



GESCHÄFTSBERICHT 2021

	<b>LAGEBERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021</b>
<b>04</b>	1. Grundlagen der Gesellschaft
<b>04</b>	1.1. Geschäftstätigkeit
<b>05</b>	1.2. Steuerungssystem
<b>05</b>	2. Wirtschaftsbericht
<b>05</b>	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
<b>07</b>	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
<b>07</b>	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
<b>08</b>	2.2.2. Bauträgergeschäft
<b>08</b>	2.2.3. WEG-Verwaltung
<b>09</b>	2.3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
<b>09</b>	2.3.1. Ertragslage
<b>10</b>	2.3.2. Finanz- und Vermögenslage
<b>13</b>	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>13</b>	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>13</b>	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>13</b>	2.4.2.1. Personal/Frauenquote
<b>14</b>	2.4.2.2. Sozialmanagement
<b>14</b>	3. Risiko- und Chancenbericht
<b>14</b>	3.1. Risikomanagement
<b>15</b>	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
<b>15</b>	3.3. Allgemeine interne und externe Risiken
<b>16</b>	3.4. Chancen der künftigen Entwicklung
<b>17</b>	3.5. Finanzinstrumente
<b>17</b>	4. Prognosebericht
<b>18</b>	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
<b>19</b>	6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
	<b>JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021</b>
<b>22</b>	1. Bilanz
<b>24</b>	2. Gewinn- und Verlustrechnung
<b>25</b>	Anhang
<b>36</b>	Bestätigungsvermerk
<b>41</b>	Bericht des Aufsichtsrats
	<b>KONZERNLAGEBERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021</b>
<b>44</b>	1. Grundlagen der Gesellschaft
<b>44</b>	1.1. Geschäftstätigkeit
<b>45</b>	1.2. Konzernstruktur
<b>45</b>	1.3. Steuerungssystem
<b>46</b>	2. Wirtschaftsbericht
<b>46</b>	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
<b>47</b>	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
<b>47</b>	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
<b>48</b>	2.2.2. Bauträgergeschäft
<b>48</b>	2.2.3. Verwaltung von Fremdbeständen und Wohnungseigentümergeinschaften
<b>49</b>	2.3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
<b>49</b>	2.3.1. Ertragslage
<b>50</b>	2.3.2. Vermögens- und Finanzlage
<b>53</b>	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>53</b>	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>53</b>	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>53</b>	2.4.2.1. Personal / Frauenquote
<b>54</b>	2.4.2.2. Sozialmanagement
<b>54</b>	3. Risiko- und Chancenbericht
<b>54</b>	3.1. Risikomanagement
<b>55</b>	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
<b>55</b>	3.3. Allgemeine interne und externe Risiken
<b>56</b>	3.4. Chancen der künftigen Entwicklung
<b>56</b>	3.5. Finanzinstrumente
<b>57</b>	4. Prognosebericht
<b>58</b>	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
<b>59</b>	6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
	<b>KONZERNJAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021</b>
<b>62</b>	1. Konzernbilanz
<b>64</b>	2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
<b>65</b>	Kapitalflussrechnung
<b>66</b>	Konzernanhang
<b>78</b>	Bestätigungsvermerk

LAGEBERICHT DER  
GESCHÄFTSFÜHRUNG ÜBER DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2021

---

# 1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

---

## 1.1. Geschäftstätigkeit

Seit mehr als 130 Jahren prägt die Neusser Bauverein GmbH (vormals 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 über 7.000 Mietwohnungen. Unser Auftrag und Ziel 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 Mietwohnungen und Gewerbeobjekten bis hin zu preisgünstigen und architektonisch anspruchsvollen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Bauträgersgeschäft, 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 unseren Beitrag dafür zu leisten, ein gemeinsames Miteinander zu fördern.

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, nachhaltigen 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 des Jahres 2021 zurückgegriffen.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2021 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP)-Wachstum von 2,7 % fest. Entgegen der andauernden Corona-Pandemie und ansteigender Liefer- und Materialengpässe, hat sich die Wirtschaft von dem Einbruch des letzten Jahres erholt, auch wenn die Wirtschaftsleistung des Vorkrisenniveaus noch nicht erreicht werden konnte. Die Folgen der Corona-Pandemie machten sich nahezu in allen Wirtschaftsbereichen bemerkbar. Im Vergleich zum Krisenjahr 2020 hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Bruttowertschöpfung um 4,4 %, während die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister einen Anstieg um 5,4 % erlebte. Der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatte jedoch nur einen schwachen Anstieg um 3,0 %.

Nach Angaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der Bundesagentur für Arbeit, wurde im Berichtsjahr die Wirtschaftsleistung durchschnittlich von 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Mit einem Rückgang von 363.000 Beschäftigten, waren dies etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr, jedoch waren viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor tätig. Den größten Beschäftigungszuwachs gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2 %). Ebenfalls wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe zu Beschäftigungsverlusten (-1,8 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie

# 2. WIRTSCHAFTS- BERICHT

---

im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Berichtsjahr 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Das Wirtschaftsleistung des Baugewerbes erlebte einen leichten Rückgang um 0,4 %. Dies beruht vor allem auf Arbeitskräfte- und Materialmangel und die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung. Aufgrund dessen nahmen die Bauinvestitionen nur um 0,5 % zu. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten erlebten einen Rückgang von 0,5 %, der öffentliche Bau nahm um 1,3 % ab und auch der gewerbliche Nicht-Wohnungsbau erlebte einen Rückgang. Der Wohnungsbau blieb aber robust und erwies sich als Triebfeder des Bausektors und stieg um 1,2 % an.

Die Zahlen für Wohnungsbaugenehmigungen verblieben auf hohem Niveau, mit ca. 384.000 neuen Genehmigungen betrug der Zuwachs 4,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Über einen langen Zeitraum betrachtet, liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Der Anstieg der Baugenehmigungen führte sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu einem Zuwachs (+7,7 %) als auch beim Geschosswohnungsbau (+5,1 %). Während die Zahl neuer Mietwohnungen zulegte (+9,9 %), nahm die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen ab (-1,5 %). Die Wiedervermietungsmieten stiegen im Berichtsjahr deutschlandweit um 3,5 % auf 9,29 €/m<sup>2</sup>.

## 2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder

### 2.2.1. Immobilienbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>
<b>Bestand 31.12.2020</b>	<b>884</b>	<b>7.085</b>	<b>3.790</b>	<b>92</b>	<b>10</b>	<b>584.374</b>
<b>Zugänge</b>						
Bezug Neubau	8	37	170			5.023
Bezug Umbau/Sanierung	8	35		9		6.454
Bezug DG-Ausbau		6	12			547
Sonstige Zugänge		1				75
<b>Abgänge</b>						
Umbau/Sanierung	-4	-24			-1	-8.922
Abbruch			-26			-374
Sonstige Abgänge			-1	-1		-90
<b>Bestand 31.12.2021</b>	<b>896</b>	<b>7.140</b>	<b>3.945</b>	<b>100</b>	<b>9</b>	<b>587.087</b>

#### Zugänge

Im Geschäftsjahr wurden die Neubaumaßnahmen 6 Mieteigenheime Gottfried-Schmitz-Weg 26-30 und 25-29 und das Mehrfamilienhaus Gottfried-Schmitz-Weg 24 mit 13 Mietwohnungen fertiggestellt und bezogen. Mit dem Haus Augustinusstr. 76 konnten im Dezember die ersten 18 Mietwohnungen auf dem ehemaligen Leuchtenberg-Grundstück bezogen werden.

Der Umbau Alexianerplatz 1 mit 9 gewerblichen Einheiten und 9 Wohneinheiten konnte im Laufe des Jahres bezogen werden. Weitere 26 Mietwohnungen Josef-Wirmer-Str. 17, 18, 19 konnten nach erfolgreicher Kernsanierung ebenfalls bezogen werden.

Im Rahmen des Dachgeschossausbaus konnten weitere 6 Mietwohnungen Römerstr. 105-109 an die Mieter übergeben werden.

#### Im Bau befindliche Objekte

Im Neubau befanden sich zum Stichtag 31.12.2021 136 Mietwohnungen und ein Gruppenraum Augustinusstraße 58-74, 14 Mietwohnungen Magda-Menn-Straße 6, 16 Mietwohnungen und 83 soziale/ gewerbliche Einheiten Elise-Stoffels-Straße 9-13, 55 Mietwohnungen Magda-Menn-Straße 1-5, 2-4, 32 Mietwohnungen Elise-Stoffels-Straße 2-6, 11 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte Augustinus-Park, 19 Mietwohnungen Dachgeschossausbau Neusser Weyhe 33-37, 37 a-f, 48 Mietwohnungen Am Hohen Weg 19, 23a, 27a, 31a und 43 Mietwohnungen Willi-Graf-Str. 11-25, 27.

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 € 5,77 m<sup>2</sup>/mtl. gegenüber € 5,64/m<sup>2</sup>/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 501 im Geschäftsjahr 2021 um T€ 84 auf T€ 585 in 2021 erhöht. Zum 31.12.2021 standen 108 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,5 % (Vorjahr 2,0 %). Ein Anteil mit 0,9 % (Vorjahr 1,4 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die bereinigte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,6 % oder 43 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,6 % oder 44 Wohneinheiten).

### Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2021 über 119.547 m<sup>2</sup> 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 2021 rund € 12,4 Mio. (Vorjahr rund € 13,4 Mio.) aufgewendet worden. Dies entspricht € 21,13 (Vorjahr € 22,86) je m<sup>2</sup> 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 2021 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-, Vermögens- und Finanzlage

### 2.3.1. Ertragslage

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

	2021		2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	59.932	94,5	57.271	94,3	2.661
Bestandsveränderungen	2.010	3,2	2.057	3,4	-47
Andere betriebliche Erträge	1.450	2,3	1.422	2,3	28
<b>Betriebsleistung</b>	<b>63.392</b>	<b>100,0</b>	<b>60.750</b>	<b>100,0</b>	<b>2.642</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	33.995	53,6	33.029	54,4	966
Personalaufwand	5.506	8,7	4.911	8,1	595
Abschreibungen (planmäßig)	10.607	16,7	9.852	16,2	755
Andere betriebliche Aufwendungen	4.672	7,4	1.867	3,1	2.805
Zinsaufwand	6.070	9,6	6.157	10,1	-87
Sonstige Steuern	1.605	2,5	1.591	2,6	14
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>62.455</b>	<b>98,5</b>	<b>57.407</b>	<b>94,5</b>	<b>5.048</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>937</b>	<b>1,5</b>	<b>3.343</b>	<b>5,5</b>	<b>-2.406</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-34</b>		<b>234</b>		<b>-268</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>252</b>		<b>-159</b>		<b>411</b>
<b>Jahresüberschuss (vor Ertragssteuern)</b>	<b>1.155</b>		<b>3.418</b>		<b>-2.263</b>
Ertragssteuern	0		-97		97
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.155</b>		<b>3.515</b>		<b>-2.360</b>

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.155 (Vorjahr T€ 3.515) erzielt. Das Betriebsergebnis beträgt T€ 937 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.406 vermindert.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2021		2020		Veränderung	
	T€		T€		T€	
Hausbewirtschaftung	2.605		4.212		-1.607	
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-1.248		-613		-635	
Bautätigkeit im Umlaufvermögen	-457		-460		3	
Betreuungstätigkeit/ Geschäftsbesorgung	37		204		-167	
	<b>937</b>		<b>3.343</b>		<b>-2.406</b>	

Die Verminderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um T€ 1.607 beruht im Wesentlichen auf nachträglichen Mietminderungen. 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.

### 2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2021		2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
<b>langfristig</b>						
Anlagevermögen	546.550	95,6	511.428	95,7	35.122	
Forderungen	23	0,0	32	0,0	-9	
Sonstige Vermögensgegenstände	212	0,1	202	0,1	10	
Rechnungsabgrenzungsposten	119	0,0	92	0,0	27	
	<b>546.904</b>	<b>95,7</b>	<b>511.754</b>	<b>95,8</b>	<b>35.150</b>	
<b>mittelfristig</b>						
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.312	0,4	627	0,1	1.685	
	<b>2.312</b>	<b>0,4</b>	<b>627</b>	<b>0,1</b>	<b>1.685</b>	
<b>kurzfristig</b>						
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	18.298	3,2	17.984	3,3	314	
Flüssige Mittel	2.157	0,4	1.917	0,4	240	
Übrige Aktiva	1.779	0,3	2.100	0,4	-321	
	<b>22.234</b>	<b>3,9</b>	<b>22.001</b>	<b>4,1</b>	<b>233</b>	
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>571.450</b>	<b>100,0</b>	<b>534.382</b>	<b>100,0</b>	<b>37.068</b>	

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2021		2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
<b>langfristig</b>						
Gezeichnetes Kapital	19.125	3,3	19.125	3,6	0	
Gewinnrücklagen	36.119	6,4	36.061	6,7	58	
Bilanzgewinn	7.606	1,3	8.013	1,5	-407	
	<b>62.850</b>	<b>11,0</b>	<b>63.199</b>	<b>11,8</b>	<b>-349</b>	
<b>kurzfristig</b>						
Pensionsrückstellungen	6.170	1,1	5.630	1,1	540	
Dauerfinanzierungsmittel	442.929	77,5	390.786	73,1	52.143	
Sonstige Rückstellungen	170	0,0	181	0,0	-11	
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	4.508	0,8	3.639	0,7	869	
Übrige	326	0,1	336	0,1	-10	
	<b>454.103</b>	<b>79,5</b>	<b>400.572</b>	<b>75,0</b>	<b>53.531</b>	
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>571.450</b>	<b>100,0</b>	<b>534.382</b>	<b>100,0</b>	<b>37.068</b>	

Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen haben sich die Positionen langfristiges Anlagevermögen (+T€ 35.122) und Dauerfinanzierungsmittel (+T€ 52.143) deutlich erhöht.

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.21	31.12.20	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	546.904	511.754	35.150
Finanzierungsmittel	516.953	463.771	53.182
Über-/Unterdeckung	-29.951	-47.983	18.032
<b>Mittelfristiger Bereich (Verkaufsmaßnahmen)</b>			
Vermögenswerte	2.312	627	1.685
Kostenvorlage	-2.312	-627	-1.685
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-15.467	-32.642	17.175
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	20.077	20.084	-7
	4.610	-12.558	17.168
Kurzfristige Verpflichtungen	36.873	36.052	821
<b>Stichtagsliquidität/Mittelbedarf</b>	<b>-32.263</b>	<b>-48.610</b>	<b>16.347</b>

Der Mittelbedarf hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Kurzfristige Finanzmittel wurden in langfristige Finanzierungsmittel umgewandelt.

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 GmbH (vormals 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 2021 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2022 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	2021	2020	2019	2018	2017
Jahresüberschuss	T€	1.155	3.515	6.503	2.809	2.309
Eigenkapitalquote	%	11,0	11,8	12,2	11,4	11,0
Eigenkapitalrentabilität	%	1,8	5,3	10,8	5,1	4,5
Cashflow	T€	12.045	13.686	16.517	11.978	12.490
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m <sup>2</sup>	5,77	5,64	5,51	5,44	5,33
Instandhaltungsaufwand absolut	T€	12.328	13.361	12.281	11.434	10.403
Instandhaltungsaufwand	€/m <sup>2</sup>	21,13	22,86	21,20	19,78	18,36
Fluktuationsquote	%	6,1	5,4	5,7	6,2	7,3
Leerstandsquote	%	1,5	2,0	1,5	1,9	1,0
davon strategisch bedingt	%	0,9	1,4	1,3	1,5	0,7
Leerstandsquote bereinigt	%	0,6	0,6	0,2	0,4	0,3

Das Jahresergebnis ist durch einmalige Faktoren belastet, welche keine Auswirkungen auf Folgejahre begründen.

### 2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### 2.4.2.1. Personal/Frauenquote

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 63 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 15 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (53 Angestellte, davon 13 Teilzeitkräfte) und zwei Mitarbeiterinnen als Büroreinigungskraft (Teilzeit) tätig. Außerdem wurden fünf 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 GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) unter [www.neusserbauverein.de/unternehmen/](http://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 GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) zielgerichtet dafür ein, breite Schichten der Bevölkerung von Neuss mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu bedienen. Der Anspruch unserer Gesellschaft 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, Nachbarschaftstreffs und einen Beratungsbus 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. Weitere Treffs sind in unseren neuen Quartieren in Planung.

Bereits seit mehreren Jahren engagiert sich der Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) auch im Bereich des Neusser Jugendsports in vielfältiger Weise. Auch in Zukunft werden 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 Baukonzept 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. Allgemeine interne und externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit der Neusser Bauverein GmbH (vormals 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. Die Auswirkungen der kriegerischen Handlungen in der Ukraine können negative Auswirkungen auf Beschaffungspreise und die Kerngeschäftsfelder haben. Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüssel-

positionen. Diese Risiken werden von der Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

Die operative Steuerung der Neusser Bauverein GmbH (vormals 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.

### 3.4. 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 den 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.

### 3.5. 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 Prolongationen und Forwarddarlehen mit Laufzeiten von bis zu 25 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.

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, an der Willi-Graf-Straße sowie Ausbauten an der Gielenstraße und an der Neusser Weyhe geplant bzw. in der Realisierung. Ergänzt werden diese Bestandseinheiten um quartiersergänzende Eigentumsmaßnahmen. Modernisierungsmaßnahmen sind an der Willi-Graf-Straße/ Hülchrather Straße und an der Neusser Weyhe in der Realisierung.

Insgesamt befinden sich rd. 1.000 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. Im Rahmen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wird sich unsere Gesellschaft noch intensiver mit energieeffizienten Themenschwerpunkten auseinandersetzen.

In der Planung wird insgesamt von einem für den Wohnungsmarkt in Neuss stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2022. 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. Eine wesentliche negative Auswirkung der kriegerischen Handlungen in der Ukraine wird ebenso nicht prognostiziert.

Der Jahresüberschuss 2022 ist gemäß genehmigtem Wirtschaftsplan vom 01.12.2021 mit rd. T€ 2.187 geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. T€ 60.190, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. T€ 30.353 und einem Personalaufwand von rd. T€ 5.225 Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. T€ 12.279 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit

## 4. PROGNOSE- BERICHT

---

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

---

rd. T€ 2.577 eingestellt. Die Erträge aus der Gewinnabführung sind mit rd. T€ 434 geplant. Der finanzielle Fehlbetrag ist mit rd. T€ -2.756 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€ 59.245 und einem Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 11.902. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rd. T€ 58.100 geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2022 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 Darlehen der NRW.BANK und der KfW-Bank, Inanspruchnahme des Cashpoolings mit der Stadt Neuss sowie Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant.

Nach aktuellen Erkenntnissen der Prognose per 31.03.2022 wird sich das Jahresergebnis 2022 gegenüber dem Wirtschaftsplanergebnis vom 01.12.2021 um rd. T€ 1.331 erhöhen. Im Wesentlichen auf Grund der Verschiebung der Ertragsposition Umsätze aus der Hausbewirtschaftung auf Grund des Geschäftsvorfalles „Klärung des Mietverhältnisses Rheinisches Landestheater“ von 2022 in das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von rd. T€ 2.321 und Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um rd. T€ 990 auf rd. T€ 12.892.

Für 2022 ist die Fertigstellung des Seniorenheims an der Nievenheimer Str. in Neuss-Norf mit 80 Pflegeplätzen, einer Tagespflege, einer Diakonie-Station einem Gruppenraum und 30 betreuten Wohneinheiten geplant. Die straßenbegleitende Wohnbebauung mit 87 Wohneinheiten ist für den Sommer 2022 zur Fertigstellung geplant. Des Weiteren ist die Bezugsfertigkeit für 19 weitere Wohnungen an der Römerstr./Neusser Weyhe nach erfolgtem Dachgeschossausbau geplant. Auf dem Areal der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg ist die Fertigstellung von weiteren 136 Wohneinheiten und einem Gruppenraum zur Jahresmitte geplant. Angrenzend an den Umbau des ehemaligen Krankenhauses am Alexianerplatz, ist die Fertigstellung des Neubaus mit 11 Wohnungen und einer Kindertagesstätte geplant. Die Neubauten an der Willi-Graf-Str. und Am Hohen Weg befinden sich in 2022 im Bau. Der Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2022 voraussichtlich 7.423 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 Wohnungsverversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2021 erfüllt.

Der Stadt Neuss als Alleinaktionär 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 2021 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 2021 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 2022

### Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) Die Geschäftsführung

Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann    Dipl.-Ing. Christoph Hölters



1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	351.268.150,22		340.775.715,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	85.740.795,10		66.776.864,76
Grundstücke ohne Bauten	33.590.528,15		33.030.889,41
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	10.996,00		12.281,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.525,00		257.533,00
Anlagen im Bau	70.633.847,07		66.354.880,08
Bauvorbereitungskosten	3.490.966,46		2.625.930,65
Geleistete Anzahlungen	0,00	545.011.808,00	19.916,04
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	4.188,69	1.538.188,69	40.010,15
Anlagevermögen insgesamt		546.549.996,69	511.428.020,83
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Bauvorbereitungskosten	351.187,04		627.379,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.961.519,91		0,00
Unfertige Leistungen	18.298.114,86		17.973.494,02
Andere Vorräte	0,00	20.610.821,81	10.568,63
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	838.597,14		495.736,76
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	359.004,00		371.774,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.899,20		14.413,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.738,56		6.127,92
Sonstige Vermögensgegenstände	790.689,08	2.012.927,98	1.446.159,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.156.894,08	1.916.502,36
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	108.346,51		82.752,37
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.894,10	119.240,61	9.549,26
<b>Bilanzsumme</b>		<b>571.449.881,17</b>	<b>534.382.478,00</b>

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.016.332,21		3.958.585,44
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	36.118.679,74	22.065.855,93
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	8.013.223,70		6.177.916,45
Jahresüberschuss	1.154.935,22		3.514.656,77
Einstellungen in Gewinnrücklagen	57.746,77	9.110.412,15	175.732,84
Eigenkapital insgesamt		64.354.091,89	64.702.773,35
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	6.170.332,00		5.630.249,00
Sonstige Rückstellungen	6.417.813,67	12.588.145,67	4.845.556,66
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	394.626.228,25		346.035.718,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.914.482,59		82.416.909,10
Erhaltene Anzahlungen	18.814.830,19		18.300.155,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.294.305,58		1.386.433,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.676.375,67		5.921.318,56
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	514.568,22		548.891,05
Sonstige Verbindlichkeiten	159.138,87	489.999.929,37	955.358,30
davon aus Steuern: € 94.138,87			(254.502,33)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			(495,98)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.507.714,24	3.639.114,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>571.449.881,17</b>	<b>534.382.478,00</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	58.800.854,66		56.271.666,62
c) aus Betreuungstätigkeit	14.223,12		14.223,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.116.711,51	59.931.789,29	985.174,70
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.009.947,94	2.057.100,62
Sonstige betriebliche Erträge		1.827.295,70	2.062.351,43
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	30.954.919,03		31.624.983,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.851.623,70		715.167,64
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.268.999,10	34.075.541,83	910.875,39
Rohergebnis		29.693.491,10	28.139.490,41
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	4.071.195,93		3.578.792,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 825.296,75	1.434.460,31	5.505.656,24	1.332.115,91 (749.590,97)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.606.699,60	9.852.250,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.907.507,39	2.474.093,83
Erträge aus Gewinnabführung	547.355,84		568.400,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	353,25	547.709,09	1.868,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 129.496,00		6.461.540,63	6.462.927,82 (139.679,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,17	-96.447,99
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.759.796,50</b>	<b>5.106.026,24</b>
Sonstige Steuern		1.604.861,28	1.591.369,47
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.154.935,22</b>	<b>3.514.656,77</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		8.013.223,70	6.177.916,45
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
in die gesetzliche Rücklage		57.746,77	175.732,84
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>9.110.412,15</b>	<b>9.516.840,38</b>

### 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. In der Gesellschafterversammlung vom 21.12.2021 wurde eine formwechselnde Umwandlung der AG in eine GmbH beschlossen und unter Register-Nr. 22152 im Handelsregister Neuss am 11.01.2022 eingetragen. Seitdem firmiert das Unternehmen als Neusser Bauverein GmbH. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 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

Entgeltlich erworbene Lizenzen 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 2021 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 692.

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 2021 wurde gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn in Höhe von € 547.355,84 (Vorjahr € 568.400,46) übernommen.

Als sonstige Ausleihungen werden fünf unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, welche zum Nominalbetrag bewertet sind. Sie dienen der Anschaffung von Elektrofahrzeugen.

#### **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€ 267.

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 aufgelöst; 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 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) 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 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt T€ 506 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 abgegrenzte Tilgungsnachlässe, die über die Dauer der Zweckbindung ratierlich vereinnahmt werden.

#### **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	
	01.01.21	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.21	01.01.21	Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	31.12.21	31.12.21	31.12.20
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	65.555,42	0,00	41.738,34	0,00	23.817,08	65.555,42	0,00	41.738,34	0,00	23.817,08	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	538.600.260,30	6.062.712,53	417.215,34	-202.530,46 13.672.706,41	557.715.933,44	197.824.544,56	8.168.779,78	54.640,04	509.098,92	206.447.783,22	351.268.150,22	340.775.715,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	85.243.699,86	4.466.309,00	0,00	-1.071.135,42 17.927.857,69	106.566.731,13	18.466.835,10	2.359.100,93	0,00	0,00	20.825.936,03	85.740.795,10	66.776.864,76
Grundstücke ohne Bauten	33.030.889,41	968.429,75	0,00	-1.479.926,43 * 1.071.135,42	33.590.528,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.590.528,15	33.030.889,41
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	35.732,87	5.020,93	11.832,41	0,00	28.921,39	23.451,87	6.305,93	11.832,41	0,00	17.925,39	10.996,00	12.281,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.232.965,14	71.588,92	70.301,18	19.916,04	1.254.168,92	975.432,14	72.512,96	70.301,18	0,00	977.643,92	276.525,00	257.533,00
Anlagen im Bau	66.863.979,00	33.554.452,25	84.181,84	-30.760.059,26 1.059.656,92	70.633.847,07	509.098,92	0,00	0,00	-509.098,92	0,00	70.633.847,07	66.354.880,08
Bauvorbereitungskosten	2.625.930,65	1.770.093,24	0,00	-905.057,43	3.490.966,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.490.966,46	2.625.930,65
Geleistete Anzahlungen	19.916,04	0,00	0,00	-19.916,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.916,04
	<b>727.761.821,48</b>	<b>46.898.606,62</b>	<b>583.530,77</b>	<b>-34.438.625,04</b> <b>33.751.272,48</b>	<b>773.389.544,77</b>	<b>217.907.810,80</b>	<b>10.606.699,60</b>	<b>136.773,63</b>	<b>0,00</b>	<b>228.377.736,77</b>	<b>545.011.808,00</b>	<b>509.854.010,68</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
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	0,00	1.534.000,00	1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	40.010,15	1.029,29	36.850,75	0,00	4.188,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.188,69	40.010,15
	<b>1.574.010,15</b>	<b>1.029,29</b>	<b>36.850,75</b>	<b>0,00</b>	<b>1.538.188,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.538.188,69</b>	<b>1.574.010,15</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>729.401.387,05</b>	<b>46.899.635,91</b>	<b>662.119,86</b>	<b>-34.438.625,04</b> <b>33.751.272,48</b>	<b>774.951.550,54</b>	<b>217.973.366,22</b>	<b>10.606.699,60</b>	<b>178.511,97</b>	<b>0,00</b>	<b>228.401.553,85</b>	<b>546.549.996,69</b>	<b>511.428.020,83</b>

\* In den Umbuchungen (-) sind € 687.352,56 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 18.298.114,86 (Vorjahr € 17.973.494,02) 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	838.597,14	22.587,87	( 32.388,89 )
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	359.004,00	0,00	( 0,00 )
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.899,20	0,00	( 0,00 )
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.738,56	0,00	( 0,00 )
Sonstige Vermögensgegenstände	790.689,08	0,00	( 0,00 )
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.012.927,98</b>	<b>22.587,87</b>	<b>( 32.388,89 )</b>

4. Die Gesellschaft ist Miteigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften. Die für die Instandhaltungsrücklagen T€ 212 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	3.958.585,44	0,00	57.746,77	4.016.332,21
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	0,00	0,00	22.065.855,93
	<b>36.060.932,97</b>	<b>0,00</b>	<b>57.746,77</b>	<b>36.118.679,74</b>

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€
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.405
Jahresabschlusskosten	504
Lohn und Gehalt	548
Mieterstattungen	2.600

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	394.626.228,25 (346.035.718,47)	15.605.158,86 (15.529.463,02)	379.021.069,39 (330.506.255,45)	55.639.083,61 (46.266.274,03)	323.381.985,78 (284.239.981,42)	385.002.511,24 (335.522.821,85)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.914.482,59 (82.416.909,10)	20.548.347,94 (37.376.792,69)	48.366.134,65 (45.040.116,41)	10.442.497,82 (10.000.229,88)	37.923.636,83 (35.039.886,53)	50.864.523,71 (47.438.339,83)
Erhaltene Anzahlungen	18.814.830,19 (18.300.155,92)	18.814.830,19 (18.300.155,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.294.305,58 (1.386.433,59)	1.294.305,58 (1.386.433,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.676.375,67 (5.921.318,56)	5.676.375,67 (5.921.318,56)	0,00 (0,00)	0,00 ( 0,00 )	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	514.568,22 (548.891,05)	514.568,22 (548.891,05)	0,00 (0,00)	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	159.138,87 (955.358,30)	159.138,87 (955.358,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>489.999.929,37</b> <b>(455.564.784,99)</b>	<b>62.612.725,33</b> <b>(80.018.413,13)</b>	<b>427.387.204,04</b> <b>(375.546.371,86)</b>	<b>66.081.581,43</b> <b>(56.266.503,91)</b>	<b>361.305.622,61</b> <b>(319.279.867,95)</b>	<b>435.867.034,95</b> <b>(382.961.161,68)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen T€ 911 (Vorjahr: T€ 735) und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern T€ 151 (Vorjahr T€ 382) vermindert um sonstige Vermögensgegenstände T€ 547 (Vorjahr: T€ 568).

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	T€
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	137
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	323
Aufwendungen	
Mieterstattungen	2.600

- Es sind Aufwendungen gemäß HGB § 285 Nr. 31 in Höhe von T€ 2.600 angefallen. Diese beinhalten Mieterstattungen für den Mietvertrag Rheinisches Landestheater.

## D. Sonstige Angaben

- Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind die Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch den völkerrechtswidrigen Angriff auf die Ukraine im Februar 2022 weiter angestiegen. Die Auswirkungen sind zur Zeit noch nicht absehbar. Weitere bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.
- Die Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG), Am Zollhafen 1, Neuss erstellt einen Konzernabschluss.
- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
- 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€ 4.395.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 95 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 47,3 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.

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	36	13
Technische Mitarbeiter/-innen	4	0
Hausmeister	3	0
Büroreinigung	0	2
Summe	43	15

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

6. Gesamtbezüge:	€
a) Vorstand	
Dipl.-Kfm. Frank Lubig	360.227,76 €
davon variable Vergütung	151.222,50 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	261.133,09 €
davon variable Vergütung	93.600,00 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölter	9.600,00 €
davon variable Vergütung	0,00 €
a) Aufsichtsrat	
Heinrich Thiel, Vorsitzender	1.500,00 €
Ralf Cremers, stellv. Vorsitzender	750,00 €
Ingeborg Arndt	500,00 €
Reiner Breuer	500,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt	500,00 €
Gisela Hohlmann	500,00 €
Thomas Kaumanns	500,00 €
Dipl.-Ing. Stefan Müller	375,00 €
Jan Raatschen	500,00 €
Bernd Ramakers	500,00 €
Carsten Thiel	500,00 €
Regina Hebmüller	500,00 €
Sandra Köchling	375,00 €
Markus Tappen	500,00 €
Wolfgang Weiwadel	500,00 €

- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 2.022.631,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 169.877,41 geleistet.

8. Das Gesamthonorar für Leistungen des Abschlussprüfers beträgt T€ 47 (netto). Davon entfallen T€ 47 (netto) auf Abschlussprüferleistungen.
9. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 % zuzüglich eines Sanierungszuschlages von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 3.061 T€.
10. Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.
11. Mitglieder des Vorstands  
Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach, bis 28.02.2022,  
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann aus Ratingen,  
Dipl.-Ing. Christoph Hölters, Beigeordneter, Krefeld.
12. Mitglieder des Aufsichtsrats  
Heinrich Thiel, Stadtverordneter, Angestellter, Vorsitzender,  
Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin,  
Reiner Breuer, Bürgermeister,  
Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,  
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,  
Thomas Kaumanns, Stadtverordneter, Büroleiter,  
Dipl.-Ing. Stefan Müller, Stadtverordneter, Diplom-Bauingenieur,  
Jan Raatschen, sachkundiger Bürger, selbstständiger Unternehmer,  
Bernd Ramakers, Stadtverordneter, Rentner,  
Carsten Thiel, Stadtverordneter, Kaufmann,  
alle aus Neuss,
- von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:  
Ralf Cremers, Projektleiter, stellv. Vorsitzender 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 2021 beträgt € 9.110.412,15.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von € 4,02 je Stückaktie	<b>€ 1.503.616,68</b>
Vortrag auf neue Rechnung (Gewinnvortrag)	<b>€ 7.606.795,47</b>

Neuss, 30. März 2022

### Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) Die Geschäftsführung:

Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann      Dipl.-Ing. Christoph Hölters

## BESTÄTIGUNGS- VERMERK

---

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG), Neuss, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss 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 der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Erklärung zur Unternehmensführung.

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.

### 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 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, den 25. Mai 2022

**PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Stephan Schims  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Jankowski  
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 2021 durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2021 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 der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf geprüft und mit dem folgenden Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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, 09. Juni 2022

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats**

Heinrich Thiel

**BERICHT DES  
AUFSICHTSRATS**

---



# 1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

---

## 1.1. Geschäftstätigkeit

Seit mehr als 130 Jahren prägt die Neusser Bauverein GmbH (vormals 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 über 7.000 Mietwohnungen. Unser Auftrag und Ziel 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 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 unseren Beitrag dafür zu leisten, ein gemeinsames Miteinander zu fördern.

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, nachhaltigen 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 2021 umfasste die Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG)-Konzern die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

- Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG)
- Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH

Die Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) ist das Mutterunternehmen des Konzerns mit Sitz in Neuss.

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

Die Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) hält im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH war in 2021 wie in den Vorjahren die Erbringung von Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG).

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

## 1.3. 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. WIRTSCHAFTS- BERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material des Jahres 2021 zurückgegriffen.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2021 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP)-Wachstum von 2,7 % fest. Entgegen der andauernden Corona-Pandemie und ansteigender Liefer- und Materialengpässe, hat sich die Wirtschaft von dem Einbruch des letzten Jahres erholt, auch wenn die Wirtschaftsleistung des Vorkrisenniveaus noch nicht erreicht werden konnte. Die Folgen der Corona-Pandemie machten sich nahezu in allen Wirtschaftsbereichen bemerkbar. Im Vergleich zum Krisenjahr 2020 hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Bruttowertschöpfung um 4,4 %, während die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister einen Anstieg um 5,4 % erlebte. Der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatte jedoch nur einen schwachen Anstieg um 3,0 %.

Nach Angaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der Bundesagentur für Arbeit, wurde im Berichtsjahr die Wirtschaftsleistung durchschnittlich von 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Mit einem Rückgang von 363.000 Beschäftigten, waren dies etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr, jedoch waren viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor tätig. Den größten Beschäftigungszuwachs gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2 %). Ebenfalls wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe zu Beschäftigungsverlusten (-1,8 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Berichtsjahr 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes erlebte einen leichten Rückgang um 0,4 %. Dies beruht vor allem auf Arbeitskräfte- und Materialmangel und die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung. Aufgrund dessen nahmen die Bauinvestitionen nur um 0,5 % zu. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten erlebten einen Rückgang von 0,5 %, der öffentliche Bau nahm um 1,3 % ab und auch der gewerbliche Nicht-Wohnungsbau erlebte einen Rückgang. Der Wohnungsbau blieb aber robust und erwies sich als Triebfeder des Bausektors und stieg um 1,2 % an.

Die Zahlen für Wohnungsbaugenehmigungen verblieben auf hohem Niveau, mit ca. 384.000 neuen Genehmigungen betrug der Zuwachs 4,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Über einen langen Zeitraum betrachtet, liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Der Anstieg der Baugenehmigungen führte sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu einem Zuwachs (+7,7 %) als auch beim Geschosswohnungsbau (+5,1 %). Während die Zahl neuer Mietwohnungen zulegte (+9,9 %), nahm die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen ab (-1,5 %). Die Wiedervermietungsmieten stiegen im Berichtsjahr deutschlandweit um 3,5 % auf 9,29 €/m<sup>2</sup>.

### 2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder

#### 2.2.1. Immobilienbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>
<b>Bestand 31.12.2020</b>	<b>885</b>	<b>7.086</b>	<b>3.792</b>	<b>92</b>	<b>10</b>	<b>584.534</b>
<b>Zugänge</b>						
Bezug Neubau	8	37	170			5.023
Bezug Umbau/Sanierung	8	35		9		6.454
Bezug DG-Ausbau		6	12			547
Sonstige Zugänge		1				75
<b>Abgänge</b>						
Umbau/Sanierung	-4	-24			-1	-8.922
Abbruch			-26			-374
Sonstige Abgänge			-1	-1		-90
<b>Bestand 31.12.2021</b>	<b>897</b>	<b>7.141</b>	<b>3.947</b>	<b>100</b>	<b>9</b>	<b>587.247</b>

#### Zugänge

Im Geschäftsjahr wurden die Neubaumaßnahmen 6 Mieteigenheime Gottfried-Schmitz-Weg 26-30 und 25-29 und das Mehrfamilienhaus Gottfried-Schmitz-Weg 24 mit 13 Mietwohnungen fertiggestellt und bezogen. Mit dem Haus Augustinusstr. 76 konnten im Dezember die ersten 18 Mietwohnungen auf dem ehemaligen Leuchtenberg-Grundstück bezogen werden.

Der Umbau Alexianerplatz 1 mit 9 gewerblichen Einheiten und 9 Wohneinheiten konnte im Laufe des Jahres bezogen werden. Weitere 26 Mietwohnungen Josef-Wirmer-Str. 17, 18, 19 konnten nach erfolgreicher Kernsanierung ebenfalls bezogen werden. Im Rahmen des Dachgeschossausbaus konnten weitere 6 Mietwohnungen Römerstr. 105-109 an die Mieter übergeben werden.

#### Im Bau befindliche Objekte

Im Neubau befanden sich zum Stichtag 31.12.2021 136 Mietwohnungen und ein Gruppenraum Augustinusstraße 58-74, 14 Mietwohnungen Magda-Menn-Straße 6, 16 Mietwohnungen und 83 soziale/ gewerbliche Einheiten Elise-Stoffels-Straße 9-13, 55 Mietwohnungen Magda-Menn-Straße 1-5, 2-4, 32 Mietwohnungen Elise-Stoffels-Straße 2-6, 11 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte Augustinus-Park, 19 Mietwohnungen Dachgeschossausbau Neusser Weyhe 33-37, 37 a-f, 48 Mietwohnungen Am Hohen Weg 19, 23a, 27a, 31a und 43 Mietwohnungen Willi-Graf-Str. 11-25, 27.

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 freifinanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,76/m<sup>2</sup>/mtl. gegenüber € 5,63/m<sup>2</sup>/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 501 im Geschäftsjahr 2020 um T€ 88 auf T€ 589 in 2021 erhöht. Zum 31.12.2021 standen 109 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,5 % (Vorjahr 2,0 %). Ein Anteil mit 0,9 % (Vorjahr 1,4 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die bereinigte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,6 % oder 44 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,6 % oder 44 Wohneinheiten).

### Grundstücksbevorratung

Der Konzern verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2021 über 119.547 m<sup>2</sup> 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 2021 rund € 12,4 Mio. (Vorjahr rund € 13,5 Mio.) aufgewendet worden. Dies entspricht € 20,91 (Vorjahr € 22,90) je m<sup>2</sup> 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 Wohnungseigentümergeinschaften

Der angepachtete städtische Grundbesitz wurde im Rahmen eines Generalpachtvertrages für die Stadt Neuss bewirtschaftet. Im Rahmen dieses Geschäftsfeldes wurden 30 Häuser mit insgesamt 60 Wohneinheiten, 9 Gewerbeeinheiten und 26 Garagen bzw. Stellplätzen mit einer Wohn- und Nutzfläche von 5.752,42 m<sup>2</sup> verwaltet. Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2021 zum Verwalter für zwei Eigentümergeinschaften 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 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-, Vermögens- und Finanzlage

### 2.3.1. Ertragslage

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

	2021		2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	59.622	92,6	56.982	92,2	2.640
Bestandsveränderungen	2.015	3,1	2.062	3,3	-47
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.029	1,6	926	1,5	103
Andere betriebliche Erträge	1.746	2,7	1.831	3,0	-85
<b>Betriebsleistung</b>	<b>64.412</b>	<b>100,0</b>	<b>61.801</b>	<b>100,0</b>	<b>2.611</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	30.385	47,2	29.613	47,9	772
Personalaufwand	9.021	14,0	8.308	13,4	713
Abschreibungen (planmäßig)	10.729	16,7	9.956	16,1	773
Andere betriebliche Aufwendungen	5.118	7,9	2.270	3,7	2.848
Zinsaufwand	6.070	9,4	6.157	10,0	-87
Sonstige Steuern	1.615	2,5	1.602	2,6	13
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>62.938</b>	<b>97,7</b>	<b>57.906</b>	<b>93,7</b>	<b>5.032</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.474</b>	<b>2,3</b>	<b>3.895</b>	<b>6,3</b>	<b>-2.421</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-582</b>		<b>-334</b>		<b>-248</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>263</b>		<b>-143</b>		<b>406</b>
<b>Jahresüberschuss (vor Ertragssteuern)</b>	<b>1.155</b>		<b>3.418</b>		<b>-2.263</b>
Ertragssteuern	0		-97		97
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.155</b>		<b>3.515</b>		<b>-2.360</b>

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.155 (Vorjahr T€ 3.515) erzielt. Das Betriebsergebnis beträgt T€ 1.474 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.421 vermindert.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.729	5.388	-1.659
Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen	-2.091	-1.379	-712
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	-164	-114	-50
	<b>1.474</b>	<b>3.895</b>	<b>-2.421</b>

Die Verminderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um T€ 1.659 beruht im Wesentlichen auf nachträglichen Mietminderungen. 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.

### 2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>langfristig</b>					
Anlagevermögen	545.532	95,5	510.404	95,6	35.128
Forderungen	23	0,0	32	0,0	-9
Sonstige Vermögensgegenstände	212	0,1	202	0,1	10
Rechnungsabgrenzungsposten	133	0,0	114	0,0	19
	<b>545.900</b>	<b>95,6</b>	<b>510.752</b>	<b>95,7</b>	<b>35.148</b>
<b>mittelfristig</b>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.312	0,4	627	0,1	1.685
	<b>2.312</b>	<b>0,4</b>	<b>627</b>	<b>0,1</b>	<b>1.685</b>
<b>kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	18.420	3,2	18.114	3,3	306
Flüssige Mittel	2.668	0,5	2.426	0,5	242
Übrige Aktiva	1.857	0,3	2.234	0,4	-377
	<b>22.945</b>	<b>4,0</b>	<b>22.774</b>	<b>4,2</b>	<b>171</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>571.157</b>	<b>100,0</b>	<b>534.153</b>	<b>100,0</b>	<b>37.004</b>

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>langfristig</b>					
gezeichnetes Kapital	19.125	3,3	19.125	3,6	0
Gewinnrücklagen	36.119	6,4	36.061	6,7	58
Bilanzgewinn	7.606	1,3	8.013	1,5	-407
	<b>62.850</b>	<b>11,0</b>	<b>63.199</b>	<b>11,8</b>	<b>-349</b>
Pensionsrückstellungen	6.170	1,1	5.630	1,1	540
Dauerfinanzierungsmittel	442.929	77,5	390.786	73,1	52.143
Sonstige Rückstellungen	201	0,0	214	0,0	-13
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	4.508	0,8	3.639	0,7	869
Übrige	326	0,1	336	0,1	-10
	<b>454.134</b>	<b>79,5</b>	<b>400.605</b>	<b>75,0</b>	<b>53.529</b>
<b>kurzfristig</b>					
Übrige Rückstellungen	6.263	1,1	4.750	0,9	1.513
Erhaltene Anzahlungen	18.869	3,3	18.352	3,4	517
Dividende	1.504	0,3	1.504	0,3	0
Cash-Pooling	17.623	3,1	34.558	6,5	-16.935
Übrige Verbindlichkeiten	9.914	1,7	11.185	2,1	-1.271
	<b>54.173</b>	<b>9,5</b>	<b>70.349</b>	<b>13,2</b>	<b>-16.176</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>571.157</b>	<b>100,0</b>	<b>534.153</b>	<b>100,0</b>	<b>37.004</b>

Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen haben sich die Positionen langfristiges Anlagevermögen (+T€ 35.128) und Dauerfinanzierungsmittel (+T€ 52.143) deutlich erhöht.

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	545.900	510.752	35.148
Finanzierungsmittel	516.984	463.804	53.180
Über-/Unterdeckung	-28.916	-46.948	18.032
<b>Mittelfristiger Bereich (Verkaufsmaßnahmen)</b>			
Vermögenswerte	2.312	627	1.685
Kostenvorlage	-2.312	-627	-1.685
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-14.956	-32.133	17.177
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	20.277	20.348	-71
	5.321	-11.785	17.106
kurzfristige Verpflichtungen	36.549	35.790	759
<b>Stichtagsliquidität/Mittelbedarf</b>	<b>-31.228</b>	<b>-47.575</b>	<b>16.347</b>

Der Mittelbedarf hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Kurzfristige Finanzmittel wurden in langfristige Finanzierungsmittel umgewandelt.

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 des Neusser Bauverein 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 2021 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2022 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	2021	2020	2019	2018	2017
Jahresüberschuss	T€	1.155	3.515	6.503	2.809	2.309
Eigenkapitalquote	%	11,0	11,8	12,2	11,4	11,0
Eigenkapitalrentabilität	%	1,8	5,3	10,8	5,1	4,5
Cashflow	T€	12.165	13.789	16.616	12.078	12.650
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m <sup>2</sup>	5,76	5,63	5,51	5,44	5,33
Instandhaltungsaufwand absolut	T€	12.398	13.523	12.470	11.669	10.615
Instandhaltungsaufwand	€/m <sup>2</sup>	20,91	23,10	21,30	19,98	18,73
Fluktuationsquote	%	6,1	5,4	5,7	6,2	7,3
Leerstandsquote	%	1,5	2,0	1,5	1,9	1,1
davon strategisch bedingt	%	0,9	1,4	1,3	1,5	0,6
Leerstandsquote bereinigt	%	0,6	0,6	0,2	0,4	0,5

Das Jahresergebnis ist durch einmalige Faktoren belastet, welche keine Auswirkungen auf Folgejahre begründen.

### 2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### 2.4.2.1. Personal/Frauenquote

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 118 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 27 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (74 Angestellte, davon 19 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (20 Arbeiter, davon 2 Teilzeitkräfte), sowie als Leerstandsmanager und Hausmeister bzw. Hauswarte (14, davon eine Teilzeitkraft) und Büro- und Hausreinigungskräfte (fünf, alle Teilzeit) tätig. Außerdem wurden fünf 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 GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) unter [www.neusserbauverein.de/unternehmen/](http://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 Konzern zielgerichtet dafür ein, breite Schichten der Bevölkerung von Neuss mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu bedienen. Der Anspruch unserer Gesellschaft 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, Nachbarschaftstreffs und einen Beratungsbüro 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. Weitere Treffs sind in unseren neuen Quartieren in Planung.

Bereits seit mehreren Jahren engagiert sich der Neusser Bauverein Konzern auch im Bereich des Neusser Jugendsports in vielfältiger Weise. Auch in Zukunft werden 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 Wohnungsmarktes 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 Zahlungstromschwankungen 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 Baukonzept 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. Allgemeine interne und externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit des Neusser Bauverein 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 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. Die Auswirkungen der kriegerischen Handlungen in der Ukraine können negative Auswirkungen auf Beschaffungspreise und die Kerngeschäftsfelder haben. Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Diese Risiken werden in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

Die operative Steuerung des Neusser Bauverein 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.

### 3.4. 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 soweit 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 den 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.

### 3.5. 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 25 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.

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, an der Willi-Graf-Straße sowie Ausbauten an der Gielenstraße und an der Neusser Weyhe geplant bzw. in der Realisierung. Ergänzt werden diese Bestandseinheiten um quartiersergänzende Eigentumsmaßnahmen. Modernisierungsmaßnahmen sind an der Willi-Graf-Straße/ Hülchrather Straße und an der Neusser Weyhe in der Realisierung.

Insgesamt befinden sich rd. 1.000 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. Im Rahmen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wird sich unsere Gesellschaft noch intensiver mit energieeffizienten Themenschwerpunkten auseinandersetzen.

In der Planung wird insgesamt von einem für den Wohnungsmarkt in Neuss stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2022. 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 des Konzerns wird nicht prognostiziert. Eine wesentliche negative Auswirkung der kriegerischen Handlungen in der Ukraine wird ebenso nicht prognostiziert.

Der Jahresüberschuss 2022 ist gemäß genehmigtem Wirtschaftsplan vom 01.12.2021 mit rd. T€ 2.187 geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. T€ 59.897, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. T€ 27.583 und einem Personalaufwand von rd. T€ 8.812. Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. T€ 12.486 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. T€ 2.966 eingestellt. Die Erträge aus der Gewinnabführung sind mit rd. T€ 434 geplant. Der finanzielle Fehlbetrag ist mit rd. T€ -2.756 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.

## 4. PROGNOSE- BERICHT

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

---

Die Prognose basiert auf geplanten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. T€ 59.410 und einem Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 10.567. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rd. T€ 58.100 geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2022 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 Darlehen der NRW.BANK und der KfW-Bank, Inanspruchnahme des Cashpoolings mit der Stadt Neuss sowie Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant.

Nach aktuellen Erkenntnissen der Prognose per 31.03.2022 wird sich das Jahresergebnis 2022 gegenüber dem Wirtschaftsplanergebnis vom 01.12.2021 um rd. T€ 1.331 erhöhen. Im Wesentlichen auf Grund der Verschiebung der Ertragsposition Umsätze aus der Hausbewirtschaftung auf Grund des Geschäftsvorfalles „Klärung des Mietverhältnisses Rheinisches Landestheater“ von 2022 in das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von rd. T€ 2.321 und Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um rd. T€ 990 auf rd. T€ 11.557.

Für 2022 ist die Fertigstellung des Seniorenheims an der Nievenheimer Str. in Neuss-Norf mit 80 Pflegeplätzen, einer Tagespflege, einer Diakonie-Station, einem Gruppenraum und 30 betreuten Wohneinheiten geplant. Die straßenbegleitende Wohnbebauung mit 87 Wohneinheiten ist für den Sommer 2022 zur Fertigstellung geplant. Des Weiteren ist die Bezugsfertigkeit für 19 weitere Wohnungen an der Römerstr./Neusser Weyhe nach erfolgtem Dachgeschossausbau geplant. Auf dem Areal der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg ist die Fertigstellung von weiteren 136 Wohneinheiten und einem Gruppenraum zur Jahresmitte geplant. Angrenzend an den Umbau des ehemaligen Krankenhauses am Alexianerplatz, ist die Fertigstellung des Neubaus mit 11 Wohnungen und einer Kindertagesstätte geplant. Die Neubauten an der Willi-Graf-Str. und Am Hohen Weg befinden sich in 2022 im Bau. Der Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2022 voraussichtlich 7.423 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 Wohnungsverversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2021 erfüllt.

Der Stadt Neuss als Alleinaktionär 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 2021 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 2021 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 2022

### **Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) Die Geschäftsführung**

Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann    Dipl.-Ing. Christoph Hölters



1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		7.002,00	13.942,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	351.496.945,22		341.009.046,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	85.740.795,10		66.776.864,76
Grundstücke ohne Bauten	33.590.528,15		33.030.889,41
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	10.996,00		12.281,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	511.972,00		464.635,00
Anlagen im Bau	70.633.847,07		66.354.880,08
Bauvorbereitungskosten	3.490.966,46		2.625.930,65
Geleistete Anzahlungen	0,00	545.476.050,00	19.916,04
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		48.764,29	95.217,16
Anlagevermögen insgesamt		545.531.816,29	510.403.602,84
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Bauvorbereitungskosten	351.187,04		627.379,85
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.961.519,91		0,00
Unfertige Leistungen	18.357.907,07		18.028.248,29
Andere Vorräte	61.963,01	20.732.577,03	85.300,09
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	839.539,43		498.937,42
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	359.004,00		371.774,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.899,20		14.413,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.337,54		133.566,36
Sonstige Vermögensgegenstände	791.926,96	2.090.707,13	1.449.501,85
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.668.258,19	2.425.881,38
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	108.346,51		82.752,37
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.798,86	133.145,37	31.663,23
<b>Bilanzsumme</b>		<b>571.156.504,01</b>	<b>534.153.020,68</b>

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.016.332,21		3.958.585,44
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	36.118.679,74	22.065.855,93
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	8.013.223,70		6.177.916,45
Jahresüberschuss	1.154.935,22		3.514.656,77
Einstellungen in Gewinnrücklagen	57.746,77	9.110.412,15	175.732,84
Eigenkapital insgesamt		64.354.091,89	64.702.773,35
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	6.170.332,00		5.630.249,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	6.463.998,87	12.634.330,87	4.963.572,32
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	394.626.559,77		346.036.048,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.914.482,59		82.416.909,10
Erhaltene Anzahlungen	18.869.086,89		18.352.577,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.306.886,18		1.395.958,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.728.492,30		6.006.019,91
Sonstige Verbindlichkeiten	214.859,28	489.660.367,01	1.009.799,65
davon aus Steuern: € 149.859,28			(308.943,68)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			(495,98)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.507.714,24	3.639.114,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>571.156.504,01</b>	<b>534.153.020,68</b>

## 2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	58.981.545,02		56.459.620,21
c) aus Betreuungstätigkeit	15.368,76		15.403,01
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	625.485,05	59.622.398,83	507.268,11
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.014.985,88	2.061.779,59
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.029.569,91	926.580,27
Sonstige betriebliche Erträge		2.134.376,05	2.484.900,39
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.314.977,05		29.002.098,16
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.851.623,70		715.224,52
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	299.718,63	30.466.319,38	118.261,32
Rohergebnis		34.335.011,29	32.619.967,58
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	6.832.768,17		6.260.154,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.032.042,40	2.188.197,81	9.020.965,98	2.048.287,39 (952.075,07)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.729.394,98	9.955.675,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.353.107,20	2.874.628,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		387,13	1.901,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 129.496,00		6.461.586,69	6.462.927,82 (139.679,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,17	-96.447,99
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.770.343,74</b>	<b>5.116.643,20</b>
Sonstige Steuern		1.615.408,52	1.601.986,43
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.154.935,22</b>	<b>3.514.656,77</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>8.013.223,70</b>	<b>6.177.916,45</b>
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
in die gesetzliche Rücklage		57.746,77	175.732,84
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>9.110.412,15</b>	<b>9.516.840,38</b>

## Kapitalflussrechnung

Passiva	2021	2020
	T€	€
<b>Periodenergebnis</b>	1.155	3.515
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.729	9.956
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	2.040	-1.698
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-246	-191
Ab-/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-980	2.029
Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-667	-1.244
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-26	-2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.461	6.461
Ertragsteuerertrag/-aufwand	0	-97
Ertragsteuerzahlungen	0	-6
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>18.466</b>	<b>18.723</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	113	5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-47.028	-45.423
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	47	17
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-46.868</b>	<b>-45.408</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	71.117	49.342
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-17.579	-15.324
Gezahlte Zinsen	-6.456	-6.327
Gezahlte Dividende	-1.503	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>45.579</b>	<b>27.691</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>17.177</b>	<b>1.006</b>
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>-32.133</b>	<b>-33.139</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-14.956</b>	<b>-32.133</b>

## KONZERN- ANHANG 2021

### A. Allgemeine Angaben

Das Mutterunternehmen Neusser Bauverein AG hat ihren Sitz in Neuss und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuss unter Register-Nr. 1088. In der Gesellschafterversammlung vom 21.12.2021 wurde eine formwechselnde Umwandlung der AG in eine GmbH beschlossen und unter Register-Nr. 22152 im Handelsregister Neuss am 11.01.2022 eingetragen. Seitdem firmiert das Unternehmen als Neusser Bauverein GmbH. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2021 wurden nach der Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 05. Juli 2021 geändert worden ist, gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

### B. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die Neusser Bauverein GmbH (vormals 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 GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) ist zu 100 % an der Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH beteiligt. Zwei Vorstandsmitglieder der ehemaligen Neusser Bauverein AG waren gleichzeitig Geschäftsführer der Tochtergesellschaft und haben diese vertreten.

### C. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der einbezogenen Konzernunternehmen erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Zwischen der Neusser Bauverein GmbH (vormals 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

Entgeltlich erworbene Lizenzen 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 2021 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 692.

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 17 unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, welche zum Nominalbetrag bewertet sind. Sie dienen der Anschaffung von Elektrofahrrädern 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€ 273.

Andere Vorräte (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 aufgelöst; 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 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) 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 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt T€ 506 und unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB einer Ausschüttungssperre bei der Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG).

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 abgegrenzte Tilgungsnachlässe, die über die Dauer der Zweckbindung rätierlich vereinnahmt werden.

**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. Aus den im Rahmen der Erstellung des Konzernjahresabschlusses durchgeführten Konsolidierungsmaßnahmen resultieren keine Differenzen, so dass sich keine latenten Steuern gemäß § 306 HGB ergeben.

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	
	01.01.21	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.21	01.01.21	Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	31.12.21	31.12.21	31.12.20
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	696.803,90	0,00	45.796,08	0,00	651.007,82	682.861,90	6.940,00	45.796,08	0,00	644.005,82	7.002,00	13.942,00
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	538.874.415,69	6.062.712,53	417.215,34	-202.530,46 13.672.706,41	557.990.088,83	197.865.368,95	8.173.315,78	54.640,04	509.098,92	206.493.143,61	351.496.945,22	341.009.046,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	85.243.699,86	4.466.309,00	0,00	-1.071.135,42 17.927.857,69	106.566.731,13	18.466.835,10	2.359.100,93	0,00	0,00	20.825.936,03	85.740.795,10	66.776.864,76
Grundstücke ohne Bauten	33.030.889,41	968.429,75	0,00	-1.479.926,43 * 1.071.135,42	33.590.528,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.590.528,15	33.030.889,41
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	35.732,87	5.020,93	11.832,41	0,00	28.921,39	23.451,87	6.305,93	11.832,41	0,00	17.925,39	10.996,00	12.281,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.272.775,23	211.153,30	200.956,80	19.916,04	2.302.887,77	1.808.140,23	183.732,34	200.956,80	0,00	1.790.915,77	511.972,00	464.635,00
Anlagen im Bau	66.863.979,00	33.554.452,25	84.181,84	-30.760.059,26 1.059.656,92	70.633.847,07	509.098,92	0,00	0,00	-509.098,92	0,00	70.633.847,07	66.354.880,08
Bauvorbereitungskosten	2.625.930,65	1.770.093,24	0,00	-905.057,43	3.490.966,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.490.966,46	2.625.930,65
Geleistete Anzahlungen	19.916,04	0,00	0,00	-19.916,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.916,04
	<b>729.075.786,96</b>	<b>47.038.171,00</b>	<b>714.186,39</b>	<b>-34.438.625,04</b> <b>33.751.272,48</b>	<b>774.712.419,01</b>	<b>218.781.343,28</b>	<b>10.722.454,98</b>	<b>267.429,25</b>	<b>0,00</b>	<b>229.236.369,01</b>	<b>545.476.050,00</b>	<b>510.294.443,68</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
Sonstige Ausleihungen	95.217,16	2.047,60	48.500,47	0,00	48.764,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.764,29	95.217,16
	<b>95.217,16</b>	<b>2.047,60</b>	<b>48.500,47</b>	<b>0,00</b>	<b>48.764,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.764,29</b>	<b>95.217,16</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>729.867.808,02</b>	<b>47.040.218,60</b>	<b>808.482,94</b>	<b>-34.438.625,04</b> <b>33.751.272,48</b>	<b>775.412.191,12</b>	<b>219.464.205,18</b>	<b>10.729.394,98</b>	<b>313.225,33</b>	<b>0,00</b>	<b>229.880.374,83</b>	<b>545.531.816,29</b>	<b>510.403.602,84</b>

\* In den Umbuchungen (-) sind € 687.352,56 an Umgliederung aus dem Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 18.357.907,07 (Vorjahr € 18.028.248,29) 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	839.539,43	22.587,87	(32.388,89)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	359.004,00	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.899,20	0,00	(0,00)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	86.337,54	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	791.926,96	0,00	(0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.090.707,13</b>	<b>22.587,87</b>	<b>(32.388,89)</b>

4. Die Gesellschaft ist Miteigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften. Die für die Instandhaltungsrücklagen T€ 212 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	3.958.585,44	0,00	57.746,77	4.016.332,21
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	0,00	0,00	22.065.855,93
	<b>36.060.932,97</b>	<b>0,00</b>	<b>57.746,77</b>	<b>36.118.679,74</b>

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€
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.405
Jahresabschlusskosten	519
Lohn und Gehalt	580
Mieterstattungen	2.600

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	394.626.559,77 (346.036.048,10)	15.605.490,38 (15.529.792,65)	379.021.069,39 (330.506.255,45)	55.639.083,61 (46.266.274,03)	323.381.985,78 (284.239.981,42)	385.002.511,24 (335.522.821,85)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.914.482,59 (82.416.909,10)	20.548.347,94 (37.376.792,69)	48.366.134,65 (45.040.116,41)	10.442.497,82 (10.000.229,88)	37.923.636,83 (35.039.886,53)	50.864.523,71 (47.438.339,83)
Erhaltene Anzahlungen	18.869.086,89 (18.352.577,12)	18.869.086,89 (18.352.577,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.306.886,18 (1.395.958,13)	1.306.886,18 (1.395.958,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.728.492,30 (6.006.019,91)	5.728.492,30 (6.006.019,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	214.859,28 (1.009.799,65)	214.859,28 (1.009.799,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>489.660.367,01</b> <b>(455.217.312,01)</b>	<b>62.273.162,97</b> <b>(79.670.940,15)</b>	<b>427.387.204,04</b> <b>(375.546.371,86)</b>	<b>66.081.581,43</b> <b>(56.266.503,91)</b>	<b>361.305.622,61</b> <b>(319.279.867,95)</b>	<b>435.867.034,95</b> <b>(382.961.161,68)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

## II. Konzerngewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	T€
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	139
Auflösung von Rückstellungen	326
Aufwendungen	
Mieterstattungen	2.600

- Es sind Aufwendungen gemäß HGB § 285 Nr. 31 in Höhe von T€ 2.600 angefallen. Diese beinhalten Mieterstattungen für den Mietvertrag Rheinisches Landestheater.

## F. Sonstige Angaben

- Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind die Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch den völkerrechtswidrigen Angriff auf die Ukraine im Februar 2022 weiter angestiegen. Die Auswirkungen sind zur Zeit noch nicht absehbar. Weitere bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.
- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse
- 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€ 4.440.

Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 111, in Höhe von T€ 93 für Miete EDV/Telefonanlage und in Höhe von T€ 186 für Wartungs- und Pflegearbeiten der ERP-Software und Telefonanlage.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 47,3 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.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	44	18
Technische Mitarbeiter/-innen	12	0
Mitarbeiter/-innen im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	31	8
Summe	87	26

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

- Gesamtbezüge:

a) Vorstand	
Dipl.-Kfm. Frank Lubig	380.038,12 €
davon variable Vergütung	151.222,50 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	272.621,79 €
davon variable Vergütung	93.600,00 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	9.600,00 €
davon variable Vergütung	0,00 €

a) Aufsichtsrat	
Heinrich Thiel, Vorsitzender	1.500,00 €
Ralf Cremers, stellv. Vorsitzender	750,00 €
Ingeborg Arndt	500,00 €
Reiner Breuer	500,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt	500,00 €
Gisela Hohlmann	500,00 €
Thomas Kaumanns	500,00 €
Dipl.-Ing. Stefan Müller	375,00 €
Jan Raatschen	500,00 €
Bernd Ramakers	500,00 €
Carsten Thiel	500,00 €
Regina Hebmüller	500,00 €
Sandra Köchling	375,00 €
Markus Tappen	500,00 €
Wolfgang Weiwadel	500,00 €

- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 2.022.631,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 169.877,41 geleistet.
- Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 60 (netto). Davon entfallen T€ 60 (netto) auf Abschlussprüferleistungen.

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. 5.677 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, bis 28.02.2022  
 Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann aus Ratingen,  
 Dipl.-Ing. Christoph Hölters, Beigeordneter, Krefeld.
11. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft  
 Heinrich Thiel, Stadtverordneter, Angestellter, Vorsitzender,  
 Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin,  
 Reiner Breuer, Bürgermeister,  
 Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,  
 Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,  
 Thomas Kaumanns, Stadtverordneter, Büroleiter,  
 Dipl.-Ing. Stefan Müller, Stadtverordneter, Dipom-Bauingenieur,  
 Jan Raatschen, sachkundiger Bürger, selbstständiger Unternehmer,  
 Bernd Ramakers, Stadtverordneter, Rentner,  
 Carsten Thiel, Stadtverordneter, Kaufmann,  
 alle aus Neuss,
- von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:  
 Ralf Cremers, Projektleiter, stellv. Vorsitzender, 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 war eingeteilt in 374.034 auf den Namen lautende Stückaktien.

### Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 beträgt € 9.110.412,15.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

<b>Ausschüttung einer Dividende von € 4,02 je Stückaktie</b>	<b>€ 1.503.616,68</b>
<b>Gewinnvortrag</b>	<b>€ 7.606.795,47</b>

Neuss, 30. März 2022

### Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) Die Geschäftsführung:

Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann      Dipl.-Ing. Christoph Hölters

## BESTÄTIGUNGS- VERMERK

---

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG), Neuss, und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Neusser Bauverein GmbH (vormals Neusser Bauverein AG) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht im 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, den 25. Mai 2022

**PricewaterhouseCoopers GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Stephan Schims  
Wirtschaftsprüfer

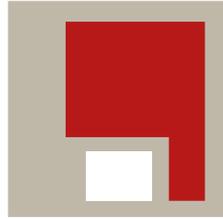
ppa. Tim Jankowski  
Wirtschaftsprüfer

## IMPRESSUM

---

[www.neusserbauverein.de](http://www.neusserbauverein.de)  
Neusser Bauverein GmbH  
Haus am Pegel · Am Zollhafen 1 · 41460 Neuss  
Fon +49 (0) 2131 127-3 · Fax +49 (0) 2131 127-555

Konzeption und Realisation  
h1 brandcom GmbH



**NEUSSER**  
**BAUVEREIN**

[WWW.NEUSSERBAUVEREIN.DE](http://WWW.NEUSSERBAUVEREIN.DE)