

*PLANEN  
GESTALTEN  
HANDELN*

ZUSAMMEN  
SIND WIR NEUSS

---

GESCHÄFTSBERICHT 2017

	<b>LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017</b>
<b>04</b>	1. Grundlagen der Gesellschaft
<b>04</b>	1.1. Geschäftstätigkeit
<b>05</b>	1.2. Steuerungssystem
<b>05</b>	2. Wirtschaftsbericht
<b>05</b>	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
<b>06</b>	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
<b>06</b>	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
<b>08</b>	2.2.2. Bauträgerschaft
<b>08</b>	2.2.3. WEG-Verwaltung
<b>09</b>	2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
<b>09</b>	2.3.1. Ertragslage
<b>10</b>	2.3.2. Finanz- und Vermögenslage
<b>13</b>	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>13</b>	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>13</b>	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>13</b>	2.4.2.1. Personal
<b>14</b>	2.4.2.2. Sozialmanagement
<b>14</b>	3. Risiko- und Chancenbericht
<b>14</b>	3.1. Risikomanagement
<b>15</b>	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
<b>15</b>	3.3. Chancen der künftigen Entwicklung
<b>16</b>	3.4. Finanzinstrumente
<b>16</b>	3.5. Allgemeine interne und externe Risiken
<b>17</b>	4. Prognosebericht
<b>18</b>	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
<b>19</b>	6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
	<b>JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017</b>
<b>22</b>	1. Bilanz
<b>24</b>	2. Gewinn- und Verlustrechnung
<b>25</b>	Anhang
<b>36</b>	Bestätigungsvermerk
<b>37</b>	Bericht des Aufsichtsrats
	<b>KONZERNLAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017</b>
<b>40</b>	1. Grundlagen des Konzerns
<b>40</b>	1.1. Geschäftstätigkeit
<b>41</b>	1.2. Konzernstruktur
<b>41</b>	1.3. Steuerungssystem
<b>42</b>	2. Wirtschaftsbericht
<b>42</b>	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
<b>43</b>	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
<b>43</b>	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
<b>44</b>	2.2.2. Bauträgerschaft
<b>44</b>	2.2.3. WEG-Verwaltung
<b>45</b>	2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
<b>45</b>	2.3.1. Ertragslage
<b>46</b>	2.3.2. Finanz- und Vermögenslage
<b>49</b>	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>49</b>	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>49</b>	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>49</b>	2.4.2.1. Personal
<b>50</b>	2.4.2.2. Sozialmanagement
<b>50</b>	3. Risiko- und Chancenbericht
<b>50</b>	3.1. Risikomanagement
<b>50</b>	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
<b>51</b>	3.3. Chancen der künftigen Entwicklung
<b>52</b>	3.4. Finanzinstrumente
<b>52</b>	3.5. Allgemeine interne und externe Risiken
<b>53</b>	4. Prognosebericht
<b>54</b>	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
<b>55</b>	6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
	<b>KONZERNJAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017</b>
<b>58</b>	1. Konzernbilanz
<b>60</b>	2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
<b>61</b>	3. Konzernanhang
<b>74</b>	Bestätigungsvermerk

LAGEBERICHT DES  
VORSTANDS ÜBER DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2017

---

# 1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

---

## 1.1. Geschäftstätigkeit

Seit mehr als 125 Jahren prägt die Neusser Bauverein AG in enger Zusammenarbeit mit der Stadt die Wohn- und Baukultur in Neuss. Mit einem Wohnungsbestand von rund 7.000 Mietwohnungen sind wir der größte Wohnungsanbieter im Rhein-Kreis Neuss. Unser Auftrag und vorrangiges Ziel war und ist die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Dieser Leitsatz hat seit Gründung unserer Gesellschaft im Jahr 1891 unverändert Gültigkeit.

Unser Leistungsspektrum reicht von einem differenzierten Angebot an preisgünstigen öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen und Gewerbeobjekten bis hin zu attraktiven Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Bauträgergeschäft, Sozialimmobilien sowie der WEG-Verwaltung.

Als Sozialpartner der Stadt Neuss sehen wir uns darüber hinaus in der Verantwortung, durch quartiersbegleitende Sozialraumangebote für attraktive Wohnviertel zu sorgen und damit zu sozialstabilen Verhältnissen in den einzelnen Stadtteilen beizutragen.

Unsere Gesellschaft sieht die sehr hohe Nachfrage und den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Neuss als herausfordernde Aufgabe zur Errichtung sowohl öffentlich geförderter als auch preisgünstiger freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität. Wir errichten und erhalten in Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrages bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss. Dabei legen wir insbesondere Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen sowie der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ständig zu reflektieren und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen innovative, zeitgemäße und barrierefreie 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 somit die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

Ebenso tragen wir durch den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen quartiersbegleitender Eigentumsmaßnahmen dazu bei, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Hierbei sehen wir 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.

Über diese Aktivitäten und Aufgaben hinaus sehen wir uns 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 erweitern wir unser Angebot an Sozial- und Serviceleistungen rund um das Wohnen konsequent und bauen dies in Kooperation mit unseren Sozialpartnern stetig weiter aus.

Unsere Verantwortung als sozial ausgerichtetes Unternehmen beinhaltet auch den bewussten Umgang mit Ressourcen. Damit sich die steigenden Energiekosten nicht zu einer „Zweiten Miete“ entwickeln, konzentrieren wir uns auf Energieeinsparmöglichkeiten und den Einsatz regenerativer Energien.

## 1.2. Steuerungssystem

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

Die Gesellschaft steuert ihre Aktivitäten anhand der Kennzahlen Jahresüberschuss und Instandhaltungskosten. Hierbei handelt es sich um die bedeutsamsten Kennzahlen des Steuerungssystems.

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

Als steuerungsrelevante, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden die Anzahl der Mietwohnungen und die Anzahl der Mitarbeiter herangezogen.

## 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur bis 2016 vollständig vorliegt.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum (+ 0,9 % im ersten Quartal, + 0,6 % im zweiten Quartal und + 0,7 % im dritten Quartal). Für das gesamte Jahr 2017 ergibt sich daraus ein Anstieg von 2,2 % (kalenderbereinigt: + 2,5 %). Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen.

Die Arbeitslosenquote verringerte sich der wirtschaftlichen Entwicklung folgend auf bundesweit 5,7%. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen.

# 2. WIRTSCHAFTS- BERICHT

---

Der langjährige positive Trend bei den Baugenehmigungen konnte im Jahr 2017 nicht fortgesetzt werden. Bundesweit wurde der Bau von insgesamt 349.000 Wohnungen genehmigt. Somit ergab sich eine Senkung von knapp 7 % oder absolut rund 26.400 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Der Bereich Mietwohnungsneubau wuchs im Berichtsjahr gegen den Trend und entwickelte sich mit einer Steigung um 4,2 % deutlich positiv, wie in den Vorjahren. Mit ca. 4.000 Einheiten mehr als im Vorjahr wurden insgesamt 94.000 Wohneinheiten neu genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Genehmigungen für Eigentumswohnungen jedoch um 4,2 % zurückgegangen. Die Zahl der Fertigstellungen blieb dabei allerdings im Jahresverlauf trotz einer deutlichen Zunahme von 15% auf rund 319.000 Wohnungen, wie im Vorjahr, deutlich hinter den Baugenehmigungen zurück.

Die Bestandsmieten sind 2016 bundesweit ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. Die Bestandsmieten für das Jahr 2016 in Deutschland betragen im Durchschnitt 5,78 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

In der Stadt Neuss erhöhte sich die Einwohnerzahl im Berichtsjahr leicht und betrug zum Jahresende 159.122 Einwohner. Damit lag der Wert mit +711 Personen geringfügig über dem Vorjahr (158.411). Der Ausländeranteil lag mit 15,5% ebenfalls über dem Vorjahresniveau von 15,1%. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Neuss beträgt für das Jahr 2017 7,1% und befindet sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen fiel in der Stadt Neuss für das Jahr 2016 mit 326 niedriger als im Vorjahr aus (- 18,3 %). Die Fertigstellungen in 2016 haben mit 434 deutlich gegenüber dem Vorjahr zugelegt (+ 72,2 %).

## 2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder

### 2.2.1. Immobilienbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>
<b>Bestand 31.12.2016</b>	<b>859</b>	<b>6.788</b>	<b>255</b>	<b>3.570</b>	<b>84</b>	<b>6</b>	<b>542.078</b>
<b>Zugänge</b>							
Bezug	8	60		44		2	17.638
Ankauf	2					2	6.985
Sonstige Veränderungen		2		1	-1		-2
<b>Bestand 31.12.2017</b>	<b>869</b>	<b>6.850</b>	<b>255</b>	<b>3.615</b>	<b>83</b>	<b>10</b>	<b>566.699</b>

### Zugänge

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die zentrale Unterbringungseinrichtung am Obertorweg 1 und die Kindertagesstätte Am Palmstrauch 11 fertiggestellt. Der erste Bauabschnitt Hülchrather Straße 29-39 mit 60 Mietwohnungen und 44 Tiefgarageneinstellplätzen konnte ebenfalls an die Mieter übergeben werden.

Angekauft wurde ein Grundstücksareal am Alexianerplatz. Ein Großteil der Gebäude steht zum Abbruch bereit und wird nicht als Zugang gezeigt, mit Ausnahme einer Kindertagesstätte und dem ehemaligen Krankenhaus, welches zum Umbau vorgesehen ist.

### Abgänge

Abgänge hat es im Geschäftsjahr nicht gegeben.

### Im Bau befindliche Objekte

Im Bau befinden sich zum Stichtag 31.12.2017 114 Mietwohnungen und 24 soziale bzw. gewerbliche Einheiten an der Hülchrather Straße, sowie 31 Mietwohnungen an der Wolberostraße.

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

### Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,33/m<sup>2</sup>/mtl. gegenüber € 5,27/m<sup>2</sup>/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 475 in 2016 deutlich um T€ 85 auf T€ 390 in 2017 vermindert. Zum 31.12.2017 standen 67 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,0 % (Vorjahr 1,1 %). Ein Teil mit 0,7 % (Vorjahr 0,6 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,3 % oder 19 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,5 % oder 36 Wohneinheiten).

### Grundstücksbevorratung

Der Konzern verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2017 über 142.044 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücke. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet angekauft.

### Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2017 rund € 11,6 Mio. (Vorjahr rund € 9,5 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 20,16 (Vorjahr € 17,61) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

### 2.2.2. Bauträgergeschäft

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2017 22 Eigenheime Hubert-Timmer-Weg 2-26, Ferdinand-von-Lüninck-Weg 2-18 fertiggestellt und übergeben.

### 2.2.3. WEG-Verwaltung

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2017 zum Verwalter für drei Eigentümergemeinschaften mit 137 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 2 Wohneinheiten, 30 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 10 Gewerbeeinheiten, 49 Dienstbarkeitsflächen, sowie 95 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 54 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und eine Gewerbeeinheit.

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

## 2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.3.1. Ertragslage

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

	2017		2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	61.557	102,3 %	59.801	96,7 %	1.756
Bestandsveränderungen	-2.594	-4,3 %	945	1,5 %	-3.539
Andere betriebliche Erträge	1.192	2,0 %	1.104	1,8 %	88
<b>Betriebsleistung</b>	<b>60.155</b>	<b>100,0 %</b>	<b>61.850</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-1.695</b>
Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen	32.052	53,3 %	34.200	55,3 %	-2.148
Personalaufwand	4.394	7,3 %	4.250	6,9 %	144
Abschreibungen (planmäßig)	9.390	15,6 %	8.603	13,9 %	787
Andere betriebliche Aufwendungen	1.823	3,0 %	1.783	2,9 %	40
Zinsaufwand	7.172	11,9 %	7.576	12,2 %	-404
Sonstige Steuern	1.456	2,4 %	1.457	2,4 %	-1
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>56.287</b>	<b>93,5 %</b>	<b>57.869</b>	<b>93,6 %</b>	<b>-1.582</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.868</b>	<b>6,5 %</b>	<b>3.981</b>	<b>6,4 %</b>	<b>-113</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>184</b>		<b>165</b>		<b>19</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-1.743</b>		<b>-2.051</b>		<b>308</b>
<b>Jahresüberschuss (vor Ertragssteuern)</b>	<b>2.309</b>		<b>2.095</b>		<b>214</b>
Ertragssteuern	0		-1		1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.309</b>		<b>2.096</b>		<b>213</b>

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.756 erhöht. Ursächlich hierfür sind Neubezüge im Immobilienbestand. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich aufgrund abnehmender Bauträgertätigkeit um T€ 2.148 verringert. Weitere wesentliche Veränderungen gab es nicht.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.309 (Vorjahr T€ 2.096) erzielt. Der genehmigte Wirtschaftsplan 2017 mit T€ 1.581 wurde um T€ 728 überschritten. Die wesentliche Abweichung ergibt sich durch den Dividendenverzicht verbunden mit der hierdurch nicht anfallenden Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 508.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.347	3.353	-6
Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen	497	438	59
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	24	190	-166
	<b>3.868</b>	<b>3.981</b>	<b>-113</b>

Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

### 2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2017		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>langfristig</b>					
Anlagevermögen	446.782	94,7 %	412.836	94,1 %	33.946
Forderungen	29	0,0 %	37	0,0 %	-8
Sonstige Vermögensstände	171	0,0 %	0	0,0 %	171
Rechnungsabgrenzungsposten	79	0,0 %	88	0,0 %	-9
	<b>447.061</b>	<b>94,7 %</b>	<b>412.961</b>	<b>94,1 %</b>	<b>34.100</b>
<b>mittelfristig</b>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	3.960	0,9 %	6.727	1,5 %	-2.767
	<b>3.960</b>	<b>0,9 %</b>	<b>6.727</b>	<b>1,5 %</b>	<b>-2.767</b>
<b>kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	15.681	3,3 %	15.481	3,5 %	200
Flüssige Mittel	3.179	0,7 %	1.726	0,4 %	1.453
Übrige Aktiva	1.856	0,4 %	2.261	0,5 %	-405
	<b>20.716</b>	<b>4,4 %</b>	<b>19.468</b>	<b>4,4 %</b>	<b>1.248</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>471.737</b>	<b>100,0%</b>	<b>439.156</b>	<b>100,00 %</b>	<b>32.581</b>

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2017		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>langfristig</b>					
Eigenkapital	19.125	4,1 %	19.125	4,4 %	0
Gewinnrücklagen	31.654	6,7 %	29.446	6,7 %	2.208
Bilanzgewinn	1.097	0,2 %	996	0,2 %	101
	<b>51.876</b>	<b>11,0 %</b>	<b>49.567</b>	<b>11,3 %</b>	<b>2.309</b>
<b>mittelfristig</b>					
langfristige Rückstellungen	4.064	0,9 %	3.708	0,8 %	356
Dauerfinanzierungsmittel	350.306	74,3 %	332.955	75,9 %	17.351
Sonstige Rückstellungen	57	0,0 %	0	0,0 %	57
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	820	0,2 %	0	0,0 %	820
Übrige	363	0,1 %	371	0,1 %	-8
	<b>355.610</b>	<b>75,5 %</b>	<b>337.034</b>	<b>76,8 %</b>	<b>18.576</b>
<b>kurzfristig</b>					
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0 %	1.422	0,30 %	-1.422
<b>Übrige Rückstellungen</b>					
Übrige Rückstellungen	5.836	1,2 %	4.190	1,0 %	1.646
Erhaltene Anzahlungen	18.019	3,8 %	17.534	4,0 %	485
Cash-Pointing	33.669	7,1 %	19.864	4,5 %	13.805
Übrige Verbindlichkeiten	6.727	1,4 %	9.545	2,1 %	-2.818
	<b>64.251</b>	<b>13,5 %</b>	<b>51.133</b>	<b>11,6 %</b>	<b>13.118</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>471.737</b>	<b>100,0 %</b>	<b>439.156</b>	<b>100,0 %</b>	<b>32.581</b>

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	447.061	412.961	34.100
Finanzierungsmittel	407.486	386.601	20.885
Über-/Unterdeckung	-39.575	-26.360	-13.215
<b>Mittelfristiger Bereich (Verkaufsmaßnahmen)</b>			
Vermögenswerte	3.960	6.727	-2.767
Finanzierungsmittel	0	1.422	-1.422
Kostenvorlage	-3.960	-5.305	1.345
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-30.495	-18.138	-12.357
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	17.537	17.742	-205
	-12.958	-396	-12.562
kurzfristige Verpflichtungen	30.577	31.269	-692
<b>Stichtagsliquidität/Mittelbedarf</b>	<b>-43.535</b>	<b>-31.665</b>	<b>-11.870</b>

Der Mittelbedarf hat sich aufgrund der Vorlaufkosten für die verschiedenen Bauvorhaben deutlich erhöht.

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

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.

Unsere Gesellschaft konnte 2017 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2018 ist die Liquidität sichergestellt.

## 2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2017	2016	2015	2014	2013
Jahresüberschuss	T€	2.309	2.096	1.463	1.412	1.295
Eigenkapitalquote	%	11,0	11,3	11,7	11,6	11,4
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	4,2	4,1	4,0	3,7
Cashflow	T€	12.490	11.218	11.949	10.679	10.261
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m <sup>2</sup>	5,33	5,27	5,22	5,15	5,03
Instandhaltungskosten absolut	T€	10.568	9.544	9.830	8.901	7.885
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	20,18	17,61	18,17	16,40	14,38
Fluktuationsquote	%	7,3	7,3	7,9	8,2	8,5
Leerstandsquote	%	1,0	1,1	1,2	2,1	3,8
davon strategisch bedingt	%	0,7	0,6	0,6	1,3	3,2
Leerstandsquote bereinigt	%	0,3	0,5	0,6	0,8	0,6

Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine wesentlichen Veränderungen der finanziellen Leistungsindikatoren ergeben.

Der Jahresüberschuss entspricht im Wesentlichen dem prognostizierten Wirtschaftsplan.

### 2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### 2.4.2.1. Personal

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich 59 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 14 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (58 Angestellte, davon 13 Teilzeitkräfte) und eine Mitarbeiterin als Büroreinigungskraft (Teilzeitkraft) tätig. Außerdem wurden drei Auszubildende beschäftigt.

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

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

Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine wesentlichen Veränderungen der sonstigen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ergeben.

#### 2.4.2.2. Sozialmanagement

Die Neusser Bauverein AG als größtes Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis versorgt breite Schichten der Bevölkerung von Neuss mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum und ist als Sozialpartner langfristig der Stadt Neuss verbunden. Einer zentralen Bedeutung kommen dabei die Angebote der Sozial- und Serviceleistungen für unsere Mieter zu, die wir auch im laufenden Geschäftsjahr in Kooperation mit unseren Sozialpartnern kontinuierlich in unseren Quartieren fortgesetzt haben.

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. Auch bei unseren neuen Projekten wollen wir den weiteren Ausbau dieser Angebote berücksichtigen.

Seit vielen Jahren führen wir auch unser vielfältiges Engagement im Bereich des Neusser Jugendsports erfolgreich fort und werden hieran auch zukünftig festhalten.

#### 3.1. Risikomanagement

Im Rahmen der Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden die bestehenden und eingesetzten Controllinginstrumente mit dem Fokus des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt. Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden in diesem Zusammenhang die Quartalsabschlüsse mit unterjährigen Ergebnisprognosen als zusätzliche Bestandteile des Frühwarnsystems fortgeführt. Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von der Gesellschaft abgewendet werden können.

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

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

#### 3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund permanenter rechtlicher, gesellschaftspolitischer oder sozialer Veränderungen im Umfeld sowie steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. 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 Bauträgergeschäfts ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Zur Risikominimierung und -vermeidung sind ausführliche Markt- und Standortanalysen unverzichtbar. Die richtige Markteinschätzung, die Zukunftsfähigkeit der Produkte sowie die richtige Kaufpreisfindung für die zu errichtenden Einheiten beeinflussen neben der Lagequalität und dem standortbezogenen Nutzungs- und Bebauungskonzept sowie einer effizienten Kostensteuerung maßgeblich den Erfolg der Maßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden deshalb bereits in der frühen Planungsphase und im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Sensibilitätsanalysen überprüft und 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. Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine neuen Risiken ergeben, die Risiken entsprechen im Wesentlichen denen des Vorjahres.

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

#### 3.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Laufende Veränderungen von Märkten und Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Wohnraumförderungsbestimmungen, der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder auch der aktuelle Zuwachs der Bevölkerung durch Flüchtlinge und Migranten bieten Chancen für das Wachstum und die Weiterentwicklung der Gesellschaft. Die Entwicklung der Haushaltsgrößen wird in Fortsetzung des demografischen Wandels in ganz Deutschland auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Unsere Gesellschaft wird auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, neuen Mobilitätsangeboten und den weiteren Ausbau von Sozialangeboten im Quartier auf die geänderten Rahmenbedingungen rechtzeitig und passend reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

## 3. RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung und den Verkauf 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. Das Segment der WEG-Verwaltung soll in den kommenden Jahren als ergänzende Dienstleistung weiterhin bedient werden.

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 und Erwerber zu erreichen.

### 3.4. Finanzinstrumente

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

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

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und zur Absicherung vor künftigen Zinsänderungsrisiken werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen und Forwarddarlehen mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Aktuell stehen der Gesellschaft Finanzierungspartner mit umfangreichen und kostengünstigen kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung. Die nachhaltig gestiegenen Besicherungserfordernisse und Beleihungsgrenzen für Fremdfinanzierungsmittel führen dazu, dass insbesondere für die Finanzierungen der Neubaumaßnahmen zusätzliche Sicherheiten der Gesellschaft bereitgestellt werden müssen. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem überwiegenden Anteil langfristiger Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko insgesamt derzeit begrenzt.

### 3.5. Allgemeine interne und externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit der Neusser Bauverein AG unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen ergeben, die sich nachteilig auf das Geschäft und die Planungssicherheit auswirken. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen die Kostensituation stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen werden durch einen technischen Einkauf gesteuert. Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in

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

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

Neben der Entwicklung der Grundstücke auf dem ehemaligen Alexianergelände, der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg, sowie des Grundstückes an der Nievenheimer Straße, sind weitere Neubauten für den Konzernbestand Am Hohen Weg, am Gottfried-Schmitz-Weg, an der Willi-Graf Straße, an der Neusser Weyhe sowie Ausbauten an der Gielenstraße sowie an der Römerstraße geplant. Ergänzt werden diese Bestandseinheiten um quartiersergänzende Eigentumsmaßnahmen. Eine Kernsanierung unseres Bestandes wird an der Josef-Wirmer-Straße vorgenommen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind an der Willi-Graf-Straße/ Hülchrather Straße, Edith-Stein-Straße, Römerstraße/Neusser Weyhe und Am Hohen Weg geplant.

Insgesamt befinden sich rd. 1.500 Wohn-, Sozial- und Gewerbeeinheiten in der Projektumsetzung, welche in den Folgejahren sukzessive als Neubau bzw. Modernisierungsmaßnahme fertiggestellt werden. Weiter ergänzt wird diese Bautätigkeit um umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung, um eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände zu gewährleisten und sicherzustellen.

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

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2018. Zukunftsbezogene Angaben sind mit möglichen Unsicherheiten behaftet.

Insgesamt bewertet der Vorstand die Entwicklungen des Konzerns mit leichtem Wachstum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv.

Der Jahresüberschuss ist mit rd. EUR 2,8 Mio. geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. EUR 60,2 Mio., Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. EUR 27,7 Mio. und einem Personalaufwand von rd. EUR 5,2 Mio. Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. EUR 9,6 Mio. und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. EUR 2,2 Mio. geplant. Die Erträge aus Gewinnabführung sind mit rd. EUR 0,6 Mio. geplant. Das Finanzergebnis ist mit rd. EUR +0,4 Mio. geplant. In der Planung wird von keiner Dividendenzahlung ausgegangen. Der Personalaufwand ergibt sich aus bestehenden Arbeitsverhältnissen und einer geplanten tariflichen Steigerung. Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen.

## 4. PROGNOSE- BERICHT

---

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

---

Die Prognose basiert auf einer geplanten Sollmiete von rd. EUR 53,3 Mio. und einem Instandhaltungsaufwand von rd. EUR 11,5 Mio. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rd. EUR 38,5 Mio. geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2018 generell von einem Zinssatz zwischen 2,2% und 3,0% ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5% pro Jahr geplant.

Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant. Für 2018 ist die Übergabe von 169 Wohnungen geplant. Der geplante Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2018 voraussichtlich 7.020 Einheiten. Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsverorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 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 2017 erfüllt.

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

## 6. ABHÄNGIG- KEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTIENGESETZ

---

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 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, 29. März 2018

### **Neusser Bauverein AG Der Vorstand**

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



1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.601,00	10.408,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	318.665.913,49		318.235.170,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.602.338,39		38.897.126,19
Grundstücke ohne Bauten	32.597.300,24		1.147.387,46
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		8.126,00
Technische Anlagen und Maschinen	10.048,00		4.508,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	320.711,00		350.236,00
Anlagen im Bau	19.779.696,56		40.528.924,58
Bauvorbereitungskosten	3.263.236,34		1.918.624,38
Geleistete Anzahlungen	2.000,00	445.241.244,02	10.200.956,55
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	1.534.000,00	408,93
Anlagevermögen insgesamt		446.781.845,02	412.835.876,85
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	2.039.245,78		2.036.472,65
Bauvorbereitungskosten	1.921.387,05		1.830.034,92
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		2.860.344,55
Unfertige Leistungen	15.646.038,32		15.473.649,23
Andere Vorräte	34.850,19	19.641.521,34	6.591,66
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	352.175,66		370.988,01
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.272.308,88		1.408.204,88
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.582,55		12.911,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.463,82		953,14
Sonstige Vermögensgegenstände	412.535,36	2.055.066,27	505.146,01
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.178.737,82	1.726.464,46
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	66.263,41		76.302,10
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.245,75	79.509,16	11.735,29
<b>Bilanzsumme</b>		<b>471.736.679,61</b>	<b>439.155.675,25</b>

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.317.239,07		3.201.779,09
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	18.300.245,63	31.653.976,30	16.207.927,66
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.309.199,43		2.095.680,52
Einstellungen in Rücklagen	1.212.329,71	1.096.869,72	1.100.232,28
Eigenkapital insgesamt		51.875.846,02	49.566.646,59
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.063.973,00		3.707.590,00
Steuerrückstellungen	0,00		1.121,47
Sonstige Rückstellungen	5.893.062,86	9.957.035,86	4.189.244,67
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	303.440.171,62		284.787.180,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.991.975,66		69.270.908,04
Erhaltene Anzahlungen	18.018.671,25		18.955.983,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.253.903,50		1.445.439,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.909.148,66		5.708.709,48
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	466.224,37		481.879,62
Sonstige Verbindlichkeiten	3.307,67	409.083.402,73	1.040.931,85
davon aus Steuern: € 966,52			(1.012.945,78)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.952,07			(2.397,16)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		820.395,00	40,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>471.736.679,61</b>	<b>439.155.675,25</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.168.070,73		49.245.949,37
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.607.108,78		9.540.248,74
c) aus Betreuungstätigkeit	14.133,12		25.852,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	768.265,68	61.557.578,31	989.106,54
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.593.830,20	945.420,23
Sonstige betriebliche Erträge		1.228.206,39	1.140.626,37
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.278.619,29		23.977.495,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.027.630,67		10.851.103,28
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	996.349,76	33.302.599,72	1.020.800,26
Rohergebnis		26.889.354,78	26.037.803,92
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.326.209,40		3.291.172,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 523.067,91	1.067.698,43	4.393.907,83	958.862,76 (420.550,11)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.786.783,97	8.930.845,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 69.013,00		2.055.362,89	1.970.986,91 (8.627,00)
Erträge aus Gewinnabführung	467.069,16		397.851,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 0,00	3.234,93	470.304,09	15.250,02 (13,80) (4.791,21)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 156.513,13		7.358.508,30	7.747.317,27 (157.775,50)
Steuern vom Einkommen		-128,91	-819,75
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.765.224,79</b>	<b>3.552.539,88</b>
Sonstige Steuern		1.456.025,36	1.456.859,36
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.309.199,43</b>	<b>2.095.680,52</b>
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage	115.459,98		104.784,03
b) in andere Gewinnrücklagen	1.096.869,73	1.212.329,71	995.448,25
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.096.869,72</b>	<b>995.448,24</b>

**A. Allgemeine Angaben**

Die Neusser Bauverein AG hat ihren Sitz in Neuss und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuss unter Register-Nr. 1088. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 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 2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 geändert worden ist, gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

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

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

**Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

**Sachanlagen**

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

Für Sachanlagenzugänge in 2017 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 2017 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 705.

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€ 85 vorgenommen. Für ein weiteres Objekt wurde aufgrund einer Ertragswertberechnung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 312 durchgeführt.

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 2017 wurde gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn von € 467.069,16 (Vorjahr € 397.851,50) übernommen. Die Neusser Bauverein AG, Am Zollhafen 1, Neuss erstellt einen Konzernabschluss.

#### **Umlaufvermögen**

Verkaufgrundstücke sind nach dem Niederstwertprinzip verlustfrei bewertet. Hierbei sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten nach dem für das Anlagevermögen erläuterten Verfahren ermittelt.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen. Für Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 179.

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 3,67 % 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 2,80 % (Vorjahr: 3,24 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beträgt T€ 528 und unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB einer Ausschüttungssperre.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG zum 31.12.2010 ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 129. Auf eine weitere Verteilung des Zuführungsbedarfs entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wurde im Geschäftsjahr 2017 verzichtet. Es wurde einmalig für die restlichen acht Jahre ein Betrag von T€ 69 zugeführt. Die erforderliche Rückstellung ist somit in voller Höhe passiviert.

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

#### **Verbindlichkeiten**

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

#### **Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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

#### **Latente Steuern**

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

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

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

**I. Bilanz**

## 1. Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen kumuliert				Buchwert	
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	169.456,90	2.966,69	0,00	0,00	172.423,59	159.048,90	6.773,69	0,00	165.822,59	6.601,00	10.408,00
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	486.408.538,81	250.972,84	88.650,00	-36.232,22 8.228.627,86	494.763.257,29	168.173.368,05	7.923.975,75	0,00	176.097.343,80	318.665.913,49	318.235.170,76
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.944.482,24	4.763.313,19	0,00	28.695.120,39	83.402.915,82	11.047.356,05	1.753.221,38	0,00	12.800.577,43	70.602.338,39	38.897.126,19
Grundstücke ohne Bauten	1.147.387,46	23.109.801,04	0,00	-306.837,90 8.646.949,64	32.597.300,24	0,00	0,00	0,00	0,00	32.597.300,24	1.147.387,46
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	100.322,21	8.126,00	0,00	108.448,21	0,00	8.126,00
Technische Anlagen und Maschinen	154.601,50	9.363,12	142.036,00	0,00	21.928,62	150.093,50	3.823,12	142.036,00	11.880,62	10.048,00	4.508,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.542.052,49	61.339,03	433.200,35	0,00	1.170.191,17	1.191.816,49	90.864,03	433.200,35	849.480,17	320.711,00	350.236,00
Anlagen im Bau	40.528.924,58	13.706.315,01	0,00	-35.289.955,47 834.412,44	19.779.696,56	0,00	0,00	0,00	0,00	19.779.696,56	40.528.924,58
Bauvorbereitungskosten	1.918.624,38	1.915.740,15	0,00	-571.128,19	3.263.236,34	0,00	0,00	0,00	0,00	3.263.236,34	1.918.624,38
Geleistete Anzahlungen	10.200.956,55	2.000,00	0,00	-10.200.956,55	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	10.200.956,55
	<b>591.954.016,22</b>	<b>43.818.844,38</b>	<b>663.886,35</b>	<b>-46.405.110,33</b> <b>46.405.110,33</b>	<b>635.108.974,25</b>	<b>180.662.956,30</b>	<b>9.780.010,28</b>	<b>575.236,35</b>	<b>189.867.730,23</b>	<b>445.241.244,02</b>	<b>411.291.059,92</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	1.534.000,00
Sonstige Ausleihen	408,93	0,00	408,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	408,93
	1.534.408,93	0,00	408,93	0,00	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	1.534.408,93
<b>Anlagevermögen</b>	<b>593.657.882,05</b>	<b>43.821.811,07</b>	<b>664.295,28</b>	<b>-46.405.110,33</b> <b>46.405.110,33</b>	<b>636.815.397,84</b>	<b>180.822.005,20</b>	<b>9.786.783,97</b>	<b>575.236,35</b>	<b>190.033.552,82</b>	<b>446.781.845,02</b>	<b>412.835.876,85</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden € 15.646.038,32 (Vorjahr € 15.473.649,23) 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	352.175,66	29.228,99	(37.469,36)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.272.308,88	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.582,55	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.463,82	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	412.535,36	0,00	(0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.055.066,27</b>	<b>29.228,99</b>	<b>(37.469,36)</b>

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

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	3.201.779,09	0,00	115.459,98	3.317.239,07
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	16.207.927,66	995.448,24	1.096.869,73	18.300.245,63
	<b>29.446.198,35</b>	<b>995.448,24</b>	<b>1.212.329,71</b>	<b>31.653.976,30</b>

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.
7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	T€
Rückstellungen für Instandhaltung	807
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	1.561
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.601
Jahresabschlusskosten	287
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	303.440.171,62 (284.787.180,74)	12.522.073,00 (9.222.297,85)	290.918.098,62 (275.564.882,89)	41.900.867,25 (39.481.505,79)	249.017.231,37 (236.083.377,10)	292.552.463,33 (273.227.146,91)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.991.975,66 (69.270.908,04)	36.168.707,96 (21.691.458,79)	45.823.267,70 (47.579.449,25)	8.322.775,74 (7.181.253,86)	37.500.491,96 (40.398.195,39)	47.762.361,25 (49.058.975,42)
Erhaltene Anzahlungen	18.018.671,25 (18.955.983,75)	18.018.671,25 (18.955.983,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.253.903,50 (1.445.439,04)	1.253.903,50 (1.445.439,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.909.148,66 (5.708.709,48)	3.909.148,66 (5.708.709,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	466.224,37 (481.879,62)	466.224,37 (481.879,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.307,67 (1.040.931,85)	1.856,22 (1.039.035,31)	1.451,45 (1.896,54)	1.451,45 (1.896,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>409.083.402,73</b> <b>(381.691.032,52)</b>	<b>72.340.584,96</b> <b>(58.544.803,84)</b>	<b>336.742.817,77</b> <b>(323.146.228,68)</b>	<b>50.225.094,44</b> <b>(46.664.656,19)</b>	<b>286.517.723,33</b> <b>(276.481.572,49)</b>	<b>340.314.824,58</b> <b>(322.286.122,33)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen T€ 933 (Vorjahr: T€ 880) vermindert um den Anspruch aus Ergebnisabführung T€ 467 (Vorjahr: T€ 398).
10. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

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

Erträge		
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	T€	134
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€	397

**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€ 2.147. 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€ 3.391.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 106 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 17,6 Mio. ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

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

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	38	13
Technische Mitarbeiter	4	0
Hausmeister	3	0
Büroreinigung	0	1
<b>Summe</b>	<b>45</b>	<b>14</b>

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge: €

a) Vorstand		
Dipl.-Kfm. Frank Lubig		351.403,62 €
davon variable Vergütung		142.785,00 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann		235.559,67 €
davon variable Vergütung		71.500,00 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters		7.500,00 €
davon variable Vergütung		0,00 €
a) Aufsichtsrat		
Reiner Breuer, Vorsitzender		2.250,00 €
Heinz Sahren, stellv. Vorsitzender		1.125,00 €
Ingeborg Arndt		250,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken		500,00 €
Waltraud Beyen		750,00 €
Manfred Bodewig		750,00 €
Dipl.-Ing. Michael Giesen		125,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt		750,00 €
Gisela Hohlmann		750,00 €
Sascha Karbowiak		750,00 €
Ursula von Nollendorf		750,00 €
Ralf Cremers		750,00 €
Regina Hebmüller		750,00 €
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein		250,00 €
Sandra Köchling		500,00 €
Wilhelm Manns		250,00 €
Markus Tappen		750,00 €
Wolfgang Weiwadel		500,00 €

- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.939.367,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 156.875,42 geleistet.

- Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 60. Davon entfallen T€ 35 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 20 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 5 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. 2.809 T€.

- 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 Hölter, Beigeordneter aus Krefeld.

## 11. Mitglieder des Aufsichtsrats

Reiner Breuer, Bürgermeister, Vorsitzender,  
 Heinz Sahnen, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,  
 Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin, ab 28.09.2017  
 Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer,  
 Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,  
 Manfred Bodewig, Stadtverordneter, Rentner,  
 Dipl.-Ing. Michael Giesen, Stadtverordneter, Architekt, bis 22.03.2017,  
 Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,  
 Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,  
 Sascha Karbowiak, Stadtverordneter, Sozialversicherungsfachangestellter,  
 Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,  
 alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ralf Cremers, Projektleiter, aus Jüchen,  
 Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,  
 aus Meerbusch,  
 Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein, Kfm. Angestellter,  
 aus Grevenbroich, bis 13.06.2017,  
 Sandra Köchling, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,  
 aus Kaarst, ab 14.06.2017,  
 Wilhelm Manns, Installateur, aus Neuss, ab 01.01.2017 bis 13.06.2017,  
 Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss,  
 Wolfgang Weiwadel, Technischer Angestellter, aus Krefeld, ab 14.06.2017.

## 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 2017 beträgt € 1.096.869,72.

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

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<b>€ 1.096.869,72</b>
---------------------------------------	-----------------------

Neuss, 29. März 2018

**Neusser Bauverein AG  
Der Vorstand**

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

## BESTÄTIGUNGS- VERMERK

---

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 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 29. Mai 2018

**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 2017 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2017, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2017 ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der vom Vorstand nach § 312 AktG zu erstellende Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Er wurde von 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, 10. Juli 2018

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats**

Reiner Breuer  
Bürgermeister



# 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

---

## 1.1. Geschäftstätigkeit

Seit mehr als 125 Jahren prägt der Neusser Bauverein AG-Konzern in enger Zusammenarbeit mit der Stadt die Wohn- und Baukultur in Neuss. Mit einem Wohnungsbestand von rund 7.000 Mietwohnungen sind wir der größte Wohnungsanbieter im Rhein-Kreis Neuss. Unser Auftrag und vorrangiges Ziel war und ist die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Dieser Leitsatz hat seit Gründung unserer Gesellschaft im Jahr 1891 unverändert Gültigkeit.

Unser Leistungsspektrum reicht von einem differenzierten Angebot an preisgünstigen öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen und Gewerbeobjekten bis hin zu attraktiven Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Bauträgergeschäft, Sozialimmobilien sowie der WEG-Verwaltung.

Als Sozialpartner der Stadt Neuss sehen wir uns darüber hinaus in der Verantwortung, durch quartiersbegleitende Sozialraumangebote für attraktive Wohnviertel zu sorgen und damit zu sozialstabilen Verhältnissen in den einzelnen Stadtteilen beizutragen.

Unsere Gesellschaft sieht die sehr hohe Nachfrage und den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Neuss als herausfordernde Aufgabe zur Errichtung sowohl öffentlich geförderter als auch preisgünstiger freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität. Wir errichten und erhalten in Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrages bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss. Dabei legen wir insbesondere Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen sowie der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ständig zu reflektieren und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen innovative, zeitgemäße und barrierefreie 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 somit die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

Ebenso tragen wir durch den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen quartiersbegleitender Eigentumsmaßnahmen dazu bei, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Hierbei sehen wir 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.

Über diese Aktivitäten und Aufgaben hinaus sehen wir uns 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 erweitern wir unser Angebot an Sozial- und Serviceleistungen rund um das Wohnen konsequent und bauen dies in Kooperation mit unseren Sozialpartnern stetig weiter aus.

Unsere Verantwortung als sozial ausgerichtetes Unternehmen beinhaltet auch den bewussten Umgang mit Ressourcen. Damit sich die steigenden Energiekosten nicht zu einer „Zweiten Miete“ entwickeln, konzentrieren wir uns auf Energieeinsparmöglichkeiten und den Einsatz regenerativer Energien.

## 1.2. Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2017 umfasste der Neusser Bauverein AG-Konzern die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

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

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

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

Die Neusser Bauverein AG hält im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft Modernes Neuss Grundstücks- und Bau- GmbH war in 2017 wie in den Vorjahren die Erbringung von Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Neusser Bauverein AG.

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

## 1.3. Steuerungssystem

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

Der Konzern steuert seine Aktivitäten anhand der Kennzahlen Jahresüberschuss und Instandhaltungskosten. Hierbei handelt es sich um die bedeutsamsten Kennzahlen des Steuerungssystems.

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

Als steuerungsrelevante, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden die Anzahl der Mietwohnungen und die Anzahl der Mitarbeiter herangezogen.

## 2. WIRTSCHAFTS- BERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur bis 2016 vollständig vorliegt.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum (+ 0,9 % im ersten Quartal, + 0,6 % im zweiten Quartal und + 0,7 % im dritten Quartal). Für das gesamte Jahr 2017 ergibt sich daraus ein Anstieg von 2,2 % (kalenderbereinigt: + 2,5 %). Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen.

Die Arbeitslosenquote verringerte sich der wirtschaftlichen Entwicklung folgend auf bundesweit 5,7%. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen.

Der langjährige positive Trend bei den Baugenehmigungen konnte im Jahr 2017 nicht fortgesetzt werden. Bundesweit wurde der Bau von insgesamt 349.000 Wohnungen genehmigt. Somit ergab sich eine Senkung von knapp 7 % oder absolut rund 26.400 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Der Bereich Mietwohnungsneubau wuchs im Berichtsjahr gegen den Trend und entwickelte sich mit einer Steigung um 4,2 % deutlich positiv, wie in den Vorjahren. Mit ca. 4.000 Einheiten mehr als im Vorjahr wurden insgesamt 94.000 Wohneinheiten neu genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Genehmigungen für Eigentumswohnungen jedoch um 4,2 % zurückgegangen. Die Zahl der Fertigstellungen blieb dabei allerdings im Jahresverlauf trotz einer deutlichen Zunahme von 15% auf rund 319.000 Wohnungen, wie im Vorjahr, deutlich hinter den Baugenehmigungen zurück.

Die Bestandsmieten sind 2016 bundesweit ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. Die Bestandsmieten für das Jahr 2016 in Deutschland betragen im Durchschnitt 5,78 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

In der Stadt Neuss erhöhte sich die Einwohnerzahl im Berichtsjahr leicht und betrug zum Jahresende 159.122 Einwohner. Damit lag der Wert mit +711 Personen geringfügig über dem Vorjahr (158.411). Der Ausländeranteil lag mit 15,5% ebenfalls über dem Vorjahresniveau von 15,1%. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Neuss beträgt für das Jahr 2017 7,1% und befindet sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen fiel in der Stadt Neuss für das Jahr 2016 mit 326 niedriger als im Vorjahr aus (- 18,3 %). Die Fertigstellungen in 2016 haben mit 434 deutlich gegenüber dem Vorjahr zugelegt (+ 72,2 %).

### 2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder

#### 2.2.1. Immobilienbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>
<b>Bestand 31.12.2016</b>	<b>860</b>	<b>6.789</b>	<b>255</b>	<b>3.571</b>	<b>84</b>	<b>6</b>	<b>542.239</b>
<b>Zugänge</b>							
Bezug	8	60		44		2	17.638
Ankauf	2					2	6.985
Sonstige Veränderungen		2		1	-1		-3
<b>Bestand 31.12.2017</b>	<b>870</b>	<b>6.851</b>	<b>255</b>	<b>3.616</b>	<b>83</b>	<b>10</b>	<b>566.859</b>

#### Zugänge

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die zentrale Unterbringungseinrichtung am Obertorweg 1 und die Kindertagesstätte Am Palmstrauch 11 fertiggestellt. Der erste Bauabschnitt Hülchrather Straße 29-39 mit 60 Mietwohnungen und 44 Tiefgarageneinstellplätzen konnte ebenfalls an die Mieter übergeben werden.

Angekauft wurde ein Grundstücksareal am Alexianerplatz. Ein Großteil der Gebäude steht zum Abbruch bereit und wird nicht als Zugang gezeigt, mit Ausnahme einer Kindertagesstätte und dem ehemaligen Krankenhaus, welches zum Umbau vorgesehen ist.

#### Abgänge

Abgänge hat es im Geschäftsjahr nicht gegeben.

#### Im Bau befindliche Objekte

Im Bau befinden sich zum Stichtag 31.12.2017 114 Mietwohnungen und 24 soziale bzw. gewerbliche Einheiten an der Hülchrather Straße, sowie 31 Mietwohnungen an der Wolberostraße.

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

#### Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,33/m²/mtl. gegenüber € 5,27/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 475 in 2016 deutlich um T€ 85 auf T€ 390 in 2017 vermindert. Zum 31.12.2017 standen 67 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,0 % (Vorjahr 1,1 %). Ein Teil mit 0,7 % (Vorjahr 0,6 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,3 % oder 19 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,5 % oder 36 Wohneinheiten).

#### Grundstücksbevorratung

Der Konzern verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2017 über 142.044 m² unbebaute Grundstücke. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet angekauft.

#### Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2017 rund € 11,6 Mio. (Vorjahr rund € 9,5 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 20,16 (Vorjahr € 17,61) je m² Wohn- und Nutzfläche.

#### 2.2.2. Bauträrgeschäft

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2017 22 Eigenheime Hubert-Timmer-Weg 2-26, Ferdinand-von-Lüninck-Weg 2-18 fertiggestellt und übergeben.

#### 2.2.3. WEG-Verwaltung

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2017 zum Verwalter für drei Eigentümergemeinschaften mit 137 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 2 Wohneinheiten, 30 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 10 Gewerbeeinheiten, 49 Dienstbarkeitsflächen, sowie 95 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 54 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und eine Gewerbeeinheit.

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

### 2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 2.3.1. Ertragslage

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

	2017		2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	61.421	100,3 %	59.473	96,1%	1.948
Bestandsveränderungen	-2.589	-4,2 %	938	1,5 %	-3.527
Andere aktivierte Eigenleistungen	496	0,8 %	377	0,6 %	119
Andere betriebliche Erträge	1.885	3,1 %	1.113	1,8 %	772
<b>Betriebsleistung</b>	<b>61.213</b>	<b>100,0 %</b>	<b>61.901</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-688</b>
Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen	28.922	47,2 %	30.066	48,6 %	-1.144
Personalaufwand	7.654	12,5 %	7.571	12,2 %	83
Abschreibungen (planmäßig)	9.511	15,5 %	8.724	14,1 %	787
Andere betriebliche Aufwendungen	2.165	3,5 %	2.103	3,4 %	62
Zinsaufwand	7.172	11,7 %	7.576	12,2 %	-404
Sonstige Steuern	1.469	2,4 %	1.470	2,4 %	-1
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>56.893</b>	<b>92,8 %</b>	<b>57.510</b>	<b>92,9 %</b>	<b>-617</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.320</b>	<b>7,2 %</b>	<b>4.391</b>	<b>7,1 %</b>	<b>-71</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-288</b>		<b>-233</b>		<b>-55</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-1.723</b>		<b>-2.063</b>		<b>340</b>
<b>Jahresüberschuss (vor Ertragssteuern)</b>	<b>2.309</b>		<b>2.095</b>		<b>214</b>
Ertragssteuern	0		-1		1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.309</b>		<b>2.096</b>		<b>213</b>

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.948 erhöht. Ursächlich hierfür sind Neubezüge im Immobilienbestand. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich aufgrund abnehmender Bauträrgertätigkeit um T€ 1.144 verringert. Weitere wesentliche Veränderungen gab es nicht.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.309 (Vorjahr T€ 2.096) erzielt. Der genehmigte Wirtschaftsplan 2017 mit T€ 1.581 wurde um T€ 728 überschritten. Die wesentliche Abweichung ergibt sich durch den Dividendenverzicht verbunden mit der hierdurch nicht anfallenden Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 508.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2017		2016		Veränderung
	T€		T€		
Hausbewirtschaftung	4.164		4.174		-10
Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen	244		339		-95
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	-88		-122		34
	<b>4.320</b>		<b>4.391</b>		<b>-71</b>

Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

### 2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2017		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>langfristig</b>					
Anlagevermögen	445.788	94,50 %	411.853	93,80 %	33.935
Forderungen	200	0,00 %	37	0,00 %	163
Rechnungsabgrenzungsposten	84	0,00 %	103	0,00 %	-19
	<b>446.072</b>	<b>94,50 %</b>	<b>411.993</b>	<b>93,80 %</b>	<b>34.079</b>
<b>mittelfristig</b>					
Zum Kauf bestimmte Grundstücke	3.960	0,90 %	6.727	1,60 %	-2.767
	<b>3.960</b>	<b>0,90 %</b>	<b>6.727</b>	<b>1,60 %</b>	<b>-2.767</b>
<b>kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	15.837	3,40 %	15.630	3,60 %	207
Flüssige Mittel	3.725	0,80 %	2.267	0,50 %	1.458
Übrige Aktiva	1.950	0,40 %	2.321	0,50 %	-371
	<b>21.512</b>	<b>4,60 %</b>	<b>20.218</b>	<b>4,60 %</b>	<b>1.294</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>471.544</b>	<b>100,00 %</b>	<b>438.938</b>	<b>100,00 %</b>	<b>32.606</b>

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2017		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>langfristig</b>					
Eigenkapital	19.125	4,10 %	19.125	4,40 %	0
Gewinnrücklagen	31.654	6,70 %	29.446	6,70 %	2.208
Bilanzgewinn	1.097	0,20 %	996	0,20 %	101
	<b>51.876</b>	<b>11,00 %</b>	<b>49.567</b>	<b>11,30 %</b>	<b>2.309</b>
<b>mittelfristig</b>					
langfristige Rückstellungen	4.064	0,90 %	3.708	0,80 %	356
Dauerfinanzierungsmittel	350.306	74,20 %	332.955	75,90 %	17.351
Sonstige Rückstellungen	96	0,00 %	0	0,00 %	96
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	820	0,20 %	0	0,00 %	820
Übrige	363	0,10 %	371	0,10 %	-8
	<b>355.649</b>	<b>75,40 %</b>	<b>337.034</b>	<b>76,80 %</b>	<b>18.615</b>
<b>kurzfristig</b>					
Erhaltene Anzahlungen	0	0,00 %	1.422	0,30 %	-1.422
<b>Übrige Rückstellungen</b>					
Übrige Rückstellungen	5.906	1,30 %	4.298	1,00 %	1.608
Erhaltene Anzahlungen	18.086	3,80 %	17.598	4,00 %	488
Cash-Pointing	33.669	7,20 %	19.864	4,50 %	13.805
Übrige Verbindlichkeiten	6.358	1,30 %	9.155	2,10 %	-2.797
	<b>64.019</b>	<b>13,60 %</b>	<b>50.915</b>	<b>11,60 %</b>	<b>13.104</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>471.544</b>	<b>100,00 %</b>	<b>438.938</b>	<b>100,00 %</b>	<b>32.606</b>

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	446.072	411.993	34.079
Finanzierungsmittel	407.525	386.601	20.924
Unterdeckung	-38.547	-25.392	-13.155
<b>Mittelfristiger Bereich (Verkaufsmaßnahmen)</b>			
Vermögenswerte	3.960	6.727	-2.767
Finanzierungsmittel	0	1.422	-1.422
Kostenvorlage	-3.960	-5.305	1.345
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-29.949	-17.598	-12.351
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	17.787	17.951	-164
	-12.162	353	-12.515
kurzfristige Verpflichtungen	30.345	31.050	-705
<b>Stichtagsliquidität/Mittelbedarf</b>	<b>-42.507</b>	<b>-30.697</b>	<b>-11.810</b>

Der Mittelbedarf hat sich aufgrund der Vorlaufkosten für die verschiedenen Bauvorhaben deutlich erhöht.

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.

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

Unser Konzern konnte 2017 jederzeit seine finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2018 ist die Liquidität sichergestellt.

## 2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2017	2016	2015	2014	2013
Jahresüberschuss	T€	2.309	2.096	1.463	1.412	1.299
Eigenkapitalquote	%	11,0	11,3	11,7	11,6	11,5
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	4,2	4,1	4,0	3,8
Cashflow	T€	12.650	11.339	12.087	10.829	10.438
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m <sup>2</sup>	5,33	5,27	5,22	5,15	5,03
Instandhaltungskosten absolut	T€	11.560	9.544	9.830	8.901	7.885
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	20,16	17,61	18,17	16,40	14,38
Fluktuationsquote	%	7,3	7,3	7,9	8,2	8,5
Leerstandsquote	%	1,1	1,1	1,2	2,1	3,8
davon strategisch bedingt	%	0,6	0,6	0,6	1,3	3,2
Leerstandsquote bereinigt	%	0,5	0,5	0,6	0,8	0,6

Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine wesentlichen Veränderungen der finanziellen Leistungsindikatoren ergeben.

Der Jahresüberschuss entspricht im Wesentlichen dem prognostizierten Wirtschaftsplan.

### 2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### 2.4.2.1. Personal

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 25 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (75 Angestellte, davon 17 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (23 Arbeiter, davon eine Teilzeitkraft), sowie als Hausmeister bzw. Hauswarte (13, davon eine Teilzeitkraft) und Hausreinigungskräfte (sechs, alle Teilzeitkräfte) tätig. Außerdem wurden drei Auszubildende beschäftigt.

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

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

Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine wesentlichen Veränderungen der sonstigen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ergeben.

### 3. RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

#### 2.4.2.2. Sozialmanagement

Der Neusser Bauverein AG-Konzern versorgt breite Schichten der Bevölkerung von Neuss mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum und ist als Sozialpartner langfristig der Stadt Neuss verbunden. Einer zentralen Bedeutung kommen dabei die Angebote der Sozial- und Serviceleistungen für unsere Mieter zu, die wir auch im laufenden Geschäftsjahr in Kooperation mit unseren Sozialpartnern kontinuierlich in unseren Quartieren fortgesetzt haben.

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. Auch bei unseren neuen Projekten wollen wir den weiteren Ausbau dieser Angebote berücksichtigen.

Seit vielen Jahren führen wir auch unser vielfältiges Engagement im Bereich des Neusser Jugendsports erfolgreich fort und werden hieran auch zukünftig festhalten.

#### 3.1. Risikomanagement

Im Rahmen der Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden die bestehenden und eingesetzten Controllinginstrumente mit dem Fokus des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt. Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden in diesem Zusammenhang die Quartalsabschlüsse mit unterjährigen Ergebnisprognosen als zusätzliche Bestandteile des Frühwarnsystems fortgeführt. Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von der Gesellschaft abgewendet werden können. Neben den internen Betrachtungen werden weiterhin die zusätzlich relevanten externen Beobachtungsbereiche, wie beispielsweise die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes und die Baukostenentwicklung, in das Controlling mit einbezogen.

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

#### 3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund permanenter rechtlicher, gesellschaftspolitischer oder sozialer Veränderungen im Umfeld sowie steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. 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 Bauträgergeschäfts ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Zur Risikominimierung und -vermeidung sind ausführliche Markt- und Standortanalysen unverzichtbar. Die richtige Markteinschätzung, die Zukunftsfähigkeit der Produkte sowie die richtige Kaufpreisfindung für die zu errichtenden Einheiten beeinflussen neben der Lagequalität und dem standortbezogenen Nutzungs- und Bebauungskonzept sowie einer effizienten Kostensteuerung maßgeblich den Erfolg der Maßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden deshalb bereits in der frühen Planungsphase und im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Sensibilitätsanalysen überprüft und 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. Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine neuen Risiken ergeben, die Risiken entsprechen im Wesentlichen denen des Vorjahres.

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

#### 3.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Laufende Veränderungen von Märkten und Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Wohnraumförderungsbestimmungen, der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder auch der aktuelle Zuwachs der Bevölkerung durch Flüchtlinge und Migranten bieten Chancen für das Wachstum und die Weiterentwicklung der Gesellschaft. Die Entwicklung der Haushaltsgrößen wird in Fortsetzung des demografischen Wandels in ganz Deutschland auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Unsere Gesellschaft wird auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, neuen Mobilitätsangeboten und den weiteren Ausbau von Sozialangeboten im Quartier auf die geänderten Rahmenbedingungen rechtzeitig und passend reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung und den Verkauf 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. Das Segment der WEG-Verwaltung soll in den kommenden Jahren als ergänzende Dienstleistung weiterhin bedient werden.

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 und Erwerber zu erreichen.

### 3.4. Finanzinstrumente

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

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

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und zur Absicherung vor künftigen Zinsänderungsrisiken werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prologationen und Forwarddarlehen mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Aktuell stehen der Gesellschaft Finanzierungspartner mit umfangreichen und kostengünstigen kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung. Die nachhaltig gestiegenen Besicherungserfordernisse und Beleihungsgrenzen für Fremdfinanzierungsmittel führen dazu, dass insbesondere für die Finanzierungen der Neubaumaßnahmen zusätzliche Sicherheiten der Gesellschaft bereitgestellt werden müssen. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätssituation sowie dem überwiegenden Anteil langfristiger Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko insgesamt derzeit begrenzt.

### 3.5. Allgemeine interne und externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit des Neusser Bauverein AG-Konzerns unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen ergeben, die sich nachteilig auf das Geschäft und die Planungssicherheit auswirken. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen die Kostensituation stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen werden durch einen technischen Einkauf gesteuert. Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Diese Risiken werden von dem Neusser Bauverein AG-Konzern in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

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

## 4. PROGNOSE- BERICHT

---

Neben der Entwicklung der Grundstücke auf dem ehemaligen Alexianergelände, der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg, sowie des Grundstückes an der Nievenheimer Straße, sind weitere Neubauten für den Konzernbestand Am Hohen Weg, am Gottfried-Schmitz-Weg, an der Willi-Graf Straße, an der Neusser Weyhe sowie Ausbauten an der Gielenstraße sowie an der Römerstraße geplant. Ergänzt werden diese Bestandseinheiten um quartiersergänzende Eigentumsmaßnahmen. Eine Kernsanierung unseres Bestandes wird an der Josef-Wirmer-Straße vorgenommen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind an der Willi-Graf-Straße/ Hülchrather Straße, Edith-Stein-Straße, Römerstraße/Neusser Weyhe und Am Hohen Weg geplant.

Insgesamt befinden sich rd. 1.500 Wohn-, Sozial- und Gewerbeeinheiten in der Projektumsetzung, welche in den Folgejahren sukzessive als Neubau bzw. Modernisierungsmaßnahme fertiggestellt werden. Weiter ergänzt wird diese Bautätigkeit um umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung, um eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände zu gewährleisten und sicherzustellen.

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

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2018. Zukunftsbezogene Angaben sind mit möglichen Unsicherheiten behaftet.

Insgesamt bewertet der Vorstand die Entwicklungen des Konzerns mit leichtem Wachstum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv.

Der Jahresüberschuss ist mit rd. EUR 2,8 Mio. geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf konsolidierten Umsatzerlösen in Höhe von rd. EUR 60,3 Mio., Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. EUR 25,5 Mio. und einem Personalaufwand von rd. EUR 8,5 Mio. Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. EUR 9,8 Mio. und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. EUR 2,5 Mio. geplant. Das Finanzergebnis ist mit rd. EUR +0,4 Mio. geplant. In der Planung wird von keiner Dividendenzahlung ausgegangen. Der Personalaufwand ergibt sich aus bestehenden Arbeitsverhältnissen und einer geplanten tariflichen Steigerung. Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen. Die Prognose basiert auf einer geplanten Sollmiete von rd. EUR 53,5 Mio. und einem Instandhaltungsaufwand von rd. EUR 10,7 Mio. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rd. EUR 38,5 Mio. geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2018 generell von einem Zinssatz zwischen 2,2% und 3,0% ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5% pro Jahr geplant. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant. Für 2018 ist die Übergabe von 169 Wohnungen geplant. Der geplante Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2018 voraussichtlich 7.021 Einheiten. Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant.

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

---

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsverorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 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 2017 erfüllt.

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

## 6. ABHÄNGIG- KEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTIENGESETZ

---

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 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, 29. März 2018

**Neusser Bauverein AG**  
**Der Vorstand**

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



1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		42.480,00	43.791,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	318.912.852,49		318.486.645,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.602.338,39		38.897.126,19
Grundstücke ohne Bauten	32.597.300,24		1.147.387,46
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		8.126,00
Technische Anlagen und Maschinen	10.048,00		4.508,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	533.408,00		569.060,00
Anlagen im Bau	19.779.696,56		40.528.924,58
Bauvorbereitungskosten	3.263.236,34		1.918.624,38
Geleistete Anzahlungen	2.000,00	445.700.880,02	10.200.956,55
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		44.600,00	47.408,93
Anlagevermögen insgesamt		445.787.960,02	411.852.558,85
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	2.039.245,78		2.036.472,65
Bauvorbereitungskosten	1.921.387,05		1.830.034,92
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		2.860.344,55
Unfertige Leistungen	15.705.602,03		15.528.369,26
Andere Vorräte	131.300,78	19.797.535,64	101.725,42
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	356.984,33		380.173,63
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.272.308,88		1.408.204,88
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.582,55		12.911,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.670,75		50.138,26
Sonstige Vermögensgegenstände	414.387,99	2.149.934,50	506.237,96
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.724.700,72	2.266.916,65
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	66.263,41		76.302,10
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.456,44	83.719,85	27.306,19
<b>Bilanzsumme</b>		<b>471.543.850,73</b>	<b>438.937.696,82</b>

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.317.239,07		3.201.779,09
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	18.300.245,63	31.653.976,30	16.207.927,66
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.309.199,43		2.095.680,52
Einstellungen in Rücklagen	1.212.329,71	1.096.869,72	1.100.232,28
Eigenkapital insgesamt		51.875.846,02	49.566.646,59
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.063.973,00		3.707.590,00
Steuerrückstellungen	0,00		1.121,47
Sonstige Rückstellungen	6.002.328,66	10.066.301,66	4.297.540,41
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	303.440.524,21		284.787.416,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.991.975,66		69.270.908,04
Erhaltene Anzahlungen	18.086.432,72		19.019.502,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.264.974,28		1.455.949,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.992.826,20		5.789.239,91
Sonstige Verbindlichkeiten	4.574,98	408.781.308,05	1.041.741,85
davon aus Steuern: € 996,52			(1.012.945,78)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.035,67			(2.397,16)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		820.395,00	40,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>471.543.850,73</b>	<b>438.937.696,82</b>

## 2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.385.720,88		49.463.027,05
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.607.108,78		9.540.248,74
c) aus Betreuungstätigkeit	19.103,32		41.507,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	409.177,74	61.421.110,72	428.744,47
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.588.986,52	938.140,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		495.682,73	377.071,50
Sonstige betriebliche Erträge		1.936.115,26	1.178.213,41
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.107.109,81		21.713.749,51
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.020.988,67		9.955.173,18
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	44.178,09	30.172.276,57	46.711,73
Rohergebnis		31.091.645,62	30.251.319,33
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	5.896.657,64		5.906.957,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 721.984,80	1.757.228,35	7.653.885,99	1.664.497,91 (621.209,29)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.907.954,50	9.052.148,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 69.013,00		2.396.567,46	2.331.357,73 (8.627,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 0,00		3.235,21	15.259,59 (4.791,21)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 156.513,13		7.358.508,30	7.747.317,27 (157.775,50)
Steuern vom Einkommen		-128,91	-819,75
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.778.093,49</b>	<b>3.565.120,58</b>
Sonstige Steuern		1.468.894,06	1.469.440,06
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.309.199,43</b>	<b>2.095.680,52</b>
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage	115.459,98		104.784,03
b) in andere Gewinnrücklagen	1.096.869,73	1.212.329,71	995.448,25
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.096.869,72</b>	<b>995.448,24</b>

### A. Allgemeine Angaben

Die Muttergesellschaft Neusser Bauverein AG hat ihren Sitz in Neuss und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuss unter Register-Nr. 1088. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 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 2017 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2017 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. 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 2017 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€ 705.

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€ 85 vorgenommen. Für ein weiteres Objekt wurde aufgrund einer Ertragswertberechnung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 312 durchgeführt.

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€ 179.

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 3,67 % 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 2,80 % (Vorjahr: 3,24 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt T€ 528 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. Auf eine weitere Verteilung des Zuführungsbedarfs entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wurde im Geschäftsjahr 2017 verzichtet. Es wurde einmalig für die restlichen acht Jahre ein Betrag von T€ 69 zugeführt. Die erforderliche Rückstellung ist somit in voller Höhe passiviert.

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

**Verbindlichkeiten**

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

**Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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

**Latente Steuern**

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

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

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

**I. Konzernbilanz**

## 1. Konzernanlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen kumuliert				Buchwert	Buchwert	
	01.01.17	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahrs	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	791.559,68	21.305,01	921,06	0,00	811.943,63	747.768,68	22.616,01	921,06	769.463,63	42.480,00	43.791,00
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	486.682.694,20	250.972,84	88.650,00	-36.232,22 8.228.627,86	495.037.412,68	168.196.048,44	7.928.511,75	0,00	176.124.560,19	318.912.852,49	318.486.645,76
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.944.482,24	4.763.313,19	0,00	28.695.120,39	83.402.915,82	11.047.356,05	1.753.221,38	0,00	12.800.577,43	70.602.338,39	38.897.126,19
Grundstücke ohne Bauten	1.147.387,46	23.109.801,04	0,00	-306.837,90 8.646.949,64	32.597.300,24	0,00	0,00	0,00	0,00	32.597.300,24	1.147.387,46
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	100.322,21	8.126,00	0,00	108.448,21	0,00	8.126,00
Technische Anlagen und Maschinen	154.601,50	9.363,12	142.036,00	0,00	21.928,62	150.093,50	3.823,12	142.036,00	11.880,62	10.048,00	4.508,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.453.976,23	156.004,24	497.038,62	0,00	2.112.941,85	1.884.916,23	191.656,24	497.038,62	1.579.533,85	533.408,00	569.060,00
Anlagen im Bau	40.528.924,58	13.706.315,01	0,00	-35.289.955,47 834.412,44	19.779.696,56	0,00	0,00	0,00	0,00	19.779.696,56	40.528.924,58
Bauvorbereitungskosten	1.918.624,38	1.915.740,15	0,00	-571.128,19	3.263.236,34	0,00	0,00	0,00	0,00	3.263.236,34	1.918.624,38
Geleistete Anzahlungen	10.200.956,55	2.000,00	0,00	-10.200.956,55	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	10.200.956,55
	<b>593.140.095,35</b>	<b>43.913.509,59</b>	<b>727.724,62</b>	<b>-46.405.110,33</b> <b>46.405.110,33</b>	<b>636.325.880,32</b>	<b>181.378.736,43</b>	<b>9.885.338,49</b>	<b>639.074,62</b>	<b>190.625.000,30</b>	<b>445.700.880,02</b>	<b>411.761.358,92</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Sonstige Ausleihungen	47.408,93	0,00	2.808,93	0,00	44.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.600,00	47.408,93
	47.408,93	0,00	2.808,93	0,00	44.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.600,00	47.408,93
<b>Anlagevermögen</b>	<b>593.979.063,96</b>	<b>43.934.814,60</b>	<b>731.454,61</b>	<b>-46.405.110,33</b> <b>46.405.110,33</b>	<b>637.182.423,95</b>	<b>182.126.505,11</b>	<b>9.907.954,50</b>	<b>639.995,68</b>	<b>191.394.463,93</b>	<b>445.787.960,02</b>	<b>411.852.558,85</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 15.705.602,03 (Vorjahr € 15.528.369,26) 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	356.984,33	29.228,99	(37.469,36)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.272.308,88	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.582,55	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.670,75	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	414.387,99	0,00	(0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.149.934,50</b>	<b>29.228,99</b>	<b>(37.469,36)</b>

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

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	3.201.779,09	0,00	115.459,98	3.317.239,07
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	16.207.927,66	995.448,24	1.096.869,73	18.300.245,63
	<b>29.446.198,35</b>	<b>995.448,24</b>	<b>1.212.329,71</b>	<b>31.653.976,30</b>

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.
7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	T€
Rückstellungen für Instandhaltung	811
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	1.561
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.601
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	303.440.524,21 (284.787.416,27)	12.522.425,59 (9.222.533,38)	290.918.098,62 (275.564.882,89)	41.900.867,25 (39.481.505,79)	249.017.231,37 (236.083.377,10)	292.552.463,33 (273.227.146,91)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.991.975,66 (69.270.908,04)	36.168.707,96 (21.691.458,79)	45.823.267,70 (47.579.449,25)	8.322.775,74 (7.181.253,86)	37.500.491,96 (40.398.195,39)	47.762.361,25 (49.058.975,42)
Erhaltene Anzahlungen	18.086.432,72 (19.019.502,87)	18.086.432,72 (19.019.502,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.264.974,28 (1.455.949,41)	1.264.974,28 (1.455.949,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.992.826,20 (5.789.239,91)	3.992.826,20 (5.789.239,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.574,98 (1.041.741,85)	3.123,53 (1.039.845,31)	1.451,45 (1.896,54)	1.451,45 (1.896,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>408.781.308,05</b> <b>(381.364.758,35)</b>	<b>72.038.490,28</b> <b>(58.218.529,67)</b>	<b>336.742.817,77</b> <b>(323.146.228,68)</b>	<b>50.225.094,44</b> <b>(46.664.656,19)</b>	<b>286.517.723,33</b> <b>(276.481.572,49)</b>	<b>340.314.824,58</b> <b>(322.286.122,33)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

**II. Konzerngewinn- und Verlustrechnung**

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

Erträge		
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	T€	137
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€	397

**F. Sonstige Angaben**

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.
2. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 3.613. Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.
3. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionsvereinbarungen mit den Mietern sowie im Rahmen der WEG-Verwaltung in Höhe von zusammen T€ 3.410.

Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 215, in Höhe von T€ 72 für Miete EDV, Kopierer, Telefonanlage, in Höhe von T€ 158 für Wartungs- und Pflegearbeiten diverser Software.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 17,6 Mio. ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	47	16
Technische Mitarbeiter/-innen	12	0
Mitarbeiter/-innen im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	33	9
<b>Summe</b>	<b>92</b>	<b>25</b>

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge: €

a) Vorstand		
Dipl.-Kfm. Frank Lubig		371.135,44 €
davon variable Vergütung		142.785,00 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann		247.056,54 €
davon variable Vergütung		71.500,00 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters		7.500,00 €
davon variable Vergütung		0,00 €
a) Aufsichtsrat		
Reiner Breuer, Vorsitzender		2.250,00 €
Heinz Sahren, stellv. Vorsitzender		1.125,00 €
Ingeborg Arndt		250,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken		500,00 €
Waltraud Beyen		750,00 €
Manfred Bodewig		750,00 €
Dipl.-Ing. Michael Giesen		125,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt		750,00 €
Gisela Hohlmann		750,00 €
Sascha Karbowiak		750,00 €
Ursula von Nollendorf		750,00 €
Ralf Cremers		750,00 €
Regina Hebmüller		750,00 €
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein		250,00 €
Sandra Köchling		500,00 €
Wilhelm Manns		250,00 €
Markus Tappen		750,00 €
Wolfgang Weiwadel		500,00 €

6. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.939.367,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 156.875,42 geleistet.
7. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 82. Davon entfallen T€ 57 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 17 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 8 auf sonstige Leistungen.
8. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 % zuzüglich einem Sanierungszuschlag von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. T€ 5.228.
9. Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.

## 10. Mitglieder des Vorstands der Muttergesellschaft

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

## 11. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft

Reiner Breuer, Bürgermeister, Vorsitzender,  
Heinz Sahnen, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,  
Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin, ab 28.09.2017  
Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer,  
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,  
Manfred Bodewig, Stadtverordneter, Rentner,  
Dipl.-Ing. Michael Giesen, Stadtverordneter, Architekt, bis 22.03.2017,  
Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,  
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,  
Sascha Karbowiak, Stadtverordneter, Sozialversicherungsfachangestellter,  
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,  
alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ralf Cremers, Projektleiter, aus Jüchen,  
Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,  
aus Meerbusch,  
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein, Kfm. Angestellter,  
aus Grevenbroich, bis 13.06.2017,  
Sandra Köchling, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,  
aus Kaarst, ab 14.06.2017,  
Wilhelm Manns, Installateur, aus Neuss, ab 01.01.2017 bis 13.06.2017,  
Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss,  
Wolfgang Weiwadel, Technischer Angestellter, aus Krefeld, ab 14.06.2017.

## 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 2017 beträgt € 1.096.869,72.

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

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<b>€ 1.096.869,72</b>
---------------------------------------	-----------------------

Neuss, 29. März 2018

**Neusser Bauverein AG  
Der Vorstand**

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

## BESTÄTIGUNGS- VERMERK

---

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 2017 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 ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 29. Mai 2018

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

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

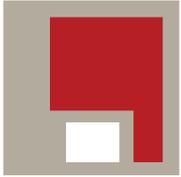
Bispink  
Wirtschaftsprüfer

## IMPRESSUM

---

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

Konzeption und Realisation  
h1 communication gmbh & co. kg



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

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