NEUSSER BAUVEREIN AG | GEGR. 1891

GESCHÄFTSBERICHT 2012

AUF EINEN BLICK

Wichtige Kennzahlen 2012

		2012	2011
Bilanzsumme	**T€**	399.520	399.408
Jahresüberschuss	**T€**	1.270	1.444
Investitionen in Sachanlagevermögen	**T€**	9.029	11.107
Häuser		831	836
Wohnungen		6.830	6.864
fertiggestellte Wohneinheiten		92	105
Wohn- und Nutzfläche rd.	**m²**	540.000	539.000
durchschnittliche Miete mtl.	**€/m²**	4,92	4,80
Fluktuationsrate		9,0%	7,7%
Leerstandsquote		0,70%	0,70%
durchschnittliche Mietdauer		10,5 Jahre	10 Jahre
Instandhaltungskosten	**Mio. €**	8,1	9,2
Instandhaltungskosten	**€/m²**	14,93	17,09
Modernisierungsinvestitionen	**Mio. €**	9,0	4,0
Mitarbeiter		120	119

Marienkirchplatz

NEUSSER BAUVEREIN AG
GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS JAHR 2012

Marienkirchplatz

INHALT | 2012

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

11 **Raum für Zufriedenheit**
12 **Unsere Modernisierungsmaßnahmen |** Zeitgemäße Wohnangebote für ein l(i)ebenswertes Zuhause
14 **Unsere Mietwohnungsneubauten |** Attraktives Wohnen – auch für niedrige Einkommen
16 **Unsere Eigenheime und Eigentumswohnungen |** Wir schaffen Wohnraum, wo der Kunde ihn braucht
20 **Unsere Sozialimmobilien |** Auf die Zukunft bauen heißt, die Jüngsten im Blick haben
22 **Unser Sozialmanagement |** Miteinander leben – füreinander da sein
25 **Unsere Perspektiven |** Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist riesig – unser Engagement dafür auch

26 **Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2012**
28 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
28 *1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen*
30 *1.2. Geschäftsentwicklung*
33 *1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren*
33 2. Darstellung der Lage
33 *2.1. Ertragslage*
34 *2.2. Vermögens- und Finanzlage*
36 3. Nachtragsbericht
36 4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
36 5. Risikobericht
36 *5.1. Risikomanagement*
36 *5.2. Risiken der künftigen Entwicklung*
37 *5.3. Chancen der künftigen Entwicklung*
37 *5.4. Finanzinstrumente*
38 6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
39 7. Prognosebericht

44 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012**
46 1. Bilanz
48 2. Gewinn- und Verlustrechnung
49 3. Anhang
58 **Bestätigungsvermerk**
59 **Bericht des Aufsichtsrats**

60 **Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2012**
62 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
62 *1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen*
64 *1.2. Geschäftsentwicklung*
67 *1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren*
67 2. Darstellung der Lage
67 *2.1. Ertragslage*
67 *2.2. Vermögens- und Finanzlage*
69 3. Nachtragsbericht
69 4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
70 5. Risikobericht
70 *5.1. Risikomanagement*
70 *5.2. Risiken der künftigen Entwicklung*
70 *5.3. Chancen der künftigen Entwicklung*
71 *5.4. Finanzinstrumente*
71 6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
72 7. Prognosebericht

76 **Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012**
78 1. Konzernbilanz
80 2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
81 3. Konzern-Kapitalflussrechnung
82 4. Konzernanhang

90 **Bestätigungsvermerk**

„Identifikation mit der eigenen Stadt bedeutet auch, dass man sich in ihr wohlfühlt. Der Neusser Bauverein AG fällt dabei eine wichtige Rolle zu.“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,

Identifikation mit der eigenen Stadt gelingt am besten, wenn die Menschen mit ihrem Wohnstandort zufrieden sind, wenn sie miterleben können, wie ihr persönliches Lebensumfeld immer attraktiver wird. Und genau das geschieht an vielen Stellen in Neuss. Dieser positive und kontinuierliche Stadterneuerungsprozess ist schon seit Jahrzehnten eng verbunden mit dem städtebaulichen Engagement der Neusser Bauverein AG. Sie verfolgt konsequent die richtigen Strategien, um auf die Wohn- und Lebensansprüche der Menschen angemessen zu reagieren und für attraktive und bezahlbare Wohnungsangebote zu sorgen. Gerade diese sind es, die entscheidend dazu beitragen, dass sich Neusser Bürger in ihrer Stadt wohlfühlen und gerne hier leben.

Neuss ist ein begehrter Wohnort. Dies zeigt auch der Zuzug von über 4.500 Menschen in den letzten Jahren. Um dem damit verbundenen gestiegenen Bedarf nach zeitgemäßen Wohnangeboten zu günstigen Konditionen zu begegnen, hat die Neusser Bauverein AG auch im Geschäftsjahr 2012 in die Errichtung öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnraums sowie in die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes investiert. Sie ist damit ein wichtiger Partner beim stetigen Ausbau eines Mietwohnungsangebotes in unserer Stadt, das sich jeder leisten kann. Das wird auch in Zukunft so bleiben, denn die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen hoch.

Wie die Industrie und Handelskammer Nord Westfalen Anfang 2013 meldete, wird die Alterung der Bevölkerung bis 2030 in keiner anderen Stadt günstiger verlaufen als in Neuss. Auch bei den Geburtenraten erzielen wir Spitzenwerte. All das verweist auf die attraktiven Wohn- und Lebensbedingungen – vor allem für Familien mit Kindern – die wir unter anderem dem Engagement der Neusser Bauverein AG zu verdanken haben. Hierzu gehört auch die kontinuierliche Stärkung und Weiterentwicklung von Stadtteilen und Wohnquartieren, die die Neusser Bauverein AG immer wieder anstößt. Auch auf diesem Gebiet genießt das Wohnungsunternehmen weit über die Stadtgrenzen hinaus einen hervorragenden Ruf.

Die städtebaulichen Leistungen der Neusser Bauverein AG finden landes- und bundesweit immer wieder höchste Anerkennung. So wurde sie erst im vergangenen Jahr erneut für die Stadtentwicklungsmaßnahme Erfttal mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet.

Es verwundert also nicht, dass das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen gemeinsam mit der Architektenkammer NRW und in Kooperation mit der Stadt und der Neusser Bauverein AG im vergangenen Jahr wieder einen Landeswettbewerb in unserer Stadt ausgelobt hatte. Dieses Mal waren die Wettbewerbsteilnehmer aufgefordert, eine generationenübergreifende Quartiersentwicklung für ein Areal an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven zu konzipieren, auf dem derzeit noch vier Hochhäuser aus den 1960er-Jahren auf ihren Abriss warten. Die prämierten Ergebnisse überzeugten nicht nur uns, sondern auch Minister Michael Groschek, der bei der Preisverleihung voll des Lobes für die ambitionierte Entwicklungsmaßnahme war. Auf die Umsetzung dürfen wir alle gespannt sein. Nutznießer werden auf jeden Fall die Menschen in Weckhoven sein, denn ihre Wohnqualität wird sich durch das Neubauprojekt ganz entschieden verbessern.

Herbert Napp

Bürgermeister der Stadt Neuss,
Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein AG

„Das Stadtbild innovativ weiterentwickeln und dabei unserer sozialen Verantwortung gerecht werden – diesen Auftrag erfüllen wir gerne.“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,

erneut liegt ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr hinter der Neusser Bauverein AG. Das belegt der vorliegende Geschäftsbericht eindrucksvoll. Auch im Jahr 2012 haben wir unsere Rolle als innovativer Stadtentwickler und zuverlässiger Sozialpartner der Stadt Neuss erfolgreich wahrgenommen – und weiter ausgebaut. So konnten wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder einen Jahresüberschuss von rd. € 1,3 Mio. erzielen. Damit ist die Neusser Bauverein AG einmal mehr ihrem Leitsatz „Sozial verantwortungsvoll handeln und erfolgreich wirtschaften“ gerecht geworden.

Das Kerngeschäft der Neusser Bauverein AG ist und bleibt die Bereitstellung eines attraktiven bezahlbaren Mietwohnungsangebotes für breite Schichten der Neusser Bevölkerung. Mit Investitionen von rd. € 26 Mio. im Bereich Neubau, Instandhaltung und Um- und Ausbau haben wir erneut einen maßgeblichen Beitrag dazu geleistet, dass die Menschen in Neuss nicht nur preisgünstig, sondern auch zeitgemäß leben können.

Um der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Neusser Stadtgebiet Rechnung zu tragen, werden wir auch zukünftig sowohl in den öffentlich geförderten als auch in den frei finanzierten Mietwohnungsneubau sowie in die Modernisierung unseres Bestandes investieren. Wir planen deshalb für die kommenden fünf Jahre die Errichtung und Modernisierung von insgesamt 490 Wohneinheiten auf Neusser Stadtgebiet mit einem Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rd. € 174 Mio.

Unser Ziel ist und bleibt es dabei, zeitgemäßen und qualitativ ansprechenden Wohnraum anzubieten, den sich jeder leisten kann. Damit Wohnen in unserer Stadt nicht zum Luxusgut wird und für alle erschwinglich bleibt. Wir schaffen damit für unsere Mieter und Kunden die Basis für den Mittelpunkt ihres Lebens, das eigene Zuhause.

Wie die Menschen dieses Zuhause mit Leben füllen, das durften wir in Vorbereitung dieses Geschäftsberichts hautnah erleben. Denn viele Familien haben uns und unserem Fotografen ihre Tür weit aufgemacht und uns teilhaben lassen an ihren Lebensentwürfen und Wohnstilen. Dafür sei ihnen an dieser Stelle einmal herzlich gedankt. Uns haben diese Besuche eines noch einmal ausdrücklich vor Augen geführt: Die Menschen leben ganz offensichtlich gerne bei uns und in ihrer Wohnung. Ihre Zufriedenheit ist uns auch Ansporn für unser zukünftiges unternehmerisches Handeln.

Mein Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns Neusser Bauverein AG, die durch ihren Einsatz sehr wesentlich zum erfolgreichen Geschäftsabschluss 2012 beigetragen haben.

Den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates danke ich ebenso für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Frank Lubig

Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG

Haus am Pegel

RAUM FÜR ZUFRIEDENHEIT

„Gut wohnen. Besser leben." – Dieser Unternehmensleitsatz der Neusser Bauverein AG ist Programm. Denn als kommunales Wohnungsunternehmen setzen wir uns für eine hohe Wohn- und Lebensqualität der rund 20.000 Menschen ein, die in unseren Beständen leben. Deshalb haben wir im vergangenen Geschäftsjahr nicht nur weitere marktgerechte Miet- und Kaufangebote geschaffen, wir haben auch unsere umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie eine Vielzahl stabilisierender Sozialmaßnahmen in den Wohnquartieren fortgeführt.

Die aktuelle wohnungswirtschaftliche Herausforderung besteht unter anderem darin, einer wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Jung und Alt mit innovativen Mietwohnungsangeboten zu begegnen. Eines unserer wichtigsten Handlungsfelder ist deshalb der öffentlich geförderte Mietwohnungsneubau sowie die umfassende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Ziel ist es, weiterhin für zeitgemäßen Wohnraum zu günstigen Mieten zu sorgen. Damit Wohnen in Neuss für alle erschwinglich bleibt.

Jeder Lebensmittelpunkt benötigt zudem einen verlässlichen Radius, in den er eingebettet ist – dazu können auch feste Anlaufstellen innerhalb der Wohnquartiere beitragen. Darum sorgt die Neusser Bauverein AG schon seit einigen Jahren gemeinsam mit ihren Sozialpartnern für den Ausbau von sozialen Zusatzleistungen im Einzugsgebiet ihrer Mieter. Das Angebot von Servicebüros, Nachbarschaftstreffs sowie unsere Sport- und Kulturförderung für Kinder und Jugendliche wurde deshalb auch in 2012 weiter ausgebaut. Hiermit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Aufwertung ganzer Stadtteile.

DIE NEUSSER BAUVEREIN AG IN ZAHLEN 2012

- 6.830 Wohneinheiten
- 831 Gebäude
- 4,92 € Monatsmiete pro m² im Durchschnitt
- rund 540.000 m² Wohn- und Nutzfläche

ZEITGEMÄSSE WOHNANGEBOTE FÜR EIN L(I)EBENSWERTES ZUHAUSE

Die Nachfrage nach zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnungsangeboten für Jung und Alt ist auch in Neuss ungebrochen hoch. Die Neusser Bauverein AG passt ihren Wohnungsbestand deshalb kontinuierlich den heutigen Wohnansprüchen an. Dabei orientieren wir uns konsequent an den sich stetig ändernden Anforderungen an das Wohnen, zum Beispiel im Hinblick auf einen attraktiven und architektonisch ansprechenden Angebots-Mix aus großen und kleinen Wohnungen für Jung und Alt, Familien, Paare und Alleinlebende.

Auch die Barrierefreiheit sowie eine positive Energiebilanz im Interesse einer spürbaren Senkung der Heiz- und Mietnebenkosten spielt eine immer größere Rolle. Eines unserer wichtigsten Handlungsfelder im abgelaufenen Geschäftsjahr war deshalb die umfassende Modernisierung von insgesamt 92 Wohneinheiten in verschiedenen Wohnquartieren, durch die wir unser Wohnungsangebot zielgruppengerecht modifizieren konnten.

Geschaffen wurden dabei durchweg barrierearme bzw. -freie Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen – von der Zwei- bis zur Fünf-Zimmerwohnung –, die alle nach neuesten energetischen Standards mit einer speziellen Wärmedämmung, Solarkollektoren und einer Fußbodenheizung mittels Erdwärme ausgestattet wurden. Zudem wurde bei der Planung viel Wert auf Mietergärten sowie große Grün- und Freiflächen mit Spielgeräten und Kommunikationsbereichen gelegt. Wo es möglich war, haben wir den modernisierten Bestand durch öffentlich geförderte und auch frei finanzierte Mietwohnungsneubauten ergänzt, um so einmal mehr für stabile Sozialstrukturen im Wohnquartier zu sorgen.

Das erste Modernisierungsprojekt, das wir im Geschäftsjahr 2012 fertiggestellt haben, war die umfassende öffentlich geförderte Modernisierung von vier Mehrfamilienhäusern am Berghäuschensweg 282 – 288 in Gnadental. Dort waren insgesamt 33 Wohnungen in den sog. „Raupenhäusern“ aus den 1960er-Jahren kernsaniert und modernen Wohnansprüchen angepasst worden. Schon Anfang des Jahres konnten die ersten Mieter ihre neuen Wohnungen beziehen. Anfang 2013 folgte bereits der nächste Bauabschnitt am Berghäuschensweg 290 – 296, wo weitere 33 neubaugleiche Mietwohnungsangebote geschaffen werden. Die Wohnungen sollen bereits Ende 2013 fertiggestellt sein.

Das Angebot wird zudem ergänzt durch die Errichtung von sieben Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien, mit deren Bau ebenfalls in 2012 begonnen wurde.

Eine weitere umfassende Modernisierung von insgesamt 56 Wohneinheiten im Bestand haben wir Ende 2012 auf der Alemannenstraße 13 – 23 abgeschlossen. Bereits im April 2011 war damit begonnen worden, die aus den 1950er-Jahren stammende Gebäudezeile im Bereich Alemannenstraße / Ecke Adolfstraße umfassend zu sanieren. 20 Wohneinheiten wurden dabei öffentlich gefördert modernisiert, weitere 18 Wohneinheiten wurden frei finanziert. Ergänzt haben wir die Modernisierungsmaßnahme durch einen angrenzenden öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau von zwei als Gelenk für das Wohnquartier fungierenden Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohneinheiten.

Unser umfangreiches Modernisierungsprogramm werden wir auch in den nächsten Jahren fortsetzen. So soll beispielsweise in 2013 mit der öffentlich geförderten Modernisierung von 28 Wohnungen am Alten Weiher 7 begonnen werden.

GEPLANTE INVESTITIONEN IN DEN MIETWOHNUNGSBAU 2013

Modernisierung: rd. € 6 Mio.

Neubau: rd. € 18 Mio.

Instandhaltung: rd. € 7,9 Mio.

Gesamtinvestitionssumme 2013: **rd. € 32 Mio.**

ATTRAKTIVES WOHNEN – AUCH FÜR NIEDRIGE EINKOMMEN

Zum Wohnungsbestand der Neusser Bauverein AG gehörten im abgelaufenen Geschäftsjahr 6.830 Wohnungen in 831 Häusern. Der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter betrug 4,92 Euro und lag damit weit unter dem ortsüblichen Niveau. Da die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen nach wie vor ungebrochen hoch ist, wird der Wohnungsbestand der Neusser Bauverein AG kontinuierlich durch öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungsneubauten ergänzt.

Beispielhaft für unsere öffentlich geförderten Mietwohnungsneubauten in 2012 ist unser aktuelles Bauprojekt auf der Marienstraße in der Neusser Nordstadt. Hier wurde in 2012 mit dem Bau eines architektonisch anspruchsvollen viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechzehn öffentlich geförderten Mietwohnungen und einem heterogenen Wohnungsmix aus Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen begonnen. Durch die konsequente Barrierefreiheit sowie die unterschiedlichen Wohnungsgrößen ist hier das Mehrgenerationenwohnen fast schon Programm.

Die Neusser Bauverein AG hat mit ihren Mietwohnungsneubauten immer auch kinderreiche Familien im Blick. Aus diesem Grund ist die Neusser Bauverein AG dabei, auch ihr Angebot an öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern um weitere 19 Objekte zu erweitern. Sieben dieser Häuser speziell für kinderreiche Familien entstehen derzeit am Berghäuschensweg. Weitere zwölf baugleiche Objekte sind an der Pskowstraße im Neusser Stadionviertel im Bau. Die Einfamilienhäuser verfügen alle neben eigenen Gärten und Garagen über jeweils rund 120 m² Wohnfläche und eine moderne Ausstattung. Sie ermöglichen den „Traum vom Haus“ zu einer monatlichen Kaltmiete, die nicht einmal 700 Euro betragen wird.

Auch die städtebauliche Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere wurde von uns in 2012 konsequent weiterverfolgt. So haben wir im Sommer 2012 in unmittelbarer Nähe zum Romaneum an der Hymgasse mit einer Baulückenschließung begonnen. Errichtet wird dort in zentraler Innenstadtlage ein viergeschossiges Vorderhaus mit einem Durchgang zu einem eingeschossigen Hofhaus im hinteren Grundstücksbereich. Es entstehen dort zwei Wohnungen mit viel Platz für individuelles Wohnen.

Berghäuschensweg

WIR SCHAFFEN WOHNRAUM, WO DER KUNDE IHN BRAUCHT

Junge Familien suchen oft nach Wohneigentum in ihrer vertrauten Umgebung – dort, wo sie bislang schon gelebt haben und wo ihre Kinder zuhause sind. Berufstätige Paare oder auch ältere Menschen hingegen sind eher auf der Suche nach attraktiven Immobilienangeboten im Herzen der Stadt. Unterschiedliche Zielgruppen verlangen nach unterschiedlichen Lösungen. Die Neusser Bauverein AG hat deshalb auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder erfolgreich innenstadtnahe Grundstücksflächen akquiriert, auf denen in den nächsten Jahren sowohl Eigentumswohnungen als auch Eigenheime in unterschiedlichen Preissegmenten errichtet werden. Zusätzlich engagieren wir uns auch als Bauträger vor Ort in den Neusser Stadtteilen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir uns im Eigenheimbau auf den Ortsteil Erfttal konzentriert. Dort, wo 2011 der öffentlich geförderte Mietwohnungsneubau einer mittlerweile mehrfach prämierten Stadtumbaumaßnahme an der Euskirchener Straße fertiggestellt worden war, wurde das Wohnquartier in 2012 durch eine ergänzende Bauträgermaßnahme mit insgesamt 18 Einfamilienhäusern im bewährten Bauhausstil abgerundet. Im Fokus der Vermarktung dieser 14 Reiheneigenheime und vier Doppelhaushälften standen vor allem Familien mit Kindern, denn die Häuser verfügen über jeweils sechs Zimmer auf 130 m² Wohnfläche und waren mit einem Kaufpreis ab 212.000 Euro äußerst preisgünstig. Wie alle Neubauten der Neusser Bauverein AG wurden auch diese Häuser nach hohen energetischen Standards inklusive einer ausgezeichneten Wärmedämmung errichtet. Hinzu kommt eine umweltschonende, solargestützte Warmwasserversorgung, die auch die Energiekosten spürbar senkt.

Durch diese ergänzende Eigentumsmaßnahme und die damit verbundene Bereicherung des Wohnquartiers durch junge Familien konnte eine weitere soziale Stabilisierung in der Nachbarschaft erreicht werden.

Mitten in der Stadt – Mitten im Leben

Für Kunden mit Interesse an citynahem Wohneigentum hat die Neusser Bauverein AG im vergangenen Jahr gleich mehrere Bauprojekte in Angriff genommen. Zum Beispiel an der Schulstraße / Ecke Platz am Niedertor mitten im Herzen der Innenstadt. Hier entstehen drei Mehrfamilienhäuser für höchste Wohnansprüche mit 27 modernen und barrierearmen Eigentumswohnungen inklusive Tiefgarage. Im November 2012 war Verkaufsstart. Bereits Ende des Jahres waren die ersten Wohnungen veräußert, bis Mai 2013 betrug die Verkaufsquote schon 70 Prozent. Grund für diesen erfolgreichen Verkaufsstart war neben der innenstadtnahen Lage und dem guten Angebots-Mix aus Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen vor allem die hochwertige Ausstattung der Wohnungen mit Parkettfußböden, Fußbodenheizung und Designbädern sowie die energiesparende Bauweise mit höchsten Energieeffizienzstandards (KfW70). Zu den Highlights gehören auch großzügige Süd-West-Terrassen und -Balkone sowie offene Kamine in den Maisonettewohnungen.

Ein weiteres großes Wohnprojekt, das in 2012 auf den Weg gebracht wurde, ist die Neunutzung des 10.000 m² großen Grundstücks an der Schillerstraße. Nachdem im Mai 2012 der 8-geschossige Büroturm des ehemaligen Finanzamtes aus den 1960er-Jahren abgerissen werden konnte, ist der Weg nun frei für ein modernes Wohnquartier für Jung und Alt. An diesem attraktiven Standort im Neusser Dreikönigenviertel soll Ende 2013 mit dem Bau von 35 hochwertigen Eigentumswohnungen, 20 Doppelhaushälften sowie sechs Stadthäusern begonnen werden. Auch hier entstehen Angebote sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare und Singles der verschiedenen Generationen.

Citynahes Wohneigentum wird die Neusser Bauverein AG künftig auch Am Alten Weiher auf dem Gelände des ehemaligen Lioba-Heims anbieten können. Denn nachdem die ehemalige Senioreneinrichtung im November 2012 abgerissen werden konnte, soll noch im laufenden Geschäftsjahr mit der Errichtung von 17 anspruchsvollen Eigentumswohnungen mit Tiefgaragen-Stellplätzen begonnen werden. Mit diesem Bauvorhaben können wir dem Bedarf nach attraktiven innerstädtischen Wohnangeboten einmal mehr Rechnung tragen und damit Familien, Paare oder Alleinlebende für einen Verbleib oder gar den Zuzug in die Stadt gewinnen.

Weitere Bauprojekte sind bereits in Planung. Hierzu gehört auch die Errichtung von 22 Eigenheimen Am Kotthauserweg, mit der die begonnene Aufwertung des angrenzenden Wohnquartiers ergänzt und zum Abschluss gebracht werden soll. Hierfür wurden im Anschluss an die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den dortigen Mietwohnungsbeständen Anfang 2013 sechs nicht mehr zeitgemäße Mehrfamilienhäuser abgerissen. Ähnlich wie in Erfttal an der Euskirchener Straße sollen die an dieser Stelle geplanten Eigenheime wieder vor allem jungen Familien zugutekommen, die auf der Suche nach günstigem Wohneigentum sind und gerne in ihrer gewohnten Umgebung bleiben möchten.

Ein weiteres Bauprojekt ist am Konrad-Adenauer-Ring auf dem Grundstück des sogenannten „Kamillusgartens“ geplant. Dort hat sich die Neusser Bauverein AG mit dem in 2012 erfolgten Erwerb des rd. 10.000 m² großen Areals ein weiteres Grundstück in ausgezeichneter Lage gesichert. Hier ist eine anspruchsvolle Wohnbebauung mit 14 Einfamilienhäusern und einer Eigentumswohnanlage mit 29 Einheiten geplant, die sich um eine Parkanlage gruppieren sollen.

Alemannenstraße

AUF DIE ZUKUNFT BAUEN HEISST, DIE JÜNGSTEN IM BLICK HABEN

Kinder sind unsere Zukunft. Darum gilt ihnen die ganz besondere Aufmerksamkeit der Neusser Bauverein AG. Wir sorgen nicht nur für ein gutes Zuhause von Familien mit Kindern, wir sind auch seit dem Jahr 2009 ein bewährter Partner der Stadt beim Ausbau ihrer Kinder- und Jugendeinrichtungen, wo die nachwachsende Generation optimal betreut und gefördert werden kann. Im Geschäftsjahr 2012 stand bereits die Errichtung der mittlerweile vierten Sozialimmobilie auf unserem Investitionsprogramm: ein kombiniertes Kinder- und Jugendzentrum im Stadtteil Allerheiligen.

Geschaffen wurde dort in nur 14 Monaten Bauzeit ein rd. 1.150 m² großer Gebäudekomplex für eine vier-zügige Kindertagesstätte sowie ein angeschlossenes Jugendzentrum, das mit seinen rd. 400 m² ebenfalls Platz für vier Gruppen bietet. In unmittelbarer Nähe der beiden Einrichtungen sind zudem eine Skater-Anlage und ein Bolzplatz im Bau. Schließlich soll hier auch der natürliche Bewegungsdrang der Kinder gefördert werden. Der gesamte Komplex wurde zum Jahresende fertiggestellt und Anfang 2013 an den Betreiber, die Lebenshilfe Neuss e.V. übergeben.

Die fünfte Sozialimmobilie steht für 2013 auf der Agenda. Geplant ist die Errichtung einer fünfzügigen Kindertagesstätte an der Heerdter Straße im Barbaraviertel.

Als Sozialpartner der Stadt Neuss gehört es darüber hinaus zum Selbstverständnis der Neusser Bauverein AG, Sportvereine und Jugendeinrichtungen in der Stadt zu unterstützen, die ebenfalls engagierte Arbeit für Kinder und Jugendliche leisten. Hierzu zählt zum Beispiel unsere Unterstützung der Aktion „Sport für alle“, mit deren Hilfe im vergangenen Jahr 322 Kindern aus sozial schwachen Familien die Teilnahme am Vereinssport ermöglicht werden konnte. Hierzu zählt aber auch der durch uns gestiftete Jugendförderpreis für erfolgreiche Nachwuchsarbeit im Sport, der 2012 an die Damen-Basketballabteilung der TG Neuss von 1848 e.V. vergeben wurde. Das Sportprojekt „Ringen für Kids“, das die Neusser Bauverein AG in Kooperation mit dem KSK Konkordia in Erfttal und auf der Südlichen Furth für ihre Mieterkinder anbietet, wurde ebenfalls fortgesetzt.

Hinzu kamen im vergangenen Jahr erstmals in Kooperation mit der Stadtbücherei Neuss und dem Theater am Schlachthof kulturelle Angebote speziell für Familien mit kleinen Kindern. Außerdem haben wir den Jugendclub Vogelsangstraße durch einen erfolgreichen Spendenaufruf unter unseren Gästen zum Shakespeare-Festival finanziell unterstützen können.

Euskirchener Straße

MITEINANDER LEBEN – FÜREINANDER DA SEIN

Stabile nachbarschaftliche Strukturen sind wichtige Indikatoren dafür, dass die Menschen sich in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen und sich bei Bedarf engagiert für die Gemeinschaft einsetzen. Unter Umständen benötigen Haus- und Quartiersgemeinschaften aber auch Anstöße von außen, um gute nachbarschaftliche Kontakte zu pflegen oder aufzubauen. Zum Selbstverständnis der Neusser Bauverein AG gehört es deshalb, ihre Mieter hierin tatkräftig zu unterstützen. Denn es ist gerade dieser „soziale Mehr-Wert“, der für die Zufriedenheit unserer Mieter in ihrem Zuhause sorgt. Das wiederum zahlt sich für uns alle aus: durch stabile soziale Verhältnisse in den Wohnquartieren, den Stadtteilen und in ganz Neuss. Damit niemand am Rand steht.

Wichtige Bausteine unseres Sozialengagements sind unter anderem Blumen- und Mieterfeste, zu denen wir im Berichtsjahr 2012 an verschiedenen Standorten eingeladen hatten. Hinzu kamen weitere Mieterveranstaltungen wie besondere Frühstücks-Events und ein Aktionstag „Unser Wohnquartier soll schöner werden“, bei dem die Bewohner nicht nur zu einem Mieterfest am Nachmittag sondern auch zu einer morgendlichen gemeinsamen Verschönerung des Wohnumfeldes eingeladen worden waren.

NACHBARSCHAFTS- UND QUARTIERTREFFS

Wohnquartiere sind umso stabiler und lebendiger, je mehr Menschen ganz unterschiedlicher Herkunft, Lebensweise und sozialem Status dort wohnen. Dennoch bedarf es vielfach sozialer Zusatzleistungen, mit denen das nachbarschaftliche Zusammenleben gestärkt und notwendige Hilfen im Alltag gegeben werden können. Deshalb baut die Neusser Bauverein AG in Zusammenarbeit mit ihren Sozialpartnern sukzessive ihre Nachbarschafts- und Quartiertreffs im gesamten Bestandsgebiet aus. Denn es sind gerade solche Angebote, die soziale Differenzen im Wohnquartier entschärfen und verhindern helfen. Sie können so einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Aufwertung ganzer Stadtteile leisten.

Im Geschäftsjahr 2012 lag ein Fokus dieses Ausbaus auf dem neuen Mietertreffpunkt MARIBU an der Marienburger Straße 27, der sich im Jahresverlauf zu einer lebendigen Begegnungsstätte für Alt und Jung entwickelt hat. Zur Verstärkung der öffentlichen Wahrnehmung des Angebotes wurde zudem eine eigene Quartierzeitung aufgelegt, die zweimal jährlich über das aktuelle Programm berichtet, das von der Tanzveranstaltung über bunte Spielenachmittage und Kreativworkshops bis hin zu Ausflügen und Beratungsangeboten viel für die Mieter bereithält.

Der Mietertreffpunkt MARIBU folgt damit dem erfolgreichen Beispiel des „Treff 20“, der bereits seit 2009 ein breites Angebot von Nachbarschafts- und Freizeitmöglichkeiten für die Bewohner der Südlichen Furth bietet.

Mit der Eröffnung des „Café Dialog“ an der Ludwig-Beck-Straße 25 wurde Ende 2012 ein weiterer Mieter- und Beratungstreff realisiert. Dort ist seit November 2012 ein Sozialpädagoge vom Sozialdienst Katholischer Männer (SKM) im Auftrag der Neusser Bauverein AG moderierend tätig. Konkret geht es darum, in dem Mehrfamilienhaus mit 48 Wohnungen mögliche Konflikte unter den Nachbarn bereits im Vorfeld zu vermeiden, indem Platz für klärende Gespräche geboten wird. Das erste Fazit des „Café Dialog“ fällt durchweg positiv aus, weshalb das Projekt im Frühjahr 2013 auch auf den Standort Theresienstraße 2 ausgeweitet worden ist.

Präsent sein im Wohnquartier mit sozialen Zusatzangeboten – dieses Ziel verfolgt die Neusser Bauverein AG auch bei der Errichtung eines neuen Servicebüros mit Mietertreffpunkt an der Weberstraße, welches im Herbst 2013 in Kooperation mit der Diakonie eröffnet werden soll.

Die Neusser Bauverein AG legt viel Wert auf die persönliche Beratung ihrer Mieter. Deshalb bieten wir an vier Tagen in der Woche spezielle Mieter- und Servicezeiten an unserem Hauptstandort, dem Haus am Pegel in der Neusser Innenstadt, an. Zusätzlich haben wir dezentral mittlerweile elf Mieter- und Servicebüros eingerichtet, in denen die Mieter täglich Rat und Hilfe bekommen. Daneben gibt es auch noch in Kooperation mit dem Diakonischen Werk eine mobile soziale Beratung in unserem Beratungsbus. Diese ist eine feste Institution auf vier Rädern geworden, deren Beratungsleistung stetig erweitert wird.

MENSCHEN WERDEN IMMER ÄLTER – UNSERE WOHNFORMEN IMMER INNOVATIVER

Eine alternde Gesellschaft und der damit verbundene demografische Wandel stellen nicht nur die Politik vor viele Herausforderungen. Auch die Wohnungswirtschaft muss sich den geänderten Bedürfnissen ihrer älteren Mieter anpassen und entsprechende innovative Wohnangebote schaffen. Die Neusser Bauverein AG hat diese Entwicklung bereits frühzeitig erkannt und realisiert schon seit mehreren Jahren neue Wohnformen für die ältere Generation und für Menschen mit Handicap mitten in lebendigen Wohnquartieren. Mit unseren Wohnangeboten nach dem Modell des „Mehrgenerationenwohnens“ – zum Beispiel in der in 2012 mehrfach ausgezeichneten Stadtumbaumaßnahme an der Euskirchener Straße in Erfttal oder auf der Südlichen Furth und im Meertal – beugen wir ganz konkret einer Vereinsamung im Alter vor und sorgen dafür, dass Menschen möglichst lange in ihrem vertrauten Zuhause leben können. Spezielle Freizeit- und Hilfsangebote durch unsere Sozialpartner sorgen zudem dafür, dass statt einer Versorgungs- eine Mitwirkungsmentalität auch in der älteren Generation gestärkt wird. So sorgen wir mit unseren innovativen Wohnformen und -angeboten zur sozialen Stabilisierung in den Wohnquartieren für ein lebens- und liebenswertes Leben in Neuss.

DER BEDARF AN BEZAHLBAREM WOHNRAUM IST RIESIG – UNSER ENGAGEMENT DAFÜR AUCH

Die Schaffung und Erhaltung eines zeitgemäßen und ausgeglichenen Wohnungsangebotes für alle Einkommenshaushalte gehört zu den satzungsgemäßen Aufgaben der Neusser Bauverein AG. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist auch in Neuss höher als das Angebot. Deshalb bleibt es eines unserer wichtigsten Anliegen, auch in Zukunft sowohl für öffentlich geförderte als auch für frei finanzierte Wohnungsangebote in der Stadt zu sorgen. So sichern wir auch für die Zukunft preiswerten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Wir werden deshalb auch in den kommenden Jahren sehr aktiv die Stadtentwicklung in Neuss mitgestalten und planen bis 2017 Investitionen in Höhe von rd. 174 Millionen Euro für städtebauliche Wohnprojekte.

Eines unserer ambitioniertesten Projekte in dieser Hinsicht ist die geplante generationenübergreifende Quartiersentwicklung an der Hülchrather Straße in Weckhoven, mit der wir unsere bereits begonnene städtebauliche Neuordnung in Weckhoven fortsetzen wollen.

Dort wo heute noch vier Hochhäuser aus den 1960er-Jahren auf ihren Abriss warten, soll künftig eine Mischung aus maximal viergeschossigen Mehr- und Einfamilienhäusern für alle Einkommenshaushalte entstehen. Hierzu hatte das NRW-Landesministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr gemeinsam mit der Architektenkammer NRW und in Kooperation mit der Stadt Neuss und der Neusser Bauverein AG im Jahr 2012 einen Landeswettbewerb ausgelobt, deren Preisträger zum Jahresende feststanden. Der Siegerentwurf sieht die Errichtung von insgesamt 131 Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen, drei Gruppenwohnungen sowie 30 Eigenheime vor. Die Realisierung der Wettbewerbsplanung soll nach dem sozial verträglichen Umzug der Bestandsmieter in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Hierdurch wird ein lebendiges Stadtquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und einer hohen Wohnqualität geschaffen werden, das den Stadtteil Weckhoven weiter deutlich aufwerten wird.

Stadtentwicklungsmaßnahmen wie diese sind ein Beweis dafür, dass auf eines bei der Neusser Bauverein AG immer Verlass ist: Wir bauen und modernisieren für die Menschen in Neuss jederzeit unter Berücksichtigung der sich wandelnden gesellschafts- und sozialpolitischen Anforderungen und Wohnbedürfnisse. Dabei achten wir immer darauf, dass unsere Angebote nicht nur zeitgemäß sind sondern auch bezahlbar bleiben. Zu dieser Tradition stehen wir und das wird sich auch in Zukunft nicht ändern.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wachstum der Weltwirtschaft in 2012 ist mit rund 2,5 % als eher unterdurchschnittlich zu bewerten. Im Vorjahr betrug der Zuwachs noch rund 3,2 %. Somit liegt insgesamt ein schwieriges Jahr hinter uns, das nachhaltig durch strukturelle Anpassungen, bedingt durch die vorangegangenen Finanzkrisen der Jahre 2008 und 2009 geprägt wurde. Ein zentraler ursächlicher Belastungsfaktor war die anhaltende Staatsschuldenkrise in der Europäischen Währungsunion (EWU) und die damit verbundenen Einflüsse auf die jeweiligen länderspezifischen Konjunkturen und Finanzmärkte. In den Sommermonaten verschlechterten sich die konjunkturellen Frühindikatoren so stark, dass sich die Gefahr einer möglichen Rezession merklich erhöhte. Wichtige Notenbanken reagierten auf diesen Trend mit deutlichen expansiven Maßnahmen, die die Lage ein wenig entspannten, jedoch nicht die Verunsicherung bei Investoren und Konsumenten in 2012 sinken ließen. Die somit anhaltende Vertrauenskrise verhinderte eine stärkere wirtschaftliche Expansion und führte zu einer Reduzierung des Wachstums um 0,7 %.

Eine deutliche Eintrübung konnte bei den Industrieländern verzeichnet werden. Mit einem Wirtschaftswachstum von nur 1,2 % blieben diese Länder deutlich unter den langfristig gesteckten Wachstumszielen zurück. Die japanische Wirtschaft wurde im ersten Halbjahr durch die Wiederaufbaumaßnahmen nach der Katastrophe in 2011 getragen, verlor jedoch im zweiten Halbjahr deutlich an Schwung. Getragen von positiven Impulsen aus dem Immobiliensektor, konnte die Wirtschaft der USA zumindest einen Gesamtzuwachs von 2 % verzeichnen. Die Länder der EWU hingegen verzeichneten die schwächste Entwicklung. Die beiden größten Länder, Frankreich und Deutschland verloren erheblich an Schwung. Während Frankreich sogar stagnierte, konnte Deutschland bedingt durch das starke erste Halbjahr immerhin noch ein Plus des Bruttoinlandsproduktes von 0,7 % verzeichnen. In der Gesamtheit der EWU konnte in 2012 ein Minus von rund 0,5 % verzeichnet werden. Angekündigte Maßnahmen der EZB im Herbst konnten den negativen Trend jedoch nur verlangsamen und nicht aufhalten. Die deutsche Wirtschaft befindet sich somit in einem Spannungsfeld zwischen Sog nach unten aus den Krisenländern und einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld.

Die Entstehung des Bruttoinlandsproduktes ist durch deutliche Steigerungen im Dienstleistungssektor und starken Abschwächungen im produzierenden Gewerbe geprägt. Hierzu zählt auch das Baugewerbe. Mit rund € 270 Mrd. erreichte die Immobilienwirtschaft einen Anteil von 11,4 % der gesamten Bruttowertschöpfung. Dieser Wert liegt erfreulicher Weise um 1,7 % über Vorjahresniveau. Durch diese Entwicklung konnte der konjunkturelle Gesamtabschwung mit 0,2 % leicht abgefedert werden. Die bundesweite Arbeitslosenquote sank um 0,3 % auf insgesamt 6,8 % bei rund 41,586 Millionen Erwerbstätigen.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen sind in 2012 um nominal rund 2,2 % gestiegen. Bereinigt um die Inflationsrate bedeutet dies in 2012 jedoch nur einen Anstieg von 0,4 %. Hierbei ist in den Ballungsräumen ein deutlicher Anstieg der Mieten zu verzeichnen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stark angestiegen. Einen deutlichen Anstieg gab es bei den Energiepreisen um rund 5,6 %. Insgesamt gaben private Haushalte fast ein Viertel ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen aus.

Bundesweit wurden mit rund 239.500 Wohnungsneubaugenehmigungen rund 13.000 Wohnungen mehr gegenüber dem Vorjahr genehmigt. Dies zeigt zum einen den nachhaltigen positiven Trend, als auch die enorme Nachfrage nach Wohnraum. Die Talfahrt der Zinskurve für Hypothekendarlehen hielt auch in 2012 an. Somit konnten Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erstmals unter 2 % am Kapitalmarkt bei entsprechender Bonität eingekauft werden. Mit dieser Entwicklung wurde erneut ein historischer Tiefststand in 2012 erreicht.

Mit 154.855 Einwohnern in Neuss konnte zum Vorjahr (154.391) ein weiterhin positiver Trend mit einem Zuwachs von 464 Einwohnern der Bevölkerungsentwicklung verzeichnet werden. Der Ausländeranteil lag auch in 2012 bei rund 12,7 % mit 0,2 % leicht über Vorjahresniveau.

In Neuss wurde ein Rückgang der erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude um 106 auf insgesamt 212 Genehmigungen verzeichnet. In Bezug auf die Genehmigung zur Errichtung von Wohnungen bedeutet dies einen Rückgang von 449 Einheiten in 2011 auf nur 269 Wohnungen in 2012 (Reduzierung um rd. 40 %). Mit 322 fertiggestellten Wohngebäuden wurde das Vorjahr um 42 Einheiten (rd. 15 %) übertroffen, wobei überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet wurden. Im Geschäftsjahr 2012 wurden 395 Wohnungen fertiggestellt, 13 Wohnungen mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum.

Mit Investitionen von rund € 26 Mio. im Bereich von Neubau, Instandhaltung sowie Um- und Ausbau hat die Neusser Bauverein AG auch in 2012 erneut zur Schaffung und Erhaltung der Stadt- und Quartiersentwicklung beigetragen. Insgesamt konnte die Neusser Bauverein AG im Geschäftsjahr 93 Fertigstellungen verzeichnen. Diese nach wie vor hohe Anzahl an fertiggestellten Einheiten trägt der enormen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Neuss Rechnung. Unsere Gesellschaft wird durch die Bereitstellung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Neuss für breite Schichten der Bevölkerung auch zukünftig ihrer satzungsgemäßen Verpflichtung nachkommen. Auch zukünftig werden wir unseren Wohnungsbestand sozial verantwortbar, barrierefrei und gemäß den demografischen Anforderungen weiterentwickeln. Im Sinne einer nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände werden wir kontinuierlich gemäß den erhöhten energetischen Anforderungen in unsere Bestände investieren. Um der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Neusser Stadtgebiet Rechnung zu tragen, wird unsere Gesellschaft weiterhin öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsneubau in entsprechenden Lagequalitäten realisieren. Unter dem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ gestalten wir auch zukunftsweisend unsere gesamten Wohnungsneubauaktivitäten sowie unsere Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsprogramme.

Bei der Realisierung unserer permanenten Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind wir stets unter Berücksichtigung der Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes ein verlässlicher und fairer Partner für regionale Unternehmen und für die Neusser Handwerkerschaft.

Neben der Erfüllung unserer städtebaulichen Aufgaben sind wir auch Sozialpartner der Stadt Neuss. Hierbei erweitern wir kontinuierlich unsere sozialen Aktivitäten in unseren Quartieren und unser Sozialengagement in den Stadtteilen.

Im Rahmen der Möglichkeit zur Schaffung privater Vermögensbildung unter Einbeziehung der nach wie vor interessanten finanzwirtschaftlichen Eckdaten ist noch immer die eigene Wohnimmobilie begehrt. Auch hier bietet die Neusser Bauverein AG wertbeständige und qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preiskategorien an. Insbesondere schafft unsere Gesellschaft mit dieser Angebotsvielfalt für junge Familien die Möglichkeit des Eigentumserwerbs und somit die Möglichkeit der sozialen Verwurzelung in der Stadt Neuss.

In Fragen der Quartiers- und Stadtentwicklung stehen wir in gewohnter Tradition unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, als Dienstleister zur Verfügung.

1.2. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Wohn- u. Nutzfläche m²
Bestand 31.12.2011	**836**	**6.864**	**255**	**3.368**	**74**	**538.860**
Zugänge						
Neubau	2	18		28		1.680
Um- und Ausbau	9	74		60		6.329
Sonstiges	1	1		30	5	1.297
Abgänge						
Um- und Ausbau	-9	-76		-5		-5.358
Abbruch	-6	-36		-16		-2.675
Sonstiges	-2	-15		-4	-1	-250
Bestand 31.12.2012	**831**	**6.830**	**255**	**3.461**	**78**	**539.883**

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2012 wurde das Neubau- und Umbauprojekt Alemannenstraße 13-17, 19a, 19b, 21-23 fertiggestellt. 18 Wohneinheiten und 28 Stellplätze wurden an der Alemannenstraße 19a und 19b neu erstellt. Weitere 38 Wohnungen konnten an der Alemannenstraße 13-17 und 21-23 nach umfassender Sanierung wieder bezogen werden.
An der Weckhovener Straße wurden die Häuser 12 und 14 mit 20 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzen fertiggestellt. Damit wurde auch diese Maßnahme erfolgreich abgeschlossen.
Von der Sanierungsmaßnahme Berghäuschensweg 282-288 konnten weitere zwei Häuser mit 16 Wohnungen fertiggestellt werden.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2012 betreffen im Wesentlichen die Umbaumaßnahmen Berghäuschensweg mit 20 Wohnungen, Weckhovener Straße mit 16 Wohnungen, Alemannenstraße mit 40 Wohnungen und den Abbruch Am Kotthauserweg 2-12 mit 36 Wohnungen.

Im Bau befindliche Objekte

Am Bilanzstichtag 31.12.2012 befanden sich 16 öffentlich geförderte Mietwohnungen Marienstraße 89, zwei Wohnungen Hymgasse 11, sieben Mieteinfamilienhäuser Berghäuschensweg 298, 298 a-f und die Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung Am Henselsgraben 17-19 im Bau.
Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen konnte mit dem 2. Bauabschnitt Berghäuschensweg 290-296 (33 Wohnungen) begonnen werden.

In Planung

Am 31.12.2012 waren 147 Neubau-Objekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

12 Mieteigenheime Pskowstraße 22-32, 17-27
134 Mietwohnungen Hülchrather Straße
1 Kindertagesstätte Heerdter Straße

Für weitere 28 Wohneinheiten Am Alten Weiher 7 ist eine umfassende Modernisierung geplant.

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

Die Finanzierung ist u.a. mit öffentlichen Mitteln vorgesehen. Für eine Maßnahme liegt ein Bewilligungsbescheid vor.

Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2012 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes kontinuierlich fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten 74 Mietwohnungen nach Um- und Ausbau wieder bezogen werden. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rund € 9,0 Mio.

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, um die Bestände nach Sanierung wieder in die Wohnungsbindung zurückzuführen.

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 im Erdgeschoss Mietergärten angelegt.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2013 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlage ist zur Modernisierung vorgesehen:

28 Wohnungen Am Alten Weiher 7

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer Mietwohnungen beläuft sich auf € 4,92/m²/mtl. gegenüber € 4,80/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 1.023 in 2011 auf T€ 1.272 in 2012 erhöht. Durchschnittlich standen in 2012 283 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,2 % (Vorjahr 3,3 %). Der wesentliche Teil mit 3,5 % entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,7 % oder 45 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,7 % oder 48 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2012 über 14.064 m² unbebaute Grundstücke aus dem Anlage- und Umlaufvermögen.
Für den Mietwohnungsneubau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig nach Bedarf weitere Grundstücksflächen in ausgesuchten Lagen angekauft.

Instandhaltung
Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2012 rund € 8,1 Mio. (Vorjahr rund € 9,2 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 14,93 (Vorjahr € 17,09) 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 2012 die Bauträgermaßnahme Euskirchener Straße 16, 16a-c, 22, 22a-f, 28, 28a-f mit 18 Eigenheimen sowie Garagen und Stellplätzen fertiggestellt und übergeben werden.

Am 31.12.2012 befanden sich 27 Eigentumswohnungen an der Schulstraße im Bau. Nachstehende 173 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

17 Eigentumswohnungen Am Alten Weiher 6
22 Eigenheime Am Kotthauserweg
26 Eigenheime Schillerstraße
35 Eigentumswohnungen Schillerstraße
14 Eigenheime Kamillusgarten
29 Eigentumswohnungen Kamillusgarten
30 Eigenheime Hülchrather Straße

Betreuungstätigkeit – WEG Verwaltung
Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2012 zum Verwalter für vier Eigentümergemeinschaften mit 286 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 57 Wohneinheiten, 122 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 96 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 55 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen
Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 49 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 9 als Teilzeitkräfte, und 4 Auszubildende beschäftigt. Hiervon sind 48 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 2012 die Erbringung von Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Neusser Bauverein AG, auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Im Einzelnen handelt es sich um Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, Hausbewirtschaftung, Hausmeisterdienste, Personalgestellung, Projektentwicklung und Projektsteuerung, Vermarktung von Eigentumsmaßnahmen, Verwaltungstätigkeiten, EDV-Bereitstellung u.a. Leistungen.

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

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

Weiterhin ist die Gesellschaft als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2012 wurden für die Stadt Neuss 36 Häuser mit 72 Mietwohnungen, 10 gewerbliche Einheiten und 36 Garagen bzw. Stellplätzen mit rd. 6.894 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet. Daneben verwaltet die Gesellschaft eine Heizungsbetriebsgemeinschaft und zwei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 47 Einheiten.

Das Jahresergebnis 2012 von T€ 399 fiel um T€ 52 höher aus als im Vorjahr. Auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages wird das jeweilige Jahresergebnis an die Muttergesellschaft abgeführt.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2012	2011	2010	2009	2008
Eigenkapitalquote	%	11,7	11,6	11,6	12,1	12,3
Eigenkapitalrentabilität	%	3,8	4,1	3,9	3,4	3,1
Cashflow	T€	9.735	10.249	9.087	8.945	11.206
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	4,92	4,80	4,70	4,55	4,39
Instandhaltungskosten	€/m²	14,93	17,09	12,45	12,17	11,13
Fluktuationsquote	%	9,0	7,7	8,9	9,9	10,1
Leerstandsquote	%	4,2	3,3	3,4	3,6	4,8
davon strategisch bedingt	%	3,5	2,6	2,8	3,1	3,6
Leerstandsquote bereinigt	%	0,7	0,7	0,6	0,5	1,2

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

2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.270 (Vorjahr T€ 1.444) erzielt. Nach Einstellung von T€ 148 in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 1.122 (Vorjahr T€ 1.122). Das Ergebnis vor Steuern verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 163 auf T€ 1.790.

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2012	2011	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.234	312	922
Bauträgergeschäft	271	2.544	-2.273
Betreuung und Verwaltung	-17	-12	-5
Mietwohnungsbautätigkeit	-255	-231	-24
Finanzergebnis	216	248	-32
Neutrales Ergebnis	341	-908	1.249
Ergebnis vor Steuern	1.790	1.953	-163
Körperschaftsteuer	-520	-509	-11
Jahresüberschuss	**1.270**	**1.444**	**-174**

Das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung konnte im Geschäftsjahr 2012 positiv abgeschlossen werden. Dieser Bereich wird auch weiterhin insbesondere durch hohe Ertragsausfälle zum größten Teil für strategische Leerstände von Um- und Ausbauten (T€ 1.272, Vorjahr T€ 1.023) sowie durch Instandhaltungsaufwendungen von € 8,1 Mio. oder € 14,93/m²

Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr € 9,2 Mio. oder € 17,09/m²) belastet, die aber die künftige Vermietbarkeit sichern und als Investition den Bestand verbessern.

Im Geschäftsjahr wurden 18 Eigenheime Euskirchener Straße 16, 16a-c, 22, 22a-f, 28, 28a-f veräußert.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2013 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 1.333 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	**2012**		**2011**		**Veränderung**
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	42	0,0%	83	0,0%	-41
Sachanlagen	372.164	93,2%	371.483	93,0%	681
Finanzanlagen	1.536	0,4%	1.537	0,4%	-1
Anlagevermögen insgesamt	**373.742**	**93,6%**	**373.103**	**93,4%**	**639**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	22.540	5,6%	19.956	5,0%	2.584
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	1.536	0,4%	1.221	0,3%	315
Flüssige Mittel	1.665	0,4%	5.072	1,3%	-3.407
Rechnungsabgrenzung	37	0,0%	56	0,0%	-19
Umlaufvermögen insgesamt	**25.778**	**6,4%**	**26.305**	**6,6%**	**-527**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**399.520**	**100,0%**	**399.408**	**100,0%**	**112**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	**2012**		**2011**		**Veränderung**
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Anlagevermögen	373.742	93,5%	373.103	93,4%	639
Geldbeschaffungskosten	29	0,0%	56	0,0%	-27
langfristige Forderungen	31	0,0%	40	0,0%	-9
	373.802	**93,5%**	**373.199**	**93,4%**	**603**
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	8.800	2,2%	6.476	1,6%	2.324
	8.800	**2,2%**	**6.476**	**1,6%**	**2.324**
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	13.740	3,5%	13.479	3,4%	261
Flüssige Mittel	1.665	0,4%	5.072	1,3%	-3.407
Übrige Aktiva	1.513	0,4%	1.182	0,3%	331
	16.918	**4,3%**	**19.733**	**5,0%**	**-2.815**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**399.520**	**100,0%**	**399.408**	**100,0%**	**112**

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	**2012**		**2011**		**Veränderung**
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	4,8%	0
Gewinnrücklagen	27.544	6,9%	27.396	6,9%	148
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
	47.791	**12,0%**	**47.643**	**12,0%**	**148**
Rückstellungen	4.980	1,2%	6.671	1,6%	-1.691
Verbindlichkeiten	346.749	86,8%	345.091	86,4%	1.658
Rechnungsabgrenzung	0	0,0%	3	0,0%	-3
	351.729	**88,0%**	**351.765**	**88,0%**	**-36**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**399.520**	**100,0%**	**399.408**	**100,0%**	**112**

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

Kapitalstruktur	**2012**		**2011**		**Veränderung**
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	4,8%	0
Gewinnrücklagen	27.544	6,9%	27.396	6,9%	148
	46.669	**11,7%**	**46.521**	**11,7%**	**148**
Dauerfinanzierungsmittel	**320.839**	**80,3%**	**324.078**	**81,1%**	**-3.239**
mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	**0**	**0,0%**	**400**	**0,1%**	**-400**
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	2.788	0,7%	4.589	1,2%	-1.801
Erhaltene Anzahlungen	14.525	3,6%	14.129	3,5%	396
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
Übrige Verbindlichkeiten	13.577	3,4%	8.566	2,1%	5.011
Rechnungsabgrenzung	0	0,0%	3	0,0%	-3
	32.012	**8,0%**	**28.409**	**7,1%**	**3.603**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**399.520**	**100,0%**	**399.408**	**100,0%**	**112**

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 2012 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2013 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 2012 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2012 erfüllt.

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

5. RISIKOBERICHT

5.1. Risikomanagement

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

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

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

5.2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

5.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

5.4. Finanzinstrumente

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

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für frei finanzierte Mietobjekte abgeschlossen. Aufgrund der niedrigen Zinsen werden auch höhere Tilgungen vereinbart, um eine schnellere Entschuldung zu erreichen. Von Finanzderivaten wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

6. ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTIENGESETZ

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 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.

7. PROGNOSEBERICHT

Auch zukünftig werden wir gemäß unseres satzungsbedingten Auftrages vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Neusser Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Schwerpunkt unseres Handelns wird hierbei auch weiterhin die Erweiterung, Erhaltung sowie die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sein. Kontinuierliche Instandhaltungen und Modernisierungen innerhalb unseres Wohnungsbestandes dienen neben der Attraktivität unserer Wohnungen auch zukünftig einer nachhaltigen Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und somit auch der Sicherung einer stabilen Ertragslage unseres Kerngeschäftsfeldes. Unter Beachtung der veränderten Rahmenbedingungen aufgrund des demografischen Wandels, des Wunsches nach Barrierefreiheit und modernen Grundrissen innerhalb der Wohnungen und neuer Wohnformen, werden wir diesen Anforderungen Rechnung tragen. Bedingt durch steigende Energiekosten, wird bei der Umsetzung neuer Maßnahmen großer Wert auf die Berücksichtigung und Umsetzung energetischer Gesamtkonzepte gelegt, um die Nebenkosten für unsere Mieter auf einem bezahlbaren Niveau halten zu können. Dem sich abzeichnenden wachsenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum begegnen wir durch die kontinuierliche Errichtung moderner Wohnungsneubauten an hierfür geeigneten Standorten innerhalb des Neusser Stadtgebietes. Neben der Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist der Erwerb von bezahlbaren Baugrundstücken in Neuss unerlässlich.

Im Geschäftsjahr 2012 hat unsere Gesellschaft mit einem Investitionsvolumen von rund € 26 Mio. das Vorjahr um rund € 6 Mio. übertroffen. In 2013 erwarten wir ein Investitionsvolumen in unsere Bestände von rund € 21 Mio. In der Sparte Bauträger erwarten wir ein Investitionsvolumen von rund € 11 Mio. Somit liegt unser geplantes Gesamtinvestitionsvolumen in 2013 bei rund € 32 Mio.
In den kommenden fünf Jahren plant unsere Gesellschaft ein Gesamtinvestitionsvolumen in den Bereichen Neubau, Instandhaltung und Aus- und Umbau in Höhe von rund € 150 Mio. Für das Bauträgergeschäft sind weitere Investitionen für den gleichen Planungszeitraum von rund € 23,5 Mio. vorgesehen.
Insgesamt wird unsere Gesellschaft somit rund € 173,5 Mio. in den kommenden fünf Geschäftsjahren in der Stadt Neuss investieren.

Ende des Geschäftsjahres 2012 konnte das Neubau- und Umbauprojekt an der Alemannenstraße 13-17, 19a, 19b fertiggestellt und an unsere Mieter übergeben werden. Hier entstanden 18 neue und 20 modernisierte öffentlich geförderte Wohnungen. An der Alemannenstraße 21-23 wurden 18 frei finanzierte modernisierte Wohnungen fertiggestellt. An der Weckhovener Straße wurden die Häuser 12 und 14 mit 20 Wohneinheiten, sowie 49 Stellplätzen fertiggestellt. Damit wurde auch diese Maßnahme erfolgreich abgeschlossen.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Berghäuschensweg 282-288 konnten weitere zwei Häuser mit 16 Wohnungen fertiggestellt werden.

Die Baulückenschließung an der Hymgasse 11 in unmittelbarer Nähe zum neu errichteten Romaneum mit zwei Wohneinheiten in zentraler Innenstadtlage wird Anfang 2014 an die Mieter übergeben werden können.

Das Mehrfamilienhaus an der Marienstraße 89 mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen mit 14 Einstellplätzen wird im Herbst diesen Jahres fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden können. Gegenüber dieser neu errichteten Einheit planen wir im Rahmen einer Quartiersverdichtung eine neue Wohneinheit mit einem weiteren Gruppenwohnungsangebot.

Mit der Errichtung von sieben öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern am Berghäuschensweg 298 und 298 a-f haben wir im Herbst 2012 begonnen und werden diese Einheiten im November 2013 fertigstellen können. Hier können wir Familien jeweils ein Mieteinfamilienhaus für eine Miete von unter 700 Euro Kaltmiete anbieten.

Auch an der Pskowstraße haben wir mit der Errichtung von zwölf öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern im Frühjahr 2013 begonnen. Die Fertigstellung ist für Anfang kommenden Jahres geplant. Auch mit dieser Maßnahme können wir kinderreichen, sozial schwachen Familien ein Einfamilienhaus mit Garten preisgünstig zur Miete anbieten.

Unsere Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven wurde weiter vorangetrieben. An diesem Standort ist der Abriss von 143 nicht mehr zeitgemäßen Wohneinheiten in vier achtgeschossigen Punkthäusern geplant. In 2012 wurde im Rahmen eines architektonisch städtebaulichen Landeswettbewerbes, bei dem über 30 Architekturbüros mitwirkten, die städtebauliche Neuordnung des ca. vier Hektar großen Grundstückes vorangetrieben. Nach Baurechtschaffung und Entmietung der Bestandsgebäude ist die Errichtung von 131 öffentlich geförderten Wohnungen, 30 Reihenhäusern und drei Gruppenwohnungen ab 2014 vorgesehen. Aufgrund der Teilwertabschreibung der abzureißenden Bestandsgebäude hat unsere Gesellschaft durch diese Maßnahme auch in den Folgejahren mit hohen Vorlaufkosten zu rechnen.

Die Kinder- und Jugendeinrichtung in Allerheiligen konnte termingerecht im Februar 2013 an den Träger Lebenshilfe Neuss e.V. übergeben werden.

Der Baubeginn der insgesamt fünften Sozialimmobilie an der Heerdter Straße 37, einer 5-gruppigen Einrichtung, ist für Mitte des Jahres geplant. Hier entsteht ein Gebäude mit insgesamt rund 940 m² Nutzfläche. Der Träger dieser Immobilie ist der Ev. Verein für Jugend- und Familienhilfe e.V. Weitere Einrichtungen sind gemeinsam mit der Stadt Neuss in Planung.
Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2012 hat unsere Gesellschaft rund € 8,1 Mio. im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht € 14,93/m² Wohn- und Nutzfläche und liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt. In 2013 planen wir, unsere Instandhaltungsaufwendungen auf vergleichbarem Vorjahresniveau.
Bis 2017 planen wir jährlich durchschnittlich rund € 9,5 Mio. in die Instandhaltung unserer Wohnungsbestände zu investieren (insgesamt rd. € 47,5 Mio.), um eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherzustellen.

Unsere Gesellschaft verfügte zum Geschäftsjahresende 2012 über einen Immobilienbestand von 6.830 Wohneinheiten. Hiervon unterliegen rund 59 % der Wohnungen einer öffentlichen Bindung und rund 41 % werden frei finanziert bewirtschaftet. Zum Geschäftsjahresende betrug die Durchschnittsmiete € 4,92/m²/mtl.
Die Vermietung von günstigen, öffentlich geförderten Wohnungen steht ebenso wie die Zurverfügungstellung frei finanzierten Wohnraums mit der satzungsgemäßen Verpflichtung, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem, qualitativ ansprechendem Wohnraum zu versorgen, im Einklang. Auch sehen wir unsere Aufgabe ebenfalls darin, potenziellen Mietern, die keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, günstigen und zeitgemäßen Wohnraum im Neusser Stadtgebiet anbieten zu können.

Im Rahmen unseres sozialpolitischen Auftrages tragen wir auch neben der Ausrichtung als städtebaulicher Partner der Stadt Neuss dazu bei, dass die Sozialstabilität in unseren Quartieren gewährleistet bleibt. Zur Erfüllung dieser wichtigen Aufgabe haben wir unsere flächendeckenden Sozial- und Serviceleistungen auch in 2012 kontinuierlich ausgebaut und werden diese auch in den Folgejahren weiterentwickeln.

Mit der Errichtung von Servicebüros in unseren Beständen und der Aufrechterhaltung der zur Verfügung gestellten mobilen Sozialleistungen mittels eines Beratungsbusses in Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Neuss e.V. stellen diese Aktivitäten einen wichtigen Baustein unseres sozialen Handelns dar.

In unseren Wohnquartieren arbeiten wir kooperativ mit den lokalen Sozialpartnern eng vor Ort zusammen. Mit der St. Augustinus-Behindertenhilfe gGmbH, dem Caritasverband, dem Sozialdienst Katholischer Männer e.V. in Erfttal und Weckhoven und dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. in Weckhoven entwickeln wir stetig neue Sozialdienstleistungen, die unseren Mietern zugutekommen.

So haben wir zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens in den Objekten Ludwig-Beck-Straße 25 und Theresienstraße 2 in Neuss-Weckhoven gemeinsam mit dem Sozialdienst Katholischer Männer Neuss e.V. ein „Café Dialog“ eröffnet. An der Marienburger Straße werden wir in 2013 unseren Nachbarschaftstreff „MARIBU“ räumlich erweitern. Ebenfalls wird an der Weberstraße eine ehemalige Gaststätte zu einem Mieterbüro mit Nachbarschaftscafé umgebaut. Des Weiteren planen wir als Abschluss der Quartiersaufwertung Am Kotthauserweg die Errichtung eines Nachbarschaftstreffs mit Mieterbüro.

Unser vielfältiges Engagement im Bereich des Neusser Jugendsports führen wir bereits seit 2008 erfolgreich fort und werden auch hieran zukünftig gerne festhalten. Der jährliche Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG ist hierbei mittlerweile ein fester Bestandteil unserer Aktivitäten. Ebenso wird auch im Jahr 2013 die Aktion „Spaß im Gras“ in den Sommerferien für Kinder und Jugendliche unterstützt.

Unsere Mieter- und Quartiersfeste sowie unsere veranstalteten Blumenmärkte erfreuen sich bei unseren Mietern größter Beliebtheit. Diese Veranstaltungen helfen, ein gemeinsames Zusammenleben von Jung und Alt, die Integration und die nachbarschaftliche Gemeinschaft in unseren Beständen noch weiter zu intensivieren. Die als Dank für langjährige Mieter veranstaltete Schiffstour ist bereits zur gerne angenommenen Tradition unseres Unternehmens geworden. Hier haben unsere Mieter in angenehmer Atmosphäre Gelegenheit, sich persönlich mit den jeweiligen Mitarbeitern der Neusser Bauverein AG auszutauschen. Weitere Nachbarschaftstreffs sowie Aktivitäten, um das Miteinander in den Quartieren der Neusser Bauverein AG zu fördern, sind auch zukünftig angedacht.

Eine messbare Größe für unsere Gesellschaft ist der erfreuliche Trend der Wohnungsleerstände. Bereits im vierten Jahr in Folge blieb diese Kennzahl mit 0,7 % (45 Wohnungen) auf sehr niedrigem Niveau. Diese Zahl liegt deutlich unter dem Branchendurchschnitt, was sicherlich neben der Lagequalität der Stadt Neuss auch durch unsere ausgeprägte Mieterbetreuung und unser flächendeckendes Quartiersengagement begründet ist.

Das Bauträgergeschäft bildet in den kommenden Jahren einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt unserer Gesellschaft und ist somit fester Bestandteil unserer Unternehmensbeitragsrechnung. Auch aufgrund der nachhaltigen positiven Entwicklung der Hypothekenzinslandschaft können sich Familien den Traum vom Eigenheim erfüllen. Durch eine breite Angebotspalette von Bauträgermaßnahmen hat unsere Gesellschaft auf diese Nachfrage reagiert.
In Erfttal konnten in 2012 auf der Euskirchener Straße 18 preisgünstige Eigenheime an die jeweiligen Erwerber übergeben werden. Somit konnte unsere Gesellschaft die Gesamtmaßnahme in Erfttal erfolgreich mit der Durchmischung von öffentlich geförderten Wohnungen und Eigenheimen abschließen.

Die bereits in 2012 begonnene Bauträgermaßnahme an der Schulstraße 13-17 in der Neusser Innenstadt wird voraussichtlich Ende 2013 fertiggestellt. Die Errichtung von 27 hochwertigen Eigentumswohnungen mit 26 Tiefgaragenstellplätzen an diesem Standort hat sich wiederum als richtige Markteinschätzung bewiesen. Bislang konnten bereits mehr als 70 % der Wohnungen veräußert werden. Die fristgerechte Fertigstellung sowie ein vollständiger Abverkauf der Einheiten ist die Voraussetzung für die ertragswirksame Übergabe im laufenden Geschäftsjahr und somit u.a. auch maßgeblich für die Erreichung des in 2013 geplanten Jahresergebnisses.
Die Abbrucharbeiten des ehemaligen siebengeschossigen Finanzamtes an der Schillerstraße 80 in Neuss konnten im Oktober 2012 abgeschlossen werden. Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten ist der Beginn der Errichtung von 20 Doppelhaushälften, sechs Stadthäusern und 35 Eigentumswohnungen auf dem rund 10.000 m² großen Grundstück in der zweiten Jahreshälfte 2013 geplant. Die komplette Maßnahme wird voraussichtlich im Frühjahr 2015 fertiggestellt sein.

Im Rahmen der Quartiersaufwertung wurden Anfang 2013 Am Kotthauserweg 2-12 36 nicht mehr zeitgemäße Wohnungen in sechs Häusern nach sozialverträglicher Entmietung der Wohneinheiten abgerissen. Um die bisher getätigten Investitionen in den umliegenden Wohnungsbestand des Quartiers zu finanzieren, wird auf diesem Grundstück eine Bebauung von 22 Verkaufseinfamilienhäusern realisiert. Der geplante Baubeginn für diese Bauträgermaßnahme ist für Anfang 2014, die Fertigstellung für Mitte 2015 angedacht.

Eine weitere Maßnahme in der Neusser Innenstadt, Am Alten Weiher 6 und 7, konnte ebenfalls weiter vorangetrieben werden. Nach Baurechtschaffung konnte der Abriss des ehemaligen Lioba-Heims in 2012 erfolgreich abgeschlossen werden. An diesem exponierten Standort entstehen in der zweiten Hälfte des Jahres 2013 17 hochwertige Eigentumswohnungen und 19 Tiefgaragenstellplätze. Das angrenzende Bestandsgebäude, Am Alten Weiher 7, mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen erhält im Zusammenhang mit der Bauträgermaßnahme eine umfassende energetische und optische Fassadenneugestaltung, um einen einheitlich hochwertigen Gesamteindruck beider Baukörper zu erlangen. Der Abschluss dieser Gesamtmaßnahme ist für Ende 2014 geplant.

Im Jahr 2012 wurde der sogenannte Kamillusgarten, ein rd. 10.000 m² großes Grundstück am Konrad-Adenauer-Ring, erworben. Bis Herbst 2013 soll hier im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 29 Eigentumswohnungen und 14 Einfamilienhäusern vor.

Im Rahmen unserer Bestandsweiterentwicklung wird unsere Gesellschaft eine Wohnanlage an der Pastor-Bredo-Straße im Neusser Stadionviertel ankaufen. Mit insgesamt 58 Wohnungen, davon 54 öffentlich geförderten Wohnungen, wird das Gesamtportfolio unserer Gesellschaft ergänzt und an diesem Standort langfristig bezahlbarer Wohnraum gesichert.

Nach Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter Hephata ist in 2013 geplant, die Gewerbeeinheit Berghäuschensweg 28a in Neuss-Meertal zu veräußern. Diesbezüglich liegt bereits eine Kaufabsichtserklärung eines Interessenten vor.

Gemäß Ratsbeschluss aus dem Jahr 2012 wurde die Überprüfung einer möglichen Kooperation mit dem Gebäudemanagement der Stadt Neuss in Auftrag gegeben.

In den Folgejahren rechnet unsere Gesellschaft entsprechend der genehmigten Wirtschaftsplanung mit jeweils positiven Jahresüberschüssen.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihren Einsatz sehr wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2012 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, 27. März 2013

Der Vorstand

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

Von links: Christoph Hölters, Frank Lubig und Dirk Reimann

Altes Wasserwerk – Weingartstraße

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		42.132,00	83.137,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	330.115.539,83		325.961.482,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.458.690,80		35.172.349,80
Grundstücke ohne Bauten	947.733,27		2.078.015,94
Bauten auf fremden Grundstücken	51.482,00		62.330,00
Technische Anlagen und Maschinen	7.825,00		7.362,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	457.387,00		536.049,00
Anlagen im Bau	5.915.975,68		6.798.448,48
Bauvorbereitungskosten	209.022,70	372.163.656,28	866.976,07
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	2.045,09	1.536.045,09	3.067,61
Anlagevermögen insgesamt		373.741.833,37	373.103.218,90
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	3.825.754,33		4.325.379,52
Bauvorbereitungskosten	1.311.727,08		577.853,76
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.577.766,72		1.573.118,36
Unfertige Leistungen	13.722.977,21		13.468.113,77
Andere Vorräte	16.827,76		11.390,53
Geleistete Anzahlungen	84.327,38	22.539.380,48	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	582.356,80		578.563,53
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	111.474,69		63.841,05
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.537,42		1.157,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12		778,12
Sonstige Vermögensgegenstände	839.156,03	1.537.303,06	576.460,85
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.664.764,03	5.071.504,71
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	29.480,70		56.463,12
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.608,47	37.089,17	0,00
Bilanzsumme		**399.520.370,11**	**399.407.843,64**
Treuhandvermögen aus Kautionen		2.276.249,43	2.111.932,69

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.888.503,15		2.825.001,44
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.618.574,44	27.543.569,19	14.534.522,46
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.270.034,11		1.443.656,70
Einstellungen in Rücklagen	147.553,69	1.122.480,42	321.176,28
Eigenkapital insgesamt		47.791.049,61	47.643.495,92
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.191.862,00		2.081.810,00
Steuerrückstellungen	1.506.211,91		1.359.479,40
Sonstige Rückstellungen	1.281.820,01	4.979.893,92	3.229.910,62
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.036.433,16		258.987.835,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.509.247,11		68.005.365,27
Erhaltene Anzahlungen	14.524.491,96		14.528.344,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.214.441,69		869.276,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.465.355,90		2.211.007,35
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	106.909,39		169.441,50
Sonstige Verbindlichkeiten	892.547,37	346.749.426,58	319.020,59
davon aus Steuern: € 788.944,28			(38.221,02)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.777,91			(4.135,86)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.856,00
Bilanzsumme		**399.520.370,11**	**399.407.843,64**
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		2.276.249,43	2.111.932,69

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.636.375,04		43.331.761,39
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.074.482,75		17.332.986,80
c) aus Betreuungstätigkeit	26.959,55		38.362,30
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	821.821,24	48.559.638,58	970.233,17
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.114.988,70	-7.707.222,16
Sonstige betriebliche Erträge		1.904.289,67	1.229.017,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.519.141,21		21.917.629,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.404.698,13		6.327.941,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	935.774,27	27.859.613,61	1.180.954,83
Rohergebnis		25.719.303,34	25.768.613,06
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.493.498,72		2.389.123,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 307.088,40	706.071,34	3.199.570,06	638.656,69 (236.323,86)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.328.415,65	8.735.869,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.563.137,27	2.336.285,10
Erträge aus Gewinnabführung	398.949,84		347.152,19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 27,64 davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 3.802,60	32.250,81	431.200,65	65.936,09 (183,72) (16.775,55)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 1.415,58 davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 112.769,00		8.903.270,55	8.820.793,01 (1.409,48) (111.310,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.156.110,46	3.260.973,32
Außerordentliche Aufwendungen davon aus der BilMoG-Umstellung € 8.627,00		-8.627,00	-8.627,00 (8.627,00)
Außerordentliches Ergebnis		-8.627,00	-8.627,00
Steuern vom Einkommen		519.753,34	509.439,02
Sonstige Steuern		1.357.696,01	1.299.250,60
Jahresüberschuss		**1.270.034,11**	**1.443.656,70**
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		63.501,71	72.182,84
b) in andere Gewinnrücklagen		84.051,98	248.993,44
Bilanzgewinn		**1.122.480,42**	**1.122.480,42**

3. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2012 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2012 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Sachanlagen

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

Entwicklung

Für Sachanlagenzugänge in 2012 sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Fremdkosten angesetzt. Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden als Erhaltungsaufwand behandelt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer zwischen 70 und 80 Jahren. Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften des HGB fortgeführt. Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich Minderabschreibungen von T€ 3 und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 720.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte nachträgliche Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, wird eine Nutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren zu Grunde gelegt.

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

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

Zuschreibungen im Sinne von § 280 HGB waren nicht erforderlich.

Finanzanlagen

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

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

Umlaufvermögen

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

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen. Für Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 417.

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Pensionsrückstellungen wurden auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,04 % 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 2012 entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31.12.2012 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 103.

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

Verbindlichkeiten

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Bilanz

1. Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäfts-jahres	Abgänge des Geschäfts-jahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.12	Abschreibungen des Geschäfts-jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	241.962,99	403,41	76.319,33	0,00	123.915,07	42.132,00	41.408,41
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	458.849.293,06	628.394,67	1.370.007,52	12.066.427,45 -719.506,82	139.339.061,01	330.115.539,83	7.318.031,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.987.451,21	109.240,19	0,00	0,00	7.638.000,60	34.458.690,80	822.899,19
Grundstücke ohne Bauten	2.078.015,94	283.412,00	0,00	-1.413.694,67	0,00	947.733,27	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	56.966,21	51.482,00	10.848,00
Technische Anlagen und Maschinen	159.244,94	4.161,26	1.766,34	0,00	153.814,86	7.825,00	3.699,14
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	1.492.717,66	52.867,39	26.295,37	0,00	1.061.902,68	457.387,00	131.529,39
Anlagen im Bau	7.684.526,84	7.817.706,52	0,00	2.917.016,72 -12.066.427,45	436.846,95	5.915.975,68	0,00
Bauvorbereitungskosten	866.976,07	133.183,05	7.321,19	-783.815,23	0,00	209.022,70	0,00
	513.226.673,93	9.028.965,08	1.405.390,42	14.983.444,17 -14.983.444,17	148.686.592,31	372.163.656,28	8.287.007,24
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	3.067,61	0,00	1.022,52	0,00	0,00	2.045,09	0,00
	1.537.067,61	0,00	1.022,52	0,00	0,00	1.536.045,09	0,00
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	**515.005.704,53**	**9.029.368,49**	**1.482.732,27**	**14.983.444,17 -14.983.444,17**	**148.810.507,38**	**373.741.833,37**	**8.328.415,65**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden € 13.722.977,21 (Vorjahr € 13.468.113,77) 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	582.356,80	30.519,01	(40.215,41)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	111.474,69	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.537,42	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	839.156,03	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	**1.537.303,06**	**30.519,01**	**(40.215,41)**

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

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	2.825.001,44	63.501,71	2.888.503,15
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.534.522,46	84.051,98	14.618.574,44

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€	98
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€	300
Prozesskosten und Schadenersatz	T€	545
Jahresabschlusskosten	T€	209

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			durch Grundpfandrechte gesichert
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.036.433,16 (258.987.835,89)	5.946.300,79 (6.237.502,72)	21.744.620,93 (21.918.890,73)	228.345.511,44 (230.831.442,44)	233.068.635,61 (227.861.766,17)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.509.247,11 (68.005.365,27)	10.420.570,29 (6.329.915,42)	6.365.910,98 (6.045.980,97)	54.722.765,84 (55.629.468,88)	62.227.130,71 (62.589.268,01)
Erhaltene Anzahlungen	14.524.491,96 (14.528.344,75)	14.524.491,96 (14.528.344,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.214.441,69 (869.276,35)	1.214.441,69 (869.276,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.465.355,90 (2.211.007,35)	2.465.355,90 (2.211.007,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	106.909,39 (169.441,50)	106.909,39 (169.441,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	892.547,37 (319.020,59)	889.419,17 (315.385,35)	1.730,95 (2.002,48)	1.397,25 (1.632,76)	0,00 (0,00)
	346.749.426,58 **(345.090.291,70)**	**35.567.489,19** **(30.660.873,44)**	**28.112.262,86** **(27.966.874,18)**	**283.069.674,53** **(286.462.544,08)**	**295.295.766,32** **(290.451.034,18)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen T€ 506 (Vorjahr: T€ 516) vermindert um den Anspruch aus Ergebnisabführung T€ 399 (Vorjahr: T€ 347).

10. 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€ 4 Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

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

Erträge		
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	T€	90
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	675
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€	100

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

2. Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 136 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.
Die Gesellschaft hat ein Zinsswap-Geschäft im Jahr 2004 abgeschlossen. Der Zinsswap 2012 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von € 881.787,48. Der Nominalwert beträgt € 8.180.670,10. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.

   Ansonsten bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Pachtverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben oder Besserungsscheinverpflichtungen).

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

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

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

4. Die Gesellschaft besitzt sämtliche Geschäftsanteile in Höhe von T€ 1.534 (Eigenkapital) an der Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH, Neuss. Für das Geschäftsjahr 2012 wurde gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn von € 398.949,84 (Vorjahr € 347.152,19) übernommen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	35	8
Technische Mitarbeiter	5	0
Büroreinigung	0	1
Summe	40	9

   Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

6. Gesamtbezüge

a) des Vorstands

Dipl.-Kfm. Frank Lubig	277.609,50 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	6.000,00 €

b) des Aufsichtsrats

Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender	1.875,00 €
Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender	937,50 €
Waltraud Beyen	500,00 €
Carsten Dix	625,00 €
Andreas Hamacher	500,00 €
Ursula von Nollendorf	625,00 €
Peter Ott	625,00 €
Dr. Achim Rohde	625,00 €
Felizitas Wennmacher	625,00 €
Dieter Zander	500,00 €
Ursula Ackermann	500,00 €
Ingrid Both	500,00 €
Wilhelm Manns	625,00 €
Karl-Heinz Mollenhauer	375,00 €
Wolfgang Weiwadel	625,00 €

7. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.748.229,00 gebildet.

8. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 46. Davon entfallen T€ 44 auf Abschlussprüferleistungen und T€ 2 auf Steuerberatungsleistungen.

9. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2012 insgesamt rd. 2.123 T€. Das Vermögen der RZVK reicht nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen nicht unwesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen könnte.

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

11. Mitglieder des Vorstands

Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach,
Dipl.-Ing. Christoph Hölters, Beigeordneter aus Krefeld,
Dipl.-Betrw. Dirk Reimann (stellv.) ab 01.01.2013, aus Ratingen.

12. Mitglieder des Aufsichtsrats

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

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

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

E. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Vorschlag zur Gewinnverwendung:

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 beträgt € 1.122.480,42.

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

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

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

Neuss, 27. März 2013

Der Vorstand

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Neusser Bauverein AG, Neuss, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 05. Juni 2013

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs	ppa. Stephan Schims
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat von dem mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2012 durch PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2012, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2012 ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Neuss, 20. Juni 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Herbert Napp
Bürgermeister

KONZERNLAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wachstum der Weltwirtschaft in 2012 ist mit rund 2,5 % als eher unterdurchschnittlich zu bewerten. Im Vorjahr betrug der Zuwachs noch rund 3,2 %. Somit liegt insgesamt ein schwieriges Jahr hinter uns, das nachhaltig durch strukturelle Anpassungen, bedingt durch die vorangegangenen Finanzkrisen der Jahre 2008 und 2009 geprägt wurde. Ein zentraler ursächlicher Belastungsfaktor war die anhaltende Staatsschuldenkrise in der Europäischen Währungsunion (EWU) und die damit verbundenen Einflüsse auf die jeweiligen länderspezifischen Konjunkturen und Finanzmärkte. In den Sommermonaten verschlechterten sich die konjunkturellen Frühindikatoren so stark, dass sich die Gefahr einer möglichen Rezession merklich erhöhte. Wichtige Notenbanken reagierten auf diesen Trend mit deutlichen expansiven Maßnahmen, die die Lage ein wenig entspannten, jedoch nicht die Verunsicherung bei Investoren und Konsumenten in 2012 sinken ließen. Die somit anhaltende Vertrauenskrise verhinderte eine stärkere wirtschaftliche Expansion und führte zu einer Reduzierung des Wachstums zum Vorjahr um 0,7 %.

Eine deutliche Eintrübung konnte bei den Industrieländern verzeichnet werden. Mit einem Wirtschaftswachstum von nur 1,2 % blieben diese Länder deutlich unter den langfristig gesteckten Wachstumszielen zurück. Die japanische Wirtschaft wurde im ersten Halbjahr durch die Wiederaufbaumaßnahmen nach der Katastrophe in 2011 getragen, verlor jedoch im zweiten Halbjahr deutlich an Schwung. Getragen von positiven Impulsen aus dem Immobiliensektor, konnte die Wirtschaft der USA zumindest einen Gesamtzuwachs von 2 % verzeichnen. Die Länder der EWU hingegen verzeichneten die schwächste Entwicklung. Die beiden größten Länder, Frankreich und Deutschland, verloren erheblich an Schwung. Während Frankreich sogar stagnierte, konnte Deutschland bedingt durch das starke erste Halbjahr immerhin noch ein Plus des Bruttoinlandsproduktes von 0,7 % verzeichnen. In der Gesamtheit der EWU konnte in 2012 ein Minus von rund 0,5 % verzeichnet werden. Angekündigte Maßnahmen der EZB im Herbst konnten den negativen Trend jedoch nur verlangsamen und nicht aufhalten. Die deutsche Wirtschaft befindet sich somit in einem Spannungsfeld zwischen Sog nach unten aus den Krisenländern und einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld.

Die Entstehung des Bruttoinlandsproduktes ist durch deutliche Steigerungen im Dienstleistungssektor und starken Abschwächungen im produzierenden Gewerbe geprägt. Hierzu zählt auch das Baugewerbe. Mit rund 270 Milliarden Euro erreichte die Immobilienwirtschaft einen Anteil von 11,4 % der gesamten Bruttowertschöpfung. Dieser Wert liegt erfreulicher Weise um 1,7 % über Vorjahresniveau. Durch diese Entwicklung konnte der konjunkturelle Gesamtabschwung mit 0,2 % leicht abgefedert werden. Die bundesweite Arbeitslosenquote sank um 0,3 % auf insgesamt 6,8 % bei rund 41,586 Millionen Erwerbstätigen.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen sind in 2012 um nominal rund 2,2 % gestiegen. Bereinigt um die Inflationsrate bedeutet dies in 2012 jedoch nur einen Anstieg von 0,4 %. Hierbei ist in den Ballungsräumen ein deutlicher Anstieg der Mieten zu verzeichnen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stark angestiegen. Einen deutlichen Anstieg gab es bei den Energiepreisen um rund 5,6 %. Insgesamt gaben private Haushalte fast ein Viertel ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen aus.

Bundesweit wurden mit rund 239.500 Wohnungsneubaugenehmigungen rund 13.000 Wohnungen mehr gegenüber dem Vorjahr genehmigt. Dies zeigt zum einen den nachhaltigen positiven Trend, als auch die enorme Nachfrage nach Wohnraum. Die Talfahrt der Zinskurve für Hypothekendarlehen hielt auch in 2012 an. Somit konnten Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erstmals unter 2 % am Kapitalmarkt bei entsprechender Bonität eingekauft werden. Mit dieser Entwicklung wurde erneut ein historischer Tiefststand in 2012 erreicht.

Mit 154.855 Einwohnern in Neuss konnte zum Vorjahr (154.391) ein weiterhin positiver Trend mit einem Zuwachs von 464 Einwohnern der Bevölkerungsentwicklung verzeichnet werden. Der Ausländeranteil lag auch in 2012 bei rund 12,7 % mit 0,2 % leicht über Vorjahresniveau.

In Neuss wurde ein Rückgang der erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude um 106 auf insgesamt 212 Genehmigungen verzeichnet. In Bezug auf die Genehmigung zur Errichtung von Wohnungen bedeutet dies einen Rückgang von 449 Einheiten in 2011 auf nur 269 Wohnungen in 2012 (Reduzierung um rd. 40 %). Mit 322 fertiggestellten Wohngebäuden wurde das Vorjahr um 42 Einheiten (rd. 15 %) übertroffen, wobei überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet wurden. Im Geschäftsjahr 2012 wurden 395 Wohnungen fertiggestellt, 13 Wohnungen mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum.

Mit Investitionen von rund € 26 Mio. im Bereich von Neubau, Instandhaltung sowie Um- und Ausbau hat der Konzern Neusser Bauverein AG auch in 2012 erneut zur Schaffung und Erhaltung der Stadt- und Quartiersentwicklung beigetragen. Insgesamt konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 93 Fertigstellungen verzeichnen. Diese nach wie vor hohe Anzahl an fertiggestellten Einheiten trägt der enormen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Neuss Rechnung. Unsere Gesellschaft wird durch die Bereitstellung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Neuss für breite Schichten der Bevölkerung auch zukünftig ihrer satzungsgemäßen Verpflichtung nachkommen. Auch zukünftig werden wir unseren Wohnungsbestand sozial verantwortbar, barrierefrei und gemäß den demografischen Anforderungen weiterentwickeln. Im Sinne einer nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände werden wir kontinuierlich gemäß den erhöhten energetischen Anforderungen in unsere Bestände investieren. Um der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Neusser Stadtgebiet Rechnung zu tragen, wird unsere Gesellschaft weiterhin öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsneubau in entsprechenden Lagequalitäten realisieren. Unter dem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ gestalten wir auch zukunftsweisend unsere gesamten Wohnungsneubauaktivitäten sowie unsere Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsprogramme.

Bei der Realisierung unserer permanenten Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind wir stets unter Berücksichtigung der Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes ein verlässlicher und fairer Partner für regionale Unternehmen und für die Neusser Handwerkerschaft.

Neben der Erfüllung unserer städtebaulichen Aufgaben sind wir auch Sozialpartner der Stadt Neuss. Hierbei erweitern wir kontinuierlich unsere sozialen Aktivitäten in unseren Quartieren und unser Sozialengagement in den Stadtteilen.

Im Rahmen der Möglichkeit zur Schaffung privater Vermögensbildung unter Einbeziehung der nach wie vor interessanten finanzwirtschaftlichen Eckdaten ist noch immer die eigene Wohnimmobilie begehrt. Auch hier bietet die Neusser Bauverein AG wertbeständige und qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preiskategorien an. Insbesondere schafft unsere Gesellschaft mit dieser Angebotsvielfalt für junge Familien die Möglichkeit des Eigentumserwerbs und somit die Möglichkeit der sozialen Verwurzelung in der Stadt Neuss.

In Fragen der Quartiers- und Stadtentwicklung stehen wir in gewohnter Tradition unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, als Dienstleister 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 31.12.2011	839	6.867	255	3.373	74	539.380
Zugänge						
Neubau	2	18		28		1.680
Um- und Ausbau	9	74		60		6.329
Sonstiges	1	1		30	5	1.297
Abgänge						
Um- und Ausbau	-9	-76		-5		-5.358
Abbruch	-6	-36		-16		-2.675
Sonstiges	-2	-15		-4	-1	-250
Bestand 31.12.2012	**834**	**6.833**	**255**	**3.466**	**78**	**540.403**

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2012 wurde das Neubau- und Umbauprojekt Alemannenstraße 13-17, 19a, 19b, 21-23 fertiggestellt. 18 Wohneinheiten und 28 Stellplätze wurden an der Alemannenstraße 19a und 19b neu erstellt. Weitere 38 Wohnungen konnten an der Alemannenstraße 13-17 und 21-23 nach umfassender Sanierung wieder bezogen werden. An der Weckhovener Straße wurden die Häuser 12 und 14 mit 20 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzen fertiggestellt. Damit wurde auch diese Maßnahme erfolgreich abgeschlossen. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Berghäuschensweg 282-288 konnten weitere zwei Häuser mit 16 Wohnungen fertiggestellt werden.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2012 betreffen im Wesentlichen die Umbaumaßnahmen Berghäuschensweg mit 20 Wohnungen, Weckhovener Straße mit 16 Wohnungen, Alemannenstraße mit 40 Wohnungen und den Abbruch Am Kotthauserweg 2-12 mit 36 Wohnungen.

Im Bau befindliche Objekte

Am Bilanzstichtag 31.12.2012 befanden sich 16 öffentlich geförderte Mietwohnungen Marienstraße 89, zwei Wohnungen Hymgasse 11, sieben Mieteinfamilienhäuser Berghäuschensweg 298, 298 a-f und die Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung Am Henselsgraben 17-19 im Bau. Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen konnte mit dem 2. Bauabschnitt Berghäuschensweg 290-296 (33 Wohnungen) begonnen werden.

In Planung

Am 31.12.2012 waren 147 Neubau-Objekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

12 Mieteinfamilienhäuser Pskowstraße 22-32, 17-27
134 Mietwohnungen Hülchrather Straße
1 Kindertagesstätte Heerdter Straße

Für weitere 28 Wohneinheiten Am Alten Weiher 7 ist eine umfassende Modernisierung geplant.

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

Die Finanzierung ist u.a. mit öffentlichen Mitteln vorgesehen. Für eine Maßnahme liegt ein Bewilligungsbescheid vor.

Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2012 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes kontinuierlich fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten 74 Mietwohnungen nach Um- und Ausbau wieder bezogen werden. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rund € 9,0 Mio.

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, um die Bestände nach Sanierung wieder in die Wohnungsbindung zurückzuführen.

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

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

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2013 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlage ist zur Modernisierung vorgesehen:

28 Wohnungen Am Alten Weiher 7

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer Mietwohnungen beläuft sich auf € 4,92/m²/mtl. gegenüber € 4,80/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 1.023 in 2011 auf T€ 1.272 in 2012 erhöht. Durchschnittlich standen in 2012 283 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,2 % (Vorjahr 3,3 %). Der wesentliche Teil mit 3,5 % entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,7 % oder 45 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,7 % oder 48 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2012 über 14.064 m² unbebaute Grundstücke aus dem Anlage- und Umlaufvermögen.
Für den Mietwohnungsneubau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig nach Bedarf weitere Grundstücksflächen in ausgesuchten Lagen angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2012 rund € 8,1 Mio. (Vorjahr rund € 9,1 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 15,00 (Vorjahr € 16,90) 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 2012 die Bauträgermaßnahme Euskirchener Straße 16, 16a-c, 22, 22a-f, 28, 28a-f mit 18 Eigenheimen sowie Garagen und Stellplätzen fertiggestellt und übergeben werden.

Am 31.12.2012 befanden sich 27 Eigentumswohnungen an der Schulstraße im Bau. Nachstehende 173 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

- **17** Eigentumswohnungen Am Alten Weiher 6
- **22** Eigenheime Am Kotthauserweg
- **26** Eigenheime Schillerstraße
- **35** Eigentumswohnungen Schillerstraße
- **14** Eigenheime Kamillusgarten
- **29** Eigentumswohnungen Kamillusgarten
- **30** Eigenheime Hülchrather Straße

Betreuungstätigkeit – WEG Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2012 zum Verwalter für sieben Eigentümergemeinschaften mit 370 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 104 Wohneinheiten, 159 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, elf Gewerbeeinheiten sowie 96 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 55 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 116 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 25 als Teilzeitkräfte, und 4 Auszubildende beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (64 Angestellte, davon 12 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (27 Arbeiter, davon 2 Teilzeitkräfte) sowie als Hausmeister, -warte (18, davon vier Teilzeitkräfte) und Hausreinigungskräfte (7, alle Teilzeitkräfte) tätig.

Geschäftsbesorgungen/Projektsteuerung und -entwicklung

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

Weiterhin ist der Konzern als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2012 wurden für die Stadt Neuss 36 Häuser mit 72 Mietwohnungen, zehn gewerbliche Einheiten und 36 Garagen bzw. Stellplätze mit rd. 6.894 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2012	2011	2010	2009	2008
Eigenkapitalquote	%	11,7	11,6	11,6	12,1	12,3
Eigenkapitalrentabilität	%	3,8	4,1	3,9	3,4	3,1
Cashflow	T€	9.907	10.422	9.087	8.945	11.206
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	4,92	4,80	4,70	4,55	4,39
Instandhaltungskosten	€/m²	15,00	16,90	12,45	12,17	11,13
Fluktuationsquote	%	9,0	7,7	8,9	9,9	10,1
Leerstandsquote	%	4,2	3,3	3,4	3,6	4,8
davon strategisch bedingt	%	3,5	2,6	2,8	3,1	3,6
Leerstandsquote bereinigt	%	0,7	0,7	0,6	0,5	1,2

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

2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.274 (Vorjahr T€ 1.448) erzielt. Nach Einstellung von T€ 152 in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 1.122 (Vorjahr T€ 1.122). Das Ergebnis vor Steuern verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 163 auf T€ 1.794.

Im Geschäftsjahr wurden 18 Eigenheime Euskirchener Straße 16, 16a-c, 22, 22a-f, 28, 28a-f veräußert.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2013 weist einen voraussichtlichen Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 1.333 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	2012		2011		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	278	0,1%	349	0,1%	-71
Sachanlagen	372.883	93,3%	371.695	93,1%	1.188
Finanzanlagen	4	0,0%	6	0,0%	-2
Anlagevermögen insgesamt	**373.165**	**93,4%**	**372.050**	**93,2%**	**1.115**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	22.974	5,7%	20.952	5,2%	2.022
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	1.603	0,4%	1.354	0,3%	249
Flüssige Mittel	1.872	0,5%	5.187	1,3%	-3.315
Rechnungsabgrenzung	37	0,0%	56	0,0%	-19
Umlaufvermögen insgesamt	**26.486**	**6,6%**	**27.549**	**6,8%**	**-1.063**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**399.651**	**100,0%**	**399.599**	**100,0%**	**52**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2012		2011		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Anlagevermögen	373.165	93,3%	372.049	93,1%	1.116
Geldbeschaffungskosten	29	0,0%	56	0,0%	-27
langfristige Forderungen	31	0,0%	40	0,0%	-9
	373.225	**93,3%**	**372.145**	**93,1%**	**1.080**
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	9.086	2,3%	7.320	1,8%	1.766
	9.086	**2,3%**	**7.320**	**1,8%**	**1.766**
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	13.888	3,5%	13.631	3,5%	257
Flüssige Mittel	1.872	0,5%	5.187	1,3%	-3.315
Übrige Aktiva	1.572	0,4%	1.316	0,3%	256
Rechnungsabgrenzung	8	0,0%	0	0,0%	8
	17.340	**4,4%**	**20.134**	**5,1%**	**-2.794**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**399.651**	**100,0%**	**399.599**	**100,0%**	**52**

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2012		2011		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	4,8%	0
Gewinnrücklagen	27.540	6,9%	27.388	6,9%	152
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
	47.787	**12,0%**	**47.635**	**12,0%**	**152**
Rückstellungen	5.063	1,2%	6.788	1,6%	-1.725
Verbindlichkeiten	346.801	86,8%	345.173	86,4%	1.628
Rechnungsabgrenzung	0	0,0%	3	0,0%	-3
	351.864	**88,0%**	**351.964**	**88,0%**	**-100**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**399.651**	**100,0%**	**399.599**	**100,0%**	**52**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2012		2011		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	4,8%	0
Gewinnrücklagen	27.540	6,9%	27.388	6,9%	152
	46.665	**11,7%**	**46.513**	**11,7%**	**152**
Dauerfinanzierungsmittel	**320.839**	**80,3%**	**324.051**	**81,0%**	**-3.212**
mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	**0**	**0,0%**	**400**	**0,1%**	**-400**
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	2.871	0,7%	4.705	1,2%	-1.834
Erhaltene Anzahlungen	14.590	3,6%	14.208	3,5%	382
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
Übrige Verbindlichkeiten	13.564	3,4%	8.597	2,2%	4.967
Rechnungsabgrenzung	0	0,0%	3	0,0%	-3
	32.147	**8,0%**	**28.635**	**7,2%**	**3.512**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**399.651**	**100,0%**	**399.599**	**100,0%**	**52**

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 2012 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2013 ist die Liquidität sichergestellt.

3. NACHTRAGSBERICHT

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

4. EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG UND ZWECKERREICHUNG

Gegenstand und Zweck des Konzerns der Neusser Bauverein AG ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2012 erfüllt. Der Stadt Neuss als Hauptaktionär werden jährlich die aktuellen Unternehmensdaten für den Beteiligungsbericht zur Verfügung gestellt.

5. RISIKOBERICHT

5.1. Risikomanagement

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

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

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

5.2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

5.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

5.4. Finanzinstrumente

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

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für frei finanzierte Mietobjekte abgeschlossen. Aufgrund der niedrigen Zinsen werden auch höhere Tilgungen vereinbart, um eine schnellere Entschuldung zu erreichen. Von Finanzderivaten wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

6. ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTIENGESETZ

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 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.

7. PROGNOSEBERICHT

Auch zukünftig werden wir gemäß unseres satzungsbedingten Auftrages vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Neusser Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Schwerpunkt unseres Handelns wird hierbei auch weiterhin die Erweiterung, Erhaltung sowie die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sein. Kontinuierliche Instandhaltungen und Modernisierungen innerhalb unseres Wohnungsbestandes dienen neben der Attraktivität unserer Wohnungen auch zukünftig einer nachhaltigen Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und somit auch der Sicherung einer stabilen Ertragslage unseres Kerngeschäftsfeldes. Unter Beachtung der veränderten Rahmenbedingungen aufgrund des demografischen Wandels, des Wunsches nach Barrierefreiheit und modernen Grundrissen innerhalb der Wohnungen und neuer Wohnformen, werden wir diesen Anforderungen Rechnung tragen. Bedingt durch steigende Energiekosten, wird bei der Umsetzung neuer Maßnahmen großer Wert auf die Berücksichtigung und Umsetzung energetischer Gesamtkonzepte gelegt, um die Nebenkosten für unsere Mieter auf einem bezahlbaren Niveau halten zu können. Dem sich abzeichnenden wachsenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum begegnen wir durch die kontinuierliche Errichtung moderner Wohnungsneubauten an hierfür geeigneten Standorten innerhalb des Neusser Stadtgebietes. Neben der Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist der Erwerb von bezahlbaren Baugrundstücken in Neuss unerlässlich.

Im Geschäftsjahr 2012 hat unsere Gesellschaft mit einem Investitionsvolumen von rund € 26 Mio. das Vorjahr um rund € 6 Mio. übertroffen. In 2013 erwarten wir ein Investitionsvolumen in unsere Bestände von rund € 21 Mio. In der Sparte Bauträger erwarten wir ein Investitionsvolumen von rund € 11 Mio. Somit liegt unser geplantes Gesamtinvestitionsvolumen in 2013 bei rund € 32 Mio.
In den kommenden fünf Jahren plant unsere Gesellschaft ein Gesamtinvestitionsvolumen in den Bereichen Neubau, Instandhaltung und Aus- und Umbau in Höhe von rund € 150 Mio. Für das Bauträgergeschäft sind weitere Investitionen für den gleichen Planungszeitraum von rund € 23,5 Mio. vorgesehen.
Insgesamt wird unsere Gesellschaft somit rund € 173,5 Mio. in den kommenden fünf Geschäftsjahren in der Stadt Neuss investieren.

Ende des Geschäftsjahres 2012 konnte das Neubau- und Umbauprojekt an der Alemannenstraße 13-17, 19a, 19b fertiggestellt und an unsere Mieter übergeben werden. Hier entstanden 18 neue und 20 modernisierte öffentlich geförderte Wohnungen. An der Alemannenstraße 21-23 wurden 18 frei finanzierte modernisierte Wohnungen fertiggestellt. An der Weckhovener Straße wurden die Häuser 12 und 14 mit 20 Wohneinheiten, sowie 49 Stellplätzen fertiggestellt. Damit wurde auch diese Maßnahme erfolgreich abgeschlossen.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Berghäuschensweg 282-288 konnten weitere zwei Häuser mit 16 Wohnungen fertiggestellt werden.

Die Baulückenschließung an der Hymgasse 11 in unmittelbarer Nähe zum neu errichteten Romaneum mit zwei Wohneinheiten in zentraler Innenstadtlage wird Anfang 2014 an die Mieter übergeben werden können.

Das Mehrfamilienhaus an der Marienstraße 89 mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen mit 14 Einstellplätzen wird im Herbst diesen Jahres fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden können. Gegenüber dieser neu errichteten Einheit planen wir im Rahmen einer Quartiersverdichtung eine neue Wohneinheit mit einem weiteren Gruppenwohnungsangebot.

Mit der Errichtung von sieben öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern am Berghäuschensweg 298 und 298 a-f haben wir im Herbst 2012 begonnen und werden diese Einheiten im November 2013 fertigstellen können. Hier können wir Familien jeweils ein Mieteinfamilienhaus für eine Miete von unter 700 Euro Kaltmiete anbieten.

Auch an der Pskowstraße haben wir mit der Errichtung von zwölf öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern im Frühjahr 2013 begonnen. Die Fertigstellung ist für Anfang kommenden Jahres geplant. Auch mit dieser Maßnahme können wir kinderreichen, sozial schwachen Familien ein Einfamilienhaus mit Garten preisgünstig zur Miete anbieten.

Unsere Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven wurde weiter vorangetrieben. An diesem Standort ist der Abriss von 143 nicht mehr zeitgemäßen Wohneinheiten in vier achtgeschossigen Punkthäusern geplant. In 2012 wurde im Rahmen eines architektonisch städtebaulichen Landeswettbewerbes, bei dem über 30 Architekturbüros mitwirkten, die städtebauliche Neuordnung des ca. vier Hektar großen Grundstückes vorangetrieben. Nach Baurechtschaffung und Entmietung der Bestandsgebäude ist die Errichtung von 131 öffentlich geförderten Wohnungen, 30 Reihenhäusern und drei Gruppenwohnungen ab 2014 vorgesehen. Aufgrund der Teilwertabschreibung der abzureißenden Bestandsgebäude hat unsere Gesellschaft durch diese Maßnahme auch in den Folgejahren mit hohen Vorlaufkosten zu rechnen.

Die Kinder- und Jugendeinrichtung in Allerheiligen konnte termingerecht im Februar 2013 an den Träger Lebenshilfe Neuss e.V. übergeben werden.

Der Baubeginn der insgesamt fünften Sozialimmobilie an der Heerdter Straße 37, einer 5-gruppigen Einrichtung, ist für Mitte des Jahres geplant. Hier entsteht ein Gebäude mit insgesamt rund 940 m² Nutzfläche. Der Träger dieser Immobilie ist der Ev. Verein für Jugend- und Familienhilfe e.V. Weitere Einrichtungen sind gemeinsam mit der Stadt Neuss in Planung.
Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2012 hat unsere Gesellschaft rund € 8,1 Mio. im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht € 14,93/m² Wohn- und Nutzfläche und liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt. In 2013 planen wir, unsere Instandhaltungsaufwendungen auf vergleichbarem Vorjahresniveau.
Bis 2017 planen wir jährlich durchschnittlich rund € 9,5 Mio. in die Instandhaltung unserer Wohnungsbestände zu investieren (insgesamt rd. € 47,5 Mio.), um eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherzustellen.

Unsere Gesellschaft verfügte zum Geschäftsjahresende 2012 über einen Immobilienbestand von 6.830 Wohneinheiten. Hiervon unterliegen rund 59 % der Wohnungen einer öffentlichen Bindung und rund 41 % werden frei finanziert bewirtschaftet. Zum Geschäftsjahresende betrug die Durchschnittsmiete € 4,92/m²/mtl.
Die Vermietung von günstigen, öffentlich geförderten Wohnungen steht ebenso wie die Zurverfügungstellung frei finanzierten Wohnraums mit der satzungsgemäßen Verpflichtung, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem, qualitativ ansprechendem Wohnraum zu versorgen, im Einklang. Auch sehen wir unsere Aufgabe ebenfalls darin, potenziellen Mietern, die keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, günstigen und zeitgemäßen Wohnraum im Neusser Stadtgebiet anbieten zu können.

Im Rahmen unseres sozialpolitischen Auftrages tragen wir auch neben der Ausrichtung als städtebaulicher Partner der Stadt Neuss dazu bei, dass die Sozialstabilität in unseren Quartieren gewährleistet bleibt. Zur Erfüllung dieser wichtigen Aufgabe haben wir unsere flächendeckenden Sozial- und Serviceleistungen auch in 2012 kontinuierlich ausgebaut und werden diese auch in den Folgejahren weiterentwickeln.

Mit der Errichtung von Servicebüros in unseren Beständen und der Aufrechterhaltung der zur Verfügung gestellten mobilen Sozialleistungen mittels eines Beratungsbusses in Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Neuss e.V. stellen diese Aktivitäten einen wichtigen Baustein unseres sozialen Handelns dar.

In unseren Wohnquartieren arbeiten wir kooperativ mit den lokalen Sozialpartnern eng vor Ort zusammen. Mit der St. Augustinus-Behindertenhilfe gGmbH, dem Caritasverband,

dem Sozialdienst Katholischer Männer e.V. in Erfttal und Weckhoven und dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. in Weckhoven entwickeln wir stetig neue Sozialdienstleistungen, die unseren Mietern zugutekommen.

So haben wir zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens in den Objekten Ludwig-Beck-Straße 25 und Theresienstraße 2 in Neuss-Weckhoven gemeinsam mit dem Sozialdienst Katholischer Männer Neuss e.V. ein „Café Dialog“ eröffnet. An der Marienburger Straße werden wir in 2013 unseren Nachbarschaftstreff „MARIBU“ räumlich erweitern. Ebenfalls wird an der Weberstraße eine ehemalige Gaststätte zu einem Mieterbüro mit Nachbarschaftscafé umgebaut. Des Weiteren planen wir als Abschluss der Quartiersaufwertung Am Kotthauserweg die Errichtung eines Nachbarschaftstreffs mit Mieterbüro.

Unser vielfältiges Engagement im Bereich des Neusser Jugendsports führen wir bereits seit 2008 erfolgreich fort und werden auch hieran zukünftig gerne festhalten. Der jährliche Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG ist hierbei mittlerweile ein fester Bestandteil unserer Aktivitäten. Ebenso wird auch im Jahr 2013 die Aktion „Spaß im Gras“ in den Sommerferien für Kinder und Jugendliche unterstützt.

Unsere Mieter- und Quartiersfeste sowie unsere veranstalteten Blumenmärkte erfreuen sich bei unseren Mietern größter Beliebtheit. Diese Veranstaltungen helfen, ein gemeinsames Zusammenleben von Jung und Alt, die Integration und die nachbarschaftliche Gemeinschaft in unseren Beständen noch weiter zu intensivieren. Die als Dank für langjährige Mieter veranstaltete Schiffstour ist bereits zur gerne angenommenen Tradition unseres Unternehmens geworden. Hier haben unsere Mieter in angenehmer Atmosphäre Gelegenheit, sich persönlich mit den jeweiligen Mitarbeitern der Neusser Bauverein AG auszutauschen. Weitere Nachbarschaftstreffs sowie Aktivitäten, um das Miteinander in den Quartieren der Neusser Bauverein AG zu fördern, sind auch zukünftig angedacht.

Eine messbare Größe für unsere Gesellschaft ist der erfreuliche Trend der Wohnungsleerstände. Bereits im vierten Jahr in Folge blieb diese Kennzahl mit 0,7 % (45 Wohnungen) auf sehr niedrigem Niveau. Diese Zahl liegt deutlich unter dem Branchendurchschnitt, was sicherlich neben der Lagequalität der Stadt Neuss auch durch unsere ausgeprägte Mieterbetreuung und unser flächendeckendes Quartiersengagement begründet ist.

Das Bauträgergeschäft bildet in den kommenden Jahren einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt unserer Gesellschaft und ist somit fester Bestandteil unserer Unternehmensbeitragsrechnung. Auch aufgrund der nachhaltigen positiven Entwicklung der Hypothekenzinslandschaft können sich Familien den Traum vom Eigenheim erfüllen. Durch eine breite Angebotspalette von Bauträgermaßnahmen hat unsere Gesellschaft auf diese Nachfrage reagiert.
In Erfttal konnten in 2012 auf der Euskirchener Straße 18 preisgünstige Eigenheime an die jeweiligen Erwerber übergeben werden. Somit konnte unsere Gesellschaft die Gesamtmaßnahme in Erfttal erfolgreich mit der Durchmischung von öffentlich geförderten Wohnungen und Eigenheimen abschließen.

Die bereits in 2012 begonnene Bauträgermaßnahme an der Schulstraße 13-17 in der Neusser Innenstadt wird voraussichtlich Ende 2013 fertiggestellt. Die Errichtung von 27 hochwertigen Eigentumswohnungen mit 26 Tiefgaragenstellplätzen an diesem Standort hat sich wiederum als richtige Markteinschätzung bewiesen. Bislang konnten bereits mehr als 70 % der Wohnungen veräußert werden. Die fristgerechte Fertigstellung sowie ein vollständiger Abverkauf der Einheiten ist die Voraussetzung für die ertragswirksame Übergabe im laufenden Geschäftsjahr und somit u.a. auch maßgeblich für die Erreichung des in 2013 geplanten Jahresergebnisses.
Die Abbrucharbeiten des ehemaligen siebengeschossigen Finanzamtes an der Schillerstraße 80 in Neuss konnten im Oktober 2012 abgeschlossen werden. Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten ist der Beginn der Errichtung von 20 Doppelhaushälften, sechs Stadthäusern und 35 Eigentumswohnungen auf dem rund 10.000 m² großen Grundstück in der zweiten Jahreshälfte 2013 geplant. Die komplette Maßnahme wird voraussichtlich im Frühjahr 2015 fertiggestellt sein.

Im Rahmen der Quartiersaufwertung wurden Anfang 2013 Am Kotthauserweg 2-12 36 nicht mehr zeitgemäße Wohnungen in sechs Häusern nach sozialverträglicher Entmietung der Wohneinheiten abgerissen. Um die bisher getätigten Investitionen in den umliegenden Wohnungsbestand des Quartiers zu finanzieren, wird auf diesem Grundstück eine Bebauung von 22 Verkaufseinfamilienhäusern realisiert. Der geplante Baubeginn für diese Bauträgermaßnahme ist für Anfang 2014, die Fertigstellung für Mitte 2015 angedacht.

Eine weitere Maßnahme in der Neusser Innenstadt, Am Alten Weiher 6 und 7, konnte ebenfalls weiter vorangetrieben werden. Nach Baurechtschaffung konnte der Abriss des ehemaligen Lioba-Heims in 2012 erfolgreich abgeschlossen werden. An diesem exponierten Standort entstehen in der zweiten Hälfte des Jahres 2013 17 hochwertige Eigentumswohnungen und 19 Tiefgaragenstellplätze. Das angrenzende Bestandsgebäude, Am Alten Weiher 7, mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen erhält im Zusammenhang mit der Bauträgermaßnahme eine umfassende energetische und optische Fassadenneugestaltung, um einen einheitlich hochwertigen Gesamteindruck beider Baukörper zu erlangen. Der Abschluss dieser Gesamtmaßnahme ist für Ende 2014 geplant.

Im Jahr 2012 wurde der sogenannte Kamillusgarten, ein rd. 10.000 m² großes Grundstück am Konrad-Adenauer-Ring, erworben. Bis Herbst 2013 soll hier im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 29 Eigentumswohnungen und 14 Einfamilienhäusern vor.

Im Rahmen unserer Bestandsweiterentwicklung wird unsere Gesellschaft eine Wohnanlage an der Pastor-Bredo-Straße im Neusser Stadionviertel ankaufen. Mit insgesamt 58 Wohnungen, davon 54 öffentlich geförderten Wohnungen, wird das Gesamtportfolio unserer Gesellschaft ergänzt und an diesem Standort langfristig bezahlbarer Wohnraum gesichert.

Nach Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter Hephata ist in 2013 geplant, die Gewerbeeinheit Berghäuschensweg 28a in Neuss-Meertal zu veräußern. Diesbezüglich liegt bereits eine Kaufabsichtserklärung eines Interessenten vor.

Gemäß Ratsbeschluss aus dem Jahr 2012 wurde die Überprüfung einer möglichen Kooperation mit dem Gebäudemanagement der Stadt Neuss in Auftrag gegeben.

In den Folgejahren rechnet unsere Gesellschaft entsprechend der genehmigten Wirtschaftsplanung mit jeweils positiven Jahresüberschüssen.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihren Einsatz sehr wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2012 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, 27. März 2013

Der Vorstand

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

JAHRESABSCHLUSS DES KONZERNS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

1. KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		277.746,00	348.758,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	330.664.513,07		325.961.482,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.458.690,80		35.172.349,80
Grundstücke ohne Bauten	947.733,27		2.078.015,94
Bauten auf fremden Grundstücken	51.482,00		62.330,00
Technische Anlagen und Maschinen	7.825,00		7.362,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	627.956,38		747.641,76
Anlagen im Bau	5.915.975,68		6.798.448,48
Bauvorbereitungskosten	209.022,70	372.883.198,90	866.976,07
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		3.885,52	5.521,68
Anlagevermögen insgesamt		373.164.830,42	372.048.886,73
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	3.825.754,33		4.325.379,52
Bauvorbereitungskosten	1.311.727,08		577.853,76
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.577.766,72		1.573.118,36
Grundstücke mit fertigen Bauten	285.796,17		843.757,70
Unfertige Leistungen	13.780.101,64		13.536.777,23
Andere Vorräte	107.520,63		95.000,41
Geleistete Anzahlungen	84.327,38	22.972.993,95	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	595.686,43		588.451,42
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	111.474,69		63.841,05
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	47.109,99		91.075,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12		778,12
Sonstige Vermögensgegenstände	848.837,08	1.603.886,31	610.445,03
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.872.279,69	5.186.686,98
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	29.480,70		56.463,12
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.608,47	37.089,17	0,00
Bilanzsumme		**399.651.079,54**	**399.598.514,99**
Treuhandvermögen aus Kautionen		2.295.048,02	2.133.308,65

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.888.503,15		2.825.001,44
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.614.536,82	27.539.531,57	14.526.447,22
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.274.071,73		1.447.694,31
Einstellungen in Rücklagen	151.591,31	1.122.480,42	325.213,89
Eigenkapital insgesamt		47.787.011,99	47.635.420,68
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.191.862,00		2.081.810,00
Steuerrückstellungen	1.506.211,91		1.359.479,40
Sonstige Rückstellungen	1.364.978,68	5.063.052,59	3.346.095,98
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.036.590,86		258.987.999,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.509.247,11		68.005.365,27
Erhaltene Anzahlungen	14.589.541,66		14.607.160,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.230.328,76		874.496,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.539.150,19		2.360.355,68
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 788.944,28 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 5.086,92	896.156,38	346.801.014,96	337.474,76 (38.221,02) (9.676,11)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.856,00
Bilanzsumme		**399.651.079,54**	**399.598.514,99**
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		2.295.048,02	2.133.308,65

2. KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.920.304,95		43.609.694,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.074.482,75		17.332.986,80
c) aus Betreuungstätigkeit	38.627,87		50.879,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	388.849,16	48.422.264,73	341.661,23
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.103.449,67	-7.693.531,27
Andere aktivierte Eigenleistungen		764.484,82	554.290,01
Sonstige betriebliche Erträge		1.952.029,75	1.256.037,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.224.724,38		19.581.013,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.401.757,19		6.330.522,24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.320,61	24.628.802,18	695,10
Rohergebnis		29.613.426,79	29.539.788,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.925.076,67		4.740.933,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 508.851,10	1.378.277,80	6.303.354,47	1.292.150,99 (426.560,10)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.496.387,53	8.904.728,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.770.924,64	2.570.207,95
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 3.802,60		32.224,89	65.754,61 (16.775,55)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 112.769,00		8.902.008,36	8.819.536,92 (110.310,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.172.976,68	3.277.984,92
Außerordentliche Aufwendungen davon aus der BilMoG-Umstellung € 8.627,00		-8.627,00	-8.627,00 (8.627,00)
Außerordentliches Ergebnis		-8.627,00	-8.627,00
Steuern vom Einkommen		519.753,34	509.439,02
Sonstige Steuern		1.370.524,61	1.312.224,59
Jahresüberschuss		**1.274.071,73**	**1.447.694,31**
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		63.501,71	72.182,84
b) in andere Gewinnrücklagen		88.089,60	253.031,05
Bilanzgewinn		**1.122.480,42**	**1.122.480,42**

3. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2012	2011
	T€	T€
Jahresüberschuss	**1.274**	**1.448**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.496	8.905
Veränderung Rückstellungen	110	41
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	27	28
Cashflow	**9.907**	**10.422**
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-22	-1
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-2.239	3.476
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	-400	-6.125
Veränderung sonstiger Aktiva	-597	-390
Veränderung sonstiger Passiva	31	2.473
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**6.680**	**9.855**
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-9.117	-11.364
Einzahlungen auf Finanzanlagen	2	2
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	83	157
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-9.032**	**-11.205**
Dividendenzahlung	-1.122	-1.122
Valutierung von Darlehen	4.454	10.003
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-6.821	-6.649
Rückzahlung von Darlehen	-941	-460
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-4.430**	**1.772**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-6.782**	**422**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**315**	**-107**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**-6.467**	**315**

4. KONZERNANHANG 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss für 2012 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2012 wurden nach der Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

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

B. Konsolidierungskreis

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

C. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der einbezogenen Konzernunternehmen erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Zwischenergebnisse aus der Übertragung von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung im Jahr 2004 in Höhe von € 4.037,62 wurden eliminiert. Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden Forderungen mit Verbindlichkeiten aufgerechnet. Umsatzerlöse zwischen den im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften aus berechneten Dienstleistungen wurden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet bzw. in „Andere aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderungen“ umgegliedert.

D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Sachanlagen

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

Entwicklung

Für Sachanlagenzugänge in 2012 sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Fremdkosten angesetzt. Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden als Erhaltungsaufwand behandelt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer zwischen 70 und 80 Jahren.

Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften des HGB fortgeführt. Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich Minderabschreibungen von T€ 3 und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 720.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte nachträgliche Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, wird eine Nutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren zu Grunde gelegt.

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

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

Zuschreibungen im Sinne von § 280 HGB waren nicht erforderlich.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

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

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen. Für Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 417.

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Pensionsrückstellungen sind auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,04 % 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 2012 entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31.12.2012 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 103.

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

Verbindlichkeiten

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

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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Konzernbilanz

1. Konzernanlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäfts-jahres	Abgänge des Geschäfts-jahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.12	Abschreibungen des Geschäfts-jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	843.242,26	54.419,02	139.554,92	0,00	480.360,36	277.746,00	125.431,02
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	458.849.293,06	628.394,67	1.370.007,52	-719.506,82 12.624.388,98 *	139.348.049,30	330.664.513,07	7.327.019,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.987.451,21	109.240,19	0,00	0,00	7.638.000,60	34.458.690,80	822.899,19
Grundstücke ohne Bauten	2.078.015,94	283.412,00	0,00	-1.413.694,67	0,00	947.733,27	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	56.966,21	51.482,00	10.848,00
Technische Anlagen und Maschinen	159.244,94	4.161,26	1.766,34	0,00	153.814,86	7.825,00	3.699,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.479.007,33	86.804,99	95.179,01	0,00	1.842.676,93	627.956,38	206.490,37
Anlagen im Bau	7.684.526,84	7.817.706,52	0,00	-12.066.427,45 2.917.016,72	436.846,95	5.915.975,68	0,00
Bauvorbereitungskosten	866.976,07	133.183,05	7.321,19	-783.815,23	0,00	209.022,70	0,00
	514.212.963,60	9.062.902,68	1.474.274,06	-14.983.444,17 15.541.405,70	149.476.354,85	372.883.198,90	8.370.956,51
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	5.521,68	0,00	1.636,16	0,00	0,00	3.885,52	0,00
	5.521,68	0,00	1.636,16	0,00	0,00	3.885,52	0,00
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	**515.061.727,54**	**9.117.321,70**	**1.615.465,14**	**-14.983.444,17 15.541.405,70**	**149.956.715,21**	**373.164.830,42**	**8.496.387,53**

* In den Umbuchungen (+) sind € 557.961,53 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 13.780.101,64 (Vorjahr € 13.536.777,23) 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	595.686,43	30.519,01	(40.215,41)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	111.474,69	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	47.109,99	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	848.837,08	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	**1.603.886,31**	**30.519,01**	**(40.215,41)**

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

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	2.825.001,44	63.501,71	2.888.503,15
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.526.447,22	88.089,60	14.614.536,82

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€	98
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€	300
Prozesskosten und Schadenersatz	T€	545
Jahresabschlusskosten	T€	209

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	256.036.590,86 (258.987.999,89)	5.946.458,49 (6.237.666,72)	21.744.620,93 (21.918.890,73)	228.345.511,44 (230.831.442,44)	233.068.635,61 (227.861.766,17)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.509.247,11 (68.005.365,27)	10.420.570,29 (6.329.915,42)	6.365.910,98 (6.045.980,97)	54.722.765,84 (55.629.468,88)	62.227.130,71 (62.589.268,01)
Erhaltene Anzahlungen	14.589.541,66 (14.607.160,91)	14.589.541,66 (14.607.160,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.230.328,76 (874.496,42)	1.230.328,76 (874.496,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.539.150,19 (2.360.355,68)	2.539.150,19 (2.359.935,68)	0,00 (420,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	896.156,38 (337.474,76)	893.028,18 (333.839,52)	1.730,95 (2.002,48)	1.397,25 (1.632,76)	0,00 (0,00)
	346.801.014,96 **(345.172.852,93)**	**35.619.077,57** **(30.743.014,67)**	**28.112.262,86** **(27.967.294,18)**	**283.069.674,53** **(286.462.544,08)**	**295.295.766,32** **(290.451.034,18)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

II. Konzerngewinn- und Verlustrechnung

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

2. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit T€ 4 Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

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

Erträge		
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	T€	90
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	684
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€	100

F. Sonstige Angaben

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

2. Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 178, in Höhe von T€ 43 für Miete EDV und in Höhe von T€ 290 für Wartungs- und Pflegearbeiten der neuen ERP-Software.
   Der Konzern hat ein Zinsswap-Geschäft im Jahr 2004 abgeschlossen. Der Zinsswap 2012 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von € 881.787,48. Der Nominalwert beträgt € 8.180.670,10. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.
   Ansonsten bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Pachtverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben oder Besserungsscheinverpflichtungen).

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

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

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	41	12
Technische Mitarbeiter	11	0
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	39	13
Summe	91	25

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge:

a) des Vorstands

Dipl.-Kfm. Frank Lubig	290.739,50 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	6.000,00 €

b) des Aufsichtsrats

Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender	1.875,00 €
Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender	937,50 €
Waltraud Beyen	500,00 €
Carsten Dix	625,00 €
Andreas Hamacher	500,00 €
Ursula von Nollendorf	625,00 €
Peter Ott	625,00 €
Dr. Achim Rohde	625,00 €
Felizitas Wennmacher	625,00 €
Dieter Zander	500,00 €
Ursula Ackermann	500,00 €
Ingrid Both	500,00 €
Wilhelm Manns	625,00 €
Karl-Heinz Mollenhauer	375,00 €
Wolfgang Weiwadel	625,00 €

6. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.748.229,00 gebildet.

7. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 61. Davon entfallen T€ 58 auf Abschlussprüferleistungen und T€ 3 auf Steuerberatungsleistungen.

8. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2012 insgesamt rd. 4.526 T€. Das Vermögen der RZVK reicht nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen nicht unwesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen könnte.

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

10. Mitglieder des Vorstands der Muttergesellschaft

Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach,
Dipl.-Ing. Christoph Hölters, Beigeordneter aus Krefeld,
Dipl.-Betrw. Dirk Reimann (stellv.) ab 01.01.2013, aus Ratingen.

11. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft

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

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

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

G. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Vorschlag zur Gewinnverwendung:

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 beträgt € 1.122.480,42.

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

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

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

Neuss, 27. März 2013

Der Vorstand

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

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 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 05. Juni 2013

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer

ppa. Stephan Schims
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

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

Konzeption und Realisation
h1 communication hillen werbeagentur gmbh & co. kg

Fotografie
Jochen Rolfes Photography
fotodesign mangual.design
nicola roman walbeck photography

NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891