



GESCHÄFTSBERICHT 2022

## Inhalt

<b>03</b>	<b>LAGEBERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>
<b>04</b>	1. Grundlagen der Gesellschaft
<b>04</b>	1.1. Geschäftstätigkeit
<b>05</b>	1.2. Steuerungssystem
<b>05</b>	2. Wirtschaftsbericht
<b>05</b>	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
<b>07</b>	2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder
<b>07</b>	2.2.1. Immobilienbewirtschaftung
<b>08</b>	2.2.2. Bauträgergeschäft
<b>08</b>	2.2.3. WEG-Verwaltung
<b>09</b>	2.3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
<b>09</b>	2.3.1. Ertragslage
<b>10</b>	2.3.2. Vermögens- und Finanzlage
<b>13</b>	2.4. Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>13</b>	2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>13</b>	2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>13</b>	2.4.2.1. Personal / Frauenquote
<b>14</b>	2.4.2.2. Sozialmanagement
<b>14</b>	3. Risiko- und Chancenbericht
<b>14</b>	3.1. Risikomanagement
<b>15</b>	3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
<b>15</b>	3.3. Allgemeine interne und externe Risiken
<b>16</b>	3.4. Chancen der künftigen Entwicklung
<b>17</b>	3.5. Finanzinstrumente
<b>17</b>	4. Prognosebericht
<b>19</b>	5. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
<b>20</b>	<b>JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>
<b>22</b>	1. Bilanz
<b>24</b>	2. Gewinn- und Verlustrechnung
<b>25</b>	Anhang
<b>36</b>	Bestätigungsvermerk
<b>40</b>	Bericht des Aufsichtsrats

## LAGEBERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

---

# 1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

---

## 1.1. Geschäftstätigkeit

Seit über 130 Jahren arbeitet die Neusser Bauverein GmbH eng mit der Stadt zusammen, um die Wohn- und Baukultur in Neuss zu gestalten. Als größter Wohnungsanbieter im Rhein-Kreis Neuss bieten wir über 7.400 Mietwohnungen an und unser Ziel ist es, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Dieser Leitsatz hat seit der Gründung im Jahr 1891 Gültigkeit und ist unverändert geblieben.

Unser Leistungsspektrum umfasst Mietwohnungen, Gewerbeobjekte, preisgünstige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Bauträgersgeschäft, Sozialimmobilien und WEG-Verwaltung. Als Sozialpartner der Stadt Neuss sehen wir es als unsere Aufgabe, attraktive Quartiere zu errichten, in denen die Menschen sich wohlfühlen und ein gemeinsames Miteinander fördern.

Angesichts der hohen Nachfrage und der Notwendigkeit bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnungen im Stadtgebiet Neuss sehen wir es als unsere Aufgabe an, sowohl öffentlich geförderte als auch preisgünstige freifinanzierte Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität zu errichten und zu erhalten.

Um diese Nachfrage zu decken, setzen wir unseren Fokus darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen sowie der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich zu reflektieren und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrung innovative und zeitgemäße Wohnkonzepte sowie attraktive Service- und Dienstleistungen anzubieten.

Wir möchten die Mieterzufriedenheit steigern, die Mieterbindung erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig sichern. Durch die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen der quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen möchten wir Menschen dabei helfen, ihren Traum vom eigenen, bezahlbaren Zuhause zu verwirklichen. Wir sehen den Kauf einer Wohnimmobilie als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung.

Als verlässlicher, städtebaulicher und sozialer Partner der Stadt Neuss unterstützen wir unsere Mieter durch zahlreiche Angebote im Sozialbereich und fördern gezielt das gemeinschaftliche Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Wir vertiefen konsequent unser Sozialengagement und erweitern unsere Serviceleistungen rund um das Wohnen und Bauen in Zusammenarbeit mit unseren Sozialpartnern.

Wir betrachten den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes, um sicherzustellen, dass wir bezahlbaren und gesunden Wohnraum unter Berücksichtigung hoher ökonomischer, ökologischer und sozialer Qualität bieten und bewusst und nachhaltig mit Ressourcen umgehen.

## 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 2022 zurückgegriffen.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsten Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Der Beschäftigungsaufbau fand 2022 insbesondere bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und in den Dienstleistungsbereichen statt. Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Zahl der Erwerbstätigen 2022 nur leicht und konnte die Beschäftigungsverluste der beiden Vorjahre nicht ausgleichen. Im Baugewerbe gab es trotz Fachkräftemangel erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs.

Im Baugewerbe, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Das Verarbeitende Gewerbe litt vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine.

# 2. WIRTSCHAFTS- BERICHT

---

Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Preise für Arbeiten am Bau. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr. Das ist die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958. Dabei kletterten die Preise in nahezu allen Bereichen kräftig. Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen kosteten 27,2 % mehr als im Jahresdurchschnitt 2021, Verglasungsarbeiten waren 21,2 % teurer als ein Jahr zuvor, Metallbauarbeiten 20,7 % und Stahlbauarbeiten 19,8 %. Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

Angesichts der steigenden Preise stockt der Wohnungsbau in Deutschland. Von Januar bis November 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen von neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,7 % auf rund 322.000. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2022 rund 276 000 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei sank die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 15,9 %, für Zweifamilienhäuser um 10,1 %. Bei Mehrfamilienhäusern kam es dagegen zu einer leichten Erhöhung um 1,2 %. Einen Rückgang gab es auch bei bestehenden Wohngebäuden: Hier wurden von Januar bis November 2022 Baumaßnahmen an rund 38.000 Wohnungen genehmigt und damit 1,7 % weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

## 2.2. Entwicklung der Geschäftsfelder

### 2.2.1. Immobilienbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>
<b>Bestand 31.12.2021</b>	<b>896</b>	<b>7.140</b>	<b>3.945</b>	<b>100</b>	<b>9</b>	<b>587.087</b>
<b>Zugänge</b>						
Bezug Neubau	23	262	250	4	3	26.680
Bezug DG-Ausbau		12	12			787
<b>Abgänge</b>						
Sonstige Abgänge			-1	-1		-16
<b>Bestand 31.12.2022</b>	<b>919</b>	<b>7.414</b>	<b>4.206</b>	<b>103</b>	<b>12</b>	<b>614.538</b>

#### Zugänge

Im Geschäftsjahr wurden die Neubaumaßnahme Augustinusstraße 58-74 mit 136 Wohnungen, einer gewerblichen Einheit und 126 Tiefgaragenstellplätzen fertiggestellt. In der direkten Nachbarschaft an der Annemarie-Renger-Straße 10-12 wurde eine Kindertagesstätte und 11 Mietwohnungen an die Mieter übergeben.

Im Stadtteil Norf, Elise-Stoffels-Straße 9-13, Magda-Menn-Straße 6, wurde ein Seniorenzentrum mit stationärer Pflege, Gruppenwohnungen und einer Diakoniestation an den Pächter übergeben. Des Weiteren sind im Gebäudekomplex noch 14 Mietwohnungen und 16 Mieteinheiten für betreutes Wohnen integriert. Weiterer Wohnraum wurde an der Magda-Menn-Str. 1-5, 2-4 mit 53 Wohnungen und an der Elise-Stoffels-Straße 2-6 mit 32 Wohnungen geschaffen.

Im Rahmen des Dachgeschossausbaus konnten zusätzlich 12 Mietwohnungen Neusser Weyhe 37a-f fertiggestellt werden.

#### Im Bau befindliche Objekte

Im Neubau befanden sich zum Stichtag 31.12.2022 7 Mietwohnungen Dachgeschossausbau Neusser Weyhe 33-37, 48 Mietwohnungen Am Hohen Weg 19, 23a, 27a, 31a und 43 Mietwohnungen Willi-Graf-Straße 11-25, 27.

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 25 bis 30 Jahren.

### Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 6,03 m<sup>2</sup>/mtl. gegenüber € 5,77 /m<sup>2</sup>/ mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 585 im Geschäftsjahr 2021 um T€ 123 auf T€ 708 im Jahr 2022 erhöht. Zum 31.12.2022 standen 61 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,8 % (Vorjahr 1,5 %). Ein Anteil mit 0,7 % (Vorjahr 0,9 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die bereinigte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,1 % oder 12 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,6 % oder 43 Wohneinheiten).

### Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2022 über 115.987 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücke. Für den Wohnungsneubau werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet erworben.

### Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres Bestandes sind im Geschäftsjahr 2022 rund € 12,7 Mio. (Vorjahr rund € 12,4 Mio.) aufgewendet worden. Dies entspricht € 20,59 (Vorjahr € 21,13) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

### 2.2.2. Bauträrgeschäft

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

### 2.2.3. WEG-Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 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 wurde die Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Erfordernissen umgegliedert.

	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	62.704	87,9	59.932	94,5	2.772
Bestandsveränderungen	7.118	10,0	2.010	3,2	5.108
Andere betriebliche Erträge	1.474	2,1	1.450	2,3	24
<b>Betriebsleistung</b>	<b>71.296</b>	<b>100,0</b>	<b>63.392</b>	<b>100,0</b>	<b>7.904</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	39.666	55,6	33.995	53,6	5.671
Personalaufwand	5.571	7,8	5.506	8,7	65
Abschreibungen (planmäßig)	11.785	16,5	10.607	16,7	1.178
Andere betriebliche Aufwendungen	2.257	3,2	4.672	7,4	-2.415
Zinsaufwand	6.141	8,6	6.070	9,6	71
Sonstige Steuern	1.626	2,3	1.605	2,5	21
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>67.046</b>	<b>94,0</b>	<b>62.455</b>	<b>98,5</b>	<b>4.591</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.250</b>	<b>6,0</b>	<b>937</b>	<b>1,5</b>	<b>3.313</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-82</b>		<b>-34</b>		<b>-48</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-4</b>		<b>252</b>		<b>-256</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.164</b>		<b>1.155</b>		<b>3.009</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 4.164 (Vorjahr T€ 1.155) erzielt. Das Betriebsergebnis beträgt T€ 4.250 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.313 erhöht.

Das Betriebsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungsbereiche:

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	5.837	2.605	3.232
Bautätigkeit in Anlagevermögen	-1.256	-1.248	-8
Bautätigkeit in Umlaufvermögen	-374	-457	83
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	43	37	6
	<b>4.250</b>	<b>937</b>	<b>3.313</b>

Die Erhöhung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um T€ 3.232 beruht im Wesentlichen auf nachträglichen Mietminderungen im Vorjahr. 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. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>langfristig</b>					
Anlagevermögen	559.434	94,3	546.550	95,6	12.884
Forderungen	22	0,0	23	0,0	-1
Sonstige Vermögensgegenstände	224	0,1	212	0,1	12
Rechnungsabgrenzungsposten	83	0,0	119	0,0	-36
	<b>559.763</b>	<b>94,4</b>	<b>546.904</b>	<b>95,7</b>	<b>12.859</b>
<b>mittelfristig</b>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	8.907	1,5	2.312	0,4	6.595
	<b>8.907</b>	<b>1,5</b>	<b>2.312</b>	<b>0,4</b>	<b>6.595</b>
<b>kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	18.822	3,1	18.298	3,2	524
Flüssige Mittel	2.206	0,4	2.157	0,4	49
Übrige Aktiva	3.623	0,6	1.779	0,3	1.844
	<b>24.651</b>	<b>4,1</b>	<b>22.234</b>	<b>3,9</b>	<b>2.417</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>593.321</b>	<b>100,0</b>	<b>571.450</b>	<b>100,0</b>	<b>21.871</b>

Die Kapitalstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>langfristig</b>					
gezeichnetes Kapital	19.125	3,2	19.125	3,3	0
Gewinnrücklagen	36.119	6,1	36.119	6,4	0
Bilanzgewinn	10.271	1,7	7.606	1,3	2.665
	<b>65.515</b>	<b>11,0</b>	<b>62.850</b>	<b>11,0</b>	<b>2.665</b>
Pensionsrückstellungen	7.240	1,2	6.170	1,1	1.070
Dauerfinanzierungsmittel	448.912	75,7	442.929	77,5	5.983
Sonstige Rückstellungen	158	0,0	170	0,0	-12
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	13.653	2,3	4.508	0,8	9.145
Übrige	0	0,0	326	0,1	-326
	<b>469.963</b>	<b>79,2</b>	<b>454.103</b>	<b>79,5</b>	<b>15.860</b>
<b>mittelfristig</b>					
Erhaltene Anzahlungen	8.686	1,5	0	0,0	8.686
<b>kurzfristig</b>					
Übrige Rückstellungen	3.413	0,6	6.248	1,1	-2.835
Erhaltene Anzahlungen	20.374	3,4	18.815	3,2	1.559
Ausschüttung	1.500	0,3	1.504	0,3	-4
Cash-Pooling	14.324	2,4	17.623	3,1	-3.299
Kontokorrentkredite	501	0,1	1	0,0	500
Übrige Verbindlichkeiten	9.045	1,5	10.306	1,8	-1.261
	<b>49.157</b>	<b>8,3</b>	<b>54.497</b>	<b>9,5</b>	<b>-5.340</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>593.321</b>	<b>100,0</b>	<b>571.450</b>	<b>100,0</b>	<b>21.871</b>

Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen haben sich die Positionen langfristiges Anlagevermögen (+T€ 12.884) und Dauerfinanzierungsmittel (+T€ 5.983) deutlich erhöht. Die Position passiver Rechnungsabgrenzungsposten hat sich aufgrund der Gewährung von Tilgungsnachlässen um T€ 9.145 erhöht.

Hiernach ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	559.763	546.904	12.859
Finanzierungsmittel	535.478	516.953	18.525
Über-/Unterdeckung	-24.285	-29.951	5.666
<b>Mittelfristiger Bereich</b>			
(Verkaufsmaßnahmen)			
Vermögenswerte	8.907	2.312	6.595
Finanzierungsmittel	8.686	0	8.686
Kostenvorlage	-221	-2.312	2.091
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	-12.118	-15.467	3.349
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	22.445	20.077	2.368
	10.327	4.610	5.717
kurzfristige Verpflichtungen	34.833	36.873	-2.040
<b>Stichtagsliquidität/Mittelbedarf</b>	<b>-24.506</b>	<b>-32.263</b>	<b>7.757</b>

Der Mittelbedarf hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Kurzfristige Finanzmittel wurden in langfristige Finanzierungsmittel umgewandelt.

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 GmbH 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 2022 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2023 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	2022	2021	2020	2019	2018
Jahresüberschuss	T€	4.164	1.155	3.515	6.503	2.809
Eigenkapitalquote	%	11,0	11,0	11,8	12,2	11,4
Eigenkapitalrentabilität	%	6,2	1,8	5,3	10,8	5,1
Cashflow	T€	16.563	12.045	13.686	16.517	11.978
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m <sup>2</sup>	6,03	5,77	5,64	5,51	5,44
Instandhaltungsaufwand absolut	T€	12.654	12.328	13.361	12.281	11.434
Instandhaltungsaufwand	€/m <sup>2</sup>	20,59	21,13	22,86	21,20	19,78
Fluktuationsquote	%	5,9	6,1	5,4	5,7	6,2
Leerstandsquote	%	0,8	1,5	2,0	1,5	1,9
davon strategisch bedingt	%	0,7	0,9	1,4	1,3	1,5
Leerstandsquote bereinigt	%	0,1	0,6	0,6	0,2	0,4

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.164 lag um T€ 1.977 über dem Planwert 2022 von T€ 2.187. Die wesentliche Ursache ergibt sich aus der Tatsache, dass der ursprünglich für 2022 geplante Aufwand aus Mieterstattungen bereits im Geschäftsjahr 2021 angefallen ist.

### 2.4.2. Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### 2.4.2.1. Personal / Frauenquote

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 64 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 13 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (56 Angestellte, davon 11 Teilzeitkräfte) und zwei Mitarbeiterinnen als Büoreinigungskraft (Teilzeit) tätig. Außerdem wurden sechs 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 GmbH unter [www.neusserbauverein.de/unternehmen/](http://www.neusserbauverein.de/unternehmen/) eingesehen werden.

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

### 3. RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

#### 2.4.2.2. Sozialmanagement

Die Neusser Bauverein GmbH, das größte Wohnungsunternehmen und Sozialpartner der Stadt Neuss, widmet sich dem Ziel, breite Bevölkerungsschichten von Neuss mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Als Sozialpartner der Stadt Neuss ist es unser Ziel, Mietern unterschiedlichen Alters, Nationalität oder Familienstandes eine Atmosphäre zu bieten, in der sie sich zu Hause fühlen. Um dies zu erreichen, bieten wir zahlreiche Sozial- und Serviceleistungen an, die in Zusammenarbeit mit unseren Sozialpartnern kontinuierlich in unseren Quartieren umgesetzt werden.

Um das Miteinander und den Zusammenhalt in unseren Wohnquartieren zu fördern, haben wir Mieterbüros, Nachbarschaftstreffs und einen Beratungsbüro als Anlaufstellen für Fragen rund um das Thema Wohnen und zur Förderung des Miteinanders geschaffen. Unsere Nachbarschaftstreffs bieten unseren Mietern umfangreiche Beratungsangebote unserer Sozialpartner. Diese Beratungsangebote sind ein wichtiger Baustein unseres sozialen Engagements und werden auch bei der Entwicklung von neuen Quartieren als Begegnungsorte eingeplant.

Wir engagieren uns auch seit mehreren Jahren im Bereich des Neusser Jugendsports und werden dieses Engagement auch in Zukunft fortsetzen.

#### 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 die Beobachtungen und Bewertung 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 wird aktuell verzeichnet. Die weitere Entwicklung des Zinsniveaus kann dazu führen, dass geplante Projekte in ihrer Wirtschaftlichkeit gefährdet und dadurch verschoben oder eingestellt werden. Zusätzlich kann ein sukzessiver Anstieg der Zinsaufwendungen nach Darlehensprolongationen zu einer damit einhergehenden Belastung des Unternehmens führen. Es ist davon auszugehen, dass die gesamtwirtschaftliche Situation in den nächsten Monaten zu höheren Mietausfällen führen kann. Durch das seit vielen Jahren praktizierte Angebot, bei Zahlungsschwierigkeiten von Mietern individuelle Vereinbarungen treffen zu können, ist aktuell noch keine außerordentliche negative Entwicklung im Bereich des Forderungsmanagements zu verzeichnen. 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 Baurärgeschäfts ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Zur Risikominimierung und -vermeidung sind ausführliche Markt- und Standortanalysen unverzichtbar. Die richtige Markteinschätzung, die Zukunftsfähigkeit der Produkte sowie die richtige Kaufpreisfindung für die zu errichtenden Einheiten, beeinflussen neben der Lagequalität und dem standortbezogenen Nutzungs- und Bebauungskonzept sowie einer effizienten Kostensteuerung maßgeblich den Erfolg der Maßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden deshalb bereits in der frühen Planungsphase und im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Sensibilitätsanalysen überprüft und 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. Allgemeine interne und externe Risiken

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

Beschaffungspreisen werden durch den technischen Einkauf gesteuert. Die Auswirkungen der kriegerischen Handlungen in der Ukraine können negative Auswirkungen auf Beschaffungspreise und die Kerngeschäftsfelder haben. Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Diese Risiken werden von der Neusser Bauverein GmbH in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

Die operative Steuerung der Neusser Bauverein GmbH 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 ergänzt durch Mitarbeiterschulungen.

### 3.4. 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 entsprechend den 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.

### 3.5. 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. Aufgrund der erfolgten Zinswende als Reaktion auf eine steigende Inflation haben sich die Konditionen für Immobiliendarlehen drastisch verteuert. Die Kapitalkosten in Form von Zinsen haben sich im Zeitraum eines Jahres verdreifacht und beeinflussen daher in hohem Maße zukünftige Investitionsentscheidungen. 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 Liquiditätsslage sowie dem überwiegenden Anteil langfristiger Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko insgesamt derzeit begrenzt.

Neben der Entwicklung der Grundstücke Augustinus-Park sind weitere Neubauten an der Elise-Stoffels-Straße, Am Hohen Weg und an der Willi-Graf-Straße für den Gesellschaftsbestand sowie Ausbauten an der Gielenstraße geplant bzw. in der Realisierung. Ergänzt werden diese Bestandseinheiten um quartiersergänzende Eigentumsmaßnahmen.

Insgesamt befinden sich rd. 550 Wohn-, Sozial- und Gewerbeeinheiten in der Planung und Projektumsetzung, welche in den Folgejahren sukzessive als Neubau bzw. Modernisierungsmaßnahme zur Umsetzung geplant sind. 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 Umfeld mit weiter abnehmendem Potenzial im Eigentumsbereich ausgegangen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2023. Zukunftsbezogene Angaben sind mit möglichen Unsicherheiten behaftet.

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

## 4. PROGNOSE- BERICHT

---

Eine wesentliche negative Auswirkung der Corona-Pandemie auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wird nicht prognostiziert. Eine wesentliche negative Auswirkung der kriegerischen Handlungen in der Ukraine wird ebenso nicht prognostiziert. In Folge der Auswirkungen aus diesen Einflüssen auf die bau- und immobilienwirtschaftliche Lage, werden die aktiven Bauprojekte Am Hohen Weg und an der Willi-Graf-Str. abgeschlossen. Die wirtschaftliche Umsetzung neuer Projekte ist aktuell nicht darstellbar. In der Folge wurden die Spatenstiche für neue Bauprojekte vorerst zurückgestellt. In Folge der freigewordenen Kapazitäten werden im Rahmen von Projektsteuerungs- und Dienstleistungsverträgen, Leistungen für die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH und die Gebäudemanagement Neuss Service GmbH erbracht.

Der Jahresüberschuss 2023 ist gemäß genehmigtem Wirtschaftsplan vom 01.12.2022 mit rd. T€ 4.701 geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf Umsatzerlösen in Höhe von rd. T€ 80.827, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von rd. T€ 35.106 und einem Personalaufwand von rd. T€ 5.446 Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind mit rd. T€ 12.676 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in Höhe von rd. T€ 2.511 geplant. Die Erträge aus der Gewinnabführung werden mit rd. T€ 346 erwartet, ein zwischenzeitlich freigegebener Verkauf einer Bestandsimmobilie kann noch zu einer höheren Gewinnabführung führen. Der finanzielle Fehlbetrag ist mit rd. T€ -216 kalkuliert. Der Personalaufwand ergibt sich aus bestehenden Arbeitsverhältnissen und einer geplanten tariflichen Steigerung. Die planmäßigen Abschreibungen werden in Abhängigkeit weiterer Investitionen moderat weiter ansteigen.

Die Prognose basiert auf geplanten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. T€ 66.125 und einem Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 15.547. Für den Bestandsneubau und Eigentumsmaßnahmen sind in 2023 Investitionen in Höhe von rd. T€ 19.500 geplant. Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2023 generell von einem Zinssatz zwischen 3,5 % und 4,0 % ausgegangen. Die Konditionen für Prolongationsdarlehen sind mit Anschlusszinsen in Höhe von 3,9 % kalkuliert. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5 % pro Jahr gerechnet. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus Darlehen der NRW.BANK und der KfW-Bank, Inanspruchnahme des Cash-Poolings der Stadt Neuss sowie Kapitalmarktdarlehen zu Marktzinsen geplant.

Für 2023 ist die Fertigstellung für 7 weitere Wohnungen an der Römerstraße/Neusser Weyhe nach erfolgtem Dachgeschossausbau geplant. Des Weiteren ist die Bezugsfertigkeit für 43 Wohnungen an der Willi-Graf-Straße geplant. Der Wohnungsneubau Am Hohen Weg befindet sich in 2023 im Bau. Der Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2023 voraussichtlich 7.466 Einheiten. Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht vorgesehen.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2022 erfüllt.

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

#### **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 2022 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, 31. März 2023

**Neusser Bauverein GmbH**  
**Die Geschäftsführung**

Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann

Frank Gensler

## 5. EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG UND ZWECKERREICHUNG

---



1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	413.097.244,26		351.268.150,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	96.886.572,59		85.740.795,10
Grundstücke ohne Bauten	32.754.310,96		33.590.528,15
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.955,00		10.996,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	356.516,00		276.525,00
Anlagen im Bau	9.672.513,58		70.633.847,07
Bauvorbereitungskosten	4.610.280,76		3.490.966,46
Geleistete Anzahlungen	35.197,32	557.424.590,47	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	474.929,88	2.008.929,88	4.188,69
Anlagevermögen insgesamt		559.433.520,35	546.549.996,69
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	728.733,81		0,00
Bauvorbereitungskosten	802.375,25		351.187,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	7.375.828,06		1.961.519,91
Unfertige Leistungen	18.821.729,88	27.728.667,00	18.298.114,86
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	574.138,96		838.597,14
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	298.364,00		359.004,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		13.899,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.299,09		10.738,56
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	40.628,49		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.944.965,31	3.869.395,85	790.689,08
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.206.368,40	2.156.894,08
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	72.149,89		108.346,51
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.851,62	83.001,51	10.894,10
<b>Bilanzsumme</b>		<b>593.320.953,11</b>	<b>571.449.881,17</b>

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	0,00		4.016.332,21
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	26.082.188,14	36.118.679,74	22.065.855,93
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	7.606.795,47		8.013.223,70
Jahresüberschuss	4.164.338,54		1.154.935,22
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00	11.771.134,01	57.746,77
Eigenkapital insgesamt		67.014.813,75	64.354.091,89
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	7.239.566,00		6.170.332,00
Sonstige Rückstellungen	3.571.359,49	10.810.925,49	6.417.813,67
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	395.032.663,24		394.626.228,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.705.817,14		68.914.482,59
Erhaltene Anzahlungen	29.059.616,91		18.814.830,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.767.692,18		1.294.305,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.836.146,00		5.676.375,67
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	403.723,68		514.568,22
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	36.322,43		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	501.841.981,58	159.138,87
davon aus Steuern: € 0,00			(94.138,87)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		13.653.232,29	4.507.714,24
<b>Bilanzsumme</b>		<b>593.320.953,11</b>	<b>571.449.881,17</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.446.326,02		58.800.854,66
c) aus Betreuungstätigkeit	14.223,12		14.223,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.243.812,94	62.704.362,08	1.116.711,51
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.117.845,19	2.009.947,94
Sonstige betriebliche Erträge		1.545.684,09	1.827.295,70
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.384.206,77		30.954.919,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.740.179,04		1.851.623,70
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.600.676,61	39.725.062,42	1.268.999,10
Rohergebnis		31.642.828,94	29.693.491,10
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.522.322,24		4.071.195,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.392.023,63	2.049.113,06	5.571.435,30	1.434.460,31 (825.296,75)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.785.314,73	10.606.699,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.331.972,40	4.907.507,39
Erträge aus Gewinnabführung	308.310,48		547.355,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	84,99	308.395,47	353,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 1.429,07		6.471.924,58	6.461.540,63 (0,00)
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 115.385,00			(129.496,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-4,96	-0,17
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>5.790.582,36</b>	<b>2.759.796,50</b>
Sonstige Steuern		1.626.243,82	1.604.861,28
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>4.164.338,54</b>	<b>1.154.935,22</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>7.606.795,47</b>	<b>8.013.223,70</b>
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
in die gesetzliche Rücklage		0,00	57.746,77
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>11.771.134,01</b>	<b>9.110.412,15</b>

**A. Allgemeine Angaben**

Die Neusser Bauverein GmbH hat ihren Sitz in Neuss und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuss unter Register-Nr. 22152. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 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**

Entgeltlich erworbene Lizenzen 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 2022 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 689.

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 2022 wurde gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn in Höhe von € 308.310,48 (Vorjahr € 547.355,84) übernommen.

Als sonstige Ausleihungen werden vier unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen und ein zweckgebundenes, unverzinsliches Darlehen zur Anschaffung von Inventar für die Seniorenzentrum Norf gGmbH ausgewiesen, welche zum Nominalbetrag bewertet sind.

#### **Umlaufvermögen**

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

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen. Für Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 263.

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 aufgelöst; 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 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von unverändert 2 % und ein Rententrend von 2,00 % (Vorjahr: 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 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt T€ 435 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 rätierlich 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	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	23.817,08	0,00	20.850,39	0,00	2.966,69	23.817,08	0,00	20.850,39	2.966,69	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	557.715.933,44	12.629.498,15	3.113,57	58.306.550,39	628.648.868,41	206.447.783,22	9.106.954,50	3.113,57	215.551.624,15	413.097.244,26	351.268.150,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	106.566.731,13	4.681.307,38	0,00	9.054.977,88	120.303.016,39	20.825.936,03	2.590.507,77	0,00	23.416.443,80	96.886.572,59	85.740.795,10
Grundstücke ohne Bauten	33.590.528,15	1.523.181,08	0,00	-2.476.732,27* 117.334,00	32.754.310,96	0,00	0,00	0,00	0,00	32.754.310,96	33.590.528,15
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	28.921,39	6.747,29	5.697,80	0,00	29.970,88	17.925,39	5.788,29	5.697,80	18.015,88	11.955,00	10.996,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.254.168,92	162.055,17	13.581,93	0,00	1.402.642,16	977.643,92	82.064,17	13.581,93	1.046.126,16	356.516,00	276.525,00
Anlagen im Bau	70.633.847,07	4.776.597,08	0,00	-66.793.803,37 1.055.872,80	9.672.513,58	0,00	0,00	0,00	0,00	9.672.513,58	70.633.847,07
Bauvorbereitungskosten	3.490.966,46	2.241.744,72	0,00	-1.122.430,42*	4.610.280,76	0,00	0,00	0,00	0,00	4.610.280,76	3.490.966,46
Geleistete Anzahlungen	0,00	35.197,32	0,00	0,00	35.197,32	0,00	0,00	0,00	0,00	35.197,32	0,00
	<b>773.389.544,77</b>	<b>26.056.328,19</b>	<b>22.393,30</b>	<b>-70.392.966,06 68.534.735,07</b>	<b>797.565.248,67</b>	<b>228.377.736,77</b>	<b>11.785.314,73</b>	<b>22.393,30</b>	<b>240.140.658,20</b>	<b>557.424.590,47</b>	<b>545.011.808,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	4.188,69	486.530,49	15.789,30	0,00	474.929,88	0,00	0,00	0,00	0,00	474.929,88	4.188,69
	<b>1.538.188,69</b>	<b>486.530,49</b>	<b>15.789,30</b>	<b>0,00</b>	<b>2.008.929,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.008.929,88</b>	<b>1.538.188,69</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>774.951.550,54</b>	<b>26.542.858,68</b>	<b>59.032,99</b>	<b>-70.392.966,06 68.534.735,07</b>	<b>799.577.145,24</b>	<b>228.401.553,85</b>	<b>11.785.314,73</b>	<b>43.243,69</b>	<b>240.143.624,89</b>	<b>559.433.520,35</b>	<b>546.549.996,69</b>

\* In den Umbuchungen (-) sind € 1.858.230,99 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 18.821.729,88 (Vorjahr € 18.298.114,86) 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	574.138,96	22.335,72	( 22.587,87 )
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	298.364,00	0,00	( 0,00 )
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.299,09	0,00	( 0,00 )
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	40.628,49	0,00	( 0,00 )
Sonstige Vermögensgegenstände	2.944.965,31	0,00	( 0,00 )
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.869.395,85</b>	<b>22.335,72</b>	<b>( 22.587,87 )</b>

4. Die Gesellschaft ist Miteigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften. Die für die Instandhaltungsrücklagen T€ 224 gebildeten „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind zum Abschlussstichtag rechtlich nicht entstanden.

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Umgliederung	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	4.016.332,21	-4.016.332,21	0,00
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	22.065.855,93	4.016.332,21	26.082.188,14
	<b>36.118.679,74</b>	<b>0,00</b>	<b>36.118.679,74</b>

Die „gesetzliche Rücklage“ wurde aufgrund des Formwechsels den „Andere Gewinnrücklagen“ zugeordnet.

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€
Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Bauträgermaßnahmen	2.314
Jahresabschlusskosten	269
Instandhaltung	331
Betriebskosten	263

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	395.032.663,24 (394.626.228,25)	18.415.607,01 (15.605.158,86)	376.617.056,23 (379.021.069,39)	54.815.099,53 (55.639.083,61)	321.801.956,70 (323.381.985,78)	385.650.656,08 (385.002.511,24)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.705.817,14 (68.914.482,59)	17.566.176,18 (20.548.347,94)	54.139.640,96 (48.366.134,65)	11.844.269,83 (10.442.497,82)	42.295.371,13 (37.923.636,83)	56.979.791,95 (50.864.523,71)
Erhaltene Anzahlungen	29.059.616,91 (18.814.830,19)	29.059.616,91 (18.814.830,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.767.692,18 (1.294.305,58)	1.767.692,18 (1.294.305,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.836.146,00 (5.676.375,67)	3.836.146,00 (5.676.375,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	403.723,68 (514.568,22)	403.723,68 (514.568,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	36.322,43 (0,00)	36.322,43 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (159.138,87)	0,00 (159.138,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>501.841.981,58 (489.999.929,37)</b>	<b>71.085.284,39 (62.612.725,33)</b>	<b>430.756.697,19 (427.387.204,04)</b>	<b>66.659.369,36 (66.081.581,43)</b>	<b>364.097.327,83 (361.305.622,61)</b>	<b>442.630.448,03 (435.867.034,95)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-943	-911
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	-151
Sonstige Vermögensgegenstände	541	547
<b>Summe</b>	<b>-404</b>	<b>-515</b>

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 Aufwendungen und Erträge enthalten:

Erträge	T€
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	130
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	45

## D. Sonstige Angaben

- Finanzierungsrisiken ergeben sich durch die deutliche Anhebung der Leitzinsen im Frühjahr 2023 durch die Europäische Zentralbank. Weitere bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens- Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.
- Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss des Mutterunternehmens Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH, Meererhof 1, Neuss, einbezogen und ist Tochterunternehmen im Sinne von § 290 HGB. Die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH ist kleinster und zugleich größter Konsolidierungskreis. Dieser Konzernabschluss wird beim Amtsgericht Neuss, HRB 22714, eingereicht.
- Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 8.937. Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.
- Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionsvereinbarungen mit den Mietern sowie im Rahmen der WEG-Verwaltung in Höhe von zusammen T€ 4.806.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 95 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 23,0 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	37	11
Technische Mitarbeiter/-innen	8	0
Büroreinigung	0	2
Summe	45	13

Außerdem wurden 6 Auszubildende beschäftigt.

6. Gesamtbezüge: €

a) Geschäftsführung	
Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann	274.872,24
davon variable Vergütung	93.600,00
Frank Gensler, ab 01.10.2022	0,00
davon variable Vergütung	0,00
Dipl.-Ing. Christoph Hölters, bis 30.09.2022	7.289,49
davon variable Vergütung	0,00
b) Aufsichtsrat	
Heinrich Thiel, Vorsitzender	2.500,00
Dipl.-Ing. Stefan Müller, kommissarisch stellv. Vorsitzender bis 17.05.2022	1.437,50
Ralf Cremers, stellv. Vorsitzender ab 17.05.2022	2.000,00
Ingeborg Arndt	1.250,00
Reiner Breuer	1.250,00
Natalie Goldkamp	1.250,00
Ralph-Erich Hildebrandt	1.250,00
Gisela Hohlmann	1.250,00
Thomas Kaumanns	1.250,00
Tom Klinkicht	1.250,00
Jan Raatschen	1.250,00
Bernd Ramakers	1.250,00
Carsten Thiel	1.250,00
Regina Hebmüller, ab 17.05.2022	625,00
Sandra Köchling, ab 17.05.2022	1.250,00
Markus Tappen, ab 17.05.2022	1.250,00
Wolfgang Weiwadel, ab 17.05.2022	1.250,00
Marina Zubak, ab 17.05.2022	1.250,00

- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.991.743,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 172.702,15 geleistet.

8. Das Gesamthonorar für Leistungen des Abschlussprüfers beträgt T€ 58 (netto). Davon entfallen T€ 58 (netto) auf Abschlussprüferleistungen.
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.
10. Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung wurden nicht gewährt.
11. Mitglieder der Geschäftsführung
- Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann, Vorsitzender, aus Ratingen,
  - Frank Gensler, Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer, aus Neuss, ab 01.10.2022
  - Dipl.-Ing. Christoph Hölters, Beigeordneter, aus Krefeld, bis 30.09.2022.
12. Mitglieder des Aufsichtsrats
- Heinrich Thiel, Stadtverordneter, Angestellter, Vorsitzender,
  - Dipl.-Ing. Stefan Müller, Stadtverordneter, kommissarisch stellv. Vorsitzender bis 17.05.2022, Dipl.-Bauingenieur,
  - Ingeborg Arndt, Stadtverordnete, Rentnerin,
  - Reiner Breuer, Bürgermeister,
  - Natalie Goldkamp, Stadtverordnete, Angestellte,
  - Ralph-Erich Hildebrandt, Stadtverordneter, Oberstudienrat,
  - Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin,
  - Thomas Kaumanns, Stadtverordneter, Büroleiter,
  - Tom Klinkicht, sachkundiger Bürger, Student,
  - Jan Raatschen, sachkundiger Bürger, selbstständiger Unternehmer,
  - Bernd Ramakers, Stadtverordneter, Rentner,
  - Carsten Thiel, Stadtverordneter, Kaufmann,
- alle aus Neuss,
- von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:
- Ralf Cremers, Projektleiter, stellv. Vorsitzender, ab 17.05.2022, aus Jüchen,
  - Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, ab 17.05.2022, aus Meerbusch,
  - Sandra Köchling, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, ab 17.05.2022, aus Kaarst,
  - Markus Tappen, Elektriker, ab 17.05.2022, aus Neuss,
  - Wolfgang Weiwadel, Technischer Angestellter, ab 17.05.2022, aus Krefeld,
  - Marina Zubak, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ab 17.05.2022, aus Neuss.

## E. Weitere Angaben

### Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital der Gesellschaft betrug unverändert € 19.125.000,00. Die Neusser Bau- und Immobilienmanagement GmbH, Neuss, ist alleiniger Gesellschafter.

### Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 beträgt € 11.771.134,01.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

<b>Ausschüttung an den Gesellschafter</b>	<b>€ 1.500.000,00</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung (Gewinnvortrag)</b>	<b>€ 10.271.134,01</b>

Neuss, 31. März 2023

### Neusser Bauverein GmbH Die Geschäftsführung:

Dipl.-Betriebsw. Dirk Reimann      Frank Gensler

## BESTÄTIGUNGS- VERMERK

An die Neusser Bauverein GmbH, Neuss

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Neusser Bauverein GmbH, Neuss, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Neusser Bauverein GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss 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 der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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.

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.

### 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 Gesetzesprechung 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

#### Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Neusser Bauverein GmbH, Neuss, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 und des Lageberichts für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F. (10.2021)).

Düsseldorf, den 22. Mai 2023

#### **PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Stephan Schims  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Jankowski  
Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTS- RATS

---

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

Der Aufsichtsrat ließ sich von der Geschäftsführung 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 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 2022 durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 und den Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2022 ist damit festgestellt. Dem Vorschlag der Geschäftsführung im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses über die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Nach dem Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat gegen den Bericht der Geschäftsführung keine Einwendungen zu erheben.

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

Neuss, 06. Juni 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

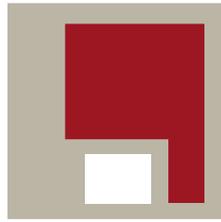
Heinrich Thiel

## IMPRESSUM

[www.neusserbauverein.de](http://www.neusserbauverein.de)

Neusser Bauverein GmbH  
Haus am Pegel  
Am Zollhafen 1  
41460 Neuss

Fon +49 (0) 2131 127-3  
Fax +49 (0) 2131 127-555



**NEUSSER**  
**BAUVEREIN**

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