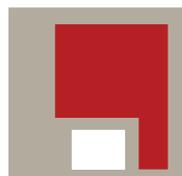




# GUT WOHNEN. BESSER LEBEN.

*Geschäftsbericht 2018*



**NEUSSER  
BAUVEREIN**  
AG | GEGR 1891

**LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018**

<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. Bauträgergeschäft
<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

**JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018**

<b>22</b>	1. Bilanz
<b>24</b>	2. Gewinn- und Verlustrechnung
<b>25</b>	Anhang
<b>36</b>	Bestätigungsvermerk
<b>41</b>	Bericht des Aufsichtsrats

**KONZERNLAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018**

<b>44</b>	1. Grundlagen des Konzerns
<b>44</b>	1.1. Geschäftstätigkeit
<b>45</b>	1.2. Konzernstruktur
<b>45</b>	1.3. Steuerungssystem
<b>46</b>	2. Wirtschaftsbericht
<b>46</b>	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
<b>47</b>	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
<b>47</b>	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
<b>48</b>	2.2.2. Bauträgergeschäft
<b>48</b>	2.2.3. Verwaltung von Fremdbeständen und Wohnungseigentümergeinschaften
<b>49</b>	2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
<b>49</b>	2.3.1. Ertragslage
<b>50</b>	2.3.2. Finanz- und Vermögenslage
<b>53</b>	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>53</b>	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>53</b>	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>53</b>	2.4.2.1. Personal
<b>54</b>	2.4.2.2. Sozialmanagement
<b>54</b>	3. Risiko- und Chancenbericht
<b>54</b>	3.1. Risikomanagement
<b>55</b>	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
<b>55</b>	3.3. Chancen der künftigen Entwicklung
<b>56</b>	3.4. Finanzinstrumente
<b>56</b>	3.5. Allgemeine interne und externe Risiken
<b>57</b>	4. Prognosebericht
<b>58</b>	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
<b>59</b>	6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz

**KONZERNJAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018**

<b>62</b>	1. Konzernbilanz
<b>64</b>	2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
<b>65</b>	3. Konzernanhang
<b>76</b>	Bestätigungsvermerk



# 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. Als größter Wohnungsanbieter im Rhein-Kreis Neuss umfasst das Angebot unserer Gesellschaft rund 7.000 Mietwohnungen. Der satzungsgemäße Auftrag der Neusser Bauverein AG ist die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Dieser Leitsatz hat seit Gründung unserer Gesellschaft im Jahr 1891 unverändert Gültigkeit.

Unser Leistungsportfolio bietet ein umfangreiches Angebot an attraktiven Mietwohnungen und Gewerbeobjekten bis hin zu preisgünstigen und architektonisch anspruchsvollen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Bauträgerschaft, Sozialimmobilien sowie der WEG-Verwaltung.

Als Sozialpartner der Stadt Neuss sehen wir unsere Aufgabe darin, neben der Errichtung attraktiver Quartiere in denen sich die Menschen wohlfühlen, auch ein gemeinsames Miteinander zu fördern und unseren Beitrag dazu zu leisten.

Unsere Gesellschaft sieht die sehr hohe Nachfrage und die Notwendigkeit bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnungen im Stadtgebiet Neuss als Aufgabe zur Errichtung sowohl öffentlich geförderter als auch preisgünstiger freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität.

Dabei setzen wir den Fokus darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen sowie der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ständig zu reflektieren und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen innovative und zeitgemäße Wohnkonzepte sowie attraktive Service- und Dienstleistungen anzubieten und weiter auszubauen. Unsere Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

Die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen der quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen trägt dazu bei, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Den Kauf einer Wohnimmobilie sehen wir nach wie vor als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung an. Zudem wird mit der Errichtung von bezahlbaren Eigentumsmaßnahmen die soziale Verwurzelung der Erwerber mit der Stadt Neuss gefördert.

Wir sehen uns als verlässlichen, städtebaulichen und sozialen Partner der Stadt Neuss. Im Rahmen unserer zahlreichen Angebote im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern gezielt das gemeinschaftliche Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Aufgrund der stetig zunehmenden gesellschaftlichen und demographischen Anforderungen und Aufgabenstellungen vertiefen wir konsequent unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen und bauen dies in Kooperation mit unseren Sozialpartnern stetig weiter aus.

Ergänzt wird unsere Verantwortung als sozial ausgerichtetes Unternehmen zusätzlich durch den bewussten Umgang mit Ressourcen und die Verwendung von ökologischen Bauprodukten. Dabei betrachten wir den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes zur Sicherstellung von bezahlbarem und gesundem Wohnen unter Berücksichtigung einer hohen ökonomischen, ökologischen und sozialen Qualität.

## 1.2. Steuerungssystem

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

Die Gesellschaft steuert ihre Aktivitäten anhand von Kennzahlen, Jahresüberschuss und Instandhaltungsaufwendungen. Hierbei handelt es sich um die bedeutsamsten Kennzahlen des Steuerungssystems.

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

Als steuerungsrelevante, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden unter anderem 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 2017 vollständig vorliegt.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2018 ein Bruttoinlandsprodukt(BIP)-Wachstum von 1,5 % fest. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren ist das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Ursächlich waren auch hier Wachstumsimpulse aus dem Inland, vor allem durch Konsum (+1,0 %) und Investition (+1,1 %), welche jedoch auch wiederum geringer ausfielen als in den Vorjahren. Die Erwerbsquote erreichte erneut einen Höchststand. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit (BA) verringerte sich die Arbeitslosenquote auf bundesweit 5,2 %. Hierbei hat der Abbau der Langzeitarbeitslosigkeit einen großen Anteil. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Die Faktoren sektoraler Wandel, eine hohe Arbeitsmarktanspannung und Zuwanderung gewannen an Bedeutung für die Beschäftigung und führten zu einem stabilen Aufwärtstrend.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs im Berichtsjahr um nur 1,1 %, konnte aber weiterhin ihre Wertsteigerung erhöhen.

# 2.

## WIRTSCHAFTS- BERICHT

---

Die Zahlen für Baugenehmigungen stiegen in 2018 weiter an und erreichten einen Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Bundesweit wurde der Bau von insgesamt 352.000 Wohnungen (Vorjahr 349.000 Wohnungen) genehmigt.

Der positive Trend im Bereich Mietwohnungsneubau konnte im Berichtsjahr mit einer Steigung um 2,2 % fortgesetzt werden. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen auch die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen deutlich an und erreichten einen Zuwachs von 9,5 %. Jedoch wurden mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen, wie im Vorjahr, erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht.

Die Zahl der Fertigstellungen lag 2018 bei rund 300.000 Wohnungen und blieb, wie im Vorjahr, deutlich hinter den Baugenehmigungen zurück.

Neu- und Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. Die Bestandsmieten für das Jahr 2017 in Deutschland betragen im Durchschnitt 5,81 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss wies im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, einen leichten Anstieg auf und betrug zum Jahresende 159.708 Einwohner. Damit lag der Wert mit +586 Personen geringfügig über dem Vorjahr (159.122). Der Ausländeranteil lag mit 16,0 % ebenfalls leicht über dem Vorjahresniveau von 15,5 %. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Neuss erlebte in 2018 im Vergleich zum Vorjahr (7,1 %) einen leichten Rückgang auf 6,5 %.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen fiel in der Stadt Neuss für das Jahr 2017 mit 349 höher als im Vorjahr aus (+ 7,06 %). Die Fertigstellungen in 2017 sind mit 267 deutlich gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen (- 38,5 %).

## 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 31.12.2017</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>
<b>Zugänge</b>							
Bezug	11	169		115			12.141
Sonstige Zugänge				1			22
<b>Abgänge</b>							
Abbruch	-3	-4		-1		-1	-739
<b>Bestand 31.12.2018</b>	<b>877</b>	<b>7.015</b>	<b>255</b>	<b>3.730</b>	<b>83</b>	<b>9</b>	<b>578.123</b>

### **Zugänge**

Im Geschäftsjahr 2018 wurde der zweite und dritte Bauabschnitt für das neue Wohnquartier an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven fertiggestellt. Hier konnten 138 Wohnungen und 89 Tiefgaragenstellplätze Hülchrather Str. 41-55 und Ferdinand-von-Lüninck-Weg 20-22 von den Mietern bezogen werden. Ebenfalls fertiggestellt wurde das Objekt Wolberostraße 26 mit 31 Wohnungen (29 öffentlich geförderte und 2 frei finanzierte Wohneinheiten) und 26 Stellplätzen.

### **Abgänge**

Um weitere Neubauvorhaben zu ermöglichen wurden die Objekte Nordkanalallee 100-102 und Alexianerplatz 2 abgebrochen.

### **Im Bau befindliche Objekte**

Im Bau befanden sich zum Stichtag 31.12.2018 59 Mietwohnungen Nordkanalallee 100-104, eine Kindertagesstätte Neusser Weyhe 7, sowie die Sanierungsmaßnahme Josef-Wirmer-Straße 17,18 und 19.

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

### **Mietentwicklung**

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,44m<sup>2</sup>/mtl. gegenüber € 5,33/m<sup>2</sup>/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 390 in 2017 um T€ 126 auf T€ 516 in 2018 erhöht. Zum 31.12.2018 standen 105 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,9 % (Vorjahr 1,0 %). Ein Teil mit 1,5 % (Vorjahr 0,7 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,4 % oder 31 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,3 % oder 19 Wohneinheiten).

### **Grundstücksbevorratung**

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2018 über 139.793 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücke. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet erworben.

### **Instandhaltung**

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2018 rund € 11,4 Mio. (Vorjahr rund € 10,4 Mio.) aufgewendet worden. Dies entspricht € 19,78 (Vorjahr € 18,36) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

### **2.2.2. Bauträgeschäft**

Das projektierte Grundstück Kamillusgarten wurde veräußert.

### **2.2.3. WEG-Verwaltung**

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 zum Verwalter für zwei Eigentümergemeinschaften mit 137 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 2 Wohneinheiten, 30 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 10 Gewerbeeinheiten und 95 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 54 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und eine Gewerbeeinheit.

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

## 2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.3.1. Ertragslage

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

	2018		2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	59.807	102,6%	61.557	102,3%	-1.750
Bestandsveränderungen	-3.114	-5,3%	-2.594	-4,3%	-520
Andere betriebliche Erträge	1.567	2,7%	1.192	2,0%	375
<b>Betriebsleistung</b>	<b>58.260</b>	<b>100,0%</b>	<b>60.155</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1.895</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	30.024	51,5%	32.052	53,3%	-2.028
Personalaufwand	4.710	8,1%	4.394	7,3%	316
Abschreibungen (planmäßig)	9.838	16,9%	9.390	15,6%	448
Andere betriebliche Aufwendungen	2.134	3,7%	1.823	3,0%	311
Zinsaufwand	6.796	11,7%	7.172	12,0%	-376
Sonstige Steuern	1.533	2,6%	1.456	2,4%	77
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>55.035</b>	<b>94,5%</b>	<b>56.287</b>	<b>93,6%</b>	<b>-1.252</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.225</b>	<b>5,5%</b>	<b>3.868</b>	<b>6,4%</b>	<b>-643</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>153</b>		<b>184</b>		<b>-31</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-569</b>		<b>-1.743</b>		<b>1.174</b>
<b>Jahresüberschuss (vor Ertragssteuern)</b>	<b>2.809</b>		<b>2.309</b>		<b>500</b>
Ertragssteuern	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.809</b>		<b>2.309</b>		<b>500</b>

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.750 vermindert. Ursächlich hierfür sind geringere Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich aufgrund abnehmender Bauträgertätigkeit um T€ 2.028 verringert. Das Neutrale Ergebnis hat sich aufgrund erforderlich gewordener Zuschreibungen im Anlagevermögen um T€ 1.174 verbessert. Weitere wesentliche Veränderungen gab es nicht.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.809 (Vorjahr T€ 2.309) erzielt. Der genehmigte Jahresüberschuss des Wirtschaftsplans 2018 in Höhe von T€ 2.787 wurde im Wesentlichen eingehalten.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.968	3.347	-379
Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen	163	497	-334
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	94	24	70
	<b>3.225</b>	<b>3.868</b>	<b>-643</b>

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bereich Hausbewirtschaftung aufgrund höherer Investitionen bei erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen um T€ 379 verringert. Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Verkaufsvolumen im Bauträgergeschäft führt bei der Bautätigkeit zu einem um T€ 334 verringerten Ergebnis.

### 2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur gliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2018		2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>langfristig</b>					
Anlagevermögen	458.462	95,7%	446.782	94,7%	11.680
Forderungen	25	0,0%	29	0,0%	-4
Sonstige Vermögensgegenstände	184	0,1%	171	0,1%	13
Rechnungsabgrenzungsposten	59	0,0%	79	0,0%	-20
	<b>458.730</b>	<b>95,8%</b>	<b>447.061</b>	<b>94,8%</b>	<b>11.669</b>
<b>mittelfristig</b>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	150	0,0%	3.960	0,8%	-3.810
	<b>150</b>	<b>0,0%</b>	<b>3.960</b>	<b>0,8%</b>	<b>-3.810</b>
<b>kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	16.359	3,4%	15.681	3,3%	678
Flüssige Mittel	2.470	0,6%	3.179	0,7%	-709
Übrige Aktiva	1.132	0,2%	1.856	0,4%	-724
	<b>19.961</b>	<b>4,2%</b>	<b>20.716</b>	<b>4,4%</b>	<b>-755</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>478.841</b>	<b>100,0%</b>	<b>471.737</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.104</b>

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2018		2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>langfristig</b>					
Eigenkapital	19.125	4,0%	19.125	4,1%	0
Gewinnrücklagen	34.226	7,1%	31.654	6,7%	2.572
Bilanzgewinn	1.334	0,3%	1.097	0,2%	237
	<b>54.685</b>	<b>11,4%</b>	<b>51.876</b>	<b>11,0%</b>	<b>2.809</b>
langfristige Rückstellungen	4.618	1,0%	4.064	0,9%	554
Dauerfinanzierungsmittel	341.574	71,3%	350.306	74,2%	-8.732
Sonstige Rückstellungen	139	0,0%	57	0,0%	82
Passiver Rechnungsabgrenzungs- posten	2.117	0,4%	820	0,2%	1.297
Übrige	355	0,1%	363	0,1%	-8
	<b>348.803</b>	<b>72,8%</b>	<b>355.610</b>	<b>75,4%</b>	<b>-6.807</b>
<b>kurzfristig</b>					
Übrige Rückstellungen	6.756	1,4%	5.836	1,2%	920
Erhaltene Anzahlungen	18.171	3,8%	18.019	3,8%	152
Cash-Pooling	41.559	8,7%	33.669	7,2%	7.890
Übrige Verbindlichkeiten	8.867	1,9%	6.727	1,4%	2.140
	<b>75.353</b>	<b>15,8%</b>	<b>64.251</b>	<b>13,6%</b>	<b>11.102</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>478.841</b>	<b>100,0%</b>	<b>471.737</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.104</b>

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	458.730	447.061	11.669
Finanzierungsmittel	403.488	407.486	-3.998
Über-/Unterdeckung	-55.242	-39.575	-15.667
<b>Mittelfristiger Bereich (Verkaufsmaßnahmen)</b>			
Vermögenswerte	150	3.960	-3.810
Kostenvorlage	-150	-3.960	3.810
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-39.090	-30.495	-8.595
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	17.491	17.537	-46
	-21.599	-12.958	-8.641
kurzfristige Verpflichtungen	33.793	30.577	3.216
<b>Stichtagsliquidität/Mittelbedarf</b>	<b>-55.392</b>	<b>-43.535</b>	<b>-11.857</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 2018 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2019 ist die Liquidität sichergestellt.

## 2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2018	2017	2016	2015	2014
Jahresüberschuss	T€	2.809	2.309	2.096	1.463	1.412
Eigenkapitalquote	%	11,4	11,0	11,3	11,7	11,6
Eigenkapitalrentabilität	%	5,1	4,5	4,2	4,1	4,0
Cashflow	T€	11.977	12.490	11.218	11.949	10.679
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m <sup>2</sup>	5,44	5,33	5,27	5,22	5,15
Instandhaltungskosten absolut	T€	11.434	10.403	9.544	9.830	8.901
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	19,78	18,36	17,61	18,17	16,40
Fluktuationsquote	%	6,2	7,3	7,3	7,9	8,2
Leerstandsquote	%	1,9	1,0	1,1	1,2	2,1
davon strategisch bedingt	%	1,5	0,7	0,6	0,6	1,3
Leerstandsquote bereinigt	%	0,4	0,3	0,5	0,6	0,8

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 2018 waren durchschnittlich 61 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 15 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (56 Angestellte, davon 13 Teilzeitkräfte) und zwei Mitarbeiterinnen als Büoreinigungskraft (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

Als größtes Wohnungsunternehmen und Sozialpartner der Stadt Neuss setzt sich die Neusser Bauverein AG zielgerichtet dafür ein, breite Schichten der Bevölkerung von Neuss mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu bedienen. Wir haben den Anspruch, unseren Mietern unabhängig von Alter, Nationalität und Familienstand in ihrem Wohnumfeld eine gemeinschaftliche Atmosphäre zu bieten, in der sie sich zu Hause fühlen. 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 und ausgebaut 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, das unsere Mieter unterstützen und das gemeinschaftliche Zusammenleben in den einzelnen Wohnquartieren fördern soll. Als Beitrag zu einer nachhaltig sozialen Entwicklung der neuen Quartiersprojekte, sollen diese Angebote zur Beratung unserer Mieter auch weiter einen zentralen Baustein darstellen.

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

## 3. RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

---

### 3.1. Risikomanagement

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

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurde in diesem Zusammenhang regelmäßig an den Aufsichtsrat die unterjährige Entwicklung von Kennzahlen aus der Vermietung der Mietobjekte mit dazugehörigen Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der Instandhaltung, den Neubauprojekten und deren Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens dargestellt.

Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von der Gesellschaft abgewendet werden können.

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

### 3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund permanenter rechtlicher, gesellschaftspolitischer oder sozialer Veränderungen im Umfeld sowie steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. Das Zinsniveau bewegt sich nach wie vor auf niedrigem Niveau. Um einem zukünftigen Anstieg des Zinsniveaus vorausschauend zu begegnen, werden durch ein aktives Finanzmanagement und mit frühzeitigen Forwardabschlüssen die noch günstigen Konditionen langfristig gesichert.

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

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

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

### 3.3. 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 Migrantinnen bieten Chancen für das Wachstum und die Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Die Entwicklung der Haushaltsgößen 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.

Unter Zuhilfenahme entsprechender detaillierter Analysen werten wir die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden aus, um so im Rahmen unseres Belegungsmanagements eine bedarfsgenaue Vermietung zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere auch für unsere in Planung und Umsetzung befindlichen Neubauprojekte. Hierdurch wird unsere starke Marktposition noch weiter gefestigt.

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.

Der Zinsmarkt und die Auswirkung auf die Baukreditzinsen wird fortlaufend intensiv beobachtet und analysiert.

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

#### 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 in 2018 neu implementierten 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 Bebauung des Alexianergeländes und der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg im Neusser Augustinusviertel, stellt die Entwicklung des Areals an der Nievenheimer Straße in Neuss-Norf eine weitere stadtteilprägende Quartiersentwicklung dar. Ergänzt werden die hier geplanten Bestandseinheiten um quartiersergänzende Eigentumsmaßnahmen. Weitere Wohnungsneubauten sind Am Hohen Weg, am Gottfried-Schmitz-Weg, an der Willi-Graf-Straße sowie Ausbauten an der Gielenstraße und an der Römerstraße geplant.

Modernisierungsmaßnahmen sind an der Willi-Graf-Straße/ Hülchrather Straße, Edith-Stein-Straße, und an der Römerstraße/Neusser Weyhe vorgesehen. Eine Kernsanierung unseres Bestandes wird an der Josef-Wirmer-Straße vorgenommen. An der Viersener Straße wird eine Gewerbeeinheit umgebaut und zwei Wohneinheiten neu geschaffen.

Insgesamt befinden sich rd. 1.500 Wohn-, Sozial- und Gewerbeeinheiten in der Planung und Projektumsetzung, welche in den Folgejahren sukzessive als Neubau bzw. Modernisierungsmaßnahme fertiggestellt werden. Weiter ergänzt wird diese Bautätigkeit um umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung, 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 werden keine Änderungen erwartet.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2019. Zukunftsbezogene Angaben sind mit möglichen Unsicherheiten behaftet.

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

Der Jahresüberschuss ist mit rd. T€ 2.500 angedacht. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. T€ 55.300, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. T€ 28.600 und einem Personalaufwand von rd. T€ 4.900. Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. T€ 9.800 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. T€ 2.200 eingestellt. Die Erträge aus Gewinnabführung sind mit rd. T€ 400 geplant. Das Finanzergebnis ist mit rd. T€ -100 kalkuliert. 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. T€ 54.400 und einem Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 12.400. Für Neubau und Großmodernisierung

## 4. PROGNOSE- BERICHT

---

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

---

sind Investitionen in Höhe von rd. T€ 62.200 geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2019 generell von einem Zinssatz zwischen 2,0 % und 3,0 % ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5 % pro Jahr gerechnet.

Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW-Bank sowie Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant.

Für 2019 ist die Übergabe der siebten Kindertagesstätte an der Neusser Weyhe terminiert. Der Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2019 voraussichtlich 7.017 Einheiten. Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht vorgesehen.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsverorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung und die Veräußerung von einem projektierten Bauträgergrundstück wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2018 erfüllt.

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

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2018 über die Rechtsgeschäfte mit der Stadt Neuss als Hauptaktionär und den ihr verbundenen Unternehmen sowie unserer Tochtergesellschaft Modernes Neuss- Grundstücks- und Bau- GmbH erstellt.

**Folgende Schlussklärung wurde abgegeben:**

Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und den mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2018 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 2019

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

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

**6.**  
**ABHÄNGIG-**  
**KEITSBERICHT**  
**GEMÄSS § 312**  
**AKTIENGESETZ**

---





## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.448,00	6.601,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	340.838.099,00		318.665.913,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	69.128.471,56		70.602.338,39
Grundstücke ohne Bauten	34.589.593,63		32.597.300,24
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.555,00		10.048,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.191,00		320.711,00
Anlagen im Bau	6.048.668,60		19.779.696,56
Bauvorbereitungskosten	5.772.267,52		3.263.236,34
Geleistete Anzahlungen	213.447,49	456.876.293,80	2.000,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	50.015,21	1.584.015,21	0,00
Anlagevermögen insgesamt		458.461.757,01	446.781.845,02
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		2.039.245,78
Bauvorbereitungskosten	149.911,96		1.921.387,05
Unfertige Leistungen	16.342.605,16		15.646.038,32
Andere Vorräte	15.511,15	16.508.028,27	34.850,19
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	363.034,02		352.175,66
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	603.085,38		1.272.308,88
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.204,25		14.582,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.222,44		3.463,82
Sonstige Vermögensgegenstände	353.892,18	1.341.438,27	412.535,36
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.470.382,50	3.178.737,82
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	45.307,33		66.263,41
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.144,96	59.452,29	13.245,75
<b>Bilanzsumme</b>		<b>478.841.058,34</b>	<b>471.736.679,61</b>

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.457.699,10		3.317.239,07
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	20.731.485,64	34.225.676,34	18.300.245,63
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.809.200,61		2.309.199,43
Einstellungen in Rücklagen	1.474.830,32	1.334.370,29	1.212.329,71
Eigenkapital insgesamt		54.685.046,63	51.875.846,02
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.617.678,00		4.063.973,00
Sonstige Rückstellungen	6.894.929,04	11.512.607,04	5.893.062,86
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	296.679.001,85		303.440.171,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	87.925.040,21		81.991.975,66
Erhaltene Anzahlungen	18.171.185,91		18.018.671,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.145.359,25		1.253.903,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.998.419,60		3.909.148,66
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	538.911,25		466.224,37
Sonstige Verbindlichkeiten	68.210,60	410.526.128,67	3.307,67
davon aus Steuern: € 36.994,30			(966,52)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.484,51			(1.952,07)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.117.276,00	820.395,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>478.841.058,34</b>	<b>471.736.679,61</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.951.729,66		52.168.070,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.913.240,26		8.607.108,78
c) aus Betreuungstätigkeit	14.223,12		14.133,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	927.778,28	59.806.971,32	768.265,68
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.114.154,03	-2.593.830,20
Sonstige betriebliche Erträge		2.831.298,86	1.228.206,39
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.756.924,04		26.278.619,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.129.878,45		6.027.630,67
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	937.549,44	31.824.351,93	996.349,76
Rohergebnis		27.699.764,22	26.889.354,78
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.368.935,81		3.326.209,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 795.078,73	1.341.527,92	4.710.463,73	1.067.698,43 (523.067,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.837.566,16	9.786.783,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 0,00		2.281.773,81	2.055.362,89 (69.013,00)
Erträge aus Gewinnabführung	425.446,98		467.069,16
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.806,98	429.253,96	3.234,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 149.148,00		6.956.955,11	7.358.508,30 (156.513,13)
Steuern vom Einkommen		-12,21	-128,91
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.342.271,58</b>	<b>3.765.224,79</b>
Sonstige Steuern		1.533.070,97	1.456.025,36
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.809.200,61</b>	<b>2.309.199,43</b>
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage	140.460,03		115.459,98
b) in andere Gewinnrücklagen	1.334.370,29	1.474.830,32	1.096.869,73
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.334.370,29</b>	<b>1.096.869,72</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 31.12.2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 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 2018 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 2018 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 702.

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

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen erfolgen nach der linearen Methode, im Zugangsjahr zeitanteilig. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von € 250 netto (Vorjahre: € 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 2018 wurde gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn in Höhe von € 425.446,98 (Vorjahr € 467.069,16) übernommen.

Die Neusser Bauverein AG, Am Zollhafen 1, Neuss erstellt einen Konzernabschluss.

Als sonstige Ausleihungen werden fünf unverzinsliche und ein mit 0,5 % verzinsbares Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, welche zum Nominalbetrag bewertet sind.

### **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€ 228.

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 2018 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % 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 2,32 % (Vorjahr: 2,80 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt T€ 637 und unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB einer Ausschüttungssperre.

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

**Verbindlichkeiten**

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

**Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Die passive Rechnungsabgrenzung enthält 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				
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2018
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	172.423,59	0,00	755,61	0,00	171.667,98
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	494.763.257,29	2.490.535,86	17.463,09	-1.937.030,64 27.781.105,90	523.080.405,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.402.915,82	395.084,10	0,00	0,00	83.797.999,92
Grundstücke ohne Bauten	32.597.300,24	3.087.535,30	0,00	-1.095.241,91	34.589.593,63
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21
Technische Anlagen und Maschinen	21.928,62	5.697,80	1.253,39	0,00	26.373,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.170.191,17	46.857,23	48.343,75	2.000,00	1.170.704,65
Anlagen im Bau	19.779.696,56	10.472.754,90	0,00	-27.741.165,70 4.051.617,43	6.562.903,19
Bauvorbereitungskosten	3.263.236,34	3.568.316,26	0,00	-1.059.285,08	5.772.267,52
Geleistete Anzahlungen	2.000,00	213.447,49	0,00	-2.000,00	213.447,49
	<b>635.108.974,25</b>	<b>20.280.228,94</b>	<b>67.060,23</b>	<b>-31.834.723,33</b> <b>31.834.723,33</b>	<b>655.322.142,96</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	52.185,91	2.170,70	0,00	50.015,21
	<b>1.534.000,00</b>	<b>52.185,91</b>	<b>2.170,70</b>	<b>0,00</b>	<b>1.584.015,21</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>636.815.397,84</b>	<b>20.332.414,85</b>	<b>69.986,54</b>	<b>-31.834.723,33</b> <b>31.834.723,33</b>	<b>657.077.826,15</b>

Abschreibungen kumuliert					Buchwert	Buchwert	
01.01.2018	Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit			31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
		Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen			
€	€	€	€	€	€	€	€
165.822,59	5.153,00	0,00	755,61	0,00	170.219,98	1.448,00	6.601,00
176.097.343,80	7.872.194,20	1.195.536,00	17.461,09	-514.234,59	182.242.306,32	340.838.099,00	318.665.913,49
12.800.577,43	1.868.950,93	0,00	0,00	0,00	14.669.528,36	69.128.471,56	70.602.338,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.589.593,63	32.597.300,24
108.448,21	0,00	0,00	0,00	0,00	108.448,21	0,00	0,00
11.880,62	4.190,80	0,00	1.253,39	0,00	14.818,03	11.555,00	10.048,00
849.480,17	87.077,23	0,00	40.043,75	0,00	896.513,65	274.191,00	320.711,00
0,00	0,00	0,00	0,00	514.234,59	514.234,59	6.048.668,60	19.779.696,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.772.267,52	3.263.236,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.447,49	2.000,00
<b>189.867.730,23</b>	<b>9.832.413,16</b>	<b>1.195.536,00</b>	<b>58.758,23</b>	<b>514.234,59</b>	<b>198.445.849,16</b>	<b>456.876.293,80</b>	<b>445.241.244,02</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	1.534.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.015,21	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.584.015,21</b>	<b>1.534.000,00</b>
<b>190.033.552,82</b>	<b>9.837.566,16</b>	<b>1.195.536,00</b>	<b>59.513,84</b>	<b>514.234,59</b>	<b>198.616.069,14</b>	<b>458.461.757,01</b>	<b>446.781.845,02</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden € 16.342.605,16 (Vorjahr € 15.646.038,32) 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	363.034,02	24.961,55	(29.228,99)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	603.085,38	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.204,25	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.222,44	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	353.892,18	0,00	(0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.341.438,27</b>	<b>24.961,55</b>	<b>(29.228,99)</b>

4. Die Gesellschaft ist Miteigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften. Die für die Instandhaltungsrücklagen gebildeten „Sonstigen Vermögensgegenstände“ werden 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	3.317.239,07	0,00	140.460,03	3.457.699,10
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	18.300.245,63	1.096.869,72	1.334.370,29	20.731.485,64
	<b>31.653.976,30</b>	<b>1.096.869,72</b>	<b>1.474.830,32</b>	<b>34.225.676,34</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	901
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	1.618
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	3.317
Jahresabschlusskosten	376
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	296.679.001,85 (303.440.171,62)	11.554.518,93 (12.522.073,00)	285.124.482,92 (290.918.098,62)	41.531.836,32 (41.900.867,25)	243.592.646,60 (249.017.231,37)	286.443.965,54 (292.552.463,33)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	87.925.040,21 (81.991.975,66)	44.148.262,42 (36.168.707,96)	43.776.777,79 (45.823.267,70)	9.141.525,98 (8.322.775,74)	34.635.251,81 (37.500.491,96)	45.829.827,71 (47.762.361,25)
Erhaltene Anzahlungen	18.171.185,91 (18.018.671,25)	18.171.185,91 (18.018.671,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.145.359,25 (1.253.903,50)	1.145.359,25 (1.253.903,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.998.419,60 (3.909.148,66)	5.998.419,60 (3.909.148,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	538.911,25 (466.224,37)	538.911,25 (466.224,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	68.210,60 (3.307,67)	67.226,71 (1.856,22)	983,89 (1.451,45)	983,89 (1.451,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>410.526.128,67</b> <b>(409.083.402,73)</b>	<b>81.623.884,07</b> <b>(72.340.584,96)</b>	<b>328.902.244,60</b> <b>(336.742.817,77)</b>	<b>50.674.346,19</b> <b>(50.225.094,44)</b>	<b>278.227.898,41</b> <b>(286.517.723,33)</b>	<b>332.273.793,25</b> <b>(340.314.824,58)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen T€ 964 (Vorjahr: T€ 933) vermindert um den Anspruch aus Ergebnisabführung T€ 425 (Vorjahr: T€ 467).

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	
Erträge aus abgeschriebenen und wertberechtigten Mietforderungen	T€ 136

## D. 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 keine Haftungsverhältnisse.
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€ 3.644.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 145 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 26,1 Mio. ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	36	13
Technische Mitarbeiter/-innen	4	0
Hausmeister	3	0
Büroreinigung	0	2
<b>Summe</b>	<b>43</b>	<b>15</b>

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

- |                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| 5. Gesamtbezüge:                   | €            |
| a) Vorstand                        |              |
| Dipl.-Kfm. Frank Lubig             | 359.892,71 € |
| davon variable Vergütung           | 151.222,50 € |
| Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann      | 274.131,97 € |
| davon variable Vergütung           | 93.600,00 €  |
| Dipl.-Ing. Christoph Hölters       | 9.600,00 €   |
| davon variable Vergütung           | 0,00 €       |
| a) Aufsichtsrat                    |              |
| Reiner Breuer, Vorsitzender        | 2.250,00 €   |
| Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender | 1.125,00 €   |
| Ingeborg Arndt                     | 750,00 €     |
| Dr. Hermann-Josef Baaken           | 625,00 €     |
| Waltraud Beyen                     | 750,00 €     |
| Manfred Bodewig                    | 750,00 €     |
| Ralph-Erich Hildebrandt            | 750,00 €     |
| Gisela Hohlmann                    | 625,00 €     |
| Sascha Karbowiak                   | 625,00 €     |
| Ursula von Nollendorf              | 750,00 €     |
| Heinrich Thiel                     | 125,00 €     |
| Ralf Cremers                       | 750,00 €     |
| Regina Hebmüller                   | 625,00 €     |
| Sandra Köchling                    | 625,00 €     |
| Markus Tappen                      | 750,00 €     |
| Wolfgang Weiwadel                  | 750,00 €     |
6. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 2.018.501,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 160.844,33 geleistet.
7. Das Gesamthonorar für Leistungen des Abschlussprüfers beträgt T€ 97. Davon entfallen T€ 42 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 13 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 42 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. 2.798 T€.
9. Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.

#### 10. Mitglieder des Vorstands

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

#### 11. Mitglieder des Aufsichtsrats

Reiner Breuer, Bürgermeister, Vorsitzender,  
Heinz Sahren, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,  
Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin,  
Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer,  
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,  
Manfred Bodewig, Stadtverordneter, IT-Manager i. R.,  
Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,  
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,  
Sascha Karbowiak, Stadtverordneter, Sozialversicherungsfachangestellter, bis 25.09.2018,  
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,  
Heinrich Thiel, Stadtverordneter, Student, ab 15.11.2018,  
alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ralf Cremers, Projektleiter, aus Jüchen,  
Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, aus Meerbusch,  
Sandra Köchling, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, aus Kaarst,  
Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss,  
Wolfgang Weiwadel, Technischer Angestellter, aus Krefeld.

## E. Weitere Angaben

### **Gezeichnetes Kapital**

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

### **Ergebnisverwendung**

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 beträgt € 1.334.370,29.

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

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<b>€ 1.334.370,29</b>
---------------------------------------	-----------------------

Neuss, 29. März 2019

### **Neusser Bauverein AG**

#### **Der Vorstand**

Dipl.-Kfm. Frank Lubig

Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann

Dipl.-Ing. Christoph Hölters

## BESTÄTIGUNGS- VERMERK

---

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Neusser Bauverein AG, Neuss, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Neusser Bauverein AG, Neuss, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 21. Mai 2019

**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 2018 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2018, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2018 ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses über die Einstellung in die Rücklagen und die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Der vom Vorstand nach § 312 AktG zu erstellende Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Er wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft und mit dem folgenden Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Neuss, 25. Juni 2019

### **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. Als größter Wohnungsanbieter im Rhein-Kreis Neuss umfasst das Angebot unserer Gesellschaft rund 7.000 Mietwohnungen. Der satzungsgemäße Auftrag des Konzerns Neusser Bauverein AG ist die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Dieser Leitsatz hat seit Gründung unserer Gesellschaft im Jahr 1891 unverändert Gültigkeit.

Unser Leistungsportfolio bietet ein umfangliches Angebot an attraktiven Mietwohnungen und Gewerbeobjekten bis hin zu preisgünstigen und architektonisch anspruchsvollen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Bauträgergeschäft, Sozialimmobilien sowie der WEG-Verwaltung.

Als Sozialpartner der Stadt Neuss sehen wir unsere Aufgabe darin, neben der Errichtung attraktiver Quartiere in denen sich die Menschen wohlfühlen, auch ein gemeinsames Miteinander zu fördern und unseren Beitrag dazu zu leisten.

Unsere Gesellschaft sieht die sehr hohe Nachfrage und die Notwendigkeit bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnungen im Stadtgebiet Neuss als Aufgabe zur Errichtung sowohl öffentlich geförderter als auch preisgünstiger freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität.

Dabei setzt der Konzern den Fokus darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen sowie der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ständig zu reflektieren und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen innovative und zeitgemäße Wohnkonzepte sowie attraktive Service- und Dienstleistungen anzubieten und weiter auszubauen. Unsere Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

Die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen der quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen trägt dazu bei, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Den Kauf einer Wohnimmobilie sehen wir nach wie vor als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung an. Zudem wird mit der Errichtung von bezahlbaren Eigentumsmaßnahmen die soziale Verwurzelung der Erwerber mit der Stadt Neuss gefördert.

Wir sehen uns als verlässlichen, städtebaulichen und sozialen Partner der Stadt Neuss. Im Rahmen unserer zahlreichen Angebote im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern gezielt das gemeinschaftliche Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Aufgrund der stetig zunehmenden gesellschaftlichen und demographischen Anforderungen und Aufgabenstellungen vertiefen wir konsequent unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen und bauen dies in Kooperation mit unseren Sozialpartnern stetig weiter aus.

Ergänzt wird unsere Verantwortung als sozial ausgerichtetes Unternehmen zusätzlich durch den bewussten Umgang mit Ressourcen und die Verwendung von ökologischen Bauprodukten. Dabei betrachten wir den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes zur Sicherstellung von bezahlbarem und gesundem Wohnen unter Berücksichtigung einer hohen ökonomischen, ökologischen und sozialen Qualität.

## 1.2. Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2018 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 Ergebnisabführungsvertrag.

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 von Kennzahlen, Jahresüberschuss und Instandhaltungsaufwendungen. 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 unter anderem 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 2017 vollständig vorliegt.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2018 ein Bruttoinlandsprodukt(BIP)-Wachstum von 1,5 % fest. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Ursächlich waren auch hier Wachstumsimpulse aus dem Inland, vor allem durch Konsum (+1,0 %) und Investition (+1,1 %), welche jedoch auch wiederum geringer ausfielen als in den Vorjahren. Die Erwerbsquote erreichte erneut einen Höchststand. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit (BA) verringerte sich die Arbeitslosenquote auf bundesweit 5,2 %. Hierbei hat der Abbau der Langzeitarbeitslosigkeit einen großen Anteil. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Die Faktoren sektoraler Wandel, eine hohe Arbeitsmarkanspannung und Zuwanderung gewannen an Bedeutung für die Beschäftigung und führten zu einem stabilen Aufwärtstrend.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs im Berichtsjahr um nur 1,1 %, konnte aber weiterhin ihre Wertsteigerung erhöhen.

Die Zahlen für Baugenehmigungen stiegen in 2018 weiter an und erreichten einen Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Bundesweit wurde der Bau von insgesamt 352.000 Wohnungen (Vorjahr 349.000 Wohnungen) genehmigt.

Der positive Trend im Bereich Mietwohnungsneubau konnte im Berichtsjahr mit einer Steigung um 2,2 % fortgesetzt werden. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen auch die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen deutlich an und erreichten einen Zuwachs von 9,5 %. Jedoch wurden mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen, wie im Vorjahr, erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht.

Die Zahl der Fertigstellungen lag 2018 bei rund 300.000 Wohnungen und blieb, wie im Vorjahr, deutlich hinter den Baugenehmigungen zurück.

Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. Die Bestandsmieten für das Jahr 2017 in Deutschland betragen im Durchschnitt 5,81 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss wies im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, einen leichten Anstieg auf und betrug zum Jahresende 159.708 Einwohner. Damit lag der Wert mit +586 Personen geringfügig über dem Vorjahr (159.122). Der Ausländeranteil lag mit 16,0 % ebenfalls leicht über dem Vorjahresniveau von 15,5 %. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Neuss erlebte in 2018 im Vergleich zum Vorjahr (7,1 %) einen leichten Rückgang auf 6,5 %.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen fiel in der Stadt Neuss für das Jahr 2017 mit 349 höher als im Vorjahr aus (+ 7,06 %). Die Fertigstellungen in 2017 sind mit 267 deutlich gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen (- 38,5 %).

## 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 31.12.2017</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>
<b>Zugänge</b>							
Bezug	11	169		115			12.141
Sonstige Zugänge				2			22
<b>Abgänge</b>							
Abbruch	-3	-4		-1		-1	-739
<b>Bestand 31.12.2018</b>	<b>878</b>	<b>7.016</b>	<b>255</b>	<b>3.732</b>	<b>83</b>	<b>9</b>	<b>578.283</b>

#### Zugänge

Im Geschäftsjahr 2018 wurde der zweite und dritte Bauabschnitt für das neue Wohnquartier an der Hülchrather Straße in Neuss Weckhoven fertiggestellt. Hier konnten 138 Wohnungen und 89 Tiefgaragenstellplätze Hülchrather Str. 41-55 und Ferdinand-von-Lüninck-Weg 20-22 von den Mietern bezogen werden. Ebenfalls fertiggestellt wurde das Objekt Wolberostraße 26 mit 31 Wohnungen (29 öffentlich geförderte und 2 frei finanzierte Wohneinheiten) und 26 Stellplätzen.

#### Abgänge

Um die Neubauvorhaben zu ermöglichen wurden die Objekte Nordkanalallee 100-102 und Alexianerplatz 2 abgebrochen.

#### Im Bau befindliche Objekte

Im Bau befanden sich zum Stichtag 31.12.2018 59 Mietwohnungen Nordkanalallee 100-104, eine Kindertagesstätte Neusser Weyhe 7, sowie die Sanierungsmaßnahme Josef-Wirmer-Straße 17,18 und 19.

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

### **Mietentwicklung**

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,44m<sup>2</sup>/mtl. gegenüber € 5,33/m<sup>2</sup>/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 390 in 2017 um T€ 126 auf T€ 516 in 2018 erhöht. Zum 31.12.2018 standen 105 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,9 % (Vorjahr 1,0 %). Ein Teil mit 1,5 % (Vorjahr 0,7 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,4 % oder 31 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,3 % oder 19 Wohneinheiten).

### **Grundstücksbevorratung**

Der Konzern verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2018 über 139.793 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücke. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet erworben.

### **Instandhaltung**

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2018 rund € 11,7 Mio. (Vorjahr rund € 10,6 Mio.) aufgewendet worden. Dies entspricht € 19,98 (Vorjahr € 18,73) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

### **2.2.2. Bauträgergeschäft**

Das projektierte Grundstück Kamillusgarten wurde veräußert.

### **2.2.3. Verwaltung von Fremdbeständen und Wohnungseigentümergeinschaften**

Der angepachtete städtische Grundbesitz wurde im Rahmen eines Generalpachtvertrages für die Stadt Neuss bewirtschaftet. Im Rahmen dieses Geschäftsfeldes wurden 32 Häuser mit insgesamt 62 Wohneinheiten, 9 Gewerbeeinheiten und 26 Garagen bzw. Stellplätzen mit einer Wohn- und Nutzfläche von 5.912,90 m<sup>2</sup> verwaltet.

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2018 zum Verwalter für zwei Eigentümergeinschaften mit 137 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 2 Wohneinheiten, 30 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 10 Gewerbeeinheiten, sowie 95 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 54 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und einer Gewerbeeinheit.

Ebenfalls wurde eine Heizungsbetriebsgemeinschaft verwaltet.

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

## 2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.3.1. Ertragslage

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

	2018		2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	59.750	100,7%	61.421	100,3%	-1.671
Bestandsveränderungen	-3.273	-5,5%	-2.589	-4,2%	-684
Andere aktivierte Eigenleistungen	634	1,1%	496	0,8%	138
Andere betriebliche Erträge	2.181	3,7%	1.885	3,1%	296
<b>Betriebsleistung</b>	<b>59.292</b>	<b>100,0%</b>	<b>61.213</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1.921</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	26.875	45,3%	28.922	47,2%	-2.047
Personalaufwand	8.049	13,6%	7.654	12,5%	395
Abschreibungen (planmäßig)	9.943	16,8%	9.511	15,5%	432
Andere betriebliche Aufwendungen	2.448	4,1%	2.165	3,5%	283
Zinsaufwand	6.795	11,5%	7.172	11,7%	-377
Sonstige Steuern	1.544	2,6%	1.469	2,4%	75
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>55.654</b>	<b>93,9%</b>	<b>56.893</b>	<b>92,8%</b>	<b>-1.239</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.638</b>	<b>6,1%</b>	<b>4.320</b>	<b>7,2%</b>	<b>-682</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-273</b>		<b>-288</b>		<b>15</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-556</b>		<b>-1.723</b>		<b>1.167</b>
<b>Jahresüberschuss (vor Ertragssteuern)</b>	<b>2.809</b>		<b>2.309</b>		<b>500</b>
Ertragssteuern	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.809</b>		<b>2.309</b>		<b>500</b>

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.671 vermindert. Ursächlich hierfür sind geringere Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich aufgrund abnehmender Bauträgertätigkeit um T€ 2.047 verringert. Das Neutrale Ergebnis hat sich aufgrund erforderlich gewordener Zuschreibungen um Anlagevermögen um T€ 1.167 verbessert. Weitere wesentliche Veränderungen gab es nicht.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.809 (Vorjahr T€ 2.309) erzielt. Der genehmigte Jahresüberschuss des Wirtschaftsplans 2018 in Höhe von T€ 2.787 wurde im Wesentlichen eingehalten.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.765	4.164	-399
Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen	-61	244	-305
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	-66	-88	22
	<b>3.638</b>	<b>4.320</b>	<b>-682</b>

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bereich Hausbewirtschaftung aufgrund höherer Investitionen bei erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen um T€ 399 verringert. Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Verkaufsvolumen im Bauträgergeschäft führt bei der Bautätigkeit zu einem um T€ 305 verringerten Ergebnis.

### 2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2018		2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>langfristig</b>					
Anlagevermögen	457.440	95,60%	445.788	94,50%	11.652
Forderungen	209	0,00%	200	0,00%	9
Rechnungsabgrenzungsposten	69	0,00%	84	0,00%	-15
	<b>457.718</b>	<b>95,60%</b>	<b>446.072</b>	<b>94,50%</b>	<b>11.646</b>
<b>mittelfristig</b>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	150	0,10%	3.960	0,90%	-3.810
	<b>150</b>	<b>0,10%</b>	<b>3.960</b>	<b>0,90%</b>	<b>-3.810</b>
<b>kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	16.487	3,40%	15.837	3,40%	650
Flüssige Mittel	3.046	0,70%	3.725	0,80%	-679
Übrige Aktiva	1.192	0,20%	1.950	0,40%	-758
	<b>20.725</b>	<b>4,30%</b>	<b>21.512</b>	<b>4,60%</b>	<b>-787</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>478.593</b>	<b>100,00%</b>	<b>471.544</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.049</b>

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2018		2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>langfristig</b>					
Eigenkapital	19.125	4,00%	19.125	4,10%	0
Gewinnrücklagen	34.226	7,10%	31.654	6,70%	2.572
Bilanzgewinn	1.334	0,30%	1.097	0,20%	237
	<b>54.685</b>	<b>11,40 %</b>	<b>51.876</b>	<b>11,00 %</b>	<b>2.809</b>
langfristige Rückstellungen	4.618	1,00%	4.064	0,90%	554
Dauerfinanzierungsmittel	341.574	71,40%	350.306	74,20%	-8.732
Sonstige Rückstellungen	173	0,00%	96	0,00%	77
Passiver Rechnungsabgrenzungs- posten	2.117	0,40%	820	0,20%	1.297
Übrige	355	0,10%	363	0,10%	-8
	<b>348.837</b>	<b>72,90%</b>	<b>355.649</b>	<b>75,40%</b>	<b>-6.812</b>
<b>kurzfristig</b>					
Übrige Rückstellungen	6.832	1,40%	5.906	1,30%	926
Erhaltene Anzahlungen	18.221	3,80%	18.086	3,80%	135
Cash-Pooling	41.559	8,70%	33.669	7,20%	7.890
Übrige Verbindlichkeiten	8.459	1,80%	6.358	1,30%	2.101
	<b>75.071</b>	<b>15,70%</b>	<b>64.019</b>	<b>13,60%</b>	<b>11.052</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>478.593</b>	<b>100,00%</b>	<b>471.544</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.049</b>

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	457.718	446.072	11.646
Finanzierungsmittel	403.522	407.525	-4.003
Unterdeckung	-54.196	-38.547	-15.649
<b>Mittelfristiger Bereich (Verkaufsmaßnahmen)</b>			
Vermögenswerte	150	3.960	-3.810
Kostenvorlage	-150	-3.960	3.810
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-38.514	-29.949	-8.565
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	17.679	17.787	-108
	-20.835	-12.162	-8.673
kurzfristige Verpflichtungen	33.511	30.345	3.166
<b>Stichtagsliquidität/Mittelbedarf</b>	<b>-54.346</b>	<b>-42.507</b>	<b>-11.839</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 des Neusser Bauverein AG-Konzerns 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.

Unser Konzern konnte 2018 jederzeit seine finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2019 ist die Liquidität sichergestellt.

## 2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2018	2017	2016	2015	2014
Jahresüberschuss	T€	2.809	2.309	2.096	1.463	1.412
Eigenkapitalquote	%	11,4	11,0	11,3	11,7	11,6
Eigenkapitalrentabilität	%	5,3	4,5	4,2	4,1	4,0
Cashflow	T€	12.078	12.650	11.339	12.087	10.829
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m <sup>2</sup>	5,44	5,33	5,27	5,22	5,15
Instandhaltungskosten absolut	T€	11.669	10.615	9.544	9.830	8.901
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	19,98	18,73	17,61	18,17	16,40
Fluktuationsquote	%	6,2	7,3	7,3	7,9	8,2
Leerstandsquote	%	1,9	1,1	1,1	1,2	2,1
davon strategisch bedingt	%	1,5	0,6	0,6	0,6	1,3
Leerstandsquote bereinigt	%	0,4	0,5	0,5	0,6	0,8

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 2018 waren durchschnittlich 117 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 26 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (73 Angestellte, davon 17 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (22 Arbeiter, davon 2 Teilzeitkräfte), sowie als Leerstandsmanager und Hausmeister bzw. Hauswarte (13, davon eine Teilzeitkraft) und Büro- 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

Als größtes Wohnungsunternehmen und Sozialpartner der Stadt Neuss setzt sich der Neusser Bauverein AG-Konzern zielgerichtet dafür ein, breite Schichten der Bevölkerung von Neuss mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu bedienen. Wir haben den Anspruch, unseren Mietern unabhängig von Alter, Nationalität und Familienstand in ihrem Wohnumfeld eine gemeinschaftliche Atmosphäre zu bieten, in der sie sich zu Hause fühlen. 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 und ausgebaut 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, das unsere Mieter unterstützen und das gemeinschaftliche Zusammenleben in den einzelnen Wohnquartieren fördern soll. Als Beitrag zu einer nachhaltig sozialen Entwicklung der neuen Quartiersprojekte, sollen diese Angebote zur Beratung unserer Mieter auch weiter einen zentralen Baustein darstellen.

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 wurde in diesem Zusammenhang regelmäßig an den Aufsichtsrat die unterjährige Entwicklung von Kennzahlen aus dem Vermietungsprozess der Mietobjekte mit dazugehörigen Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der Instandhaltung, den Neubauinvestitionen und deren Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens dargestellt. Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von der Gesellschaft abgewendet werden können.

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

### 3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund permanenter rechtlicher, gesellschaftspolitischer oder sozialer Veränderungen im Umfeld sowie steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. Das Zinsniveau bewegt sich nach wie vor auf niedrigem Niveau. Um einem zukünftigen Anstieg des Zinsniveaus vorausschauend zu begegnen, werden durch ein aktives Finanzmanagement und mit frühzeitigen Forwardabschlüssen die noch günstigen Konditionen langfristig gesichert.

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

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

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

### 3.3. 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 Haushaltsgößen 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.

Unter Zuhilfenahme entsprechender detaillierter Analysen werten wir die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden aus, um so im Rahmen unseres Belegungsmanagements eine bedarfsgenaue Vermietung zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere auch für unsere in Planung und Umsetzung befindlichen Neubauprojekte. Hierdurch wird unsere starke Marktposition noch weiter gefestigt.

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.

Der Zinsmarkt und die Auswirkung auf die Baukreditzinsen wird fortlaufend intensiv beobachtet und analysiert.

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

#### 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 in 2018 neu implementierten 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.

Neben der Bebauung des Alexianergeländes und der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg im Neusser Augustinusviertel, stellt die Entwicklung des Areals an der Nievenheimer Straße in Neuss-Norf eine weitere stadtteilprägende Quartiersentwicklung dar. Ergänzt werden die hier geplanten Bestandseinheiten um quartiersergänzende Eigentumsmaßnahmen. Weitere Wohnungsneubauten sind Am Hohen Weg, am Gottfried-Schmitz-Weg, an der Willi-Graf-Straße sowie Ausbauten an der Gielenstraße und an der Römerstraße geplant.

Modernisierungsmaßnahmen sind an der Willi-Graf-Straße/ Hülchrather Straße, Edith-Stein-Straße, und an der Römerstraße/Neusser Weyhe vorgesehen. Eine Kernsanierung unseres Bestandes wird an der Josef-Wirmer-Straße vorgenommen. An der Viersener Straße wird eine Gewerbeeinheit umgebaut und zwei Wohneinheiten neu geschaffen.

Insgesamt befinden sich rd. 1.500 Wohn-, Sozial- und Gewerbeeinheiten in der Planung und Projektumsetzung, welche in den Folgejahren sukzessive als Neubau bzw. Modernisierungsmaßnahme fertiggestellt werden. Weiter ergänzt wird diese Bautätigkeit um umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung, 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 werden keine Änderungen erwartet.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2019. 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. T€ 2.500 angedacht. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. T€ 55.300, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. T€ 28.600 und einem Personalaufwand von rd. T€ 4.900. Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. T€ 9.800 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. T€ 2.200 eingestellt. Die Erträge aus Gewinnabführung sind mit rd. T€ 400 geplant. Das Finanzergebnis ist mit rd. T€ -100 kalkuliert. 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. T€ 54.400 und einem Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 12.400. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rd. T€ 62.200 geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2019 generell von einem Zinssatz zwischen 2,0 % und 3,0 % ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5 % pro Jahr gerechnet.

Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW-Bank sowie Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant.

Für 2019 ist die Übergabe der siebten Kindertagesstätte an der Neusser Weyhe terminiert. Der Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2019 voraussichtlich 7.017 Einheiten. Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht vorgesehen.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung und die Veräußerung von einem projektierten Bauträgergrundstück wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2018 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 2018 über die Rechtsgeschäfte mit der Stadt Neuss als Hauptaktionär und den ihr verbundenen Unternehmen sowie unserer Tochtergesellschaft Modernes Neuss- Grundstücks- und Bau- GmbH erstellt.

### **Folgende Schlussklärung wurde abgegeben:**

Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und den mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2018 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 2019

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

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





## 1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	20.961,00		42.480,00
Geleistete Anzahlungen	4.788,72	25.749,72	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	341.080.502,00		318.912.852,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	69.128.471,56		70.602.338,39
Grundstücke ohne Bauten	34.589.593,63		32.597.300,24
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.555,00		10.048,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	450.237,00		533.408,00
Anlagen im Bau	6.048.668,60		19.779.696,56
Bauvorbereitungskosten	5.772.267,52		3.263.236,34
Geleistete Anzahlungen	213.447,49	457.294.742,80	2.000,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		119.371,92	44.600,00
Anlagevermögen insgesamt		457.439.864,44	445.787.960,02
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		2.039.245,78
Bauvorbereitungskosten	149.911,96		1.921.387,05
Unfertige Leistungen	16.392.311,94		15.705.602,03
Andere Vorräte	93.960,91	16.636.184,81	131.300,78
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	367.118,46		356.984,33
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	603.085,38		1.272.308,88
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.204,25		14.582,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.125,62		91.670,75
Sonstige Vermögensgegenstände	360.148,38	1.401.682,09	414.387,99
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.046.096,22	3.724.700,72
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	45.307,33		66.263,41
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.285,50	69.592,83	17.456,44
<b>Bilanzsumme</b>		<b>478.593.420,39</b>	<b>471.543.850,73</b>

## 1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.457.699,10		3.317.239,07
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	20.731.485,64	34.225.676,34	18.300.245,63
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.809.200,61		2.309.199,43
Einstellungen in Rücklagen	1.474.830,32	1.334.370,29	1.212.329,71
Eigenkapital insgesamt		54.685.046,63	51.875.846,02
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.617.678,00		4.063.973,00
Sonstige Rückstellungen	7.005.241,23	11.622.919,23	6.002.328,66
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	296.679.337,33		303.440.524,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	87.925.040,21		81.991.975,66
Erhaltene Anzahlungen	18.221.438,80		18.086.432,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.158.224,05		1.264.974,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.114.502,13		3.992.826,20
Sonstige Verbindlichkeiten	69.636,01	410.168.178,53	4.574,98
davon aus Steuern: € 36.994,30			(966,52)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.484,51			(2.035,67)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.117.276,00	820.395,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>478.593.420,39</b>	<b>471.543.850,73</b>

## 2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.178.550,37		52.385.720,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.913.240,26		8.607.108,78
c) aus Betreuungstätigkeit	15.070,13		19.103,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	492.968,04	59.599.828,80	409.177,74
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.124.010,96	-2.588.986,52
Andere aktivierte Eigenleistungen		634.851,83	495.682,73
Sonstige betriebliche Erträge		3.463.838,47	1.936.115,26
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.465.485,64		24.107.109,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.116.906,45		6.020.988,67
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	91.788,57	28.674.180,66	44.178,09
Rohergebnis		31.900.327,48	31.091.645,62
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	6.008.475,32		5.896.657,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 995.653,17	2.040.524,48	8.048.999,80	1.757.228,35 (721.984,40)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.943.347,33	9.907.954,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 0,00		2.601.388,22	2.396.567,46 ( 69.013,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.810,88	3.235,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 149.148,00		6.956.955,11	7.358.508,30 (156.513,13)
Steuern vom Einkommen		-12,21	-128,91
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.353.460,11</b>	<b>3.778.093,49</b>
Sonstige Steuern		1.544.259,50	1.468.894,06
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.809.200,61</b>	<b>2.309.199,43</b>
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage	140.460,03		115.459,98
b) in andere Gewinnrücklagen	1.334.370,29	1.474.830,32	1.096.869,73
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.334.370,29</b>	<b>1.096.869,72</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 31.12.2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2018 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.

## **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 2018 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 2018 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 702.

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

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen erfolgen nach der linearen Methode, im Zugangsjahr zeitanteilig. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von € 250 netto (Vorjahre: € 150 netto) bis € 1.000 netto wird im Zugangsjahr ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

### **Finanzanlagen**

Als sonstige Ausleihungen werden 17 unverzinsliche und ein mit 0,5 % verzinsliches Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, welche zum Nominalbetrag bewertet sind.

### **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€ 228. 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 2018 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % 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 2,32 % (Vorjahr: 2,80 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt T€ 637 und unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB einer Ausschüttungssperre.

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

#### **Verbindlichkeiten**

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

#### **Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Die passive Rechnungsabgrenzung enthält 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 gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

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

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

### I. Konzernbilanz

#### 1. Konzernanlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2018
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	811.943,63	1.891,84	11.853,04	0,00	801.982,43
Geleistete Anzahlungen	0,00	4.788,72	0,00	0,00	4.788,72
	<b>811.943,63</b>	<b>6.680,56</b>	<b>11.853,04</b>	<b>0,00</b>	<b>806.771,15</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	495.037.412,68	2.490.535,86	17.463,09	-1.937.030,64 27.781.105,90	523.354.560,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.402.915,82	395.084,10	0,00	0,00	83.797.999,92
Grundstücke ohne Bauten	32.597.300,24	3.087.535,30	0,00	-1.095.241,91	34.589.593,63
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21
Technische Anlagen und Maschinen	21.928,62	5.697,80	1.253,39	0,00	26.373,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.112.941,85	93.193,56	59.290,93	2.000,00	2.148.844,48
Anlagen im Bau	19.779.696,56	10.472.754,90	0,00	-27.741.165,70 4.051.617,43	6.562.903,19
Bauvorbereitungskosten	3.263.236,34	3.568.316,26	0,00	-1.059.285,08	5.772.267,52
Geleistete Anzahlungen	2.000,00	213.447,49	0,00	-2.000,00	213.447,49
	<b>636.325.880,32</b>	<b>20.326.565,27</b>	<b>78.007,41</b>	<b>-31.834.723,33</b> <b>31.834.723,33</b>	<b>656.574.438,18</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	44.600,00	79.342,62	4.570,70	0,00	119.371,92
	<b>44.600,00</b>	<b>79.342,62</b>	<b>4.570,70</b>	<b>0,00</b>	<b>119.371,92</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>637.182.423,95</b>	<b>20.412.588,45</b>	<b>94.431,15</b>	<b>-31.834.723,33</b> <b>31.834.723,33</b>	<b>657.500.581,25</b>

Abschreibungen kumuliert					Buchwert	Buchwert	
01.01.2018	Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit			31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
		Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen			
€	€	€	€	€	€	€	€
769.463,63	23.410,84	0,00	11.853,04	0,00	781.021,43	20.961,00	42.480,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.788,72	0,00
<b>769.463,63</b>	<b>23.410,84</b>	<b>0,00</b>	<b>11.853,04</b>	<b>0,00</b>	<b>781.021,43</b>	<b>25.749,72</b>	<b>42.480,00</b>
176.124.560,19	7.876.730,20	1.195.536,00	17.461,09	-514.234,59	182.274.058,71	341.080.502,00	318.912.852,49
12.800.577,43	1.868.950,93	0,00	0,00	0,00	14.669.528,36	69.128.471,56	70.602.338,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.589.593,63	32.597.300,24
108.448,21	0,00	0,00	0,00	0,00	108.448,21	0,00	0,00
11.880,62	4.190,80	0,00	1.253,39	0,00	14.818,03	11.555,00	10.048,00
1.579.533,85	170.064,56	0,00	50.990,93	0,00	1.698.607,48	450.237,00	533.408,00
0,00	0,00	0,00	0,00	514.234,59	514.234,59	6.048.668,60	19.779.696,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.772.267,52	3.263.236,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.447,49	2.000,00
<b>190.625.000,30</b>	<b>9.919.936,49</b>	<b>1.195.536,00</b>	<b>69.705,41</b>	<b>514.234,59</b>	<b>199.279.695,38</b>	<b>457.294.742,80</b>	<b>445.700.880,02</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	119.371,92	44.600,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>119.371,92</b>	<b>44.600,00</b>
<b>191.394.463,93</b>	<b>9.943.347,33</b>	<b>1.195.536,00</b>	<b>81.558,45</b>	<b>514.234,59</b>	<b>200.060.716,81</b>	<b>457.439.864,44</b>	<b>445.787.960,02</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 16.392.311,94 (Vorjahr € 15.705.602,03) 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	367.118,46	24.961,55	(29.228,99)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	603.085,38	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.204,25	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.125,62	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	360.148,38	0,00	(0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.401.682,09</b>	<b>24.961,55</b>	<b>(29.228,99)</b>

4. Die Gesellschaft ist Miteigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften. Die für die Instandhaltungsrücklagen gebildeten „Sonstigen Vermögensgegenstände“ werden 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	3.317.239,07	0,00	140.460,03	3.457.699,10
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	18.300.245,63	1.096.869,72	1.334.370,29	20.731.485,64
	<b>31.653.976,30</b>	<b>1.096.869,72</b>	<b>1.474.830,32</b>	<b>34.225.676,34</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	913
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	1.618
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	3.317
Jahresabschlusskosten	376
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	296.679.337,33 (303.440.524,21)	11.554.854,41 (12.522.425,59)	285.124.482,92 (290.918.098,62)	41.531.836,32 (41.900.867,25)	243.592.646,60 (249.017.231,37)	286.443.965,54 (292.552.463,33)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	87.925.040,21 (81.991.975,66)	44.148.262,42 (36.168.707,96)	43.776.777,79 (45.823.267,70)	9.141.525,98 (8.322.775,74)	34.635.251,81 (37.500.491,96)	45.829.827,71 (47.762.361,25)
Erhaltene Anzahlungen	18.221.438,80 (18.086.432,72)	18.221.438,80 (18.086.432,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.158.224,05 (1.264.974,28)	1.158.224,05 (1.264.974,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.114.502,13 (3.992.826,20)	6.114.502,13 (3.992.826,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	69.636,01 (4.574,98)	68.652,12 (3.123,53)	983,89 (1.451,45)	983,89 (1.451,45)	0,00 (0,00 )	0,00 (0,00)
	<b>410.168.178,53</b> <b>(408.781.308,05)</b>	<b>81.265.933,93</b> <b>(72.038.490,28)</b>	<b>328.902.244,60</b> <b>(336.742.817,77)</b>	<b>50.674.346,19</b> <b>(50.225.094,44)</b>	<b>278.227.898,41</b> <b>(286.517.723,33)</b>	<b>332.273.793,25</b> <b>(340.314.824,58)</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 enthalten:

### Erträge

Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen T€ 141

## 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 keine Haftungsverhältnisse
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€ 3.683.

Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 216, in Höhe von T€ 33 für Miete EDV/Telefonanlage und in Höhe von T€ 157 für Wartungs- und Pflegearbeiten der ERP-Software und Telefonanlage.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 26,1 Mio. ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	44	17
Technische Mitarbeiter/-innen	12	0
Mitarbeiter/-innen im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	32	9
Summe	88	26

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

## 5. Gesamtbezüge:

a) Vorstand	
Dipl.-Kfm. Frank Lubig	379.664,23 €
davon variable Vergütung	151.222,50 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	285.639,30 €
davon variable Vergütung	93.600,00 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	9.600,00 €
davon variable Vergütung	0,00 €
a) Aufsichtsrat	
Reiner Breuer, Vorsitzender	2.250,00 €
Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender	1.125,00 €
Ingeborg Arndt	750,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken	625,00 €
Waltraud Beyen	750,00 €
Manfred Bodewig	750,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt	750,00 €
Gisela Hohlmann	625,00 €
Sascha Karbowiak	625,00 €
Ursula von Nollendorf	750,00 €
Heinrich Thiel	125,00 €
Ralf Cremers	750,00 €
Regina Hebmüller	625,00 €
Sandra Köchling	625,00 €
Markus Tappen	750,00 €
Wolfgang Weiwadel	750,00 €

6. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 2.018.501,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 160.844,33 geleistet.
7. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 109. Davon entfallen T€ 51 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 16 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 42 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 Sanierungsschlag von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 5.290 T€.
9. Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.

10. Mitglieder des Vorstands der Muttergesellschaft

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

11. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft

Reiner Breuer, Bürgermeister, Vorsitzender,  
Heinz Sahren, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,  
Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin,  
Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer,  
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,  
Manfred Bodewig, Stadtverordneter, IT-Manager i. R.,  
Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,  
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,  
Sascha Karbowiak, Stadtverordneter, Sozialversicherungsfachangestellter,  
bis 25.09.2018,  
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,  
Heinrich Thiel, Stadtverordneter, Student, ab 15.11.2018,

alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ralf Cremers, Projektleiter, aus Jüchen,  
Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,  
aus Meerbusch,  
Sandra Köchling, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, aus Kaarst,  
Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss,  
Wolfgang Weiwadel, Technischer Angestellter, aus Krefeld.

## G. Weitere Angaben

### Gezeichnetes Kapital

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

### Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 beträgt € 1.334.370,29.

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

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<b>€ 1.334.370,29</b>
---------------------------------------	-----------------------

Neuss, 29. März 2019

### Neusser Bauverein AG

#### Der Vorstand

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

## BESTÄTIGUNGS- VERMERK

---

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der Neusser Bauverein AG, Neuss, und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Neusser Bauverein AG, Neuss, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.  
Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

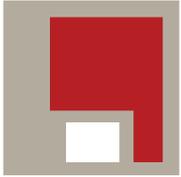
Düsseldorf, 21. Mai 2019

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

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Bispink  
Wirtschaftsprüfer





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

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