

# 1. Sozial- und Tätigkeitsbericht 2007

**„Unser Vermieter ist echt cool. Wir haben jetzt sogar einen eigenen Garten. Und unsere Freunde kommen auch gern zu uns spielen.“**

Philip Strauß, Kaarster Straße 75



**NEUSSER  
BAUVEREIN AG** gegr. 1891



„In unserer Hausgemeinschaft ist man untereinander sehr hilfsbereit. Wir haben sogar einen Gemeinschaftsraum hier, in dem man sich trifft und gemeinsam feiert. Und in unserem schönen Innenhof fühlen wir uns wie im Urlaub.“

Wilhelm und Ana Kook, Sternstraße 73

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wir freuen uns, Ihnen den ersten Sozial- und Tätigkeitsbericht der Neusser Bauverein AG vorstellen zu können. Die Menschen in Neuss mit bezahlbarem und attraktivem Wohnraum zu versorgen, ist eine Aufgabe mit großer sozialer Verantwortung. Wir von der Neusser Bauverein AG nehmen diese Aufgabe ernst, und das bereits seit 117 Jahren. Als Sozialpartner der Stadt Neuss tragen wir durch unsere umsichtige Planung zu einem harmonischen Miteinander der Menschen in dieser Stadt bei. Die Neusser Bauverein AG hat hier soziale Strukturen geschaffen, in denen sich die Menschen wohl fühlen. Darüber hinaus sind wir stets ein verlässlicher Ansprechpartner unserer Mieter.

Mit unserem intensiven sozialen Einsatz vor Ort ist es uns auch 2007 gelungen, die Lebensqualität und Zufriedenheit in den Stadtteilen zu steigern und somit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Stabilität in unserer Stadt zu leisten. Von dieser Stadttrendite profitieren nicht nur unsere Mieter. Für die Stadt Neuss bedeuten sozial ausgewogene Verhältnisse in den Stadtteilen auch einen erheblichen Standortvorteil. Zufriedene Mieter, die gerne in ihrem Wohngebiet leben und sich mit ihrem Stadtteil identifizieren, sind uns sehr wichtig. Aus diesem Grund werden wir auch in Zukunft verstärkt in Service- und Beratungsangebote sowie Hilfe vor Ort für unsere Bewohner investieren.

Neuss, im Juni 2008

Herbert Napp  
Bürgermeister der Stadt Neuss  
und Aufsichtsratsvorsitzender  
der Neusser Bauverein AG

Frank Lubig  
Vorstandsvorsitzender  
der Neusser Bauverein AG



## Die Neusser Bauverein AG

# Sozial aus Tradition

Unser Leitgedanke

# Wohnraum für alle Menschen

„Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).“ So lautete die Aufgabenstellung bei Gründung der Neusser Bauverein AG im Jahr 1891. Und das ist auch heute noch so: 117 Jahre später steht bei der Neusser Bauverein AG die Versorgung der Neusser Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum noch immer im Vordergrund. Jeder 9. Neusser ist mittlerweile Mieter bei der Neusser Bauverein AG. Und die Menschen wohnen gerne bei uns: Denn neben Dauermietverhältnissen mit günstigen Mietkonditionen sind wir auch als verlässlicher Vermieter bekannt, der bei Sorgen und Nöten stets ein offenes Ohr hat.

Auch in Zukunft liegt unser Hauptaugenmerk darauf, günstigen Wohnraum für die Neusser zu erhalten und neuen zu schaffen. Dabei stehen wir auch vor neuen Herausforderungen: Aufgrund des demographischen Wandels verändern sich die Bedürfnisse der Bewohner, so dass der Bedarf an barriere-

freiem und behindertengerechtem Wohnraum weiter ansteigt. Betreuungsangebote und Service zur Bewältigung des Alltags werden nicht nur für ältere Menschen immer wichtiger. Hier hat die Neusser Bauverein AG bereits mit dem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ reagiert. So wurde das Angebot im Wohngebiet Meertal auf den wachsenden Bedarf nach mehr sozialen Leistungen ausgerichtet – mit diesem Pilotprojekt war die Neusser Bauverein AG federführend in ganz Nordrhein-Westfalen. Für das im Jahr 2008 fertig gestellte Wohnquartier Südliche Furth haben wir dieses erfolgreiche Konzept weiter entwickelt. Damit nicht genug: Ab Herbst 2008 können wir unsere sozialen Zusatzangebote flächendeckend in unserem gesamten Wohnungsbestand anbieten.

Und auch die Bedürftigsten verlieren wir nicht aus den Augen: So hat die Neusser Bauverein AG an der Düsseldorfer Straße Wohnraum für obdachlose Jugendliche zur Verfügung gestellt.

### DIE NEUSSER BAUVEREIN AG IN ZAHLEN 2007

- rd. 17.000 Mieter leben bei uns.
- Ende 2007 hatte die Neusser Bauverein AG einen Bestand von 6.772 Wohneinheiten, das entspricht mehr als 500.000 m<sup>2</sup> Wohnraum im Neusser Stadtgebiet. Damit füllen wir eine Fläche von rund 77 Fußballfeldern.
- Die monatliche Miete beträgt durchschnittlich 4,29 Euro pro m<sup>2</sup>.
- 2007 gab es 635 Mieterwechsel; das entspricht 9,38% (Vorjahr: 10,75%).
- Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 9,6 Jahre.
- Leerstandsquote: 0,9%.
- 2007 wurden rund 32 Millionen Euro in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investiert.
- 817 Wohneinheiten wurden 2007 fertig gestellt, gebaut oder geplant (171 Einheiten fertig gestellt in 2007; 232 Einheiten in Bau; 414 Einheiten in Planung).



„Die Südliche Furth ist großzügig und modern, das hat mir gleich gefallen. Und was der Bauverein hier für die Kinder tut, habe ich so noch nirgendwo gesehen. Wenn man Hilfe braucht, gibt es sie direkt vor der Tür. Und in dem Treff ist immer was los – Langeweile kommt da nicht auf.“

Gisela Barath, Wingender Straße 22

## Sozial ist Erfolgreich

Die Neusser Bauverein AG handelt nach einem sozialpolitischen Auftrag: Wir stellen unseren Mietern guten und günstigen Wohnraum zur Verfügung, und: Wir sind für unsere Mieter da. Das wissen vor allem unsere langjährigen Mieter, denen wir an dieser Stelle herzlich danken möchten. Denn durch ihr Engagement tragen sie vielerorts zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Gerade in Häusern mit langjähriger Mieterschaft wird das nachbarschaftliche Zusammenleben groß geschrieben. Gegenseitige Hilfe ist hier selbstverständlich.

Sozial ausgewogene und harmonische Wohngebiete erleichtern das Leben in den Stadtgebieten und führen zu einer hohen Stadt- und Sozialrendite. Doch wir sind auch wirtschaftlich erfolgreich, und das liegt nicht zuletzt an unseren vielen langjährigen Mietverhältnissen. Denn die Neusser Bauverein AG steht als Unternehmen im Wettbewerb – glückliche und zufriedene Mieter sind daher unser oberstes Ziel. Hier kommt unseren Quartiers- und Stadtteilstellen eine besondere Bedeutung zu. Diese tragen durch ihren gemeinschaftlichen Charakter zum Gelingen einer guten Nachbarschaft bei. Gleiches gilt für unsere beliebten Blumenmärkte. Und auch die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen haben wir fest im Blick: Da uns die jungen Leute besonders am Herzen liegen, setzen wir hier ab Herbst 2008 verstärkt auf unsere Kooperationen mit den lokalen Sportvereinen. Hier erfahren die Kinder und Jugendlichen Anerkennung und Integration.

Als besonderen Dank für ihre Treue haben wir unsere langjährigen Mieter 2007 erstmalig zu einer Schiffstour eingeladen. Diese Aktion brachte uns so viel positive Resonanz, dass wir für 2008 eine Folgeveranstaltung geplant haben.

Nicht nur für unsere Kunden, die Mieter, tragen wir Verantwortung, sondern auch für den von uns bewirtschafteten Wohnraum. Dass dieser im Inneren wie auch Außen ein gepflegtes Erscheinungsbild abgibt, ist für uns selbstverständlich. Dabei kommt auch unseren Hausmeistern eine besondere Rolle zu, denn sie sind die Ansprechpartner des Bauvereins vor Ort. Für diese Aufgabe werden sie intensiv geschult. „Auf unseren Hausmeister ist Verlass“, – diesen Satz hören wir bei der Neusser Bauverein AG von unseren Mietern immer wieder.

Die Wohnungen der Neusser Bauverein AG weisen nicht nur in den Neubauten, sondern auch in den modernisierten Altbeständen einen hohen und modernen Standard auf. Bei der Modernisierung unserer Altbestände wird zudem Wert darauf gelegt, dass die Einheiten nach Möglichkeit barrierefrei erschlossen werden. 5,7 Millionen Euro wurden 2007 in die Instandhaltung unserer Bestände investiert – Geld, das zu 90 Prozent an die Neusser Handwerkerschaft geflossen ist und somit in unserer Stadt bestehende Arbeitsplätze sichert und neue schafft.

### KOSTEN UND INVESTITIONEN 2007

- In den Neubau und die Modernisierung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes wurden 2007 rund 32 Millionen Euro investiert.
- Die für die grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen erforderlichen Wohnungsleerstände verursachten in 2007 einen Mietausfall von rund 1,35 Millionen Euro.
- Die in den Kostenmieten enthaltenen Instandhaltungspauschalen decken nicht die tatsächlichen Instandhaltungskosten. Im Jahr 2007 wurden zusätzlich rund 300.000 Euro aufgewandt.

### NEUE GESICHTER FÜR DIE STADTEILE am Beispiel Stadtmitte und Erfttal

Zur Aufwertung der Neusser Innenstadt erhält der Bereich in der Nähe des Hauptbahnhofs ein neues Gesicht. Mit der innerstädtischen Stadtteilentwicklungsmaßnahme Marienkirchplatz / Bleichgasse / Krefelder Straße wird das jahrhundertealte Wohngebiet um den Marienkirchplatz neu gestaltet. Es entstehen 99 öffentlich geförderte und 23 frei finanzierte Wohnungen. Auch hier können wir den Mietern nach der Fertigstellung in Kooperation mit der Noah gGmbH eine vielfältige Betreuungs- und Dienstleistungspalette anbieten.

Auch der Stadtteil Erfttal erfährt eine Aufwertung. Hier werden im Zuge des Städtebau-Förderprogramms „Stadtumbau West“ in zwei Bauabschnitten 212 Einheiten in hochverdichtetem Geschossbau der 70er Jahre rückgebaut. Anschließend entstehen hier in weniger verdichteter Bauweise 110 öffentlich geförderte Wohneinheiten und 18 Verkaufs-Eigenheime. Diese Stadtentwicklungsmaßnahme belastet die Jahresergebnisse mit insgesamt über 5,7 Millionen Euro, davon allein das Jahr 2007 mit 2,4 Millionen Euro.

Mit diesen Maßnahmen tragen wir zur Verbesserung der Lebenssituation in den Wohngebieten bei und werten so gleichzeitig die umliegenden Stadtgebiete auf.



„Wir haben vorher 50 Jahre auf der Jaegersstraße gewohnt und haben uns mit der neuen Wohnung um mehr als 100 Prozent verbessert. Hier ist eine tolle Ausstattung, und alles ist barrierefrei. Und das soziale Angebot direkt vor der Tür gibt Sicherheit – man weiß ja nie, was kommt.“

Ursula Bloemer, Wingender Straße 22

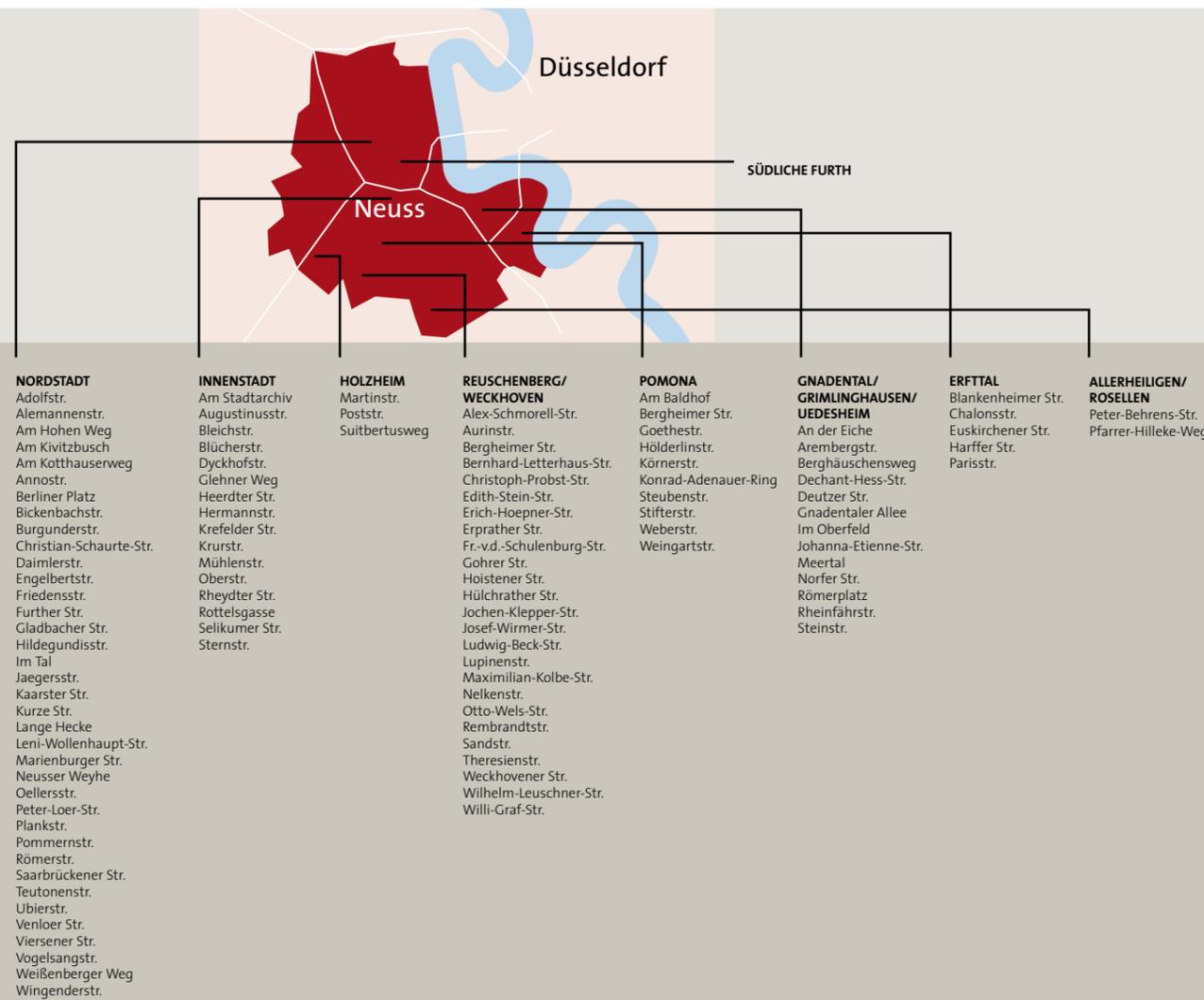


„Ich wohne seit 41 Jahren in dieser Wohnung und bin sehr zufrieden. Auf den Neusser Bauverein kann man sich immer 100-prozentig verlassen.“

Wanda Krebs, Erprather Straße 61

## Unser Bestand

# Wohnraum in allen Stadtgebieten



## Unser Zukunftsmodell

# Wohnen mit Service

Immer mehr ältere Menschen werden zukünftig in unseren Städten wohnen, viele davon allein stehend und/oder pflegebedürftig. Die Neusser Bauverein AG trägt diesem demographischen Wandel Rechnung. Das Wohnprojekt Südliche Furth zeigt, wie qualitätsvoller, bezahlbarer Wohnraum mit den Bedürfnissen einer veränderten Gesellschaft einhergeht. Die Anlage ist altersgerecht und barrierefrei und für Mehrgenerationen-Wohnen ausgerichtet; hier leben alte Menschen mit jungen Familien zusammen. Wegen ihrer zukunftsweisenden Konzeptionierung wurde die Südliche Furth im März 2008 für den MIPIM-Award in Cannes nominiert.

Die Nutzung der Gebäude an der Südlichen Furth wird aus einer Mischung von unterschiedlichen Wohnformen für Jung und Alt gebildet. 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen und Gemeinschaftswohnungen auch für ältere und pflegebedürftige Menschen sind hier ebenso wie ein Stadtteiltreff mit Gemeinschaftsräumen und Beratungsbüro entstanden.

Insgesamt wurden 255 barrierefreie Wohneinheiten errichtet, davon

- 200 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- 17 frei finanzierte Mietwohnungen
- 2 Wohngruppen mit je 9 Pflegewohnplätzen
- 2 ambulant betreute Wohngruppen für je 8 Personen
- 1 ambulant betreute Wohngruppe für 7 demenzkranke Menschen
- 2 Wohnungen für Übergangspflege oder Gäste
- und ein Stadtteiltreff mit Beratungsbüro.

In Kooperation mit dem Diakonischen Werk Neuss wurde hier ein Servicepoint als zentrale Anlaufstelle im Viertel eingerichtet und unser Dienstleistungsangebot ausgebaut. Die Bewohner können verschiedene Dienste in Anspruch nehmen: Essensservice, Hilfe beim Einkaufen, Putzen oder bei Behördengängen, Vermittlung von ambulanter Hilfe. Auch regelmäßige Angebote wie Hausaufgabenbetreuung, Nachbarschaftstreffen, Mutter-Kind-Gruppen und ein täglicher Mittagstisch werden im Wohnbereich Südliche Furth angeboten. Für so viel Bewusstsein für die Bedürfnisse von Familien und alten Menschen gab es auch Lob aus Berlin: Eröffnet wurde das Mehrgenerationenhaus der Südlichen Furth von Bundesfamilienministerin Ursula von der Leyen.



„Ich bin mit dem Bauverein sehr zufrieden. Wir haben einen netten Hausmeister, der sich um alles kümmert. Und als ich in eine kleinere Wohnung umziehen wollte, hat mir der Bauverein schnell geholfen.“

Ursula Marx, Kaarster Straße 69

Unser Ziel

## Weniger Miete zahlen



„Es gibt hier so viele Kleinigkeiten, die einfach perfekt sind. Hier im Meertal wurde sehr an die Kinder gedacht. Und unser Hausmeister steht immer sofort parat.“

Ankica Zubak, Meertal 206

Steigende Mieten stellen für viele Menschen ein großes Problem dar. Nicht nur die Bezieher so genannter Transferleistungen, auch Rentner, Alleinerziehende und kinderreiche Familien leiden zunehmend unter steigenden Kosten. Kein Wunder, dass eine Mietsenkung da bei vielen Mietern gerade recht kommt.

2007 kamen 570 Mieter der Neusser Bauverein AG in den Genuss einer Mietsenkung. Zwischen zehn und 96 Cent pro Quadratmeter und Monat zahlen sie jetzt weniger – Geld, das sie an anderer Stelle gut gebrauchen können. Der Hintergrund: Die Neusser Bauverein AG ist als Eigentümerin im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zur Kostenmiete verpflichtet.

Bei der Neusser Bauverein AG haben neue Darlehensverträge die Mietsenkung ermöglicht, da viele Darlehensvereinbarungen mit zehnjähriger Zinsfestschreibung ausgelaufen sind. Für ein Volumen von 18 Millionen Euro wurden neue Vereinbarungen zu deutlich verbesserten Konditionen abgeschlossen – für weitere fünfzehn Jahre. Und diesen Vorteil geben wir an unsere Mieter weiter.

Davon profitiert auch Ankica Zubak. Die gelernte Friseurmeisterin zahlt nur noch 299 Euro monatlich statt wie bisher 341 Euro für ihre 68 Quadratmeter große Wohnung im Meertal. Mehr als 500 Euro spart sie so jährlich. Das Geld zahlt sie auf ein Sparguthaben ein, denn die Zubaks haben Pläne, für die sie das Geld gut gebrauchen können. Die 15-jährige Tochter Marina würde gerne als Austauschschülerin in die USA gehen; Ankica Zubak selbst möchte einen eigenen Friseursalon eröffnen.



„Wenn man Ärger hat, wird das sofort erledigt – beim Bauverein geht das immer ruck-zuck. Wir haben hier einen eigenen Garten nur für uns; freiwillig würde ich hier nie mehr weg ziehen.“

Monika Strauß, Kaarster Straße 75

#### INHALTE DES BERATUNGSANGEBOTS FÜR ALLE MIETER AB HERBST 2008 UNTER ANDEREM:

- Angebot von haushaltsnahen Dienstleistungen für alle Altersgruppen
- Beratung von älteren Menschen über soziale Dienste und Pflegemöglichkeiten
- Weitervermittlung in entsprechende Hilfsangebote
- Informationen über Freizeitangebote
- Mieterversammlungen
- Information über Leistungsansprüche und Hilfe bei der Antragsstellung
- Beratung in finanziellen Fragen und Schuldenregulierung
- Schlichtung von Streitigkeiten
- Beratung in Trennungs- und Familienfragen
- Vermeidung von Kündigungen und Räumungsklagen

## Unser Angebot Hilfe in allen Lebenslagen

Die Neusser Bauverein AG leistet unkomplizierte Hilfe genau dort, wo sie gebraucht wird: direkt vor der Haustür. Mit unserer mobilen sozialen Beratung unterstützen wir ab Herbst 2008 die Mieter nicht nur in Wohnungs- und Mietangelegenheiten; auch allgemeine Lebensberatung wird dann flächendeckend vor Ort geleistet. Ein klarer Vorteil für die Bewohner: Sie müssen nicht in ein Büro kommen – wir kommen mit dem Beratungsbus zu ihnen. Bei Bedarf nehmen wir auch Hausbesuche vor oder begleiten die Bewohner bei Behördengängen.

Unsere Erfahrungen zeigen, dass diese unbürokratische Hilfe gerne angenommen wird. Und: Die größere Zufriedenheit der Bewohner wirkt sich auch positiv auf das Miteinander im gesamten Umfeld aus. Damit leisten wir auch einen Beitrag zu mehr Lebensqualität im Stadtteil und fördern die Selbständigkeit von Bewohnern, denen es sonst schwer fällt, Hilfe in eigener Sache in Anspruch zu nehmen.

Möglich ist dieses niedrighwellige Angebot durch unsere Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Neuss, das ein differenziertes Netzwerk an sozialen Diensten anbietet.



„Wenn mal irgendwas ist, genügt ein Anruf, und die stehen vor der Tür. Und die Nachbarn sind füreinander da. Ich möchte hier nicht mehr weg.“

Marlies Staib, Venloer Straße 82

Unsere Perspektive

## Wohnen mit Mehrwert

Wer bei der Neusser Bauverein AG wohnt, der lebt mit Mehrwert. Ob bei der Ausstattung, dem Mieter-Service oder bei den zahlreichen sozialen Zusatzangeboten. Wir möchten, dass sich unsere Mieter bei uns gut aufgehoben fühlen. Daher wollen wir auch in Zukunft in das Wohlergehen unserer Kunden investieren. Unsere Mieter werden – glücklicherweise – immer älter, und so ist es eine unserer zentralen Herausforderungen, auf diesen demographischen Wandel zu reagieren und auch im hohen Alter das Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dass die Neusser Bauverein AG sich mit dieser Haltung auf dem richtigen Weg befindet, das zeigen die vielen positiven Reaktionen unserer Mieterschaft.

Die sozialen Bedürfnisse und das Miteinander von Alt und Jung müssen in Zukunft noch stärker gestützt werden; daher werden wir das Service-Angebot ab Herbst 2008 flächendeckend in unserem gesamten Wohnbestand ausbauen. Auch für eine weitere Entlastung der Mieter bei den Kosten macht sich die Neusser Bauverein AG stark. Bei unseren künftigen Neubauten und Modernisierungen werden wir uns daher intensiv dem Thema Regenerative Energien widmen, um unserer ökologischen Verantwortung gerecht zu werden und gleichzeitig steigenden Preisen im Bereich der Nebenkosten entgegenzuwirken.

Wir haben uns für die Zukunft viel vorgenommen, denn wir wollen unserem Ruf als beliebter und verlässlicher Vermieter auch weiterhin gerecht werden. Wir möchten auch in Zukunft von unseren Mietern hören: „Bei der Neusser Bauverein AG wohne ich gerne!“



„Der Bauverein hat ein gutes Konzept. In unserem Haus lassen sich Beruf und Privatleben wunderbar vereinbaren.“

Rüdiger Muhl, Bickenbachstraße 64

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

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



NEUSSER  
BAUVEREIN AG gegr. 1891

TEAM  
at  
WORK