

## 4. Sozial- und Tätigkeitsbericht 2011



**NEUSSER  
BAUVEREIN**  
AG | GEGR. 1891

„Meine Mama sagt:  
Wer Familie hat,  
der wohnt am besten  
beim Bauverein.“



„Die Neusser Bauverein AG leistet mit ihrer Stadt- und Sozialrendite einen unverzichtbaren Beitrag zu stabilen Verhältnissen in den Wohnquartieren.“

Prof. Dr. Volker Eichener, Institut für Immobilienwirtschaft (InWis) Ruhr-Universität Bochum



## Inhalt



4

Die Neusser Bauverein AG:  
unser Unternehmen im Überblick



6

Viel Service für unsere Kunden:  
unsere neuen Mieter- und Servicebüros



8

Zukunft gestalten:  
unsere Sozialimmobilien



10

Kinder und Soziales:  
unser Engagement für die Jugend



12

Gemeinschaft gleich nebenan:  
unsere Nachbarschaftstreffs für Jung und Alt



14

Ausblick und Perspektiven:  
unsere Zukunft – gemeinsam gut aufgestellt

## Die Neusser Bauverein AG: unser Unternehmen im Überblick

Für attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Neuss steht seit genau 120 Jahren ein Name: Die Neusser Bauverein AG. Gegründet als gemeinnütziger Verein mit dem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, hat sich das Unternehmen mittlerweile zur größten Wohnungsge-

Auf vielfältige Art und Weise setzt sich die Neusser Bauverein AG für die Bedürfnisse und Wünsche ihrer Mieter ein und setzt dabei auf einen zeitgemäßen und persönlichen Service. Wichtige Bestandteile sind u.a. die verschiedenen Mieter- und Servicebüros, die sukzessive im gesamten Stadtgebiet ausgebaut werden. Unter Einbeziehung der vor Ort tätigen karitativen Organisationen können die Mieter der Neusser Bauverein AG so auf ein umfangreiches Service- und Hilfsangebot zurückgreifen. Die Palette wird durch verschiedene Nachbarschaftstreffs ergänzt, die von unseren engagierten Sozialpartnern betrieben werden. Hier steht das harmonische, generationen- und kulturübergreifende Miteinander in den Wohnquartieren im Mittelpunkt. Weiterhin engagieren wir uns für den Ausbau der Kindertagesstättenstruktur der Stadt und konnten so im vergangenen Jahr bereits den vierten Spatenstich für eine Kindertagesstätte verzeichnen.

Besonders hervorzuheben sind auch die zahlreichen Veranstaltungen, die die Neusser Bauverein AG jedes Jahr für ihre Mieter ausrichtet. Sie reichen von der beliebten Schiffstour für Mieterjubilare bis zu den zahlreichen Mieter- und Blumenfesten in unseren Wohnquartieren. Durch die Einbindung der Mieter in die Ausgestaltung der Veranstaltungen wird zudem das Miteinander der Mieter untereinander sowie mit den Ansprechpartnern in unserem Unternehmen intensiviert, was eine umfassende Stärkung des Wohnumfeldes zur positiven Folge hat.

sellschaft im Rhein-Kreis Neuss entwickelt. Mehr als 17.000 Menschen jeden Alters leben derzeit in einer Wohnung oder einem Mieteigenheim der Neusser Bauverein AG. Damit ist auch ein sozialer Auftrag verbunden, dem wir als kommunales Wohnungsunternehmen mit Selbstverständlichkeit und Engagement begegnen. Dabei investieren wir in die Stärkung sozialer Strukturen, was zu einer nachhaltigen Verbesserung der Lebensumstände in unseren Wohnquartieren und damit in der gesamten Stadt führt.

Dies belegt auch eindrucksvoll das im Jahr 2010 erstellte Gutachten des renommierten INWIS-Institutes der Ruhr-Universität Bochum zu der von der Neusser Bauverein AG erwirtschafteten Sozial- und Stadttrendite. Die hier ermittelten Kennziffern fließen zwar nicht in die Unternehmensbilanz ein, sind aber in der Stadt deutlich mess- und spürbar, so das Ergebnis der Studie.

### DIE NEUSSER BAUVEREIN AG IN ZAHLEN 2010

- Bestand: 6.833 Wohnungen
- Mehr als 17.000 Mieter leben bei uns
- Durchschnittliche Miete pro Monat und Quadratmeter: 4,70 Euro
- Rund 536.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- 10 Jahre beträgt die durchschnittliche Mietdauer
- Die Leerstandsquote beträgt 0,6 Prozent



„Beim Bauverein fühlen wir uns als Familie gut aufgehoben. Hier sind Kinder ausdrücklich erwünscht.“

## Viel Service für unsere Kunden: unsere neuen Mieter- und Servicebüros

Unsere Mieter, die oftmals schon seit mehreren Jahrzehnten in einer unserer Wohnungen leben, können sich jederzeit auf uns verlassen. Dazu gehört auch, dass wir helfend zur Seite stehen, wenn Fragen oder Probleme auftreten – sei es mit der Wohnung, den Nachbarn oder im unmittelbaren Wohnumfeld. Der damit verbundenen Verantwortung stellen wir uns gerne und sind mit unseren Kunden- und Vermietungsteams für unsere Mieter da.

Eine Schlüsselfunktion nimmt dabei die Betreuung vor Ort ein. Bereits jetzt ist die Neusser Bauverein AG mit drei Mieter- und Servicebüros in den größeren Wohnquartieren unmittelbar präsent. So wurde im Weckhovener Ladenzentrum kürzlich eine Gewerbeinheit umfangreich saniert und zu einem freundlichen und ansprechenden Mieterbüro umgebaut. Hierdurch haben die rund 3.000 Mieter des Stadtteils die Möglichkeit, Fragen rund um ihre Wohnung mit dem Kunden- und Vermietungsteam Süd direkt vor Ort zu klären. Zusätzlich können soziale Beratungsdienstleistungen durch den Sozialpädagogen der Neusser Bauverein AG und Mitarbeiter des Sozialdienstes katholischer Frauen (SkF) von unseren Mietern kostenlos in Anspruch genommen werden. Das Servicebüro auf der Furth und das im November 2011 eröffnete Servicebüro in Erfttal runden das Angebot in den Wohnquartieren sinnvoll ab.

Ebenfalls bewährt hat sich in diesem Zusammenhang die mobile Beratung, die seit dem Jahr 2008 von allen Mietern der Neusser Bauverein AG kostenlos in Anspruch genommen werden kann. Die Beratung erfolgt durch Mitarbeiter der Diakonie Neuss, die im sogenannten Beratungsbus Station in den Wohnquartieren der Neusser Bauverein AG machen. Die Beratung ist anonym und kostenlos und kann auf Wunsch auch in den eigenen vier Wänden erfolgen. Denn oft sind es Fragen und Probleme im privaten Bereich, die den Mietern auf der Seele lasten. Hier leistet das Beratungsangebot, das von der Neusser Bauverein AG in Kooperation mit der Diakonie Neuss initiiert wurde, schnell und unbürokratisch Hilfestellung und trägt so zu mehr Zufriedenheit und Lebensqualität bei unseren Bewohnern bei.

Darüber hinaus haben wir für unsere Neukunden Ende des vergangenen Jahres mit der Publikation „Neusser Bauverein AG – Kompakt“ einen Wegweiser rund ums Wohnen konzipiert, der neben hilfreichen Tipps rund um die neue Wohnung auch auf die Service- und Beratungsangebote unseres Unternehmens und darüberhinaus auf die vielfältigen Angebote unserer karitativen Kooperationspartner hinweist.

„Wenn ich eine Frage habe oder Hilfe brauche, gehe ich ins neue Mieterbüro. Hier ist immer jemand für mich da.“





„Unser Kindergarten ist richtig klasse, so schön bunt und mit viel Platz zum Spielen.“

## Zukunft gestalten: unsere Sozialimmobilien

Als Sozialpartner der Stadt Neuss hat die Neusser Bauverein AG auch das Wohlergehen der kleinsten Bewohner und Bewohnerinnen im Blick. Denn eine attraktive Unterbringung und gute Betreuung von Kindern und Kleinkindern ist nicht nur für die Entwicklung des Nachwuchses essenziell wichtig, sondern auch für die Eltern. Gerade Familien, in denen beide Elternteile berufstätig sind, sind auf einen Betreuungsplatz angewiesen.

Schon als die Neusser Bauverein AG im Jahr 2008 die erste Kindertagesstätte an der Tulpenstraße in Reuschenberg errichtet hatte und Kinder, Erzieherinnen und Eltern mit Begeisterung reagierten, war klar: Sozialimmobilien sind ein Zukunftsmodell. So konnten in 2010 gleich zwei Eröffnungen von weiteren Kitas gefeiert werden. Am 18. November wurde die Kita Am Baldhof 1e offiziell an ihren Träger, die Lebenshilfe Neuss e.V., übergeben. Bereits am 1. Dezember bezogen 75 Kinder begeistert ihr neues Gebäude, in das die Neusser Bauverein AG 1,2 Mio. Euro investiert hat. Die Kita bietet rund 530 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in denen drei Gruppen viel Platz zum Spielen, Essen und Schlafen finden. Dabei wurde besonderer Wert auf großzügige und helle Aufenthalts- und Spielbereiche sowie ein naturnah gestaltetes Außengelände gelegt. Mit Plätzen für zwei- bis sechsjährige Kinder ist die Tagesstätte eine unschätzbare Entlastung für die Eltern in der Umgebung – und eine Bereicherung für die kleinen Besucher.

Fast zeitgleich wurde die Kindertagesstätte an der Königsberger Straße am 30. November an die Diakonie Neuss Süd übergeben. Modern und lichtdurchflutet hat das ca. 520 m<sup>2</sup> große Gebäude alles, was eine zeitgemäße Kindertagesstätte braucht. Ein 1.400 m<sup>2</sup> großer Außenbereich lädt die 75 Kinder zum Spielen und Toben ein, während innen auch an die Betreuung der Kleinsten gedacht ist: Insgesamt sind 16 Plätze für Kinder unter drei Jahren vorhanden.

Im Juli 2011 fand der Spatenstich für eine weitere Sozialimmobilie statt. Im südlichen Stadtteil Allerheiligen wächst seitdem ein Gebäudekomplex in die Höhe, der eine weitere Kita und ein Jugendzentrum beherbergen wird. Die rund 1.150 m<sup>2</sup> Nutzfläche gliedern sich auf in die 745 m<sup>2</sup> große Kindertagesstätte für vier Gruppen mit jeweils 25 Kindern und ein 404 m<sup>2</sup> großes modernes Haus für bis zu 60 Jugendliche. In direkter Nachbarschaft sind auch eine Skateranlage und ein Bolzplatz geplant. Betreiber der beiden Einrichtungen wird nach der im Herbst 2012 geplanten Eröffnung ebenfalls die Lebenshilfe Neuss e.V. sein.

Und auch in Zukunft wird die Neusser Bauverein AG als Sozialpartner der Stadt in Sozialimmobilien investieren. So ist derzeit die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte an der Heerdter Straße in Planung.

Das Lagerfeuer brennt, Kinderstimmen, Lachen und der Klang einer Gitarre erfüllen das Gelände zwischen den bunten Igluzelten – jeden Sommer herrscht Urlaubsatmosphäre auf dem Grimlinghausener Sportplatz. Zwei Wochen lang findet hier „Spaß im Gras“ statt, ein offenes Zeltlager, das bereits seit 15 Jahren vom Jugendamt Neuss und dem Malteser Kinder- und Jugendzentrum Grimlinghausen organisiert wird. Betreut von ehrenamtlichen Helfern können hier bis zu 100 Jugendliche von 12 bis 16 Jahren einen Teil ihrer Ferien verbringen. Sie unternehmen aufregende Rafting-Touren auf der Erft, spielen Volleyball oder Fußball oder betätigen sich bei vielfältigen weiteren Angeboten von Kistenklettern bis Geocaching, von Töpfern bis Henna-Tattoos. Die Neusser Bauverein AG unterstützt das Zeltlager, an dem traditionell auch viele Mieterkinder teilnehmen, schon seit einigen Jahren. Der diesjährige 120. Geburtstag der Neusser Bauverein AG bot Anlass zu einer besonderen Unterstützung. So übernahm das Wohnungsunternehmen die Tagesgebühren für 120 Kinder und Jugendliche und schenkte ihnen so einen schönen Urlaubstag.

Nicht nur eine aktive Auszeit in den Sommerferien, sondern auch regelmäßige sportliche Betätigung ist für die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen immens wichtig. So bietet der Nachbarschaftstreff an der Südlichen Furth schon seit mehreren Jahren das Angebot „Ringen für Kids“ in Kooperation mit dem

Traditionsclub KSK Konkordia an. Die große Beliebtheit dieses Angebots veranlasste die Neusser Bauverein AG, das sportliche Kräftenessen auch für Kinder und Jugendliche in anderen Stadtteilen anzubieten. So können seit Anfang 2011 Kinder in Erfttal kostenlos und unter fachkundiger Anleitung im Jugendzentrum Kontakt Erfttal das Ringen erlernen. Der Sport ist für Mädchen wie auch für Jungen zwischen sechs und vierzehn Jahren geeignet und fördert Integration und soziales Miteinander. Erfahrene Trainer vermitteln dabei die nötigen Regeln – aber auch Profricks und -kniffe. Mit diesem Angebot reagiert die Neusser Bauverein AG auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen im südlichen Stadtteil. Unsere Philosophie setzen wir auch hier fort: Was sich in einem Stadtteil bewährt, wird als Erfolgsmodell ausgeweitet.

Bewährt hat sich auch unsere Unterstützung der lokalen Sportförderung. So wurde der von uns gestiftete Jugendförderpreis 2011 bereits zum dritten Mal vergeben. Nach dem Neusser Schwimmverein und den Kanuten von der HSG wurde die Auszeichnung im vergangenen Jahr an die DJK Rheinkraft verliehen. Diese ermöglicht es den Vereinen, ihr Angebot sinnvoll auszubauen. Unsere Förderung sozial schwacher Familien über den Stadtsportbund sowie unser Engagement in den Vereinen vor Ort tragen außerdem zur Unterstützung von mehr als 400 Kindern und Jugendlichen bei – für uns ein echtes Anliegen.

## Kinder und Soziales: unser Engagement für die Jugend

„Ich finde es toll, dass es Spaß im Gras gibt. So sind die Ferien auch zu Hause große Klasse.“

## Gemeinschaft gleich nebenan: unsere Nachbarschaftstreffs für Jung und Alt

„Immer hereinspaziert!“ – das ist das Motto des „Treff 20“ an der Südlichen Furth. Und zu Recht: An der Windgänger Straße 20 stehen die Türen für junge und ältere Besucher stets offen. Seit 2008 gibt es den Nachbarschaftstreff unter der Leitung der Diakonie Neuss bereits und er hat sich binnen kürzester Zeit dank des vielfältigen Programms zu einem Selbstläufer entwickelt. So gibt es etwa dienstags von 16.30 Uhr bis 19.00 Uhr den Handykurs für Senioren. Der Clou: Als Lehrer fungieren Jugendliche aus der Nachbarschaft, die dafür entsprechend geschult wurden. Mit viel Geduld und Einfühlungsvermögen erklären sie den Teilnehmern, wie man mit dem Mobiltelefon umgeht und souverän SMS schreibt oder das Adressbuch benutzt. Parallel dazu findet der Schach-Club statt. Hier sind die Älteren im Vorteil – und bringen den Jungen strategische Tricks beim Königsspiel bei. Ein eindrucksvolles Beispiel, dass im Treff 20 das Konzept des Mehrgenerationenwohnens aufgeht – Jung und Alt tauschen sich aus und vermitteln ihre Fähigkeiten ganz selbstverständlich. Nebenher gibt es viele weitere Angebote, die von der Hausaufgabenbetreuung bis zum arabischen Kochkurs oder dem Handarbeitstreff reichen.

Das ist auch beim neuen Mietertreffpunkt MARIBU der Fall. Im November 2011 wurde die Begegnungsstätte an der Marienburger Straße 27a eröffnet – und auch MARIBU stieß auf eine durchweg positive Resonanz bei den Bewohnern des nördlichen Stadtteils. Im Vordergrund steht dabei ein vielfältiges Freizeit- und Beratungsangebot, das Mitarbeiter der Caritas als Ansprechpartner vor Ort koordinieren.

Gelungene Kooperationen wie diese wird die Neusser Bauverein AG in den nächsten Jahren kontinuierlich ausbauen. Der nächste Nachbarschaftstreff ist bereits in Planung. Im Zuge der Stadtentwicklungsmaßnahme Am Kotthausweg ist für 2013 die Eröffnung eines weiteren Stadtteiltreffs geplant: Auf mehr als 200 Quadratmetern soll gemeinsam mit der Diakonie Neuss den Kindern, Familien und Senioren ein umfangreiches Nachbarschaftsprogramm angeboten werden.

Hinter diesem Engagement der Neusser Bauverein AG steckt eine simple Erkenntnis: Ein starkes Miteinander im direkten Wohnumfeld der Menschen nutzt allen. Die Mieter fühlen sich wohl, werden optimal betreut und engagieren sich im Gegenzug auch selbst – für ihre Mitmenschen und ihre Nachbarschaft.

„Der Treff 20 bietet ein buntes Programm für alle Mieter. Hier treffe ich mich gerne mit meinen Nachbarn zum Kartenspielen.“



## Ausblick und Perspektiven: unsere Zukunft – gemeinsam gut aufgestellt

120 Jahre Bauverein liegen hinter uns – eine bewegte Geschichte mit vielen Höhepunkten und Meilensteinen, in deren Verlauf sich die Neusser Bauverein AG zum größten Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis Neuss entwickelt hat. In den vergangenen Jahren wurden viele innovative Wohnungsprojekte realisiert. Dabei stand und steht immer eine Maxime im Vordergrund: unser satzungsgemäßer Auftrag zur Schaffung und Erhaltung von günstigem und zugleich attraktivem Wohnraum.

Als städtebaulicher und Sozialpartner der Stadt Neuss blicken wir auch auf verstärkte Investitionen in die Stabilität unserer Wohnquartiere zurück. Hier hat uns das vergangene Jahr in vielerlei Hinsicht bestätigt, dass wir mit unserer Zukunftsstrategie auf dem richtigen Weg sind: Innovative Projekte, die erfolgreich sind, weiten wir kontinuierlich aus. Dafür stehen stellvertretend die in den vergangenen Jahren realisierten sozialen Einrichtungen und Angebote: von den Kinderbetreuungseinrichtungen bis hin zu den neuen Nachbarschaftstreffs. Auch die regelmäßigen sozialen und sportlichen Angebote wie etwa „Ringeln für Kids“, das mittlerweile auch in Erfttal stattfindet, lassen sich auf andere Wohnquartiere übertragen.

Für uns als Sozialpartner der Stadt Neuss stehen zwei Dinge im Mittelpunkt: Die Innovationskraft und Kreativität für neue soziale Projekte sowie ein offener Blick dafür, wie Wohnquartiere für ihre Bewohner weiterentwickelt werden können. Mit der Kombination aus beidem sind wir zu dem Unternehmen geworden, dem der Wissenschaftler Prof. Volker Eichener in der 2010 erschienenen Studie zur Stadt- und Sozialrendite einen unverzichtbaren Einfluss auf die soziale Ausgewogenheit der Stadt Neuss attestiert hat. Mit unserem sozialen Engagement sorgen wir nicht nur für ein stabiles und lebenswertes Umfeld in unseren Wohnquartieren, sondern leisten einen erheblichen Beitrag zu ausgewogenen Verhältnissen in der Stadt Neuss.

Neuss, im März 2012



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



Frank Lubig  
Vorstandsvorsitzender  
der Neusser Bauverein AG

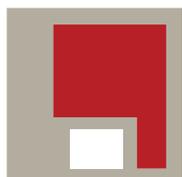


„Kinder sind unsere Zukunft. Daher wird die Neusser Bauverein AG auch weiterhin gerne in Projekte für die kommenden Generationen investieren.“

Bürgermeister Herbert Napp, Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein AG  
Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG



Konzeption und Realisation  
h1 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](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