

NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891



Geschäftsbericht
2016

03	Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2016
04	1. Wirtschaftsbericht
04	1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen
07	1.2. Geschäftsentwicklung
10	2. Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
10	2.1. Ertragslage
11	2.2. Vermögens- und Finanzlage
13	3. Leistungsindikatoren
13	3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
13	3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
14	4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
14	4.1. Risikomanagement
14	4.2. Risiken der künftigen Entwicklung
15	4.3. Chancen der künftigen Entwicklung
15	4.4. Finanzinstrumente
16	4.5. Prognosebericht
21	5. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB
21	6. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
22	7. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
23	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016
24	1. Bilanz
26	2. Gewinn- und Verlustrechnung
27	3. Anhang
37	Bestätigungsvermerk
38	Bericht des Aufsichtsrats
39	Konzernlagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2016
40	1. Wirtschaftsbericht
40	1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen
43	1.2. Geschäftsentwicklung
45	2. Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
45	2.1. Ertragslage
46	2.2. Vermögens- und Finanzlage
48	3. Leistungsindikatoren
48	3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
48	3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
48	4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
48	4.1. Risikomanagement
49	4.2. Risiken der künftigen Entwicklung
49	4.3. Chancen der künftigen Entwicklung
50	4.4. Finanzinstrumente
50	4.5. Prognosebericht
55	5. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB
55	6. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
56	7. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
57	Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016
58	1. Konzernbilanz
60	2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
61	3. Konzern-Kapitalflussrechnung
62	4. Konzernanhang
74	Bestätigungsvermerk

Lagebericht des Vorstands

über das Geschäftsjahr 2016

1. WIRTSCHAFTSBERICHT

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das weltweite Wirtschaftswachstum lag im Jahr 2016 nach den Berechnungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) unverändert zum Vorjahr bei 3,1 %. Die Entwicklung der Weltwirtschaft verläuft damit weiterhin in einem gemäßigten Tempo. Für das laufende Jahr 2017 wird dagegen von einem leicht erhöhten Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,4 % ausgegangen. Allerdings sind die aktuellen Prognosen mehr als in den Vorjahren mit Unsicherheiten und Risiken behaftet. Die globalen Auswirkungen der noch in weiten Teilen unbekanntenen neuen Politik der USA, die Entscheidung Großbritanniens zum EU-Austritt oder mögliche Veränderungen durch die anstehenden Wahlen in einigen wichtigen Ländern der EU sind nur wenige Beispiele der politischen Grundlagen für das prognostizierte Wachstum, die sich noch gar nicht vollständig bewerten lassen.

Die ruhige aber konstante wirtschaftliche Erholung im Euroraum hält an, eine nachhaltige Beschleunigung ist aber nach wie vor noch nicht in Sicht. Aufgrund weiterhin moderater Zinsen, niedriger Energiekosten und eines schwachen Euros konnte 2016 ein Wachstum im Euroraum von 1,7 % erreicht werden. In den Prognosen für 2017 wird mit einem leicht verringerten Wachstum von rund 1,6 % gerechnet.

Die konjunkturelle Lage der deutschen Wirtschaft war auch im vergangenen Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wachstum gekennzeichnet. Mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,9 % konnte das Gesamtwachstum innerhalb der Eurozone übertroffen werden. Perspektivisch erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ähnlich wie in der Eurozone ein leicht rückgängiges Wachstum um ca. 1,5 % für dieses Jahr.

Diese positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft ist überwiegend ein Resultat des gesteigerten privaten (+2,0 %) und staatlichen Konsums (+4,2 %). Die gesamten Konsumausgaben stiegen somit insgesamt um 2,5 % gegenüber dem Vorjahr an. Der kräftige Anstieg des Staatskonsums ist eine Folge der Kosten durch hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und gleichzeitig auch der stärkste Zuwachs seit 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung. Die stabile Lohnentwicklung, weiterhin relativ günstige Energiepreise sowie eine nur langsam steigende Inflation und weitere staatliche Nachfrage im Zusammenhang mit der Situation der Asylbewerber werden nach aktueller Einschätzung auch im Jahr 2017 zu weiter steigenden Konsumausgaben führen.

Auch die Investitionen trugen 2016 mit einer Zunahme von 2,5 % gegenüber dem Vorjahr zum wirtschaftlichen Wachstum bei. Entscheidenden Anteil daran hatte der Zuwachs der Investitionen in Wohnbauten, diese konnten um 4,3 % im Vergleich zum Jahr 2015 gesteigert werden. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % an. Im Gegensatz zu den positiven Entwicklungen im Bereich der Konsumausgaben und der Investitionen steuerte der Außenbeitrag als dritte Säule der Gesamtbetrachtung im vergangenen Jahr einen negativen Betrag zum Wachstum bei. Preisbereinigt konnten die Exporte um 2,5 % gegenüber dem Vorjahr zulegen, die Importe stiegen aber deutlich stärker in einer Größenordnung von 3,4 % an, so dass das Außenhandelsdefizit das Wirtschaftswachstum geringfügig bremste.

Der Arbeitsmarkt war auch im Jahr 2016 weiterhin von zunehmender Erwerbstätigkeit geprägt. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren knapp 43,5 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, was einer Steigerung um gut 429.000 Personen oder 1,0 % entspricht. Die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und die gesteigerte Erwerbsbeteiligung in der Bevölkerung gleichen weiterhin negative demografische Effekte aus. Die Arbeitslosenquote verringerte sich der wirtschaftlichen Entwicklung folgend um -0,3 % auf bundesweit 5,8 %. Die gleiche Tendenz war in Nordrhein-Westfalen zu erkennen, hier sank die Arbeitslosenquote im Jahresvergleich von 7,7 % auf 7,4 %. In der Stadt Neuss sank die Quote von 7,8 % im Dezember 2015 auf 7,1 % zum Jahresende 2016.

Die Zinsentwicklung 2016 war als Gesamtergebnis zwischen den Stichtagen in allen Fristigkeitsbereichen durchweg von weiter fallenden Effektivzinsen gekennzeichnet, auch

wenn ca. ab November 2016 ein auch zum Jahresanfang 2017 noch anhaltender Trend der kontinuierlichen Zinssteigerungen zu verzeichnen war. Für das Jahr 2017 wird daher mit weiterhin moderat steigenden Zinsen im Jahresverlauf gerechnet.

Die insgesamt gute Entwicklung der Bau-Investitionstätigkeit in Deutschland spiegelt sich auch im Bereich der neuen Baugenehmigungen wider. So konnte weiterhin der langjährige positive Trend bei den Baugenehmigungen fortgesetzt und ausgebaut werden. Im Jahr 2016 wurde bundesweit der Bau von insgesamt 375.400 Wohnungen genehmigt. Somit ergab sich eine Steigerung von knapp 22 % oder absolut rund 66.700 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr 2015. Diese Zuwächse resultieren in der Anzahl überwiegend aus dem Anstieg der Genehmigungen für Mietwohnungen in Wohngebäuden oder Wohnheimen / Flüchtlingsunterkünften (+26,6 %). Der höchste prozentuale Anstieg war dagegen bei den Genehmigungen für Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zu verzeichnen (+28,8 %). Die Anzahl von rund 52.300 Einheiten stellt in diesem Bereich den höchsten Wert seit dem Jahr 1999 mit 58.100 Einheiten dar. Im Bereich der Eigentumswohnungen konnte mit weiterhin steigenden Genehmigungszahlen (+17,2 %) eine Trendwende erreicht werden. Die Zahl der Fertigstellungen blieb dabei allerdings im Jahresverlauf trotz einer deutlichen Zunahme von 17 % auf rund 290.000 Wohnungen weiterhin deutlich hinter den Baugenehmigungen zurück. Im laufenden Jahr 2017 wird mit einer weiteren Steigerung der Fertigstellungszahlen auf rund 325.000 Wohnungen gerechnet.

Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau u.a. aufgrund der weiterhin günstigen Zinsen, den vorteilhaften Bestimmungen der Wohnraumförderung, der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt und der anhaltenden Zuwanderung günstig zu beurteilen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss verringerte sich im Berichtsjahr und betrug zum Jahresende 158.411 Einwohner. Damit lag der Wert mit -1.261 Personen unter dem Vorjahr (159.672). Der Ausländeranteil lag mit 15,1 % ebenfalls unter dem Vorjahresniveau von 15,7 %.

Im Berichtsjahr konnten alle 22 Einfamilienhäuser unseres Projektes Am Kotthausweg / Neusser Weyhe einschließlich der letzten zum Jahresanfang verkauften Einheit fertiggestellt und fristgerecht an die Erwerber übergeben werden.

Die eine noch verbliebene Wohnung unseres Projektes auf dem Gelände des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße wurde im Nachgang zu den 60 bereits im Vorjahr geschlossenen Verträgen im Juni 2016 veräußert.

Die letzte Verkaufseinheit an der Schulstraße in der Neusser Innenstadt konnte im September notariell beurkundet werden, so dass nunmehr alle Einheiten dieser drei Maßnahmen erfolgreich verkauft und übergeben worden sind.

Unsere Gesellschaft sieht weiterhin eine sehr hohe Nachfrage und den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Neuss. In Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrages als größtes kommunales Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis Neuss errichten und erhalten wir bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss. Im Rahmen unseres Bauprogramms „1000plus“ wollen wir hierfür in Neuss in den kommenden Jahren in Kombination mit rund 280 quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen über 1.000 öffentlich geförderte sowie preisgünstige freifinanzierte Wohnungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über € 500 Mio. errichten.

In 2016 ist die bereits in 2015 begonnene Realisierung von 198 bezahlbaren Mietwohnungen sowie von 22 quartiersbegleitenden Verkaufseinfamilienhäusern in Weckhoven weiter vorangeschritten. Die ersten 60 Mietwohnungen werden im September 2017 an die Mieter übergeben.

Unsere Gesellschaft konnte Anfang des Jahres 2016 das rund 10.000 m² große Grundstück der Sauerkrautfabrik an der Augustinusstraße in Neuss erwerben. Dort werden rund 160 öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohneinheiten entstehen.

Im April konnte das gegenüberliegende und rund 126.000 m² große Areal der Ordensgemeinschaft der Alexianer-Brüder an der Nordkanalallee erworben werden. Hier wird in den kommenden Jahren das größte Projekt der 125-jährigen Firmengeschichte umgesetzt; ein neuer Stadtteil mit 500 Einheiten mit verschiedenen Wohnformen entsteht.

Neben den beiden großen Baumaßnahmen sind in den nächsten Jahren eine Reihe von weiterer Bauvorhaben in der Realisierung bzw. Planung.

Ergänzend zu den verschiedenen Wohnprojekten bleibt unsere Gesellschaft auch im Bereich der Sozialimmobilien aktiv. Auf dem ebenfalls im Berichtsjahr erworbenen rund 930 m² großen Grundstück Am Palmstrauch in Weckhoven wird eine moderne, barrierefreie und rollstuhlgerechte Kindertagesstätte für fünf Gruppen entstehen und bereits 2017 an den Betreiber übergeben werden.

Bei der Planung und Errichtung von neuen Wohnquartieren legen wir insbesondere Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen sowie der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen innovative und zeitgemäße Wohnkonzepte sowie attraktive Service- und Dienstleistungen anzubieten und weiter zu entwickeln.

Unsere Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

Ebenso wollen wir mit der Errichtung von qualitativ anspruchsvollen Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen der quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen weiterhin dazu beitragen, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Hierbei sehen wir, speziell vor dem Hintergrund der immer noch relativ stabilen und günstigen Zinssituation, den Kauf einer Wohnimmobilie nach wie vor als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung an. Durch die Errichtung von Eigentumsmaßnahmen wird darüber hinaus die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss unterstützt und gefördert.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden rund € 64,8 Mio. in Neubaumaßnahmen, Instandhaltungen sowie Um- und Ausbauten investiert. Bei der Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen legen wir stets unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots großen Wert auf die Berücksichtigung regional ansässiger Unternehmen. Im Rahmen einer vertrauensvollen, fairen und zuverlässigen Zusammenarbeit wollen wir aktiv dazu beitragen, Arbeitsplätze in der Region nachhaltig zu sichern und zu schaffen.

Über diese Aktivitäten und Aufgaben hinaus sehen wir uns weiter als verlässlichen städtebaulichen und sozialen Partner der Stadt Neuss. Mit unseren zahlreichen Angeboten im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern gezielt das gemeinschaftliche Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Aufgrund der stetig zunehmenden gesellschaftlichen und demographischen Anforderungen und Aufgabenstellungen werden wir unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen konsequent vertiefen und in Kooperation mit unseren Sozialpartnern stetig weiter ausbauen.

Auch in Zukunft stehen wir unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, als Sozialpartner und 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 m²
Bestand 31.12.2015	859	6.788	255	3.513	85	6	541.167
Zugänge							
Neueinrichtung				57			855
Flächenkorrekturen							86
Abgänge							
Sonstiges					-1		-29
Bestand 31.12.2016	859	6.788	255	3.570	84	6	542.079

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 57 Pkw-Stellplätze neu angelegt.

Abgänge

Wesentliche Abgänge hat es im Geschäftsjahr nicht gegeben.

Im Bau befindliche Objekte

Im Bau befinden sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 174 Mietwohnungen und 24 soziale bzw. gewerbliche Einheiten Hülchrather Straße sowie die zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge an der Stresemannallee. Mit dem Neubau der Kindertagesstätte Am Palmstrauch wurde begonnen.

In Planung

Am 31. Dezember 2016 befanden sich 1.144 Neubauobjekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

- 31** Mietwohnungen Wolberostraße
- 43** Mietwohnungen Willi-Graf-Straße
- 13** Mietwohnungen Gottfried-Schmitz-Weg
- 6** Mieteinfamilienhäuser Gottfried-Schmitz-Weg
- 60** Mietwohnungen Am Hohen Weg
- 103** Mietwohnungen Nievenheimer Straße
- 6** Mietreiheneigenheime Nievenheimer Straße
- 82** soziale/gewerbliche Einheiten Nievenheimer Straße
- 57** Mietwohnungen Nordkanalallee 100/102
- 294** Mietwohnungen ehem. Alexianergelände
- 10** Mieteigenheime ehem. Alexianergelände
- 8** soziale/gewerbliche Einheiten ehem. Alexianergelände
- 21** Mietwohnungen Gielenstraße/Adolf-Flecken-Straße
- 159** Mietwohnungen Augustinusstraße 58-60
- 1** gewerbliche Einheit Augustinusstraße 58-60
- 220** Mietwohnungen Plankstraße/Teutonenstraße
- 30** Mietwohnungen Römerstraße/Neusser Weyhe (Dachgeschossausbau)

Für 26 Wohnungen Josef-Wirmer-Straße 17-19 und 36 Wohnungen Weckhovener Straße 2-6 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

Das Modernisierungsprogramm soll auch im Jahr 2017 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind zur Modernisierung vorgesehen:

- 26** Mietwohnungen Josef-Wirmer-Straße 17-19
- 36** Mietwohnungen Weckhovener Straße 2-6
- 136** Mietwohnungen Am Hohen Weg
- 84** Mietwohnungen Willi-Graf-Straße/Hülchrather Straße
- 132** Mietwohnungen Römerstraße/Neusser Weyhe
- 32** Mietwohnungen Edith-Stein-Straße 32-38

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,27/m²/mtl. gegenüber € 5,22/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 616 in 2015 deutlich auf T€ 475 in 2016 vermindert. Zum 31. Dezember 2016 standen 77 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,1 % (Vorjahr 1,2 %). Ein Teil mit 0,6 % (Vorjahr 0,6 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,5 % oder 36 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,6 % oder 39 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 über 16.644 m² unbebaute Grundstücksflächen. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücke mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2016 rund € 9,5 Mio. (Vorjahr rund € 9,8 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 17,61 (Vorjahr € 18,17) je m² Wohn- und Nutzfläche.

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

Eigentumsmaßnahmen

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2016 22 Eigenheime Am Kotthausweg 2-12a, Neusser Weyhe 19a und 19b fertiggestellt und übergeben. Zusätzlich konnten die restlichen zwei Eigentumswohnungen Schulstraße 15 und Schillerstraße 76 verkauft werden.

Am 31. Dezember 2016 befanden sich 22 Eigenheime am Hubert-Timmer-Weg 2-26 und am Ferdinand-von-Lüninck-Weg 2-18 im Bau.

Nachstehende 255 Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Baugrundstücke waren als Verkaufsobjekte geplant:

- 14** Eigenheime Simonsweg 19-45 (Kamillusgarten)
- 29** Eigentumswohnungen Simonsweg 2-10 (Kamillusgarten)
- 20** Eigentumswohnungen Nievenheimer Straße
- 10** Eigenheime Nievenheimer Straße
- 44** Eigenheime ehem. Alexianergelände
- 22** Grundstücke ehem. Alexianergelände
- 116** Eigentumswohnungen ehem. Alexianergelände

Betreuungstätigkeit – WEG Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2016 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 2016 waren durchschnittlich 56 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 14 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (13 Teilzeitkräfte) und eine Mitarbeiterin als Büroreinigungskraft (Teilzeitkraft) tätig. Außerdem wurden vier 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 auch in 2016 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 und anderen 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 und der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG.

Weiterhin ist die Gesellschaft als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31. Dezember 2016 wurden für die Stadt Neuss 33 Häuser mit 67 Mietwohnungen, neun gewerblichen Einheiten und 35 Garagen bzw. Stellplätzen mit rund 6.330 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet. Daneben verwaltet die Gesellschaft zwei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 189 Einheiten und eine Heizungsbetriebsgemeinschaft. Außerdem verwaltete die Gesellschaft den eigenen Bestand mit einem Mieteigenheim und einer Garage.

Das Jahresergebnis 2016 von T€ 398 fiel um T€ 93 höher aus als im Vorjahr. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wird das jeweilige Jahresergebnis an die Muttergesellschaft abgeführt.

2. DARSTELLUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.096 (Vorjahr T€ 1.463) erzielt. Der genehmigte Wirtschaftsplan 2016 mit T€ 1.537 wurde um T€ 559 überschritten. Nach Einstellung von T€ 1.100 (Vorjahr: T€ 341) in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 996 (Vorjahr T€ 1.122). Das Ergebnis vor Ertragsteuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 125 auf T€ 2.095.

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2016	2015	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.353	1.621	1.732
Bauträgergeschäft	583	1.585	-1.002
Betreuung und Verwaltung	190	-8	198
Mietwohnungsbautätigkeit	-145	-269	124
Finanzergebnis	165	175	-10
Neutrales Ergebnis	-2.051	-1.134	-917
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.095	1.970	125
Körperschaftsteuer	1	-507	508
Jahresüberschuss	2.096	1.463	633

Das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung konnte im Geschäftsjahr 2016 positiv abgeschlossen werden. Dieser Bereich wurde durch Instandhaltungsaufwendungen von € 9,5 Mio. oder € 17,61/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr € 9,8 Mio. oder € 18,17/m²) belastet, die aber die künftige Vermietbarkeit sichern und als Investition den Bestand verbessern.

Das Ergebnis im Bauträgergeschäft ist zyklisch zu bewerten. Im Geschäftsjahr 2016 konnten 22 Eigenheime Am Kotthausweg 2-12a, Neusser Weyhe 19a, 19b, eine Eigentumswohnung Schulstraße 15 und eine Eigentumswohnung Schillerstraße 76 veräußert werden. Ebenfalls 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 2017 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 1.581 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	2016		2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	0,0	23	0,0	-13
Sachanlagen	411.291	93,7	375.098	92,7	36.193
Finanzanlagen	1.535	0,3	1.535	0,4	0
Anlagevermögen insgesamt	412.836	94,0	376.656	93,1	36.180
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	22.207	5,1	22.848	5,6	-641
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	2.299	0,5	2.856	0,7	-557
Flüssige Mittel	1.726	0,4	2.316	0,6	-590
Rechnungsabgrenzung	88	0,0	14	0,0	74
Umlaufvermögen insgesamt	26.320	6,0	28.034	6,9	-1.714
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	439.156	100,0	404.690	100,0	34.466

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2016		2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<i>langfristig</i>					
Anlagevermögen	412.836	94,0	376.656	93,1	36.180
Forderungen	37	0,0	36	0,0	1
Rechnungsabgrenzungsposten	88	0,0	14	0,0	74
	412.961	94,0	376.706	93,1	36.255
<i>mittelfristig</i>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.727	1,6	7.757	1,9	-1.030
	6.727	1,6	7.757	1,9	-1.030
<i>kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	15.481	3,5	15.091	3,7	390
Flüssige Mittel	1.726	0,4	2.316	0,6	-590
Übrige Aktiva	2.261	0,5	2.820	0,7	-559
	19.468	4,4	20.227	5,0	-759
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	439.156	100,0	404.690	100,0	34.466

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2016		2015		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,4	19.125	4,7	0
Gewinnrücklagen	29.446	6,7	28.346	7,0	1.100
Bilanzgewinn	996	0,2	1.122	0,3	-126
	49.567	11,3	48.593	12,0	974
Rückstellungen	7.898	1,8	7.383	1,8	515
Verbindlichkeiten	381.691	86,9	348.714	86,2	32.977
	389.589	88,7	356.097	88,0	33.492
Gesamtkapital/Bilanzsumme	439.156	100,0	404.690	100,0	34.466

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

Kapitalstruktur	2016		2015		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
<i>langfristig</i>					
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,4	19.125	4,7	0
Gewinnrücklagen	29.446	6,7	28.346	7,0	1.100
Bilanzgewinn	996	0,2	0	0,0	996
	49.567	11,3	47.471	11,7	2.096
<i>kurzfristig</i>					
Bilanzgewinn	0	0,0	1.122	0,3	-1.122
Fremdkapital					
<i>langfristig</i>					
Dauerfinanzierungsmittel und langfristige Rückstellungen	337.034	76,8	318.678	78,8	18.356
<i>mittelfristig</i>					
Erhaltene Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	1.422	0,3	3.001	0,7	-1.579
<i>kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	4.190	0,9	3.865	1,0	325
Erhaltene Anzahlungen für Betriebs- u. Heizkosten	17.534	4,0	17.474	4,3	60
Cash-Pooling	19.864	4,5	6.364	1,6	13.500
Übrige Verbindlichkeiten	9.545	2,2	6.715	1,6	2.830
	51.133	11,6	34.418	8,5	16.715
Gesamtkapital/Bilanzsumme	439.156	100,0	404.690	100,0	34.466

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 2016 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2017 ist die Liquidität sichergestellt.

3. LEISTUNGSINDIKATOREN

3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2016	2015	2014	2013	2012
Jahresüberschuss	T€	2.096	1.463	1.412	1.295	1.270
Eigenkapitalquote	%	11,3	11,7	11,6	11,4	11,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	4,1	4,0	3,7	3,8
Cashflow	T€	11.218	11.949	10.679	10.261	9.735
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	5,27	5,22	5,15	5,03	4,92
Instandhaltungskosten absolut	T€	9.544	9.830	8.901	7.885	8.061
Instandhaltungskosten	€/m²	17,61	18,17	16,40	14,38	14,93
Fluktuationsquote	%	7,3	7,9	8,2	8,5	9,0
Leerstandsquote	%	1,1	1,2	2,1	3,8	4,2
davon strategisch bedingt	%	0,6	0,6	1,3	3,2	3,5
Leerstandsquote bereinigt	%	0,5	0,6	0,8	0,6	0,7

Von den aufgeführten Leistungsindikatoren werden das Jahresergebnis und die Instandhaltungskosten zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Der Jahresüberschuss entspricht im Wesentlichen dem prognostizierten Wirtschaftsplan.

3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Auch im Berichtsjahr 2016 erfolgte wie im Vorjahr eine umfassende Mitarbeiterbefragung, mit deren Auswertungen und Ergebnissen wir kontinuierliche Verbesserungen in vielen Bereichen unserer Ablauf- und Aufbauorganisation umsetzen und eine dauerhafte Mitarbeiterbindung erreichen wollen.

4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

4.1. Risikomanagement

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

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden in diesem Zusammenhang erstmalig regelmäßige Quartalsabschlüsse mit unterjährigen Ergebnisprognosen als zusätzliche Bestandteile eines Frühwarnsystems etabliert.

Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von der Gesellschaft abgewendet werden können. Die Dokumentation und Berichtsform zum Gesamtkomplex der Chancen und Risiken wurde im vergangenen Jahr ebenfalls hin zu einem einheitlichen Management-Bericht weiterentwickelt und erstmalig in dieser Form umgesetzt.

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

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

4.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund permanenter rechtlicher, gesellschaftspolitischer oder sozialer Veränderungen im Umfeld sowie steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. Zum Jahresende 2016 zeigten sich Hinweise auf einen beginnenden leichten Anstieg des Zinsniveaus. Dem begegnet die Gesellschaft mit einem aktiven Finanzmanagement und frühzeitigen Forwardabschlüssen bei aktuell noch günstigen Konditionen.

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

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

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

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen wird in Fortsetzung des demografischen Wandels in ganz Deutschland auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Unsere Gesellschaft wird auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, neuen Mobilitätsangeboten und den weiteren Ausbau von Sozialangeboten in den Quartieren die geänderten Rahmenbedingungen frühzeitig berücksichtigen. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung unserer Wohnungen zu ermöglichen, den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum in unseren neuen Projekten zur Verfügung zu stellen und schlussendlich unsere starke Marktposition noch weiter verbessern zu können.

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

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 und Forwarddarlehen mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen.

Das im Jahr 2004 abgeschlossene Zinsswap-Geschäft ist per September 2016 ausgelaufen und abgeschlossen.

4.5. Prognosebericht

Weiterhin werden wir unserer Satzung und unseren Zielen entsprechend bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Neusser Bevölkerung in großen Teilen des Stadtgebietes anbieten. Die Kombination unserer marktgerechten Wohnungsangebote mit den umfassenden eigenen Serviceleistungen für attraktives Wohnen durch unsere angestellten Hausmeister, Installateure, Gärtner und Maler und der intensiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den verschiedenen Sozialträgern bildet dabei konstant die Basis für den Erfolg unseres Unternehmens.

Mit dem Bauprogramm „1000plus“ haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, in den kommenden Jahren mindestens 1.000 zusätzliche bezahlbare Wohnungen im öffentlich geförderten und freifinanzierten Segment zu errichten und zu vermieten. Flankiert wird dieses Vorhaben durch die zusätzliche Erstellung von rund 280 quartiersbegleitenden Eigentums-einheiten. Diesbezüglich hat unsere Gesellschaft durch die Akquisition von geeigneten Grundstücken in den vergangenen Jahren bereits die Grundlagen für die Umsetzung geschaffen. Voraussetzung für eine zeitnahe und erfolgreiche Realisation der Vorhaben sind aber neben unserem eigenen Engagement entsprechende externe Rahmenbedingungen und Unterstützungen z.B. in Form von zeitnahen baurechtlichen Umsetzungen der Vorhaben oder die Abrufmöglichkeiten von öffentlichen Fördermitteln in ausreichenden Höhen.

Bei der Planung und Durchführung unserer Maßnahmen legen wir großen Wert auf die Berücksichtigung zeitgemäßer, zukunftsfähiger und generationenübergreifender Wohnformen sowie der Etablierung von Betreuungsangeboten in den Wohnquartieren. Ebenso fließen die aktuellsten Erkenntnisse über energetische Konzepte mit dem Ziel der Betriebskostenoptimierung in die jeweiligen Planungen ein.

Gleichzeitig stehen natürlich auch die langfristige Erhaltung und die Aufwertung unseres Wohnungsbestandes im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die stetige Modernisierung und sorgfältige Instandhaltung unserer Bestände steigert nicht nur die Attraktivität für unsere Kunden, sondern garantiert auch die nachhaltige Vermietbarkeit und damit eine langfristige stabile Ertragslage in unserem Kerngeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung.

In den kommenden Jahren planen wir dementsprechend Gesamtinvestitionen in unseren Bereichen Neubau, Instandhaltung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau von über € 500 Mio. Das Investitionsvolumen hierfür betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 € 64,8 Mio., für 2017 werden hierfür Gesamtinvestitionen von rund € 78 Mio. erwartet.

Bei unserer Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven schreiten unsere Bauarbeiten schnell voran. Die ersten 60 Mieter werden dort bereits im Spätsommer dieses Jahres ihre neuen Wohnungen beziehen können. Hier entstehen als Ergebnis eines Landeswettbewerbs bis Mitte 2018 in einem generationenübergreifenden Wohnquartier auf einer Fläche von gut 24.000 m² insgesamt 198 bezahlbare Mietwohnungen einschließlich 24 Gruppenwohnungen für ältere oder gehandicapte Menschen. Großzügige Grünflächen zwischen den Gebäuden werden eine Vielzahl von Aktivitäten ermöglichen, zwei Quartiersplätze sollen zudem kommunikative Mittelpunkte für die gesamte Nachbarschaft werden. Zudem wird in dem neuen Wohnquartier als weitere Anlaufstelle ein Nachbarschaftszentrum entstehen, welches durch den Trägerverbund des Diakonischen Werks Neuss e.V. und des Sozialdienstes katholischer Frauen e.V. betrieben wird. Begleitend werden 22 attraktive Verkaufseinfamilienhäuser auf dem Areal errichtet.

In unmittelbarer Nähe zu diesem Projekt in Weckhoven errichtet die Gesellschaft aktuell die moderne Kindertagesstätte „Am Palmstrauch“ mit fünf Gruppen für Kinder unter und über drei Jahren. Die Fertigstellung und Übergabe der dann bereits siebten Sozialimmobilie des Neusser Bauvereins wird bereits im Sommer 2017 an die Trägerin, die Evangelische Jugendhilfe Neuss-Süd gGmbH, erfolgen.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe zu unserer großen Neubaumaßnahme in Weckhoven ist eine Quartiersentwicklung und Nachverdichtung unserer Bestände an der Willi-Graf-Straße geplant. Hier sollen auf den Bestandsgrundstücken in zwei neuen modernen Baukörpern insgesamt 43 öffentlich geförderte Wohnungen ab Ende 2017 entstehen. Begleitend zum Neubau-Projekt sollen die umgebenden Bestandsgebäude an der Willi-Graf-Straße 1-9, der Edith-Stein-Straße 32-38 und der Hülchrather Straße 110-112 in vielen Bereichen modernisiert und eine deutliche städtebauliche Aufwertung erreicht werden. Die Fertigstellung für das komplette Quartier ist für Anfang des Jahres 2019 vorgesehen.

Weitere große Investitionen in die Modernisierung unseres Wohnungsbestands werden im Rahmen einer vollständigen Sanierung der Gebäude an der Josef-Wirmer-Straße 17-19 erfolgen. Die bestehenden 24 Wohnungen sollen ab Ende 2017 in 26 öffentlich geförderte Wohnungen umgewandelt werden. Der Bauantrag soll noch im Frühjahr eingereicht werden, mit der Fertigstellung wird dann ebenfalls Anfang 2019 gerechnet.

An der Wolberostraße auf der Neusser Furth werden bis zum Sommer 2018 29 öffentlich geförderte und zwei freifinanzierte Wohneinheiten im Neubau entstehen. Mit den dort geplanten Zwei- bis Drei-Raum-Wohnungen mit Größen von 50 bis 80 m² reagieren wir auf den bestehenden Bedarf für überwiegend Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte. Der Baubeginn konnte bereits im Februar 2017 erfolgen.

Am Gottfried-Schmitz-Weg entstehen auf einem ca. 2.200 m² großen Grundstück 13 altersgerechte und teilweise öffentlich geförderte Mietwohnungen für Menschen mit leichter dementieller Erkrankung. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um ein Pilotprojekt bei dem die Betroffenen selbstbestimmt mit Unterstützung der Fachkräfte aus dem angrenzenden Demenzkompetenz-Zentrum der St.-Augustinus-Seniorenhilfe gGmbH leben können. Zudem werden sechs preiswerte öffentlich geförderte Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Neusser Familien nach den bereits erfolgreich umgesetzten Modellen am Berghäuschensweg und an der Pskowstraße errichtet. Der Bauantrag soll noch im zweiten Halbjahr 2017 eingereicht werden, der Baubeginn ist dann für Anfang des Jahres 2018 vorgesehen.

Beim größten Projekt in der 125-jährigen Geschichte unserer Gesellschaft, der Gesamtentwicklungsmaßnahme auf dem rund 12 Hektar großen Areal des ehemaligen Alexius-Krankenhauses an der Nordkanalallee, gehen die Planungen auch in diesem Jahr weiter intensiv voran. Nach Abschluss des Kaufvertrags für das Gelände im April 2016 folgte die Übernahme des gesamten Geländes bereits Anfang 2017. Zielstellung ist dabei die Entwicklung eines bedarfs- und generationengerechten neuen Stadtteils mit rund 500 neuen Wohneinheiten, darunter bezahlbare öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen sowie unterschiedliche Konzepte von Eigentumsmaßnahmen. Weiterhin sind auf diesem innenstadtnahen Areal auch zwei Kindertagesstätten, ein Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen und Gruppenwohnen sowie weitere Angebote der Nahversorgung auch für Menschen mit Demenz oder Handicap geplant.

Als Initialprojekt zur Entwicklung der Gesamtfläche wird an der Nordkanalallee eine Teilfläche vorgezogen und mit 57 öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen bebaut. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2018 geplant.

An der Augustinusstraße, gegenüber dem Gelände des Alexius-Krankenhauses, plant unsere Gesellschaft ebenfalls ab Sommer 2018 die Errichtung von rund 160 öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen in sechs modernen Gebäuden. Der Kaufvertrag über das rund 10.000 m² große Grundstück der Sauerkrautfabrik auf dem Leuchtenberg-Areal konnte zu Beginn des Berichtsjahres 2016 geschlossen werden. Die Übernahme des Grundstückes erfolgt im Herbst 2017. Auf Basis des im Jahr 2016 ausgelobten Architektenwettbewerbes wird Baurecht geschaffen. Der Bauantrag soll im dritten Quartal dieses Jahres eingereicht werden.

Eine weitere große Entwicklungsmaßnahme ist im Stadtteil Norf geplant. Auf dem circa 27.000 m² großen Areal soll ein neues lebendiges Quartier für alle Generationen mit einem weit gefächerten Angebot verschiedener Wohnformen entstehen. Der Kauf des Grundstücks und die Schaffung des Baurechts sollen noch in diesem Jahr umgesetzt werden. Neben rd. 160 Mietwohnungen und verschiedenen ergänzenden Eigentumsmaßnahmen sind betreutes Wohnen, ein Stadtteiltreff, eine Tagespflegeeinrichtung, ein Seniorenheim und ambulante Angebote in dem neuen Viertel in Planung. Die Bewohner werden die Möglichkeit haben, auf umfangreiche Service-Angebote der Diakonie Neuss zurückgreifen zu können.

Die Bauarbeiten an der Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Asylbewerber an der Stresemannallee schritten 2016 planmäßig und zügig voran, so dass die fristgerechte Übergabe an die Bezirksregierung Düsseldorf als Mieter bereits per Februar 2017 erfolgen konnte. Auf dem rund 15.000 m² großen Gelände wurden in Modulbauweise acht dreigeschossige Wohngebäude, vier Funktionshäuser sowie ein massives Kopfgebäude für die Unterbringung und Versorgung von Asylbewerbern erstellt.

Die Neusser Bauverein AG hat im Geschäftsjahr 2016 rund € 9,5 Mio. im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen für den gesamten Wohnungsbestand aufgewendet. Dies entspricht € 17,61/m² Wohn- und Nutzfläche und liegt damit weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt. In 2017 planen wir Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. € 10,9 Mio. Um auch weiterhin die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Bestände sicher zu stellen, werden wir in den nächsten sechs Jahren auf diesem konstant hohen Niveau in die Instandhaltung unserer Wohnungen insgesamt über € 60 Mio. investieren.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 verfügte unsere Gesellschaft über einen Immobilienbestand von 6.788 Wohneinheiten. Hiervon entfallen rund 53 % der Einheiten auf öffentlich geförderte Wohnungen und rund 47 % werden freifinanziert bewirtschaftet. Zum Geschäftsjahresende betrug die monatliche Durchschnittsmiete € 5,27/m².

Die Quote der bereinigten Wohnungsleerstände konnte mit knapp 0,53 % (36 Wohnungen) bezogen auf unseren Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr (0,6%) noch einmal verringert werden und liegt damit auch weiterhin auf einem konstant sehr niedrigen Niveau. Begünstigt wird diese Situation auch durch die Nähe der Stadt Neuss zu den Ballungszentren an der Rheinschiene, aktiv gesteuert wird sie aber durch die günstigen Mieten, die Ausstattungsqualität der Wohnungen sowie unsere intensive Mieterbetreuung und unser soziales Engagement in den Quartieren.

Die Geschäftstätigkeit und die Aktivitäten der Gesellschaft standen im Jahr 2016 vielfach im Zeichen des eindrucksvollen Firmenjubiläums und der dazugehörigen Festereignisse: Seit nunmehr 125 Jahren versorgt die Neusser Bauverein AG als größtes Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis breite Schichten der Bevölkerung von Neuss mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum und ist als Sozialpartner langfristig der Stadt Neuss verbunden. Unsere Mieter sollen sich auch weiterhin völlig unabhängig von Alter, Nationalität und Familienstand in ihrem Wohnumfeld und in der lebenswerten Stadt Neuss zu Hause fühlen.

Auch zukünftig kommen dabei die Angebote der flächendeckenden Sozial- und Serviceleistungen einer zentralen Bedeutung zu. Hierbei setzen wir die enge Kooperation mit unseren Sozialpartnern auch im laufenden Geschäftsjahr kontinuierlich fort.

Die jährlichen Mieter- und Quartiersfeste fördern dieses Zusammenleben zwischen Jung und Alt, die Integration neuer Nachbarn und die nachbarschaftliche Gemeinschaft in unseren Beständen. Anlässlich des Jubiläums wurden diese Feste um nachhaltige Projekte, die das Umfeld aufwerten und den Mietern zugutekommen, sinnvoll ergänzt, etwa durch das Anlegen von Begegnungsgärten, Streuobstwiesen oder die Ergänzung von Spielplätzen.

Die traditionelle Schifffahrt über den Rhein für unsere Mieterjubilare konnte im vergangenen Jahr bereits zum zehnten Mal stattfinden und führte diesmal als besonderes Ereignis und mit großem Unterhaltungsprogramm bis nach Köln. Auch dieses Jahr bot sich

dabei ausführlich die Gelegenheit, in vielen Gesprächen die Bedürfnisse und Wünsche unserer langjährigen Mieter zu erfahren und zu erörtern.

Anlässlich des 125-jährigen Firmenbestehens konnten auch weitere Aktionen aus ganz unterschiedlichen Bereichen für die Mieter umgesetzt werden: So lud die Gesellschaft beispielsweise 125 Mieterkinder zur Ferienfreizeit „Spaß im Gras“ ein oder bezuschusste den Einbau von 125 Panzerriegeln zum Einbruchschutz der Wohnungseingangstüren.

Die Kinder- und Jugendförderung ist traditionell ein Schwerpunkt unseres Sozialengagements.

Auch im vergangenen Jahr konnten rund 200 Kinder unserer Mieter eine Sondervorstellung des Theaters am Schlachthof genießen, dieses Jahr war es das Stück „Der kleine Prinz“.

Seit vielen Jahren führen wir auch unser vielfältiges Engagement im Bereich des Neusser Jugendsports erfolgreich fort und werden hieran auch zukünftig festhalten. Der jährliche Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG, das Kooperationsangebot „Ringen für Kids“ oder die Unterstützung der Ferienfreizeit „Spaß im Gras“ sind einige der festen Bestandteile unserer Aktivitäten.

Unsere Mieterbüros und Nachbarschaftstreffs sind Anlaufstellen bei allen Fragen zum Thema Wohnen und fördern das Miteinander unserer Mieter. Hier kann auch das umfangreiche Beratungsangebot unserer Sozialpartner in Anspruch genommen werden. Der Treff „Café Dialog“ in Weckhoven wurde im vergangenen Jahr mit dem Integrationsförderpreis der Stadt Neuss (3. Platz) für außergewöhnliche und nachhaltige Beiträge zur Integration ausgezeichnet. Auch bei unseren neuen Projekten wollen wir den weiteren Ausbau dieser Angebote berücksichtigen.

Ergänzt wird die Betreuung um den kostenlosen Beratungsbus, der seit vielen Jahren durch unsere Bestände tourt und Unterstützung und Hilfe für unsere Mieter direkt vor Ort anbietet.

Um den direkten Kontakt zu unseren Mietern und damit auch das Angebot an Serviceleistungen auch in Zukunft zu gewährleisten, wurden im vergangenen Jahr auch technisch die Weichen in Richtung Zukunft gestellt. Die Neusser Bauverein AG bietet als einer der ersten mittelständigen Unternehmen einen neuen digitalen Online-Service an: Ein kostenfreies Mieterportal als alternatives neues Kommunikationsmittel zur Kontaktaufnahme, Schadensmeldung oder auch als Datenbank der eigenen Vertragsdokumente und Abrechnungsdaten. Die Einführung erfolgt seit dem Jahresende 2016 quartiersweise bis der Service dann im Laufe dieses Jahres allen Mietern zur Verfügung stehen wird.

Im Rahmen unseres Bauträgergeschäftes wurde die letzte noch verbliebene Maisonette-Wohnung unseres Projektes auf dem Gelände des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße im Nachgang zu den 60 bereits im Vorjahr geschlossenen Verträgen im Juni 2016 veräußert.

Im September des vergangenen Jahres konnte dann auch Vollzug beim Verkauf der letzten Wohnung an der Schulstraße 13-17 in der Neusser Innenstadt gemeldet werden, womit dann alle Einheiten dieser beiden Maßnahmen erfolgreich verkauft und übergeben worden sind.

Im Berichtsjahr konnten ebenfalls alle 22 Einfamilienhäuser unseres Projektes Am Kotthauserweg / Neusser Weyhe einschließlich der letzten zum Jahresanfang verkauften Einheit fertiggestellt und fristgerecht an die Erwerber übergeben werden.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven werden im Sinne einer ausgewogenen Quartiersentwicklung neben den öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen auch 22 preisgünstige Ver-

kaufseinfamilienhäuser auf dem Areal errichtet. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 waren davon 13 Einheiten verkauft. Alle restlichen neun Objekte konnten dann nachlaufend im Frühjahr beurkundet werden. Die Fertigstellungen und Übergaben sind für das 2. Halbjahr 2017 geplant und haben maßgebliche Bedeutung für die Erreichung des für 2017 geplanten Jahresergebnisses der Gesellschaft.

Die Gesellschaft wird bei der weiteren Entwicklung des Alexianer-Areals auch auf die ungebrochen große Nachfrage nach Eigentum reagieren und auf dem Gelände Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit hohem städtebaulichen Anspruch anbieten. Die ersten Baumaßnahmen dazu werden voraussichtlich in 2018 beginnen. Abgerundet wird dieser strategische Ansatz durch das geplante Angebot an private Bauherren, erschlossene Grundstücksflächen zu erwerben und die Bebauung in Eigenregie durchführen zu können.

Quartiersbegleitend sollen ebenfalls in 2018 bei unserer Entwicklungsmaßnahme im Stadtteil Norf attraktive Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auf dem Areal entstehen. Die Fertigstellung wird für das Geschäftsjahr 2020 erwartet.

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 Bauverein 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 2017 planen wir einen Jahresüberschuss von rund € 1,58 Mio. unter Einhaltung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen von € 10,9 Mio.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihren hohen Einsatz in starkem Maße zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2016 beigetragen. Ihnen möchten wir hierfür unseren herzlichen Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

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

5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289A HGB

Zur Frauenquote geben wir folgende Stellungnahme ab:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 8 der Satzung aus 15 Mitgliedern. Zehn Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt bzw. entsandt und fünf Mitglieder von den Arbeitnehmern gewählt. Zum Jahresende 2016 waren fünf Aufsichtsratsmitglieder Frauen, somit 33,3 %.

Der Vorstand besteht gemäß § 7 der Satzung aus mindestens zwei, höchstens drei Personen. Dem Vorstand muss ein Mitglied der Stadtverwaltung angehören. Im Jahr 2016 bestand der Vorstand aus drei männlichen Personen.

Der zweiten Führungsebene (Bereichsleiter) gehörten im Jahr 2016 drei Personen, davon eine weibliche Person an (Quote 33,3 %). Die dritte Führungsebene (Abteilungsleiter) bestand im vergangenen Jahr aus einer weiblichen und 3 männlichen Personen, was einer Quote von 25 % bei insgesamt 4 Personen entspricht.

Der Vorstand hat im Jahr 2016 die Frauenquote für beide Ebenen unterhalb des Vorstands mit 33,3 % binnen vier Jahren festgelegt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 29. Juni 2016 über die Festlegung der Frauenquote nach gleichlautendem Vorschlag des Vorstands beraten und die Festlegung wegen Beratungsbedarf in den politischen Fraktionen vertagt.

Der Aufsichtsrat wird im laufenden Jahr 2017 die Quote für seine Ebene festlegen.

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 2016 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 2016 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 2016 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 2016 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 2017

Neusser Bauverein AG
Der Vorstand

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

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr
2016

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		10.408,00	23.017,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	318.235.170,76		326.011.294,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.897.126,19		39.746.020,19
Grundstücke ohne Bauten	1.147.387,46		840.549,56
Bauten auf fremden Grundstücken	8.126,00		18.962,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.508,00		4.883,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.236,00		375.643,00
Anlagen im Bau	40.528.924,58		7.353.219,48
Bauvorbereitungskosten	1.918.624,38		550.451,10
Geleistete Anzahlungen	10.200.956,55	411.291.059,92	197.477,50
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	408,93	1.534.408,93	817,97
Anlagevermögen insgesamt		412.835.876,85	376.656.335,56
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.036.472,65		2.008.772,99
Bauvorbereitungskosten	1.830.034,92		1.219.935,62
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.860.344,55		3.567.571,66
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		960.767,49
Unfertige Leistungen	15.473.649,23		15.076.511,76
Andere Vorräte	6.591,66	22.207.093,01	13.744,15
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	370.988,01		426.543,11
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.408.204,88		1.915.309,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.911,50		16.414,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	953,14		778,12
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		44.892,84
Sonstige Vermögensgegenstände	505.146,01	2.298.203,54	452.206,29
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.726.464,46	2.316.084,75
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	76.302,10		8.476,63
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.735,29	88.037,39	5.612,75
Bilanzsumme		439.155.675,25	404.689.957,78

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.201.779,09		3.096.995,06
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	16.207.927,66	29.446.198,35	15.212.479,41
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.095.680,52		1.463.132,75
Einstellungen in Rücklagen	1.100.232,28	995.448,24	340.652,33
Eigenkapital insgesamt		49.566.646,59	48.593.446,49
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.707.590,00		3.517.499,00
Steuerrückstellungen	1.121,47		1.015.042,94
Sonstige Rückstellungen	4.189.244,67	7.897.956,14	2.850.087,34
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.787.180,74		260.402.641,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.270.908,04		61.785.313,77
Erhaltene Anzahlungen	18.955.983,75		20.474.861,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.445.439,04		1.502.934,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.708.709,48		3.997.844,77
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	481.879,62		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	1.040.931,85	381.691.032,52	550.286,61
davon aus Steuern: € 1.012.945,78			(516.333,04)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.397,16			(2.798,75)
Rechnungsabgrenzungsposten		40,00	0,00
Bilanzsumme		439.155.675,25	404.689.957,78

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.245.949,37		48.576.398,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.540.248,74		25.603.120,56
c) aus Betreuungstätigkeit	25.852,12		23.181,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	989.106,54	59.801.156,77	996.465,26
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		945.420,23	-5.083.108,14
Sonstige betriebliche Erträge		1.140.626,37	1.378.830,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.977.495,91		23.606.962,37
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.851.103,28		18.214.270,64
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.020.800,26	35.849.399,45	948.163,38
Rohergebnis		26.037.803,92	28.725.492,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.291.172,42		3.211.148,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 420.550,11	958.862,76	4.250.035,18	1.812.777,77 (1.292.649,95)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.930.845,95	9.453.915,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 8.627,00		1.970.986,91	2.786.316,29 (8.627,00)
Erträge aus Gewinnabführung	397.851,50		304.843,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 13,80 davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 4.791,21	15.250,02	413.101,52	27.363,83 (7,59) (16.183,28)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 157.775,50		7.747.317,27	8.359.300,32 (7,17) (123.011,25)
Steuern vom Einkommen		-819,75	506.739,81
Ergebnis nach Steuern		3.552.539,88	2.927.501,49
Sonstige Steuern		1.456.859,36	1.464.368,74
Jahresüberschuss		2.095.680,52	1.463.132,75
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		104.784,03	73.156,64
b) in andere Gewinnrücklagen		995.448,25	267.495,69
Bilanzgewinn		995.448,24	1.122.480,42

3. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die Neusser Bauverein AG hat ihren Sitz in Neuss und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuss unter Register-Nr. 1088. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 geändert worden ist, gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß den BilRUG-Vorschriften geändert. Die im Vorjahr ausgewiesenen außerordentlichen Aufwendungen wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

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 drei Jahre zu Grunde gelegt.

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2016 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.

Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2016 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 708.

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.

Im Berichtsjahr wurde auf zum Abbruch vorgesehene Gebäude eine außerplanmäßige Abschreibung von T€ 328 vorgenommen.

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 abgeschrieben wird.

Finanzanlagen

Als Anteile an verbundenen Unternehmen werden die Anteile an der Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau-GmbH, Neuss, zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Gesellschaft besitzt sämtliche Geschäftsanteile in Höhe von T€ 1.534 (Eigenkapital). Für das Geschäftsjahr 2016 wurde gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn von € 397.851,50 (Vorjahr € 304.843,08) übernommen. Die Neusser Bauverein AG, Am Zollhafen 1, Neuss, erstellt einen Konzernabschluss.

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€ 234.

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

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

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. 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 4,01 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von unverändert 2 % und ein Rententrend von unverändert 1,75 % zugrunde gelegt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre beträgt 3,24 % (Vorjahr: 3,89 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt T€ 421 und unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB einer Ausschüttungssperre.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 129. Hiervon wurden in 2016 entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31. Dezember 2016 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 77.

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.

Latente Steuern

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Bilanz

1. Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen kumuliert				Buchwert	Buchwert
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	172.630,33	0,00	3.173,43	0,00	169.456,90	149.613,33	12.609,00	3.173,43	159.048,90	10.408,00	23.017,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	488.264.047,69	113.562,73	1.968.196,91	-874,70 *	486.408.538,81	162.252.752,93	7.888.809,98	1.968.194,86	168.173.368,05	318.235.170,76	326.011.294,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.868.338,34	76.143,90	0,00	0,00	49.944.482,24	10.122.318,15	925.037,90	0,00	11.047.356,05	38.897.126,19	39.746.020,19
Grundstücke ohne Bauten	840.549,56	252.042,59	0,00	54.795,31	1.147.387,46	0,00	0,00	0,00	0,00	1.147.387,46	840.549,56
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	89.486,21	10.836,00	0,00	100.322,21	8.126,00	18.962,00
Technische Anlagen und Maschinen	157.460,21	2.469,29	5.328,00	0,00	154.601,50	152.577,21	2.844,29	5.328,00	150.093,50	4.508,00	4.883,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.497.158,11	65.301,78	20.407,40	0,00	1.542.052,49	1.121.515,11	90.708,78	20.407,40	1.191.816,49	350.236,00	375.643,00
Anlagen im Bau	7.353.219,48	33.174.776,90	0,00	928,20	40.528.924,58	0,00	0,00	0,00	0,00	40.528.924,58	7.353.219,48
Bauvorbereitungskosten	550.451,10	1.423.896,79	0,00	-55.723,51	1.918.624,38	0,00	0,00	0,00	0,00	1.918.624,38	550.451,10
Geleistete Anzahlungen	197.477,50	10.003.479,05	0,00	0,00	10.200.956,55	0,00	0,00	0,00	0,00	10.200.956,55	197.477,50
	548.837.150,20	45.111.673,03	1.993.932,31	55.723,51 -56.598,21	591.954.016,22	173.738.649,61	8.918.236,95	1.993.930,26	180.662.956,30	411.291.059,92	375.098.500,59
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	817,97	0,00	409,04	0,00	408,93	0,00	0,00	0,00	0,00	408,93	817,97
	1.534.817,97	0,00	409,04	0,00	1.534.408,93	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.408,93	1.534.817,97
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	550.544.598,50	45.111.673,03	1.997.514,78	55.723,51 -56.598,21	593.657.882,05	173.888.262,94	8.930.845,95	1.997.103,69	180.822.005,20	412.835.876,85	376.656.335,56

* In den Umbuchungen (-) sind € 874,70 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden € 15.473.649,23 (Vorjahr € 15.076.511,76) 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	370.988,01	37.469,36	(36.332,05)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.408.204,88	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.911,50	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	953,14	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	505.146,01	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	2.298.203,54	37.469,36	(36.332,05)

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	3.096.995,06	104.784,03	3.201.779,09
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	15.212.479,41	995.448,25	16.207.927,66

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen	T€
Rückstellungen für Instandhaltung	350
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	540
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.361
Jahresabschlusskosten	278
Mieterstattungen	300

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				durch Grundpfandrechte gesichert
		Restlaufzeit <= 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.787.180,74 (260.402.641,11)	9.222.297,85 (6.395.913,40)	275.564.882,89 (254.006.727,71)	39.481.505,79 (24.436.927,35)	236.083.377,10 (229.569.800,36)	273.227.146,91 (244.052.255,31)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.270.908,04 (61.785.313,77)	21.691.458,79 (8.312.106,81)	47.579.449,25 (53.473.206,96)	7.181.253,86 (6.840.253,07)	40.398.195,39 (46.632.953,89)	49.058.975,42 (55.139.012,28)
Erhaltene Anzahlungen	18.955.983,75 (20.474.861,30)	18.955.983,75 (20.474.861,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.445.439,04 (1.502.934,45)	1.445.439,04 (1.502.934,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.708.709,48 (3.997.844,77)	5.708.709,48 (3.997.844,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	481.879,62 (0,00)	481.879,62 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.040.931,85 (550.286,61)	1.039.035,31 (547.487,85)	1.896,54 (2.798,76)	1.896,54 (1.922,12)	0,00 (876,64)	0,00 (0,00)
	381.691.032,52 (348.713.882,01)	58.544.803,84 (41.231.148,58)	323.146.228,68 (307.482.733,43)	46.664.656,19 (31.279.102,54)	276.481.572,49 (276.203.630,89)	322.286.122,33 (299.191.267,59)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen T€ 880 (Vorjahr: T€ 260) vermindert um den Anspruch aus Ergebnisabführung T€ 398 (Vorjahr: T€ 305).

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. Sie 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€ 211
Aufwendungen	
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€ 328

D. Sonstige Angaben

- Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.
- Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 3.613. Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.
- Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionsvereinbarungen mit den Mietern sowie im Rahmen der WEG-Verwaltung in Höhe von zusammen T€ 3.450.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 33 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 46 Mio., hiervon € 23 Mio. aus Grundstückskaufverträgen, ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	35	13
Technische Mitarbeiter	4	0
Hausmeister	3	0
Büroreinigung	0	1
Summe	42	14

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
- Gesamtbezüge:

a) des Vorstands	
Dipl.-Kfm. Frank Lubig	338.280,65 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	234.478,96 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	6.000,00 €

b) des Aufsichtsrats	
Reiner Breuer, Vorsitzender	2.250,00 €
Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender	1.125,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken	625,00 €
Waltraud Beyen	750,00 €
Manfred Bodewig	625,00 €
Dipl.-Ing. Michael Giesen	750,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt	750,00 €
Gisela Hohlmann	750,00 €
Sascha Karbowiak	750,00 €
Ursula von Nollendorf	750,00 €
Ursula Ackermann	625,00 €
Ralf Cremers	625,00 €
Regina Hebmüller	750,00 €
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein	750,00 €
Markus Tappen	750,00 €

- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.914.906,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 155.138,02 geleistet.
- Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 59. Davon entfallen T€ 40 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 11 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 8 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 % zuzüglich einem Sanierungszuschlag von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. T€ 2.632.
- Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.

10. Mitglieder des Vorstands

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

11. Mitglieder des Aufsichtsrats

Reiner Breuer, Bürgermeister, Vorsitzender ab 03.02.2016,
Heinz Sahnen, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,
Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer,
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,
Manfred Bodewig, Stadtverordneter, Rentner,
Dipl.-Ing. Michael Giesen, Stadtverordneter, Architekt,
Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat, ab 03.02.2016
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,
Sascha Karbowiak, Stadtverordneter, Sozialversicherungsfachangestellter,
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ursula Ackermann, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Mönchengladbach, bis 31. Dezember 2016,
Ralf Cremers, Projektleiter, aus Jüchen,
Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Meerbusch,
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein, Kfm. Angestellter, aus Grevenbroich,
Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss.

E. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 beträgt € 995.448,24.

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

Einstellungen in andere Gewinnrücklagen **€ 995.448,24**

Neuss, 30. März 2017

Neusser Bauverein AG
Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Betriebsw. 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 2016 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, 13. Juli 2017

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Bispink
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 2016 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2016, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2016 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 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft und mit dem folgenden Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Neuss, 13. Juli 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Reiner Breuer
Bürgermeister

Konzernlagebericht des Vorstands

über das Geschäftsjahr
2016

1. WIRTSCHAFTSBERICHT

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das weltweite Wirtschaftswachstum lag im Jahr 2016 nach den Berechnungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) unverändert zum Vorjahr bei 3,1 %. Die Entwicklung der Weltwirtschaft verläuft damit weiterhin in einem gemäßigten Tempo. Für das laufende Jahr 2017 wird dagegen von einem leicht erhöhten Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,4 % ausgegangen. Allerdings sind die aktuellen Prognosen mehr als in den Vorjahren mit Unsicherheiten und Risiken behaftet. Die globalen Auswirkungen der noch in weiten Teilen unbekanntenen neuen Politik der USA, die Entscheidung Großbritanniens zum EU-Austritt oder mögliche Veränderungen durch die anstehenden Wahlen in einigen wichtigen Ländern der EU sind nur wenige Beispiele der politischen Grundlagen für das prognostizierte Wachstum, die sich noch gar nicht vollständig bewerten lassen.

Die ruhige aber konstante wirtschaftliche Erholung im Euroraum hält an, eine nachhaltige Beschleunigung ist aber nach wie vor noch nicht in Sicht. Aufgrund weiterhin moderater Zinsen, niedriger Energiekosten und eines schwachen Euros konnte 2016 ein Wachstum im Euroraum von 1,7 % erreicht werden. In den Prognosen für 2017 wird mit einem leicht verringerten Wachstum von rund 1,6 % gerechnet.

Die konjunkturelle Lage der deutschen Wirtschaft war auch im vergangenen Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wachstum gekennzeichnet. Mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,9 % konnte das Gesamtwachstum innerhalb der Eurozone übertroffen werden. Perspektivisch erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ähnlich wie in der Eurozone ein leicht rückgängiges Wachstum um ca. 1,5 % für dieses Jahr.

Diese positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft ist überwiegend ein Resultat des gesteigerten privaten (+2,0 %) und staatlichen Konsums (+4,2 %). Die gesamten Konsumausgaben stiegen somit insgesamt um 2,5 % gegenüber dem Vorjahr an. Der kräftige Anstieg des Staatskonsums ist eine Folge der Kosten durch hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und gleichzeitig auch der stärkste Zuwachs seit 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung. Die stabile Lohnentwicklung, weiterhin relativ günstige Energiepreise sowie eine nur langsam steigende Inflation und weitere staatliche Nachfrage im Zusammenhang mit der Situation der Asylbewerber werden nach aktueller Einschätzung auch im Jahr 2017 zu weiter steigenden Konsumausgaben führen.

Auch die Investitionen trugen 2016 mit einer Zunahme von 2,5 % gegenüber dem Vorjahr zum wirtschaftlichen Wachstum bei. Entscheidenden Anteil daran hatte der Zuwachs der Investitionen in Wohnbauten, diese konnten um 4,3 % im Vergleich zum Jahr 2015 gesteigert werden. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % an. Im Gegensatz zu den positiven Entwicklungen im Bereich der Konsumausgaben und der Investitionen steuerte der Außenbeitrag als dritte Säule der Gesamtbetrachtung im vergangenen Jahr einen negativen Betrag zum Wachstum bei. Preisbereinigt konnten die Exporte um 2,5 % gegenüber dem Vorjahr zulegen, die Importe stiegen aber deutlich stärker in einer Größenordnung von 3,4 % an, so dass das Außenhandelsdefizit das Wirtschaftswachstum geringfügig bremste.

Der Arbeitsmarkt war auch im Jahr 2016 weiterhin von zunehmender Erwerbstätigkeit geprägt. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren knapp 43,5 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, was einer Steigerung um gut 429.000 Personen oder 1,0 % entspricht. Die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und die gesteigerte Erwerbsbeteiligung in der Bevölkerung gleichen weiterhin negative demografische Effekte aus. Die Arbeitslosenquote verringerte sich der wirtschaftlichen Entwicklung folgend um -0,3 % auf bundesweit 5,8 %. Die gleiche Tendenz war in Nordrhein-Westfalen zu erkennen, hier sank die Arbeitslosenquote im Jahresvergleich von 7,7 % auf 7,4 %. In der Stadt Neuss sank die Quote von 7,8 % im Dezember 2015 auf 7,1 % zum Jahresende 2016.

Die Zinsentwicklung 2016 war als Gesamtergebnis zwischen den Stichtagen in allen Fristigkeitsbereichen durchweg von weiter fallenden Effektivzinsen gekennzeichnet, auch

wenn ca. ab November 2016 ein auch zum Jahresanfang 2017 noch anhaltender Trend der kontinuierlichen Zinssteigerungen zu verzeichnen war. Für das Jahr 2017 wird daher mit weiterhin moderat steigenden Zinsen im Jahresverlauf gerechnet.

Die insgesamt gute Entwicklung der Bau-Investitionstätigkeit in Deutschland spiegelt sich auch im Bereich der neuen Baugenehmigungen wider. So konnte weiterhin der langjährige positive Trend bei den Baugenehmigungen fortgesetzt und ausgebaut werden. Im Jahr 2016 wurde bundesweit der Bau von insgesamt 375.400 Wohnungen genehmigt. Somit ergab sich eine Steigerung von knapp 22 % oder absolut rund 66.700 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr 2015. Diese Zuwächse resultieren in der Anzahl überwiegend aus dem Anstieg der Genehmigungen für Mietwohnungen in Wohngebäuden oder Wohnheimen / Flüchtlingsunterkünften (+26,6 %). Der höchste prozentuale Anstieg war dagegen bei den Genehmigungen für Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zu verzeichnen (+28,8 %). Die Anzahl von rund 52.300 Einheiten stellt in diesem Bereich den höchsten Wert seit dem Jahr 1999 mit 58.100 Einheiten dar. Im Bereich der Eigentumswohnungen konnte mit weiterhin steigenden Genehmigungszahlen (+17,2 %) eine Trendwende erreicht werden.

Die Zahl der Fertigstellungen blieb dabei allerdings im Jahresverlauf trotz einer deutlichen Zunahme von 17 % auf rund 290.000 Wohnungen weiterhin deutlich hinter den Baugenehmigungen zurück. Im laufenden Jahr 2017 wird mit einer weiteren Steigerung der Fertigstellungszahlen auf rund 325.000 Wohnungen gerechnet.

Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau u.a. aufgrund der weiterhin günstigen Zinsen, den vorteilhaften Bestimmungen der Wohnraumförderung, der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt und der anhaltenden Zuwanderung günstig zu beurteilen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss verringerte sich im Berichtsjahr und betrug zum Jahresende 158.411 Einwohner. Damit lag der Wert mit -1.261 Personen unter dem Vorjahr (159.672). Der Ausländeranteil lag mit 15,1 % ebenfalls unter dem Vorjahresniveau von 15,7 %.

Im Berichtsjahr konnten alle 22 Einfamilienhäuser unseres Projektes Am Kotthausweg / Neusser Weyhe einschließlich der letzten zum Jahresanfang verkauften Einheit fertiggestellt und fristgerecht an die Erwerber übergeben werden.

Die eine noch verbliebene Wohnung unseres Projektes auf dem Gelände des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße wurde im Nachgang zu den 60 bereits im Vorjahr geschlossenen Verträgen im Juni 2016 veräußert.

Die letzte Verkaufseinheit an der Schulstraße in der Neusser Innenstadt konnte im September notariell beurkundet werden, so dass nunmehr alle Einheiten dieser drei Maßnahmen erfolgreich verkauft und übergeben worden sind.

Unser Konzern sieht weiterhin eine sehr hohe Nachfrage und den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Neuss. In Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrages als größtes kommunales Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis Neuss errichten und erhalten wir bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss. Im Rahmen unseres Bauprogramms „1000plus“ wollen wir hierfür in Neuss in den kommenden Jahren in Kombination mit rund 280 quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen über 1.000 öffentlich geförderte sowie preisgünstige freifinanzierte Wohnungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über € 500 Mio. errichten.

In 2016 ist die bereits in 2015 begonnene Realisierung von 198 bezahlbaren Mietwohnungen sowie von 22 quartiersbegleitenden Verkaufseinfamilienhäusern in Weckhoven weiter vorangeschritten. Die ersten 60 Mietwohnungen werden im September 2017 an die Mieter übergeben.

Unser Konzern konnte Anfang des Jahres 2016 das rund 10.000 m² große Grundstück der Sauerkrautfabrik an der Augustinusstraße in Neuss erwerben. Dort werden rund 160 öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohneinheiten entstehen.

Im April konnte das gegenüberliegende und rund 126.000 m² große Areal der Ordensgemeinschaft der Alexianer-Brüder an der Nordkanalallee erworben werden. Hier wird in den kommenden Jahren das größte Projekt der 125-jährigen Firmengeschichte umgesetzt; ein neuer Stadtteil mit 500 Einheiten mit verschiedenen Wohnformen entsteht.

Neben den beiden großen Baumaßnahmen sind in den nächsten Jahren eine Reihe von weiterer Bauvorhaben in der Realisierung bzw. Planung.

Ergänzend zu den verschiedenen Wohnprojekten bleibt unser Konzern auch im Bereich der Sozialimmobilien aktiv. Auf dem ebenfalls im Berichtsjahr erworbenen rund 930 m² großen Grundstück Am Palmstrauch in Weckhoven wird eine moderne, barrierefreie und rollstuhlgerechte Kindertagesstätte für fünf Gruppen entstehen und bereits 2017 an den Betreiber übergeben werden.

Bei der Planung und Errichtung von neuen Wohnquartieren legen wir insbesondere Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen sowie der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen innovative und zeitgemäße Wohnkonzepte sowie attraktive Service- und Dienstleistungen anzubieten und weiter zu entwickeln. Unsere Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Konzerns nachhaltig zu sichern.

Ebenso wollen wir mit der Errichtung von qualitativ anspruchsvollen Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen der quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen weiterhin dazu beitragen, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Hierbei sehen wir, speziell vor dem Hintergrund der immer noch relativ stabilen und günstigen Zinssituation, den Kauf einer Wohnimmobilie nach wie vor als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung an. Durch die Errichtung von Eigentumsmaßnahmen wird darüber hinaus die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss unterstützt und gefördert.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden rund € 64,8 Mio. in Neubaumaßnahmen, Instandhaltungen sowie Um- und Ausbauten investiert. Bei der Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen legen wir stets unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots großen Wert auf die Berücksichtigung regional ansässiger Unternehmen. Im Rahmen einer vertrauensvollen, fairen und zuverlässigen Zusammenarbeit wollen wir aktiv dazu beitragen, Arbeitsplätze in der Region nachhaltig zu sichern und zu schaffen.

Über diese Aktivitäten und Aufgaben hinaus sehen wir uns weiter als verlässlichen städtebaulichen und sozialen Partner der Stadt Neuss. Mit unseren zahlreichen Angeboten im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern gezielt das gemeinschaftliche Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Aufgrund der stetig zunehmenden gesellschaftlichen und demographischen Anforderungen und Aufgabenstellungen werden wir unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen konsequent vertiefen und in Kooperation mit unseren Sozialpartnern stetig weiter ausbauen.

Auch in Zukunft stehen wir unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, als Sozialpartner und 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 m²
Bestand 31.12.2015	860	6.789	255	3.514	85	6	541.327
Zugänge							
Neueinrichtung				57			855
Flächenkorrekturen							86
Abgänge							
Sonstiges					-1		-29
Bestand 31.12.2016	860	6.789	255	3.571	84	6	542.239

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 57 Pkw-Stellplätze neu angelegt.

Abgänge

Wesentliche Abgänge hat es im Geschäftsjahr nicht gegeben.

Im Bau befindliche Objekte

Im Bau befinden sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 174 Mietwohnungen und 24 soziale bzw. gewerbliche Einheiten Hülchrather Straße sowie die zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge an der Stresemannallee. Mit dem Neubau der Kindertagesstätte Am Palmstrauch wurde begonnen.

In Planung

Am 31. Dezember 2016 befanden sich 1.144 Neubauobjekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

- 31 Mietwohnungen Wolberostraße
- 43 Mietwohnungen Willi-Graf-Straße
- 13 Mietwohnungen Gottfried-Schmitz-Weg
- 6 Mieteinfamilienhäuser Gottfried-Schmitz-Weg
- 60 Mietwohnungen Am Hohen Weg
- 103 Mietwohnungen Nievenheimer Straße
- 6 Mietreiheneigenheime Nievenheimer Straße
- 82 soziale/gewerbliche Einheiten Nievenheimer Straße
- 57 Mietwohnungen Nordkanalallee 100/102
- 294 Mietwohnungen ehem. Alexianergelände
- 10 Mieteigenheime ehem. Alexianergelände
- 8 soziale/gewerbliche Einheiten ehem. Alexianergelände
- 21 Mietwohnungen Gielenstraße/Adolf-Flecken-Straße
- 159 Mietwohnungen Augustinusstraße 58-60
- 1 gewerbliche Einheit Augustinusstraße 58-60
- 220 Mietwohnungen Plankstraße/Teutonenstraße
- 30 Mietwohnungen Römerstraße/Neusser Weyhe (Dachgeschossausbau)

Für 26 Wohnungen Josef-Wirmer-Straße 17-19 und 36 Wohnungen Weckhovener Straße 2-6 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

Das Modernisierungsprogramm soll auch im Jahr 2017 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind zur Modernisierung vorgesehen:

- 26 Mietwohnungen Josef-Wirmer-Straße 17-19
- 36 Mietwohnungen Weckhovener Straße 2-6
- 136 Mietwohnungen Am Hohen Weg
- 84 Mietwohnungen Willi-Graf-Straße/Hülchrather Straße
- 132 Mietwohnungen Römerstraße/Neusser Weyhe
- 32 Mietwohnungen Edith-Stein-Straße 32-38

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,27/m²/mtl. gegenüber € 5,22/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 616 in 2015 deutlich auf T€ 475 in 2016 vermindert. Zum 31. Dezember 2016 standen 77 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,1 % (Vorjahr 1,2 %). Ein Teil mit 0,6 % (Vorjahr 0,6 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,5 % oder 36 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,6 % oder 39 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Der Konzern verfügte am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 über 16.644 m² unbebaute Grundstücksflächen. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücke mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet angekauft

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2016 rund € 9,5 Mio. (Vorjahr rund € 9,8 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 17,61 (Vorjahr € 18,17) je m² Wohn- und Nutzfläche.

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

Eigentumsmaßnahmen

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2016 22 Eigenheime Am Kotthausweg 2-12a, Neusser Weyhe 19a und 19b fertiggestellt und übergeben.

Zusätzlich konnten die restlichen zwei Eigentumswohnungen Schulstraße 15 und Schillerstraße 76 verkauft werden.

Am 31. Dezember 2016 befanden sich 22 Eigenheime am Hubert-Timmer-Weg 2-26 und am Ferdinand-von-Lüninck-Weg 2-18 im Bau.

Nachstehende 255 Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Baugrundstücke waren als Verkaufsobjekte geplant:

- 14 Eigenheime Simonsweg 19-45 (Kamillusgarten)
- 29 Eigentumswohnungen Simonsweg 2-10 (Kamillusgarten)
- 20 Eigentumswohnungen Nievenheimer Straße
- 10 Eigenheime Nievenheimer Straße
- 44 Eigenheime ehem. Alexianergelände
- 22 Grundstücke ehem. Alexianergelände
- 116 Eigentumswohnungen ehem. Alexianergelände

Betreuungstätigkeit – WEG Verwaltung

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2016 zum Verwalter für fünf Eigentümergemeinschaften mit 417 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 91 Wohneinheiten, 170 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten, 49 Dienstbarkeitsflächen, sowie 96 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 55 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 116 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 25 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (73 Angestellte davon 16 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (25 Arbeiter, davon zwei Teilzeitkräfte) sowie als Hausmeister bzw. Hauswarte (12, davon eine Teilzeitkraft) und Hausreinigungskräfte (sechs, alle Teilzeitkräfte) tätig. Außerdem wurden vier Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsbesorgungen/Projektsteuerung und -entwicklung

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

Weiterhin ist die Gesellschaft als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31. Dezember 2016 wurden für die Stadt Neuss 33 Häuser mit 67 Mietwohnungen, neun gewerblichen Einheiten und 35 Garagen bzw. Stellplätzen mit rund 6.330 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet.

2. DARSTELLUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.096 (Vorjahr T€ 1.463) erzielt. Der genehmigte Wirtschaftsplan 2016 mit T€ 1.537 wurde um T€ 559 überschritten. Nach Einstellung von T€ 1.100 (Vorjahr: T€ 341) in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 996 (Vorjahr T€ 1.122). Das Ergebnis vor Ertragssteuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 125 auf T€ 2.095.

Das Ergebnis im Bauträgergeschäft ist zyklisch zu bewerten. Im Geschäftsjahr 2016 konnten 22 Eigenheime Am Kotthausweg 2-12a, Neusser Weyhe 19a, 19b, eine Eigentumswohnung Schulstraße 15 und eine Eigentumswohnung Schillerstraße 76 veräußert werden. Ebenfalls 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 2017 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 1.581 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	2016		2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	44	0,0	36	0,0	8
Sachanlagen	411.761	93,8	375.555	92,8	36.206
Finanzanlagen	48	0,0	1	0,0	47
Anlagevermögen insgesamt	411.853	93,8	375.592	92,8	36.261
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	22.357	5,2	23.017	5,7	-660
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	2.358	0,5	2.904	0,7	-546
Flüssige Mittel	2.267	0,5	3.340	0,8	-1.073
Rechnungsabgrenzung	103	0,0	49	0,0	54
Umlaufvermögen insgesamt	27.085	6,2	29.310	7,2	-2.225
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	438.938	100,0	404.902	100,0	34.036

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2016		2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<i>langfristig</i>					
Anlagevermögen	411.853	93,8	375.592	92,8	36.261
Forderungen	37	0,0	36	0,0	1
Rechnungsabgrenzungsposten	103	0,0	49	0,0	54
	411.993	93,8	375.677	92,8	36.316
<i>mittelfristig</i>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.727	1,6	7.757	1,9	-1.030
	6.727	1,6	7.757	1,9	-1.030
<i>kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	15.630	3,6	15.260	3,8	370
Flüssige Mittel	2.267	0,5	3.340	0,8	-1.073
Übrige Aktiva	2.321	0,5	2.868	0,7	-547
	20.218	4,6	21.468	5,3	-1.250
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	438.938	100,0	404.902	100,0	34.036

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2016		2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,4	19.125	4,7	0
Gewinnrücklagen	29.446	6,7	28.346	7,0	1.100
Bilanzgewinn	996	0,2	1.122	0,3	-126
	49.567	11,3	48.593	12,0	974
Rückstellungen	8.006	1,8	7.477	1,8	529
Verbindlichkeiten	381.365	86,9	348.832	86,2	32.533
	389.371	88,7	356.309	88,0	33.062
Gesamtkapital/Bilanzsumme	438.938	100,0	404.902	100,0	34.036

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2016		2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
<i>langfristig</i>					
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,4	19.125	4,7	0
Gewinnrücklagen	29.446	6,7	28.346	7,0	1.100
Gewinnrücklagen	996	0,2	0	0,0	996
	49.567	11,3	47.471	11,7	2.096
<i>kurzfristig</i>					
Bilanzgewinn	0	0,0	1.122	0,3	-1.122
Fremdkapital					
<i>langfristig</i>					
Dauerfinanzierungsmittel und langfristige Rückstellungen	337.034	76,8	318.678	78,7	18.356
<i>mittelfristig</i>					
Erhaltene Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	1.422	0,3	3.001	0,7	-1.579
<i>kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	4.298	1,0	3.960	1,0	338
Erhaltene Anzahlungen für Betriebs- u. Heizkosten	17.598	4,0	17.535	4,3	63
Cash-Pooling	19.864	4,5	6.364	1,6	13.500
Übrige Verbindlichkeiten	9.155	2,1	6.771	1,7	2.384
	50.915	11,6	34.630	8,6	16.285
Gesamtkapital/Bilanzsumme	438.938	100,0	404.902	100,0	34.036

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 2016 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2017 ist die Liquidität sichergestellt.

3. LEISTUNGSINDIKATOREN

3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2016	2015	2014	2013	2012
Jahresüberschuss	T€	2.096	1.463	1.412	1.299	1.274
Eigenkapitalquote	%	11,3	11,7	11,6	11,5	11,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	4,1	4,0	3,8	3,8
Cashflow	T€	11.339	12.087	10.829	10.438	9.907
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m ²	5,27	5,22	5,15	5,03	4,92
Instandhaltungskosten absolut	T€	9.544	9.830	8.901	7.885	8.108
Instandhaltungskosten	€/m ²	17,61	18,17	16,40	14,38	15,00
Fluktuationsquote	%	7,3	7,9	8,2	8,5	9,0
Leerstandsquote	%	1,1	1,2	2,1	3,8	4,2
davon strategisch bedingt	%	0,6	0,6	1,3	3,2	3,5
Leerstandsquote bereinigt	%	0,5	0,6	0,8	0,6	0,7

Von den aufgeführten Leistungsindikatoren werden das Jahresergebnis und die Instandhaltungskosten zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Der Jahresüberschuss entspricht im Wesentlichen dem prognostizierten Wirtschaftsplan.

3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Auch im Berichtsjahr 2016 erfolgte wieder wie im Vorjahr eine umfassende Mitarbeiterbefragung, mit deren Auswertungen und Ergebnissen wir kontinuierliche Verbesserungen in vielen Bereichen unserer Ablauf- und Aufbauorganisation umsetzen und eine dauerhafte Mitarbeiterbindung erreichen wollen.

4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

4.1. Risikomanagement

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

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden in diesem Zusammenhang erstmalig regelmäßige Quartalsabschlüsse mit unterjährigen Ergebnisprognosen als zusätzliche Bestandteile des Frühwarnsystems etabliert.

Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von der Gesellschaft abgewendet werden können. Die Dokumentation und Berichtsform zum Gesamtkomplex der Chancen und Risiken wurde im vergangenen Jahr ebenfalls hin zu einem einheitlichen Management-Bericht weiterentwickelt und erstmalig in dieser Form umgesetzt.

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

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

4.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund permanenter rechtlicher, gesellschaftspolitischer oder sozialer Veränderungen im Umfeld sowie steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. Zum Jahresende 2016 zeigten sich Hinweise auf einen beginnenden leichten Anstieg des Zinsniveaus. Dem begegnet die Gesellschaft mit einem aktiven Finanzmanagement und frühzeitigen Forwardabschlüssen bei aktuell noch günstigen Konditionen.

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

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

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

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen wird in Fortsetzung des demografischen Wandels in ganz Deutschland auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Unser Konzern wird auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, neuen Mobilitätsangeboten und den weiteren Ausbau von Sozialangeboten in den Quartieren die geänderten Rahmenbedingungen frühzeitig berücksichtigen. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung unserer Wohnungen zu ermöglichen, den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum in unseren neuen Projekten zur Verfügung zu stellen und schlussendlich unsere starke Marktposition noch weiter verbessern zu können.

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

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 und Forwarddarlehen mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen.

Das im Jahr 2004 abgeschlossene Zinsswap-Geschäft ist per September 2016 ausgelaufen und abgeschlossen.

4.5. Prognosebericht

Weiterhin werden wir unserer Satzung und unseren Zielen entsprechend bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Neusser Bevölkerung in großen Teilen des Stadtgebietes anbieten. Die Kombination unserer marktgerechten Wohnungsangebote mit den umfassenden eigenen Serviceleistungen für attraktives Wohnen durch unsere angestellten Hausmeister, Installateure, Gärtner und Maler und der intensiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den verschiedenen Sozialträgern bildet dabei konstant die Basis für den Erfolg unseres Unternehmens.

Mit dem Bauprogramm „1000plus“ haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, in den kommenden Jahren mindestens 1.000 zusätzliche bezahlbare Wohnungen im öffentlich geförderten und freifinanzierten Segment zu errichten und zu vermieten. Flankiert wird dieses Vorhaben durch die zusätzliche Erstellung von rund 280 quartiersbegleitenden Eigentums-einheiten. Diesbezüglich hat unsere Gesellschaft durch die Akquisition von geeigneten Grundstücken in den vergangenen Jahren bereits die Grundlagen für die Umsetzung geschaffen. Voraussetzung für eine zeitnahe und erfolgreiche Realisation der Vorhaben sind aber neben unserem eigenen Engagement entsprechende externe Rahmenbedingungen und Unterstützungen z.B. in Form von zeitnahen baurechtlichen Umsetzungen der Vorhaben oder die Abrufmöglichkeiten von öffentlichen Fördermitteln in ausreichenden Höhen.

Bei der Planung und Durchführung unserer Maßnahmen legen wir großen Wert auf die Berücksichtigung zeitgemäßer, zukunftsfähiger und generationenübergreifender Wohnformen sowie der Etablierung von Betreuungsangeboten in den Wohnquartieren. Ebenso fließen die aktuellsten Erkenntnisse über energetische Konzepte mit dem Ziel der Betriebskostenoptimierung in die jeweiligen Planungen ein.

Gleichzeitig stehen natürlich auch die langfristige Erhaltung und die Aufwertung unseres Wohnungsbestandes im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die stetige Modernisierung und sorgfältige Instandhaltung unserer Bestände steigert nicht nur die Attraktivität für unsere Kunden, sondern garantiert auch die nachhaltige Vermietbarkeit und damit eine langfristige stabile Ertragslage in unserem Kerngeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung.

In den kommenden Jahren planen wir dementsprechend Gesamtinvestitionen in unseren Bereichen Neubau, Instandhaltung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau von über € 500 Mio. Das Investitionsvolumen hierfür betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 € 64,8 Mio., für 2017 werden hierfür Gesamtinvestitionen von rund € 78 Mio. erwartet.

Bei unserer Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven schreiten unsere Bauarbeiten schnell voran. Die ersten 60 Mieter werden dort bereits im Spätsommer dieses Jahres ihre neuen Wohnungen beziehen können. Hier entstehen als Ergebnis eines Landeswettbewerbs bis Mitte 2018 in einem generationenübergreifen-

den Wohnquartier auf einer Fläche von gut 24.000 m² insgesamt 198 bezahlbare Mietwohnungen einschließlich 24 Gruppenwohnungen für ältere oder gehandicapte Menschen. Großzügige Grünflächen zwischen den Gebäuden werden eine Vielzahl von Aktivitäten ermöglichen, zwei Quartiersplätze sollen zudem kommunikative Mittelpunkte für die gesamte Nachbarschaft werden. Zudem wird in dem neuen Wohnquartier als weitere Anlaufstelle ein Nachbarschaftszentrum entstehen, welches durch den Trägerverbund des Diakonischen Werks Neuss e.V. und des Sozialdienstes katholischer Frauen e.V. betrieben wird. Begleitend werden 22 attraktive Verkaufseinfamilienhäuser auf dem Areal errichtet.

In unmittelbarer Nähe zu diesem Projekt in Weckhoven errichtet der Konzern aktuell die moderne Kindertagesstätte „Am Palmstrauch“ mit fünf Gruppen für Kinder unter und über drei Jahren. Die Fertigstellung und Übergabe der dann bereits siebten Sozialimmobilie des Konzerns Neusser Bauverein AG wird bereits im Sommer 2017 an die Trägerin, die Evangelische Jugendhilfe Neuss-Süd gGmbH, erfolgen.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe zu unserer großen Neubaumaßnahme in Weckhoven ist eine Quartiersentwicklung und Nachverdichtung unserer Bestände an der Willi-Graf-Straße geplant. Hier sollen auf den Bestandsgrundstücken in zwei neuen modernen Baukörpern insgesamt 43 öffentlich geförderte Wohnungen ab Ende 2017 entstehen. Begleitend zum Neubau-Projekt sollen die umgebenden Bestandsgebäude an der Willi-Graf-Straße 1-9, der Edith-Stein-Straße 32-38 und der Hülchrather Straße 110-112 in vielen Bereichen modernisiert und eine deutliche städtebauliche Aufwertung erreicht werden. Die Fertigstellung für das komplette Quartier ist für Anfang des Jahres 2019 vorgesehen.

Weitere große Investitionen in die Modernisierung unseres Wohnungsbestands werden im Rahmen einer vollständigen Sanierung der Gebäude an der Josef-Wirmer-Straße 17-19 erfolgen. Die bestehenden 24 Wohnungen sollen ab Ende 2017 in 26 öffentlich geförderte Wohnungen umgewandelt werden. Der Bauantrag soll noch im Frühjahr eingereicht werden, mit der Fertigstellung wird dann ebenfalls Anfang 2019 gerechnet.

An der Wolberostraße auf der Neusser Furth werden bis zum Sommer 2018 29 öffentlich geförderte und zwei freifinanzierte Wohneinheiten im Neubau entstehen. Mit den dort geplanten Zwei- bis Drei-Raum-Wohnungen mit Größen von 50 bis 80 m² reagieren wir auf den bestehenden Bedarf für überwiegend Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte. Der Baubeginn konnte bereits im Februar 2017 erfolgen.

Am Gottfried-Schmitz-Weg entstehen auf einem ca. 2.200 m² großen Grundstück 13 altersgerechte und teilweise öffentlich geförderte Mietwohnungen für Menschen mit leichter dementieller Erkrankung. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um ein Pilotprojekt bei dem die Betroffenen selbstbestimmt mit Unterstützung der Fachkräfte aus dem angrenzenden Demenzkompetenz-Zentrum der St.-Augustinus-Seniorenhilfe gGmbH leben können. Zudem werden sechs preiswerte öffentlich geförderte Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Neusser Familien nach den bereits erfolgreich umgesetzten Modellen am Berghäuschengsweg und an der Pskowstraße errichtet. Der Bauantrag soll noch im zweiten Halbjahr 2017 eingereicht werden, der Baubeginn ist dann für Anfang des Jahres 2018 vorgesehen.

Beim größten Projekt in der 125-jährigen Geschichte unserer Gesellschaft, der Gesamtentwicklungsmaßnahme auf dem rund 12 Hektar großen Areal des ehemaligen Alexius-Krankenhauses an der Nordkanalallee, gehen die Planungen auch in diesem Jahr weiter intensiv voran. Nach Abschluss des Kaufvertrags für das Gelände im April 2016 folgte die Übernahme des gesamten Geländes bereits Anfang 2017. Zielstellung ist dabei die Entwicklung eines bedarfs- und generationengerechten neuen Stadtteils mit rund 500 neuen Wohneinheiten, darunter bezahlbare öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen sowie unterschiedliche Konzepte von Eigentumsmaßnahmen. Weiterhin sind auf diesem innenstadtnahen Areal auch zwei Kindertagesstätten, ein Gesundheitszentrum, Betreutes

Wohnen und Gruppenwohnen sowie weitere Angebote der Nahversorgung auch für Menschen mit Demenz oder Handicap geplant.

Als Initialprojekt zur Entwicklung der Gesamtfläche wird an der Nordkanalallee eine Teilfläche vorgezogen und mit 57 öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen bebaut. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2018 geplant.

An der Augustinusstraße, gegenüber dem Gelände des Alexius-Krankenhauses, plant unsere Gesellschaft ebenfalls ab Sommer 2018 die Errichtung von rund 160 öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen in sechs modernen Gebäuden. Der Kaufvertrag über das rund 10.000 m² große Grundstück der Sauerkrautfabrik auf dem Leuchtenberg-Areal konnte zu Beginn des Berichtsjahres 2016 geschlossen werden. Die Übernahme des Grundstückes erfolgt im Herbst 2017. Auf Basis des im Jahr 2016 ausgelobten Architektenwettbewerbes wird Baurecht geschaffen. Der Bauantrag soll im dritten Quartal dieses Jahres eingereicht werden.

Eine weitere große Entwicklungsmaßnahme ist im Stadtteil Norf geplant. Auf dem circa 27.000 m² großen Areal soll ein neues lebendiges Quartier für alle Generationen mit einem weit gefächerten Angebot verschiedener Wohnformen entstehen. Der Kauf des Grundstückes und die Schaffung des Baurechts sollen noch in diesem Jahr umgesetzt werden. Neben rd. 160 Mietwohnungen und verschiedenen ergänzenden Eigentumsmaßnahmen sind Betreutes Wohnen, ein Stadtteiltreff, eine Tagespflegeeinrichtung, ein Seniorenheim und ambulante Angebote in dem neuen Viertel in Planung. Die Bewohner werden die Möglichkeit haben, auf umfangreiche Service-Angebote der Diakonie Neuss zurückgreifen zu können.

Die Bauarbeiten an der Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Asylbewerber an der Stresemannallee schritten 2016 planmäßig und zügig voran, so dass die fristgerechte Übergabe an die Bezirksregierung Düsseldorf als Mieter bereits per Februar 2017 erfolgen konnte. Auf dem rund 15.000 m² großen Gelände wurden in Modulbauweise acht dreigeschossige Wohngebäude, vier Funktionshäuser sowie ein massives Kopfgebäude für die Unterbringung und Versorgung von Asylbewerbern erstellt.

Der Konzern Neusser Bauverein AG hat im Geschäftsjahr 2016 rund € 9,5 Mio. im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen für den gesamten Wohnungsbestand aufgewendet. Dies entspricht € 17,61/m² Wohn- und Nutzfläche und liegt damit weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt. In 2017 planen wir Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. € 10,9 Mio. Um auch weiterhin die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Bestände sicher zu stellen, werden wir in den nächsten sechs Jahren auf diesem konstant hohen Niveau in die Instandhaltung unserer Wohnungen insgesamt über € 60 Mio. investieren.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 verfügte unser Konzern über einen Immobilienbestand von 6.789 Wohneinheiten. Hiervon entfallen rund 53 % der Einheiten auf öffentlich geförderte Wohnungen und rund 47 % werden freifinanziert bewirtschaftet. Zum Geschäftsjahresende betrug die monatliche Durchschnittsmiete € 5,27/m².

Die Quote der bereinigten Wohnungsleerstände konnte mit knapp 0,53 % (36 Wohnungen) bezogen auf unseren Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr (0,6 %) noch einmal verringert werden und liegt damit auch weiterhin auf einem konstant sehr niedrigen Niveau. Begünstigt wird diese Situation auch durch die Nähe der Stadt Neuss zu den Ballungszentren an der Rheinschiene, aktiv gesteuert wird sie aber durch die günstigen Mieten, die Ausstattungsqualität der Wohnungen sowie unsere intensive Mieterbetreuung und unser soziales Engagement in den Quartieren.

Die Geschäftstätigkeit und die Aktivitäten der Konzerngesellschaften standen im Jahr 2016 vielfach im Zeichen des eindrucksvollen Firmenjubiläums und der dazugehörigen Festergebnisse: Seit nunmehr 125 Jahren versorgt der Konzern Neusser Bauverein AG als größtes Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis breite Schichten der Bevölkerung von Neuss mit

attraktivem und bezahlbarem Wohnraum und ist als Sozialpartner langfristig der Stadt Neuss verbunden. Unsere Mieter sollen sich auch weiterhin völlig unabhängig von Alter, Nationalität und Familienstand in ihrem Wohnumfeld und in der lebenswerten Stadt Neuss zu Hause fühlen.

Auch zukünftig kommen dabei die Angebote der flächendeckenden Sozial- und Serviceleistungen einer zentralen Bedeutung zu. Hierbei setzen wir die enge Kooperation mit unseren Sozialpartnern auch im laufenden Geschäftsjahr kontinuierlich fort.

Die jährlichen Mieter- und Quartiersfeste fördern dieses Zusammenleben zwischen Jung und Alt, die Integration neuer Nachbarn und die nachbarschaftliche Gemeinschaft in unseren Beständen. Anlässlich des Jubiläums wurden diese Feste um nachhaltige Projekte, die das Umfeld aufwerten und den Mietern zugutekommen, sinnvoll ergänzt, etwa durch das Anlegen von Begegnungsgärten, Streuobstwiesen oder die Ergänzung von Spielplätzen.

Die traditionelle Schifffahrt über den Rhein für unsere Mieterjubilare konnte im vergangenen Jahr bereits zum zehnten Mal stattfinden und führte diesmal als besonderes Ereignis und mit großem Unterhaltungsprogramm bis nach Köln. Auch dieses Jahr bot sich dabei ausführlich die Gelegenheit, in vielen Gesprächen die Bedürfnisse und Wünsche unserer langjährigen Mieter zu erfahren und zu erörtern.

Anlässlich des 125-jährigen Firmenbestehens konnten auch weitere Aktionen aus ganz unterschiedlichen Bereichen für die Mieter umgesetzt werden: So lud die Gesellschaft beispielsweise 125 Mieterkinder zur Ferienfreizeit „Spaß im Gras“ ein oder bezuschusste den Einbau von 125 Panzerriegeln zum Einbruchschutz der Wohnungseingangstüren.

Die Kinder- und Jugendförderung ist traditionell ein Schwerpunkt unseres Sozialengagements.

Auch im vergangenen Jahr konnten rund 200 Kinder unserer Mieter eine Sondervorstellung des Theaters am Schlachthof genießen, dieses Jahr war es das Stück „Der kleine Prinz“.

Seit vielen Jahren führen wir auch unser vielfältiges Engagement im Bereich des Neusser Jugendsports erfolgreich fort und werden hieran auch zukünftig festhalten. Der jährliche Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG, das Kooperationsangebot „Ringeln für Kids“ oder die Unterstützung der Ferienfreizeit „Spaß im Gras“ sind einige der festen Bestandteile unserer Aktivitäten.

Unsere Mieterbüros und Nachbarschaftstreffs sind Anlaufstellen bei allen Fragen zum Thema Wohnen und fördern das Miteinander unserer Mieter. Hier kann auch das umfangreiche Beratungsangebot unserer Sozialpartner in Anspruch genommen werden. Der Treff „Café Dialog“ in Weckhoven wurde im vergangenen Jahr mit dem Integrationsförderpreis der Stadt Neuss (3. Platz) für außergewöhnliche und nachhaltige Beiträge zur Integration ausgezeichnet. Auch bei unseren neuen Projekten wollen wir den weiteren Ausbau dieser Angebote berücksichtigen.

Ergänzt wird die Betreuung um den kostenlosen Beratungsbus, der seit vielen Jahren durch unsere Bestände tourt und Unterstützung und Hilfe für unsere Mieter direkt vor Ort anbietet.

Um den direkten Kontakt zu unseren Mietern und damit auch das Angebot an Serviceleistungen auch in Zukunft zu gewährleisten, wurden im vergangenen Jahr auch technisch die Weichen in Richtung Zukunft gestellt. Der Konzern Neusser Bauverein AG bietet als einer der ersten mittelständigen Unternehmen einen neuen digitalen Online-Service an: Ein kostenfreies Mieterportal als alternatives neues Kommunikationsmittel zur Kontaktaufnahme, Schadensmeldung oder auch als Datenbank der eigenen Vertragsdokumente und Abrechnungsdaten. Die Einführung erfolgt seit dem Jahresende 2016 quartiersweise bis der Service dann im Laufe dieses Jahres allen Mietern zur Verfügung stehen wird.

Im Rahmen unseres Bauträgergeschäftes wurde die letzte noch verbliebene Maisonette-Wohnung unseres Projektes auf dem Gelände des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße im Nachgang zu den 60 bereits im Vorjahr geschlossenen Verträgen im Juni 2016 veräußert.

Im September des vergangenen Jahres konnte dann auch Vollzug beim Verkauf der letzten Wohnung an der Schulstraße 13-17 in der Neusser Innenstadt gemeldet werden, womit dann alle Einheiten dieser beiden Maßnahmen erfolgreich verkauft und übergeben worden sind.

Im Berichtsjahr konnten ebenfalls alle 22 Einfamilienhäuser unseres Projektes Am Kott-hauserweg / Neusser Weyhe einschließlich der letzten zum Jahresanfang verkauften Ein-heit fertiggestellt und fristgerecht an die Erwerber übergeben werden.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven werden im Sinne einer ausgewogenen Quartiersentwicklung neben den öf-fentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen auch 22 preisgünstige Ver-kaufseinfamilienhäuser auf dem Areal errichtet. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 waren davon 13 Einheiten verkauft. Alle restlichen neun Objekte konnten dann nachlaufend im Frühjahr beurkundet werden. Die Fertigstellungen und Übergaben sind für das zweite Halbjahr 2017 geplant und haben maßgebliche Bedeutung für die Erreichung des für 2017 geplanten Jahresergebnisses des Konzerns.

Der Konzern wird bei der weiteren Entwicklung des Alexianer-Areals auch auf die unge-brochen große Nachfrage nach Eigentum reagieren und auf dem Gelände Eigentumswoh-nungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit hohem städtebaulichen Anspruch anbieten. Die ersten Baumaßnahmen dazu werden voraussichtlich in 2018 beginnen. Abgerundet wird dieser strategische Ansatz durch das geplante Angebot an private Bau-herren, erschlossene Grundstücksflächen zu erwerben und die Bebauung in Eigenregie durchführen zu können.

Quartiersbegleitend sollen ebenfalls in 2018 bei unserer Entwicklungsmaßnahme im Stadtteil Norf attraktive Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auf dem Areal ent- stehen. Die Fertigstellung wird für das Geschäftsjahr 2020 erwartet.

Der Rat der Stadt Neuss hat im Jahr 2012 den Neusser Transparenz- und Steuerungskodex beschlossen. Er definiert Grundsätze und Standards guter Unternehmensführung in An-lehnung an den Deutschen Corporate Governance Kodex für börsenorientierte Unterneh-men 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 Bauverein AG, sinngemäß ange-wendet werden.

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

Unser Konzern rechnet auch in den Folgejahren mit jeweils positiven Jahresüberschüssen entsprechend der genehmigten Wirtschaftsplanung. Für das Geschäftsjahr 2017 planen wir einen Jahresüberschuss von rund € 1,58 Mio. unter Einhaltung der geplanten Instand-haltungsaufwendungen von € 10,9 Mio.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihren hohen Einsatz in starkem Maße zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2016 beigetragen. Ihnen möchten wir hierfür unseren herzlichen Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

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

5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289A HGB

Zur Frauenquote geben wir folgende Stellungnahme ab:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 8 der Satzung aus 15 Mitgliedern. Zehn Mitglieder wer-den von der Hauptversammlung gewählt bzw. entsandt und fünf Mitglieder von den Arbeitnehmern gewählt. Zum Jahresende 2016 waren fünf Aufsichtsratsmitglieder Frauen, somit 33,3 %.

Der Vorstand besteht gemäß § 7 der Satzung aus mindestens zwei, höchstens drei Per-sonen. Dem Vorstand muss ein Mitglied der Stadtverwaltung angehören. Im Jahr 2016 bestand der Vorstand aus drei männlichen Personen.

Der zweiten Führungsebene (Bereichsleiter) gehörten im Jahr 2016 drei Personen, davon eine weibliche Person an (Quote 33,3 %). Die dritte Führungsebene (Abteilungsleiter) be-stand im vergangenen Jahr aus einer weiblichen und 3 männlichen Personen, was einer Quote von 25 % bei insgesamt vier Personen entspricht.

Der Vorstand hat im Jahr 2016 die Frauenquote für beide Ebenen unterhalb des Vorstands mit 33,3 % binnen vier Jahren festgelegt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 29. Juni 2016 über die Festlegung der Frauenquote nach gleichlautendem Vorschlag des Vorstands beraten und die Festlegung wegen Beratungsbedarf in den politischen Frakti-onen vertagt.

Der Aufsichtsrat wird im laufenden Jahr 2017 die Quote für seine Ebene festlegen.

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, da-runter 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 2016 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeld-verbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentums-wohnungen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2016 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 2016 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 2016 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 2017

Neusser Bauverein AG
Der Vorstand

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

Jahresabschluss des Konzerns

für das Geschäftsjahr
2016

1. KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		43.791,00	36.548,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	318.486.645,76		326.267.305,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.897.126,19		39.746.020,19
Grundstücke ohne Bauten	1.147.387,46		840.549,56
Bauten auf fremden Grundstücken	8.126,00		18.962,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.508,00		4.883,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	569.060,00		576.163,00
Anlagen im Bau	40.528.924,58		7.353.219,48
Bauvorbereitungskosten	1.918.624,38		550.451,10
Geleistete Anzahlungen	10.200.956,55	411.761.358,92	197.477,50
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		47.408,93	817,97
Anlagevermögen insgesamt		411.852.558,85	375.592.397,56
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.036.472,65		2.008.772,99
Bauvorbereitungskosten	1.830.034,92		1.219.935,62
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.860.344,55		3.567.571,66
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		960.767,49
Unfertige Leistungen	15.528.369,26		15.138.511,22
Andere Vorräte	101.725,42	22.356.946,80	121.014,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	380.173,63		431.837,47
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.408.204,88		1.915.309,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.911,50		67.973,70
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.138,26		778,12
Sonstige Vermögensgegenstände	506.237,96	2.357.666,23	489.024,79
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.266.916,65	3.340.020,12
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	76.302,10		8.476,63
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.306,19	103.608,29	40.071,04
Bilanzsumme		438.937.696,82	404.902.462,34

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.201.779,09		3.096.995,06
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	16.207.927,66	29.446.198,35	15.212.479,41
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.095.680,52		1.463.132,75
Einstellungen in Rücklagen	1.100.232,28	995.448,24	340.652,33
Eigenkapital insgesamt		49.566.646,59	48.593.446,49
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.707.590,00		3.517.499,00
Steuerrückstellungen	1.121,47		1.015.042,94
Sonstige Rückstellungen	4.297.540,41	8.006.251,88	2.945.252,95
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.787.416,27		260.402.848,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.270.908,04		61.785.313,77
Erhaltene Anzahlungen	19.019.502,87		20.535.998,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.455.949,41		1.512.771,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.789.239,91		4.043.402,76
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 1.012.945,78 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.397,16	1.041.741,85	381.364.758,35	550.886,61 (516.333,04) (2.798,75)
Rechnungsabgrenzungsposten		40,00	0,00
Bilanzsumme		438.937.696,82	404.902.462,34

2. KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.463.027,05		48.801.591,71
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.540.248,74		25.603.120,56
c) aus Betreuungstätigkeit	41.507,78		38.867,34
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	428.744,47	59.473.528,04	538.656,13
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		938.140,80	-5.077.328,13
Andere aktivierte Eigenleistungen		377.071,50	743.309,96
Sonstige betriebliche Erträge		1.178.213,41	1.391.352,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.713.749,51		21.606.467,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.955.173,18		18.001.044,84
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	46.711,73	31.715.634,42	28.831,68
Rohergebnis		30.251.319,33	32.403.226,41
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.906.957,07		5.565.774,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 621.209,29	1.664.497,91	7.571.454,98	2.450.308,29 (1.478.547,16)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.052.148,11	9.592.189,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 8.627,00		2.331.357,73	3.017.074,95 (8.627,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 4.791,21		15.259,59	27.379,01 (16.183,28)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 157.775,50		7.747.317,27	8.359.293,15 (123.011,25)
Steuern vom Einkommen		-819,75	506.739,81
Ergebnis nach Steuern		3.565.120,58	2.939.225,24
Sonstige Steuern		1.469.440,06	1.476.092,49
Jahresüberschuss		2.095.680,52	1.463.132,75
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		104.784,03	73.156,64
b) in andere Gewinnrücklagen		995.448,25	267.495,69
Bilanzgewinn		995.448,24	1.122.480,42

3. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2016	2015
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.096	1.463
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.052	9.592
Veränderung langfristige Rückstellungen	191	1.032
Cashflow	11.339	12.087
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-9	12
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens abzgl. erhaltener Anzahlungen	-549	6.079
Gezahlte Zinsen	7.556	8.206
Veränderung sonstiger Aktiva	122	-1.579
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	338	-123
Veränderung sonstiger Passiva	2.444	2.261
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.241	26.943
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-45.266	-11.529
Auszahlungen für Finanzanlagen	-50	0
Einzahlungen auf Finanzanlagen	3	0
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9	6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-45.304	-11.523
Dividendenzahlung	-1.122	-1.122
Valutierung von Darlehen	26.981	4.442
Saldo aus Umfinanzierungen	12	0
Gezahlte Kaufpreistraten	-4	-1
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-7.878	-8.094
Gezahlte Zinsen	-7.556	-8.206
Rückzahlung von Darlehen	-943	-1.280
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.490	-14.261
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-14.573	1.159
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	-3.025	-4.184
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	-17.598	-3.025
Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€
Flüssige Mittel	2.267	3.340
abzüglich		
Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	-19.864	-6.364
Kontokorrentkredite	-1	-1
	-17.598	-3.025

4. KONZERNANHANG 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Muttergesellschaft Neusser Bauverein AG hat ihren Sitz in Neuss und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuss unter Register-Nr. 1088. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2016 wurden nach der Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 geändert worden ist, gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß den BilRUG-Vorschriften geändert.

B. Konsolidierungskreis

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

C. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der einbezogenen Konzernunternehmen erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Zwischen der Neusser Bauverein AG und der Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau-GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die Verrechnung der Anschaffungskosten der Beteiligung von T€ 1.534 mit den auf sie entfallenden Eigenkapitalanteilen von T€ 1.534 führte zu keinen Unterschiedsbeträgen. Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden Forderungen mit Verbindlichkeiten aufgerechnet. Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 45 wurden nach Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Umsatzerlöse zwischen den im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften aus berechneten Dienstleistungen wurden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet bzw. in „Andere aktivierte Eigenleistungen“ umgegliedert. Auf eine Zwischenergebniseliminierung (Herausrechnung von Gewinnanteilen, die in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten sind) wurde unter Wesentlichkeitsaspekten verzichtet.

D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2016 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.

Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2016 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 708.

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.

Im Berichtsjahr wurde auf zum Abbruch vorgesehene Gebäude eine außerplanmäßige Abschreibung von T€ 328 vorgenommen.

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 abgeschrieben wird.

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€ 234.

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

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

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. 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 4,01 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von unverändert 2 % und ein Rententrend von unverändert 1,75 % zugrunde gelegt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre beträgt 3,24 % (Vorjahr: 3,89 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beträgt T€ 421 und unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB einer Ausschüttungssperre.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 129. Hiervon wurden in 2016 entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31. Dezember 2016 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 77.

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.

Latente Steuern

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

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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Konzernbilanz

1. Konzernanlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen kumuliert				Buchwert	Buchwert
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	762.263,63	34.571,95	5.275,90	0,00	791.559,68	725.715,63	27.328,95	5.275,90	747.768,68	43.791,00	36.548,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	488.538.203,08	113.562,73	1.968.196,91	-874,70 *	486.682.694,20	162.270.897,32	7.893.345,98	1.968.194,86	168.196.048,44	318.486.645,76	326.267.305,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.868.338,34	76.143,90	0,00	0,00	49.944.482,24	10.122.318,15	925.037,90	0,00	11.047.356,05	38.897.126,19	39.746.020,19
Grundstücke ohne Bauten	840.549,56	252.042,59	0,00	54.795,31	1.147.387,46	0,00	0,00	0,00	0,00	1.147.387,46	840.549,56
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	89.486,21	10.836,00	0,00	100.322,21	8.126,00	18.962,00
Technische Anlagen und Maschinen	157.460,21	2.469,29	5.328,00	0,00	154.601,50	152.577,21	2.844,29	5.328,00	150.093,50	4.508,00	4.883,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.400.946,12	185.651,99	132.621,88	0,00	2.453.976,23	1.824.783,12	192.754,99	132.621,88	1.884.916,23	569.060,00	576.163,00
Anlagen im Bau	7.353.219,48	33.174.776,90	0,00	928,20	40.528.924,58	0,00	0,00	0,00	0,00	40.528.924,58	7.353.219,48
Bauvorbereitungskosten	550.451,10	1.423.896,79	0,00	-55.723,51	1.918.624,38	0,00	0,00	0,00	0,00	1.918.624,38	550.451,10
Geleistete Anzahlungen	197.477,50	10.003.479,05	0,00	0,00	10.200.956,55	0,00	0,00	0,00	0,00	10.200.956,55	197.477,50
	550.015.093,60	45.232.023,24	2.106.146,79	55.723,51 -56.598,21	593.140.095,35	174.460.062,01	9.024.819,16	2.106.144,74	181.378.736,43	411.761.358,92	375.555.031,59
Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	817,97	50.000,00	3.409,04	0,00	47.408,93	0,00	0,00	0,00	0,00	47.408,93	817,97
	817,97	50.000,00	3.409,04	0,00	47.408,93	0,00	0,00	0,00	0,00	47.408,93	817,97
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	550.778.175,20	45.316.595,19	2.114.831,73	55.723,51 -56.598,21	593.979.063,96	175.185.777,64	9.052.148,11	2.111.420,64	182.126.505,11	411.852.558,85	375.592.397,56

* In den Umbuchungen (-) sind € 874,70 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 15.528.369,26 (Vorjahr € 15.138.511,22) 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	380.173,63	37.469,36	(36.332,05)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.408.204,88	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.911,50	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.138,26	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	506.237,96	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	2.357.666,23	37.469,36	(36.332,05)

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

5. Rücklagenpiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	3.096.995,06	104.784,03	3.201.779,09
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	15.212.479,41	995.448,25	16.207.927,66

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen	T€
Rückstellungen für Instandhaltung	350
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	540
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.361
Jahresabschlusskosten	291
Mieterstattungen	300

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				durch Grundpfandrechte gesichert
		Restlaufzeit <= 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.787.416,27 (260.402.848,09)	9.222.533,38 (6.396.120,38)	275.564.882,89 (254.006.727,71)	39.481.505,79 (24.436.927,35)	236.083.377,10 (229.569.800,36)	273.227.146,91 (244.052.255,31)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.270.908,04 (61.785.313,77)	21.691.458,79 (8.312.106,81)	47.579.449,25 (53.473.206,96)	7.181.253,86 (6.840.253,07)	40.398.195,39 (46.632.953,89)	49.058.975,42 (55.139.012,28)
Erhaltene Anzahlungen	19.019.502,87 (20.535.998,39)	19.019.502,87 (20.535.998,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.455.949,41 (1.512.771,34)	1.455.949,41 (1.512.771,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.789.239,91 (4.043.402,76)	5.789.239,91 (4.043.402,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.041.741,85 (550.886,61)	1.039.845,31 (548.087,85)	1.896,54 (2.798,76)	1.896,54 (1.922,12)	0,00 (876,64)	0,00 (0,00)
	381.364.758,35 (348.831.220,96)	58.218.529,67 (41.348.487,53)	323.146.228,68 (307.482.733,43)	46.664.656,19 (31.279.102,54)	276.481.572,49 (276.203.630,89)	322.286.122,33 (299.191.267,59)

(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 entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. Sie 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€	215
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€	328

F. Sonstige Angaben

- Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.
- Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 3.613. Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.
- Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionsvereinbarungen mit den Mietern sowie im Rahmen der WEG-Verwaltung in Höhe von zusammen T€ 3.469.

Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 130, in Höhe von T€ 93 für Miete EDV, Kopierer, Telefonanlage, in Höhe von T€ 157 für Wartungs- und Pflegearbeiten diverser Software.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 46 Mio., hiervon Euro 23 Mio. aus Grundstückskaufverträgen, ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

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

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	45	16
Technische Mitarbeiter	11	0
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	35	9
Summe	91	25

Außerdem wurden vier Auszubildende beschäftigt.

- Gesamtbezüge: €

a) des Vorstands	
Dipl.-Kfm. Frank Lubig	354.265,47 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	245.963,64 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	6.000,00 €
a) des Aufsichtsrats	
Reiner Breuer, Vorsitzender	2.250,00 €
Heinz Sahren, stellv. Vorsitzender	1.125,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken	625,00 €
Waltraud Beyen	750,00 €
Manfred Bodewig	625,00 €
Dipl.-Ing. Michael Giesen	750,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt	750,00 €
Gisela Hohlmann	750,00 €
Sascha Karbowiak	750,00 €
Ursula von Nollendorf	750,00 €
Ursula Ackermann	625,00 €
Ralf Cremers	625,00 €
Regina Hebmüller	750,00 €
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein	750,00 €
Markus Tappen	750,00 €

- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.914.906,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 155.138,02 geleistet.
- Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 70. Davon entfallen T€ 48 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 14 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 8 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 % zuzüglich einem Sanierungszuschlag von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. T€ 5.127.
- Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.

10. Mitglieder des Vorstands der Muttergesellschaft

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

11. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft

Reiner Breuer, Bürgermeister, Vorsitzender ab 03. Februar 2016,
Heinz Sahnen, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,
Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer,
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,
Manfred Bodewig, Stadtverordneter, Rentner,
Dipl.-Ing. Michael Giesen, Stadtverordneter, Architekt,
Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat, ab 03. Februar 2016,
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,
Sascha Karbowiak, Stadtverordneter, Sozialversicherungsfachangestellter,
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ursula Ackermann, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Mönchengladbach, bis 31. Dezember 2016,
Ralf Cremers, Projektleiter, aus Jüchen,
Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Meerbusch,
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein, Kfm. Angestellter, aus Grevenbroich,
Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss.

G. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 beträgt € 995.448,24.

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

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€ 995.448,24
---------------------------------------	---------------------

Neuss, 30. März 2017

Neusser Bauverein AG
Der Vorstand

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

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 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den gesetzlichen 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, 13. Juli 2017

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

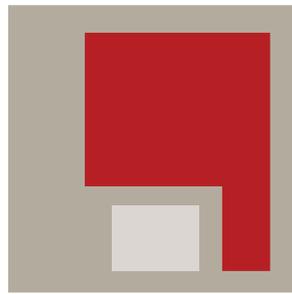
Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Bispink
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

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

Realisation
h1 communication gmbh & co. kg



NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891

www.neusserbauverein.de