



**NEUSSER
BAUVEREIN**
AG | GEGR. 1891

GESCHÄFTSBERICHT 2020

	LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020
04	1. Grundlagen der Gesellschaft
04	1.1. Geschäftstätigkeit
05	1.2. Steuerungssystem
05	2. Wirtschaftsbericht
05	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
07	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
07	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
08	2.2.2. Bauträgergeschäft
08	2.2.3. WEG-Verwaltung
09	2.3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
09	2.3.1. Ertragslage
10	2.3.2. Finanz- und Vermögenslage
13	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
13	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
13	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
13	2.4.2.1. Personal/Frauenquote
14	2.4.2.2. Sozialmanagement
14	3. Risiko- und Chancenbericht
14	3.1. Risikomanagement
15	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
15	3.3. Chancen der künftigen Entwicklung
16	3.4. Finanzinstrumente
17	3.5. Allgemeine interne und externe Risiken
17	4. Prognosebericht
18	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
19	6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020
22	1. Bilanz
24	2. Gewinn- und Verlustrechnung
25	Anhang
36	Bestätigungsvermerk
41	Bericht des Aufsichtsrats
	KONZERNLAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020
44	1. Grundlagen des Konzerns
44	1.1. Geschäftstätigkeit
45	1.2. Konzernstruktur
45	1.3. Steuerungssystem
46	2. Wirtschaftsbericht
46	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
47	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
47	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
48	2.2.2. Bauträgergeschäft
48	2.2.3. Verwaltung von Fremdbeständen und Wohnungseigentümergeinschaften
49	2.3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
49	2.3.1. Ertragslage
50	2.3.2. Finanz- und Vermögenslage
53	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
53	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
53	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
53	2.4.2.1. Personal/Frauenquote
54	2.4.2.2. Sozialmanagement
54	3. Risiko- und Chancenbericht
54	3.1. Risikomanagement
55	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
55	3.3. Chancen der künftigen Entwicklung
56	3.4. Finanzinstrumente
56	3.5. Allgemeine interne und externe Risiken
57	4. Prognosebericht
58	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
59	6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
	KONZERNJAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020
62	1. Konzernbilanz
64	2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
65	Kapitalflussrechnung
66	Konzernanhang
78	Bestätigungsvermerk

LAGEBERICHT DES
VORSTANDS ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR 2020

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 Auftrag und das Ziel unseres Geschäfts war und ist die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Dieser Leitsatz hat seit Gründung unserer Gesellschaft im Jahr 1891 unverändert Gültigkeit.

Unser Leistungsportfolio bietet ein umfangreiches Angebot an 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 dafür zu leisten.

Unsere Gesellschaft sieht die 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.

Unsere satzungsgemäße Aufgabe ist die Errichtung und Erhaltung von bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum, um diese Nachfrage zu decken. 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, bezahlbaren 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 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 bei der Errichtung und Bewirtschaftung unserer Wohneinheiten. 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-, Vermögens- und Finanzlage, finanzwirtschaftliche Risiken und Prognosebericht dargestellt.

Als steuerungsrelevante, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden unter anderem das Sozialmanagement und die Qualifikation der Mitarbeiter herangezogen.

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material des Jahres 2020 zurückgegriffen.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP)-Rückgang von 5,0 % fest. Die deutsche Wirtschaft ist aufgrund der Corona-Krise in eine tiefe Rezession geraten, welche vergleichbar ist mit der Situation während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Die Folgen der Corona-Pandemie machten sich nahezu in allen Wirtschaftsbereichen bemerkbar. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Die gestörten globalen Lieferketten hinterließen ihre Spuren in der Industrie, so gab es im Produzierenden Gewerbe ohne Bau – das ca. ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht – im Vergleich 2019 einen Rückgang um 9,7 %, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Im Bereich Baugewerbe hinterließ die Pandemie jedoch keine Folgen, die Bruttoschöpfung stieg sogar im Vorjahresvergleich um 1,4 %.

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes ist die Arbeitslosenquote auf bundesweit 5,9 % gestiegen. Zurückzuführen ist der Anstieg um 0,9 % auf die Corona-Krise im Vorjahr. Die Anzahl der Beschäftigten nahm um 477.000 Personen ab und beendete mit 44,79 Mio. Erwerbstätigen den langjährigen Wachstumskurs. Ein Fünftel der Abnahme betraf die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung. Im Juni waren 33,32 Mio. Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt, somit gab es einen Rückgang um 0,3 %, wogegen der Rückgang bei geringfügig Beschäftigten und Selbständigen eine wesentlich große Rolle spielte. Im Juni betrug die Anzahl der geringfügig Beschäftigten Personen nur 4,26 Mio., gegenüber dem Vorjahr weist dies einen Rückgang um 8,3 % auf.

2. WIRTSCHAFTS- BERICHT

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 11,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung in der Immobilienwirtschaft erzeugte, nahm im Vorjahresvergleich um 0,5 % ab. In der Immobilienwirtschaft ist dies der erste reale Rückgang seit sieben Jahren und führte insbesondere auf die Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück. Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr robust und waren mit einem Anstieg um 1,5 % eine entscheidende Stütze der Konjunktur, auch wenn das Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8%) blieb. Die Entwicklung des Wohnungsbaus war wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %.

Die Zahlen für Baugenehmigungen verblieben auf hohem Niveau, mit ca. 374.000 neuen Genehmigungen betrug der Zuwachs 3,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Der Anstieg der Baugenehmigungen führte beim Neubau sowohl zu einem Zuwachs an eigenen Wohnungen (+5,2%) als auch an Geschosswohnungsbau (+3,5%). Insgesamt wurden im Jahr 2020 ca. 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf dem Weg gebracht. Dies weist die gespaltene Dynamik beim Geschosswohnungsbau auf, die sich bereits im Jahr 2019 angedeutet hatte, denn die Zahl der Mietwohnungen stieg um 10,8 %, während die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen ein Minus von 5,6 % erreichte.

Neu- und Wiedervermietungsmieten stiegen im Berichtsjahr deutschlandweit um 3,1 % auf 9,16 €/m²/mtl. nettokalt.

Der Preisanstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ein Prozent verringert. Vor allem machte sich die Abschwächung im zweiten Halbjahr 2020 bemerkbar, da die Erst- und Wiedervermietungsmieten um nur 0,7 % gestiegen sind, dies war der niedrigste Halbjahresanstieg seit 2010. Besondere Rückgänge der Steigerungsraten machten sich in den Großstädten über 500.000 Einwohner bemerkbar. Im ersten Halbjahr 2020 betrug die Steigerungsrate 2,9 % wohingegen im zweiten Halbjahr nur noch ein Anstieg von 0,9 % zu verzeichnen war. Die höchsten Steigerungen erreichten Umlandkreise + 3,8 % (zweites Halbjahr: +1,1%) prosperierender Städte, in denen die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren zugenommen hat.

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 ²
Bestand 31.12.2019	878	7.018	255	3.740	86	10	579.330
Zugänge							
Bezug Neubau	6	59		55	1		4.765
Bezug DG-Ausbau		6					368
Sonstige Zugänge		2					177
Abgänge							
Sonstige Abgänge				-5	-1		-266
Bestand 31.12.2020	884	7.085	255	3.790	86	10	584.374

Zugänge

Zum 01. September 2020 wurden 6 ausgebaute Wohnungen im Dachgeschoss der Häuser Römerstraße 99-103 fertiggestellt. Im Bereich Augustinus-Park konnte im 4. Quartal mit der Neubaumaßnahme 59 Mietwohnungen und 55 Tiefgaragenstellplätze Nordkanalallee 100, 100a, 100b, 102, 102a und 104 das Initialprojekt bezogen werden.

Im Bau befindliche Objekte

Im Neubau befanden sich zum Stichtag 31.12.2020 154 Mietwohnungen und eine gewerbliche Einheit Augustinusstraße 58-60, 14 Mietwohnungen Magda-Menn-Straße 6, 16 Mietwohnungen und 83 soziale/ gewerbliche Einheiten Elise-Stoffels-Straße 9-13, 55 Mietwohnungen Magda-Menn-Straße 1-5, 2-4, 32 Mietwohnungen Elise-Stoffels-Straße 2-6, 6 Mieteinfamilienhäuser Gottfried-Schmitz-Weg 25-29, 26-30, 13 Mietwohnungen Gottfried-Schmitz-Weg 24, 11 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte Augustinus-Park und 12 Mietwohnungen Dachgeschossausbau Römerstraße 105-109/ Neusser Weyhe 37 d-f.

Im Rahmen des Umbaus von Bestandsobjekten befanden sich 26 Mietwohnungen Josef-Wirmer-Straße 17, 18 und 19, sowie 12 gewerbliche Einheiten und 9 Mietwohnungen Augustinus-Park im Bau.

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

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,64 m²/mtl. gegenüber € 5,51/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 464 in 2019 um T€ 37 auf T€ 501 in 2020 erhöht. Zum 31.12.2020 standen 142 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,0 % (Vorjahr 1,5 %). Ein Anteil mit 1,4 % (Vorjahr 1,3 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbaubzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die bereinigte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,6 % oder 44 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,2 % oder 11 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2020 über 122.849 m² unbebaute Grundstücke. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet erworben.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres Bestandes sind im Geschäftsjahr 2020 rund € 13,4 Mio. (Vorjahr rund € 12,3 Mio.) aufgewendet worden. Dies entspricht € 22,86 (Vorjahr € 21,20) je m² Wohn- und Nutzfläche.

2.2.2. Bauträrgeschäft

Im Bauträrgeschäft wurden im Geschäftsjahr keine Objekte fertiggestellt. Die Projekte befinden sich aktuell noch in der Entwicklungsphase.

2.2.3. WEG-Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 zum Verwalter für zwei Eigentümergemeinschaften mit 137 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 2 Wohneinheiten, 30 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 10 Gewerbeeinheiten und 95 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 54 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und eine Gewerbeeinheit.

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

2.3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.3.1. Ertragslage

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

	2020		2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	57.271	94,3	56.094	97,7	1.177
Bestandsveränderungen	2.057	3,4	238	0,4	1.819
Andere betriebliche Erträge	1.422	2,3	1.111	1,9	311
Betriebsleistung	60.750	100,0	57.443	100,0	3.307
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	33.029	54,4	29.739	51,8	3.290
Personalaufwand	4.911	8,1	4.838	8,4	73
Abschreibungen (planmäßig)	9.852	16,2	9.776	17,0	76
Andere betriebliche Aufwendungen	1.867	3,1	1.985	3,4	-118
Zinsaufwand	6.157	10,1	6.357	11,1	-200
Sonstige Steuern	1.591	2,6	1.653	2,9	-62
Aufwendungen für die Betriebsleistung	57.407	94,5	54.348	94,6	3.059
Betriebsergebnis	3.343	5,5	3.095	5,4	248
Finanzergebnis	234		2.322		-2.088
Neutrales Ergebnis	-159		1.188		-1.347
Jahresüberschuss (vor Ertragssteuern)	3.418		6.605		-3.187
Ertragssteuern	-97		102		-199
Jahresüberschuss	3.515		6.503		-2.988

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 3.515 (Vorjahr T€ 6.503) erzielt. Das Betriebsergebnis beträgt T€ 3.343 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 248 erhöht. Das Neutrale Ergebnis 2019 war durch eine einmalige Umsatzsteuererstattung in Höhe von T€ 1.471 geprägt. Damit einher ging eine einmalige Zinserstattung in Höhe von T€ 2.086, welche sich im Finanzergebnis 2019 widerspiegelt.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.212	3.830	382
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-613	-458	-155
Bautätigkeit im Umlaufvermögen	-460	-498	38
Betreuungstätigkeit/ Geschäftsbesorgung	204	221	-17
	3.343	3.095	248

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um T€ 382 beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg der Sollmieten um T€ 938 und dem Rückgang der Kapitalkosten um T€ 402. Die Instandhaltungskosten erhöhten sich um T€ 1.079. Das negative Ergebnis der Bautätigkeit im Anlagevermögen ist im Wesentlichen dadurch bedingt, dass die Gesellschaft von dem Wahlrecht gemäß § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB keinen Gebrauch macht. Das negative Ergebnis der Bauträgertätigkeit des Berichtsjahrs ist durch Vorlaufkosten für zukünftige Maßnahmen geprägt.

2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2020		2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Anlagevermögen	511.428	95,7	475.828	95,1	35.600
Forderungen	32	0,0	29	0,0	3
Sonstige Vermögensgegenstände	202	0,1	193	0,0	9
Rechnungsabgrenzungsposten	92	0,0	59	0,0	33
	511.754	95,8	476.109	95,1	35.645
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	627	0,1	464	0,1	163
	627	0,1	464	0,1	163
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	17.984	3,3	16.278	3,3	1.706
Flüssige Mittel	1.917	0,4	2.206	0,4	-289
Übrige Aktiva	2.100	0,4	5.347	1,1	-3.247
	22.001	4,1	23.831	4,8	-1.830
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	534.382	100,0	500.404	100,0	33.978

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2020		2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
gezeichnetes Kapital	19.125	3,6	19.125	3,8	0
Gewinnrücklagen	36.061	6,7	35.885	7,2	176
Bilanzgewinn	8.013	1,5	6.178	1,2	1.835
	63.199	11,8	61.188	12,2	2.011
Pensionsrückstellungen	5.630	1,1	5.154	1,0	476
Dauerfinanzierungsmittel	390.786	73,1	356.678	71,3	34.108
Sonstige Rückstellungen	181	0,0	147	0,0	34
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	3.639	0,7	2.951	0,6	688
Übrige	336	0,1	344	0,1	-8
	400.572	75,0	365.274	73,0	35.298
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	4.665	0,9	6.989	1,4	-2.324
Erhaltene Anzahlungen	18.300	3,4	18.418	3,7	-118
Bilanzgewinn	1.504	0,3	0	0,0	1.504
Cash-Pooling	34.558	6,5	35.909	7,2	-1.351
Übrige Verbindlichkeiten	11.584	2,1	12.626	2,5	-1.042
	70.611	13,2	73.942	14,8	-3.331
Gesamtkapital/Bilanzsumme	534.382	100,0	500.404	100,0	33.978

Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen haben sich die Positionen langfristiges Anlagevermögen (+T€ 35.600) und Dauerfinanzierungsmittel (+T€ 34.108) deutlich erhöht.

Im kurzfristigen Bereich sind die unfertigen Leistungen um T€ 1.706 gestiegen. Ursache hierfür sind Kostensteigerungen im Bereich der Betriebskosten.

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	511.754	476.109	35.645
Finanzierungsmittel	463.771	426.462	37.309
Über-/Unterdeckung	-47.983	-49.647	1.664
Mittelfristiger Bereich (Verkaufsmaßnahmen)			
Vermögenswerte	627	464	163
Kostenvorlage	-627	-464	-163
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-32.642	-33.704	1.062
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	20.084	21.625	-1.541
	-12.558	-12.079	-479
kurzfristige Verpflichtungen	36.052	38.032	-1.980
Stichtagsliquidität/Mittelbedarf	-48.610	-50.111	1.501

Der Mittelbedarf hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

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

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht bedient werden.

Unsere Gesellschaft konnte 2020 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2021 ist die Liquidität sichergestellt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage geordnet ist.

2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2020	2019	2018	2017	2016
Jahresüberschuss	T€	3.515	6.503	2.809	2.309	2.096
Eigenkapitalquote	%	11,8	12,2	11,4	11,0	11,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,3	10,8	5,1	4,5	4,2
Cashflow	T€	13.686	16.517	11.978	12.490	11.218
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m ²	5,64	5,51	5,44	5,33	5,27
Instandhaltungskosten absolut	T€	13.361	12.281	11.434	10.403	9.544
Instandhaltungskosten	€/m ²	22,86	21,20	19,78	18,36	17,61
Fluktuationsquote	%	5,4	5,7	6,2	7,3	7,3
Leerstandsquote	%	2,0	1,5	1,9	1,0	1,1
davon strategisch bedingt	%	1,4	1,3	1,5	0,7	0,6
Leerstandsquote bereinigt	%	0,6	0,2	0,4	0,3	0,5

Die finanziellen Leistungsindikatoren haben sich im Vergleich zu den Geschäftsjahren 2016-2018 überwiegend positiv entwickelt. Der höhere Jahresüberschuss, die höhere Eigenkapitalrentabilität und der höhere Cash-Flow im Geschäftsjahr 2019 ist durch eine einmalige Steuer- und Zinserstattung des Finanzamts verursacht.

2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.2.1. Personal/Frauenquote

Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich 62 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 17 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (55 Angestellte, davon 15 Teilzeitkräfte) und zwei Mitarbeiterinnen als Büroreinigungskraft (Teilzeit) tätig. Außerdem wurden fünf 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/ 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.

3. RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

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. Der Anspruch der Neusser Bauverein AG als Sozialpartner der Stadt Neuss ist es, Mietern unterschiedlichen Alters, Nationalität oder Familienstandes in ihrem Wohnumfeld eine Atmosphäre zu bieten, in der sie sich zu Hause fühlen. Das gelingt vor allem durch die zahlreichen Sozial- und Serviceleistungen, die wir auch im laufenden Geschäftsjahr in Kooperation mit unseren Sozialpartnern kontinuierlich in unseren Quartieren fort- und umgesetzt haben.

Für Fragen rund um das Thema Wohnen und zur Förderung des Miteinanders haben wir Mieterbüros und Nachbarschaftstreffs als Anlaufstellen geschaffen, an die sich die Mieter wenden können. In unseren Nachbarschaftstreffs können unsere Mieter auf umfangreiche Beratungsangebote unserer Sozialpartner zurückgreifen. So möchten wir unsere Mieter unterstützen und gleichzeitig das gemeinschaftliche Zusammenleben in den einzelnen Wohnquartieren fördern. Weiterhin werden wir diese Beratungsangebote als einen zentralen Baustein unseres sozialen Engagements unseren Mietern anbieten. Dies gilt auch für die nachhaltig soziale Entwicklung unserer neuen Quartiersprojekte. So haben wir im Jahr 2019 den Nachbarschaftstreff „Treff 55“ im neuen Wohnquartier an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven eröffnet.

Bereits seit mehreren Jahren engagiert sich die Neusser Bauverein AG auch im Bereich des Neusser Jugendsports in vielfältiger Weise. Auch in Zukunft möchten wir dieses Engagement weiter fortführen.

3.1. Risikomanagement

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

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

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

Neben den internen Betrachtungen werden weiterhin die zusätzlich relevanten externen Beobachtungsbereiche, wie beispielsweise die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes und die Baukostenentwicklung, in 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. Bei der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sehen wir das Risiko von konjunkturell bedingten weiteren Baukostensteigerungen, welche die Wirtschaftlichkeit unserer Projekte in den nächsten Jahren beeinflussen können. Ein Anstieg des Zinsniveaus ist bislang ausgeblieben, 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 gesichert. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sowie Liquiditätsrisiken sind aufgrund der Anbindung an das städtische Cash-Pooling nicht zu erwarten.

Die Durchführung von quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen im Rahmen des Bauträgergeschäfts ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Zur Risikominimierung und -vermeidung sind ausführliche Markt- und Standortanalysen unverzichtbar. Die richtige Markteinschätzung, die Zukunftsfähigkeit der Produkte sowie die richtige Kaufpreisfindung auch in Bezug auf den Satzungszweck der Gesellschaft für die zu errichtenden Einheiten, beeinflussen neben der Lagequalität und dem standortbezogenen Nutzungs- und Baukonzept 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 Haushaltsgrößen wird in Fortsetzung des demografischen Wandels in ganz Deutschland auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Unsere Gesellschaft wird auch weiterhin

durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, neuen Mobilitätsangeboten und den weiteren Ausbau von Sozialangeboten im Quartier auf die geänderten Rahmenbedingungen rechtzeitig und passend reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung im Rahmen unseres Belegungsmanagements zum Erhalt und der Verstärkung von stabilen Hausgemeinschaften und den Verkauf unserer Eigentumswohnungen zu ermöglichen, den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum in unseren neuen Projekten zur Verfügung zu stellen und schlussendlich unsere starke Marktposition noch weiter verbessern zu können. Das Segment der WEG-Verwaltung soll in den kommenden Jahren als ergänzende Dienstleistung weiterhin bedient werden.

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

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. Die möglichen Effekte der aktuell grassierenden Corona-Pandemie können sich negativ auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen die Kostensituation stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen werden durch den technischen Einkauf gesteuert. Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Diese Risiken werden von der Neusser Bauverein AG in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

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

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

Insgesamt befinden sich rd. 1.100 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 und energetische Sanierung, um eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände zu gewährleisten und sicherzustellen. Im Rahmen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wird sich unsere Gesellschaft noch intensiver mit energieeffizienten Themenschwerpunkten auseinandersetzen.

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

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2021. Zukunftsbezogene Angaben sind mit möglichen Unsicherheiten behaftet.

Insgesamt bewertet der Vorstand die Entwicklungen der Gesellschaft mit leichtem Wachstum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv. Eine wesentliche negative Auswirkung der Corona-Pandemie auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wird nicht prognostiziert.

4. PROGNOSE- BERICHT

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

Der Jahresüberschuss ist mit rd. T€ 2.759 geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. T€ 59.782, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. T€ 30.999 und einem Personalaufwand von rd. T€ 5.011. Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. T€ 10.870 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. T€ 2.447 eingestellt. Die Erträge aus Gewinnabführung sind mit rd. T€ 419 geplant. Der finanzielle Fehlbetrag ist mit rd. T€ -2.988 kalkuliert. Der Personalaufwand ergibt sich aus bestehenden Arbeitsverhältnissen und einer geplanten tariflichen Steigerung. Die planmäßigen Abschreibungen werden auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen.

Die Prognose basiert auf geplanten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. T€ 58.868 und einem Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 13.859. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rd. T€ 60.400 geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2021 generell von einem Zinssatz zwischen 1,5% und 2,0% 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, Inanspruchnahme des Cashpoolings mit der Stadt Neuss sowie Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant.

Für 2021 ist die Fertigstellung des Modernisierungsobjekts Josef-Wirmer-Str. zu einem KfW-Effizienzhaus 85 mit 26 Wohneinheiten geplant. Des Weiteren ist die Bezugsfertigkeit für 12 weitere Wohnungen an der Römerstr./Neusser Weyhe nach erfolgtem Dachgeschossausbau geplant. Auf dem Areal der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg ist die Fertigstellung von 154 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit zum Jahreswechsel geplant. Mit Abschluss der Umbaumaßnahme des ehemaligen Krankenhauses am Alexianerplatz, sind neben 13 Gewerbeeinheiten, 9 Wohnungen zur Fertigstellung geplant. Des Weiteren ist die Baumaßnahme am Gottfried-Schmitz-Weg mit 13 Wohnungen und 6 Reihenhäusern zur Fertigstellung im Jahr 2021 vorgesehen. Der Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2021 voraussichtlich 7.306 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 2020 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2020 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 2020 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 der mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2020 nicht vorgenommen worden.

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

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

Neuss, 30. März 2021

Neusser Bauverein AG Der Vorstand

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	326,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	340.775.715,74		333.703.856,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.776.864,76		68.453.500,75
Grundstücke ohne Bauten	33.030.889,41		35.390.179,30
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	12.281,00		11.728,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.533,00		262.089,00
Anlagen im Bau	66.354.880,08		33.087.538,54
Bauvorbereitungskosten	2.625.930,65		3.340.073,48
Geleistete Anzahlungen	19.916,04	509.854.010,68	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	40.010,15	1.574.010,15	44.451,92
Anlagevermögen insgesamt		511.428.020,83	475.827.743,81
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	627.379,85		464.002,58
Unfertige Leistungen	17.973.494,02		16.266.349,92
Andere Vorräte	10.568,63	18.611.442,50	11.454,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	495.736,76		461.189,54
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	371.774,00		424.834,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.413,00		12.133,35
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.127,92		13.680,64
Sonstige Vermögensgegenstände	1.446.159,00	2.334.210,68	4.657.423,27
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.916.502,36	2.206.334,53
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	82.752,37		49.445,56
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.549,26	92.301,63	9.467,44
Bilanzsumme		534.382.478,00	500.404.058,83

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.958.585,44		3.782.852,60
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	36.060.932,97	22.065.855,93
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	6.177.916,45		0,00
Jahresüberschuss	3.514.656,77		6.503.069,95
Einstellungen in Gewinnrücklagen	175.732,84	9.516.840,38	325.153,50
Eigenkapital insgesamt		64.702.773,35	61.188.116,58
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.630.249,00		5.154.201,00
Steuerrückstellungen	0,00		102.000,00
Sonstige Rückstellungen	4.845.556,66	10.475.805,66	7.033.524,62
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	346.035.718,47		313.613.108,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.416.909,10		82.078.209,17
Erhaltene Anzahlungen	18.300.155,92		18.417.516,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.386.433,59		1.220.372,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.921.318,56		7.894.301,15
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	548.891,05		633.929,40
Sonstige Verbindlichkeiten	955.358,30	455.564.784,99	117.306,98
davon aus Steuern: € 254.502,33			(115.782,42)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 495,98			(1.036,60)
Rechnungsabgrenzungsposten		3.639.114,00	2.951.472,31
Bilanzsumme		534.382.478,00	500.404.058,83

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.271.666,62		55.067.584,89
c) aus Betreuungstätigkeit	14.223,12		14.223,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	985.174,70	57.271.064,44	1.012.510,80
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.057.100,62	237.835,38
Sonstige betriebliche Erträge		2.062.351,43	2.726.617,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.624.983,05		28.296.021,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	715.167,64		540.895,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	910.875,39	33.251.026,08	944.424,93
Rohergebnis		28.139.490,41	29.277.429,68
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.578.792,83		3.473.797,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 749.590,97	1.332.115,91	4.910.908,74	1.364.396,15 (793.205,09)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.852.250,41	9.776.456,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.474.093,83	2.313.655,57
Erträge aus Gewinnabführung	568.400,46		498.757,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.868,18	570.268,64	2.088.957,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 139.679,00		6.462.927,82	6.679.171,14 (148.228,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-96.447,99	101.990,94
Ergebnis nach Steuern		5.106.026,24	8.155.676,20
Sonstige Steuern		1.591.369,47	1.652.606,25
Jahresüberschuss		3.514.656,77	6.503.069,95
Gewinnvortrag		6.177.916,45	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage		175.732,84	325.153,50
Bilanzgewinn		9.516.840,38	6.177.916,45

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 31.12.2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 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 und bei abnutzbaren Vermögensgegenständen abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden als Erhaltungsaufwand behandelt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

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

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten hat unsere Gesellschaft von Ihrem Wahlrecht gemäß § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB keinen Gebrauch gemacht.

Die Abgrenzung zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand erfolgt gemäß § 255 Abs 2 Satz 1 HGB.

Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2020 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 695.

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

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

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

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

Finanzanlagen

Als Anteile an verbundenen Unternehmen werden die Anteile an der Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH, Neuss zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Gesellschaft besitzt sämtliche Geschäftsanteile in Höhe von T€ 1.534 (Eigenkapital). Für das Geschäftsjahr 2020 wurde gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn in Höhe von € 568.400,46 (Vorjahr € 498.757,08) übernommen.

Als sonstige Ausleihungen werden sechs unverzinsliche und ein mit 0,5 % verzinsbares Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, welche zum Nominalbetrag bewertet sind. Sie dienen der Anschaffung von Elektrofahrzeugen und Wohneigentum.

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€ 213.

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.

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 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %) 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 1,60 % (Vorjahr: 1,97 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt T€ 623 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 abgegrenzte Tilgungsnachlässe, die über die Dauer der Zweckbindung ratierlich vereinnahmt werden.

Latente Steuern

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Bilanz

1. Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen kumuliert				Buchwert	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	65.555,42	0,00	0,00	0,00	65.555,42	65.229,42	326,00	0,00	65.555,42	0,00	326,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	523.690.996,94	5.716.711,10	0,00	9.192.552,26	538.600.260,30	189.987.140,12	7.837.404,44	0,00	197.824.544,56	340.775.715,74	333.703.856,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	84.989.068,64	254.631,22	0,00	0,00	85.243.699,86	16.535.567,89	1.931.267,21	0,00	18.466.835,10	66.776.864,76	68.453.500,75
Grundstücke ohne Bauten	35.390.179,30	1.269.092,32	0,00	-3.821.550,04 193.167,83 *	33.030.889,41	0,00	0,00	0,00	0,00	33.030.889,41	35.390.179,30
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	108.448,21	0,00	0,00	108.448,21	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	29.377,88	6.354,99	0,00	0,00	35.732,87	17.649,88	5.801,99	0,00	23.451,87	12.281,00	11.728,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.185.104,82	75.582,77	27.722,45	0,00	1.232.965,14	923.015,82	77.450,77	25.034,45	975.432,14	257.533,00	262.089,00
Anlagen im Bau	33.596.637,46	36.989.356,87	0,00	-8.988.544,54 5.266.529,21 *	66.863.979,00	509.098,92	0,00	0,00	509.098,92	66.354.880,08	33.087.538,54
Bauvorbereitungskosten	3.340.073,48	941.432,64	0,00	-1.655.575,47	2.625.930,65	0,00	0,00	0,00	0,00	2.625.930,65	3.340.073,48
Geleistete Anzahlungen	0,00	19.916,04	0,00	0,00	19.916,04	0,00	0,00	0,00	0,00	19.916,04	0,00
	682.329.886,73	45.273.077,95	27.722,45	-14.465.670,05 14.652.249,30	727.761.821,48	208.080.920,84	9.851.924,41	25.034,45	217.907.810,80	509.854.010,68	474.248.965,89
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	44.451,92	1.654,59	6.096,36	0,00	40.010,15	0,00	0,00	0,00	0,00	40.010,15	44.451,92
	1.578.451,92	1.654,59	6.096,36	0,00	1.574.010,15	0,00	0,00	0,00	0,00	1.574.010,15	1.578.451,92
Anlagevermögen	683.973.894,07	45.274.732,54	33.818,81	-14.465.670,05 14.652.249,30	729.401.387,05	208.146.150,26	9.852.250,41	25.034,45	217.973.366,22	511.428.020,83	475.827.743,81

* In den Umbuchungen (+) sind € 186.579,25 an Umgliederung aus dem Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 17.973.494,02 (Vorjahr € 16.266.349,92) 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	495.736,76	32.388,89	(28.520,04)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	371.774,00	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.413,00	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.127,92	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.446.159,00	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	2.334.210,68	32.388,89	(28.520,04)

4. Die Gesellschaft ist Miteigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften. Die für die Instandhaltungsrücklagen T€ 202 gebildeten „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind zum Abschlussstichtag rechtlich nicht entstanden.

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	3.782.852,60	0,00	175.732,84	3.958.585,44
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	0,00	0,00	22.065.855,93
	35.885.200,13	0,00	175.732,84	36.060.932,97

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	600
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	485
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.598
Jahresabschlusskosten	383
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	346.035.718,47 (313.613.108,15)	15.529.463,02 (14.605.969,98)	330.506.255,45 (299.007.138,17)	46.266.274,03 (44.158.041,46)	284.239.981,42 (254.849.096,71)	335.522.821,85 (302.318.089,13)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.416.909,10 (82.078.209,17)	37.376.792,69 (38.544.201,64)	45.040.116,41 (43.534.007,53)	10.000.229,88 (9.287.023,01)	35.039.886,53 (34.246.984,52)	47.438.339,83 (45.778.863,52)
Erhaltene Anzahlungen	18.300.155,92 (18.417.516,68)	18.300.155,92 (18.417.516,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.386.433,59 (1.220.372,79)	1.386.433,59 (1.220.372,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.921.318,56 (7.894.301,15)	5.921.318,56 (7.894.301,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	548.891,05 (633.929,40)	548.891,05 (633.929,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	955.358,30 (117.306,98)	955.358,30 (116.811,00)	0,00 (495,98)	0,00 (495,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	455.564.784,99 (423.974.744,32)	80.018.413,13 (81.433.102,64)	375.546.371,86 (342.541.641,68)	56.266.503,91 (53.445.560,45)	319.279.867,95 (289.096.081,23)	382.961.161,68 (348.096.952,65)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen T€ 735 (Vorjahr: T€ 809) und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern T€ 382 (Vorjahr T€ 324) vermindert um sonstige Vermögensgegenstände T€ 568 (Vorjahr: T€ 499).

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	T€
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	191
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	623
Aufwendungen	
Aufwendungen für vergebliche Kosten aus einem Vergleich	540

- Es sind Aufwendungen gemäß HGB § 285 Nr. 31 in Höhe von T€ 540 angefallen. Diese beinhalten vergebliche Herstellungskosten aus einem Bauvorhaben. Ein langjähriger Rechtsstreit konnte mit einem Vergleich beendet werden.

D. Sonstige Angaben

- Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.
- Die Neusser Bauverein AG, Am Zollhafen 1, Neuss erstellt einen Konzernabschluss.
- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
- 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€ 4.077.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 110 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 56,9 Mio. ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

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

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	33	15
Technische Mitarbeiter/-innen	4	0
Hausmeister	3	0
Büroreinigung	0	2
Summe	40	17

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

- Gesamtbezüge:

€

a) Vorstand	
Dipl.-Kfm. Frank Lubig	360.200,06 €
davon variable Vergütung	151.222,50 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	265.275,76 €
davon variable Vergütung	93.600,00 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	9.600,00 €
davon variable Vergütung	0,00 €
a) Aufsichtsrat	
Reiner Breuer, Vorsitzender bis 21.12.2020	1.250,00 €
Heinrich Thiel, Vorsitzender ab 21.12.2020	750,00 €
Heinz Sahren, stellv. Vorsitzender bis 21.12.2020	562,50 €
Ralf Cremers, stellv. Vorsitzender ab 21.12.2020	562,50 €
Ingeborg Arndt	375,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken bis 21.12.2020	375,00 €
Waltraud Beyen bis 21.12.2020	375,00 €
Manfred Bodewig bis 21.12.2020	375,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt	500,00 €
Gisela Hohlmann	500,00 €
Thomas Kaumanns ab 21.12.2020	125,00 €
Dipl.-Ing. Stefan Müller ab 21.12.2020	125,00 €
Ursula von Nollendorf bis 21.12.2020	375,00 €
Jan Raatschen ab 21.12.2020	125,00 €
Bernd Ramakers ab 21.12.2020	125,00 €
Carsten Thiel ab 21.12.2020	125,00 €
Regina Hebmüller	500,00 €
Sandra Köchling	500,00 €
Markus Tappen	500,00 €
Wolfgang Weiwadel	500,00 €

- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 2.043.879,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 168.052,01 geleistet.

8. Das Gesamthonorar für Leistungen des Abschlussprüfers beträgt T€ 77. Davon entfallen T€ 45 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 22 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 10 auf sonstige Leistungen.
9. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 % zuzüglich eines Sanierungszuschlages von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 3.022 T€.

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

11. Mitglieder des Vorstands

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

12. Mitglieder des Aufsichtsrats

Reiner Breuer, Bürgermeister, bis 21.12.2020 Vorsitzender, ab 21.12.2020 Mitglied,
Heinrich Thiel, Stadtverordneter, Angestellter,
bis 21.12.2020 Mitglied, ab 21.12.2020 Vorsitzender,
Heinz Sahnen, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,
bis 21.12.2020,
Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin,
Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer, bis 21.12.2020,
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau, bis 21.12.2020,
Manfred Bodewig, Stadtverordneter, IT-Manager i. R., bis 21.12.2020,
Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,
Thomas Kaumanns, Stadtverordneter, Büroleiter, ab 21.12.2020,
Dipl.-Ing. Stefan Müller, Stadtverordneter, Diplom-Bauingenieur, ab 21.12.2020,
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin, bis 21.12.2020,
Jan Raatschen, sachkundiger Bürger, selbstständiger Unternehmer, ab 21.12.2020,
Bernd Ramakers, Stadtverordneter, Rentner, ab 21.12.2020,
Carsten Thiel, Stadtverordneter, Kaufmann, ab 21.12.2020,
alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:
Ralf Cremers, Projektleiter, bis 21.12.2020 Mitglied,
ab 21.12.2020 stellv. Vorsitzender, aus Jüchen,
Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Meerbusch,
Sandra Köchling, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Kaarst,
Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss,
Wolfgang Weiwadel, Technischer Angestellter, aus Krefeld.

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 2020 beträgt € 9.516.840,38.

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

Ausschüttung einer Dividende von € 4,02 je Stückaktie	€ 1.503.616,68
Vortrag auf neue Rechnung (Gewinnvortrag)	€ 8.013.223,70

Neuss, 30. März 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die in Abschnitt 2.4.2.1. des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) sowie die in Abschnitt 5. enthaltene Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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 im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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, 20. Mai 2021

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Bispink
Wirtschaftsprüfer

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 2020 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2020 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 von Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft und mit dem folgenden Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Nach dem Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat gegen den Bericht des Vorstands, insbesondere gegen die Schlussklärung 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, 24. Juni 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Heinrich Thiel

*BERICHT DES
AUFSICHTSRATS*

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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 Auftrag und das Ziel unseres Geschäfts war und ist die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Dieser Leitsatz hat seit Gründung unserer Gesellschaft im Jahr 1891 unverändert Gültigkeit.

Unser Leistungsportfolio bietet ein umfangreiches Angebot an Mietwohnungen und Gewerbeobjekten bis hin zu preisgünstigen und architektonisch anspruchsvollen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Bauträgeregeschäft, 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 dafür zu leisten.

Unsere Gesellschaft sieht die 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.

Unsere satzungsgemäße Aufgabe ist die Errichtung und Erhaltung von bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum, um diese Nachfrage zu decken. 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, bezahlbaren 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 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 bei der Errichtung und Bewirtschaftung unserer Wohneinheiten. 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 2020 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 2020 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 diesem Regelkreis der Planung, Steuerung und Kontrolle fließen die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems und der Bestandsanalyse ein.

Der Konzern steuert ihre 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-, Vermögens- und Finanzlage, finanzwirtschaftliche Risiken und Prognosebericht dargestellt.

Als steuerungsrelevante, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden unter anderem das Sozialmanagement und die Qualifikation der Mitarbeiter herangezogen.

2. WIRTSCHAFTS- BERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material des Jahres 2020 zurückgegriffen.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP)-Rückgang von 5,0 % fest. Die deutsche Wirtschaft ist aufgrund der Corona-Krise in eine tiefe Rezession geraten, welche vergleichbar ist mit der Situation während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Die Folgen der Corona-Pandemie machten sich nahezu in allen Wirtschaftsbereichen bemerkbar. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Die gestörten globalen Lieferketten hinterließen ihre Spuren in der Industrie, so gab es im Produzierenden Gewerbe ohne Bau – das ca. ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht - im Vergleich 2019 einen Rückgang um 9,7 %, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Im Bereich Baugewerbe hinterließ die Pandemie jedoch keine Folgen, die Bruttoschöpfung stieg sogar im Vorjahresvergleich um 1,4 %.

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes ist die Arbeitslosenquote auf bundesweit 5,9 % gestiegen. Zurückzuführen ist der Anstieg um 0,9 % auf die Corona-Krise im Vorjahr. Die Anzahl der Beschäftigten nahm um 477.000 Personen ab und beendete mit 44,79 Mio. Erwerbstätigen den langjährigen Wachstumskurs.

Ein Fünftel der Abnahme betraf die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung. Im Juni waren 33,32 Mio. Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt, somit gab es einen Rückgang um 0,3 %, wogegen der Rückgang bei geringfügig Beschäftigten und Selbständigen eine wesentlich große Rolle spielte. Im Juni betrug die Anzahl der geringfügig Beschäftigten Personen nur 4,26 Mio., gegenüber dem Vorjahr weist dies einen Rückgang um 8,3 % auf.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 11,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung in der Immobilienwirtschaft erzeugte, nahm im Vorjahresvergleich um 0,5 % ab. In der Immobilienwirtschaft ist dies der erste reale Rückgang seit sieben Jahren und führte insbesondere auf die Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück. Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr robust und waren mit einem Anstieg um 1,5 % eine entscheidende Stütze der Konjunktur, auch wenn das Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8%) blieb. Die Entwicklung des Wohnungsbaus war wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %.

Die Zahlen für Baugenehmigungen verblieben auf hohem Niveau, mit ca. 374.000 neuen Genehmigungen betrug der Zuwachs 3,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Der Anstieg der Baugenehmigungen führte beim Neubau sowohl zu einem Zuwachs an eigenen Wohnungen (+5,2%) als auch an Geschosswohnungsbau (+3,5%). Insgesamt wurden im Jahr 2020 ca. 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf dem Weg gebracht. Dies weist die gespaltene Dynamik beim Geschosswohnungsbau auf, die sich bereits im Jahr 2019 angedeutet hatte, denn die Zahl der Mietwohnungen stieg um 10,8 %, während die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen ein Minus von 5,6 % erreichte.

Neu- und Wiedervermietungsflächen stiegen im Berichtsjahr deutschlandweit um 3,1 % auf 9,16 €/m²/mtl. nettokalt.

Der Preisanstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ein Prozent verringert. Vor allem machte sich die Abschwächung im zweiten Halbjahr 2020 bemerkbar, da die Erst- und Wiedervermietungsflächen um nur 0,7 % gestiegen sind, dies war der niedrigste Halbjahresanstieg seit 2010. Besondere Rückgänge der Steigerungsraten machten sich in den Großstädten über 500.000 Einwohner bemerkbar. Im ersten Halbjahr 2020 betrug die Steigerungsrate 2,9 % wohingegen im zweiten Halbjahr nur noch ein Anstieg von 0,9 % zu verzeichnen war. Die höchsten Steigerungen erreichten Umlandkreise + 3,8 % (zweites Halbjahr: +1,1 %) prosperierender Städte, in denen die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren zugenommen hat.

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 ²
Bestand 31.12.2019	879	7.019	255	3.742	86	10	579.490
Zugänge							
Bezug Neubau	6	59		55	1		4.765
Bezug DG-Ausbau		6					368
Sonstige Zugänge		2					177
Abgänge							
Sonstige Abgänge				-5	-1		-266
Bestand 31.12.2020	885	7.086	255	3.792	86	10	584.534

Zugänge

Zum 01. September 2020 wurden 6 ausgebaute Wohnungen im Dachgeschoss der Häuser Römerstraße 99-103 fertiggestellt. Im Bereich Augustinus-Park konnte im 4. Quartal mit der Neubaumaßnahme 59 Mietwohnungen und 55 Tiefgaragenstellplätze Nordkanalallee 100, 100a, 100b, 102, 102a und 104 das Initialprojekt bezogen werden.

Im Bau befindliche Objekte

Im Neubau befanden sich zum Stichtag 31.12.2020 154 Mietwohnungen und eine gewerbliche Einheit Augustinusstraße 58-60, 14 Mietwohnungen Magda-Menn-Straße 6, 16 Mietwohnungen und 83 soziale/ gewerbliche Einheiten Elise-Stoffels-Straße 9-13, 55 Mietwohnungen Magda-Menn-Straße 1-5, 2-4, 32 Mietwohnungen Elise-Stoffels-Straße 2-6, 6 Mieteinfamilienhäuser Gottfried-Schmitz-Weg 25-29, 26-30, 13 Mietwohnungen Gottfried-Schmitz-Weg 24, 11 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte Augustinus-Park und 12 Mietwohnungen Dachgeschossausbau Römerstraße 105-109/ Neusser Weyhe 37 d-f.

Im Rahmen des Umbaus von Bestandsobjekten befanden sich 26 Mietwohnungen Josef-Wirmer-Straße 17, 18 und 19, sowie 12 gewerbliche Einheiten und 9 Mietwohnungen Augustinus-Park im Bau.

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

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,63 m²/mtl. gegenüber € 5,51/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 464 in 2019 um T€ 37 auf T€ 501 in 2020 erhöht. Zum 31.12.2020 standen 142 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,0 % (Vorjahr 1,5 %). Ein Anteil mit 1,4 % (Vorjahr 1,3 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die bereinigte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,6 % oder 44 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,2 % oder 11 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Der Konzern verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2020 über 122.849 m² unbebaute Grundstücke. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet erworben.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres Bestandes sind im Geschäftsjahr 2020 rund € 13,5 Mio. (Vorjahr rund € 12,5 Mio.) aufgewendet worden. Dies entspricht € 22,90 (Vorjahr € 21,30) je m² Wohn- und Nutzfläche.

2.2.2. Bauträgeschäft

Im Bauträgeschäft wurden im Geschäftsjahr keine Objekte fertiggestellt. Die Projekte befinden sich aktuell noch in der Entwicklungsphase.

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 m² verwaltet.

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2020 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 und 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-, Vermögens- und Finanzlage

2.3.1. Ertragslage

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

	2020		2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	56.982	92,2	55.788	95,4	1.194
Bestandsveränderungen	2.062	3,3	238	0,4	1.824
Andere aktivierte Eigenleistungen	926	1,5	923	1,6	3
Andere betriebliche Erträge	1.831	3,0	1.543	2,6	288
Betriebsleistung	61.801	100,0	58.492	100,0	3.309
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	29.613	47,9	26.582	45,5	3.031
Personalaufwand	8.308	13,4	8.157	13,9	151
Abschreibungen (planmäßig)	9.956	16,1	9.875	16,9	81
Andere betriebliche Aufwendungen	2.270	3,7	2.274	3,9	-4
Zinsaufwand	6.157	10,0	6.357	10,9	-200
Sonstige Steuern	1.602	2,6	1.663	2,8	-61
Aufwendungen für die Betriebsleistung	57.906	93,7	54.908	93,9	2.998
Betriebsergebnis	3.895	6,3	3.584	6,1	311
Finanzergebnis	-334		1.823		-2.157
Neutrales Ergebnis	-143		1.198		-1.341
Jahresüberschuss (vor Ertragssteuern)	3.418		6.605		-3.187
Ertragssteuern	-97		102		-199
Jahresüberschuss	3.515		6.503		-2.988

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 3.515 (Vorjahr T€ 6.503) erzielt. Das Betriebsergebnis beträgt T€ 3.895 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 311 erhöht. Das Neutrale Ergebnis 2019 war durch eine einmalige Umsatzsteuererstattung in Höhe von T€ 1.471 geprägt. Damit einher ging eine einmalige Zinserstattung in Höhe von T€ 2.086, welche sich im Finanzergebnis 2019 widerspiegelt.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2020		2019		Veränderung	
	T€		T€		T€	
Hausbewirtschaftung	5.388		4.777		611	
Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen	-1.379		-1.119		-260	
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	-114		-74		-40	
	3.895		3.584		311	

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um T€ 611 beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg der Sollmieten und dem Rückgang der Kapitalkosten. Das negative Ergebnis der Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen ist im Wesentlichen dadurch bedingt, dass die Gesellschaft von dem Wahlrecht gemäß § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB keinen Gebrauch macht und Vorlaufkosten für zukünftige Maßnahmen bereits entstanden sind.

2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2020		2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
langfristig						
Anlagevermögen	510.404	95,5	474.798	94,9	35.606	
Forderungen	32	0,0	29	0,0	3	
Sonstige Vermögensgegenstände	202	0,1	193	0,1	9	
Rechnungsabgrenzungsposten	114	0,0	69	0,0	45	
	510.752	95,6	475.089	95,0	35.663	
mittelfristig						
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	627	0,1	464	0,1	163	
	627	0,1	464	0,1	163	
kurzfristig						
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	18.114	3,4	16.406	3,3	1.708	
Flüssige Mittel	2.426	0,5	2.772	0,6	-346	
Übrige Aktiva	2.234	0,4	5.439	1,0	-3.205	
	22.774	4,3	24.617	4,9	-1.843	
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	534.153	100,0	500.170	100,0	33.983	

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2020		2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
langfristig						
gezeichnetes Kapital	19.125	3,6	19.125	3,8	0	
Gewinnrücklagen	36.061	6,7	35.885	7,2	176	
Bilanzgewinn	8.013	1,5	6.178	1,2	1.835	
	63.199	11,8	61.188	12,2	2.011	
Pensionsrückstellungen	5.630	1,1	5.154	1,0	476	
Dauerfinanzierungsmittel	390.786	73,1	356.678	71,3	34.108	
Sonstige Rückstellungen	214	0,0	181	0,1	33	
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	3.639	0,7	2.951	0,6	688	
Übrige	336	0,1	344	0,1	-8	
	400.605	75,0	365.308	73,1	35.297	
kurzfristig						
Übrige Rückstellungen	4.750	0,9	7.060	1,4	-2.310	
Erhaltene Anzahlungen	18.352	3,4	18.469	3,7	-117	
Bilanzgewinn	1.504	0,3	0	0,0	1.504	
Cash-Pooling	34.558	6,5	35.909	7,2	-1.351	
Übrige Verbindlichkeiten	11.185	2,1	12.236	2,4	-1.051	
	70.349	13,2	73.674	14,7	-3.325	
Gesamtkapital/Bilanzsumme	534.153	100,0	500.170	100,0	33.983	

Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen haben sich die Positionen langfristiges Anlagevermögen (+T€ 35.606) und Dauerfinanzierungsmittel (+T€ 34.108) deutlich erhöht.

Im kurzfristigen Bereich sind die unfertigen Leistungen um T€ 1.708 gestiegen. Ursache hierfür sind Kostensteigerungen im Bereich der Betriebskosten.

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	510.752	475.089	35.663
Finanzierungsmittel	463.804	426.496	37.308
Über-/Unterdeckung	-46.948	-48.593	1.645
Mittelfristiger Bereich (Verkaufsmaßnahmen)			
Vermögenswerte	627	464	163
Kostenvorlage	-627	-464	-163
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-32.133	-33.139	1.006
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	20.348	21.845	-1.497
	-11.785	-11.294	-491
kurzfristige Verpflichtungen	35.790	37.763	-1.973
Stichtagsliquidität/Mittelbedarf	-47.575	-49.057	1.482

Der Mittelbedarf hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

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

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht bedient werden.

Unser Konzern konnte 2020 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2021 ist die Liquidität sichergestellt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage geordnet ist.

2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2020	2019	2018	2017	2016
Jahresüberschuss	T€	3.515	6.503	2.809	2.309	2.096
Eigenkapitalquote	%	11,8	12,2	11,4	11,0	11,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,3	10,8	5,1	4,5	4,2
Cashflow	T€	13.789	16.616	12.078	12.650	11.339
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m ²	5,63	5,51	5,44	5,33	5,27
Instandhaltungsaufwand absolut	T€	13.523	12.470	11.669	10.615	9.544
Instandhaltungsaufwand	€/m ²	23,10	21,30	19,98	18,73	17,61
Fluktuationsquote	%	5,4	5,7	6,2	7,3	7,3
Leerstandsquote	%	2,0	1,5	1,9	1,1	1,1
davon strategisch bedingt	%	1,4	1,3	1,5	0,6	0,6
Leerstandsquote bereinigt	%	0,6	0,2	0,4	0,5	0,5

Die finanziellen Leistungsindikatoren haben sich im Vergleich zu den Geschäftsjahren 2016-2018 überwiegend positiv entwickelt. Der höhere Jahresüberschuss, die höhere Eigenkapitalrentabilität und der höhere Cash-Flow im Geschäftsjahr 2019 ist durch eine einmalige Steuer- und Zinserstattung des Finanzamts verursacht.

2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.2.1. Personal/Frauenquote

Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich 117 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 28 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (74 Angestellte, davon 20 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (21 Arbeiter, davon 2 Teilzeitkräfte), sowie als Leerstandsmanager und Hausmeister bzw. Hauswarte (12, davon eine Teilzeitkraft) und Büro- und Hausreinigungskräfte (fünf, alle Teilzeitkräfte) tätig. Außerdem wurden fünf 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/ 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.

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. Der Anspruch des Neusser Bauverein AG-Konzerns als Sozialpartner der Stadt Neuss ist es, Mietern unterschiedlichen Alters, Nationalität oder Familienstandes in ihrem Wohnumfeld eine Atmosphäre zu bieten, in der sie sich zu Hause fühlen. Das gelingt vor allem durch die zahlreichen Sozial- und Serviceleistungen, die wir auch im laufenden Geschäftsjahr in Kooperation mit unseren Sozialpartnern kontinuierlich in unseren Quartieren fort- und umgesetzt haben.

Für Fragen rund um das Thema Wohnen und zur Förderung des Miteinanders haben wir Mieterbüros und Nachbarschaftstreffs als Anlaufstellen geschaffen, an die sich die Mieter wenden können. In unseren Nachbarschaftstreffs können unsere Mieter auf umfangreiche Beratungsangebote unserer Sozialpartner zurückgreifen. So möchten wir unsere Mieter unterstützen und gleichzeitig das gemeinschaftliche Zusammenleben in den einzelnen Wohnquartieren fördern. Weiterhin werden wir diese Beratungsangebote als einen zentralen Baustein unseres sozialen Engagements unseren Mietern anbieten. Dies gilt auch für die nachhaltig soziale Entwicklung unserer neuen Quartiersprojekte. So haben wir im Jahr 2019 den Nachbarschaftstreff „Treff 55“ im neuen Wohnquartier an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven eröffnet.

Bereits seit mehreren Jahren engagiert sich die Neusser Bauverein AG-Konzerns auch im Bereich des Neusser Jugendsports in vielfältiger Weise. Auch in Zukunft möchten wir dieses Engagement weiter fortführen.

3.1. Risikomanagement

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

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

Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von dem Konzern 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. Bei der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sehen wir das Risiko von konjunkturell bedingten weiteren Baukostensteigerungen, welche die Wirtschaftlichkeit unserer Projekte in den nächsten Jahren beeinflussen können. Ein Anstieg des Zinsniveaus ist bislang ausgeblieben, 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 gesichert. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sowie Liquiditätsrisiken sind aufgrund der Anbindung an das städtische Cash-Pooling nicht zu erwarten.

Die Durchführung von quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen im Rahmen des Bauträgergeschäfts ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Zur Risikominimierung und -vermeidung sind ausführliche Markt- und Standortanalysen unverzichtbar. Die richtige Markteinschätzung, die Zukunftsfähigkeit der Produkte sowie die richtige Kaufpreisfindung 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 Haushaltsgrößen wird in Fortsetzung des demografischen Wandels in ganz Deutschland auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Unsere Gesellschaft wird auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, neuen Mobilitätsangeboten und den weiteren Ausbau von Sozialangeboten im Quartier auf die geänderten Rah-

menbedingungen rechtzeitig und passend reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung im Rahmen unseres Belegungsmanagements zum Erhalt und der Verstärkung von stabilen Hausgemeinschaften und den Verkauf unserer Eigentumswohnungen zu ermöglichen, den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum in unseren neuen Projekten zur Verfügung zu stellen und schlussendlich unsere starke Marktposition noch weiter verbessern zu können. Das Segment der WEG-Verwaltung soll in den kommenden Jahren als ergänzende Dienstleistung weiterhin bedient werden.

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

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 Liquiditätslage sowie dem überwiegenden Anteil langfristiger Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko insgesamt derzeit begrenzt.

3.5. Allgemeine interne und externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit der Neusser Bauverein AG-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. Die möglichen Effekte der aktuell grassierenden Corona-Pandemie können sich negativ auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen die Kostensituation stark belastet

werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen werden durch den technischen Einkauf gesteuert. 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 Entwicklung der Grundstücke Augustinus-Park, der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg, sowie des Grundstückes an der Nievenheimer Straße sind weitere Neubauten für den Konzernbestand Am Hohen Weg, am Gottfried-Schmitz-Weg, an der Willi-Graf-Straße sowie Ausbauten an der Gielenstraße und an der Römerstraße geplant bzw. in der Realisierung. Ergänzt werden diese Bestandseinheiten um quartiersergänzende Eigentumsmaßnahmen. Eine Kernsanierung unseres Bestandes wird an der Josef-Wirmer-Straße vorgenommen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind an der Willi-Graf-Straße/ Hülchrather Straße, Edith-Stein-Straße und an der Römerstraße/Neusser Weyhe geplant.

Insgesamt befinden sich rd. 1.100 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 und energetische Sanierung, um eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände zu gewährleisten und sicherzustellen. Im Rahmen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wird sich unsere Gesellschaft noch intensiver mit energieeffizienten Themenschwerpunkten auseinandersetzen.

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

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2021. Zukunftsbezogene Angaben sind mit möglichen Unsicherheiten behaftet.

Insgesamt bewertet der Vorstand die Entwicklungen des Konzerns mit leichtem Wachstum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv. Eine wesentliche negative Auswirkung der Corona-Pandemie auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns wird nicht prognostiziert.

Der Jahresüberschuss ist mit rd. T€ 2.759 geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. T€ 59.552, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. T€ 28.028 und einem Personalaufwand von rd. T€ 8.469. Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. T€ 11.016 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. T€ 2.813 eingestellt. Der finanzielle Fehlbetrag ist mit rd. T€ -2.988 kalkuliert. Der Personalaufwand ergibt sich aus bestehenden Arbeitsverhältnissen und einer geplanten tariflichen Steigerung. Die planmäßigen Abschreibungen werden 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 geplanten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. T€ 59.055 und einem Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 12.274. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rd. T€ 60.400 geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2021 generell von einem Zinssatz zwischen 1,5% und 2,0% 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, Inanspruchnahme des Cash-poolings mit der Stadt Neuss sowie Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant.

Für 2021 ist die Fertigstellung des Modernisierungsobjekts Josef-Wirmer-Str. zu einem KfW-Effizienzhaus 85 mit 26 Wohneinheiten geplant. Des Weiteren ist die Bezugsfertigkeit für 12 weitere Wohnungen an der Römerstr./Neusser Weyhe nach erfolgtem Dachgeschossausbau geplant. Auf dem Areal der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg ist die Fertigstellung von 154 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit zum Jahreswechsel geplant. Mit Abschluss der Umbaumaßnahme des ehemaligen Krankenhauses am Alexianerplatz, sind neben 13 Gewerbeeinheiten, 9 Wohnungen zur Fertigstellung geplant. Des Weiteren ist die Baumaßnahme am Gottfried-Schmitz-Weg mit 13 Wohnungen und 6 Reihenhäusern zur Fertigstellung im Jahr 2021 vorgesehen. Der Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2021 voraussichtlich 7.306 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 2020 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2020 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 2020 über die Rechtsgeschäfte mit der Stadt Neuss als Hauptaktionär und den ihr verbundenen Unternehmen sowie unserer Tochtergesellschaft Modernes Neuss- Grundstücks- und Bau- GmbH erstellt.

Folgende Schlusserklärung wurde abgegeben:

Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und der mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2020 nicht vorgenommen worden.

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

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

Neuss, 30. März 2021

Neusser Bauverein AG Der Vorstand

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

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		13.942,00	17.736,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	341.009.046,74		333.941.723,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.776.864,76		68.453.500,75
Grundstücke ohne Bauten	33.030.889,41		35.390.179,30
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	12.281,00		11.728,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	464.635,00		442.706,00
Anlagen im Bau	66.354.880,08		33.087.538,54
Bauvorbereitungskosten	2.625.930,65		3.340.073,48
Geleistete Anzahlungen	19.916,04	510.294.443,68	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		95.217,16	112.772,17
Anlagevermögen insgesamt		510.403.602,84	474.797.958,06
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	627.379,85		464.002,58
Unfertige Leistungen	18.028.248,29		16.316.425,22
Andere Vorräte	85.300,09	18.740.928,23	88.971,96
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	498.937,42		465.940,19
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	371.774,00		424.834,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.413,00		12.133,35
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	133.566,36		99.354,96
Sonstige Vermögensgegenstände	1.449.501,85	2.468.192,63	4.658.997,78
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.425.881,38	2.771.808,22
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	82.752,37		49.445,56
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.663,23	114.415,60	20.010,28
Bilanzsumme		534.153.020,68	500.169.882,16

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.958.585,44		3.782.852,60
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	36.060.932,97	22.065.855,93
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	6.177.916,45		0,00
Jahresüberschuss	3.514.656,77		6.503.069,95
Einstellungen in Gewinnrücklagen	175.732,84	9.516.840,38	325.153,50
Eigenkapital insgesamt		64.702.773,35	61.188.116,58
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.630.249,00		5.154.201,00
Steuerrückstellungen	0,00		102.000,00
Sonstige Rückstellungen	4.963.572,32	10.593.821,32	7.139.241,56
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	346.036.048,10		313.613.439,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.416.909,10		82.078.209,17
Erhaltene Anzahlungen	18.352.577,12		18.468.720,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.395.958,13		1.233.212,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.006.019,91		8.062.942,88
Sonstige Verbindlichkeiten	1.009.799,65	455.217.312,01	178.326,18
davon aus Steuern: € 308.943,68			(176.801,62)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 495,98			(1.036,60)
Rechnungsabgrenzungsposten		3.639.114,00	2.951.472,31
Bilanzsumme		534.153.020,68	500.169.882,16

2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.459.620,21		55.266.119,87
c) aus Betreuungstätigkeit	15.403,01		15.148,01
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	507.268,11	56.982.291,33	507.480,45
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.061.779,59	238.203,90
Andere aktivierte Eigenleistungen		926.580,27	923.253,67
Sonstige betriebliche Erträge		2.484.900,39	3.166.903,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.002.098,16		26.015.329,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	715.224,52		540.352,79
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	118.261,32	29.835.584,00	69.718,44
Rohergebnis		32.619.967,58	33.491.708,14
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.260.154,63		6.078.568,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 952.075,07	2.048.287,39	8.308.442,02	2.078.223,19 (995.407,45)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.955.675,23	9.874.978,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.874.628,39	2.601.276,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.901,09	2.088.958,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 139.679,00		6.462.927,82	6.679.171,14 (148.228,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-96.447,99	101.990,94
Ergebnis nach Steuern		5.116.643,20	8.166.457,06
Sonstige Steuern		1.601.986,43	1.663.387,11
Jahresüberschuss		3.514.656,77	6.503.069,95
Gewinnvortrag		6.177.916,45	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage		175.732,84	325.153,50
Bilanzgewinn		9.516.840,38	6.177.916,45

Kapitalflussrechnung

Passiva	2020	2019
	T€	€
Periodenergebnis	3.515	6.503
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.956	9.875
Ab-/Zunahme der Rückstellungen	-1.698	362
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-191	-306
Ab-/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.029	-1.682
Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.244	3.308
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	1
Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.461	4.590
Ertragsteuerertrag/-aufwand	-97	102
Ertragsteuerzahlungen	-6	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.723	22.753
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7	-10
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5	20
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-45.423	-27.911
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	17	16
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-45.408	-27.894
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	49.342	29.297
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-15.324	-13.145
Gezahlte Zinsen	-6.327	-5.636
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	27.691	10.516
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.006	5.375
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-33.139	-38.514
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-32.133	-33.139

KONZERN- ANHANG 2020

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 31.12.2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2020 wurden nach der Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 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 und bei abnutzbaren Vermögensgegenständen abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden als Erhaltungsaufwand behandelt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

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

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten hat unsere Gesellschaft von Ihrem Wahlrecht gemäß § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB keinen Gebrauch gemacht.

Die Abgrenzung zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand erfolgt gemäß § 255 Abs 2 Satz 1 HGB.

Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2020 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 695.

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

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

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

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

Finanzanlagen

Als sonstige Ausleihungen werden 21 unverzinsliche und ein mit 0,5 % verzinsliches Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, welche zum Nominalbetrag bewertet sind. Sie dienen der Anschaffung von Elektrofahrrädern und Wohneigentum.

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€ 217.

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.

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 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %) 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 1,60 % (Vorjahr: 1,97 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beträgt T€ 623 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 abgegrenzte Tilgungsnachlässe, die über die Dauer der Zweckbindung ratierlich vereinnahmt werden.

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen sowie sonstige Rückstellungen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet. Aus den im Rahmen der Erstellung des Konzernjahresabschlusses durchgeführten Konsolidierungsmaßnahmen resultieren keine Differenzen, so dass sich keine latenten Steuern gemäß § 306 HGB ergeben.

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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Konzernbilanz

1. Konzernanlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen kumuliert				Buchwert	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	709.982,57	6.613,36	19.792,03	0,00	696.803,90	692.246,57	10.407,36	19.792,03	682.861,90	13.942,00	17.736,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	523.965.152,33	5.716.711,10	0,00	9.192.552,26	538.874.415,69	190.023.428,51	7.841.940,44	0,00	197.865.368,95	341.009.046,74	333.941.723,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	84.989.068,64	254.631,22	0,00	0,00	85.243.699,86	16.535.567,89	1.931.267,21	0,00	18.466.835,10	66.776.864,76	68.453.500,75
Grundstücke ohne Bauten	35.390.179,30	1.269.092,32	0,00	-3.821.550,04 193.167,83 *	33.030.889,41	0,00	0,00	0,00	0,00	33.030.889,41	35.390.179,30
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	108.448,21	108.448,21	0,00	0,00	108.448,21	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	29.377,88	6.354,99	0,00	0,00	35.732,87	17.649,88	5.801,99	0,00	23.451,87	12.281,00	11.728,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.166.569,63	190.875,23	84.669,63	0,00	2.272.775,23	1.723.863,63	166.258,23	81.981,63	1.808.140,23	464.635,00	442.706,00
Anlagen im Bau	33.596.637,46	36.989.356,87	0,00	-8.988.544,54 5.266.529,21 *	66.863.979,00	509.098,92	0,00	0,00	509.098,92	66.354.880,08	33.087.538,54
Bauvorbereitungskosten	3.340.073,48	941.432,64	0,00	-1.655.575,47	2.625.930,65	0,00	0,00	0,00	0,00	2.625.930,65	3.340.073,48
Geleistete Anzahlungen	0,00	19.916,04	0,00	0,00	19.916,04	0,00	0,00	0,00	0,00	19.916,04	0,00
	683.585.506,93	45.388.370,41	84.669,63	-14.465.670,05 14.652.249,30	729.075.786,96	208.918.057,04	9.945.267,87	81.981,63	218.781.343,28	510.294.443,68	474.667.449,89
Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	112.772,17	0,00	17.555,01	0,00	95.217,16	0,00	0,00	0,00	0,00	95.217,16	112.772,17
	112.772,17	0,00	17.555,01	0,00	95.217,16	0,00	0,00	0,00	0,00	95.217,16	112.772,17
Anlagevermögen	684.408.261,67	45.394.983,77	122.016,67	-14.465.670,05 14.652.249,30	729.867.808,02	209.610.303,61	9.955.675,23	101.773,66	219.464.205,18	510.403.602,84	474.797.958,06

* In den Umbuchungen (+) sind € 186.579,25 an Umgliederung aus dem Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 18.028.248,29 (Vorjahr € 16.316.425,22) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		(Vorjahr)	
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	498.937,42	32.388,89	(28.520,04)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	371.774,00	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.413,00	0,00	(0,00)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	133.566,36	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.449.501,85	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	2.468.192,63	32.388,89	(28.520,04)

4. Die Gesellschaft ist Miteigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften. Die für die Instandhaltungsrücklagen T€ 202 gebildeten „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind zum Abschlussstichtag rechtlich nicht entstanden.

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	3.782.852,60	0,00	175.732,84	3.958.585,44
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	0,00	0,00	22.065.855,93
	35.885.200,13	0,00	175.732,84	36.060.932,97

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	611
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	485
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.598
Jahresabschlusskosten	383
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	346.036.048,10 (313.613.439,50)	15.529.792,65 (14.606.301,33)	330.506.255,45 (299.007.138,17)	46.266.274,03 (44.158.041,46)	284.239.981,42 (254.849.096,71)	335.522.821,85 (302.318.089,13)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.416.909,10 (82.078.209,17)	37.376.792,69 (38.544.201,64)	45.040.116,41 (43.534.007,53)	10.000.229,88 (9.287.023,01)	35.039.886,53 (34.246.984,52)	47.438.339,83 (45.778.863,52)
Erhaltene Anzahlungen	18.352.577,12 (18.468.720,23)	18.352.577,12 (18.468.720,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.395.958,13 (1.233.212,75)	1.395.958,13 (1.233.212,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.006.019,91 (8.062.942,88)	6.006.019,91 (8.062.942,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.009.799,65 (178.326,18)	1.009.799,65 (177.830,20)	0,00 (495,98)	0,00 (495,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	455.217.312,01 (423.634.850,71)	79.670.940,15 (81.093.209,03)	375.546.371,86 (342.541.641,68)	56.266.503,91 (53.445.560,45)	319.279.867,95 (289.096.081,23)	382.961.161,68 (348.096.952,65)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

II. Konzerngewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	T€
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	191
Auflösung von Rückstellungen	626
Aufwendungen	
Aufwendungen für vergebliche Kosten aus einem Vergleich	540

- Es sind Aufwendungen gemäß HGB § 285 Nr. 31 in Höhe von T€ 540 angefallen. Diese beinhalten vergebliche Herstellungskosten aus einem Bauvorhaben. Ein langjähriger Rechtsstreit konnte mit einem Vergleich beendet werden.

F. Sonstige Angaben

- Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.
- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
- 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€ 4.119.

Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 155, in Höhe von T€ 37 für Miete EDV/ Telefonanlage und in Höhe von T€ 152 für Wartungs- und Pflegearbeiten der ERP-Software und Telefonanlage.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 54,7 Mio. ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

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

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	41	20
Technische Mitarbeiter/-innen	13	0
Mitarbeiter/-innen im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	30	8
Summe	84	28

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

- Gesamtbezüge:

a) Vorstand	
Dipl.-Kfm. Frank Lubig	379.992,06 €
davon variable Vergütung	151.222,50 €
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	275.780,91 €
davon variable Vergütung	93.600,00 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	9.600,00 €
davon variable Vergütung	0,00 €
a) Aufsichtsrat	
Reiner Breuer, Vorsitzender bis 21.12.2020	1.250,00 €
Heinrich Thiel, Vorsitzender ab 21.12.2020	750,00 €
Heinz Sahren, stellv. Vorsitzender bis 21.12.2020	562,50 €
Ralf Cremers, stellv. Vorsitzender ab 21.12.2020	562,50 €
Ingeborg Arndt	375,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken bis 21.12.2020	375,00 €
Waltraud Beyen bis 21.12.2020	375,00 €
Manfred Bodewig bis 21.12.2020	375,00 €
Ralph-Erich Hildebrandt	500,00 €
Gisela Hohlmann	500,00 €
Thomas Kaumanns ab 21.12.2020	125,00 €
Dipl.-Ing. Stefan Müller ab 21.12.2020	125,00 €
Ursula von Nollendorf bis 21.12.2020	375,00 €
Jan Raatschen ab 21.12.2020	125,00 €
Bernd Ramakers ab 21.12.2020	125,00 €
Carsten Thiel ab 21.12.2020	125,00 €
Regina Hebmüller	500,00 €
Sandra Köchling	500,00 €
Markus Tappen	500,00 €
Wolfgang Weiwadel	500,00 €

- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 2.043.879,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 168.052,01 geleistet.
- Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 89. Davon entfallen T€ 54 auf Abschlussprüferleistungen, T€ 25 auf Steuerberatungsleistungen und T€ 10 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. 5.595 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, bis 21.12.2020 Vorsitzender,
ab 21.12.2020 Mitglied,
Heinrich Thiel, Stadtverordneter, Angestellter, bis 21.12.2020 Mitglied,
ab 21.12.2020 Vorsitzender,
Heinz Sahren, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,
bis 21.12.2020,
Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin,
Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer, bis 21.12.2020,
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau, bis 21.12.2020,
Manfred Bodewig, Stadtverordneter, IT-Manager i. R., bis 21.12.2020,
Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,
Thomas Kaumanns, Stadtverordneter, Büroleiter, ab 21.12.2020,
Dipl.-Ing. Stefan Müller, Stadtverordneter, Diplom-Bauingenieur, ab 21.12.2020,
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin, bis 21.12.2020,
Jan Raatschen, sachkundiger Bürger, selbstständiger Unternehmer, ab 21.12.2020,
Bernd Ramakers, Stadtverordneter, Rentner, ab 21.12.2020,
Carsten Thiel, Stadtverordneter, Kaufmann, ab 21.12.2020,

alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ralf Cremers, Projektleiter, bis 21.12.2020 Mitglied, ab 21.12.2020,
stellv. Vorsitzender, aus Jüchen,
Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Meerbusch,
Sandra Köchling, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Kaarst,
Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss,
Wolfgang Weiwadel, Technischer Angestellter, aus Krefeld,

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 2020 beträgt € 9.516.840,38.

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

Ausschüttung einer Dividende von € 4,02 je Stückaktie	€ 1.503.616,68
Gewinnvortrag	€ 8.013.223,70

Neuss, 30. März 2021

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 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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, 20. Mai 2021

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Bispink
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

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

Konzeption und Realisation
h1 brand communication gmbh & co. kg



WWW.NEUSSERBAUVEREIN.DE