

**NEUSSER**  
**BAUVEREIN**  
AG | GEGR. 1891

Geschäftsbericht  
für das Jahr 2014

<b>03</b>	<b>Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2014</b>
<b>04</b>	1. Wirtschaftsbericht
<b>04</b>	1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen
<b>06</b>	1.2. Geschäftsentwicklung
<b>09</b>	2. Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
<b>09</b>	2.1. Ertragslage
<b>10</b>	2.2. Vermögens- und Finanzlage
<b>13</b>	3. Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>13</b>	4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
<b>13</b>	4.1. Risikomanagement
<b>14</b>	4.2. Risiken der künftigen Entwicklung
<b>14</b>	4.3. Chancen der künftigen Entwicklung
<b>14</b>	4.4. Finanzinstrumente
<b>15</b>	4.5. Prognosebericht
<b>19</b>	5. Nachtragsbericht
<b>19</b>	6. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
<b>20</b>	7. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
<b>21</b>	<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014</b>
<b>22</b>	1. Bilanz
<b>24</b>	2. Gewinn- und Verlustrechnung
<b>25</b>	3. Anhang
<b>33</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>
<b>34</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>
<b>35</b>	<b>Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2014</b>
<b>36</b>	1. Wirtschaftsbericht
<b>36</b>	1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen
<b>39</b>	1.2. Geschäftsentwicklung
<b>42</b>	2. Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
<b>42</b>	2.1. Ertragslage
<b>43</b>	2.2. Vermögens- und Finanzlage
<b>43</b>	3. Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>45</b>	4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
<b>45</b>	4.1. Risikomanagement
<b>46</b>	4.2. Risiken der künftigen Entwicklung
<b>46</b>	4.3. Chancen der künftigen Entwicklung
<b>47</b>	4.4. Finanzinstrumente
<b>47</b>	4.5. Prognosebericht
<b>51</b>	5. Nachtragsbericht
<b>52</b>	6. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
<b>52</b>	7. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
<b>53</b>	<b>Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014</b>
<b>54</b>	1. Konzernbilanz
<b>56</b>	2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
<b>57</b>	3. Konzern-Kapitalflussrechnung
<b>58</b>	4. Konzernanhang
<b>66</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>

LAGEBERICHT DES VORSTANDS  
ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

2014

# 1. WIRTSCHAFTSBERICHT

## 1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Weltwirtschaft 2014 war durch ein moderates Expansionstempo und den Einfluss von Sondereffekten aus Krisen und Spannungen in Nahost und der Ukraine sowie von einem signifikanten Verfall des Ölpreises geprägt. Dabei hat sich wie im Vorjahr die unterschiedliche Entwicklung der Volkswirtschaften fortgesetzt. Die Schwellen- und Entwicklungsländer kämpfen zunehmend mit wirtschaftlichen Problemen und gebremstem Wachstum, während sich die Wirtschaft in weiten Teilen Europas und Nordamerika überwiegend stabiler entwickelte und an Breite gewonnen hat.

Das weltweite Wirtschaftswachstum belief sich im Jahr 2014 auf 3,4% und liegt damit nach der Auswertung des Internationalen Währungsfonds (IWF) auf Vorjahresniveau. Für das Jahr 2015 wird von einem weltweiten Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,5% ausgegangen. Dabei wird erwartet, dass sich die gegenläufigen Bewegungen zwischen den Volkswirtschaften fortsetzen werden.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Europa zeigte sich insgesamt eher verhalten mit einem Wachstum von 0,9%. Bedingt durch die aktuell positiven Exportbedingungen aufgrund des schwachen Euros, des niedrigen Ölpreises und des starken privaten Konsums geht der IWF in seiner Prognose für 2015 von einem Wachstum von bis zu 1,5% des BIP aus.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen und mit einer Steigerung des BIP um 1,6% das Wachstum der Eurozone übertroffen. Insbesondere im Vergleich zum Vorjahreswert von 0,2% ist eine klare Steigerung und Erholung der wirtschaftlichen Gesamtsituation zu verzeichnen.

Perspektivisch wird von einem gleichbleibenden Wachstum für die Folgejahre ausgegangen. Positive Impulse für diese Entwicklung resultieren aus den gesteigerten preisbereinigten privaten (+1,7%) und staatlichen Konsumausgaben (+1,5%) sowie den gestiegenen Investitionen der Unternehmen in Ausrüstungen (+2,4%) und Bauleistungen (+1,8%). Insbesondere bei den Bauinvestitionen konnte somit der negative Trend aus dem Vorjahr (-0,1%) umgekehrt werden. Dies resultiert überwiegend aus Zuwächsen bei Wohnbauten und öffentlichem Tiefbau. Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik und trug so ebenfalls mit gewichtigem Anteil zum Wachstum bei. Preisbereinigt konnten die Exporte um 4,7% gegenüber dem Vorjahr zulegen, die Importe stiegen mit +3,7% nicht ganz so stark an und führten somit wieder zu einem Außenhandelsüberschuss in 2014.

Die Arbeitsmarktsituation hat sich in 2014 gegenüber dem Vorjahr leicht entspannt. Dabei setzte sich der Trend der Vorjahre mit steigenden Beschäftigtenzahlen fort, so dass zum Jahresende über 43 Millionen Erwerbstätige in Deutschland verzeichnet wurden, was einer Steigerung um 1,0% entspricht.

Die Arbeitslosenquote verringerte sich dementsprechend um -0,3% auf bundesweit 6,4%. Die gleiche Tendenz war in Nordrhein-Westfalen zu erkennen, hier sank die Arbeitslosenquote im Jahresvergleich von 8,1% auf 7,8%.

Die Zinsentwicklung 2014 war von weiter fallenden Effektivzinsen in allen Fristigkeitsbereichen gekennzeichnet. Zum Jahresende 2014 und Jahresanfang 2015 waren wiederum historische Tiefstände der Zinsniveaus zu verzeichnen, insofern wird für das Jahr 2015 mit gleichbleibenden bis leicht steigenden Zinsen gerechnet.

Diese Entwicklung hat auch weiterhin positive Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit. So wurde in Deutschland auch im Bereich der Baugenehmigungen der seit 2010 anhaltende positive Trend fortgesetzt. Es wurden bundesweit 284.900 Wohnungen genehmigt, dies entspricht einer Steigerung von knapp 5,4% bzw. 14.500 Wohnungen. Diese Zuwächse

resultieren ausschließlich aus dem Anstieg der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergaben sich rückläufige Genehmigungszahlen. In Abweichung zu der bundesweiten Entwicklung wurden in Nordrhein-Westfalen im vergangenen Jahr rund 8% weniger Baugenehmigungen erteilt.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss nimmt weiterhin zu und betrug 156.268 Einwohner. Damit lag der Wert mit 700 Personen über dem Vorjahr (155.568). Der Ausländeranteil lag mit 13,6% (13,1%) ebenfalls etwas über dem Vorjahresniveau.

Im Geschäftsjahr konnte unsere Gesellschaft zwölf öffentlich geförderte Mietefamilienhäuser für kinderreiche Familien an der Pskowstraße fertigstellen und im Mai und Juli in zwei Abschnitten an die Mieter übergeben. Sieben baugleiche Häuser wurden bereits im vergangenen Jahr am Berghäuschensweg errichtet und vermietet.

In Neuss-Gnadental wurden im abgelaufenen Jahr die Modernisierungsmaßnahmen am Berghäuschensweg erfolgreich abgeschlossen. 33 öffentlich geförderte Wohnungen aus dem 2. Bauabschnitt am Berghäuschensweg 290-296 konnten an ihre neuen Mieter übergeben werden.

Zum Jahresende wurde auch der Neubau mit dem städtebaulichen Lückenschluss an der Hymgasse 11 mit zwei freifinanzierten Mieteinheiten in den Bestand aufgenommen. Ebenso konnte im Sommer nach nur 11 Monaten Bauzeit die neue fünfzügige Kindertagesstätte (Kita) an der Heerdter Straße im Barbaraviertel mit 950 m<sup>2</sup> Nutzfläche an die Stadt Neuss als Mieter und den Evangelischen Verein für Jugend- und Familienhilfe e.V. als Träger der Einrichtung übergeben werden.

Im Rahmen der fortgeführten Portfolioarrondierung konnten wir unseren Bestand in der Nordstadt erweitern. Dabei wurde das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus an der Viersener Straße 24 mit 14 freifinanzierten Wohneinheiten, 13 Gewerbe- und Handelseinheiten und einer Gesamtmietfläche von 2.499 m<sup>2</sup> im Oktober 2014 erworben, der Besitzübergang erfolgte im März 2015.

Wir errichten und erhalten in Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrags bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss. Dabei legen wir großen Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte und Rahmenbedingungen ständig zu reflektieren und unsere Angebote dementsprechend weiter zu entwickeln. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu verlängern und die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Unternehmens sicherzustellen.

In 2014 wurden rund € 22,2 Mio. in Neubaumaßnahmen, Instandhaltungen sowie Um- und Ausbauten investiert. Bei der Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen legen wir unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots großen Wert auf die Berücksichtigung regionaler Unternehmen. Im Rahmen einer vertrauensvollen, zielorientierten, fairen und zuverlässigen Zusammenarbeit wollen wir dazu beitragen, Arbeitsplätze in der Region nachhaltig zu sichern.

Unsere Gesellschaft sieht die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Neuss als Aufgabe und Herausforderung zur verstärkten Errichtung sowohl öffentlich geförderter als auch freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität. In den kommenden Jahren sollen deshalb im Rahmen der Agenda 1000/2020 (Errichtung von 1000 zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen bis zum Jahr 2020) insgesamt rund € 260 Mio. in diese Wohnbauprojekte investiert werden.

Ebenso tragen wir mit der Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen dazu bei, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Hierbei sehen wir nach wie vor den Kauf einer Wohnimmobilie, speziell vor dem Hintergrund der aktuell sehr günstigen Zinssituation als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung. Durch die Errichtung von Wohnungseigentum wird darüber hinaus die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss weiterhin unterstützt und gefördert.

Über diese Aktivitäten und Aufgaben hinaus sehen wir uns weiter als verlässlichen Sozialpartner der Stadt Neuss. Mit unseren zahlreichen Angeboten im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern gezielt das soziale Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Aufgrund der zukünftigen gesellschaftlichen und demografischen Anforderungen und Aufgabenstellungen werden wir unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen weiter vertiefen und in Kooperation mit unseren Partnern weiter ausbauen.

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

## 1.2. Geschäftsentwicklung

### Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>
<b>Bestand 31.12.2013</b>	<b>847</b>	<b>6.912</b>	<b>255</b>	<b>3.557</b>	<b>76</b>	<b>5</b>	<b>548.326</b>
<b>Zugänge</b>							
Neubau	15	14		12		1	2.663
Umbau	4	33					2.177
Sonstiges	1	1			1		371
<b>Abgänge</b>							
Umbau	-4	-40					-2.195
Abbruch	-3	-94		-21	-1		-8.442
Sonstiges				-1	-1		-76
<b>Bestand 31.12.2014</b>	<b>860</b>	<b>6.826</b>	<b>255</b>	<b>3.547</b>	<b>75</b>	<b>6</b>	<b>542.824</b>

### Zugänge

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 12 öffentlich geförderte Mietfamilienhäuser Pskowstr. 17-27 und 22-32 mit 12 Garagen errichtet und an die Mieter übergeben. Weitere zwei Häuser mit zwei Wohnungen an der Hymgasse 11 konnten bis zum Jahresende fertiggestellt werden.

An der Heerdter Straße 37 wurde bereits die fünfte Kindertagesstätte von uns errichtet und an den Träger übergeben.

Die umfassende Modernisierung der Häuser Berghäuschensweg 282-296 konnte mit dem Bezug der 33 Wohnungen Berghäuschensweg 290-296 erfolgreich abgeschlossen werden.

### Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2014 betreffen im Wesentlichen die Umbaumaßnahme Berghäuschensweg 290-296 mit 40 Wohnungen und den Abbruch für die Stadtteilentwicklungsmaßnahme Hülchrather Straße mit 94 Wohnungen, einer gewerblichen Einheit und 21 Garagen.

### Im Bau befindliche Objekte

Die Modernisierung von 28 Wohnungen Am Alten Weiher 7 war zum Bilanzstichtag noch in der Bauphase.

### In Planung

Am 31.12.2014 befanden sich 561 Neubauobjekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

- 198** Wohnungen Hülchrather Straße
- 31** Wohnungen Wolberostraße
- 13** Wohnungen Steinhausstraße / Gottfried-Schmitz-Weg
- 6** Mietfamilienhäuser Steinhausstraße / Gottfried-Schmitz-Weg
- 138** Wohnungen Nievenheimer Straße
- 1** Seniorenheim Nievenheimer Straße
- 133** Wohnungen Augustinusstraße 58-60 (Leuchtenberg Areal)
- 40** Wohnungen Willi-Graf-Straße
- 1** Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge Stresemannallee

Für 24 Wohnungen Josef-Wirmer-Straße 17-19 ist eine umfassende Modernisierung geplant.

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

Die Finanzierung ist u.a. mit öffentlichen Mitteln vorgesehen.

### Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2014 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes kontinuierlich fortgeführt. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rund € 1,4 Mio.

Die Wohnungen waren ursprünglich öffentlich gefördert und zwischenzeitlich aus der Bindung herausgewachsen. Um weiterhin kostengünstige Mietwohnungen für sozial schwache Bevölkerungsschichten anbieten zu können, wird für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen auf öffentliche Mittel zurückgegriffen, um die Bestände hierdurch wieder in die Wohnungsbindung zurückführen zu können.

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

Das Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2015 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlage ist zur Modernisierung vorgesehen:

- 24** Wohnungen Josef-Wirmer-Straße 17-19

### Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,15/m<sup>2</sup>/mtl. gegenüber € 5,03/m<sup>2</sup>/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 1.217 in 2013 deutlich auf T€ 951 in 2014 vermindert. Zum 31.12.2014 standen 144 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,1 % (Vorjahr 3,8 %). Der wesentliche Teil mit 1,3 % (Vorjahr 3,2 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,8 % oder 54 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,6 % oder 40 Wohneinheiten).

### Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2014 über 10.006 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücke aus dem Umlaufvermögen.

Für den Mietwohnungsneubau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet angekauft.

### Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2014 rund € 8,9 Mio. (Vorjahr rund € 7,9 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 16,40 (Vorjahr € 14,38) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

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

### Eigentumsmaßnahmen

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen konnten im Geschäftsjahr 2014 weitere 13 Eigentumswohnungen der Bauträgermaßnahme Schulstraße 13-17 fertiggestellt und übergeben werden. Die restlichen zwei Eigentumswohnungen sind ebenfalls fertiggestellt und zum Verkauf vorgesehen. Am Alten Weiher 6 wurden 17 Eigentumswohnungen errichtet und an die Erwerber übergeben.

Am 31.12.2014 befanden sich 35 Eigentumswohnungen Schillerstraße 76-80, 80a, An der Obererft 52a, 20 Eigenheime Bettina-von-Arnim-Straße 3-21, 4-22 und 6 Stadthäuser An der Obererft 52b-e, Bettina-von-Arnim-Straße 1 und 2 im Bau.

Nachstehende 127 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

- 22 Eigenheime Am Kotthausweg 2-12a, Neusser Weyhe 19a, 19b
- 14 Eigenheime Simonsweg 19-45 (Kamillusgarten)
- 29 Eigentumswohnungen Simonsweg 2-20 (Kamillusgarten)
- 22 Eigenheime Hülchrather Straße
- 24 Eigentumswohnungen Nievenheimer Straße
- 16 Eigenheime Nievenheimer Straße

### Betreuungstätigkeit – WEG Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 zum Verwalter für drei Eigentümergemeinschaften mit 228 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 39 Wohneinheiten, 82 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 96 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 55 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und eine Gewerbeeinheit.

### Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich 56 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 11 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (10 Teilzeitkräfte) und eine Mitarbeiterin als Büoreinigungskraft (Teilzeitkraft) tätig. Außerdem wurden fünf Auszubildende beschäftigt.

### Tochterunternehmen

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

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft war in 2014 die Erbringung von Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Neusser Bauverein AG, auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Im Einzelnen handelt es sich um Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, Hausbewirtschaftung, Hausmeisterdiensten, Personalgestellung, Projektentwicklung und Projektsteuerung, Vermarktung von Eigentumsmaßnahmen, Verwaltungstätigkeiten, EDV-Bereitstellung u.a. Leistungen.

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

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

Weiterhin ist die Gesellschaft als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2014 wurden für die Stadt Neuss 33 Häuser mit 67 Mietwohnungen, neun gewerbliche Einheiten und 35 Garagen bzw. Stellplätzen mit rd. 6.329 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verwaltet. Daneben verwaltet die Gesellschaft zwei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 93 Einheiten und eine Heizungsbetriebsgemeinschaft. Außerdem verwaltete die Gesellschaft den eigenen Bestand mit einem Mieteigenheim und einer Garage.

Das Jahresergebnis 2014 von T€ 413 fiel um T€ 17 höher aus als im Vorjahr. Auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages wird das jeweilige Jahresergebnis an die Muttergesellschaft abgeführt.

## 2. DARSTELLUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.412 (Vorjahr T€ 1.295) erzielt. Der genehmigte Wirtschaftsplan 2014 über T€ 1.483 wurde geringfügig um T€ 71 unterschritten. Nach Einstellung von T€ 290 (Vorjahr: T€ 172) in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 1.122 (Vorjahr T€ 1.122). Das Ergebnis vor Ertragssteuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 127 auf T€ 1.921.

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.654	1.650	4
Bauträgergeschäft	1.334	-255	1.589
Betreuung und Verwaltung	-14	-31	17
Mietwohnungsbautätigkeit	-279	-221	-58
Finanzergebnis	153	183	-30
Neutrales Ergebnis	-927	468	-1.395
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.921	1.794	127
Körperschaftsteuer	-509	-499	-10
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.412</b>	<b>1.295</b>	<b>117</b>

Das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung konnte im Geschäftsjahr 2014 positiv abgeschlossen werden. Dieser Bereich wurde auch weiterhin insbesondere durch Ertragsausfälle zum größten Teil für strategische Leerstände im Rahmen der Stadteilerneuerung Hülchrather Straße und Um- und Ausbauten (T€ 951, Vorjahr T€ 1.217) sowie durch Instandhaltungsaufwendungen von € 8,9 Mio. oder € 16,40/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr € 7,9 Mio. oder € 14,38/m²) geprägt, die aber die künftige Vermietbarkeit sichern und als Investition den Bestand verbessern.

Das Ergebnis im Bauträgergeschäft ist zyklisch zu bewerten. Neben der Veräußerung von 13 Eigentumswohnungen Schulstraße 13-17 und 17 Eigentumswohnungen Am Alten Weiher 6 wurden erhebliche Vorlaufinvestitionen getätigt, die in den kommenden Jahren bei der Realisierung und Veräußerung der geplanten Verkaufseinheiten zu positiven Ergebnissen führen werden.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2015 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 1.602 aus. Die Ertragslage bleibt unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Mietausfälle und Instandhaltungsaufwendungen weiterhin beeinflusst.

## 2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögensstruktur	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	0,0%	35	0,0%	-15
Sachanlagen	373.507	91,9%	377.015	92,2%	-3.508
Finanzanlagen	1.535	0,4%	1.536	0,4%	-1
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>375.062</b>	<b>92,3%</b>	<b>378.586</b>	<b>92,6%</b>	<b>-3.524</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	28.277	6,9%	27.193	6,7%	1.084
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	1.485	0,4%	1.225	0,3%	260
Flüssige Mittel	1.746	0,4%	1.721	0,4%	25
Rechnungsabgrenzung	25	0,0%	34	0,0%	-9
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>31.533</b>	<b>7,7%</b>	<b>30.173</b>	<b>7,4%</b>	<b>1.360</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>406.595</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.759</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2.164</b>

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<i>langfristig</i>					
Anlagevermögen	375.062	92,3%	378.586	92,6%	-3.524
Geldbeschaffungskosten	15	0,0%	26	0,0%	-11
	<b>375.077</b>	<b>92,3%</b>	<b>378.612</b>	<b>92,6%</b>	<b>-3.535</b>
<i>mittelfristig</i>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	13.405	3,3%	13.400	3,3%	5
	<b>13.405</b>	<b>3,3%</b>	<b>13.400</b>	<b>3,3%</b>	<b>5</b>
<i>kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	14.871	3,6%	13.792	3,4%	1.079
Flüssige Mittel	1.746	0,4%	1.721	0,4%	25
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzung	1.496	0,4%	1.234	0,3%	262
	<b>18.113</b>	<b>4,4%</b>	<b>16.747</b>	<b>4,1%</b>	<b>1.366</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>406.595</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.759</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2.164</b>

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,7%	19.125	4,7%	0
Gewinnrücklagen	28.006	6,9%	27.716	6,8%	290
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
	<b>48.253</b>	<b>11,9%</b>	<b>47.963</b>	<b>11,8%</b>	<b>290</b>
Rückstellungen	6.464	1,6%	4.945	1,2%	1.519
Verbindlichkeiten	351.878	86,5%	355.851	87,0%	-3.973
	<b>358.342</b>	<b>88,1%</b>	<b>360.796</b>	<b>88,2%</b>	<b>-2.454</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>406.595</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.759</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2.164</b>

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

Kapitalstruktur	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<i>langfristig</i>					
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,7%	19.125	4,7%	0
Gewinnrücklagen	28.006	6,9%	27.716	6,8%	290
	<b>47.131</b>	<b>11,6%</b>	<b>46.841</b>	<b>11,5%</b>	<b>290</b>
Dauerfinanzierungsmittel und langfristige Rückstellungen	<b>322.576</b>	<b>79,3%</b>	<b>324.963</b>	<b>79,5%</b>	<b>-2.387</b>
<i>mittelfristig</i>					
Erhaltene Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	<b>2.871</b>	<b>0,7%</b>	<b>4.143</b>	<b>1,0%</b>	<b>-1.272</b>
<i>kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	3.979	1,0%	2.552	0,6%	1.427
Erhaltene Anzahlungen für Betriebs- u. Heizkosten	17.157	4,2%	15.201	3,7%	1.956
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
Übrige Verbindlichkeiten	11.759	2,9%	13.937	3,4%	-2.178
	<b>34.017</b>	<b>8,4%</b>	<b>32.812</b>	<b>8,0%</b>	<b>1.205</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>406.595</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.759</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2.164</b>

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht nachkommen zu können.

Die geplanten Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Grundstücksankäufe werden durch Bereitstellung entsprechender Mittel fristgerecht finanziert.

Unsere Gesellschaft konnte 2014 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2015 ist die Liquidität sichergestellt.

### 3. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	in	2014	2013	2012	2011	2010
Jahresüberschuss	T€	1.412	1.295	1.270	1.444	1.355
Eigenkapitalquote	%	11,6	11,4	11,7	11,6	11,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	3,7	3,8	4,1	3,9
Cashflow	T€	10.679	10.261	9.735	10.249	9.087
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	5,15	5,03	4,92	4,80	4,70
Instandhaltungskosten absolut	T€	8.901	7.885	8.061	9.210	6.676
Instandhaltungskosten	€/m²	16,40	14,38	14,93	17,09	12,45
Fluktuationsquote	%	8,2	8,5	9,0	7,7	8,9
Leerstandsquote	%	2,1	3,8	4,2	3,3	3,4
davon strategisch bedingt	%	1,3	3,2	3,5	2,6	2,8
Leerstandsquote bereinigt	%	0,8	0,6	0,7	0,7	0,6

Von den aufgeführten Leistungsindikatoren werden das Jahresergebnis und die Instandhaltungskosten zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Der Jahresüberschuss entspricht im Wesentlichen dem prognostizierten Wirtschaftsplan. Die strategischen Leerstände verringern sich aufgrund der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen am Berghäuschensweg. Das geplante Instandhaltungsbudget konnte um 2,75% unterschritten werden.

### 4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

#### 4.1. Risikomanagement

Im Hinblick auf das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden die bestehenden und eingesetzten Controllinginstrumente mit dem Fokus des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und ausgebaut.

Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von der Gesellschaft abgewendet werden können. Das System ist in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert. Es basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen und externen Berichterstattung.

Auch im Geschäftsjahr 2014 wurde im Rahmen der konsequenten Überprüfung der Organisation und Abläufe wieder ein externer Prüfungsauftrag an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erteilt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Prüfung verschiedener Geschäftsbereiche wird wieder Berücksichtigung in der weiteren Optimierung der Geschäftsabläufe finden.

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

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Geschäftsbereiche und Unternehmenskennzahlen unterrichtet.

## 4.2. Risiken der künftigen Entwicklung

In unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung können sich aufgrund gesellschaftspolitischer, sozialer oder rechtlicher Veränderungen sowie weiterhin steigender Lebenshaltungskosten Risiken aus Mietausfällen, einer hohen Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen sowie Aufwandsverzichten ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem optimierten und ausgebauten Forderungsmanagement entgegen.

Die Durchführung von Bauträgermaßnahmen ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Der Hauptfokus bei der Analyse zur Risikominimierung und –vermeidung liegt bei der richtigen Markteinschätzung, der Marktfähigkeit des Produktes sowie der damit verbundenen Kaufpreisfindung für die zu errichtenden Einheiten. Die Lagequalität und das standortbezogene Nutzungs- und Bebauungskonzept beeinflussen hierbei maßgeblich den Erfolg der Maßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden bereits im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Sensibilitätsanalysen überprüft und nachgewiesen sowie notwendige Planänderungen durchgeführt.

Veränderungen der Rahmenbedingungen werden während der Umsetzung der Maßnahmen in Form von Prognoserechnungen abgebildet, um entsprechende korrigierende Maßnahmen unverzüglich einleiten und umsetzen zu können.

Wir halten die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken und damit die Auswirkungen auf die Ertragslage für gering.

## 4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Laufende Veränderungen von Märkten und Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Wohnraumförderungsbestimmungen und der Energieeinsparverordnung (EnEV) bieten neben den möglichen Risiken auch Chancen.

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Deutschland wird in Fortsetzung des demografischen Wandels 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 der Bevölkerung. Unsere Gesellschaft wird auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen, ergänzt durch den weiteren Ausbau von Sozialangeboten im Quartier auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Auswertungen die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermarktung unserer Wohnungen zu ermöglichen und den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum planen zu können. Diese nachfrageorientierte Steuerung unseres Portfolios, ergänzt und unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen, bietet weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft.

Die Umsetzung energetischer Maßnahmen wird ein weiterer Schwerpunkt unserer zukünftigen Ausrichtung sein, um einer Steigerung der Nebenkosten nachhaltig entgegen zu wirken.

## 4.4. Finanzinstrumente

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

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements permanent beobachtet und analysiert.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2004 ein Zinsswap-Geschäft mit einer Laufzeit bis September 2016 abgeschlossen. Der Zinsswap 2014 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von T€ 437. Der Nominalwert beträgt T€ 8.181. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.

## 4.5. Prognosebericht

Weiterhin wollen wir unserer Satzung entsprechend bezahlbare Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung im Neusser Stadtgebiet anbieten. Marktgerechte Wohnungsangebote, ergänzt um umfassende Serviceleistungen und eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den verschiedenen Sozialträgern bilden dabei die Basis für den Erfolg unseres Unternehmens.

Dazu haben wir uns mit der Agenda 1000/2020 das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 eintausend zusätzliche bezahlbare Wohnungen im öffentlich geförderten und frei finanzierten Segment zu errichten und zu vermieten. Bei der Umsetzung unserer Maßnahmen legen wir großen Wert auf die Berücksichtigung verschiedenster Wohnformen und der Etablierung von Betreuungsangeboten im Wohnquartier. Ebenso werden vor dem Hintergrund der Betriebskostenoptimierung die aktuellsten Erkenntnisse über energetische Konzepte in die Planung einfließen.

Parallel dazu stehen natürlich auch weiterhin die Erhaltung und die Aufwertung unseres Wohnungsbestandes im Fokus. Die kontinuierliche Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände steigert nicht nur die Attraktivität, sondern garantiert auch die nachhaltige Vermietbarkeit und damit eine langfristige stabile Ertragslage in unserem Kerngeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung.

In den kommenden Jahren planen wir Investitionen in den Bereichen Neubau, Instandhaltung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau von insgesamt rd. € 415 Mio. Das Investitionsvolumen hierfür betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 € 22,2 Mio., für 2015 wird hierfür ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 48 Mio. erwartet.

Im Mai und Juli des abgelaufenen Jahres konnten die 12 öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien an der Pskowstraße fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden. Sieben baugleiche Häuser wurden bereits im vergangenen Jahr am Berghäuschensweg errichtet und vermietet. Diese Projektform ermöglicht es uns, kinderreichen und sozialschwachen Familien ein preisgünstiges Einfamilienhaus mit Garten und Garage als Mietobjekt anzubieten.

Zum Jahresende konnte im Rahmen der Stadtreparatur der Neubau an der Hymgasse 11 mit zwei freifinanzierten Mieteinheiten erfolgreich abgeschlossen werden.

Im Sommer wurde die mittlerweile sechste Sozialimmobilie, die fünfzügige Kindertagesstätte an der Heerdter Straße im Barbaraviertel mit 950 m<sup>2</sup> Nutzfläche an die Stadt Neuss als Mieter und den Evangelischen Verein für Jugend- und Familienhilfe e.V. als Träger der Einrichtung übergeben.

In Neuss-Gnadenental wurden in 2014 die Sanierungsmaßnahmen am Berghäuschensweg abgeschlossen. 33 öffentlich geförderte Wohnungen aus dem 2. Bauabschnitt Berghäuschensweg 290-296 konnten an ihre neuen Mieter übergeben werden.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven wurden in 2014 die Baugenehmigung auf der Grundlage des in 2012 durchgeführten städtebaulichen Landeswettbewerbs sowie die Fördermittel für die Gesamtmaßnahme beantragt. Die Bewilligung der Mittel im Rahmen der Wohnungsbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wurde noch zum Jahresende erlangt. Das Planungskonzept sieht die Errichtung von 220 Wohneinheiten vor, davon 198 öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen inklusive drei Gruppenwohnungen mit jeweils 8 Appartements. Weiterhin werden 22 Verkaufseinfamilienhäuser auf dem Areal errichtet. Zudem wird in dem neuen Wohnquartier ein Nachbarschaftszentrum entstehen, welches durch den Trägerverbund des Diakonischen Werks Neuss e.V. und den Sozialdienst katholischer Frauen e.V. betrieben wird. Im Frühjahr 2014 ist mit dem Abriss der vier Punkthäuser mit insgesamt 143 Wohnungen, die nicht mehr nachhaltig vermietet werden konnten, begonnen worden. Der Beginn dieser bedeutsamen Baumaßnahmen wird noch in 2015 erfolgen.

An der Wolberostraße auf einem Areal gegenüber unseres im Jahr 2013 fertiggestellten Neubaus Marienstraße 89 sollen 29 öffentlich geförderte und 2 freifinanzierte Wohneinheiten für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte entstehen. Das Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet. Die zur Umsetzung erforderlichen Ergänzungsflächen der Stadt Neuss werden im Herbst 2015 von unserer Gesellschaft angekauft, so dass der Baubeginn für Anfang 2016 angestrebt wird.

Auf der Neusser Furth werden auf einem ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Steinhäuserstraße / Gottfried-Schmitz-Weg 13 altengerechte öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um ein bundesweites Pilotprojekt für Menschen mit einer schwachen Demenzerkrankung, die dort selbstbestimmt mit Unterstützung der Fachkräfte der St.-Augustinus-Seniorenhilfe gGmbH leben können. Zudem werden sechs preiswerte öffentlich geförderte Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Neusser Familien errichtet. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich Anfang 2016.

Ein weiteres Referenzprojekt ist im Stadtteil Norf geplant. Der Ankauf des Grundstücks soll ebenfalls 2015 erfolgen. Geplant sind auf einem ca. 26.000 m<sup>2</sup> großen Areal 138 Wohneinheiten mit einem Mix aus betreuten Wohnangeboten, barrierefreie Mietwohnungen im öffentlich geförderten und freifinanzierten Segment sowie 24 Eigentumswohnungen und 16 Verkaufseinfamilienhäuser. Hinzu kommt ein vom Diakonischen Werk Neuss / Rhein-Kreis Neuss betriebenes Seniorenheim mit 40 Plätzen sowie ein Quartierstreiff. Die Fertigstellung für dieses Vorhaben ist Mitte 2018 geplant.

Unsere Gesellschaft plant ebenfalls die Errichtung von 133 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen an der Augustinusstraße (Leuchtenberg-Areal) in der Innenstadt. Die Umsetzung des Grundstücksankaufs wird für den Sommer 2015 angestrebt, so dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Baubeginn für Mitte 2016 angedacht ist.

Eine neue Maßnahme im Rahmen der Nachverdichtung unserer Bestände ist an der Willi-Graf-Straße 1-9 in Weckhoven geplant. Hier sollen auf dem Bestandsgrundstück 40 öffentlich geförderte Wohnungen in zwei Baukörpern entstehen.

Die Gesellschaft realisiert nach erfolgter Beschlussfassung des Rates der Stadt Neuss als Bauherr eine Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Flüchtlinge an der Stresemannallee. Diese neue Einrichtung wird gleichzeitig langfristig an das Land Nordrhein-Westfalen vermietet werden. Diese soll mit mehr als 200 Räumen Unterkunft für bis zu 800 Flüchtlinge bieten.

Im Oktober 2014 wurde das viergeschossige freifinanzierte Wohn- und Geschäftshaus Viersener Straße 24 mit 14 Wohneinheiten, 13 Gewerbe- und Handelseinheiten und einer Gesamtmietfläche von 2.499 m<sup>2</sup> im Rahmen der Bestandsarrondierung für die Nordstadt mit dem Ziel der Aufrechterhaltung des Serviceangebotes erworben. Der Besitzübergang erfolgte im März 2015.

Unsere Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2014 rund € 8,9 Mio. im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht € 16,40/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und liegt damit weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt. In 2015 planen wir ebenfalls Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. € 9,6 Mio.

Um auch weiterhin die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Bestände sicher zu stellen, werden wir bis 2019 auf diesem hohen Niveau in die Instandhaltung unserer Wohnungen insgesamt rd. € 53 Mio. investieren.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2014 verfügte unsere Gesellschaft über einen Immobilienbestand von 6.826 Wohneinheiten. Hiervon entfallen rund 58 % der Einheiten auf öffentlich geförderte Wohnungen und rund 42 % werden freifinanziert bewirtschaftet. Zum Geschäftsjahresende betrug die monatliche Durchschnittsmiete € 5,15/m<sup>2</sup>.

Die Quote der bereinigten Wohnungsleerstände konnte mit 0,8 % (54 Wohnungen) bezogen auf unseren Wohnungsbestand weiterhin auf einem konstant sehr niedrigen Niveau gehalten werden. Begründet wird diese Situation auch durch die günstige Lage der Stadt Neuss an der Rheinschiene, aktiv gesteuert wird sie durch die günstigen Mieten, die Ausstattungsqualität der Wohnungen sowie unsere intensive Mieterbetreuung und unser soziales Quartiersengagement.

Auch in 2014 war das Ziel des sozialen Engagements unserer Gesellschaft, dass die Stadt Neuss lebenswert bleibt und die Mieter sich völlig unabhängig von Alter, Nationalität und Familienstand in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen. Wir sind nicht nur städtebaulicher sondern auch Sozialpartner der Stadt Neuss. Dazu gehört weiterhin mit zentraler Bedeutung das Angebot der flächendeckenden Sozial- und Serviceleistungen, die wir auch im laufenden Geschäftsjahr und in den Folgejahren in Kooperation mit verschiedenen Sozialpartnern kontinuierlich ausgebaut haben bzw. erweitern werden.

Die von unserer Gesellschaft veranstalteten Mieter- und Quartiersfeste erfreuen sich bei unseren Mietern größter Beliebtheit. Mit diesen Veranstaltungen wird das gemeinsame Zusammenleben zwischen Jung und Alt, die Integration und die nachbarschaftliche Gemeinschaft in unseren Beständen intensiviert.

Im Zeichen der Fußball-Weltmeisterschaft konnte im Sommer 2014 in Zusammenarbeit mit dem BV Weckhoven e.V. ein besonderer Fußball- und Familientag auf der Bezirkssportanlage veranstaltet werden. Dabei wurde das erste internationale Handicap Turnier für behinderte Fußball-Kinder aus dem In- und Ausland sowie der Bauverein-Cup für fußballbegeisterte Jungen und Mädchen ausgespielt.

Die jährlich stattfindende traditionelle Schiffstour für unsere Mieterjubilare wird weiterhin sehr gut angenommen.

Der zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens im Dichterviertel im Januar 2014 eröffnete Mietertreffpunkt mit Mieterbüro Weberstraße 72 wird sehr gut angenommen und frequentiert. Darüber hinaus wurde unser bestehender Mietertreffpunkt Maribu aufgrund der großen Nachfrage aus der Mieterschaft im Jahr 2014 umgebaut und erweitert. Die Gesellschaft plant, auch als Abschluss der Quartiersaufwertung Am Kott-hauserweg, einen weiteren Nachbarschaftstreiff mit einem Mieterbüro zu errichten.

Zum Jahresende konnte auch eine weitere Kooperation mit den Stadtwerken Neuss ins Leben gerufen werden. Künftig werden Mitarbeiter der Stadtwerke Neuss mit ihrer roten Beratungstheke vor Ort Station in den Mieter- und Nachbarschaftstreffs der Gesellschaft machen und die Mieter in Einzelgesprächen zu Themen der Energieberatung und -verbrauch informieren sowie entsprechende Einsparpotentiale aufzeigen.

Seit 2008 führen wir unser vielfältiges Engagement im Bereich des Neusser Jugendsports erfolgreich fort und werden auch hieran zukünftig festhalten. Der jährliche Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG und die Unterstützung der Ferienfreizeit „Spaß im Gras“ sind hierbei feste Bestandteile unserer Aktivitäten.

Das Baurärgeschäft soll auch in den nächsten Jahren eine Säule unseres Leistungsbildes und satzungsgemäßen Auftrags darstellen, um Handlungsspielräume für städtebauliche und sozialpolitische Maßnahmen zu generieren. Durch entsprechende Ergebnisbeiträge trägt das Baurärgeschäft zur Wirtschaftlichkeit des Unternehmens bei und sichert hierdurch auch die Dividendenzahlung an unseren Hauptgesellschafter, die Stadt Neuss und unsere Kleinaktionäre.

Von den insgesamt 27 Eigentumswohnungen an der Schulstraße 13-17 in der Neusser Innenstadt wurden im letzten Jahr weitere 13 Wohnungen an die Erwerber übergeben. Die noch verbleibenden 2 Wohnungen sollen im Jahr 2015 veräußert werden.

Im Geschäftsjahr 2014 konnten alle 17 hochwertigen Eigentumswohnungen des Projektes Am Alten Weiher 6 in direkter Lage zum Neusser Rosengarten fristgerecht fertiggestellt und an die Erwerber übergeben werden und somit einen maßgeblichen Anteil zum erreichten Jahresergebnis der Gesellschaft beisteuern. Durch den erfolgreichen Abverkauf der Einheiten wurde die Sanierung und Modernisierung des angrenzenden Bestandsgebäudes, Am Alten Weiher 7, mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen ermöglicht. Nach der Fertigstellung dieses Abschnitts im laufenden Jahr wird sich neben der Steigerung der Wohnqualität im Bestand auch optisch ein städtebaulich einheitliches Bild des Ensembles beider Gebäude darstellen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße konnten im Juli 2014 die Rohbauarbeiten zur Errichtung von 20 Doppelhaushälften, sechs Stadthäusern und 35 Eigentumswohnungen auf dem rund 10.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück begonnen werden. Alle Maßnahmen verlaufen seitdem im Zeit- und Kostenplan. Mit Beginn der Vermarktung im August letzten Jahres konnten sehr schnell große Teile der Einheiten veräußert werden. Aktuell sind bereits alle Stadt- und Doppelhäuser und rund 90% der Eigentumswohnungen veräußert. Die Fertigstellung und fristgerechte Übergabe aller verkauften Einheiten wird für den Herbst des laufenden Jahres erwartet und hat maßgebliche Bedeutung für die Erreichung des für 2015 geplanten Jahresergebnisses der Gesellschaft.

Die Errichtung von 22 Verkaufseinfamilienhäusern Am Kotthausweg / Neusser Weyhe wird in der zweiten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres beginnen. Diese Maßnahme rundet die bisherige Quartiersentwicklung ab. Die Fertigstellung ist für Ende 2016 geplant.

Im Stadionviertel soll ebenfalls nach Abschluss der Rodungs- und Erschließungsarbeiten im Spätsommer 2015 der Baubeginn für unser Projekt am Simonsweg (Kamillusgarten) erfolgen. Auf dem knapp 10.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück sieht unsere Planung die Errichtung von insgesamt 43 Verkaufseinheiten vor. Hier entstehen 29 Eigentumswohnungen und 14 Einfamilienhäuser. Mit der Fertigstellung aller Maßnahmen rechnen wir Anfang des Jahres 2017.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven werden neben den öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen auch 22 preisgünstige Verkaufseinfamilienhäuser auf dem Areal errichtet. Mit den Baumaßnahmen soll noch im Jahr 2015 begonnen werden.

Der Rat der Stadt Neuss hat im Jahr 2012 den Neusser Transparenz- und Steuerungskodex beschlossen. Er definiert Grundsätze und Standards guter Unternehmensführung in Anlehnung an den Deutschen Corporate Governance Kodex für börsenorientierte Unternehmen und den Entwurf der kommunalen Spitzenverbände zum Public Corporate Governance Kodex. Der Kodex ist im Wesentlichen an Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ausgerichtet, die Regelungen sollen aber auch für andere Rechtsformen, wie im Fall der Neusser Bauvereins AG, sinngemäß angewendet werden.

Die bestehenden Regelungen des Neusser Transparenz- und Steuerungskodex im Rahmen der Geschäftsführung und des Zusammenwirkens mit dem Aufsichtsrat werden eingehalten.

Unsere Gesellschaft rechnet auch in den Folgejahren mit jeweils positiven Jahresüberschüssen entsprechend der genehmigten Wirtschaftsplanung. Für das Geschäftsjahr 2015 planen wir einen Jahresüberschuss von rd. € 1,6 Mio. unter Einhaltung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen von € 9,6 Mio.

Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in starkem Maße zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2014 beigetragen. Ihnen möchten wir hierfür unseren Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

Besonders danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats unserer Gesellschaft für die langjährige und stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

## 5. NACHTRAGSBERICHT

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

## 6. EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG UND ZWECKERREICHUNG

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2014 erfüllt.

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

## 7. ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTIEN- GESETZ

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2014 über die Rechtsgeschäfte mit der Stadt Neuss als Hauptaktionär und den ihr verbundenen Unternehmen sowie unserer Tochtergesellschaft Modernes Neuss-Grundstücks- und Bau- GmbH erstellt.

Folgende Schlusserklärung wurde abgegeben:

Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und den mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2014 nicht vorgenommen worden.

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

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

Neuss, 30. März 2015

Neusser Bauverein AG  
Der Vorstand

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

JAHRESABSCHLUSS  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2014

## 1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		19.729,00	35.199,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	334.176.167,51		333.708.733,91
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.455.339,93		35.559.364,57
Grundstücke ohne Bauten	54.101,45		31.989,94
Bauten auf fremden Grundstücken	29.798,00		40.634,00
Technische Anlagen und Maschinen	6.105,00		8.231,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	388.351,00		439.092,00
Anlagen im Bau	0,00		6.926.622,85
Bauvorbereitungskosten	1.223.599,77		300.440,69
Geleistete Anzahlungen	173.171,66	373.506.634,32	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.227,01	1.535.227,01	1.636,05
Anlagevermögen insgesamt		375.061.590,33	378.585.944,01
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	1.927.595,31		4.421.468,24
Bauvorbereitungskosten	1.493.534,65		2.009.303,93
Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.249.796,34		6.885.083,88
Grundstücke mit fertigen Bauten	735.226,01		0,00
Unfertige Leistungen	14.859.632,26		13.780.903,34
Anderer Vorräte	11.086,73		11.240,95
Geleistete Anzahlungen	0,00	28.276.871,30	84.327,38
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	514.510,71		515.590,15
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	301.101,60		153.176,37
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.493,88		19.404,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12		35.341,67
Sonstige Vermögensgegenstände	640.879,89	1.485.764,20	501.619,11
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.745.838,63	1.721.208,24
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	14.896,08		25.513,04
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	10.021,71	24.917,79	8.489,61
<b>Bilanzsumme</b>		<b>406.594.982,25</b>	<b>408.758.614,50</b>
Treuhandvermögen aus Kautionen		2.206.494,41	2.345.739,76

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.023.838,42		2.953.243,55
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Anderer Gewinnrücklagen	14.944.983,72	28.005.313,74	14.726.161,65
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.411.897,36		1.294.808,03
Einstellungen in Rücklagen	289.416,94	1.122.480,42	172.327,61
Eigenkapital insgesamt		48.252.794,16	47.963.377,22
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.485.285,00		2.362.588,00
Steuerrückstellungen	1.015.042,94		1.015.042,94
Sonstige Rückstellungen	2.963.663,18	6.463.991,12	1.567.171,15
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.213.755,49		258.682.213,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.502.029,57		72.931.862,90
Erhaltene Anzahlungen	20.027.821,06		19.344.124,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.313.267,47		1.259.216,87
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	144,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.197.323,22		2.228.333,13
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.481,18		141.142,72
Sonstige Verbindlichkeiten	586.374,98	351.878.196,97	1.263.541,80
davon aus Steuern: € 512.526,76			(1.248.318,20)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.862,30			(3.868,53)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>406.594.982,25</b>	<b>408.758.614,50</b>
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		2.206.494,41	2.345.739,76

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.590.892,50		44.911.309,55
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.467.506,53		4.014.053,10
c) aus Betreuungstätigkeit	22.431,60		27.079,44
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	840.243,37	59.921.074,00	781.367,08
Verminderung (-) / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-425.046,22	8.870.087,81
Sonstige betriebliche Erträge		1.580.582,57	2.428.248,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.737.081,06		20.458.029,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.343.324,14		12.795.416,58
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	938.018,75	33.018.423,95	1.065.416,05
Rohergebnis		28.058.186,40	26.713.283,18
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.081.576,13		2.842.338,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 351.961,66	840.671,45	3.922.247,58	847.477,52 (396.497,61)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.133.628,16	8.792.020,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.194.060,98	2.578.816,91
Erträge aus Gewinnabführung	412.935,94		395.513,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 0,19 davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 10.191,23	23.638,66	436.574,60	9.022,70 (89,54) (3.515,67)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 436,48 davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 124.068,57		8.843.670,93	8.799.038,61 (108,55) (122.087,45)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.401.153,35	3.258.126,98
Außerordentliche Aufwendungen davon aus der BilMoG-Umstellung € -8.627,00		-8.627,00	-8.627,00 (-8.627,00)
Außerordentliches Ergebnis		-8.627,00	-8.627,00
Steuern vom Einkommen		508.507,50	498.940,43
Sonstige Steuern		1.472.121,49	1.455.751,52
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.411.897,36</b>	<b>1.294.808,03</b>
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		70.594,87	64.740,40
b) in andere Gewinnrücklagen		218.822,07	107.587,21
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.122.480,42</b>	<b>1.122.480,42</b>

## 3. ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

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

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

#### Sachanlagen

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

#### Entwicklung

Für Sachanlagenzugänge in 2014 sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Fremdkosten angesetzt. Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden als Erhaltungsaufwand behandelt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer zwischen 70 und 80 Jahren. Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften des HGB fortgeführt.

Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2014 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3 und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 714.

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

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

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

Zuschreibungen im Sinne von § 280 HGB waren nicht erforderlich.

### Finanzanlagen

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

Als sonstige Ausleihungen wird ein unverzinsliches Arbeitgeberdarlehen 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€ 381.

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

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

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen wurden auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,53 % (Vorjahr 4,88 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von unverändert 2 % und ein Rententrend von unverändert 1,75 % zugrunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 129. Hiervon wurden in 2014 entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31.12.2014 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 86.

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

### Verbindlichkeiten

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

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

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

### I. Bilanz

#### 1. Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.14	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	175.503,92	755,61	16.295,43	0,00	140.235,10	19.729,00	16.225,61
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	480.784.691,85	929.169,52	1.740.960,59	8.091.014,97	153.887.748,24	334.176.167,51	8.090.226,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.852.557,66	62.875,74	0,00	2.722.128,84	9.182.222,31	37.455.339,93	889.029,22
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94	22.111,51	0,00	0,00	0,00	54.101,45	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	78.650,21	29.798,00	10.836,00
Technische Anlagen und Maschinen	160.251,59	1.253,39	2.186,51	0,00	153.213,47	6.105,00	3.379,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.525.567,17	73.190,21	117.051,07	0,00	1.093.355,31	388.351,00	123.931,21
Anlagen im Bau	7.363.469,80	3.449.674,01	0,00	-10.813.143,81	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	300.440,69	923.159,08	0,00	0,00	0,00	1.223.599,77	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	173.171,66	0,00	0,00	0,00	173.171,66	0,00
	534.127.416,91	5.634.605,12	1.860.198,17	10.813.143,81 -10.813.143,81	164.395.189,54	373.506.634,32	9.117.402,55
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	1.636,05	0,00	409,04	0,00	0,00	1.227,01	0,00
	1.535.636,05	0,00	409,04	0,00	0,00	1.535.227,01	0,00
<b>Anlagevermögen/ Finanzanlagen</b>	<b>535.838.556,88</b>	<b>5.635.360,73</b>	<b>1.876.902,64</b>	<b>10.813.143,81</b> <b>-10.813.143,81</b>	<b>164.535.424,64</b>	<b>375.061.590,33</b>	<b>9.133.628,16</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden € 14.859.632,26 (Vorjahr € 13.780.903,34) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		(Vorjahr)	
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	514.510,71	35.392,14	(27.920,70)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	301.101,60	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.493,88	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	640.879,89	0,00	(0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.485.764,20</b>	<b>35.392,14</b>	<b>(27.920,70)</b>

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

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	2.953.243,55	70.594,87	3.023.838,42
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.726.161,65	218.822,07	14.944.983,72

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen	
Rückstellungen für Instandhaltung	T€ 200
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€ 988
Prozesskosten und Schadenersatz	T€ 783
Jahresabschlusskosten	T€ 280
Mieterstattungen	T€ 415

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 unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.213.755,49 (258.682.213,52)	6.936.686,63 (6.604.159,38)	20.750.310,82 (20.957.811,42)	228.526.758,04 (231.120.242,72)	238.120.709,84 (238.984.709,31)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.502.029,57 (72.931.862,90)	15.268.260,78 (10.186.600,85)	6.811.140,50 (6.669.715,60)	49.422.628,29 (56.075.546,45)	64.270.689,38 (64.314.088,82)
Erhaltene Anzahlungen	20.027.821,06 (19.344.124,25)	20.027.821,06 (19.344.124,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.313.267,47 (1.259.216,87)	1.313.267,47 (1.259.216,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	144,00 (0,00)	144,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.197.323,22 (2.228.333,13)	2.197.323,22 (2.228.333,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.481,18 (141.142,72)	37.481,18 (141.142,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	586.374,98 (1.263.541,80)	583.568,56 (1.260.735,38)	1.835,04 (1.730,95)	971,38 (1.075,47)	0,00 (0,00)
	<b>351.878.196,97</b> <b>(355.850.435,19)</b>	<b>46.364.552,90</b> <b>(41.024.312,58)</b>	<b>27.563.286,36</b> <b>(27.629.257,97)</b>	<b>277.950.357,71</b> <b>(287.196.864,64)</b>	<b>302.391.399,22</b> <b>(303.298.798,13)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen T€ 450 (Vorjahr: T€ 537) vermindert um den Anspruch aus Ergebnisabführung T€ 413 (Vorjahr: T€ 396).

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 und Aufwendungen enthalten:

Erträge	
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	T€ 231
Aufwendungen	
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€ 524

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

## D. Sonstige Angaben

- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
- Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 70 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.

Die Gesellschaft hat ein Zinsswap-Geschäft im Jahr 2004 abgeschlossen. Der Zinsswap 2014 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von € 436.711,89.

Der Nominalwert beträgt € 8.180.670,10. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.

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

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

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

- 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.
- Die Gesellschaft besitzt sämtliche Geschäftsanteile in Höhe von T€ 1.534 (Eigenkapital) an der Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH, Neuss. Für das Geschäftsjahr 2014 wurde gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn von € 412.935,94 (Vorjahr € 395.513,15) übernommen.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	37	10
Technische Mitarbeiter	5	0
Hausmeister	3	0
Büroreinigung	0	1
Summe	45	11

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

- Gesamtbezüge
  - des Vorstands
 

Dipl.-Kfm. Frank Lubig	340.817,81 €
Dipl.-Betw. Dirk Reimann	221.851,54 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	6.098,80 €
  - des Aufsichtsrats
 

Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender	1.500,00 €
Heinz Sahren, stellv. Vorsitzender	750,00 €
Waltraud Beyen	500,00 €
Carsten Dix	500,00 €
Dr. Andreas Hamacher	375,00 €
Ursula von Nollendorf	500,00 €
Peter Ott	500,00 €
Dr. Achim Rohde	375,00 €
Felizitas Wennmacher	375,00 €
Dieter Zander	375,00 €
Ursula Ackermann	500,00 €
Ingrid Both	375,00 €
Wilhelm Manns	375,00 €
Ria Thöne	375,00 €
Wolfgang Weiwadel	500,00 €
- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.826.822,00 gebildet.
- Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 41. Davon entfallen T€ 35 auf Abschlussprüferleistungen und T€ 6 auf sonstige Leistungen.
- Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2014 insgesamt rd. 2.626 T€. Das Vermögen der RZVK reicht nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen nicht unwesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen könnte.
- Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.

## 11. Mitglieder des Vorstands

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

## 12. Mitglieder des Aufsichtsrats

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

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ursula Ackermann, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,  
aus Mönchengladbach,  
Ingrid Both, Kfm. Angestellte, aus Grevenbroich,  
Wilhelm Manns, Installateur, aus Neuss,  
Ria Thöne, Kfm. Angestellte, aus Kaarst,  
Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter, aus Krefeld.

## E. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 beträgt € 1.122.480,42.

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

- a) Ausschüttung einer Dividende von 6,9 % auf die  
Stückaktien Nr. 47-72, 89-91, 95-123, 126, 127, 1984-2033,  
2035-2162, 2429-2666 (Kleinaktionäre),  
das entspricht einer Dividende von € 3,53 je Stückaktie **€ 2.520,42**
- b) Ausschüttung einer Dividende von 5,9 % auf die  
restlichen Stückaktien Nr. 1-46, 73-88, 92-94, 124, 125,  
128-1120, 1201-1406, 1501-1543, 1701-1983, 2163-2428,  
das entspricht einer Dividende von € 3,00 je Stückaktie **€ 1.119.960,00**

Neuss, 30. März 2015  
Neusser Bauverein AG  
Der Vorstand

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

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Neusser Bauverein AG, Neuss, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 22. Juni 2015

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs                      ppa. Stephan Schims  
Wirtschaftsprüfer                      Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat von dem mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2014 durch PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2014, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2014 ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Neuss, 25. August 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Herbert Napp  
Bürgermeister

KONZERNLAGEBERICHT  
ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

2014

# 1. WIRTSCHAFTSBERICHT

## 1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Weltwirtschaft 2014 war durch ein moderates Expansionstempo und den Einfluss von Sondereffekten aus Krisen und Spannungen in Nahost und der Ukraine sowie von einem signifikanten Verfall des Ölpreises geprägt. Dabei hat sich wie im Vorjahr die unterschiedliche Entwicklung der Volkswirtschaften fortgesetzt. Die Schwellen- und Entwicklungsländer kämpfen zunehmend mit wirtschaftlichen Problemen und gebremstem Wachstum, während sich die Wirtschaft in weiten Teilen Europas und Nordamerika überwiegend stabiler entwickelte und an Breite gewonnen hat.

Das weltweite Wirtschaftswachstum belief sich im Jahr 2014 auf 3,4% und liegt damit nach der Auswertung des Internationalen Währungsfonds (IWF) auf Vorjahresniveau. Für das Jahr 2015 wird von einem weltweiten Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,5% ausgegangen. Dabei wird erwartet, dass sich die gegenläufigen Bewegungen zwischen den Volkswirtschaften fortsetzen werden.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Europa zeigte sich insgesamt eher verhalten mit einem Wachstum von 0,9%. Bedingt durch die aktuell positiven Exportbedingungen aufgrund des schwachen Euros, des niedrigen Ölpreises und des starken privaten Konsums geht der IWF in seiner Prognose für 2015 von einem Wachstum von bis zu 1,5% des BIP aus.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen und mit einer Steigerung des BIP um 1,6% das Wachstum der Eurozone übertroffen. Insbesondere im Vergleich zum Vorjahreswert von 0,2% ist eine klare Steigerung und Erholung der wirtschaftlichen Gesamtsituation zu verzeichnen.

Perspektivisch wird von einem gleichbleibenden Wachstum für die Folgejahre ausgegangen. Positive Impulse für diese Entwicklung resultieren aus den gesteigerten preisbereinigten privaten (+1,7%) und staatlichen Konsumausgaben (+1,5%) sowie den gestiegenen Investitionen der Unternehmen in Ausrüstungen (+2,4%) und Bauleistungen (+1,8%). Insbesondere bei den Bauinvestitionen konnte somit der negative Trend aus dem Vorjahr (-0,1%) umgekehrt werden. Dies resultiert überwiegend aus Zuwächsen bei Wohnbauten und öffentlichem Tiefbau.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik und trug so ebenfalls mit gewichtigem Anteil zum Wachstum bei. Preisbereinigt konnten die Exporte um 4,7% gegenüber dem Vorjahr zulegen, die Importe stiegen mit +3,7% nicht ganz so stark an und führten somit wieder zu einem Außenhandelsüberschuss in 2014.

Die Arbeitsmarktsituation hat sich in 2014 gegenüber dem Vorjahr leicht entspannt. Dabei setzte sich der Trend der Vorjahre mit steigenden Beschäftigtenzahlen fort, so dass zum Jahresende über 43 Millionen Erwerbstätige in Deutschland verzeichnet wurden, was einer Steigerung um 1,0% entspricht.

Die Arbeitslosenquote verringerte sich dementsprechend um -0,3% auf bundesweit 6,4%. Die gleiche Tendenz war in Nordrhein-Westfalen zu erkennen, hier sank die Arbeitslosenquote im Jahresvergleich von 8,1% auf 7,8%.

Die Zinsentwicklung 2014 war von weiter fallenden Effektivzinsen in allen Fristigkeitsbereichen gekennzeichnet. Zum Jahresende 2014 und Jahresanfang 2015 waren wiederum historische Tiefstände der Zinsniveaus zu verzeichnen, insofern wird für das Jahr 2015 mit gleichbleibenden bis leicht steigenden Zinsen gerechnet.

Diese Entwicklung hat auch weiterhin positive Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit. So wurde in Deutschland auch im Bereich der Baugenehmigungen der seit 2010 anhaltende positive Trend fortgesetzt. Es wurden bundesweit 284.900 Wohnungen genehmigt, dies entspricht einer Steigerung von knapp 5,4% bzw. 14.500 Wohnungen. Diese Zuwächse resultieren ausschließlich aus dem Anstieg der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergaben sich rückläufige Genehmigungszahlen. In Abweichung zu der bundesweiten Entwicklung wurden in Nordrhein-Westfalen im vergangenen Jahr rund 8% weniger Baugenehmigungen erteilt.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss nimmt weiterhin zu und betrug 156.268 Einwohner. Damit lag der Wert mit 700 Personen über dem Vorjahr (155.568). Der Ausländeranteil lag mit 13,6% (13,1%) ebenfalls etwas über dem Vorjahresniveau.

Im Geschäftsjahr konnte unsere Gesellschaft zwölf öffentlich geförderte Mietefamilienhäuser für kinderreiche Familien an der Pskowstraße fertigstellen und im Mai und Juli in zwei Abschnitten an die Mieter übergeben. Sieben baugleiche Häuser wurden bereits im vergangenen Jahr am Berghäuschensweg errichtet und vermietet.

In Neuss-Gnadental wurden im abgelaufenen Jahr die Modernisierungsmaßnahmen am Berghäuschensweg erfolgreich abgeschlossen. 33 öffentlich geförderte Wohnungen aus dem 2. Bauabschnitt am Berghäuschensweg 290-296 konnten an ihre neuen Mieter übergeben werden.

Zum Jahresende wurde auch der Neubau mit dem städtebaulichen Lückenschluss an der Hymgasse 11 mit zwei freifinanzierten Mieteinheiten in den Bestand aufgenommen. Ebenso konnte im Sommer nach nur 11 Monaten Bauzeit die neue fünfzügige Kindertagesstätte (Kita) an der Heerdtter Straße im Barbaraviertel mit 950 m<sup>2</sup> Nutzfläche an die Stadt Neuss als Mieter und den Evangelischen Verein für Jugend- und Familienhilfe e.V. als Träger der Einrichtung übergeben werden.

Im Rahmen der fortgeführten Portfolioarrondierung konnten wir unseren Bestand in der Nordstadt erweitern. Dabei wurde das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus an der Viersener Straße 24 mit 14 freifinanzierten Wohneinheiten, 13 Gewerbe- und Handelseinheiten und einer Gesamtmietfläche von 2.499 m<sup>2</sup> im Oktober 2014 erworben, der Besitzübergang erfolgte im März 2015.

Wir errichten und erhalten in Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrags bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss. Dabei legen wir großen Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte und Rahmenbedingungen ständig zu reflektieren und unsere Angebote dementsprechend weiter zu entwickeln. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu verlängern und die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Unternehmens sicherzustellen.

In 2014 wurden rund € 22,2 Mio. in Neubaumaßnahmen, Instandhaltungen sowie Um- und Ausbauten investiert. Bei der Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen legen wir unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots großen Wert auf die Berücksichtigung regionaler Unternehmen. Im Rahmen einer vertrauensvollen, zielorientierten, fairen und zuverlässigen Zusammenarbeit wollen wir dazu beitragen, Arbeitsplätze in der Region nachhaltig zu sichern.

Unsere Gesellschaft sieht die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Neuss als Aufgabe und Herausforderung zur verstärkten Errichtung sowohl öffentlich geförderter als auch freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität. In den kommenden Jahren sollen deshalb im Rahmen der Agenda 1000/2020 (Errichtung von 1000 zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen bis zum Jahr 2020) insgesamt rund € 260 Mio. in diese Wohnbauprojekte investiert werden.

Ebenso tragen wir mit der Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen dazu bei, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Hierbei sehen wir nach wie vor den Kauf einer Wohnimmobilie, speziell vor dem Hintergrund der aktuell sehr günstigen Zinssituation als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung. Durch die Errichtung von Wohnungseigentum wird darüber hinaus die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss weiterhin unterstützt und gefördert.

Über diese Aktivitäten und Aufgaben hinaus sehen wir uns weiter als verlässlichen Sozialpartner der Stadt Neuss. Mit unseren zahlreichen Angeboten im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern gezielt das soziale Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Aufgrund der zukünftigen gesellschaftlichen und demografischen Anforderungen und Aufgabenstellungen werden wir unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen weiter vertiefen und in Kooperation mit unseren Partnern weiter ausbauen.

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

## 1.2. Geschäftsentwicklung

### Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>
<b>Bestand 31.12.2013</b>	849	6.914	255	3.560	76	5	548.666
<b>Zugänge</b>							
Neubau	15	14		12		1	2.663
Umbau	4	33					2.177
Sonstiges	1	1			1		371
<b>Abgänge</b>							
Umbau	-4	-40					-2.195
Abbruch	-3	-94		-21	-1		-8.442
Verkauf	-1	-1		-2			-180
Sonstiges				-1	-1		-76
<b>Bestand 31.12.2014</b>	<b>861</b>	<b>6.827</b>	<b>255</b>	<b>3.548</b>	<b>75</b>	<b>6</b>	<b>542.984</b>

#### Zugänge

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 12 öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser Pskowstraße 17-27 und 22-32 mit 12 Garagen errichtet und an die Mieter übergeben. Weitere zwei Häuser mit zwei Wohnungen an der Hymgasse 11 konnten bis zum Jahresende fertiggestellt werden.

An der Heerdter Straße 37 wurde bereits die fünfte Kindertagesstätte von uns errichtet und an den Träger übergeben.

Die umfassende Modernisierung der Häuser Berghäuschensweg 282-296 konnte mit dem Bezug der 33 Wohnungen Berghäuschensweg 290-296 erfolgreich abgeschlossen werden.

#### Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2014 betreffen im Wesentlichen die Umbaumaßnahme Berghäuschensweg 290-296 mit 40 Wohnungen und den Abbruch für die Stadtteilentwicklungsmaßnahme Hülchrather Straße mit 94 Wohnungen, einer gewerblichen Einheit und 21 Garagen. Ein Eigenheim Bickenbachstraße 38 mit einer Garage und einem Stellplatz wurde verkauft.

#### Im Bau befindliche Objekte

Die Modernisierung von 28 Wohnungen Am Alten Weiher 7 war zum Bilanzstichtag noch in der Bauphase.

## In Planung

Am 31.12.2014 befanden sich 561 Neubauobjekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

- 198** Wohnungen Hülchrather Straße
- 31** Wohnungen Wolberostraße
- 13** Wohnungen Steinhausstraße / Gottfried-Schmitz-Weg
- 6** Mieteinfamilienhäuser Steinhausstraße / Gottfried-Schmitz-Weg
- 138** Wohnungen Nievenheimer Straße
- 1** Seniorenheim Nievenheimer Straße
- 133** Wohnungen Augustinusstraße 58-60 (Leuchtenberg Areal)
- 40** Wohnungen Willi-Graf-Straße
- 1** Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge Stresemannallee

Für 24 Wohnungen Josef-Wirmer-Straße 17-19 ist eine umfassende Modernisierung geplant.

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

Die Finanzierung ist u.a. mit öffentlichen Mitteln vorgesehen.

## Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2014 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes kontinuierlich fortgeführt. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rund € 1,4 Mio.

Die Wohnungen waren ursprünglich öffentlich gefördert und zwischenzeitlich aus der Bindung herausgewachsen. Um weiterhin kostengünstige Mietwohnungen für sozial schwache Bevölkerungsschichten anbieten zu können, wird für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen auf öffentliche Mittel zurückgegriffen, um die Bestände hierdurch wieder in die Wohnungsbindung zurückführen zu können.

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

Das Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2015 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlage ist zur Modernisierung vorgesehen:

- 24** Wohnungen Josef-Wirmer-Straße 17-19

## Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,15/m<sup>2</sup>/mtl. gegenüber € 5,03/m<sup>2</sup>/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 1.217 in 2013 deutlich auf T€ 951 in 2014 vermindert. Zum 31.12.2014 standen 144 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,1 % (Vorjahr 3,8 %). Der wesentliche Teil mit 1,3 % (Vorjahr 3,2 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,8 % oder 54 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,6 % oder 40 Wohneinheiten).

## Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2014 über 10.006 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücke aus dem Umlaufvermögen.

Für den Mietwohnungsneubau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet angekauft.

## Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2014 rund € 8,9 Mio. (Vorjahr rund € 7,9 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 16,40 (Vorjahr € 14,38) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

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

## Eigentumsmaßnahmen

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen konnten im Geschäftsjahr 2014 weitere 13 Eigentumswohnungen der Bauträgermaßnahme Schulstraße 13-17 fertiggestellt und übergeben werden. Die restlichen zwei Eigentumswohnungen sind ebenfalls fertiggestellt und zum Verkauf vorgesehen. Am Alten Weiher 6 wurden 17 Eigentumswohnungen errichtet und an die Erwerber übergeben.

Am 31.12.2014 befanden sich 35 Eigentumswohnungen Schillerstraße 76-80, 80a, An der Obererft 52a, 20 Eigenheime Bettina-von-Arnim-Straße 3-21, 4-22 und 6 Stadthäuser An der Obererft 52b-e, Bettina-von-Arnim-Straße 1 und 2 im Bau.

Nachstehende 127 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

- 22** Eigenheime Am Kotthausweg 2-12a, Neusser Weyhe 19a, 19b
- 14** Eigenheime Simonsweg 19-45 (Kamillusgarten)
- 29** Eigentumswohnungen Simonsweg 2-20 (Kamillusgarten)
- 22** Eigenheime Hülchrather Straße
- 24** Eigentumswohnungen Nievenheimer Straße
- 16** Eigenheime Nievenheimer Straße

## Betreuungstätigkeit – WEG Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 zum Verwalter für fünf Eigentümergemeinschaften mit 321 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 81 Wohneinheiten, 128 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 101 eigene Einheiten mit 42 Wohnungen, 58 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und 1 Gewerbeeinheit. Zusätzlich war unser Konzern zum Verwalter einer Heizungsbetriebsgemeinschaft bestellt.

## Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich 115 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 25 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (69 Angestellte, davon 14 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (25 Arbeiter, davon zwei Teilzeitkräfte) sowie als Hausmeister bzw. Hauswarte (15, davon drei Teilzeitkräfte) und Hausreinigungskräfte (sechs, alle Teilzeitkräfte) tätig. Außerdem wurden fünf Auszubildende beschäftigt.

## Geschäftsbesorgungen/Projektsteuerung und -entwicklung

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

Weiterhin ist der Konzern als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2014 wurden für die Stadt Neuss 33 Häuser mit 67 Mietwohnungen, neun gewerblichen Einheiten und 35 Garagen bzw. Stellplätze mit rd. 6.329 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verwaltet.

## 2. DARSTELLUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.412 (Vorjahr T€ 1.299) erzielt. Der genehmigte Wirtschaftsplan 2014 über T€ 1.483 wurde geringfügig um T€ 71 unterschritten. Nach Einstellung von T€ 290 (Vorjahr: T€ 177) in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 1.122 (Vorjahr T€ 1.122). Das Ergebnis vor Ertragssteuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 123 auf T€ 1.921.

Das Ergebnis im Bauträgersgeschäft ist zyklisch zu bewerten. Neben der Veräußerung von 13 Eigentumswohnungen Schulstraße 13-17 und 17 Eigentumswohnungen Am Alten Weiher 6 wurden erhebliche Vorlaufinvestitionen getätigt, die in den kommenden Jahren bei der Realisierung und Veräußerung der geplanten Verkaufseinheiten zu positiven Ergebnissen führen werden.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2015 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 1.602 aus. Die Ertragslage bleibt unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Mietausfälle und Instandhaltungsaufwendungen weiterhin beeinflusst.

### 2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögensstruktur	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	87	0,0%	188	0,0%	-101
Sachanlagen	373.886	91,9%	377.711	92,4%	-3.825
Finanzanlagen	1	0,0%	2	0,0%	-1
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>373.974</b>	<b>91,9%</b>	<b>377.901</b>	<b>92,4%</b>	<b>-3.927</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	28.439	7,0%	27.347	6,7%	1.092
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	1.567	0,4%	1.311	0,3%	256
Flüssige Mittel	2.759	0,7%	2.235	0,6%	524
Rechnungsabgrenzung	34	0,0%	50	0,0%	-16
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>32.799</b>	<b>8,1%</b>	<b>30.943</b>	<b>7,6%</b>	<b>1.856</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>406.773</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.844</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2.071</b>

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<i>langfristig</i>					
Anlagevermögen	373.974	92,0%	377.901	92,4%	-3.927
Geldbeschaffungskosten	15	0,0%	26	0,0%	-11
	<b>373.989</b>	<b>92,0%</b>	<b>377.927</b>	<b>92,4%</b>	<b>-3.938</b>
<i>mittelfristig</i>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	13.406	3,3%	13.400	3,3%	6
	<b>13.406</b>	<b>3,3%</b>	<b>13.400</b>	<b>3,3%</b>	<b>6</b>
<i>kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	15.033	3,6%	13.947	3,5%	1.086
Flüssige Mittel	2.759	0,7%	2.234	0,5%	525
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzung	1.586	0,4%	1.336	0,3%	250
	<b>19.378</b>	<b>4,7%</b>	<b>17.517</b>	<b>4,3%</b>	<b>1.861</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>406.773</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.844</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2.071</b>

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,7%	19.125	4,7%	0
Gewinnrücklagen	28.006	6,9%	27.716	6,8%	290
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
	<b>48.253</b>	<b>11,9%</b>	<b>47.963</b>	<b>11,8%</b>	<b>290</b>
Rückstellungen	6.568	1,6%	5.026	1,2%	1.542
Verbindlichkeiten	351.952	86,5%	355.855	87,0%	-3.903
	<b>358.520</b>	<b>88,1%</b>	<b>360.881</b>	<b>88,2%</b>	<b>-2.361</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>406.773</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.844</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2.071</b>

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<i>langfristig</i>					
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,7%	19.125	4,7%	0
Gewinnrücklagen	28.006	6,9%	27.716	6,8%	290
	<b>47.131</b>	<b>11,6%</b>	<b>46.841</b>	<b>11,5%</b>	<b>290</b>
Dauerfinanzierungsmittel und langfristige Rückstellungen	<b>322.200</b>	<b>79,2%</b>	<b>324.963</b>	<b>79,4%</b>	<b>-2.763</b>
<i>mittelfristig</i>					
Erhaltene Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	<b>2.871</b>	<b>0,7%</b>	<b>4.143</b>	<b>1,0%</b>	<b>-1.272</b>
<i>kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	4.083	1,0%	2.663	0,7%	1.420
Erhaltene Anzahlungen für Betriebs- u. Heizkosten	17.220	4,2%	15.266	3,7%	1.954
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
Übrige Verbindlichkeiten	12.146	3,0%	13.846	3,4%	-1.700
	<b>34.571</b>	<b>8,5%</b>	<b>32.897</b>	<b>8,1%</b>	<b>1.674</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>406.773</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.844</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2.071</b>

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht nachkommen zu können.

Die geplanten Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Grundstücksankäufe werden durch Bereitstellung entsprechender Mittel fristgerecht finanziert.

Der Konzern konnte 2014 jederzeit seine finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2015 ist die Liquidität sichergestellt.

### 3. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	in	2014	2013	2012	2011	2010
Jahresüberschuss	T€	1.412	1.299	1.274	1.448	1.360
Eigenkapitalquote	%	11,6	11,5	11,7	11,6	11,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	3,8	3,8	4,1	3,9
Cashflow	T€	10.841	10.438	9.907	10.422	9.087
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m <sup>2</sup>	5,15	5,03	4,92	4,80	4,70
Instandhaltungskosten absolut	T€	8.901	7.885	8.108	9.114	6.676
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	16,40	14,38	15,00	16,90	12,45
Fluktuationsquote	%	8,2	8,5	9,0	7,7	8,9
Leerstandsquote	%	2,1	3,8	4,2	3,3	3,4
davon strategisch bedingt	%	1,3	3,2	3,5	2,6	2,8
Leerstandsquote bereinigt	%	0,8	0,6	0,7	0,7	0,6

Von den aufgeführten Leistungsindikatoren werden das Jahresergebnis und die Instandhaltungskosten zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Der Jahresüberschuss entspricht im Wesentlichen dem prognostizierten Wirtschaftsplan. Die strategischen Leerstände verringern sich aufgrund der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen am Berghäuschengweg. Das geplante Instandhaltungsbudget konnte um 2,75% unterschritten werden.

### 4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

#### 4.1. Risikomanagement

Im Hinblick auf das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden die bestehenden und eingesetzten Controllinginstrumente mit dem Fokus des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und ausgebaut.

Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen negative Einflüsse und wirtschaftliche Schäden von der Gesellschaft abgewendet werden können. Das System ist in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert. Es basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen und externen Berichterstattung.

Auch im Geschäftsjahr 2014 wurde im Rahmen der konsequenten Überprüfung der Organisation und Abläufe wieder ein externer Prüfungsauftrag an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erteilt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Prüfung verschiedener Geschäftsbereiche wird wieder Berücksichtigung in der weiteren Optimierung der Geschäftsabläufe finden.

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

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Geschäftsbereiche und Unternehmenskennzahlen unterrichtet.

## 4.2. Risiken der künftigen Entwicklung

In unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung können sich aufgrund gesellschaftspolitischer, sozialer oder rechtlicher Veränderungen sowie weiterhin steigender Lebenshaltungskosten Risiken aus Mietausfällen, einer hohen Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen sowie Aufwandsverzichten ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem optimierten und ausgebauten Forderungsmanagement entgegen.

Die Durchführung von Bauträgermaßnahmen ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Der Hauptfokus bei der Analyse zur Risikominimierung und -vermeidung liegt bei der richtigen Markteinschätzung, der Marktfähigkeit des Produktes sowie der damit verbundenen Kaufpreisfindung für die zu errichtenden Einheiten. Die Lagequalität und das standortbezogene Nutzungs- und Bebauungskonzept beeinflussen hierbei maßgeblich den Erfolg der Maßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden bereits im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Sensibilitätsanalysen überprüft und nachgewiesen sowie notwendige Planänderungen durchgeführt.

Veränderungen der Rahmenbedingungen werden während der Umsetzung der Maßnahmen in Form von Prognoserechnungen abgebildet, um entsprechende korrigierende Maßnahmen unverzüglich einleiten und umsetzen zu können.

Wir halten die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken und damit die Auswirkungen auf die Ertragslage für gering.

## 4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Laufende Veränderungen von Märkten und Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Wohnraumförderungsbestimmungen und der Energieeinsparverordnung (EnEV) bieten neben den möglichen Risiken auch Chancen.

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Deutschland wird in Fortsetzung des demografischen Wandels 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 der Bevölkerung. Unsere Gesellschaft wird auch weiterhin durch den Ausbau des Angebotes spezieller Wohnformen, insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen, ergänzt durch den Ausbau von Sozialangeboten im Quartier auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Auswertungen die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermarktung unserer Wohnungen zu ermöglichen und den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum planen zu können. Diese nachfrageorientierte Steuerung unseres Portfolios, ergänzt und unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und Verbesserung von miethnahen Dienstleistungen, bietet weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft.

Die Umsetzung energetischer Maßnahmen wird ein weiterer Schwerpunkt unserer zukünftigen Ausrichtung sein, um einer Steigerung der Nebenkosten nachhaltig entgegen zu wirken.

## 4.4. Finanzinstrumente

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

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements permanent beobachtet und analysiert.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2004 ein Zinsswap-Geschäft mit einer Laufzeit bis September 2016 abgeschlossen. Der Zinsswap 2014 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von T€ 437. Der Nominalwert beträgt T€ 8.181. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.

## 4.5. Prognosebericht

Weiterhin wollen wir unserer Satzung entsprechend bezahlbare Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung im Neusser Stadtgebiet anbieten. Marktgerechte Wohnungsangebote, ergänzt um umfassende Serviceleistungen und eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den verschiedenen Sozialträgern bilden dabei die Basis für den Erfolg unseres Unternehmens.

Dazu haben wir uns mit der Agenda 1000/2020 das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 eintausend zusätzliche bezahlbare Wohnungen im öffentlichen geförderten und frei finanzierten Segment zu errichten und zu vermieten. Bei der Umsetzung unserer Maßnahmen legen wir großen Wert auf die Berücksichtigung verschiedenster Wohnformen und der Etablierung von Betreuungsangeboten im Wohnquartier. Ebenso werden vor dem Hintergrund der Betriebskostenoptimierung die aktuellsten Erkenntnisse über energetische Konzepte in die Planung einfließen.

Parallel dazu stehen natürlich auch weiterhin die Erhaltung und die Aufwertung unseres Wohnungsbestandes im Fokus. Die kontinuierliche Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände steigert nicht nur die Attraktivität, sondern garantiert auch die nachhaltige Vermietbarkeit und damit eine langfristige stabile Ertragslage in unserem Kerngeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung.

In den kommenden Jahren planen wir Investitionen in den Bereichen Neubau, Instandhaltung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau von insgesamt rd. € 415 Mio. Das Investitionsvolumen hierfür betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 € 22,2 Mio., für 2015 wird hierfür ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 48 Mio. erwartet.

Im Mai und Juli des abgelaufenen Jahres konnten die 12 öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien an der Pskowstraße fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden. Sieben baugleiche Häuser wurden bereits im vergangenen Jahr am Berghäusenschweg errichtet und vermietet. Diese Projektform ermöglicht es uns, kinderreichen und sozialschwachen Familien ein preisgünstiges Einfamilienhaus mit Garten und Garage als Mietobjekt anzubieten.

Zum Jahresende konnte im Rahmen der Stadtreparatur der Neubau an der Hymgasse 11 mit zwei freifinanzierten Mieteinheiten erfolgreich abgeschlossen werden.

Im Sommer wurde die mittlerweile sechste Sozialimmobilie, die fünfzügige Kindertagesstätte an der Heerdter Straße im Barbaraviertel mit 950 m<sup>2</sup> Nutzfläche an die Stadt Neuss als Mieter und den Evangelischen Verein für Jugend- und Familienhilfe e.V. als Träger der Einrichtung übergeben.

In Neuss-Gnadental wurden in 2014 die Sanierungsmaßnahmen am Berghäuschensweg abgeschlossen. 33 öffentlich geförderte Wohnungen aus dem 2. Bauabschnitt Berghäuschensweg 290-296 konnten an ihre neuen Mieter übergeben werden.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven wurden in 2014 die Baugenehmigung auf der Grundlage des in 2012 durchgeführten städtebaulichen Landeswettbewerbs sowie die Fördermittel für die Gesamtmaßnahme beantragt. Die Bewilligung der Mittel im Rahmen der Wohnungsbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wurde noch zum Jahresende erlangt. Das Planungskonzept sieht die Errichtung von 220 Wohneinheiten vor, davon 198 öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen inklusive drei Gruppenwohnungen mit jeweils 8 Appartements. Weiterhin werden 22 Verkaufseinfamilienhäuser auf dem Areal errichtet. Zudem wird in dem neuen Wohnquartier ein Nachbarschaftszentrum entstehen, welches durch den Trägerverbund des Diakonischen Werks Neuss e.V. und den Sozialdienst katholischer Frauen e.V. betrieben wird. Im Frühjahr 2014 ist mit dem Abriss der vier Punkthäuser mit insgesamt 143 Wohnungen, die nicht mehr nachhaltig vermietet werden konnten, begonnen worden. Der Beginn dieser bedeutsamen Baumaßnahmen wird noch in 2015 erfolgen.

An der Wolberostraße auf einem Areal gegenüber unseres im Jahr 2013 fertiggestellten Neubaus Marienstraße 89 sollen 29 öffentlich geförderte und 2 freifinanzierte Wohneinheiten für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte entstehen. Das Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet. Die zur Umsetzung erforderlichen Ergänzungsflächen der Stadt Neuss werden im Herbst 2015 von unserer Gesellschaft angekauft, so dass der Baubeginn für Anfang 2016 angestrebt wird.

Auf der Neusser Furth werden auf einem ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Steinhäuserstraße / Gottfried-Schmitz-Weg 13 altengerechte öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um ein bundesweites Pilotprojekt für Menschen mit einer schwachen Demenzerkrankung, die dort selbstbestimmt mit Unterstützung der Fachkräfte der St.-Augustinus-Seniorenhilfe gGmbH leben können. Zudem werden sechs preiswerte öffentlich geförderte Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Neusser Familien errichtet. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich Anfang 2016.

Ein weiteres Referenzprojekt ist im Stadtteil Norf geplant. Der Ankauf des Grundstücks soll ebenfalls 2015 erfolgen. Geplant sind auf einem ca. 26.000 m<sup>2</sup> großen Areal 138 Wohneinheiten mit einem Mix aus betreuten Wohnangeboten, barrierefreie Mietwohnungen im öffentlich geförderten und freifinanzierten Segment sowie 24 Eigentumswohnungen und 16 Verkaufseinfamilienhäuser. Hinzu kommt ein vom Diakonischen Werk Neuss / Rhein-Kreis Neuss betriebenes Seniorenheim mit 40 Plätzen sowie ein Quartierstreff. Die Fertigstellung für dieses Vorhaben ist Mitte 2018 geplant.

Unsere Gesellschaft plant ebenfalls die Errichtung von 133 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen an der Augustinusstraße (Leuchtenberg-Areal) in der Innenstadt. Die Umsetzung des Grundstücksankaufs wird für den Sommer 2015 angestrebt, so dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Baubeginn für Mitte 2016 angedacht ist.

Eine neue Maßnahme im Rahmen der Nachverdichtung unserer Bestände ist an der Willi-Graf-Straße 1-9 in Weckhoven geplant. Hier sollen auf dem Bestandsgrundstück 40 öffentlich geförderte Wohnungen in zwei Baukörpern entstehen.

Die Gesellschaft realisiert, nach erfolgter Beschlussfassung des Rates der Stadt Neuss, als Bauherr eine Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Flüchtlinge an der Stresemannallee. Diese neue Einrichtung wird gleichzeitig langfristig an das Land Nordrhein-Westfalen vermietet werden. Diese soll mit mehr als 200 Räumen Unterkunft für bis zu 800 Flüchtlinge bieten.

Im Oktober 2014 wurde das freifinanzierte viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus Viersener Straße 24 mit 14 Wohneinheiten, 13 Gewerbe- und Handelseinheiten und einer Gesamtmietfläche von 2.499 m<sup>2</sup> im Rahmen der Bestandsarrondierung für die Nordstadt mit dem Ziel der Aufrechterhaltung des Serviceangebotes erworben. Der Besitzübergang erfolgte im März 2015.

Unsere Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2014 rund € 8,9 Mio. im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht € 16,40/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und liegt damit weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt. In 2015 planen wir ebenfalls Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. € 9,6 Mio.

Um auch weiterhin die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Bestände sicher zu stellen, werden wir bis 2019 auf diesem hohen Niveau in die Instandhaltung unserer Wohnungen insgesamt rd. € 53 Mio. investieren.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2014 verfügte unsere Gesellschaft über einen Immobilienbestand von 6.827 Wohneinheiten. Hiervon entfallen rund 58 % der Einheiten auf öffentlich geförderte Wohnungen und rund 42 % werden freifinanziert bewirtschaftet. Zum Geschäftsjahresende betrug die monatliche Durchschnittsmiete € 5,15/m<sup>2</sup>.

Die Quote der bereinigten Wohnungsleerstände konnte mit 0,8 % (54 Wohnungen) bezogen auf unseren Wohnungsbestand weiterhin auf einem konstant sehr niedrigen Niveau gehalten werden. Begründet wird diese Situation auch durch die günstige Lage der Stadt Neuss an der Rheinschiene, aktiv gesteuert wird sie durch die günstigen Mieten, die Ausstattungsqualität der Wohnungen sowie unsere intensive Mieterbetreuung und unser soziales Quartiersengagement.

Auch im Jahr 2014 war das Ziel des sozialen Engagements unserer Gesellschaft, dass die Stadt Neuss lebenswert bleibt und die Mieter sich völlig unabhängig von Alter, Nationalität und Familienstand in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen. Wir sind nicht nur städtebaulicher sondern auch Sozialpartner der Stadt Neuss. Dazu gehört weiterhin mit zentraler Bedeutung das Angebot der flächendeckenden Sozial- und Serviceleistungen, die wir auch im laufenden Geschäftsjahr und in den Folgejahren in Kooperation mit verschiedenen Sozialpartnern kontinuierlich ausgebaut haben bzw. erweitern werden.

Die von unserer Gesellschaft veranstalteten Mieter- und Quartiersfeste erfreuen sich bei unseren Mietern größter Beliebtheit. Mit diesen Veranstaltungen wird das gemeinsame Zusammenleben zwischen Jung und Alt, die Integration und die nachbarschaftliche Gemeinschaft in unseren Beständen intensiviert.

Im Zeichen der Fußball-Weltmeisterschaft konnte im Sommer 2014 in Zusammenarbeit mit dem BV Weckhoven e.V. ein besonderer Fußball- und Familientag auf der Bezirkssportanlage veranstaltet werden. Dabei wurde das erste internationale Handicap Turnier für behinderte Fußball-Kinder aus dem In- und Ausland sowie der Bauverein-Cup für fußballbegeisterte Jungen und Mädchen ausgespielt.

Die jährlich stattfindende traditionelle Schiffstour für unsere Mieterjubilare wird weiterhin sehr gut angenommen.

Der zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens im Dichterviertel im Januar 2014 eröffnete Mietertreffpunkt mit Mieterbüro an der Weberstraße 72 wird sehr gut angenommen und frequentiert. Darüber hinaus wurde unser bestehender Mietertreffpunkt Maribu aufgrund der großen Nachfrage aus der Mieterschaft im Jahr 2014 umgebaut und erweitert. Die Gesellschaft plant, auch als Abschluss der Quartiersaufwertung Am Kotthausweg einen weiteren Nachbarschaftstreff mit einem Mieterbüro zu errichten.

Zum Jahresende konnte auch eine weitere Kooperation mit den Stadtwerken Neuss ins Leben gerufen werden. Künftig werden Mitarbeiter der Stadtwerke Neuss mit ihrer roten Beratungstheke vor Ort Station in den Mieter- und Nachbarschaftstreffs der Gesellschaft machen und die Mieter in Einzelgesprächen zu Themen der Energieberatung und -verbrauch informieren sowie entsprechende Einsparpotentiale aufzeigen.

Seit 2008 führen wir unser vielfältiges Engagement im Bereich des Neusser Jugendsports erfolgreich fort und werden auch hieran zukünftig festhalten. Der jährliche Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG und die Unterstützung der Ferienfreizeit „Spaß im Gras“ sind hierbei feste Bestandteile unserer Aktivitäten.

Das Bauträgergeschäft soll auch in den nächsten Jahren eine Säule unseres Leistungsbildes und satzungsgemäßen Auftrags darstellen, um Handlungsspielräume für städtebauliche und sozialpolitische Maßnahmen zu generieren. Durch entsprechende Ergebnisbeiträge trägt das Bauträgergeschäft zur Wirtschaftlichkeit des Unternehmens bei und sichert hierdurch die Dividendenzahlungen an unseren Hauptgesellschafter die Stadt Neuss und unsere Kleinaktionäre.

Von den insgesamt 27 Eigentumswohnungen an der Schulstraße 13-17 in der Neusser Innenstadt wurden im letzten Jahr weitere 13 Wohnungen an die Erwerber übergeben. Die noch verbleibenden 2 Wohnungen sollen im Jahr 2015 veräußert werden.

Im Geschäftsjahr 2014 konnten alle 17 hochwertigen Eigentumswohnungen des Projektes Am Alten Weiher 6 in direkter Lage zum Neusser Rosengarten fristgerecht fertiggestellt und an die Erwerber übergeben werden und somit einen maßgeblichen Anteil zum erreichten Jahresergebnis der Gesellschaft beisteuern. Durch den erfolgreichen Abverkauf der Einheiten wurde die Sanierung und Modernisierung des angrenzenden Bestandsgebäudes, Am Alten Weiher 7, mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen ermöglicht. Nach der Fertigstellung dieses Abschnitts im laufenden Jahr wird sich neben der Steigerung der Wohnqualität im Bestand auch optisch ein städtebaulich einheitliches Bild des Ensembles beider Gebäude darstellen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße konnten im Juli 2014 die Rohbauarbeiten zur Errichtung von 20 Doppelhaushälften, sechs Stadthäusern und 35 Eigentumswohnungen auf dem rund 10.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück begonnen werden. Alle Maßnahmen verlaufen seitdem im Zeit- und Kostenplan. Mit Beginn der Vermarktung im August letzten Jahres konnten sehr schnell große Teile der Einheiten veräußert werden. Aktuell sind bereits alle Stadt- und Doppelhäuser und rund 90% der Eigentumswohnungen veräußert. Die Fertigstellung und fristgerechte Übergabe aller verkauften Einheiten wird für den Herbst des laufenden Jahres erwartet und hat maßgebliche Bedeutung für die Erreichung des für 2015 geplanten Jahresergebnisses der Gesellschaft.

Die Errichtung von 22 Verkaufseinfamilienhäusern Am Kotthausweg / Neusser Weyhe wird in der zweiten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres beginnen. Diese Maßnahme rundet die bisherige Quartiersentwicklung ab. Die Fertigstellung ist für Ende 2016 geplant.

Im Stadionviertel soll ebenfalls nach Abschluss der Rodungs- und Erschließungsarbeiten im Spätsommer 2015 der Baubeginn für unser Projekt am Simonsweg (Kamillusgarten) erfolgen. Auf dem knapp 10.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück sieht unsere Planung die Errichtung von insgesamt 43 Verkaufseinheiten vor. Hier entstehen 29 Eigentumswohnungen und 14 Einfamilienhäuser. Mit der Fertigstellung aller Maßnahmen rechnen wir Anfang des Jahres 2017.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven werden neben den öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen auch 22 preisgünstige Verkaufseinfamilienhäuser auf dem Areal errichtet. Mit den Baumaßnahmen soll noch im Jahr 2015 begonnen werden.

Der Rat der Stadt Neuss hat im Jahr 2012 den Neusser Transparenz- und Steuerungskodex beschlossen. Er definiert Grundsätze und Standards guter Unternehmensführung in Anlehnung an den Deutschen Corporate Governance Kodex für börsenorientierte Unternehmen und den Entwurf der kommunalen Spitzenverbände zum Public Corporate Governance Kodex. Der Kodex ist im Wesentlichen an Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ausgerichtet, die Regelungen sollen aber auch für andere Rechtsformen, wie im Fall der Neusser Bauvereins AG, sinngemäß angewendet werden.

Die bestehenden Regelungen des Neusser Transparenz- und Steuerungskodex im Rahmen der Geschäftsführung und des Zusammenwirkens mit dem Aufsichtsrat werden eingehalten.

Unsere Gesellschaft rechnet auch in den Folgejahren mit jeweils positiven Jahresüberschüssen entsprechend der genehmigten Wirtschaftsplanung. Für das Geschäftsjahr 2015 planen wir einen Jahresüberschuss von € 1,6 Mio. unter Einhaltung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen von € 9,6 Mio.

Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in starkem Maße zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2014 beigetragen. Ihnen möchten wir hierfür unseren Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

Besonders danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats unserer Gesellschaft für die langjährige und stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

## 5. NACHTRAGSBERICHT

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

## 6. EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG UND ZWECKERREICHUNG

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2014 erfüllt.

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

## 7. ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTIENGESETZ

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2014 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 den mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2014 nicht vorgenommen worden.

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

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

Neuss, 30. März 2015

Neusser Bauverein AG  
Der Vorstand

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

JAHRESABSCHLUSS DES KONZERNS  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2014

## 1. KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		86.760,00	188.108,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	334.436.714,51		334.248.719,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.455.339,93		35.559.364,57
Grundstücke ohne Bauten	54.101,45		31.989,94
Bauten auf fremden Grundstücken	29.798,00		40.634,00
Technische Anlagen und Maschinen	6.105,00		8.231,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.656,00		594.809,00
Anlagen im Bau	0,00		6.926.622,85
Bauvorbereitungskosten	1.223.599,77		300.440,69
Geleistete Anzahlungen	173.171,66	373.885.486,32	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		1.227,01	2.453,96
Anlagevermögen insgesamt		373.973.473,33	377.901.373,16
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	1.927.595,31		4.421.468,24
Bauvorbereitungskosten	1.493.534,65		2.009.303,93
Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.249.796,34		6.885.083,88
Grundstücke mit fertigen Bauten	735.226,01		0,00
Unfertige Leistungen	14.915.851,71		13.844.168,17
Andere Vorräte	117.289,57		102.925,98
Geleistete Anzahlungen	0,00	28.439.293,59	84.327,38
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	518.328,20		522.739,54
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	301.101,60		153.176,37
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73.783,16		70.807,14
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12		35.341,67
Sonstige Vermögensgegenstände	673.103,94	1.567.095,02	528.600,74
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.759.049,55	2.234.606,57
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	14.896,08		25.513,04
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.303,59	34.199,67	24.916,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>406.773.111,16</b>	<b>408.844.351,81</b>
Treuhandvermögen aus Kautionen		2.225.012,56	2.364.569,35

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.023.838,42		2.953.243,55
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.944.983,72	28.005.313,74	14.726.161,65
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.411.897,36		1.298.845,65
Einstellungen in Rücklagen	289.416,94	1.122.480,42	176.365,23
Eigenkapital insgesamt		48.252.794,16	47.963.377,22
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.485.285,00		2.362.588,00
Steuerrückstellungen	1.015.042,94		1.015.042,94
Sonstige Rückstellungen	3.067.985,50	6.568.313,44	1.648.711,40
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.213.956,66		258.682.359,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.502.029,57		72.931.862,90
Erhaltene Anzahlungen	20.091.411,78		19.409.808,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.322.806,89		1.267.887,60
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	144,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.234.529,19		2.299.171,97
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 512.526,76 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 4.612,79	587.125,47	351.952.003,56	1.263.541,80 (1.248.318,20) (3.868,53)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>406.773.111,16</b>	<b>408.844.351,81</b>
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		2.225.012,56	2.364.569,35

## 2. KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.837.243,90		45.187.262,74
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.467.506,53		4.409.177,96
c) aus Betreuungstätigkeit	30.829,59		39.384,14
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	486.107,99	59.821.688,01	486.467,07
Verminderung (-) / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-432.091,60	8.590.432,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		809.716,51	715.623,12
Sonstige betriebliche Erträge		1.750.637,51	2.466.725,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.792.752,32		18.504.912,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.325.409,19		12.704.464,70
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.074,41	30.119.235,92	4.111,43
Rohergebnis		31.830.714,51	30.681.584,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.374.252,05		5.322.890,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 531.858,25	1.455.002,47	6.829.254,52	1.494.033,70 (588.839,14)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.294.558,01	8.963.989,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.468.254,48	2.834.994,24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 10.191,23		23.722,38	8.934,16 (3.515,67)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 124.068,57		8.843.234,45	8.799.083,45 (122.087,45)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.419.135,43	3.275.528,24
Außerordentliche Aufwendungen davon aus der BilMoG-Umstellung € -8.627,00		-8.627,00	-8.627,00 (-8.627,00)
Außerordentliches Ergebnis		-8.627,00	-8.627,00
Steuern vom Einkommen		508.507,50	498.940,43
Sonstige Steuern		1.490.103,57	1.469.115,16
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.411.897,36</b>	<b>1.298.845,65</b>
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		70.594,87	64.740,40
b) in andere Gewinnrücklagen		218.822,07	111.624,83
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.122.480,42</b>	<b>1.122.480,42</b>

## 3. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2014	2013
	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.412</b>	<b>1.299</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.295	8.964
Veränderung Rückstellungen	122	171
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	11	4
<b>Cashflow</b>	<b>10.840</b>	<b>10.438</b>
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-118	-909
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-6	-4.315
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	-1.272	4.143
Veränderung sonstiger Aktiva	-265	281
Veränderung sonstiger Passiva	1.539	810
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.718</b>	<b>10.448</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-5.665	-14.348
Einzahlungen auf Finanzanlagen	1	1
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	415	1.555
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.249</b>	<b>-12.792</b>
Dividendenzahlung	-1.122	-1.122
Valutierung von Darlehen	4.874	13.144
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-7.389	-7.018
Rückzahlung von Darlehen	0	-2.209
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.637</b>	<b>2.795</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1.832</b>	<b>451</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>-6.016</b>	<b>-6.467</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>-4.184</b>	<b>-6.016</b>

### 3. KONZERNANHANG 2014

#### A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss für 2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2014 wurden nach der Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

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

#### B. Konsolidierungskreis

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

#### C. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der einbezogenen Konzernunternehmen erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden Forderungen mit Verbindlichkeiten aufgerechnet. Umsatzerlöse zwischen den im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften aus berechneten Dienstleistungen wurden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet bzw. in „Andere aktivierte Eigenleistungen / Bestandsveränderungen“ umgegliedert.

#### D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

##### Sachanlagen

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

##### Entwicklung

Für Sachanlagenzugänge in 2014 sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Fremdkosten angesetzt. Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert.

Die übrigen Modernisierungskosten wurden als Erhaltungsaufwand behandelt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

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

Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften des HGB fortgeführt.

Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2014 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3 und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 714.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte nachträgliche Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, wird eine Nutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren zu Grunde gelegt.

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

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

Zuschreibungen im Sinne von § 280 HGB waren nicht erforderlich.

##### Finanzanlagen

Als sonstige Ausleihungen wird ein unverzinsliches Arbeitgeberdarlehen 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€ 381.

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

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

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen wurden auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,53 % (Vorjahr 4,88 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von unverändert 2 % und ein Rententrend von unverändert 1,75 % zugrunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 129. Hiervon wurden in 2014 entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31.12.2014 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 86.

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

### Verbindlichkeiten

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

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

### E. Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

#### I. Konzernbilanz

##### 1. Konzernanlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.14	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	777.201,70	6.149,88	16.985,63	0,00	679.605,95	86.760,00	107.497,88
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	481.342.653,38	929.169,52	2.024.766,73	8.091.014,97	153.901.356,63	334.436.714,51	8.098.092,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.852.557,66	62.875,74	0,00	2.722.128,84	9.182.222,31	37.455.339,93	889.029,22
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94	22.111,51	0,00	0,00	0,00	54.101,45	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	78.650,21	29.798,00	10.836,00
Technische Anlagen und Maschinen	160.251,59	1.253,39	2.186,51	0,00	153.213,47	6.105,00	3.379,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.516.447,16	97.569,79	305.205,84	0,00	1.802.155,11	506.656,00	185.722,79
Anlagen im Bau	7.363.469,80	3.449.674,01	0,00	-10.813.143,81	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	300.440,69	923.159,08	0,00	0,00	0,00	1.223.599,77	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	173.171,66	0,00	0,00	0,00	173.171,66	0,00
	535.676.258,43	5.658.984,70	2.332.159,08	10.813.143,81	-10.813.143,81	165.117.597,73	373.885.486,32
<b>Finanzanlagen</b>							
Sonstige Ausleihungen	2.453,96	0,00	1.226,95	0,00	0,00	1.227,01	0,00
	2.453,96	0,00	1.226,95	0,00	0,00	1.227,01	0,00
<b>Anlagevermögen/ Finanzanlagen</b>	<b>536.455.914,09</b>	<b>5.665.134,58</b>	<b>2.350.371,66</b>	<b>10.813.143,81</b>	<b>-10.813.143,81</b>	<b>165.797.203,68</b>	<b>373.973.473,33</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 14.915.851,71 (Vorjahr € 13.844.168,17) 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	518.328,20	35.392,14	(27.920,70)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	301.101,60	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73.783,16	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	673.103,94	0,00	(0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.567.095,02</b>	<b>35.392,14</b>	<b>(27.920,70)</b>

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

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	2.953.243,55	70.594,87	3.023.838,42
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.726.161,65	218.822,07	14.944.983,72

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen	
Rückstellungen für Instandhaltung	T€ 200
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€ 988
Prozesskosten und Schadenersatz	T€ 783
Jahresabschlusskosten	T€ 280
Mieterstattungen	T€ 415

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 unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.213.956,66 (258.682.359,17)	6.936.887,80 (6.604.305,03)	20.750.310,82 (20.957.811,42)	228.526.758,04 (231.120.242,72)	238.120.709,84 (238.984.709,31)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.502.029,57 (72.931.862,90)	15.268.260,78 (10.186.600,85)	6.811.140,50 (6.669.715,60)	49.422.628,29 (56.075.546,45)	64.270.689,38 (64.314.088,82)
Erhaltene Anzahlungen	20.091.411,78 (19.409.808,81)	20.091.411,78 (19.409.808,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.322.806,89 (1.267.887,60)	1.322.806,89 (1.267.887,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	144,00 (0,00)	144,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.234.529,19 (2.299.171,97)	2.234.529,19 (2.299.171,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	587.125,47 (1.263.541,80)	584.319,05 (1.260.735,38)	1.835,04 (1.730,95)	971,38 (1.075,47)	0,00 (0,00)
	<b>351.952.003,56</b> <b>(355.854.632,25)</b>	<b>46.438.359,49</b> <b>(41.028.509,64)</b>	<b>27.563.286,36</b> <b>(27.629.257,97)</b>	<b>277.950.357,71</b> <b>(287.196.864,64)</b>	<b>302.391.399,22</b> <b>(303.298.798,13)</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 und Aufwendungen enthalten:

Erträge	
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	T€ 231
Aufwendungen	
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€ 524

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

## F. Sonstige Angaben

- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
- Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 161, in Höhe von T€ 185 für Miete EDV, Kopierer, Telefonanlage und in Höhe von T€ 130 für Wartungs- und Pflegearbeiten diverser Software.

Der Konzern hat ein Zinsswap-Geschäft im Jahr 2004 abgeschlossen. Der Zinsswap 2014 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von € 436.711,89.

Der Nominalwert beträgt € 8.180.670,10. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.

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

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

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

- 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.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	44	14
Technische Mitarbeiter	11	0
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	35	11
Summe	90	25

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge

a) des Vorstands

Dipl.-Kfm. Frank Lubig	354.051,61 €
Dipl.-Betrw. Dirk Reimann	232.545,78 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölter	6.098,80 €

b) des Aufsichtsrats

Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender	1.500,00 €
Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender	750,00 €
Waltraud Beyen	500,00 €
Carsten Dix	500,00 €
Dr. Andreas Hamacher	375,00 €
Ursula von Nollendorf	500,00 €
Peter Ott	500,00 €
Dr. Achim Rohde	375,00 €
Felizitas Wennmacher	375,00 €
Dieter Zander	375,00 €
Ursula Ackermann	500,00 €
Ingrid Both	375,00 €
Wilhelm Manns	375,00 €
Ria Thöne	375,00 €
Wolfgang Weiwadel	500,00 €

6. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.862.822,00 gebildet.

7. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 56. Davon entfallen T€ 49 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 1 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 6 auf sonstige Leistungen.

8. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2014 insgesamt rd. 4.824 T€. Das Vermögen der RZVK reicht nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen nicht unwesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen könnte.

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

10. Mitglieder des Vorstands der Muttergesellschaft

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

11. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft

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

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ursula Ackermann, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,  
aus Mönchengladbach,  
Ingrid Both, Kfm. Angestellte, aus Grevenbroich,  
Wilhelm Manns, Installateur, aus Neuss,  
Ria Thöne, Kfm. Angestellte, aus Kaarst,  
Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter, aus Krefeld.

**G. Weitere Angaben**

Gezeichnetes Kapital

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

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 beträgt € 1.122.480,42.

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

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

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

Neuss, 30. März 2015

Neusser Bauverein AG  
Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig      Dipl.-Betrw. Dirk Reimann      Dipl.-Ing. Christoph Hölter

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Neusser Bauverein AG, Neuss, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 22. Juni 2015

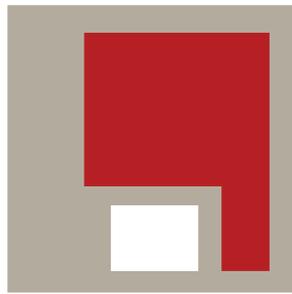
PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs                      ppa. Stephan Schims  
Wirtschaftsprüfer                      Wirtschaftsprüfer

## IMPRESSUM

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

Konzeption und Realisation  
h1 communication gmbh & co. kg



**NEUSSER**  
**BAUVEREIN**  
AG | GEGR. 1891