

3. Sozial- und Tätigkeitsbericht 2009/2010



**NEUSSER
BAUVEREIN**
AG | GEGR. 1891

„Wir wohnen gerne beim Bauverein. Hier ist immer was los, und unser Spielplatz ist richtig klasse!“

Sarah Motes und Florentine Mausberg, Südliche Furth



„Der Bauverein unterstützt unsere Jugendarbeit mit dem Sportförderpreis. Und von dem Preisgeld können wir neue Kanus kaufen.“

Henrik Drossart, Kanute der Holzheimer Sportgemeinschaft HSG

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gut wohnen – besser leben. So lässt sich die Philosophie der Neusser Bauverein AG auf den Punkt bringen. Denn wer gut wohnt, hat mehr Lebensqualität. Um diesem selbst gestellten Anspruch gerecht zu werden, bieten wir unseren Mietern traditionell weit mehr als „nur“ attraktiven Wohnraum zu günstigen Preisen. Die Neusser Bauverein AG ist ein Unternehmen mit sozialem Auftrag, das sich durch eine Vielzahl von Angeboten und Projekten für zufriedene Mieter und ausgewogene Verhältnisse in den Wohnquartieren vor Ort engagiert. Dazu gehören neben der Zusammenarbeit mit karitativen Organisationen auch Mieter- und Nachbarschaftsfeste sowie kostenlose Sportangebote für Kinder, unbürokratische Hilfe bei privaten Problemen oder altersgerechte Wohnmöglichkeiten – allesamt Maßnahmen, mit denen wir zu funktionierenden Nachbarschaften beitragen. Mit dem vorliegenden Sozial- und Tätigkeitsbericht, der in diesem Jahr zum dritten Mal erscheint, möchten wir Ihnen diese Maßnahmen gerne näher vorstellen.

Ob Kinder und Jugendliche, ältere Menschen, Familien oder Alleinstehende: Unsere Mieterstruktur ist so vielfältig wie unsere Gesellschaft. Und da sich unsere Gesellschaft stetig verändert, älter und gleichzeitig bunter wird, stehen wir als Vermieter vor der Herausforderung, unser Angebot an den sich wandelnden Bedürfnissen der Menschen anzupassen. In einer Gesellschaft, in der dem Einzelnen zunehmend weniger Geld zum Leben bleibt, sichern günstige Mieten das Grundbedürfnis weiter Teile der Bevölkerung. Hier liegt die Neusser Bauverein AG mit einer durchschnittlichen Monatsmiete von 4,55 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem ortsüblichen Niveau – und das trotz der hohen Qualität unseres Bestands sowohl bei den öffentlich geförderten als auch bei unseren frei finanzierten Wohnungen.

Auch künftig die Nachfrage nach attraktiven Wohnungen zu günstigen Preisen befriedigen zu können, bleibt daher eine unserer zentralen Aufgaben. Diese Herausforderung wird durch den demografischen Wandel noch weiter verschärft. Bereits jetzt beeinflussen immer mehr Single-Haushalte und eine kontinuierlich älter werdende Mieterschaft die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Hier gewährleistet ein kommunales Unternehmen mit sozialpolitischem Auftrag stabile Verhältnisse auf dem heimischen Wohnungsmarkt vor allem für jene Bevölkerungsgruppen, die auf günstige Mieten angewiesen sind: ältere und behinderte Menschen, kinderreiche Familien, aber auch Geringverdiener und Alleinerziehende.

Dass wir vor diesem Hintergrund unsere sozialen Maßnahmen und bewährten Kooperationen mit den örtlichen Trägern zugunsten aller Generationen und Gesellschaftsschichten nicht nur fortführen, sondern auch weiter ausbauen möchten, sehen wir als logische Konsequenz. Denn Investitionen in die soziale Stabilität sind die Grundvoraussetzung für eine stabile Zukunft.

Neuss, im September 2010

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

Frank Lubig
Vorstandsvorsitzender
der Neusser Bauverein AG



Die Neusser Bauverein AG

Gemeinschaft aus Tradition

Verbundenheit mit unserer Stadt, ihren Bürgern, Einrichtungen und Traditionen: Seit nunmehr fast 120 Jahren engagiert sich die Neusser Bauverein AG für lebenswerte Verhältnisse in Neuss. Hervorgegangen aus einem gemeinnützigen Verein, ist die Neusser Bauverein AG heute ein kommunales Wohnungsunter-

aldienste unschätzbare Hilfe, und durch ihre engagierte Arbeit vor Ort tragen die Mitarbeiter der Träger entscheidend zur Lebensqualität unserer Bewohner bei. In diesem Jahr sind wir eine weitere Kooperation mit einem lokalen Sozialpartner eingegangen: Der Sozialdienst katholischer Frauen (SkF) bietet in unserem neuen Mieterbüro in Weckhoven eine allgemeine soziale Beratung an – und verzeichnet regen Zulauf.

Positive Resonanz erfahren auch unsere zahlreichen Straßen- und Quartiersfeste, die viel zum Gelingen einer funktionierenden Nachbarschaft beitragen. Die Stärkung der Gemeinschaft in unseren Wohngebieten ist uns ein wichtiges Anliegen, das wir gerne nach Kräften unterstützen – ebenso wie das Engagement unserer Mieter selbst, die sich oft ehrenamtlich um das Gemeinwohl verdient machen.

Starke Wirtschaft

Wir sind davon überzeugt: Sozial ist erfolgreich. Und die Zahlen geben uns Recht. So konnten wir in 2009 trotz Aufwendungen von T€ 900 für den Rückbau des hochverdichteten Geschossbaus in Erfttal zugunsten eines modernen Wohnquartiers unseren Jahresüberschuss auf 1,21 Millionen Euro steigern. Und mit einem geplanten Investitionsvolumen von 120 Millionen Euro in den nächsten fünf Jahren ist die Neusser Bauverein AG auch zukünftig ein starker und verlässlicher Wirtschaftspartner in unserer Region und Auftraggeber für die hier ansässigen Handwerker und Dienstleister.

Gemeinsam für Neuss

Die Neusser Bauverein AG engagiert sich nicht nur innerhalb ihrer Wohnquartiere für lebenswerte Verhältnisse. Auch Neusser Vereine und Institutionen, die sich für Brauchtum, Kultur, Sport oder gesellschaftliche Randgruppen in unserer Stadt starkmachen, werden von uns gefördert: Neusser Heimatfreunde, Nüsser Pänz, Shakespeare Festival, Alte Post, Förderverein der Mack-Kapelle, Aktion Luftballon, Spaß im Gras, Stadt-sportverband Neuss, KSK Konkordia, BV Weckhoven, Streetlife, u.a.

nehmen mit sozialpolitischem Auftrag, das seine Geschäftstätigkeit an den Bedürfnissen der Bewohner orientiert und dabei das Gemeinwohl fest im Blick hat.

Mit 17.000 Mietern aller Bevölkerungsschichten sind wir der größte und beliebteste Vermieter der Stadt. Gleichzeitig legen wir als serviceorientiertes Unternehmen großen Wert auf den persönlichen Kontakt zu unseren Mietern. Mit der Neustrukturierung unserer Vermietungsteams und dem neuen Mieterbüro in Weckhoven haben wir noch mehr in Service und Kundenfreundlichkeit investiert. Kurze Wege, persönliche Ansprechpartner und schnelle Hilfe bei Fragen und Problemen – diese Dienstleistungen sind für die Mieter der Neusser Bauverein AG selbstverständlich.

Gestärkt haben wir in 2009/2010 auch die Partnerschaften zu den Sozialträgern in unseren Wohnquartieren. Als Sozialpartner der Stadt Neuss pflegen wir intensive Kooperationen mit den hier ansässigen lokalen Trägern zum Wohl unserer Mieter, darunter Diakonisches Werk, Hephata, die St. Augustinus Behindertenhilfe, Caritas und der Sozialdienst katholischer Männer (SkM). In den Wohnquartieren leisten die Sozi-

DIE NEUSSER BAUVEREIN AG IN ZAHLEN 2009

- 152 fertiggestellte Wohnungen in 2009
- Bestand: 6.750 Wohnungen
- Mehr als 17.000 Mieter leben bei uns
- Durchschnittliche Miete pro Monat und Quadratmeter: 4,55 Euro
- Rund 530.000 m² Wohn- und Nutzfläche
- 10 Jahre beträgt die durchschnittliche Mietdauer
- Der Leerstand beträgt 31 Wohneinheiten



„Ich gehe gerne in die neue Begegnungsstätte am Marienkirchplatz. Hier ist es gemütlich und man trifft oft Gleichgesinnte.“

Engelbert Mauß, Treffpunkt Bleichgasse

Jugend braucht Perspektive: Ein gelungener Start für die nächste Generation

Kinder und Jugendliche sind die Zukunft unserer Gesellschaft, ihre Perspektiven hängen maßgeblich von unseren gegenwärtigen Anstrengungen ab. Die Neusser Bauverein AG hat daher das Wohlergehen der jungen Generation besonders im Blick. Dabei orientiert sich sinnvolle Jugendarbeit immer an den besonderen Bedürfnissen der jungen Menschen. Hier hat sich gezeigt, dass vor allem im Sport- und Freizeitbereich altersgerechte Angebote dankbar angenommen werden. Und davon profitiert auch die Gesellschaft, denn nicht zuletzt fördert Sport neben Integration auch Teamgeist und Leistungsbereitschaft.

Sport ist der Schlüssel: Die Neusser Bauverein AG unterstützt daher in besonderem Maße Bewegungsangebote und ermöglicht auch Kindern aus sozial schwachen Familien die Mitgliedschaft im Sportverein. Zahlreiche weitere Kurse wie „Ringeln & Raufen“ werden nicht nur unseren Mieterkindern kostenlos angeboten. Und mit dem jährlich verliehenen Jugendförderpreis für erfolgreiche Nachwuchsarbeit unterstützen wir engagierte Neusser Sportvereine mit jeweils 2.000 Euro. In diesem Jahr kam die Auszeichnung den Kanuten der Holzheimer Sportgemeinschaft HSG zugute, denn die HSG macht sich in besonderer Weise um die jüngsten Sportler verdient.

Auch die Feriengestaltung für daheimgebliebene Kinder und Jugendliche unterstützen wir gerne. Daher hat die Neusser Bauverein AG in diesem Jahr erstmals die Sommeraktion „Spaß im Gras“ finanziell und durch Sachspenden unterstützt. Traditionell sind bei „Spaß im Gras“ auch viele Mieterkinder aus den südlichen Stadtteilen mit von der Partie. Das

Zeltlager auf der Grimlinghausener Sportanlage ermöglicht es Kindern und Jugendlichen von 12 bis 16 Jahren dank der engagierten pädagogischen Betreuung durch lokale soziale Träger erlebnisreiche Ferien zu verbringen – ein sinnvolles Angebot, das die gleichen Chancen und Möglichkeiten aller im Blick hat.

Vor allem in schwierigen Lebenssituationen bedürfen Kinder und Jugendliche unserer besonderen Unterstützung. In Neuss engagieren sich die Sozialarbeiter von „Streetlife“, einer Kooperation von Diakonischem Werk und SkF gleich an zwei Standorten im Stadtgebiet in besonderer Weise für Jugendliche und junge Erwachsene. So finden junge Menschen, die nicht dauerhaft sesshaft sind, im ehemaligen Bahnwärterhäuschen an der Südlichen Furth eine neue Anlaufstelle. Seit 2009 stellt die Neusser Bauverein AG das Gebäude den Streetworkern zur Verfügung.

In Weckhoven bietet „Streetlife“ den Jugendlichen des Stadtteils in einem renovierten Bauwagen eine neue Anlaufstelle an. Vor allem Probleme in Schule und Ausbildung, Fragen zur Wohnsituation oder Partnerschaft brennen den Jugendlichen auf den Nägeln, aber auch bei Behördengängen oder der Bewältigung von schwierigen Lebenssituationen werden die „Streetlife“-Mitarbeiter immer wieder um Hilfe gebeten. Die Neusser Bauverein AG unterstützt das Projekt finanziell und hat sich auch mit Sachspenden – von der Dachpappe bis zur Farbe – an der Renovierungsaktion beteiligt.

„Der Bauwagen kommt bei den Jugendlichen super an. Hier trauen sie sich auch, mit uns offen über ihre Probleme zu reden.“

Nicole Thrandorf, Streetlife



KREATIVE ORTE FÜR DIE KLEINSTEN: OPTIMAL BETREUT IN UNSEREN KINDERTAGESSTÄTTEN

Die Innenausbauten haben bereits begonnen – an den neuen Kindertagesstätten der Neusser Bauverein AG Am Baldhof und an der Königsberger Straße sind die Arbeiten in vollem Gange. Im Spätherbst sollen die beiden Einrichtungen für jeweils 75 Kinder bezogen werden. Träger sind die Lebenshilfe Neuss e.V. und das Diakoniewerk Neuss-Süd. Mehr als 500 m² Nutzfläche bieten die modernen Gebäude jeweils, mit viel Platz zum Spielen, Essen und Schlafen für drei Gruppen. Dabei wurde besonderer Wert auf großzügige und lichtdurchflutete Aufenthalts- und Spielbereiche gelegt. Die Investitionskosten der neuen Kitas liegen bei jeweils rund 1,2 Millionen Euro.

Bereits „ausgezeichnet“ angenommen wurde die Kindertagesstätte an der Reuschenberger Tulpenstraße: Die Einrichtung der Neusser Bauverein AG in evangelischer Trägerschaft wurde mit dem bundesweit ausgeschriebenen Preis der Firma Brillux für kreative Fassadengestaltung ausgezeichnet. Das Preisgeld in Höhe von 2.500 Euro wurde der Einrichtung gestiftet.



„In unserer neuen Gruppenwohnung fühlen wir uns richtig wohl. Hier sind wir nicht alleine, sondern leben gemeinsam mit anderen.“

Hans und Helga Wirths, Euskirchener Straße

Gut leben im Alter: Wohnen in der Zukunft

Zufriedene Mieter, die bereits seit 40, 50 oder sogar 60 Jahren in ihrer Wohnung leben – das ist bei der Neusser Bauverein AG keine Seltenheit. Wir sind stolz auf unsere zahlreichen langjährigen Kunden, die uns schon seit mehreren Jahrzehnten die Treue halten. Auch im hohen Alter möchten immer mehr Mieter selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Das stellt uns als Vermieter vor neue Herausforderungen, auf die wir bereits reagiert haben. So sind mittlerweile rund 17 Prozent unseres Bestandes barrierefrei oder barrierearm ausgestattet – und davon profitieren neben Senioren auch andere Mietergruppen, wie beispielsweise Familien mit kleinen Kindern.

Für Mieter, die auch bei Pflegebedürftigkeit oder Einschränkungen durch körperliche Behinderungen betreut in einer eigenen Wohnung leben möchten, hat die Neusser Bauverein AG in den vergangenen Jahren verstärkt in zukunftsgerichtete Wohnformen investiert. Diese wurden bewusst in die neuen Wohnquartiere integriert – so leben ältere Menschen in direkter Nachbarschaft mit jungen Familien und nehmen teil

am Alltag ihres Wohnquartiers. Vor allem Gruppenwohnungen werden bei älteren Menschen immer beliebter. Bei dieser Wohnform hat jeder Mieter sein eigenes Appartement – und kann zusätzlich die Gemeinschaftsräume nutzen. In der Regel sind zwischen 5 und 9 Einzelappartements zu einer Gruppenwohnung zusammengefasst.

Gemeinsames Wohnen bietet viele Vorteile: So gibt es neben der sozialen Betreuung durch die Träger auch eine Gemeinschaft mit Gleichgesinnten, in der Einsamkeit und Hilflosigkeit erst gar nicht aufkommen. Ältere Menschen wünschen sich neben einer altersgerechten Wohnung insbesondere Serviceangebote, Versorgungssicherheit und soziale Kontakte. Zudem kann bei Pflegebedarf ein ambulanter Dienst individuell organisiert werden.

WOHNEN IM ALTER

Die Neusser Bauverein AG bietet an vier Standorten im Neusser Stadtgebiet moderne und zukunftsgerichtete Wohnformen für ältere und behinderte Menschen mit Betreuung durch lokale soziale Träger an:

- An der Südlichen Furth gibt es 2 Wohngruppen mit je 9 Pflegewohnplätzen, 2 ambulant betreute Wohngruppen für je 8 Personen, 1 ambulant betreute Wohngruppe für 7 demenzerkrankte Menschen sowie 2 Wohnungen für Übergangspflege oder Gäste und einen Nachbarschaftstreff. Trägerschaft: Diakonisches Werk Neuss.
- An der Euskirchener Straße in Erfttal sind 3 Gruppenwohnungen mit jeweils 6 Einzelappartements entstanden. Trägerschaft: Sozialdienst katholischer Männer (SKM).
- Am Marienkirchplatz sind im Wohnverbund „Vinzenz von Paul“ insgesamt 2 Gruppenwohnungen mit jeweils 7 Plätzen für behinderte Menschen sowie eine Begegnungsstätte entstanden. Trägerschaft: St. Augustinus Behindertenhilfe gGmbH.
- Im Meertal gibt es ein Pflegezentrum mit 9 Wohnungen und Versorgungsangebot für körperbehinderte und psychisch kranke Bewohner samt Begegnungsstätte. Zusätzlich stehen 2 Gästewohnungen zur Verfügung. Trägerschaft: Diakonisches Werk Neuss, Hephata.

Gute Nachbarschaft wird bei der Neusser Bauverein AG großgeschrieben. Denn ein gutes Miteinander wirkt sich auf das Gemeinschaftsgefühl der Mieter aus – und zufriedene Kunden wohnen gerne und lange bei uns. Daher unterstützt die Neusser Bauverein AG gerne zahlreiche Aktivitäten, die der Nachbarschaft zugute kommen: Mit Mieter- und Nachbarschaftsfesten, Blumenmärkten sowie der jährlichen Schiffs-tour für langjährige Mieterjubilare tragen wir traditionell zum gegenseitigen Kennenlernen und Vertiefen nachbarschaftlicher Beziehungen bei.

ihren Familien, Freunden und Nachbarn einen besonderen Stellenwert ein. Hier hat der Wohnverbund Vinzenz von Paul der St. Augustinus Behindertenhilfe einen Ort der Begegnung geschaffen. Und im Café „Treffpunkt Bleichgasse“ treffen sich Behinderte und Nichtbehinderte zum gegenseitigen Austausch.

Neben zahlreichen Angeboten der Neusser Bauverein AG sind es auch unsere Mieter selbst, die sich um das Gelingen guter Nachbarschaft verdient machen. So steht das Mehrgenerationenhaus „Treff 20“ an der Südlichen Furth offen für Menschen aller Generationen: Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren. Neben einer Fülle von regelmäßig stattfindenden Aktivitäten – darunter Mittagstisch, Kinderspielgruppe, Hausaufgabenbetreuung und Seniorentreff – steht das Mehrgenerationenhaus auch als Bürgertreff zur Verfügung und kann für Veranstaltungen genutzt werden.

Von Schachclub über „Arabisch kochen“ bis hin zum Deutschkursus für Mütter mit kleinen Kindern: Im Stadtteiltreff gibt es ein buntes Programm für alle Altersklassen. Dabei engagieren sich die Mieter der Neusser Bauverein AG auch ehrenamtlich: So organisiert eine pensionierte Lehrerin an der Südlichen Furth den nachmittäglichen Nachhilfeunterricht. Und im Gemeinschaftsraum eines Mehrfamilienhauses an der Sternstraße veranstaltet ein Ehepaar seit vielen Jahren einen regelmäßigen Treff für die ganze Hausgemeinschaft, der sich großer Beliebtheit vor allem bei den älteren Bewohnern erfreut – das sind nur zwei von vielen Beispielen für gelungenes ehrenamtliches Engagement vor Ort, auf das wir als Vermieter stolz sind und das wir auch in Zukunft nach Kräften unterstützen.

ALLES UNTER EINEM DACH

Kundenservice, Hausmeisterdienst und soziale Beratung: Die Neusser Bauverein AG setzt auf mehr Service vor Ort. Davon profitieren die rund 3.000 Mieter in Weckhoven, die jetzt eine zentrale Anlaufstelle bekommen haben.

Das neue Mieterbüro der Neusser Bauverein AG in Weckhoven setzt zusätzliche Impulse in dem südlichen Stadtteil. Für rund 60.000 Euro wurde das Ladenlokal im Ladenzentrum an der Otto-Wels-Straße renoviert und zum Mieterbüro umgebaut. Für die rund 3.000 Weckhovener Mieter des Unternehmens bedeutet das vor allem mehr Komfort: Sie müssen sich jetzt nicht mehr auf den Weg bis zum Haus am Pegel in der Neusser Innenstadt machen, wenn sie Fragen an ihr Vermietungsteam haben. Denn manche Anliegen möchten Mieter gerne persönlich mit ihrem Vermieter klären: Das können Fragen zum Mietvertrag, zur Hausordnung, zu technischen Angelegenheiten oder zum Umgang mit Nachbarn sein. „Wir möchten gerne den Bedürfnissen der Mieter in Weckhoven Rechnung tragen und unseren Service vor Ort ausbauen“, so Frank Lubig. Den Kunden stehen im neuen Mieterbüro neben den Hausmeistern auch die Mitarbeiter des Vermietungsteams Süd und die Mieterberatung als Ansprechpartner zur Verfügung. Damit nicht genug: Die Neusser Bauverein AG ist eine Kooperation mit dem Sozialdienst katholischer Frauen (SkF) eingegangen. Der SkF bietet im neuen Mieterbüro der Neusser Bauverein AG nun zusätzlich einmal wöchentlich eine allgemeine soziale Beratung für die Mieter an.

Dabei sind uns das Zusammenleben von Alt und Jung und die Integration von behinderten Menschen ein besonderes Anliegen. In unserem neuen Wohnquartier am Marienkirchplatz nimmt nachbarschaftliches Miteinander zwischen Menschen mit Behinderung,

**Auf gute Nachbarschaft:
Gemeinsam leben
bei der Neusser Bauverein AG**

„Im Nachbarschaftstreff gibt es sogar Hilfe bei den Hausaufgaben.“

Astrid Sommer, Treff 20, Südliche Furth



Mobile soziale Beratung: „Es ist klasse, dass es so etwas gibt“

Das kostenlose soziale Beratungsangebot wird von den Mietern der Neusser Bauverein AG sehr gut angenommen. Vor allem ältere Menschen machen gerne davon Gebrauch.

Wenn Beate Bogon am Mittwochmorgen ihren Kleinbus an der Ecke Kanalstraße/Sternstraße parkt, dann wird die Sozialpädagogin meistens schon erwartet. Auch an diesem Morgen steht die 84-jährige Rentnerin Inge Zloty bereits vor der Tür. Inge Zloty ist gehbehindert und macht gerne von dem mobilen Beratungs-

und Behördengängen fragen die Mieter häufig nach“, erzählt sie. Auch bei familiären und finanziellen Problemen suchen die Mieter Rat und Hilfe. Überwiegend ältere Menschen zählt Beate Bogon zu ihren Klienten, allerdings auch Familien, Migranten und Alleinerziehende.

Wöchentlich fährt der Beratungsbus des Diakonischen Werks in die einzelnen Wohnquartiere der Neusser Bauverein AG – immer zu festen Zeiten. Seit November 2008 bietet das Wohnungsunternehmen den kostenlosen Service an; mehr als 700 Mieter haben inzwischen von dem Angebot Gebrauch

gemacht. Der Bus ist zu diesem Zweck optimal ausgestattet: Im Inneren gibt es einen kleinen Tisch mit mehreren Sitzmöglichkeiten. Auch etwas Süßes für die Kinder und ein paar Hunde-Leckerlis hat Beate Bogon immer mit an Bord. Außerdem gibt es Informationsmaterial verschiedener sozialer Einrichtungen, denn je nach Problem müssen Beate Bogon und ihre Kollegen die Rat suchenden Mieter an andere Stellen verweisen. Und auch der Laptop darf im Bus nicht fehlen; so kann auf manche Fragen direkt online eine Antwort gefunden werden. Aber manche Mieter ziehen es vor, von den Sozialpädagogen in ihren eigenen vier Wänden beraten zu werden, was ebenfalls möglich ist. „Mit der Beratung möchten wir gern aktiv zur Verbesserung der Lebenssituation unserer Mieter beitragen“, sagt der Vorstandsvorsitzende der Neusser

Bauverein AG, Frank Lubig, „Das Angebot wird sehr gut angenommen – das zeigt uns, dass wir damit richtigliegen.“ Dem stimmt die 84-jährige Inge Zloty zu. Für sie bedeutet die mobile Beratung der Neusser Bauverein AG eine richtige Erleichterung ihres Alltags. „So muss ich nicht jeden Weg auf mich nehmen“, sagt sie. „Es ist klasse, dass es so etwas gibt.“

IMMER GUT BERATEN: HILFSANGEBOTE DER NEUSSER BAUVEREIN AG

Hilfe bei Behördengängen, Fragen zu sozialen Leistungen oder Probleme innerhalb der Familie: Die Mieter der Neusser Bauverein AG finden für ihre Sorgen und Nöte immer ein offenes Ohr. Einen besonderen Service stellt dabei die mobile soziale Beratung dar, die in Kooperation mit dem Diakonischen Werk Neuss flächendeckend im gesamten Wohnungsbestand der Neusser Bauverein AG angeboten wird. Ob Innenstadt, Allerheiligen, Furth oder Grimlinghausen: Wenn der Beratungsbus Station im Wohnquartier macht, leisten die Sozialpädagogen des Diakonischen Werks schnell und unbürokratisch Hilfe vor Ort.

An allen Werktagen ist der Beratungsbus im Einsatz. Und das Angebot wird stark nachgefragt: So haben seit Beginn der mobilen sozialen Beratung im November 2008 mehr als 700 Mieter die kostenlose und anonyme Hilfe in Anspruch genommen.

Gute Beratung zahlt sich aus, denn wer Unterstützung bei der Bewältigung seines Alltags erfährt, ist zufriedener und hat eine bessere Lebensqualität. Daher hat die Neusser Bauverein AG ihr Beratungsangebot in diesem Jahr noch weiter ausgebaut und bietet nun eine zusätzliche Maßnahme an. So können sich Kunden der Neusser Bauverein AG im neuen Mieterbüro im Stadtteil Weckhoven bei Schwierigkeiten und Problemen an die Mitarbeiter des Sozialdienstes katholischer Frauen (SkF) wenden. Der Träger bietet hier einmal wöchentlich eine allgemeine soziale Beratung an – natürlich ebenfalls anonym und kostenlos. Zu den Beratungsschwerpunkten des SkF zählen u.a. Erziehungsfragen, Hilfe zur Weiterführung des Haushalts im Alter oder bei Krankheit, Hilfe zur Pflege, Altenhilfe oder die Beratung in finanziellen und sozialen Angelegenheiten. Und auch ein externes Beratungsangebot wird von der Neusser Bauverein AG finanziell unterstützt: die Telefonseelsorge der katholischen Kirchengemeinden in Neuss.

angebot der Neusser Bauverein AG Gebrauch, das in Kooperation mit dem Diakonischen Werk angeboten wird. Heute geht es Inge Zloty um die Befreiung von den Rundfunkgebühren. Sie ist seit Kurzem schwerbehindert und möchte wissen, ob sie einen Anspruch auf Befreiung hat – für Sozialpädagogin Beate Bogon eine typische Situation. „Vor allem Hilfe bei Anträgen



„Viele Mieter erwarten uns schon. Die Beratung wird sehr gut angenommen, und wir freuen uns über die vielen positiven Rückmeldungen, wenn wir helfen konnten.“

Stephan Butt, Diakonie Neuss



„Am liebsten würde ich hier für immer wohnen. Hier ist es richtig schön, und ich kenne alle Kinder aus unserer Nachbarschaft.“

Vivien Fabian, Südliche Furth

Die Neusser Bauverein AG ist ein Wohnungsunternehmen, das für seine Mieter und deren unmittelbares Lebensumfeld traditionell Verantwortung übernimmt. Im Gegensatz zur privaten Wohnungswirtschaft steht nach unserem Selbstverständnis das Wohlergehen unserer Mieter über kurzfristigen Renditeerwartungen. Daher engagiert sich die Neusser Bauverein AG für soziale Maßnahmen und Projekte, die zur Verbesserung der Lebensumstände unserer Mieter beitragen – und dabei oft weit über das von der Kommune geforderte Maß hinausgehen. Vielfach übernimmt die Neusser Bauverein AG Aufgaben aus dem Sozialen Management, um stabile Verhältnisse in den Wohnquartieren zu gewährleisten. Dabei unterstützen wir Bevölkerungsgruppen wie ältere Menschen, Kinder und Jugendliche, Familien oder Mieter mit Migrationshintergrund, aber wir suchen auch mit Angehörigen schwieriger Mietergruppen nach Lösungen – etwa dann, wenn die Miete nicht mehr bezahlt werden kann.

Stabile Wohn- und Lebenssituationen vor Ort und zufriedene Mieter sind uns wichtig. Nicht nur unsere Bewohner und wir als Vermieter selbst profitieren von positiven Verhältnissen in den einzelnen Stadtteilen, sondern mittelbar auch die Allgemeinheit. Denn durch Investitionen in soziale Maßnahmen erwirtschaftet die Neusser Bauverein AG eine zusätzliche Rendite auf das eingesetzte Kapital, die monetär nicht messbar ist. Gleichwohl können die positiven Auswirkungen dieser Anstrengungen auf das Gemeinwesen bewertet werden. Eine professionelle Analyse dieser Effekte führt zur Ermittlung einer Sozialrendite, die – ergänzt um die Berücksichtigung städtebaulicher Maßnahmen – die von uns erwirtschaftete Stadt- und Sozialrendite bestimmt.

Das soziale Engagement der Neusser Bauverein AG und damit die Ermittlung unserer individuellen Stadt- und Sozialrendite sind Gegenstand einer wissenschaftlichen Studie, die 2009/2010 unter Federführung von Prof. Volker Eichener vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum durchgeführt wurde. Fazit: „Die Neusser Bauverein AG besitzt ein hohes Engagement im Sinne des Sozialen Management. (...) Durch ihre vielfältigen Aktivitäten leistet die Neusser Bauverein AG einen wesentlichen Beitrag zur Stadtteil- und Quartiersentwicklung, der über die reine Bereitstellung von Wohnraum deutlich hinausgeht. (...) Die Neusser Bauverein AG erwirtschaftet in ihrem Geschäftsgebiet eine hohe soziale Zusatzrendite / Stadrendite, die sich nicht im handelsrechtlichen Abschluss ausdrückt, die aber den Menschen in den Quartieren bzw. der Allgemeinheit zugute kommt. (...) Bezogen auf die untersuchten Prozesse und Maßnahmen bei der Neusser Bauverein AG ist die erwirtschaftete Stadt- und Sozialrendite als sehr gut einzustufen.“ Die Studie mit dem Titel „Stadt- und Sozialrendite“ wird im November 2010 veröffentlicht.

Nachhaltigkeit bestimmt traditionell unsere Geschäftstätigkeit. Dass wir mit diesem Leitmotiv auch erfolgreich wirtschaften, bestätigt uns in unserem sozialen Selbstverständnis. Als unverzichtbarer Sozialpartner der Stadt Neuss wird sich die Neusser Bauverein AG auch künftig für soziale Gerechtigkeit und ausgewogene Verhältnisse in unseren Wohngebieten und in unserer Stadt einsetzen.



Perspektive: Mit Nachhaltigkeit in die Zukunft



Konzeption und Realisation
in communication hillen werbeagentur gmbh & co. kg
Am Zollhafen 3, 41460 Neuss
Fotografie:
fotodesign mangual.design, Klarissenstraße 15, 41460 Neuss



**NEUSSER
BAUVEREIN**
AG | GEGR. 1891

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