



NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891

GESCHÄFTSBERICHT 2019

	LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019
04	1. Grundlagen der Gesellschaft
04	1.1. Geschäftstätigkeit
05	1.2. Steuerungssystem
05	2. Wirtschaftsbericht
05	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
06	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
06	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
08	2.2.2. Bauträgerschaft
08	2.2.3. WEG-Verwaltung
09	2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
09	2.3.1. Ertragslage
10	2.3.2. Finanz- und Vermögenslage
13	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
13	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
13	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
13	2.4.2.1. Personal
14	2.4.2.2. Sozialmanagement
14	3. Risiko- und Chancenbericht
14	3.1. Risikomanagement
15	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
15	3.3. Chancen der künftigen Entwicklung
16	3.4. Finanzinstrumente
16	3.5. Allgemeine interne und externe Risiken
17	4. Prognosebericht
18	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
19	6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019
22	1. Bilanz
24	2. Gewinn- und Verlustrechnung
25	Anhang
36	Bestätigungsvermerk
41	Bericht des Aufsichtsrats
	KONZERNLAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019
44	1. Grundlagen des Konzerns
44	1.1. Geschäftstätigkeit
45	1.2. Konzernstruktur
45	1.3. Steuerungssystem
46	2. Wirtschaftsbericht
46	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
47	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
47	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
48	2.2.2. Bauträgerschaft
48	2.2.3. WEG-Verwaltung
49	2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
49	2.3.1. Ertragslage
50	2.3.2. Finanz- und Vermögenslage
53	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
53	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
53	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
53	2.4.2.1. Personal
54	2.4.2.2. Sozialmanagement
54	3. Risiko- und Chancenbericht
54	3.1. Risikomanagement
55	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
55	3.3. Chancen der künftigen Entwicklung
56	3.4. Finanzinstrumente
56	3.5. Allgemeine interne und externe Risiken
57	4. Prognosebericht
58	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
59	6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
	KONZERNJAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019
62	1. Konzernbilanz
64	2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
65	Kapitalflussrechnung
66	Konzernanhang
78	Bestätigungsvermerk

LAGEBERICHT DES
VORSTANDS ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR 2019

1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1. Geschäftstätigkeit

Seit mehr als 125 Jahren prägt die Neusser Bauverein AG in enger Zusammenarbeit mit der Stadt die Wohn- und Baukultur in Neuss. Als größter Wohnungsanbieter im Rhein-Kreis Neuss umfasst das Angebot unserer Gesellschaft rund 7.000 Mietwohnungen. Der Auftrag und das Ziel unseres Geschäfts war und ist die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Dieser Leitsatz hat seit Gründung unserer Gesellschaft im Jahr 1891 unverändert Gültigkeit.

Unser Leistungsportfolio bietet ein umfängliches Angebot an Mietwohnungen und Gewerbeobjekten bis hin zu preisgünstigen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Bauträgergeschäft, Sozialimmobilien sowie der WEG-Verwaltung.

Als Sozialpartner der Stadt Neuss sehen wir unsere Aufgabe darin, neben der Errichtung attraktiver Quartiere in denen sich die Menschen wohlfühlen, auch ein gemeinsames Miteinander zu fördern und unseren Beitrag dafür zu leisten.

Unsere Gesellschaft sieht die hohe Nachfrage und die Notwendigkeit bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnungen im Stadtgebiet Neuss als Aufgabe zur Errichtung sowohl öffentlich geförderter als auch preisgünstiger freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität.

Unsere satzungsgemäße Aufgabe ist die Errichtung und Erhaltung von bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum, um diese Nachfrage zu decken. Dabei setzen wir den Fokus darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen sowie der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ständig zu reflektieren und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen innovative und zeitgemäße Wohnkonzepte sowie attraktive Service- und Dienstleistungen anzubieten und weiter auszubauen. Unsere Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

Die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen der quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen trägt dazu bei, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen, bezahlbaren Zuhause erfüllen können. Den Kauf einer Wohnimmobilie sehen wir nach wie vor als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung an. Zudem wird mit der Errichtung von Eigentumsmaßnahmen die soziale Verwurzelung der Erwerber mit der Stadt Neuss gefördert.

Wir sehen uns als verlässlichen, städtebaulichen und sozialen Partner der Stadt Neuss. Im Rahmen unserer zahlreichen Angebote im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern gezielt das gemeinschaftliche Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Aufgrund der stetig zunehmenden gesellschaftlichen und demographischen Anforderungen und Aufgabenstellungen vertiefen wir konsequent unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen und Bauen dies in Kooperation mit unseren Sozialpartnern stetig weiter aus.

Ergänzt wird unsere Verantwortung als sozial ausgerichtetes Unternehmen zusätzlich durch den bewussten Umgang mit Ressourcen bei der Errichtung und Bewirtschaftung unserer Wohneinheiten. Dabei betrachten wir den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes zur Sicherstellung von bezahlbarem und gesundem Wohnen unter Berücksichtigung einer hohen ökonomischen, ökologischen und sozialen Qualität.

1.2. Steuerungssystem

Das Steuerungssystem der Gesellschaft basiert auf verschiedenen Einzelsystemen. Primär wird ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der neben der Prognose der Ergebnisse des jeweils aktuellen Geschäftsjahres die Kurzfristplanung des folgenden Geschäftsjahres sowie vier weitere Jahre in der Mittelfristplanung umfasst und jährlich aktualisiert wird. Die Werte der Planung werden regelmäßig unterjährig einer Abweichungsanalyse unterzogen, die bei Bedarf Gegenmaßnahmen möglich macht. In diesem Regelkreis der Planung, Steuerung und Kontrolle fließen die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems und der Bestandsanalyse ein.

Die Gesellschaft steuert ihre Aktivitäten anhand von Kennzahlen, Jahresüberschuss und Instandhaltungsaufwendungen. Hierbei handelt es sich um die bedeutsamsten Kennzahlen des Steuerungssystems.

Die finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft werden in den Abschnitten Entwicklung der Geschäftsfelder, Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, finanzwirtschaftliche Risiken und Prognosebericht dargestellt.

Als steuerungsrelevante, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden unter anderem das Sozialmanagement und die Qualifikation der Mitarbeiter herangezogen.

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material der Jahre 2018 und 2019 zurückgegriffen.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2019 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP)-Wachstum von 0,6 % fest. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren, denn verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 geringer gewachsen. Das Wachstum im Jahr 2019 war wie im Vorjahr vor allem vom Konsum und Investitionen gestützt, denn sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,6 %), als auch die staatlichen Konsumausgaben (+2,5 %) wuchsen stärker als in den beiden Jahren zuvor. Die Erwerbsquote erreichte erneut mit einem Anstieg von 0,9 % Höchststand.

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes verringerte sich die Arbeitslosenquote auf bundesweit 5,0 %. Die Anzahl der Beschäftigten stieg um 400.000 Personen und erreichte einen Höchststand von 45,3 Millionen Erwerbstätigen. Die Zahl der geringfügig Beschäftigten nahm ab, wogegen die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung weiter zunahm (+1,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung in der Immobilienwirtschaft erzeugte, wuchs im Berichtsjahr um 1,4 %, und konnte ihre Bruttowertschöpfung wie bereits im Vorjahr (+1,1 %) erhöhen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden EUR.

2. WIRTSCHAFTS- BERICHT

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % noch auf sehr hohem Niveau.

Die Zahlen für Baugenehmigungen verbleiben auf hohem Niveau, seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positive Tendenz. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 aber erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten (+1,2 %).

Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2 % auf durchschnittlich 8,41 EUR/m²/mtl. Die Bestandsmieten für das Jahr 2018 im Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland betrug 6,92 EUR/m²/mtl.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss wies im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, einen leichten Anstieg auf und betrug zum Jahresende 159.802 Einwohner. Damit lag der Wert mit 94 Personen geringfügig über dem Vorjahr (159.708). Der Ausländeranteil lag mit 16,4 % ebenfalls leicht über dem Vorjahresniveau von 16,0 %. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Neuss erlebte in 2019 im Vergleich zum Vorjahr (6,5 %) einen leichten Rückgang auf 6,4 %.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen fiel in der Stadt Neuss für das Jahr 2018 mit 346 minimal geringer aus als im Vorjahr (-0,85 %). Die Fertigstellungen in 2018 mit 255 Wohnungen sind ebenfalls gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen (-4,49 %).

2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1. Immobilienbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m ²
Bestand 31.12.2018	877	7.015	255	3.730	83	9	578.123
Zugänge							
Bezug	1				2	1	1.052
Sonstige Zugänge		3		22	2		609
Abgänge							
Sonstige Abgänge				-12	-1		-454
Bestand 31.12.2019	878	7.018	255	3.740	86	10	579.330

Zugänge

Im Januar 2019 wurde der Nachbarschaftstreff „Treff 55“ mit zwei gewerblichen Einheiten im Wohnquartier Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven eröffnet. Am 01. August konnte eine weitere Kindertagesstätte an der Neusser Weyhe 7 fertiggestellt und an den Mieter übergeben werden. Weitere 3 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sind durch die Umnutzung und Aufteilung von Bestandsflächen der Objekte Theresienstraße 2 und Bleichgasse 4 entstanden. Aufgrund von Umgestaltungen der Außenanlagen an der Wingenderstraße, Im Oberfeld und an der Hildengundisstraße wurden gegenüber dem Vorjahr 10 weitere Stellplätze zur Bewirtschaftung geschaffen.

Im Bau befindliche Objekte

Im Neubau befanden sich zum Stichtag 31.12.2019 59 Mietwohnungen Nordkanalallee 100-104, 154 Mietwohnungen und eine gewerbliche Einheit Augustinusstraße 58-60, 30 Mietwohnungen Nievenheimer Straße, 83 soziale/gewerbliche Einheiten Nievenheimer Straße, 6 Mieteinfamilienhäuser Gottfried-Schmitz-Weg und 6 Mietwohnungen Dachgeschossausbau Römerstraße.

Im Rahmen des Umbaus von Bestandsobjekten befanden sich 26 Mietwohnungen Josef-Wirmer-Straße 17, 18 und 19, sowie 12 gewerbliche Einheiten und 9 Mietwohnungen Augustinuspark im Bau.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt in der Regel mit öffentlichen und nichtöffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen in den Einkommensgruppen A und B, der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Kapitalmarktmitteln und Eigenkapital. Mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnungsbaumittel unterliegen die Wohnungen, je nach Förderungsprogramm, einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung von 20 bis 25 Jahren.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,51/m²/mtl. gegenüber € 5,44/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 515 in 2018 um T€ 51 auf T€ 464 in 2019 vermindert. Zum 31.12.2019 standen 105 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,5 % (Vorjahr 1,9 %). Ein Anteil mit 1,3 % (Vorjahr 1,5 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die bereinigte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,2 % oder 11 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,4 % oder 31 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2019 über 131.516 m² unbebaute Grundstücke. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet erworben.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres Bestandes sind im Geschäftsjahr 2019 rund € 12,3 Mio. (Vorjahr rund € 11,4 Mio.) aufgewendet worden. Dies entspricht € 21,20 (Vorjahr € 19,78) je m² Wohn- und Nutzfläche.

2.2.2. Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft wurden im Geschäftsjahr keine Objekte fertiggestellt. Die Projekte befinden sich aktuell noch in der Entwicklungsphase.

2.2.3. WEG-Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2019 zum Verwalter für zwei Eigentümergemeinschaften mit 137 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 2 Wohneinheiten, 30 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 10 Gewerbeeinheiten und 95 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 54 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und eine Gewerbeeinheit.

Das Kerngeschäft Immobilienbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr insgesamt positiv für die Gesellschaft entwickelt. Die Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder entspricht im Wesentlichen den Prognosezahlen des Wirtschaftsplans.

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1. Ertragslage

In der folgenden Ergebnisübersicht wurde die Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Erfordernissen umgegliedert.

	2019		2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	56.094	97,7	59.807	102,7	-3.713
Bestandsveränderungen	238	0,4	-3.114	-5,4	3.352
Andere betriebliche Erträge	1.111	1,9	1.567	2,7	-456
Betriebsleistung	57.443	100,0	58.260	100,0	-817
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	29.739	51,8	30.024	51,5	-285
Personalaufwand	4.838	8,4	4.710	8,1	128
Abschreibungen (planmäßig)	9.776	17,0	9.838	16,9	-62
Andere betriebliche Aufwendungen	1.985	3,4	2.134	3,7	-149
Zinsaufwand	6.357	11,1	6.796	11,7	-439
Sonstige Steuern	1.653	2,9	1.533	2,6	120
Aufwendungen für die Betriebsleistung	54.348	94,6	55.035	94,5	-687
Betriebsergebnis	3.095	5,4	3.225	5,5	-130
Finanzergebnis	2.322		153		2.169
Neutrales Ergebnis	1.188		-569		1.757
Jahresüberschuss (vor Ertragsteuern)	6.605		2.809		3.796
Ertragsteuern	102		0		102
Jahresüberschuss	6.503		2.809		3.694

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 6.503 (Vorjahr T€ 2.809) erzielt. Der genehmigte Jahresüberschuss des Wirtschaftsplans 2019 in Höhe von T€ 2.464 wurde aufgrund der nicht planbaren Erstattungen durch das Finanzamt deutlich überschritten.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.830	2.968	862
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-458	-382	-76
Bautätigkeit im Umlaufvermögen	-498	545	-1.043
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	221	94	127
	3.095	3.225	-130

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um T€ 862 beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg der Sollmieten um T€ 1.273 und dem Rückgang der Kapitalkosten um T€ 430. Die Instandhaltungskosten erhöhten sich um T€ 847. Das negative Ergebnis der Bautätigkeit im Anlagevermögen ist im Wesentlichen dadurch bedingt, dass die Gesellschaft von dem Wahlrecht gemäß §255 Abs. 2 Satz 3 HGB keinen Gebrauch macht. Das negative Ergebnis der Bauträgertätigkeit des Berichtsjahrs ist durch Vorlaufkosten für zukünftige Maßnahmen geprägt. Im Vorjahr hatte sich der Verkauf des Objektes Kamillus-Garten positiv ausgewirkt.

Das Neutrale Ergebnis und das Finanzergebnis haben sich aufgrund der Rückabwicklung §13 b UStG und den damit verbundenen Umsatzsteuer- und Zinserstattungen einmalig um zusammen T€ 3.926 erhöht. Weitere wesentliche Veränderungen gab es nicht.

2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2019		2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
langfristig					
Anlagevermögen	475.828	95,1	458.462	95,7	17.366
Forderungen	29	0,0	25	0,0	4
Sonstige Vermögensgegenstände	193	0,0	184	0,1	9
Rechnungsabgrenzungsposten	59	0,0	59	0,0	0
	476.109	95,1	458.730	95,8	17.379
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	464	0,1	150	0,0	314
	464	0,1	150	0,0	314
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	16.278	3,3	16.359	3,4	-81
Flüssige Mittel	2.206	0,4	2.470	0,6	-264
Übrige Aktiva	5.347	1,1	1.132	0,2	4.215
	23.831	4,8	19.961	4,2	3.870
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	500.404	100,0	478.841	100,0	21.563

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2019		2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
langfristig					
gezeichnetes Kapital	19.125	3,8	19.125	4,0	0
Gewinnrücklagen	35.885	7,2	34.226	7,1	1.659
Bilanzgewinn	6.178	1,2	1.334	0,3	4.844
	61.188	12,2	54.685	11,4	6.503
Pensionsrückstellungen	5.154	1,0	4.618	1,0	536
Dauerfinanzierungsmittel	356.678	71,3	341.574	71,3	15.104
Sonstige Rückstellungen	147	0,0	139	0,0	8
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.951	0,6	2.117	0,4	834
Übrige	344	0,1	355	0,1	-11
	365.274	73,0	348.803	72,8	16.471
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	6.989	1,4	6.756	1,4	233
Erhaltene Anzahlungen	18.418	3,7	18.171	3,8	247
Cash-Pooling	35.909	7,2	41.559	8,7	-5.650
Übrige Verbindlichkeiten	12.626	2,5	8.867	1,9	3.759
	73.942	14,8	75.353	15,8	-1.411
Gesamtkapital/Bilanzsumme	500.404	100,0	478.841	100,0	21.563

Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen haben sich die Positionen langfristiges Anlagevermögen (+T€ 17.366), Dauerfinanzierungsmittel (+T€ 15.104) und übrige Verbindlichkeiten (+T€ 3.759) deutlich erhöht.

Die übrigen Aktiva sind um T€ 4.215 höher als im Vorjahr. Ursache hierfür ist die Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände aufgrund der Rückabwicklung UStG § 13b. Der Anstieg des Eigenkapitals um T€ 6.503 ist durch den im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss bedingt.

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	476.109	458.730	17.379
Finanzierungsmittel	426.462	403.488	22.974
Über-/Unterdeckung	-49.647	-55.242	5.595
Mittelfristiger Bereich (Verkaufsmaßnahmen)			
Vermögenswerte	464	150	314
Kostenvorlage	-464	-150	-314
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-33.704	-39.090	5.386
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	21.625	17.491	4.134
	-12.079	-21.599	9.520
kurzfristige Verpflichtungen	38.032	33.793	4.239
Stichtagsliquidität/Mittelbedarf	-50.111	-55.392	5.281

Der Mittelbedarf hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Die Inanspruchnahme des Cash-Poolings der Stadt Neuss ist im Wesentlichen zinsbedingt und dient hauptsächlich der kurzfristigen Zwischenfinanzierung der Bauaktivitäten. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite, insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen der Neusser Bauverein AG erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht bedient werden.

Unsere Gesellschaft konnte 2019 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2020 ist die Liquidität sichergestellt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage geordnet ist.

2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresüberschuss	T€	6.503	2.809	2.309	2.096	1.463
Eigenkapitalquote	%	12,2	11,4	11,0	11,3	11,7
Eigenkapitalrentabilität	%	10,8	5,1	4,5	4,2	4,1
Cashflow	T€	16.517	11.978	12.490	11.218	11.949
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m ²	5,51	5,44	5,33	5,27	5,22
Instandhaltungsaufwand absolut	T€	12.281	11.434	10.403	9.544	9.830
Instandhaltungsaufwand	€/m ²	21,20	19,78	18,36	17,61	18,17
Fluktuationsquote	%	5,7	6,2	7,3	7,3	7,9
Leerstandsquote	%	1,5	1,9	1,0	1,1	1,2
davon strategisch bedingt	%	1,3	1,5	0,7	0,6	0,6
Leerstandsquote bereinigt	%	0,2	0,4	0,3	0,5	0,6

Der höhere Jahresüberschuss, die höhere Eigenkapitalrentabilität und der höhere Cash-Flow sind im Wesentlichen geprägt durch eine Steuer- und Zinserstattung des Finanzamts in Folge der Änderung der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers gemäß UStG § 13b für die Jahre 2012 bis 2014.

2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.2.1. Personal / Frauenquote

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 61 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 16 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (55 Angestellte, davon 14 Teilzeitkräfte) und zwei Mitarbeiterinnen als Büroreinigungskraft (Teilzeit) tätig. Außerdem wurden vier Auszubildende beschäftigt.

Die Zielgröße und die Zielerreichung für den Frauenanteil für den Vorstand, die Führungsebenen unter dem Vorstand und für den Aufsichtsrat kann auf der Internetseite der Neusser Bauverein AG unter www.neusserbauverein.de/unternehmen/ eingesehen werden.

In unserer Gesellschaft sind langjährige, gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter beschäftigt. Damit dies auch zukünftig gewährleistet ist, sehen wir als verantwortungsvoller Arbeitgeber es als wichtige Aufgabe an, auch weiterhin ein attraktives Arbeitsumfeld anzubieten und durch Angebote von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen in die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu investieren.

3. RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

2.4.2.2. Sozialmanagement

Als größtes Wohnungsunternehmen und Sozialpartner der Stadt Neuss setzt sich die Neusser Bauverein AG zielgerichtet dafür ein, breite Schichten der Bevölkerung von Neuss mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu bedienen. Der Anspruch der Neusser Bauverein AG als Sozialpartner der Stadt Neuss ist es, Mietern unterschiedlichen Alters, Nationalität oder Familienstandes in ihrem Wohnumfeld eine Atmosphäre zu bieten, in der sie sich zu Hause fühlen. Das gelingt vor allem durch die zahlreichen Sozial- und Serviceleistungen, die wir auch im laufenden Geschäftsjahr in Kooperation mit unseren Sozialpartnern kontinuierlich in unseren Quartieren fort- und umgesetzt haben.

Für Fragen rund um das Thema Wohnen und zur Förderung des Miteinanders haben wir Mieterbüros und Nachbarschaftstreffs als Anlaufstellen geschaffen, an die sich die Mieter wenden können. In unseren Nachbarschaftstreffs können unsere Mieter auf umfangreiche Beratungsangebote unserer Sozialpartner zurückgreifen. So möchten wir unsere Mieter unterstützen und gleichzeitig das gemeinschaftliche Zusammenleben in den einzelnen Wohnquartieren fördern. Weiterhin werden wir diese Beratungsangebote als einen zentralen Baustein unseres sozialen Engagements unseren Mietern anbieten. Dies gilt auch für die nachhaltig soziale Entwicklung unserer neuen Quartiersprojekte. So haben wir im Jahr 2019 den Nachbarschaftstreff „Treff 55“ im neuen Wohnquartier an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven eröffnet.

Bereits seit mehreren Jahren engagiert sich die Neusser Bauverein AG auch im Bereich des Neusser Jugendsports in vielfältiger Weise. Auch in Zukunft möchten wir dieses Engagement weiter fortführen.

3.1. Risikomanagement

Im Rahmen der Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden die bestehenden und eingesetzten Controllinginstrumente mit dem Fokus des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurde in diesem Zusammenhang regelmäßig an den Aufsichtsrat die unterjährige Entwicklung von Kennzahlen aus der Vermietung der Mietobjekte mit dazugehörigen Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der Instandhaltung, den Neubauprojekten und deren Auswirkung auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens dargestellt.

Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von der Gesellschaft abgewendet werden können.

Neben den internen Betrachtungen werden weiterhin die zusätzlich relevanten externen Beobachtungsbereiche, wie beispielsweise die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes und die Baukostenentwicklung, in das Controlling mit einbezogen.

3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund permanenter rechtlicher, gesellschaftspolitischer oder sozialer Veränderungen im Umfeld sowie steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. Bei der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sehen wir das Risiko von konjunkturell bedingten weiteren Baukostensteigerungen, welche die Wirtschaftlichkeit unserer Projekte in den nächsten Jahren beeinflussen können. Ein Anstieg des Zinsniveaus ist bislang ausgeblieben, das Zinsniveau bewegt sich nach wie vor auf niedrigem Niveau. Um einem zukünftigen Anstieg des Zinsniveaus vorausschauend zu begegnen, werden durch ein aktives Finanzmanagement und mit frühzeitigen Forwardabschlüssen die noch günstigen Konditionen gesichert. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sowie Liquiditätsrisiken sind aufgrund der Anbindung an das städtische Cash-Pooling nicht zu erwarten.

Die Durchführung von quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen im Rahmen des Bauträgergeschäfts ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Zur Risikominimierung und -vermeidung sind ausführliche Markt- und Standortanalysen unverzichtbar. Die richtige Markteinschätzung, die Zukunftsfähigkeit der Produkte sowie die richtige Kaufpreisfindung auch in Bezug auf den Satzungszweck der Gesellschaft für die zu errichtenden Einheiten, beeinflussen neben der Lagequalität und dem standortbezogenen Nutzungs- und Bebauungskonzept sowie einer effizienten Kostensteuerung maßgeblich den Erfolg der Maßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden deshalb bereits in der frühen Planungsphase und im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Sensibilitätsanalysen überprüft und abgeleitet sowie ggfs. notwendige Anpassungen durchgeführt.

Veränderungen der Rahmenbedingungen während der Umsetzung der Maßnahmen werden in Form von Prognoserechnungen abgebildet, um entsprechende korrigierende Maßnahmen unverzüglich einleiten und umsetzen zu können. Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine neuen Risiken ergeben, die Risiken entsprechen im Wesentlichen denen des Vorjahres.

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

3.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Laufende Veränderungen von Märkten und Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Wohnraumförderungsbestimmungen, der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder auch der aktuelle Zuwachs der Bevölkerung durch Flüchtlinge und Migranten bieten Chancen für das Wachstum und die Weiterentwicklung der Gesellschaft. Die Entwicklung der Haushaltsgrößen wird in Fortsetzung des demografischen Wandels in ganz Deutschland auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Unsere Gesellschaft wird auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, neuen Mobilitätsangeboten und den weiteren Ausbau von Sozialangeboten im Quartier auf die geänderten

Rahmenbedingungen rechtzeitig und passend reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung im Rahmen unseres Belegungsmanagements zum Erhalt und der Verstärkung von stabilen Hausgemeinschaften und den Verkauf unserer Eigentumswohnungen zu ermöglichen, den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum in unseren neuen Projekten zur Verfügung zu stellen und schlussendlich unsere starke Marktposition noch weiter verbessern zu können. Das Segment der WEG-Verwaltung soll in den kommenden Jahren als ergänzende Dienstleistung weiterhin bedient werden.

Die Umsetzung energetischer Maßnahmen, satzungsgemäß, entsprechend der technischen, wirtschaftlichen und sozialpolitischen Möglichkeiten wird weiterhin ein Schwerpunkt unserer zukünftigen Ausrichtung mit dem Ziel sein, eine nachhaltige Senkung der Nebenkosten und damit eine Verringerung der Belastungen unserer Mieter und Erwerber zu erreichen.

3.4. Finanzinstrumente

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

Der Zinsmarkt und die Auswirkung auf die Baukreditzinsen wird fortlaufend intensiv beobachtet und analysiert.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und zur Absicherung vor künftigen Zinsänderungsrisiken werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prologationen und Forwarddarlehen mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Aktuell stehen der Gesellschaft umfangreiche Finanzierungspartner mit kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung. Die nachhaltig gestiegenen Besicherungserfordernisse und Beleihungsgrenzen für Fremdfinanzierungsmittel führen dazu, dass insbesondere für die Finanzierungen der Neubaumaßnahmen zusätzliche Sicherheiten der Gesellschaft bereitgestellt werden müssen. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem überwiegenden Anteil langfristiger Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko insgesamt derzeit begrenzt.

3.5. Allgemeine interne und externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit der Neusser Bauverein AG unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen ergeben, die sich nachteilig auf das Geschäft und die Planungssicherheit auswirken. Die möglichen Effekte der aktuell grassierenden Corona-Pandemie können sich negativ

auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen die Kostensituation stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen werden durch den technischen Einkauf gesteuert. Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Diese Risiken werden von der Neusser Bauverein AG in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt. Die operative Steuerung der Neusser Bauverein AG hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab. Die Gewährleistung der Stabilität und die Sicherheit der IT-Systeme erfolgen durch die Begleitung qualifizierter interner Mitarbeiter und externer Dienstleister sowie über eine laufende organisatorische und technische Sicherung.

Neben der Entwicklung der Grundstücke Augustinus-Park, der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg sowie des Grundstückes an der Nievenheimer Straße sind weitere Neubauten für den Gesellschaftsbestand Am Hohen Weg, am Gottfried-Schmitz-Weg, an der Willi-Graf-Straße sowie Ausbauten an der Gielenstraße und an der Römerstraße geplant bzw. in der Realisierung. Ergänzt werden diese Bestandseinheiten um quartiersergänzende Eigentumsmaßnahmen. Eine Kernsanierung unseres Bestandes wird an der Josef-Wirmer-Straße vorgenommen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind an der Willi-Graf-Straße/ Hülchrather Straße, Edith-Stein-Straße und an der Römerstraße/Neusser Weyhe geplant. An der Viersener Str. wird eine Gewerbeeinheit umgebaut und zwei Wohneinheiten neu geschaffen.

Insgesamt befinden sich rd. 1.200 Wohn-, Sozial- und Gewerbeeinheiten in der Planung und Projektumsetzung, welche in den Folgejahren sukzessive als Neubau bzw. Modernisierungsmaßnahme fertiggestellt werden. Weiter ergänzt wird diese Bautätigkeit um umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung und energetische Sanierung, um eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände zu gewährleisten und sicherzustellen.

In der Planung wird insgesamt von einem für den Wohnungsmarkt in Neuss stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen. Bezüglich der Gesetzeslage werden keine Änderungen erwartet.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2020. Zukunftsbezogene Angaben sind mit möglichen Unsicherheiten behaftet.

Insgesamt bewertet der Vorstand die Entwicklungen der Gesellschaft mit leichtem Wachstum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv. Eine wesentliche negative Auswirkung der Corona-Pandemie auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wird nicht prognostiziert.

Der Jahresüberschuss ist mit rd. T€ 3.422 geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. T€ 57.069, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. T€ 31.648 und einem Personalaufwand von rd. T€ 4.998. Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. T€ 9.868 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. T€ 2.415 eingestellt. Die Erträge aus Gewinnabführung sind mit rd. T€ 548 geplant. Das Finanzergebnis ist mit rd. T€ -2.371 kalkuliert. Der Personal-

4. PROGNOSE- BERICHT

5. EINHALTUNG DER ÖFFENT- LICHEN ZWECK- SETZUNG UND ZWECK- ERREICHUNG

aufwand ergibt sich aus bestehenden Arbeitsverhältnissen und einer geplanten tariflichen Steigerung. Die planmäßigen Abschreibungen werden auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen.

Die Prognose basiert auf geplanten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. T€ 56.248 und einem Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 14.378. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rd. T€ 69.500 geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2020 generell von einem Zinssatz zwischen 1,5 % und 2,0 % ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5 % pro Jahr gerechnet.

Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW-Bank sowie Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant.

Für 2020 ist die Fertigstellung des Neubauobjekts an der Nordkanalallee mit insgesamt 59 Mietwohneinheiten sowie die Fertigstellung des Modernisierungsobjekts Josef-Wirmer-Str. zu einem KfW 85 Haus mit 26 Wohneinheiten geplant. Des Weiteren ist die Bezugsfertigkeit für die ersten Wohnungen an der Römerstr./Neusser Weyhe nach erfolgtem Dachgeschlossausbau geplant. Der Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2020 voraussichtlich 7.115 Einheiten. Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht vorgesehen.

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 2019 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2019 erfüllt.

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

6. ABHÄNGIG- KEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTIENGESETZ

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2019 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 der mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2019 nicht vorgenommen worden.

Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und der 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 zu Grunde, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren.

Neuss, 30. März 2020

Neusser Bauverein AG Der Vorstand

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		326,00	1.448,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	333.703.856,82		340.838.099,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.453.500,75		69.128.471,56
Grundstücke ohne Bauten	35.390.179,30		34.589.593,63
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.728,00		11.555,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.089,00		274.191,00
Anlagen im Bau	33.087.538,54		6.048.668,60
Bauvorbereitungskosten	3.340.073,48		5.772.267,52
Geleistete Anzahlungen	0,00	474.248.965,89	213.447,49
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	44.451,92	1.578.451,92	50.015,21
Anlagevermögen insgesamt		475.827.743,81	458.461.757,01
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	464.002,58		149.911,96
Unfertige Leistungen	16.266.349,92		16.342.605,16
Andere Vorräte	11.454,19	16.741.806,69	15.511,15
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	461.189,54		363.034,02
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	424.834,00		603.085,38
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.133,35		10.204,25
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.680,64		11.222,44
Sonstige Vermögensgegenstände	4.657.423,27	5.569.260,80	353.892,18
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.206.334,53	2.470.382,50
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	49.445,56		45.307,33
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.467,44	58.913,00	14.144,96
Bilanzsumme		500.404.058,83	478.841.058,34

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.782.852,60		3.457.699,10
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	35.885.200,13	20.731.485,64
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	6.503.069,95		2.809.200,61
Einstellungen in Rücklagen	325.153,50	6.177.916,45	1.474.830,32
Eigenkapital insgesamt		61.188.116,58	54.685.046,63
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.154.201,00		4.617.678,00
Steuerrückstellungen	102.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	7.033.524,62	12.289.725,62	6.894.929,04
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	313.613.108,15		296.679.001,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.078.209,17		87.925.040,21
Erhaltene Anzahlungen	18.417.516,68		18.171.185,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.220.372,79		1.145.359,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.894.301,15		5.998.419,60
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	633.929,40		538.911,25
Sonstige Verbindlichkeiten	117.306,98	423.974.744,32	68.210,60
davon aus Steuern: € 115.782,42			(36.994,30)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.036,60			(1.484,51)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.951.472,31	2.117.276,00
Bilanzsumme		500.404.058,83	478.841.058,34

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.067.584,89		52.951.729,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		5.913.240,26
c) aus Betreuungstätigkeit	14.223,12		14.223,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.012.510,80	56.094.318,81	927.778,28
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		237.835,38	-3.114.154,03
Sonstige betriebliche Erträge		2.726.617,85	2.831.298,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.296.021,97		27.756.924,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	540.895,46		3.129.878,45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	944.424,93	29.781.342,36	937.549,44
Rohergebnis		29.277.429,68	27.699.764,22
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.473.797,09		3.368.935,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 793.205,09	1.364.396,15	4.838.193,24	1.341.527,92 (795.078,73)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.776.456,74	9.837.566,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.313.655,57	2.281.773,81
Erträge aus Gewinnabführung	498.757,08		425.446,98
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.088.957,07	2.587.714,15	3.806,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 148.228,00		6.679.171,14	6.956.955,11 (149.148,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		101.990,94	-12,21
Ergebnis nach Steuern		8.155.676,20	4.342.271,58
Sonstige Steuern		1.652.606,25	1.533.070,97
Jahresüberschuss		6.503.069,95	2.809.200,61
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	325.153,50		140.460,03
b) in andere Gewinnrücklagen	0,00	325.153,50	1.334.370,29
Bilanzgewinn		6.177.916,45	1.334.370,29

A. Allgemeine Angaben

Die Neusser Bauverein AG hat ihren Sitz in Neuss und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuss unter Register-Nr. 1088. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 geändert worden ist, gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und bei abnutzbaren Vermögensgegenständen abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

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.

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten hat unsere Gesellschaft von Ihrem Wahlrecht gemäß § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB keinen Gebrauch gemacht.

Die Abgrenzung zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand erfolgt gemäß § 255 Abs 2 Satz 1 HGB.

Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2019 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 699.

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 € 250 netto bis € 1.000 netto wird im Zugangsjahr ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

Finanzanlagen

Als Anteile an verbundenen Unternehmen werden die Anteile an der Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH, Neuss zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Gesellschaft besitzt sämtliche Geschäftsanteile in Höhe von T€ 1.534 (Eigenkapital). Für das Geschäftsjahr 2019 wurde gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages der ganze Gewinn in Höhe von € 498.757,08 (Vorjahr € 425.446,98) übernommen.

Die Neusser Bauverein AG, Am Zollhafen 1, Neuss erstellt einen Konzernabschluss.

Als sonstige Ausleihungen werden fünf unverzinsliche und ein mit 0,5 % verzinsbares Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, welche zum Nominalbetrag bewertet sind. Sie dienen der Anschaffung von Elektrofahrrädern und Wohneigentum.

Umlaufvermögen

Verkaufgrundstücke 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€ 211.

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

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

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Pensionsrückstellungen wurden auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 2,71 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von unverändert 2 % und ein Rententrend von unverändert 1,75 % zugrunde gelegt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre beträgt 1,97 % (Vorjahr: 2,32 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt T€ 595 und unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB einer Ausschüttungssperre.

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.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die passive Rechnungsabgrenzung enthält einen abgegrenzten Tilgungsnachlass der über die Dauer der Zweckbindung rätierlich vereinnahmt wird.

Latente Steuern

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Bilanz

1. Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen kumuliert				Buchwert	Buchwert
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019	01.01.2019	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen			31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	171.667,98	0,00	106.112,56	0,00	65.555,42	170.219,98	1.122,00	106.112,56	65.229,42	326,00	1.448,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	523.080.405,32	1.089.748,50	520.848,11	41.691,23	523.690.996,94	182.242.306,32	7.799.072,94	54.239,14	189.987.140,12	333.703.856,82	340.838.099,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.797.999,92	1.550.596,63	205.418,91	-1.639.361,24 1.485.252,24	84.989.068,64	14.669.528,36	1.890.302,17	24.262,64	16.535.567,89	68.453.500,75	69.128.471,56
Grundstücke ohne Bauten	34.589.593,63	4.898.714,92	0,00	-5.980.192,77 1.882.063,52	35.390.179,30	0,00	0,00	0,00	0,00	35.390.179,30	34.589.593,63
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	108.448,21	0,00	0,00	108.448,21	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	26.373,03	5.130,86	2.126,01	0,00	29.377,88	14.818,03	4.957,86	2.126,01	17.649,88	11.728,00	11.555,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.170.704,65	68.899,77	54.499,60	0,00	1.185.104,82	896.513,65	81.001,77	54.499,60	923.015,82	262.089,00	274.191,00
Anlagen im Bau	6.562.903,19	18.419.727,34	17.528,94	-1.555.150,70 10.186.686,57	33.596.637,46	514.234,59	0,00	5.135,67	509.098,92	33.087.538,54	6.048.668,60
Bauvorbereitungskosten	5.772.267,52	1.775.347,32	0,00	-4.207.541,36	3.340.073,48	0,00	0,00	0,00	0,00	3.340.073,48	5.772.267,52
Geleistete Anzahlungen	213.447,49	0,00	0,00	-213.447,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.447,49
	655.322.142,96	27.808.165,34	800.421,57	-13.595.693,56 13.595.693,56	682.329.886,73	198.445.849,16	9.775.334,74	140.263,06	-514.234,59 208.080.920,84	474.248.965,89	456.876.293,80
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	50.015,21	0,00	5.563,29	0,00	44.451,92	0,00	0,00	0,00	0,00	44.451,92	50.015,21
	1.584.015,21	0,00	5.563,29	0,00	1.578.451,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.578.451,92	1.584.015,21
Anlagevermögen	657.077.826,15	27.808.165,34	912.097,42	-13.595.693,56 13.595.693,56	683.973.894,07	198.616.069,14	9.776.456,74	246.375,62	208.146.150,26	475.827.743,81	458.461.757,01

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 16.266.349,92 (Vorjahr € 16.342.605,16) 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	461.189,54	28.520,04	(24.961,55)	
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	424.834,00	0,00	(0,00)	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.133,35	0,00	(0,00)	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.680,64	0,00	(0,00)	
Sonstige Vermögensgegenstände	4.657.423,27	0,00	(0,00)	
Gesamtbetrag	5.569.260,80	28.520,04	(24.961,55)	

4. Die Gesellschaft ist Miteigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften. Die für die Instandhaltungsrücklagen gebildeten „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind zum Abschlussstichtag rechtlich nicht entstanden.

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	3.457.699,10	0,00	325.153,50	3.782.852,60
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	20.731.485,64	1.334.370,29	0,00	22.065.855,93
	34.225.676,34	1.334.370,29	325.153,50	35.885.200,13

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen	T€
Rückstellungen für Instandhaltung	1.850
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	1.056
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.832
Jahresabschlusskosten	364
Mieterstattungen	300

8. Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				durch Grundpfandrechte gesichert
		Restlaufzeit <= 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
		€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	313.613.108,15 (296.679.001,85)	14.605.969,98 (11.554.518,93)	299.007.138,17 (285.124.482,92)	44.158.041,46 (41.531.836,32)	254.849.096,71 (243.592.646,60)	302.318.089,13 (286.443.965,54)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.078.209,17 (87.925.040,21)	38.544.201,64 (44.148.262,42)	43.534.007,53 (43.776.777,79)	9.287.023,01 (9.141.525,98)	34.246.984,52 (34.635.251,81)	45.778.863,52 (45.829.827,71)
Erhaltene Anzahlungen	18.417.516,68 (18.171.185,91)	18.417.516,68 (18.171.185,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.220.372,79 (1.145.359,25)	1.220.372,79 (1.145.359,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.894.301,15 (5.998.419,60)	7.894.301,15 (5.998.419,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	633.929,40 (538.911,25)	633.929,40 (538.911,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	117.306,98 (68.210,60)	116.811,00 (67.226,71)	495,98 (983,89)	495,98 (983,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	423.974.744,32 (410.526.128,67)	81.433.102,64 (81.623.884,07)	342.541.641,68 (328.902.244,60)	53.445.560,45 (50.674.346,19)	289.096.081,23 (278.227.898,41)	348.096.952,65 (332.273.793,25)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen T€ 1.133 (Vorjahr: T€ 964) vermindert um den Anspruch aus Ergebnisabführung T€ 499 (Vorjahr: T€ 425).

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	
Erträge aus abgedruckten und wertberichtigten Mietforderungen	189
Zinserstattungen aus der Rückabwicklung § 13b UstG	2.086
Umsatzsteuerkorrektur aus der Rückabwicklung § 13b UstG	1.471

3. Es sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung gemäß HGB § 285 Nr. 31 in Höhe von T€ 3.557 angefallen. Diese resultieren aus einer Zinserstattung aus der Rückabwicklung §13b UstG in Höhe von T€ 2.086 und einer Umsatzsteuerkorrektur aus der Rückabwicklung §13b UstG in Höhe von T€ 1.471.

D. Sonstige Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.
2. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
3. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionsvereinbarungen mit den Mietern sowie im Rahmen der WEG-Verwaltung in Höhe von zusammen T€ 3.794.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 149 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 54,7 Mio. ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

Weitere nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Pachtverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben oder Besserungsscheinverpflichtungen) bestehen nicht.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	34	14
Technische Mitarbeiter/-innen	4	0
Hausmeister	3	0
Büroreinigung	0	2
Summe	41	16

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge: €

a) Vorstand	
Dipl.-Kfm. Frank Lubig	360.005,15 €
davon variable Vergütung	151.222,50 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	273.513,61 €
davon variable Vergütung	93.600,00 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	9.600,00 €
davon variable Vergütung	0,00 €
a) Aufsichtsrat	
Reiner Breuer, Vorsitzender	1.500,00 €
Heinz Sahren, stellv. Vorsitzender	750,00 €
Ingeborg Arndt	375,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken	250,00 €
Waltraud Beyen	500,00 €
Manfred Bodewig	500,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt	500,00 €
Gisela Hohlmann	375,00 €
Ursula von Nollendorf	375,00 €
Heinrich Thiel	500,00 €
Ralf Cremers	500,00 €
Regina Hebmüller	500,00 €
Sandra Köchling	500,00 €
Markus Tappen	500,00 €
Wolfgang Weiwadel	500,00 €

6. Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 2.063.041,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 165.406,15 geleistet.
7. Das Gesamthonorar für Leistungen des Abschlussprüfers beträgt T€ 121. Davon entfallen T€ 43 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 23 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 55 auf sonstige Leistungen.
8. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 % zuzüglich eines Sanierungszuschlages von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 2.961 T€.
9. Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.

10. Mitglieder des Vorstands

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

11. Mitglieder des Aufsichtsrats

Reiner Breuer, Bürgermeister, Vorsitzender,
 Heinz Sahnen, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,
 Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin,
 Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer,
 Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,
 Manfred Bodewig, Stadtverordneter, IT-Manager i. R.,
 Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,
 Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,
 Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
 Heinrich Thiel, Stadtverordneter, Student,
 alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ralf Cremers, Projektleiter, aus Jüchen,
 Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
 aus Meerbusch,
 Sandra Köchling, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, aus Kaarst,
 Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss,
 Wolfgang Weiwadel, Technischer 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.

Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 beträgt € 6.177.916,45

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

Gewinnvortrag	€ 6.177.916,45
---------------	-----------------------

Neuss, 30. März 2020

**Neusser Bauverein AG
Der Vorstand**

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

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Neusser Bauverein AG, Neuss, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Neusser Bauverein AG, Neuss, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die in Abschnitt 2.4.2.1. des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) sowie die in Abschnitt 5. enthaltene Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 1. Oktober 2020

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Bispink
Wirtschaftsprüfer

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 2019 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2019, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2019 ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses über die Einstellung in die Rücklagen und die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Der vom Vorstand nach § 312 AktG zu erstellende Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Er wurde von Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft und mit dem folgenden Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Neuss, 21. Dezember 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Reiner Breuer
Bürgermeister

**BERICHT DES
AUFSICHTSRATS**

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1. Geschäftstätigkeit

Seit mehr als 125 Jahren prägt der Neusser Bauverein AG-Konzern in enger Zusammenarbeit mit der Stadt die Wohn- und Baukultur in Neuss. Als größter Wohnungsanbieter im Rhein-Kreis Neuss umfasst das Angebot unserer Gesellschaft rund 7.000 Mietwohnungen. Der Auftrag und das Ziel unseres Geschäfts war und ist die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Dieser Leitsatz hat seit Gründung unserer Gesellschaft im Jahr 1891 unverändert Gültigkeit.

Unser Leistungsportfolio bietet ein umfangreiches Angebot an attraktiven Mietwohnungen und Gewerbeobjekten bis hin zu preisgünstigen und architektonisch anspruchsvollen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Bauträgergeschäft, Sozialimmobilien sowie der WEG-Verwaltung.

Als Sozialpartner der Stadt Neuss sehen wir unsere Aufgabe darin, neben der Errichtung attraktiver Quartiere, in denen sich die Menschen wohlfühlen, auch ein gemeinsames Miteinander zu fördern und unseren Beitrag dafür zu leisten.

Unsere Gesellschaft sieht die sehr hohe Nachfrage und die Notwendigkeit bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnungen im Stadtgebiet Neuss als Aufgabe zur Errichtung sowohl öffentlich geförderter als auch preisgünstiger freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität.

Unsere Aufgabe ist die Errichtung und Erhaltung von bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum, um diese Nachfrage zu decken. Dabei setzen wir den Fokus darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen sowie der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ständig zu reflektieren und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen innovative und zeitgemäße Wohnkonzepte sowie attraktive Service- und Dienstleistungen anzubieten und weiter auszubauen. Unsere Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

Die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen der quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen trägt dazu bei, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Den Kauf einer Wohnimmobilie sehen wir nach wie vor als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung an. Zudem wird mit der Errichtung von Eigentumsmaßnahmen die soziale Verwurzelung der Erwerber mit der Stadt Neuss gefördert.

Wir sehen uns als verlässlichen, städtebaulichen und sozialen Partner der Stadt Neuss. Im Rahmen unserer zahlreichen Angebote im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern gezielt das gemeinschaftliche Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Aufgrund der stetig zunehmenden gesellschaftlichen und demographischen Anforderungen und Aufgabenstellungen vertiefen wir konsequent unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen konsequent und bauen dies in Kooperation mit unseren Sozialpartnern stetig weiter aus.

Ergänzt wird unsere Verantwortung als sozial ausgerichtetes Unternehmen zusätzlich durch den bewussten Umgang mit Ressourcen bei der Errichtung und Bewirtschaftung unserer Wohneinheiten. Dabei betrachten wir den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes zur Sicherstellung von bezahlbarem und gesundem Wohnen unter Berücksichtigung einer hohen ökonomischen, ökologischen und sozialen Qualität.

1.2. Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2019 umfasste der Neusser Bauverein AG-Konzern die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

- Neusser Bauverein AG
- Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH

Die Neusser Bauverein AG ist das Mutterunternehmen des Neusser Bauverein AG-Konzerns mit Sitz in Neuss.

Zwischen der Neusser Bauverein AG und der Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Die Neusser Bauverein AG hält im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH war in 2019 wie in den Vorjahren die Erbringung von Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Neusser Bauverein AG.

Der Vorstand der Neusser Bauverein besteht aus drei Mitgliedern, davon gehört ein Mitglied der Stadtverwaltung der Stadt Neuss an. Die Geschäftsführung der Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH besteht aus drei Mitgliedern, zwei Geschäftsführer gehören dem Vorstand der Neusser Bauverein AG an. Ein Mitglied des Vorstandes übt die Funktion des Vorstandsvorsitzenden aus. Entsprechend wird das Management der vorgenannten Konzerngesellschaften von der Neusser Bauverein AG übernommen.

1.3. Steuerungssystem

Das Steuerungssystem des Neusser Bauverein AG-Konzerns basiert auf verschiedenen Einzelsystemen. Primär wird ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der neben der Prognose der Ergebnisse des jeweils aktuellen Geschäftsjahres die Kurzfristplanung des folgenden Geschäftsjahres sowie vier weitere Jahre in der Mittelfristplanung umfasst und jährlich aktualisiert wird. Die Werte der Planung werden regelmäßig unterjährig einer Abweichungsanalyse unterzogen, die bei Bedarf Gegenmaßnahmen möglich macht. In diesen Regelkreis der Planung, Steuerung und Kontrolle fließen die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems und der Bestandsanalyse ein.

Der Konzern steuert seine Aktivitäten anhand von Kennzahlen, Jahresüberschuss und Instandhaltungsaufwendungen. Hierbei handelt es sich um die bedeutsamsten Kennzahlen des Steuerungssystems.

Die finanziellen Leistungsindikatoren des Konzerns werden in den Abschnitten Entwicklung der Geschäftsfelder, Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, finanzwirtschaftliche Risiken und Prognosebericht dargestellt.

Als steuerungsrelevante, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden unter anderem das Sozialmanagement und die Qualifikation der Mitarbeiter herangezogen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material der Jahre 2018 und 2019 zurückgegriffen.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2019 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP)-Wachstum von 0,6 % fest. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren, denn verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 geringer gewachsen. Das Wachstum im Jahr 2019 war wie im Vorjahr vor allem vom Konsum und Investitionen gestützt, denn sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,6 %), als auch die staatlichen Konsumausgaben (+2,5 %) wuchsen stärker als in den beiden Jahren zuvor. Die Erwerbsquote erreichte erneut mit einem Anstieg von 0,9 % Höchststand.

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes verringerte sich die Arbeitslosenquote auf bundesweit 5,0 %. Die Anzahl der Beschäftigten stieg um 400.000 Personen und erreichte einen Höchststand von 45,3 Millionen Erwerbstätigen. Die Zahl der geringfügig Beschäftigten nahm ab, wogegen die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung weiter zunahm (+1,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung in der Immobilienwirtschaft erzeugte, wuchs im Berichtsjahr um 1,4 %, und konnte ihre Bruttowertschöpfung wie bereits im Vorjahr (+1,1 %) erhöhen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % noch auf sehr hohem Niveau.

Die Zahlen für Baugenehmigungen verbleiben auf hohem Niveau, seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positive Tendenz. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 aber erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten (+1,2 %).

Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2 % auf durchschnittlich 8,41 EUR/m²/mtl. Die Bestandsmieten für das Jahr 2018 im Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland betrug 6,92 EUR/m²/mtl.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss wies im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, einen leichten Anstieg auf und betrug zum Jahresende 159.802 Einwohner. Damit lag der Wert mit 94 Personen geringfügig über dem Vorjahr (159.708). Der Ausländeranteil lag mit 16,4 % ebenfalls leicht über dem Vorjahresniveau von 16,0 %. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Neuss erlebte in 2019 im Vergleich zum Vorjahr (6,5 %) einen leichten Rückgang auf 6,4 %. Die Zahl der genehmigten Wohnungen fiel in der Stadt Neuss für das Jahr 2018 mit 346 minimal geringer aus als im Vorjahr (-0,85 %). Die Fertigstellungen in 2018 mit 255 Wohnungen sind ebenfalls gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen (-4,49 %).

2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1. Immobilienbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m ²
Bestand 31.12.2018	878	7.016	255	3.732	83	9	578.283
Zugänge							
Bezug	1				2	1	1.052
Sonstige Zugänge		3		22	2		609
Abgänge							
Sonstige Abgänge				-12	-1		-454
Bestand 31.12.2019	879	7.019	255	3.742	86	10	579.490

Zugänge

Im Januar 2019 wurde der Nachbarschaftstreff „Treff 55“ mit zwei gewerblichen Einheiten im Wohnquartier Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven eröffnet. Am 01. August konnte eine weitere Kindertagesstätte an der Neusser Weyhe 7 fertiggestellt und an den Mieter übergeben werden. Weitere 3 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sind durch die Umnutzung und Aufteilung von Bestandsflächen der Objekte Theresienstraße 2 und Bleichgasse 4 entstanden. Aufgrund von Umgestaltungen der Außenanlagen an der Wingenderstraße, Im Oberfeld und an der Hildgundisstraße wurden gegenüber dem Vorjahr 10 weitere Stellplätze zur Bewirtschaftung geschaffen.

Im Bau befindliche Objekte

Im Neubau befanden sich zum Stichtag 31.12.2019 59 Mietwohnungen Nordkanalallee 100-104, 154 Mietwohnungen und eine gewerbliche Einheit Augustinusstraße 58-60, 30 Mietwohnungen Nievenheimer Straße, 83 soziale/gewerbliche Einheiten Nievenheimer Straße, 6 Mieteinfamilienhäuser Gottfried-Schmitz-Weg und 6 Mietwohnungen Dachgeschossausbau Römerstraße.

Im Rahmen des Umbaus von Bestandsobjekten befanden sich 26 Mietwohnungen Josef-Wirmer-Straße 17, 18 und 19, sowie 12 gewerbliche Einheiten und 9 Mietwohnungen Augustinuspark im Bau.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt in der Regel mit öffentlichen und nichtöffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen in den Einkommensgruppen A und B, der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Kapitalmarktmitteln und Eigenkapital. Mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnungsbauinstrumente unterliegen die Wohnungen, je nach Förderungsprogramm, einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung von 20 bis 25 Jahren.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,51/m²/mtl. gegenüber € 5,44/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 515 in 2018 um T€ 51 auf T€ 464 in 2019 vermindert. Zum 31.12.2019 standen 105 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,5 % (Vorjahr 1,9 %). Ein Anteil mit 1,3 % (Vorjahr 1,5 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die bereinigte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,2 % oder 11 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,4 % oder 31 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Der Konzern verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2019 über 131.516 m² unbebaute Grundstücke. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet erworben.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2019 rund € 12,5 Mio. (Vorjahr rund € 11,7 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 21,30 (Vorjahr € 19,98) je m² Wohn- und Nutzfläche.

2.2.2. Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft wurden im Geschäftsjahr keine Objekte fertiggestellt. Die Projekte befinden sich aktuell noch in der Entwicklungsphase.

2.2.3. Verwaltung von Fremdbeständen und Wohnungseigentümergemeinschaften

Der angepachtete städtische Grundbesitz wurde im Rahmen eines Generalpachtvertrages für die Stadt Neuss bewirtschaftet. Im Rahmen dieses Geschäftsfeldes wurden 32 Häuser mit insgesamt 62 Wohneinheiten, 9 Gewerbeeinheiten und 26 Garagen bzw. Stellplätzen mit einer Wohn- und Nutzfläche von 5.912,90 m² verwaltet.

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2019 zum Verwalter für zwei Eigentümergemeinschaften mit 137 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 2 Wohneinheiten, 30 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 10 Gewerbeeinheiten, sowie 95 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 54 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und einer Gewerbeeinheit.

Ebenfalls wurde eine Heizungsbetriebsgemeinschaft verwaltet.

Das Kerngeschäft Immobilienbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr insgesamt positiv für den Konzern entwickelt. Die Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder entspricht im Wesentlichen den Prognosezahlen des Wirtschaftsplans.

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1. Ertragslage

In der folgenden Ergebnisübersicht haben wir die Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Erfordernissen umgegliedert.

	2019		2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	55.788	95,4%	59.599	100,5%	-3.811
Bestandsveränderungen	238	0,4%	-3.124	-5,3%	3.362
Andere aktivierte Eigenleistungen	923	1,6%	635	1,1%	288
Andere betriebliche Erträge	1.543	2,6%	2.180	3,7%	-637
Betriebsleistung	58.492	100,0%	59.290	100,0%	-798
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	26.582	45,5%	26.875	45,3%	-293
Personalaufwand	8.157	13,9%	8.049	13,6%	108
Abschreibungen (planmäßig)	9.875	16,9%	9.943	16,8%	-68
Andere betriebliche Aufwendungen	2.274	3,9%	2.447	4,1%	-173
Zinsaufwand	6.357	10,9%	6.795	11,5%	-438
Sonstige Steuern	1.663	2,8%	1.544	2,6%	119
Aufwendungen für die Betriebsleistung	54.908	93,9%	55.653	93,9%	-745
Betriebsergebnis	3.584	6,1%	3.637	6,1%	-53
Finanzergebnis	1.823		-273		2.096
Neutrales Ergebnis	1.198		-555		1.753
Jahresüberschuss (vor Ertragsteuern)	6.605		2.809		3.796
Ertragsteuern	102		0		102
Jahresüberschuss	6.503		2.809		3.694

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 6.503 (Vorjahr T€ 2.809) erzielt. Der genehmigte Jahresüberschuss des Wirtschaftsplans 2019 in Höhe von T€ 2.464 wurde aufgrund der nicht planbaren Erstattungen durch das Finanzamt deutlich überschritten.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.777	3.766	1.011
Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen	-1.119	-61	-1.058
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	-74	-68	-6
	3.584	3.637	-53

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um T€ 1.011 beruht im Wesentlichen auf einem Anstieg der Sollmieten und dem Rückgang der Kapitalkosten. Das negative Ergebnis der Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen ist im Wesentlichen dadurch bedingt, dass die Gesellschaft von dem Wahlrecht gemäß §255 Abs. 2 Satz 3 HGB keinen Gebrauch macht und Vorlaufkosten für zukünftige Maßnahmen bereits entstanden sind. Im Vorjahr hatte sich der Verkauf des Objektes Kamillus-Garten positiv ausgewirkt.

Das Neutrale Ergebnis und das Finanzergebnis haben sich aufgrund der Rückabwicklung UStG § 13b und den damit verbundenen Umsatzsteuer- und Zinserstattungen einmalig um zusammen T€ 3.849 erhöht. Weitere wesentliche Veränderungen gab es nicht.

2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2019		2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Anlagevermögen	474.798	94,9%	457.440	95,6%	17.358
Forderungen	222	0,1%	209	0,1%	13
Rechnungsabgrenzungsposten	69	0,0%	69	0,0%	0
	475.089	95,0%	457.718	95,7%	17.371
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	464	0,1%	150	0,0%	314
	464	0,1%	150	0,0%	314
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	16.406	3,3%	16.487	3,4%	-81
Flüssige Mittel	2.772	0,6%	3.046	0,7%	-274
Übrige Aktiva	5.439	1,0%	1.192	0,2%	4.247
	24.617	4,9%	20.725	4,3%	3.892
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	500.170	100,0%	478.593	100,0%	21.577

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2019		2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
gezeichnetes Kapital	19.125	3,8%	19.125	4,0%	0
Gewinnrücklagen	35.885	7,2%	34.226	7,1%	1.659
Bilanzgewinn	6.178	1,2%	1.334	0,3%	4.844
	61.188	12,2%	54.685	11,4%	6.503
kurzfristig					
Pensionsrückstellungen	5.154	1,0%	4.618	1,0%	536
Dauerfinanzierungsmittel	356.678	71,3%	341.574	71,4%	15.104
Sonstige Rückstellungen	181	0,1%	173	0,0%	8
Rechnungsabgrenzungsposten	2.951	0,6%	2.117	0,4%	834
Übrige	344	0,1%	355	0,1%	-11
	365.308	73,1%	348.837	72,9%	16.471
Gesamtkapital/ Bilanzsumme	500.170	100,0%	478.593	100,0%	21.577

Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen haben sich die Positionen langfristiges Anlagevermögen (+T€ 17.358), Dauerfinanzierungsmittel (+T€ 15.104) und übrige Verbindlichkeiten (+T€ 3.778) deutlich erhöht.

Die übrigen Aktiva sind um T€ 4.247 höher als im Vorjahr. Ursache hierfür ist die Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände aufgrund der Rückabwicklung UStG § 13b. Der Anstieg des Eigenkapitals um T€ 6.503 ist durch den im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss bedingt.

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	475.089	457.718	17.371
Finanzierungsmittel	426.496	403.522	22.974
Unterdeckung	-48.593	-54.196	5.603
Mittelfristiger Bereich (Verkaufsmaßnahmen)			
Vermögenswerte	464	150	314
Kostenvorlage	-464	-150	-314
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-33.139	-38.514	5.375
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	21.845	17.679	4.166
	-11.294	-20.835	9.541
kurzfristige Verpflichtungen	37.763	33.511	4.252
Stichtagsliquidität/Mittelbedarf	-49.057	-54.346	5.289

Der Mittelbedarf hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Die Inanspruchnahme des Cash-Poolings der Stadt Neuss war im Wesentlichen zinsbedingt und dient hauptsächlich der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung der Bauaktivitäten. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite, insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des Neusser Bauverein AG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht bedient werden.

Unser Konzern konnte 2019 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2020 ist die Liquidität sichergestellt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage geordnet ist.

2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresüberschuss	T€	6.503	2.809	2.309	2.096	1.463
Eigenkapitalquote	%	12,2	11,4	11,0	11,3	11,7
Eigenkapitalrentabilität	%	10,8	5,3	4,5	4,2	4,1
Cashflow	T€	16.616	12.078	12.650	11.339	12.087
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m ²	5,51	5,44	5,33	5,27	5,22
Instandhaltungskosten absolut	T€	12.470	11.669	10.615	9.544	9.830
Instandhaltungskosten	€/m ²	21,30	19,98	18,73	17,61	18,17
Fluktuationsquote	%	5,7	6,2	7,3	7,3	7,9
Leerstandsquote	%	1,5	1,9	1,1	1,1	1,2
davon strategisch bedingt	%	1,3	1,5	0,6	0,6	0,6
Leerstandsquote bereinigt	%	0,2	0,4	0,5	0,5	0,6

Der höhere Jahresüberschuss, die höhere Eigenkapitalverzinsung und der höhere Cash-Flow sind im Wesentlichen geprägt durch eine Steuer- und Zinserstattung des Finanzamtes in Folge der Änderung der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers gemäß UStG § 13b für die Jahre 2012-2014.

2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.2.1. Personal / Frauenquote

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 115 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 26 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (72 Angestellte, davon 18 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (21 Arbeiter, davon 2 Teilzeitkräfte), sowie als Leerstandsmanager und Hausmeister bzw. Hauswarte (13 davon eine Teilzeitkraft) und Büro- und Hausreinigungskräfte (fünf, alle Teilzeitkräfte) tätig. Außerdem wurden vier Auszubildende beschäftigt.

Die Zielgröße und die Zielerreichung für den Frauenanteil für den Vorstand, die Führungsebenen unter dem Vorstand und für den Aufsichtsrat kann auf der Internetseite der Neusser Bauverein AG unter www.neusserbauverein.de/unternehmen/ eingesehen werden.

In unserer Gesellschaft sind langjährige, gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter beschäftigt. Damit dies auch zukünftig gewährleistet ist, sehen wir als verantwortungsvoller Arbeitgeber es als wichtige Aufgabe an, auch weiterhin ein attraktives Arbeitsumfeld anzubieten und durch Angebote von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen in die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu investieren.

3. RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

2.4.2.2. Sozialmanagement

Als größtes Wohnungsunternehmen und Sozialpartner der Stadt Neuss setzt sich der Neusser Bauverein AG-Konzern zielgerichtet dafür ein, breite Schichten der Bevölkerung von Neuss mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu bedienen. Der Anspruch des Neusser Bauverein AG-Konzerns als Sozialpartner der Stadt Neuss ist es, Mietern unterschiedlichen Alters, Nationalität oder Familienstandes in ihrem Wohnumfeld eine Atmosphäre zu bieten, in der sie sich zu Hause fühlen. Das gelingt vor allem durch die zahlreichen Sozial- und Serviceleistungen, die wir auch im laufenden Geschäftsjahr in Kooperation mit unseren Sozialpartnern kontinuierlich in unseren Quartieren fort- und umgesetzt haben.

Für Fragen rund um das Thema Wohnen und zur Förderung des Miteinanders haben wir Mieterbüros und Nachbarschaftstreffs als Anlaufstellen geschaffen, an die sich die Mieter wenden können. In unseren Nachbarschaftstreffs können unsere Mieter auf umfangreiche Beratungsangebote unserer Sozialpartner zurückgreifen. So möchten wir unsere Mieter unterstützen und gleichzeitig das gemeinschaftliche Zusammenleben in den einzelnen Wohnquartieren fördern. Weiterhin werden wir diese Beratungsangebote als einen zentralen Baustein unseres sozialen Engagements unseren Mietern anbieten. Dies gilt auch für die nachhaltig soziale Entwicklung unserer neuen Quartiersprojekte. So haben wir im Jahr 2019 den Nachbarschaftstreff „Treff 55“ im neuen Wohnquartier an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven eröffnet.

Bereits seit mehreren Jahren engagiert sich der Neusser Bauverein AG-Konzern auch im Bereich des Neusser Jugendsports in vielfältiger Weise. Auch in Zukunft möchten wir dieses Engagement weiter fortführen.

3.1. Risikomanagement

Im Rahmen der Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden die bestehenden und eingesetzten Controllinginstrumente mit dem Fokus des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurde in diesem Zusammenhang regelmäßig an den Aufsichtsrat die unterjährige Entwicklung von Kennzahlen aus der Vermietung der Mietobjekte mit dazugehörigen Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der Instandhaltung, den Neubauprojekten und deren Auswirkung auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens dargestellt.

Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von dem Konzern abgewendet werden können.

Neben den internen Betrachtungen werden weiterhin die zusätzlich relevanten externen Beobachtungsbereiche, wie beispielsweise die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes und die Baukostenentwicklung, in das Controlling mit einbezogen.

3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund permanenter rechtlicher, gesellschaftspolitischer oder sozialer Veränderungen im Umfeld sowie steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. Bei der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sehen wir das Risiko von konjunkturell bedingten weiteren Baukostensteigerungen, welche die Wirtschaftlichkeit unserer Projekte in den nächsten Jahren beeinflussen können. Ein Anstieg des Zinsniveaus ist bislang ausgeblieben, das Zinsniveau bewegt sich nach wie vor auf niedrigem Niveau. Um einem zukünftigen Anstieg des Zinsniveaus vorausschauend zu begegnen, werden durch ein aktives Finanzmanagement und mit frühzeitigen Forwardabschlüssen die noch günstigen Konditionen gesichert. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sowie Liquiditätsrisiken sind aufgrund der Anbindung an das städtische Cash-Pooling nicht zu erwarten.

Die Durchführung von quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen im Rahmen des Bauträgergeschäfts ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Zur Risikominimierung und -vermeidung sind ausführliche Markt- und Standortanalysen unverzichtbar. Die richtige Markteinschätzung, die Zukunftsfähigkeit der Produkte sowie die richtige Kaufpreisfindung auch in Bezug auf den Satzungszweck der Gesellschaft für die zu errichtenden Einheiten, beeinflussen neben der Lagequalität und dem standortbezogenen Nutzungs- und Bebauungskonzept sowie einer effizienten Kostensteuerung maßgeblich den Erfolg der Maßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden deshalb bereits in der frühen Planungsphase und im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Sensibilitätsanalysen überprüft und abgeleitet sowie ggfs. notwendige Anpassungen durchgeführt.

Veränderungen der Rahmenbedingungen während der Umsetzung der Maßnahmen werden in Form von Prognoserechnungen abgebildet, um entsprechende korrigierende Maßnahmen unverzüglich einleiten und umsetzen zu können. Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine neuen Risiken ergeben, die Risiken entsprechen im Wesentlichen denen des Vorjahres.

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

3.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen wird in Fortsetzung des demografischen Wandels in ganz Deutschland auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Unsere Gesellschaft wird auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, neuen Mobilitätsangeboten und den weiteren Ausbau von Sozialangeboten im Quartier auf die geänderten Rahmenbedingungen rechtzeitig und passend reagieren. Auch zukünftig werden

wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung im Rahmen unseres Belegungsmanagements zum Erhalt und der Verstärkung von stabilen Hausgemeinschaften und den Verkauf unserer Eigentumswohnungen zu ermöglichen, den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum in unseren neuen Projekten zur Verfügung zu stellen und schlussendlich unsere starke Marktposition noch weiter verbessern zu können. Das Segment der WEG-Verwaltung soll in den kommenden Jahren als ergänzende Dienstleistung weiterhin bedient werden.

Die Umsetzung energetischer Maßnahmen, satzungsgemäß, entsprechend der technischen, wirtschaftlichen und sozialpolitischen Möglichkeiten wird weiterhin ein Schwerpunkt unserer zukünftigen Ausrichtung mit dem Ziel sein, eine nachhaltige Senkung der Nebenkosten und damit eine Verringerung der Belastungen unserer Mieter und Erwerber zu erreichen.

3.4. Finanzinstrumente

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

Der Zinsmarkt und die Auswirkung auf die Baukreditzinsen wird fortlaufend intensiv beobachtet und analysiert.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und zur Absicherung vor künftigen Zinsänderungsrisiken werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prologationen und Forwarddarlehen mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Aktuell stehen der Gesellschaft umfangreiche Finanzierungspartner mit kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung. Die nachhaltig gestiegenen Besicherungserfordernisse und Beleihungsgrenzen für Fremdfinanzierungsmittel führen dazu, dass insbesondere für die Finanzierungen der Neubaumaßnahmen zusätzliche Sicherheiten der Gesellschaft bereitgestellt werden müssen. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätssituation sowie dem überwiegenden Anteil langfristiger Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko insgesamt derzeit begrenzt.

3.5. Allgemeine interne und externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit des Neusser Bauverein AG-Konzerns unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen ergeben, die sich nachteilig auf das Geschäft und die Planungssicherheit auswirken. Die möglichen Effekte der aktuell grassierenden Corona-Pandemie können sich ne-

gativ auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen die Kostensituation stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen werden durch einen technischen Einkauf gesteuert. Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Diese Risiken werden von dem Neusser Bauverein AG-Konzern in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

Die operative Steuerung des Neusser Bauverein AG-Konzerns hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab. Die Gewährleistung der Stabilität und die Sicherheit der IT-Systeme erfolgen durch die Begleitung qualifizierter interner Mitarbeiter und externer Dienstleister sowie über eine laufende organisatorische und technische Sicherung.

Neben der Entwicklung der Grundstücke Augustinus-Park, der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg sowie des Grundstückes an der Nievenheimer Straße sind weitere Neubauten für den Konzernbestand Am Hohen Weg, am Gottfried-Schmitz-Weg, an der Willi-Graf-Straße sowie Ausbauten an der Gielenstraße und an der Römerstraße geplant bzw. in der Realisierung. Ergänzt werden diese Bestandseinheiten um quartiersergänzende Eigentumsmaßnahmen. Eine Kernsanierung unseres Bestandes wird an der Josef-Wirmer-Straße vorgenommen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind an der Willi-Graf-Straße/ Hülchrather Straße, Edith-Stein-Straße und an der Römerstraße/Neusser Weyhe geplant. An der Viersener Str. wird eine Gewerbeeinheit umgebaut und zwei Wohneinheiten neu geschaffen.

Insgesamt befinden sich rd. 1.200 Wohn-, Sozial- und Gewerbeeinheiten in der Planung und Projektumsetzung, welche in den Folgejahren sukzessive als Neubau bzw. Modernisierungsmaßnahme fertiggestellt werden. Weiter ergänzt wird diese Bautätigkeit um umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung und energetische Sanierung, um eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände zu gewährleisten und sicherzustellen.

In der Planung wird insgesamt von einem für den Wohnungsmarkt in Neuss stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen. Bezüglich der Gesetzeslage werden keine Änderungen erwartet.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2020. Zukunftsbezogene Angaben sind mit möglichen Unsicherheiten behaftet.

Insgesamt bewertet der Vorstand die Entwicklungen des Konzerns mit leichtem Wachstum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv. Eine wesentliche negative Auswirkung der Corona-Pandemie auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns wird nicht prognostiziert.

Der Jahresüberschuss ist mit rd. T€ 3.422 geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. T€ 63.653, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. T€ 32.029 und einem Personalaufwand von rd. T€ 8.406 Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

4. PROGNOSE- BERICHT

5. EINHALTUNG DER ÖFFENT- LICHEN ZWECK- SETZUNG UND ZWECK- ERREICHUNG

und Sachanlagen sind mit rd. T€ 9.868 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. T€ 3.322 eingestellt. Das Finanzergebnis ist mit rd. T€ -2.371 kalkuliert. Der Personalaufwand ergibt sich aus bestehenden Arbeitsverhältnissen und einer geplanten tariflichen Steigerung. Die planmäßigen Abschreibungen werden auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen.

Die Prognose basiert auf geplanten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. T€ 56.614 und einem Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 14.533. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rd. T€ 69.500 geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2020 generell von einem Zinssatz zwischen 1,5 % und 2,0 % ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5 % pro Jahr gerechnet. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW-Bank sowie Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant.

Für 2020 ist die Fertigstellung des Neubauobjekts an der Nordkanalallee mit insgesamt 59 Mietwohneinheiten sowie die Fertigstellung des Modernisierungsobjekts Josef-Wirmer-Str. zu einem KfW 85 Haus mit 26 Wohneinheiten geplant. Des Weiteren ist die Bezugsfertigkeit für die ersten Wohnungen an der Römerstr./Neusser Weyhe nach erfolgtem Dachgeschossausbau geplant. Der Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2020 voraussichtlich 7.115 Einheiten. Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht vorgesehen.

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 2019 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2019 erfüllt.

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

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2019 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 Schlussklärung wurde abgegeben:

Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und der mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2019 nicht vorgenommen worden.

Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und der 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 zu Grunde, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren.

Neuss, 30. März 2020

Neusser Bauverein AG
Der Vorstand

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

6. ABHÄNGIG- KEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTIENGESETZ

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	17.736,00		20.961,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	17.736,00	4.788,72
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	333.941.723,82		341.080.502,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.453.500,75		69.128.471,56
Grundstücke ohne Bauten	35.390.179,30		34.589.593,63
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.728,00		11.555,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	442.706,00		450.237,00
Anlagen im Bau	33.087.538,54		6.048.668,60
Bauvorbereitungskosten	3.340.073,48		5.772.267,52
Geleistete Anzahlungen	0,00	474.667.449,89	213.447,49
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		112.772,17	119.371,92
Anlagevermögen insgesamt		474.797.958,06	457.439.864,44
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	464.002,58		149.911,96
Unfertige Leistungen	16.316.425,22		16.392.311,94
Andere Vorräte	88.971,96	16.869.399,76	93.960,91
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	465.940,19		367.118,46
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	424.834,00		603.085,38
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.133,35		10.204,25
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.354,96		61.125,62
Sonstige Vermögensgegenstände	4.658.997,78	5.661.260,28	360.148,38
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.771.808,22	3.046.096,22
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	49.445,56		45.307,33
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.010,28	69.455,84	24.285,50
Bilanzsumme		500.169.882,16	478.593.420,39

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.782.852,60		3.457.699,10
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	35.885.200,13	20.731.485,64
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	6.503.069,95		2.809.200,61
Einstellungen in Rücklagen	325.153,50	6.177.916,45	1.474.830,32
Eigenkapital insgesamt		61.188.116,58	54.685.046,63
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.154.201,00		4.617.678,00
Steuerrückstellungen	102.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	7.139.241,56	12.395.442,56	7.005.241,23
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	313.613.439,50		296.679.337,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.078.209,17		87.925.040,21
Erhaltene Anzahlungen	18.468.720,23		18.221.438,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.233.212,75		1.158.224,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.062.942,88		6.114.502,13
Sonstige Verbindlichkeiten	178.326,18	423.634.850,71	69.636,01
davon aus Steuern: € 176.801,62			(36.994,30)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.036,60			(1.484,51)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.951.472,31	2.117.276,00
Bilanzsumme		500.169.882,16	478.593.420,39

2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.266.119,87		53.178.550,37
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		5.913.240,26
c) aus Betreuungstätigkeit	15.148,01		15.070,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	507.480,45	55.788.748,33	492.968,04
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		238.203,90	-3.124.010,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		923.253,67	634.851,83
Sonstige betriebliche Erträge		3.166.903,14	3.463.838,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.015.329,67		25.465.485,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	540.352,79		3.116.906,45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	69.718,44	26.625.400,90	91.788,57
Rohergebnis		33.491.708,14	31.900.327,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.078.568,34		6.008.475,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 995.407,45	2.078.223,19	8.156.791,53	2.040.524,48 (995.653,17)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.874.978,85	9.943.347,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.601.276,65	2.601.388,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.088.958,03	3.810,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 148.228,00		6.679.171,14	6.956.955,11 (149.148,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		101.990,94	-12,21
Ergebnis nach Steuern		8.166.457,06	4.353.460,11
Sonstige Steuern		1.663.387,11	1.544.259,50
Jahresüberschuss		6.503.069,95	2.809.200,61
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	325.153,50		140.460,03
b) in andere Gewinnrücklagen	0,00	325.153,50	1.334.370,29
Bilanzgewinn		6.177.916,45	1.334.370,29

Kapitalflussrechnung

	2019	2018
	T €	T €
Periodenergebnis	6.503	2.809
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.875	8.747
Zunahme der Rückstellungen	362	482
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-306	-109
Zunahme /Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.682	3.907
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.308	3.167
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	-2
Zinsaufwendungen	6.679	6.957
Zinserträge	-2.089	-4
Ertragsteueraufwand	102	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.753	25.954
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10	-7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	20	10
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-27.911	-20.326
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	16	5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-9	-79
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.894	-20.397
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	29.297	6.514
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-13.145	-13.849
Gezahlte Zinsen	-5.636	-6.787
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.516	-14.122
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.375	-8.565
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-38.514	-29.949
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-33.139	-38.514

KONZERN- ANHANG 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Muttergesellschaft Neusser Bauverein AG hat ihren Sitz in Neuss und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuss unter Register-Nr. 1088. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2019 wurden nach der Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 geändert worden ist, gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

B. Konsolidierungskreis

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

C. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der einbezogenen Konzernunternehmen erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Zwischen der Neusser Bauverein AG und der Modernes Neuss- Grundstücks- und Bau- GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die Verrechnung der Anschaffungskosten der Beteiligung von T€ 1.534 mit den auf sie entfallenden Eigenkapitalanteilen von T€ 1.534 führte zu keinen Unterschiedsbeträgen. Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden Forderungen mit Verbindlichkeiten aufgerechnet. Umsatzerlöse zwischen den im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften aus berechneten Dienstleistungen wurden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet bzw. in „Andere aktivierte Eigenleistungen“ umgegliedert. Auf eine Zwischenergebniseliminierung (Herausrechnung von Gewinnanteilen, die in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten sind) wurde unter Wesentlichkeitsaspekten verzichtet.

D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und bei abnutzbaren Vermögensgegenständen abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

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.

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten hat unsere Gesellschaft von Ihrem Wahlrecht gemäß § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB keinen Gebrauch gemacht.

Die Abgrenzung zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand erfolgt gemäß § 255 Abs 2 Satz 1 HGB.

Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2019 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 699.

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 € 250 netto bis € 1.000 netto wird im Zugangsjahr ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

Finanzanlagen

Als sonstige Ausleihungen werden 21 unverzinsliche und ein mit 0,5 % verzinsliches Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, welche zum Nominalbetrag bewertet sind. Sie dienen der Anschaffung von Elektrofahrzeugen und Wohneigentum.

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€ 217.

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

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

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Pensionsrückstellungen wurden auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 2,71 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von unverändert 2 % und ein Rententrend von unverändert 1,75 % zugrunde gelegt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre beträgt 1,97 % (Vorjahr: 2,32 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt T€ 595 und unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB einer Ausschüttungssperre.

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.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die passive Rechnungsabgrenzung enthält einen abgegrenzten Tilgungsnachlass der über die Dauer der Zweckbindung rätierlich vereinnahmt wird.

Latente Steuern

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

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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Konzernbilanz

1. Konzernanlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen kumuliert			Buchwert	Buchwert	
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019	01.01.2019	Änderungen im Zusammenhang mit		31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
							Zugänge	Abgängen			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	801.982,43	10.390,34	107.178,92	4.788,72	709.982,57	781.021,43	18.404,06	107.178,92	692.246,57	17.736,00	20.961,00
Geleistete Anzahlungen	4.788,72	0,00	0,00	-4.788,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.788,72
	806.771,15	10.390,34	107.178,92	4.788,72	709.982,57	781.021,43	18.404,06	107.178,92	692.246,57	17.736,00	25.749,72
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	523.354.560,71	1.089.748,50	520.848,11	41.691,23	523.965.152,33	182.274.058,71	7.803.608,94	54.239,14	190.023.428,51	333.941.723,82	341.080.502,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.797.999,92	1.550.596,63	205.418,91	-1.639.361,24 1.485.252,24	84.989.068,64	14.669.528,36	1.890.302,17	24.262,64	16.535.567,89	68.453.500,75	69.128.471,56
Grundstücke ohne Bauten	34.589.593,63	4.898.714,92	0,00	-5.980.192,77 1.882.063,52	35.390.179,30	0,00	0,00	0,00	0,00	35.390.179,30	34.589.593,63
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	108.448,21	0,00	0,00	108.448,21	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	26.373,03	5.130,86	2.126,01	0,00	29.377,88	14.818,03	4.957,86	2.126,01	17.649,88	11.728,00	11.555,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.148.844,48	171.570,82	153.845,67	0,00	2.166.569,63	1.698.607,48	157.705,82	132.449,67	1.723.863,63	442.706,00	450.237,00
Anlagen im Bau	6.562.903,19	18.419.727,34	17.528,94	-1.555.150,70 10.186.686,57	33.596.637,46	514.234,59	0,00	5.135,67	509.098,92	33.087.538,54	6.048.668,60
Bauvorbereitungskosten	5.772.267,52	1.775.347,32	0,00	-4.207.541,36	3.340.073,48	0,00	0,00	0,00	0,00	3.340.073,48	5.772.267,52
Geleistete Anzahlungen	213.447,49	0,00	0,00	-213.447,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.447,49
	656.574.438,18	27.910.836,39	899.767,64	-13.595.693,56 13.595.693,56	683.585.506,93	199.279.695,38	9.856.574,79	218.213,13	208.918.057,04	474.667.449,89	457.294.742,80
Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	119.371,92	9.294,28	15.894,03	0,00	112.772,17	0,00	0,00	0,00	0,00	112.772,17	119.371,92
	119.371,92	9.294,28	15.894,03	0,00	112.772,17	0,00	0,00	0,00	0,00	112.772,17	119.371,92
Anlagevermögen	657.500.581,25	27.930.521,01	1.022.840,59	-13.600.482,28 13.600.482,28	684.408.261,67	200.060.716,81	9.874.978,85	325.392,05	209.610.303,61	474.797.958,06	457.439.864,44

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 16.316.425,22 (Vorjahr € 16.392.311,94) 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	465.940,19	28.520,04	(24.961,55)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	424.834,00	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.133,35	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.354,96	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.658.997,78	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	5.661.260,28	28.520,04	(24.961,55)

4. Die Gesellschaft ist Miteigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften. Die für die Instandhaltungsrücklagen gebildeten „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind zum Abschlussstichtag rechtlich nicht entstanden.

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	3.457.699,10	0,00	325.153,50	3.782.852,60
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	20.731.485,64	1.334.370,29	0,00	22.065.855,93
	34.225.676,34	1.334.370,29	325.153,50	35.885.200,13

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen	T€
	Rückstellungen für Instandhaltung
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	1.056
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.832
Jahresabschlusskosten	364
Mieterstattungen	300

8. Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				durch Grundpfandrechte gesichert
		Restlaufzeit <= 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	313.613.439,50 (296.679.337,33)	14.606.301,33 (11.554.854,41)	299.007.138,17 (285.124.482,92)	44.158.041,46 (41.531.836,32)	254.849.096,71 (243.592.646,60)	302.318.089,13 (286.443.965,54)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.078.209,17 (87.925.040,21)	38.544.201,64 (44.148.262,42)	43.534.007,53 (43.776.777,79)	9.287.023,01 (9.141.525,98)	34.246.984,52 (34.635.251,81)	45.778.863,52 (45.829.827,71)
Erhaltene Anzahlungen	18.468.720,23 (18.221.438,80)	18.468.720,23 (18.221.438,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.233.212,75 (1.158.224,05)	1.233.212,75 (1.158.224,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.062.942,88 (6.114.502,13)	8.062.942,88 (6.114.502,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	178.326,18 (69.636,01)	177.830,20 (68.652,12)	495,98 (983,89)	495,98 (983,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	423.634.850,71 (410.168.178,53)	81.093.209,03 (81.265.933,93)	342.541.641,68 (328.902.244,60)	53.445.560,45 (50.674.346,19)	289.096.081,23 (278.227.898,41)	348.096.952,65 (332.273.793,25)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

II. Konzerngewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	192
Zinserstattungen aus der Rückabwicklung § 13b UstG	2.086
Umsatzsteuerkorrektur aus der Rückabwicklung § 13b UstG	1.471

3. Es sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung gemäß HGB § 314 Nr. 23 in Höhe von T€ 3.557 angefallen. Diese resultieren aus einer Zinserstattung aus der Rückabwicklung §13b UstG in Höhe von T€ 2.086 und einer Umsatzsteuerkorrektur aus der Rückabwicklung §13b UstG in Höhe von T€ 1.471.

F. Sonstige Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.
2. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
3. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionsvereinbarungen mit den Mietern sowie im Rahmen der WEG-Verwaltung in Höhe von zusammen T€ 3.835.

Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 223, in Höhe von T€ 30 für Miete EDV/Telefonanlage und in Höhe von T€ 132 für Wartungs- und Pflegearbeiten der ERP-Software und Telefonanlage.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 54,7 Mio. ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

Weitere nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Pachtverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben oder Besserscheinverpflichtungen) bestehen nicht.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	41	18
Technische Mitarbeiter/-innen	13	0
Mitarbeiter/-innen im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	31	8
Summe	85	26

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge:

a) Vorstand	
Dipl.-Kfm. Frank Lubig	379.635,15 €
davon variable Vergütung	151.222,50 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	283.913,61 €
davon variable Vergütung	93.600,00 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	9.600,00 €
davon variable Vergütung	0,00 €
a) Aufsichtsrat	
Reiner Breuer, Vorsitzender	1.500,00 €
Heinz Sahren, stellv. Vorsitzender	750,00 €
Ingeborg Arndt	375,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken	250,00 €
Waltraud Beyen	500,00 €
Manfred Bodewig	500,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt	500,00 €
Gisela Hohlmann	375,00 €
Ursula von Nollendorf	375,00 €
Heinrich Thiel	500,00 €
Ralf Cremers	500,00 €
Regina Hebmüller	500,00 €
Sandra Köchling	500,00 €
Markus Tappen	500,00 €
Wolfgang Weiwadel	500,00 €

6. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 2.063.041,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 165.406,15 geleistet.
7. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 133. Davon entfallen T€ 52 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 26 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 55 auf sonstige Leistungen.
8. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 % zuzüglich einem Sanierungszuschlag von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 5.475 T€.
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.-Betriebsw. Dirk Reimann aus Ratingen,
Dipl.-Ing. Christoph Hölters, Beigeordneter aus Krefeld.

11. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft

Reiner Breuer, Bürgermeister, Vorsitzender,
Heinz Sahnen, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,
Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin,
Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer,
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,
Manfred Bodewig, Stadtverordneter, IT-Manager i. R.,
Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
Heinrich Thiel, Stadtverordneter, Student,
alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ralf Cremers, Projektleiter, aus Jüchen,
Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Meerbusch,
Sandra Köchling, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Kaarst,
Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss,
Wolfgang Weiwadel, Technischer 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.

Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 beträgt € 6.177.916,45.

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

Gewinnvortrag	€ 6.177.916,45
---------------	-----------------------

Neuss, 30. März 2020

Neusser Bauverein AG**Der Vorstand**

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

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Neusser Bauverein AG, Neuss, und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Neusser Bauverein AG, Neuss, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 1. Oktober 2020

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Bispink
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

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

Konzeption und Realisation
h1 brand communication gmbh & co. kg



WWW.NEUSSERBAUVEREIN.DE