



GESCHÄFTSBERICHT 2023

Inhalt

03	LAGEBERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023
04	1. Grundlagen der Gesellschaft
04	1.1. Geschäftstätigkeit
05	1.2. Steuerungssystem
05	2. Wirtschaftsbericht
05	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
07	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
07	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
08	2.2.2. Bauträgergeschäft
08	2.2.3. WEG-Verwaltung
09	2.3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
09	2.3.1. Ertragslage
10	2.3.2. Vermögens- und Finanzlage
13	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
13	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
13	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
14	2.4.2.1. Personal / Frauenquote
14	2.4.2.2. Sozialmanagement
14	3. Risiko- und Chancenbericht
14	3.1. Risikomanagement
15	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
15	3.3. Allgemeine interne und externe Risiken
16	3.4. Chancen der künftigen Entwicklung
17	3.5. Finanzinstrumente
17	4. Prognosebericht
19	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
20	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023
22	1. Bilanz
24	2. Gewinn- und Verlustrechnung
25	Anhang
36	Bestätigungsvermerk
40	Bericht des Aufsichtsrats

1.

GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1. Geschäftstätigkeit

Seit mehr als 130 Jahren kooperiert die Neusser Bauverein GmbH eng mit der Stadt Neuss, um die Wohn- und Baukultur in Neuss aktiv zu gestalten. Als führender Anbieter von Mietwohnungen im Rhein-Kreis Neuss verwalten wir über 7.400 Wohneinheiten und verfolgen weiterhin das Ziel, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Diesem Leitgedanken sind wir seit unserer Gründung im Jahr 1891 treu geblieben.

Unser Leistungsspektrum erstreckt sich über Mietwohnungen, Gewerbeobjekte, preisgünstige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Bauträgersgeschäft, Sozialimmobilien und WEG-Verwaltung. Als Sozialpartner der Stadt Neuss sehen wir es als unsere Verpflichtung, nicht nur einfachen Wohnraum zu schaffen, sondern auch lebendige und ansprechende Quartiere, in denen Menschen nicht nur leben, sondern auch ein Zuhause finden.

In Anbetracht der hohen Nachfrage und des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in Neuss sehen wir es als unsere Verantwortung an, sowohl öffentlich geförderte als auch preisgünstige freifinanzierte Neubauten an geeigneten Standorten zu errichten und zu erhalten.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, richten wir unseren Schwerpunkt darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter sowie die Veränderungen in den Märkten, Sozialstrukturen sowie die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fortlaufend zu analysieren. Auf Basis unserer langjährigen Erfahrung entwickeln wir innovative und zeitgemäße Wohnkonzepte sowie attraktive Service- und Dienstleistungen.

Unser Ziel ist es, die Mieterzufriedenheit zu steigern, die Mieterbindung zu stärken und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern. Durch die Förderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen unserer quartiersbegleitenden Maßnahmen möchten wir Menschen dabei unterstützen, ihren Traum vom eigenen, bezahlbaren Zuhause zu verwirklichen. Wir betrachten den Kauf einer selbst bewohnten Wohnimmobilie als wichtigen Baustein der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge.

Als verlässlicher, städtebaulicher und sozialer Partner der Stadt Neuss setzen wir uns aktiv für unsere Mieter ein, indem wir zahlreiche soziale Angebote bereitstellen und das gemeinschaftliche Leben in den Wohnquartieren gezielt fördern. Wir intensivieren kontinuierlich unser soziales Engagement und erweitern unsere Serviceleistungen rund um das Thema Wohnen und Bauen in enger Zusammenarbeit mit unseren Sozialpartnern.

Wir berücksichtigen den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, um sicherzustellen, dass wir bezahlbaren und gesunden Wohnraum von hoher ökonomischer, ökologischer und sozialer Qualität bieten und bewusst sowie nachhaltig mit Ressourcen umgehen.

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 2023 zurückgegriffen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut

2.

WIRTSCHAFTS- BERICHT

positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 %. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig. Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %). Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %).

2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1. Immobilienbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozial- immobilien	Wohn- u. Nutzfläche m ²
Bestand 31.12.2022	919	7.414	4.206	103	12	614.538
Zugänge						
Bezug Neubau	9	45	79			4.176
Bezug DG-Ausbau		7	7			477
Abgänge						
Sonstige Abgänge			-7			-105
Bestand 31.12.2023	928	7.466	4.285	103	12	619.086

Zugänge

Im Geschäftsjahr wurde die Neubaumaßnahme Willi-Graf-Str. 11–27 mit 43 Wohnungen fertiggestellt.

Der Ausbau von 31 Dachgeschossen an der Römerstr./Neusser Weyhe wurde mit Bezug von weiteren sieben Wohnungen Neusser Weyhe 33–37 erfolgreich abgeschlossen.

Im Bau befindliche Objekte

Im Bau befanden sich zum Stichtag 31.12.2023 48 Mietwohnungen Am Hohen Weg 19, 23a, 27a, 31a.

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 25 bis 30 Jahren.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 6,27 m²/mtl. gegenüber € 6,03 /m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 708 im Geschäftsjahr 2022 um T€ 87 auf T€ 621 im Jahr 2023 vermindert. Zum 31.12.2023 standen 75 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,0 % (Vorjahr 0,8 %). Ein Anteil mit 0,8 % (Vorjahr 0,7 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die bereinigte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,2 % oder 15 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,1 % oder 12 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2023 über 115.987 m² unbebaute Grundstücke. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet erworben.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres Bestandes sind im Geschäftsjahr 2023 rund € 14,4 Mio. (Vorjahr rund € 12,7 Mio.) aufgewendet worden. Dies entspricht € 23,33 (Vorjahr € 20,59) je m² Wohn- und Nutzfläche.

2.2.2. Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft wurden 21 Eigentumswohnungen Elise-Stoffels-Str. 1-3 und 10 Doppelhaushälften Elise-Stoffels-Str. 8a-b, 10a-b, 12a-b, 14a-b und 16a-b fertiggestellt und an die Erwerber übergeben.

2.2.3. WEG-Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2023 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 wurde die Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Erfordernissen umgegliedert.

	2023		2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	81.238	104,8	62.704	87,9	18.534
Bestandsveränderungen	-5.224	-6,7	7.118	10,0	-12.342
Andere betriebliche Erträge	1.508	1,9	1.474	2,1	34
Betriebsleistung	77.522	100,0	71.296	100,0	6.226
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	42.573	54,9	39.666	55,6	2.907
Personalaufwand	6.781	8,7	5.571	7,8	1.210
Abschreibungen (planmäßig)	12.706	16,4	11.785	16,5	921
Andere betriebliche Aufwendungen	2.163	2,8	2.257	3,2	-94
Zinsaufwand	6.570	8,5	6.141	8,6	429
Sonstige Steuern	1.661	2,1	1.626	2,3	35
Aufwendungen für die Betriebsleistung	72.454	93,4	67.046	94,0	5.408
Betriebsergebnis	5.068	6,6	4.250	6,0	818
Finanzergebnis	309		-82		391
Neutrales Ergebnis	-285		-4		-281
Ertragssteuern	-247		0		-247
Jahresüberschuss	4.845		4.164		681

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 4.845 (Vorjahr T€ 4.164) erzielt. Das Betriebsergebnis beträgt T€ 5.068 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 818 erhöht.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	5.446	5.837	-391
Bautätigkeit in Anlagevermögen	-952	-1.256	304
Bautätigkeit in Umlaufvermögen	1.111	-374	1.485
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	-537	43	-580
	5.068	4.250	818

Das Betriebsergebnis ist durch eine einmalige Erhöhung des Personalaufwands im Bereich Altersversorgung belastet und führt zu negativen Veränderungen in den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung. Die Bautätigkeit im Anlagevermögen ist aufgrund der aktuellen Kostensituation rückläufig. Im Leistungsbereich Bautätigkeit im Umlaufvermögen konnte durch den Abverkauf der Eigenheime und Eigentumswohnungen in Norf ein Überschuss erwirtschaftet werden.

2.3.2. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Anlagevermögen	556.668	95,4	559.434	94,3	-2.766
Forderungen	16	0,0	22	0,0	-6
Sonstige Vermögensgegenstände	234	0,1	224	0,1	10
Rechnungsabgrenzungsposten	45	0,0	83	0,0	-38
	556.963	95,5	559.763	94,4	-2.800
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.886	0,3	8.907	1,5	-7.021
	1.886	0,3	8.907	1,5	-7.021
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	20.619	3,5	18.822	3,1	1.797
Flüssige Mittel	2.205	0,4	2.206	0,4	-1
Übrige Aktiva	1.727	0,3	3.623	0,6	-1.896
	24.551	4,2	24.651	4,1	-100
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	583.400	100,0	593.321	100,0	-9.921

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
gezeichnetes Kapital	19.125	3,3	19.125	3,2	0
Gewinnrücklagen	36.119	6,2	36.119	6,1	0
Bilanzgewinn	13.616	2,3	10.271	1,7	3.345
	68.860	11,8	65.515	11,0	3.345
Pensionsrückstellungen	9.421	1,6	7.240	1,2	2.181
Dauerfinanzierungsmittel	439.598	75,3	448.912	75,7	-9.314
Sonstige Rückstellungen	177	0,0	158	0,0	19
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	14.737	2,5	13.653	2,3	1.084
	463.933	79,4	469.963	79,2	-6.030
mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0	8.686	1,5	-8.686
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	5.219	0,9	3.413	0,6	1.806
Erhaltene Anzahlungen	22.095	3,8	20.374	3,4	1.721
Ausschüttung	1.500	0,3	1.500	0,3	0
Cash-Pooling	10.306	1,8	14.324	2,4	-4.018
Kontokorrentkredite	1	0,0	501	0,1	-500
Übrige Verbindlichkeiten	11.486	2,0	9.045	1,5	2.441
	50.607	8,8	49.157	8,3	1.450
Gesamtkapital/Bilanzsumme	583.400	100,0	593.321	100,0	-9.921

Die Bilanzsumme verringert sich um T€ 9.921. Durch den Verkauf von 21 Eigentumswohnungen und 10 Eigenheimen in Norf verringert sich das Umlaufvermögen um T€ 7.021 und die Erhaltenen Anzahlungen um T€ 8.686. Die Dauerfinanzierungsmittel verringern sich aufgrund der planmäßigen Tilgung um T€ 9.314.

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	556.963	559.763	-2.800
Finanzierungsmittel	532.793	535.478	-2.685
Über-/Unterdeckung	-24.170	-24.285	115
Mittelfristiger Bereich			
(Verkaufsmaßnahmen)			
Vermögenswerte	1.886	8.907	-7.021
Finanzierungsmittel	0	8.686	-8.686
Kostenvorlage	-1.886	-221	-1.665
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-8.102	-12.118	4.016
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	22.346	22.445	-99
	14.244	10.327	3.917
kurzfristige Verpflichtungen	40.300	34.833	5.467
Stichtagsliquidität/Mittelbedarf	-26.056	-24.506	-1.550

Der Mittelbedarf hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht.

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 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 2023 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2024 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	2023	2022	2021	2020	2019
Jahresüberschuss	T€	4.845	4.164	1.155	3.515	6.503
Eigenkapitalquote	%	11,8	11,0	11,0	11,8	12,2
Eigenkapitalrentabilität	%	7,2	6,2	1,8	5,3	10,8
Cashflow	T€	18.918	16.563	12.045	13.686	16.517
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m ²	6,27	6,03	5,77	5,64	5,51
Instandhaltungsaufwand absolut	T€	14.440	12.654	12.328	13.361	12.281
Instandhaltungsaufwand	€/m ²	23,33	20,59	21,13	22,86	21,20
Fluktuationsquote	%	5,2	5,9	6,1	5,4	5,7
Leerstandsquote	%	1,0	0,8	1,5	2,0	1,5
davon strategisch bedingt	%	0,8	0,7	0,9	1,4	1,3
Leerstandsquote bereinigt	%	0,2	0,1	0,6	0,6	0,2

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.845 lag geringfügig über dem Planwert 2023 von T€ 4.701. Die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Rund Euro 2,1 Mio. wurden allein in energetische Maßnahmen investiert.

2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.2.1. Personal / Frauenquote

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 61 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 12 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (55 Angestellte, davon 11 Teilzeitkräfte) und eine Mitarbeiterin als Büoreinigungskraft (Teilzeit) tätig. Außerdem wurden fünf Auszubildende beschäftigt.

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

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

2.4.2.2. Sozialmanagement

Die Neusser Bauverein GmbH setzt sich nach wie vor zum Ziel, breiten Bevölkerungsschichten in Neuss attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Als führendes Wohnungsunternehmen und verlässlicher Sozialpartner der Stadt Neuss schaffen wir eine Atmosphäre, in der sich Mietende unterschiedlichen Alters, Nationalität, Ethnie und Familienstands zu Hause fühlen. In Zusammenarbeit mit unseren Sozialpartnern setzen wir zahlreiche Sozial- und Serviceleistungen um, um dieses Ziel zu erreichen.

Wir haben Mieterbüros, Nachbarschaftstreffs und einen Beratungsbus eingerichtet, um das Miteinander und den Zusammenhalt in unseren Wohnquartieren zu stärken und als Anlaufstellen für Fragen rund um das Thema Wohnen zu dienen. In unseren Nachbarschaftstreffs bieten wir unseren Mietern umfangreiche Beratungsangebote in Zusammenarbeit mit unseren Sozialpartnern an. Diese Beratungsangebote sind ein integraler Bestandteil unseres sozialen Engagements und werden auch bei der Entwicklung neuer Quartiere als Begegnungsorte berücksichtigt.

Seit Jahren unterstützen wir aktiv den Neusser Jugendsport und werden auch zukünftig dieses Engagement fortsetzen.

3. RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

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 die Beobachtungen und Bewertung 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 wird aktuell verzeichnet. Die weitere Entwicklung des Zinsniveaus kann dazu führen, dass geplante Projekte in ihrer Wirtschaftlichkeit gefährdet und dadurch verschoben oder eingestellt werden. Zusätzlich kann ein sukzessiver Anstieg der Zinsaufwendungen nach Darlehensprolongationen zu einer damit einhergehenden Belastung des Unternehmens führen. Es ist davon auszugehen, dass die gesamtwirtschaftliche Situation in den nächsten Monaten zu höheren Mietausfällen führen kann. Durch das seit vielen Jahren praktizierte Angebot, bei Zahlungsschwierigkeiten von Mietern individuelle Vereinbarungen treffen zu können, ist aktuell noch keine außerordentliche negative Entwicklung im Bereich des Forderungsmanagements zu verzeichnen. 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 für die zu errichtenden Einheiten, beeinflussen neben der Lagequalität und dem standortbezogenen Nutzungs- und Bebauungskonzept sowie einer effizienten Kostensteuerung maßgeblich den Erfolg der Maßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden deshalb bereits in der frühen Planungsphase und im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Sensibilitätsanalysen überprüft und abgeleitet sowie ggfs. notwendige Anpassungen durchgeführt.

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

Wir halten die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken und die damit verbundenen möglichen negativen

Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft für gering.

3.3. Allgemeine interne und externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit der Neusser Bauverein GmbH unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen ergeben, die sich nachteilig auf das Geschäft und die Planungssicherheit 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 von der Neusser Bauverein GmbH in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

Die operative Steuerung der Neusser Bauverein GmbH 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 ergänzt durch Mitarbeiterschulungen.

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 und gleichzeitigem Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf 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 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. Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen Mietspiegel der Stadt Neuss.

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. Aufgrund der erfolgten Zinswende als Reaktion auf eine steigende Inflation haben sich die Konditionen für Immobiliendarlehen drastisch verteuert. Die Kapitalkosten in Form von Zinsen haben sich im Zeitraum eines Jahres verdreifacht und beeinflussen daher in hohem Maße zukünftige Investitionsentscheidungen. 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 höhere Eigenmittelanteile geleistet oder bisher geplante Projekte zurückgestellt werden müssen. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem überwiegenden Anteil langfristiger Fremdfinanzierungsmittel mit unterschiedlichen Zinsbindungsfristen, ist das Zinsänderungsrisiko insgesamt derzeit begrenzt.

Insgesamt befinden sich rd. 640 Wohn-, Sozial- und Gewerbeeinheiten in der Planung und Projektumsetzung, welche in den Folgejahren sukzessive als Neubau bzw. Modernisierungsmaßnahme zur Umsetzung geplant sind. 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 Umfeld mit weiter abnehmendem Potenzial im Eigentumsbereich ausgegangen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2024. Zukunftsbezogene Angaben sind mit möglichen Unsicherheiten behaftet.

Insgesamt bewertet die Geschäftsführung die Entwicklungen der Gesellschaft mit leichtem Wachstum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv. Eine wesentliche negative Auswirkung der kriegerischen Handlungen in der Ukraine wird nicht prognostiziert. In Folge der Auswirkungen aus diesen Einflüssen auf die bau- und immobilienwirtschaftliche Lage, wird das aktive Bauprojekt Am Hohen Weg in 2024 abgeschlossen. Die wirtschaftliche Umsetzung neuer Projekte ist aktuell nicht darstellbar. In der Folge wurden die Spatenstiche für neue Bauprojekte vorerst zurückgestellt. In Folge der freigewordenen Kapazitäten werden im

4. PROGNOSE- BERICHT

Rahmen von Projektsteuerungs- und Dienstleistungsverträgen, Leistungen für die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH und die Gebäudemanagement Neuss Service GmbH erbracht.

Der Jahresüberschuss 2024 ist gemäß genehmigtem Wirtschaftsplan vom 21.11.2023 mit rd. T€ 4.428 geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. T€ 68.872, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. T€ 35.356 und einem Personalaufwand von rd. T€ 5.453 Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. T€ 12.604 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in Höhe von rd. T€ 2.452 geplant. Die Erträge aus der Gewinnabführung werden mit rd. T€ 565 erwartet. Der finanzielle Fehlbetrag ist mit rd. T€ -1.749 kalkuliert. Der Personalaufwand ergibt sich aus bestehenden Arbeitsverhältnissen und einer geplanten tariflichen Steigerung. Die planmäßigen Abschreibungen werden in Abhängigkeit weiterer Investitionen moderat weiter ansteigen.

Die Prognose basiert auf geplanten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. T€ 66.497 und einem Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 15.366. Für den Bestandsneubau und Eigentumsmaßnahmen sind in 2024 Investitionen in Höhe von rd. T€ 10.500 geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2024 generell von einem Zinssatz zwischen 3,5 % und 4,0 % ausgegangen. Die Konditionen für Prolongationsdarlehen sind mit Anschlusszinsen in Höhe von 4,0 % kalkuliert. 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 Cash-Poolings der Stadt Neuss sowie Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant.

Für 2024 ist die Fertigstellung von 48 Wohnungen des Neubauprojektes Am Hohen Weg geplant. Der Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2024 voraussichtlich 7.514 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 Wohnungsverorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2023 erfüllt.

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

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 2023 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, 28. März 2024

Neusser Bauverein GmbH
Die Geschäftsführung

Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann

Frank Gensler

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

*JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023*

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	414.049.307,47		413.097.244,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	94.921.153,86		96.886.572,59
Grundstücke ohne Bauten	32.943.605,74		32.754.310,96
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	9.264,00		11.955,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	461.777,00		356.516,00
Anlagen im Bau	6.904.117,06		9.672.513,58
Bauvorbereitungskosten	4.991.509,02		4.610.280,76
Geleistete Anzahlungen	0,00	554.280.734,15	35.197,32
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	852.779,13	2.386.779,13	474.929,88
Anlagevermögen insgesamt		556.667.513,28	559.433.520,35
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	771.607,36		728.733,81
Bauvorbereitungskosten	1.114.590,52		802.375,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		7.375.828,06
Unfertige Leistungen	20.618.640,14	22.504.838,02	18.821.729,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	531.118,58		574.138,96
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	282.434,00		298.364,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	134.786,93		11.299,09
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	95.731,20		40.628,49
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	291.171,25		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	642.571,33	1.977.813,29	2.944.965,31
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.204.867,55	2.206.368,40
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	45.222,15		72.149,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	45.222,15	10.851,62
Bilanzsumme		583.400.254,29	593.320.953,11

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	26.082.188,14	36.118.679,74	26.082.188,14
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	10.271.134,01		7.606.795,47
Jahresüberschuss	4.844.838,26	15.115.972,27	4.164.338,54
Eigenkapital insgesamt		70.359.652,01	67.014.813,75
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	9.421.616,00		7.239.566,00
Steuerrückstellungen	251.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	5.144.922,47	14.817.538,47	3.571.359,49
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	389.395.764,74		395.032.663,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.083.620,36		71.705.817,14
Erhaltene Anzahlungen	22.094.729,98		29.059.616,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.494.091,35		1.767.692,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.894.726,34		3.836.146,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	502.020,30		403.723,68
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	21.232,65	483.486.185,72	36.322,43
Rechnungsabgrenzungsposten		14.736.878,09	13.653.232,29
Bilanzsumme		583.400.254,29	593.320.953,11

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	65.404.884,19		61.446.326,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.752.400,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	14.223,12		14.223,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.066.578,37	81.238.085,68	1.243.812,94
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-5.223.828,98	7.117.845,19
Sonstige betriebliche Erträge		1.621.502,13	1.545.684,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34.913.045,28		31.384.206,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.392.157,67		6.740.179,04
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.479.474,74	42.784.677,69	1.600.676,61
Rohergebnis		34.851.081,14	31.642.828,94
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.658.355,15		3.522.322,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung Euro 2.491.140,72	3.122.446,93	6.780.802,08	2.049.113,0 '(1.392.023,63)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.706.024,98	11.785.314,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.389.367,25	2.331.972,40
Erträge aus Gewinnabführung	818.385,86		308.310,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	191,73	818.577,59	84,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.040.818,51	6.471.924,58
davon aus verbundenen Unternehmen € 23.580,40			(1.429,07)
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 128.864,00			(115.385,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		247.298,57	-4,96
Ergebnis nach Steuern		6.505.347,34	5.790.582,36
Sonstige Steuern		1.660.509,08	1.626.243,82
Jahresüberschuss		4.844.838,26	4.164.338,54
Gewinnvortrag		10.271.134,01	7.606.795,47
Bilanzgewinn		15.115.972,27	11.771.134,01

A. Allgemeine Angaben

Die Neusser Bauverein GmbH hat ihren Sitz in Neuss und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuss unter Register-Nr. 22152. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 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 im Jahr 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2023 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 686.

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 2023 wurde gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn in Höhe von € 818.385,86 (Vorjahr € 308.310,84) übernommen.

Als sonstige Ausleihungen wird ein zweckgebundenes, unverzinsliches Darlehen zur Anschaffung von Inventar für die Seniorenzentrum Norf gGmbH ausgewiesen, welches zum Nominalbetrag bewertet ist.

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€ 261.

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 1,82 % (Vorjahr: 1,78 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von unverändert 2,00 % und ein Rententrend von 2,00 % 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 1,74 % (Vorjahr: 1,44 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beträgt T€ 127 und unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB einer Ausschüttungssperre.

Rückstellungen für Altersteilzeitleistungen wurden auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung der „IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung: Handelsrechtliche Bilanzierung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitregelungen“ (IDW RS HFA 3: Stand 19.06.2013) ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck und ein Rechnungszins von 0,99 % bei einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von einem Jahr zu Grunde gelegt.

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen kumuliert				Buchwert	
	01.01.23	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.966,69	0,00	0,00	0,00	2.966,69	2.966,69	0,00	0,00	2.966,69	0,00	0,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	628.648.868,41	3.373.436,06	0,00	7.499.571,65	639.521.876,12	215.551.624,15	9.920.944,50	0,00	225.472.568,65	414.049.307,47	413.097.244,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	120.303.016,39	705.792,34	0,00	2.100,00	121.010.908,73	23.416.443,80	2.673.311,07	0,00	26.089.754,87	94.921.153,86	96.886.572,59
Grundstücke ohne Bauten	32.754.310,96	189.294,78	0,00	0,00	32.943.605,74	0,00	0,00	0,00	0,00	32.943.605,74	32.754.310,96
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	108.448,21	0,00	0,00	108.448,21	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	29.970,88	2.444,42	5.130,86	0,00	27.284,44	18.015,88	5.135,42	5.130,86	18.020,44	9.264,00	11.955,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.402.642,16	211.894,99	9.922,54	0,00	1.604.614,61	1.046.126,16	106.633,99	9.922,54	1.142.837,61	461.777,00	356.516,00
Anlagen im Bau	9.672.513,58	4.731.175,13	0,00	-7.499.571,65	6.904.117,06	0,00	0,00	0,00	0,00	6.904.117,06	9.672.513,58
Bauvorbereitungskosten	4.610.280,76	690.261,77	306.933,51	-2.100,00	4.991.509,02	0,00	0,00	0,00	0,00	4.991.509,02	4.610.280,76
Geleistete Anzahlungen	35.197,32	0,00	35.197,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.197,32
				7.501.671,65							
	797.565.248,67	9.904.299,49	357.184,23	-7.501.671,65	807.112.363,93	240.140.658,20	12.706.024,98	15.053,40	252.831.629,78	554.280.734,15	557.424.590,47
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	474.929,88	398.684,04	20.834,79	0,00	852.779,13	0,00	0,00	0,00	0,00	852.779,13	474.929,88
	2.008.929,88	398.684,04	20.834,79	0,00	2.386.779,13	0,00	0,00	0,00	0,00	2.386.779,13	2.008.929,88
Anlagevermögen	799.577.145,24	10.302.983,53	378.019,02	7.501.671,65 -7.501.671,65	809.502.109,75	240.143.624,89	12.706.024,98	15.053,40	252.834.596,47	556.667.513,28	559.433.520,35

* In den Umbuchungen (-) sind € 1.858.230,99 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 20.618.640,14 (Vorjahr € 18.821.729,88) 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	531.118,58	16.376,98	(22.335,72)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	282.434,00	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.786,93	0,00	(0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	95.731,20	0,00	(0,00)
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	291.171,25	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	642.571,33	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	1.977.813,29	16.376,98	(22.335,72)

4. Die Gesellschaft ist Miteigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften. Die für die Instandhaltungsrücklagen T€ 234 gebildeten „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind zum Abschlussstichtag rechtlich nicht entstanden.

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	26.082.188,14	26.082.188,14
	36.118.679,74	36.118.679,74

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	2.382
Jahresabschlusskosten	1.050
Instandhaltung	1.007
Betriebskosten	242

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	389.395.764,74 (395.032.663,24)	17.545.777,72 (18.415.607,01)	371.849.987,02 (376.617.056,23)	54.390.625,18 (54.815.099,53)	317.459.361,84 (321.801.956,70)	379.928.673,90 (385.650.656,08)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.083.620,36 (71.705.817,14)	13.815.663,63 (17.566.176,18)	51.267.956,73 (54.139.640,96)	11.968.710,79 (11.844.269,83)	39.299.245,94 (42.295.371,13)	54.162.956,64 (56.979.791,95)
Erhaltene Anzahlungen	22.094.729,98 (29.059.616,91)	22.094.729,98 (29.059.616,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.494.091,35 (1.767.692,18)	2.494.091,35 (1.767.692,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.894.726,34 (3.836.146,00)	3.894.726,34 (3.836.146,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	502.020,30 (403.723,68)	502.020,30 (403.723,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	21.232,65 (36.322,43)	21.232,65 (36.322,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	483.486.185,72 (501.841.981,58)	60.368.241,97 (71.085.284,39)	423.117.943,75 (430.756.697,19)	66.359.335,97 (66.659.369,36)	356.758.607,78 (364.097.327,83)	434.091.630,54 (442.630.448,03)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.035	-945
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-285	233
Sonstige Vermögensgegenstände	818	308
Summe	-502	-404

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

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

Erträge	T€
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	138
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	92

D. Sonstige Angaben

1. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens- Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

2. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss des Mutterunternehmens Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH, Meererhof 1, Neuss, einbezogen und ist Tochterunternehmen im Sinne von § 290 HGB. Die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH ist kleinster und zugleich größter Konsolidierungskreis. Dieser Konzernabschluss wird beim Amtsgericht Neuss, HRB 22714, eingereicht.

3. Es bestehen Haftungsverhältnisse.

4. 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€ 5.277.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Fahrzeuge und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 279 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 16,1 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.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	37	11
Technische Mitarbeiter/-innen	7	0
Büroreinigung	0	1
Summe	44	12

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

6. Gesamtbezüge:

a) Geschäftsführung	€
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	394.078,14
davon variable Vergütung	70.000,00
Frank Gensler	0,00
davon variable Vergütung	0,00
b) Aufsichtsrat	
Heinrich Thiel, Vorsitzender	2.500,00
Ralf Cremers, stellv. Vorsitzender	2.000,00
Ingeborg Arndt	1.250,00
Reiner Breuer	1.250,00
Natalie Goldkamp	1.250,00
Ralph-Erich Hildebrandt	1.250,00
Gisela Hohlmann	1.250,00
Thomas Kaumanns	1.250,00
Tom Klinkicht	1.250,00
Dipl.-Ing. Stefan Müller	1.250,00
Jan Raatschen	1.250,00
Bernd Ramakers	1.250,00
Carsten Thiel	625,00
Regina Hebmüller,	1.250,00
Sandra Köchling,	1.250,00
Markus Tappen,	1.250,00
Wolfgang Weiwadel,	1.250,00
Marina Zubak	1.250,00

7. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.864.200,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 173.409,73 geleistet.

8. Das Gesamthonorar für Leistungen des Abschlussprüfers beträgt T€ 54 (netto). Davon entfallen T€ 51 (netto) auf Abschlussprüferleistungen und T€ 3 auf sonstige Leistungen.

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.

10. Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung wurden nicht gewährt.

11. Mitglieder der Geschäftsführung

Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann, Vorsitzender, aus Ratingen,
Frank Gensler, Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer, aus Neuss.

12. Mitglieder des Aufsichtsrats

Heinrich Thiel, Stadtverordneter, Angestellter, Vorsitzender,
Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin,
Reiner Breuer, Bürgermeister,
Natalie Goldkamp, Stadtverordnete, Angestellte,
Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,
Thomas Kaumanns, Stadtverordneter, Büroleiter,
Tom Klinkicht, sachkundiger Bürger, Student,
Dipl.-Ing. Stefan Müller, Stadtverordneter, Dipl.-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,
Marina Zubak, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Neuss.

E. Weitere Angaben**Gezeichnetes Kapital**

Das Stammkapital der Gesellschaft betrug unverändert € 19.125.000,00. Die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH, Neuss, ist alleiniger Gesellschafter.

Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 beträgt € 15.115.972,27.

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

Ausschüttung an den Gesellschafter	€ 1.500.000,00
Vortrag auf neue Rechnung (Gewinnvortrag)	€ 13.615.972,27

Neuss, 28. März 2024

Neusser Bauverein GmbH
Die Geschäftsführung:

Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann

Frank Gensler

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

An die Neusser Bauverein GmbH, Neuss

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Neusser Bauverein GmbH, Neuss, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Neusser Bauverein GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 22. Mai 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stephan Schims
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Jankowski
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

Der Aufsichtsrat ließ sich von der Geschäftsführung 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 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 2023 durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 und den Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2023 ist damit festgestellt. Dem Vorschlag der Geschäftsführung im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses über die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Nach dem Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat gegen den Bericht der Geschäftsführung keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete erfolgreiche Arbeit.

Neuss, 06. Juni 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Heinrich Thiel



NEUSSER
BAUVEREIN

WWW.NEUSSERBAUVEREIN.DE