

NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891

GESCHÄFTSBERICHT 2013



Wichtige Kennzahlen 2013

	2013	2012
Bilanzsumme	TE 408.758	399.520
Jahresüberschuss	TE 1.295	1.270
Investitionen in Sachanlagevermögen	TE 14.246	9.029
Häuser	847	831
Wohnungen	6.912	6.830
fertiggestellte Wohneinheiten	23	92
Wohn- und Nutzfläche rd.	m ² 548.000	540.000
durchschnittliche Miete mtl.	€/m ² 5,03	4,92
Fluktuationsrate	8,5%	9,0%
Leerstandsquote	0,60%	0,70%
durchschnittliche Mietdauer	10,5 Jahre	10,5 Jahre
Instandhaltungskosten	Mio. € 7,9	8,1
Instandhaltungskosten	€/m ² 14,38	14,93
Modernisierungsinvestitionen	Mio. € 1,9	9,0
Mitarbeiter	123	120



Neusser Bauverein AG
Geschäftsbericht für das Jahr 2013

„Wir sind angekommen
- endlich Zuhause!“



WOHNEN UND
WOHLFÜHLEN!



- 06** Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden der Neusser Bauverein AG
- 08** Vorwort des Vorstandsvorsitzenden der Neusser Bauverein AG
- 11** Wir bauen für Ihr Leben gern
- 12** Das Leben ändert sich, wir ändern mit
Modernisierungsmaßnahmen
- 15** Wir bauen lebenswerte Nachbarschaften
Mietwohnungsneubauten
- 16** Wir erhalten bezahlbaren Wohnraum
Bestandserweiterungen
- 19** Menschen sind verschieden, unsere Angebote sind es auch
Eigenheime und Eigentumswohnungen
- 20** Wem wir am liebsten ein Zuhause geben? Der Zukunft natürlich
Sozialimmobilien
- 23** Wir denken lieber im großen Ganzen als in Quadratmetern
Mehrwertmanagement
- 24** Wenn das Leben leichter wird, stecken meistens wir dahinter
Sozialengagement
- 27** Unser Plan für 2014: mit gutem Beispiel voranbauen
Perspektiven



Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,



„Mit ihrer städtebaulichen Kompetenz und ihrem sozialen Engagement ist die Neusser Bauverein AG eine tragende Säule der Stadtentwicklung.“

Neuss ist eine lebens- und liebenswerte Stadt. Sie ist Heimat für über 150.000 Menschen, die gern hier wohnen und sich zu Hause fühlen. Grund dafür ist nicht zuletzt eine positive Stadtentwicklung, an der die Neusser Bauverein AG maßgeblich beteiligt ist.

Das gilt auch für das abgelaufene Geschäftsjahr. Mit der nachfragegerechten Anpassung des Wohnungsangebotes sowie den ergänzenden Sozial- und Serviceleistungen ist die Neusser Bauverein AG auch 2013 ihrer Verantwortung als städtebaulicher Akteur und Sozialpartner der Stadt gerecht geworden. Auf dieses städtebauliche und soziale Engagement des Bauvereins kann man sich in Neuss schon seit vielen Jahren verlassen.

So hat die Neusser Bauverein AG die immer größer werdende Bedeutung generationenübergreifender Wohnangebote in Zeiten des demographischen Wandels früh erkannt und in speziellen Wohnformen umgesetzt. Darüber hinaus hat sie mit dem Ziel, insbesondere Familien den Erwerb von Wohnungseigentum zu ermöglichen, qualitativ anspruchsvolle Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten errichtet. Ihrem Auftrag, breite Bevölkerungsschichten mit zeitgemäßen Wohnungen zu versorgen, ist die Neusser Bauverein AG auch mit der Errichtung und dem Erwerb öffentlich geförderter Wohneinheiten nachgekommen. Mit zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen hat sie nicht nur das Wohnumfeld ihrer Mieter nachhaltig verbessert, sondern auch die Attraktivität des Neusser Stadtbildes weiter gesteigert.

Neuss für seine Bewohner attraktiver zu machen und die Außendarstellung der Stadt positiv zu gestalten, daran hat die Neusser Bauverein AG auch 2013 einen großen Anteil. Besonders deutlich zeigt dies der durchgeführte Landeswettbewerb zur städtebaulichen Neugestaltung der Hülchrather Straße und der ebenfalls in 2013 gewonnene Deutsche Fassadenpreis. Mit diesen Auszeichnungen haben die Neusser Bauverein AG und die Stadt Neuss im vergangenen Jahr über die Stadtgrenzen hinaus für eine überaus positive Außenwahrnehmung gesorgt.

Es steht außer Zweifel, dass sich die Neusser Bauverein AG auch in den kommenden Jahren als verlässlicher Partner der Stadt erfolgreich bei der weiteren Entwicklung unseres lebens- und liebenswerten Neuss engagiert. Darüber freue ich mich.

Herbert Napp

**Bürgermeister der Stadt Neuss,
Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein AG**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,



„Damit sich die Menschen in Neuss heute wie morgen zu Hause fühlen, arbeiten wir mit viel Innovationsfreude an den städtebaulichen Antworten auf gesellschaftliche Veränderungen.“

als die Neusser Bauverein AG im Jahr 1891 gegründet wurde, war ihre Aufgabe klar definiert. Es ging darum, die immer weiter wachsende Stadtbevölkerung mit günstigem Wohnraum zu versorgen. Im Kern ist diese Aufgabenstellung auch heute, mehr als 120 Jahre später, unverändert wichtig. Geändert haben sich neben den allgemein wachsenden Ansprüchen an das Wohnen allerdings auch die Rahmenbedingungen. Im Zuge des demographischen Wandels sind die Bedürfnisse der Menschen in den letzten Jahren ganz andere geworden. Zu unserem Selbstverständnis gehört es, darauf – frei nach dem Motto „Kontinuität im Wandel“ – die passenden städtebaulichen Antworten zu entwickeln und attraktiven, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Neuss anzubieten. Auch in 2013 ist uns dies wieder gelungen. Das zeigt der Rückblick auf ein durchweg erfolgreiches Geschäftsjahr.

Auch 2013 haben wir wieder sowohl in den öffentlich geförderten und den frei finanzierten Wohnungsbau als auch in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände investiert. Unser Ziel bleibt es, Wohnungsangebote zu schaffen, die zu demographisch und soziokulturell vielschichtigen Wohnquartieren führen. Aktuell sorgen wir mit umfangreichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen unter anderem Am Kotthausweg und Am Alten Weiher für eine solche Aufwertung unserer Wohnquartiere.

Unsere Philosophie der positiven Quartiersentwicklung fußt aber auf weit mehr als nur auf einem baulichen Engagement. Mit umfangreichen Sozialangeboten setzen wir uns dafür ein, dass aus Wohnen ein Zuhause wird. Denn letzten Endes gilt für 2013 dasselbe wie für alle Jahre zuvor: Bei uns steht immer der Mensch mit seinen Bedürfnissen im Mittelpunkt.

Mein Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns Neusser Bauverein AG, die durch ihren Einsatz sehr wesentlich zum erfolgreichen Geschäftsjahr 2013 beigetragen haben.

Den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats danke ich ebenso für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Frank Lubig

Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG



WIR BAUEN FÜR IHR LEBEN GERN

Der Leitsatz der Neusser Bauverein AG lautet „Gut wohnen, besser leben“. Diesen Anspruch an uns selbst erfüllen wir jeden Tag: Als kommunales Wohnungsunternehmen sorgen wir für beste Wohn- und Lebensqualität für die über 20.000 Menschen, die bei uns ihr Zuhause haben.

In Zeiten des demographischen Wandels kein leichtes Unterfangen. Schließlich haben sich die Wohnanforderungen in den letzten Jahren stark geändert.

Senioren möchten auch im hohen Alter noch selbstbestimmt leben, junge Menschen suchen ein bezahlbares und zugleich ansprechendes Zuhause für sich und ihren Nachwuchs.

Und das sind nur zwei von zahlreichen Zielgruppen der Neusser Bauverein AG. Um den vielfältigen Ansprüchen in Neuss gerecht zu werden, gehen wir mit innovativen Konzepten – unter anderem zum

Thema generationenübergreifendes Wohnen – voran und investieren ständig in die Aufwertung unserer Wohnquartiere. Der Neubau von Miet- und Kaufobjekten gehört hier ebenso dazu wie die stetige Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes.

Außerdem haben wir uns auch in 2013 wieder mit zahlreichen Serviceleistungen und sozialen Angeboten für ein aktives und vor allem funktionierendes Miteinander der Menschen in den Wohnquartieren eingesetzt. Servicebüros, Mietertreffs sowie Sport- und Kulturförderung sind hierbei genauso Bestandteil unseres Engagements wie der Bau von Kindertagesstätten und Jugendzentren, die wir als Sozialpartner der Stadt Neuss errichten.

DIE NEUSSER BAUVEREIN AG IN ZAHLEN 2013

6.912 Wohneinheiten

847 Gebäude

5,03 € Monatsmiete pro m² im Durchschnitt

rund 548.000 m² Wohn- und Nutzfläche

DAS LEBEN ÄNDERT SICH, WIR ÄNDERN MIT 1.

Um passende Angebote für die sich wandelnden Ansprüche der Menschen und den nach wie vor hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bereit zu stellen, modernisieren und renovieren wir unseren Bestand ständig. Energieeffizienz und Barrierefreiheit gewinnen immer mehr an Bedeutung und spielen deshalb eine wichtige Rolle bei all unseren Modernisierungsmaßnahmen. Dabei stehen die Mieter und ihre Bedürfnisse immer im Mittelpunkt unseres Engagements. Denn ihnen Wohnen mit Mehrwert zu garantieren, das ist es, worum sich alles bei der Neusser Bauverein AG dreht. Verstärkt achten wir deshalb bei unseren Modernisierungsmaßnahmen darauf, zukunftsfähige und seniorengerechte Konzepte zum Beispiel in Form von Gruppenwohnungen mit inkludierten Sozialangeboten umzusetzen.

Darüber hinaus setzen wir bei der Realisierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen unsere Philosophie des gemischten Wohnangebots immer weiter um, mit dem Ziel, das soziale Gefüge innerhalb der Wohnquartiere zu stärken.

Ein Paradebeispiel gelungener Quartiersaufwertung ist das 2013 fertiggestellte Wohnquartier auf der Alemannenstraße. Hier haben wir sechs Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1958 komplett kernsaniert und durch Neubauten ergänzt. So haben wir 56 völlig neue – öffentlich geförderte und frei finanzierte – Mietangebote geschaffen. Mit Wärmedämmschutz-Fassade, Dreifachverglasung, Fußbodenheizung durch Erdwärme und Warmwasser durch Photovoltaik liegt jede einzelne Wohnung in Sachen Energieeffizienz auf Passivhaus-Niveau. Und damit ganz auf Linie mit den Wohnwünschen der Menschen in Neuss nach einer bezahlbaren „Zweiten Miete“.

Über ein aufgewertetes und attraktiveres Zuhause freuten sich in 2013 auch die rund 1.000 Bewohner Am Kotthausweg. Die im vergangenen Jahr fertiggestellten 18 Mehrfamilienhäuser hat die Neusser Bauverein AG sowohl energetisch wie auch optisch saniert. So verringern sich die Nebenkosten für unsere Mieter und der Wohnwert steigt. Dafür sorgt unter anderem die liebevoll gestaltete Außenanlage mit Mietergärten im Wohnquartier. Und ein bisschen können sich unsere Mieter Am Kotthausweg sogar als Preisträger fühlen. Denn 2013 wurde die Neugestaltung mit dem Deutschen Fassadenpreis ausgezeichnet.

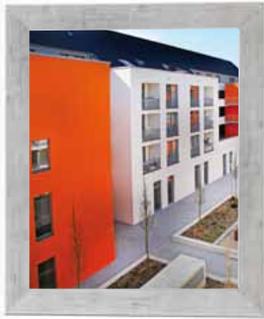
Eine weitere Fassadensanierung führen wir derzeit bei 28 öffentlich geförderten Wohnungen Am Alten Weiher durch. Ebenfalls ein Thema für 2014 ist der Abschluss des letzten Modernisierungsabschnitts der sogenannten Raupenhäuser am Berghäuschensweg. Auch das ein wichtiger Beitrag zu noch mehr Lebensqualität in unseren Wohnquartieren.

GEPLANTE INVESTITIONEN IN DEN MIETWOHNUNGSBAU 2014

Modernisierung: rd. € 3,8 Mio.
 Neubau: rd. € 17,4 Mio.
 Instandhaltung: rd. € 8,8 Mio.
Gesamtinvestitionssumme 2013: rd. € 30 Mio.



WIR BAUEN LEBENSWERTE NACHBARSCHAFTEN 2.



Das Leben lässt sich nicht in Zahlen ausdrücken. Aber Zahlen vermitteln einen ganz guten Eindruck davon, wie viel Leben in einem Jahr Neusser Bauverein AG steckt. Ende 2013 geben wir über 20.000 Neussern in 6.912 Wohnungen ein Zuhause. Und das für durchschnittlich 5,03 Euro pro m², was deutlich unter dem ortsüblichen Mietniveau liegt. Man könnte auch sagen: Bei uns bekommt man viel Wohnen fürs Geld. Ganz besonders gilt das mit Blick auf 2013, in dem wir unseren Bestand durch Neubauten quantitativ aber vor allem im Hinblick auf die Breite des Wohnspektrums erneut erweitern konnten. Damit zeigen wir einmal mehr, dass wir die Zeichen der Zeit erkannt haben und unser Angebot immer wieder den Wünschen der in Neuss lebenden Menschen anpassen. Senioren auf der Suche nach einer Kleinstwohnung im barrierefreien Umfeld werden bei uns genauso fündig wie kinderreiche Familien, die es ins günstige Einfamilienhaus zieht oder Singles, die ein Reich ganz für sich allein suchen.

Ein gutes Beispiel für unser öffentlich gefördertes und zugleich ansprechendes Wohnen: das Ende 2013 fertiggestellte, architektonisch anspruchsvolle Mehrfamilienhaus auf der Marienstraße 89. Mit diesem Neubau haben wir erneut der Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen entsprochen. In innenstadtnaher Lage leben hier 16 Parteien in barrierefreien Zwei- bis Fünfzimmer-Wohnungen von 67 m² bis 112 m² Größe.

Derzeit entstehen darüber hinaus auf der Pskowstraße insgesamt 12 Mietfamilienhäuser mit je fünf Zimmern und 120 m² Wohnfläche. Sie werden noch 2014 für ein Dutzend Neusser Familien den Traum vom bezahlbaren Haus mit Garten wahr werden

lassen. Die monatliche Kaltmiete wird, wie bei den sechs schon 2013 fertiggestellten und bezogenen Einfamilienhäusern am Berghäuschensweg weniger als 700 Euro betragen.

Nicht zuletzt unter städtebaulichem Aspekt interessant ist die von uns durchgeführte Baulückenschließung an der Hymgasse 11. Hier beweisen wir mit moderner Split-Level-Architektur, dass sich selbst auf nur 4,30 m breiten Grundstücken attraktiver Wohnraum schaffen lässt.

Bezahlbaren, zeitgemäßen Wohnraum in Neuss kann es nie genug geben. Deshalb gehört die Akquirierung neuer Grundstücke genauso zu unserem Aufgabengebiet wie die Neugestaltung ganzer Wohnquartiere. Zum Beispiel auf der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven. Dort werden derzeit die so genannten Punkthäuser aus den 1960er Jahren abgerissen und machen Platz für die Umsetzung eines bereits im Rahmen des Landeswettbewerbs preisgekrönter Architekturentwurfs für ein generationenübergreifendes Wohnen mit umfangreichen sozialen Zusatzleistungen. Im Mix aus frei finanziert und öffentlich gefördert entsteht ein komplett neues hochwertiges Wohnquartier mit insgesamt 22 Einfamilienhäusern, 176 Wohneinheiten inklusive Gruppenwohnungen und einem Nachbarschaftstreff. Diese städtebauliche Herausforderung spiegelt 1:1 die Philosophie der Neusser Bauverein AG wider, Menschen jeden Alters und aller gesellschaftlichen Schichten in einer Hausgemeinschaft Tür an Tür wohnen zu lassen.

WIR SICHERN BEZAHLBAREN WOHNRAUM 3.

Um allen Bevölkerungsschichten zeitgemäßes, attraktives und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, investiert die Neusser Bauverein AG ständig in Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubauten. Aber wir erweitern unseren Bestand auch durch den Erwerb bereits bestehender Immobilien. Selbstverständlich ist für uns dabei, in den neuen Beständen unsere Philosophie des bezahlbaren Wohnens mit Mehrwert ansprechend umzusetzen.

Auch in 2013 haben wir unseren Bestand durch Zukauf an ausgewählten Standorten erweitert – nicht zuletzt, um öffentlich geförderten Wohnraum nachhaltig zu sichern.

Zu den 2013 neu erworbenen Beständen der Neusser Bauverein AG gehört unter anderem die Mehrfamilienhausanlage auf der Pastor-Bredo-Straße 18-23. Auf einer Gesamtfläche von 4.340 m² werden hier 54 öffentlich geförderte und vier frei finanzierte Wohnungen angeboten.

In 2014 beabsichtigen wir, weitere Objekte auf der Furth und in der Innenstadt in unser Portfolio aufzunehmen. Auch mit diesen Investitionen werden wir unsere Idee vom gesunden Wohnungsmix nachhaltig verwirklichen und weiter für stabile Mieten sorgen.



MENSCHEN SIND VERSCHIEDEN, UNSERE ANGEBOTE SIND ES AUCH

4.

Die Bewohnerstruktur in den Immobilien der Neusser Bauverein AG ist gut durchmischt: Junge Familien, ältere Ehepaare, Singles aller Gesellschaftsschichten. Auf die richtige Mischung kommt es eben an. Das zeigt sich auch bei unseren Verkaufsangeboten, die vom preiswerten Einfamilienhaus bis zur hochwertigen Eigentumswohnung reichen.

Baträgermaßnahmen sind für uns hierbei ein wichtiger Geschäftsbereich, der uns das umfangreiche Engagement im öffentlich geförderten Wohnungsbau und der Quartiersentwicklung überhaupt erst ermöglicht. Darüber hinaus nutzen wir den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen immer wieder dazu, unserer Verantwortung als städtebaulicher und sozialer Akteur gerecht zu werden.

Auf der Schulstraße, und damit in bester Innenstadtlage, haben wir in 2013 drei Mehrfamilienhäuser mit 27 Eigentumswohnungen errichtet, die sich alle durch Barrierefreiheit und hohe Energieeffizienz auszeichnen. Noch wichtiger aber: Die Architektur der Wohnanlage fügt sich sensibel in die angrenzende Bebauung ein. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird zudem in 2014 der angrenzende öffentliche Platz Am Niedertor neu gestaltet und damit städtebaulich deutlich verschönert.

Hochwertiger Wohnraum entsteht seit September 2013 auch Am Alten Weiher 6. Nach seiner Fertigstellung Ende 2014 wird das dortige Stadtpalais direkt am Neusser Stadtpalais insgesamt 17 Eigentumswohnungen mit attraktiven Grundrissen bieten. Zusammen mit der Modernisierung des benachbarten Mehrfamilienhauses sorgt das neue Stadtpalais für eine deutliche Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes, von der alle dort lebenden Menschen profitieren werden. Denn erst die

erfolgreiche Veräußerung der Eigentumswohnanlage ermöglicht die Modernisierung des unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäudes mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen.

2013 zwar noch nicht im Bau aber fester Bestandteil der Planungen für das laufende Jahr sind unsere Bauvorhaben an der Schillerstraße und Am Kotthausweg. An der Schillerstraße – auf dem Gelände des ehemaligen Finanzamtes – beginnen wir in der zweiten Jahreshälfte 2014 mit der Errichtung von insgesamt 35 Eigentumswohnungen, 20 Doppelhaushälften und sechs Stadthäusern.

Am Kotthausweg wurden bereits die nicht mehr zeitgemäßen Mehrfamilienhäuser abgerissen. An ihrer Stelle werden wir als Abschluss einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme des gesamten Wohnquartiers 22 Eigenheime errichten, die vor allem für junge Familien auf der Suche nach günstigem Wohneigentum gedacht sind. Neusser Familien zur Eigentumsbildung zu verhelfen, ist, wie auch in den Jahren zuvor, eine Aufgabe der Neusser Bauverein AG.

Auch für 2015 laufen bereits die Planungen: Am Kamillusgarten sollen 14 Einfamilienhäuser und eine Eigentumswohnanlage mit 29 Einheiten geschaffen werden.

In Zukunft wird es also reichlich Gelegenheit geben, sich in Neuss rundum wohl und zu Hause zu fühlen. Mehr dazu ganz bestimmt im Geschäftsbericht 2014, wenn aus Ausblicken Einblicke werden.



WEM WIR AM LIEBSTEN EIN ZUHAUSE GEBEN? DER ZUKUNFT NATÜRLICH 5.

Die Zukunft von Neuss liegt uns am Herzen. Und nichts steht mehr für die Zukunft dieser schönen Stadt als die Kinder, die in ihr leben. Ihnen beste Voraussetzungen für eine optimale Förderung und erfolgreiches Lernen zu bieten, sehen wir als eine unserer Hauptaufgaben. Wie gewissenhaft wir diese Aufgabe auch 2013 wieder angegangen sind, zeigt unser Engagement beim Bau von Sozialimmobilien.

Bereits Anfang vergangenen Jahres konnten wir den Bau der neuen Kindertagesstätte und des Jugendzentrums in Allerheiligen abschließen. Davon profitieren vor allem die gut 100 Kinder, die im März 2013 vom alten so genannten „kleinen Abenteuerland“ in die neue Kita umzogen. Das neue „Große Abenteuerland“ bietet großzügige, helle Räume und einen kreativ gestalteten Außenbereich auf 1.445 m². Die Mädchen und Jungen finden dort die perfekten Rahmenbedingungen für ausgiebige Lern- und Spielstunden. Direkt an die Kindertagesstätte schließt sich das neue Jugendzentrum an. Das rund 400 m² große Haus bietet Platz für vier Gruppen, die für die Kinder und Jugendlichen vor und nach der Schule zu einem zweiten Zuhause geworden sind. Hier können sie nicht nur unter pädagogischer Betreuung ihre Hausaufgaben machen, sondern auch attraktive Freizeitangebote nutzen.

Gerade haben wir die fünfte Sozialimmobilie im Auftrag der Stadt errichtet. Dabei handelt es sich um eine fünfzügige Kita im Barbaraviertel. Auf die Kinder wartet ein lichtdurchflutetes zweigeschossiges und barrierefreies Spielparadies, das nicht nur über einen Therapie- und Mehrzweckraum verfügt, sondern auch auf die Betreuung von Kindern unter drei Jahren ausgerichtet ist.



WIR DENKEN LIEBER IM GROSSEN GANZEN ALS IN QUADRATMETERN 6.

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Wohl kaum einer hat diesen Grundsatz mehr verinnerlicht als die Neusser Bauverein AG. Positiv auf die Entwicklung in unseren Wohnquartieren einzuwirken und allgemein zu einem intakten sozialen Umfeld beizutragen, das hat für uns oberste Priorität. Eine wichtige Funktion bei der Erfüllung dieser Aufgabe kommt den Nachbarschafts- und Quartiertreffs zu, die wir sukzessive an immer mehr Standorten einrichten. Sie sorgen dafür, dass in unseren Wohnquartieren nicht Tür an Tür sondern miteinander gelebt wird. Menschen unterschiedlicher Herkunft, sozialer Schichten und Lebensweisen kommen hier zusammen. Außerdem fungieren unsere Mieterbüros als Anlaufstellen für alle Fragen rund ums Thema Wohnen im Quartier.

Jüngste Gelegenheit, einen solchen Service im Wohnquartier in Anspruch zu nehmen, bietet das im Dezember 2013 neu eröffnete Mieterbüro mit Mietertreff auf der Weberstraße. Im Mieterbüro haben die Bewohner rund um die Weberstraße täglich die Möglichkeit, persönlich bei ihrem Hausmeister vorbeizuschauen und Anliegen unmittelbar vorzutragen. Der angrenzende Mietertreff wird von einem unserer Sozialpartner, dem Diakonischen Werk e.V., geleitet. Hier bietet eine Sozialpädagogin niederschwellige Angebote, bei denen eine persönliche Beratung und die Stärkung von Nachbarschaften Hand in Hand gehen. Daneben bleibt selbstverständlich auch hier, wie in allen unseren Nachbarschaftstreffs, noch genügend Raum für eigenes ehrenamt-

liches Engagement der Menschen vor Ort. Frei nach dem Motto „Hilfe zur Selbsthilfe“ sind die Mieter aufgefordert, auch eigene Aktivitäten und gemeinsame Freizeitgestaltungen zu initiieren und durchzuführen. Auch das ein wichtiger Beitrag zum funktionierenden Miteinander im Wohnquartier.

Neben der Einrichtung des neuen Mietertreffs auf der Weberstraße haben wir in 2013 auch in die Modernisierung des MARIBU auf der Marienburger Straße investiert, den wir bereits im zweiten Jahr gemeinsam mit dem Caritasverband Neuss e.V. betreiben. Aufgrund seiner hohen Frequentierung haben wir den Mietertreff nun räumlich erweitert, mit einem neuen Grundriss versehen und komplett neu gestaltet.

Ebenfalls neu hinzugekommen ist ein weiteres Café Dialog in Weckhoven. Wie zuvor schon an der Ludwig-Beck-Straße, bieten wir – gemeinsam mit unserem Sozialpartner, dem Sozialdienst katholischer Männer Neuss e.V. – nun auch an der Theresienstraße 2 eine umfassende sozialpädagogische Beratungsleistung zur Stärkung der Hausgemeinschaften an.



WENN DAS LEBEN LEICHTER WIRD, STECKEN MEISTENS WIR DAHINTER 7.

Dass wir uns der Herausforderung des demographischen Wandels nicht nur durch das Ermöglichen barrierefreien Wohnens stellen, sondern auch unser Serviceangebot dementsprechend ausrichten, haben wir in 2013 unter anderem im Meertal 18 unter Beweis gestellt. Hier haben wir im vergangenen Jahr für unsere Mieter ein ganz neues Serviceangebot geschaffen: Zwei komfortabel eingerichtete Gästewohnungen, die von Bauverein-Mietern kostengünstig in Anspruch genommen werden können, zum Beispiel, wenn sich Übernachtungsbesuch angesagt hat, für den die eigene Wohnung zu klein ist.

Ein weiteres Hilfsangebot besteht auf der Friedrichstraße, wo wir eine Beratung speziell für ältere Mieter anbieten. Und weil das Leben natürlich auch im fortgeschrittenen Alter nicht nur aus Problemen besteht, kommt das Unterhaltungsprogramm ebenfalls nicht zu kurz. Wie immer erfreute sich unsere Jubilarschiffstour über den Rhein großer Beliebtheit. 2013 konnten wir insgesamt über 250 gut gelaunte Jubilare – manche schon mehr als 50 und 60 Jahre Mieter des Bauvereins – an Bord unseres Freizeitdampfers begrüßen und uns für jahrzehntelange Treue und Verbundenheit bedanken.

So wichtig uns die Senioren sind, so viel Wert legen wir auf unsere jüngsten Mieter. Für sie haben wir 2013 wieder diverse Projekte ins Leben gerufen – ob in Form von Freizeitaktivitäten wie dem Ferienangebot „Spaß im Gras“, dem Erste-Hilfe-Kurs „Abenteuer helfen“ und der Aktion „Ringeln für Kids“ oder durch finanzielle Unterstützung wie beim Jugendförderpreis für vorbildliche Nachwuchsarbeit, den 2013 die KSK Konkordia Neuss erhielt. Kinder bekommen unsere volle Unterstützung.

All das ist jedoch nur ein Auszug dessen, worüber sich die Menschen 2013 in unseren Quartieren freuen konnten. Wenn Sie noch mehr erfahren möchten, empfehlen wir Ihnen einen Blick in unseren diesjährigen Sozial- und Tätigkeitsbericht. Darin gibt's alle Einzelheiten zu Frühstückstreffs, Mieterfesten, Blumenfesten, Kindertheaternachmittagen und vielem mehr.



UNSER PLAN FÜR 2014: MIT GUTEM BEISPIEL VORANBAUEN 8.

In die Zukunft blicken ist uns zu wenig. Unser Ziel ist es, Zukunft aktiv zu gestalten. Deshalb gehen wir auch in den nächsten Jahren mit innovativen Konzepten voran. Dass dabei dem Thema barrierefreies und generationenübergreifendes Wohnen eine große Bedeutung zukommt, versteht sich in Zeiten des demographischen Wandels von selbst. Ganz wichtig ist uns aber auch zukünftig der gesunde Mix aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau, den wir bei demnächst anstehenden Projekten erneut umsetzen wollen. Ein Vorhaben, das sich übrigens auch am Investitionsvolumen ablesen lässt. Bis 2017 werden wir rund 180 Millionen Euro in neue Wohnangebote investieren.

Neue Wohnangebote – das ist auch immer gleichbedeutend mit mehr städtebaulicher Qualität für Neuss und vor allem mit mehr Lebensqualität für die hier lebenden Menschen. Nichts könnte das besser verkörpern als unser richtungsweisendes Großprojekt auf der Hülchrather Straße. Mit der Umsetzung des bereits beim Landeswettbewerb preisgekrönten Entwurfs realisieren wir ein Wohnraumkonzept mit echtem Vorbildcharakter: architektonisch, aber auch was die Berücksichtigung der sich wandelnden Bedürfnisse der Menschen anbelangt. Hier wird hier vom Einfamilienhaus über öffentlich geförderte bis frei finanzierte Wohnungen alles angeboten, was zu einem

lebenswerten und lebendigen Wohnquartier gehört. Hierzu soll auch die Implementierung des sogenannten „Bielefelder Modells“ in puncto generationenübergreifendem bzw. seniorenrechtlichem Wohnen mit Service beitragen. Unter anderem dank Gruppenwohnungen mit Gemeinschaftsbereichen und für alle Mieter vorgehaltenen Betreuungsangeboten durch einen Sozialpartner.

Für weiteres seniorenrechtliches Wohnen sorgen wir demnächst außerdem auf der Wolberstraße, wo rund 30 barrierefreie Wohnungen geplant sind.

Bei allen Planungen und innovativen Ansätzen für die Zukunft – eine Konstante bleibt: Die Neusser Bauverein AG wird auch in den kommenden Jahren für bezahlbaren, attraktiven Wohnraum in Neuss sorgen. Denn wenn man sich in den nächsten Jahren als Neusser auf eines verlassen kann, dann darauf: Wir bauen für Ihr Leben gern.

