

**NEUSSER
BAUVEREIN**



GESCHÄFTSBERICHT 2023





07 DATEN UND FAKTEN

Der Neusser Bauverein kompakt in Zahlen

08 VORWORTE

Heinrich Thiel, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dirk Reimann, Vorsitzender der Geschäftsführung

10 UNSERE NEUBAUPROJEKTE

Vom Wohnbau zur Feuerwache:
Mit Erfahrung und Kompetenz erschließen
wir uns auch neue Themen

16 VERANTWORTUNG

Von Sozialangeboten bis Sportförderung:
Wir bringen uns ein – für unsere Mieter und
die Stadt Neuss

18 NACHHALTIGKEIT

Von KI bis E-Mobilität:
Für mehr Effizienz setzen wir moderne Technik
ein, wo immer es sinnvoll ist

20 AUSBLICK

Von Gegenwart bis Zukunft:
So gehen wir mit Zuversicht weiter voran

22 IMPRESSUM

Kennzahlen 2023

		2023	2022
BILANZSUMME	T€	583.400	593.321
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	4.845	4.164
INVESTITIONEN IN SACHANLAGEVERMÖGEN	T€	9.904	26.056
HÄUSER		928	919
WOHNUNGEN		7.466	7.414
WOHN- UND NUTZFLÄCHE RD.	m ²	619.086	614.538
DURCHSCHNITTLICHE MIETE MTL.	€/m ²	6,27	6,03
FLUKTUATION	%	5,2	5,9
LEERSTAND	%	0,2	0,1
DURCHSCHNITTLICHE MIETDAUER	Jahre	12	12
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	Mio. €	14,4	12,7
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	€/m ²	23,33	20,59
MITARBEITER		110	115



„Stabil und flexibel zugleich – das ist für die Neusser Bauverein GmbH kein Widerspruch. Nur wer über ein starkes Fundament und viel Erfahrung verfügt, findet auf neue Herausforderungen auch neue Antworten. So bauen wir für Neuss. Und für morgen.“



WIR BAUEN DIE ZUKUNFT. **GANZ SOLIDE.**

Als größter Vermieter in der Stadt Neuss sind wir seit über 130 Jahren ein zuverlässiger städtebaulicher und Sozialpartner. Wir scheuen uns nicht vor Veränderungen und sind offen für Neues: Wir nehmen Herausforderungen an und finden innovative Lösungsansätze. So begegnen wir dem Klimawandel mit neuesten Technologien wie etwa Künstlicher Intelligenz für die Heizkostenoptimierung und engagieren uns für die Mobilitätswende. Wir entwickeln innovative Gebäude und schaffen auch sozial nachhaltige Angebote, von denen unsere Mieterinnen und Mieter profitieren.

Aber flexibel und aufgeschlossen sind wir auch, wenn es darum geht, unser Kerngeschäft an sich wandelnde Bedingungen anzupassen, ob ökologisch oder wirtschaftlich. So führen wir bestehende Wohnungsbauprojekte mit Augenmaß und langem Atem weiter und sanieren Bestandsgebäude – doch nutzen unsere Kompetenzen auch in neuen Feldern. Zum Beispiel in der Projektsteuerung von kommunalen Bauprojekten wie der neuen Feuerwache Süd oder den kommunalen Unterbringungseinrichtungen für Geflüchtete. Mehr über diese Projekte und natürlich alle Fertigstellungen von attraktiven bezahlbaren Wohneinheiten erfahren Sie in diesem Geschäftsbericht. Genau wie über unsere Projekte für mehr Effizienz und Ressourcenschonung sowie unser gesellschaftliches Engagement, mit dem wir ebenfalls zur Zukunft der Stadt Neuss beitragen.

*WIR BRINGEN
NEUSS VORAN,
MIT KLEINEN
UND GROSSEN
SCHRITTEN.
IMMER WEITER.*

7.466

Wohneinheiten
gehören zu unserem Bestand.

52

fertiggestellte
Wohneinheiten

379

Mietwohnungen
sind derzeit in Planung

205

weitere
Eigentumsmaßnahmen,
darunter Wohnungen,
Grundstücke und Häuser

6,27

€/m² Miete im Monat
zahlen unsere Mieterinnen und
Mieter im Durchschnitt

14,4

Mio. €
Instandhaltungskosten

12

Jahre
wohnen die Menschen durchschnittlich in
unseren Wohnungen – ein sehr guter Wert

VORWORT

DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN DER NEUSSER BAUVEREIN GMBH



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich sehr, dass ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats auch in diesem Jahr wieder einige Worte an Sie, die Leserinnen und Leser dieses Geschäftsberichts, richten darf – ein Bericht, der für uns kein Pflichtprogramm, sondern eine Dokumentation des Geleisteten ist.

Natürlich stehen auch wir beim Neusser Bauverein vor weiterhin herausfordernden Bedingungen des Bausektors. Wir führen bestehende Projekte zuverlässig weiter, bringen Neuplanungen konsequent bis zur Baureife voran und sanieren unsere Bestände nachhaltig und energieeffizient. Wir wollen unseren Mieterinnen und Mietern nicht nur bezahlbaren Wohnraum bieten und ihn attraktiv halten, sondern ihn auch immer besser machen.

Unser Anspruch ist nicht die Bewahrung des Status Quo, sondern Fortschritt. Das ist die Haltung, mit der wir als wichtiger städtebaulicher und Sozialpartner der Stadt Neuss immer wieder innovative Ideen einbringen – und die uns auch dazu befähigt, in jeder Herausforderung Lösungen zu suchen und zu finden. Darüber hinaus arbeiten wir nun auch im Rahmen der Holding Neusser Bau und Immobilien GmbH (NBI), in der wir gemeinsam mit dem bisherigen Gebäudemanagement der Stadtverwaltung vereint sind und die uns vielfältige Synergien ermöglicht.

In diesem Geschäftsbericht möchten wir Sie auf viele weitere Nachrichten aufmerksam machen. Zum Beispiel, wie wir gemeinsam mit der Paul Tech AG und Künstlicher Intelligenz die Heizungsanlagen unserer Immobilien effizienter und sparsamer machen und so eine Win-Win-Situation erzielen, auch für unsere Mieterinnen und Mieter. Oder wie wir die Angebote unserer Nachbarschaftstreffs beständig weiter ausbauen. Oder wie wir den Jugendsport in der Stadt Neuss fördern – und noch vieles mehr.

Für all' diese guten Nachrichten danke ich dem gesamten Team des Neusser Bauvereins ausdrücklich – gemeinsam sorgen wir auch in Zukunft für gute News.

Heinrich Thiel

Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein GmbH



VORWORT

DES VORSITZENDEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER NEUSSER BAUVEREIN GMBH

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe auch in diesem Jahr die Freude, Ihnen unseren Geschäftsbericht vorzustellen. Für mich als Vorsitzender der Geschäftsführung der Neusser Bauverein GmbH ein willkommener Rückblick auf 2023, ein Jahr voller Herausforderungen, aber auch voller Chancen und neugefundener Lösungen.

Nachdem wir im Vorjahr mit dem Leuchtenberg-Areal ein Großprojekt mit 154 Wohneinheiten komplett abgeschlossen hatten, und auch an der Nievenheimer Straße mit der Einweihung des dortigen Seniorenzentrums einen großen Schritt zur Fertigstellung des modernen Mehrgenerationenquartiers gemacht hatten, kam in 2023 der drastische Anstieg von Baukosten und Zinsen – und als verantwortungsvoller Partner der Stadt passten wir die Terminalschiene der Neubauprojekte an die marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen an. Doch aus Erfahrung wissen wir auch um die zyklische Entwicklung von Märkten. Wir sind vorbereitet.

Etwa beim Projekt Augustinuspark, bei dem unter anderem drei Mehrfamilienhäuser an der Nordkanalallee, sowie die Blockrandbebauung an Alexianerplatz und Berghäuschensweg anstehen. Bei drei von vier Baufeldern liegt bereits eine Baugenehmigung vor, bei Nummer vier wurde der Bauantrag gestellt. So können wir, sobald die Baupreise, Zinsen und Fördermittelkonditionen wieder ein entsprechendes Marktniveau haben, direkt starten. Schließlich bietet der Augustinuspark noch ein riesiges Potenzial für attraktiven Wohnraum von rund 520 Einheiten.

Doch wir wären nicht der Neusser Bauverein, wenn wir nur abgewartet hätten. Wir haben vielmehr laufende Projekte fertiggestellt, etwa die beiden Mehrfamilienhäuser an der Willi-Graf-Straße in Weckhoven mit 43 Wohneinheiten, oder die ersten beiden von vier Häusern Am Hohen Weg, von denen nun 24 Wohneinheiten bezugsfertig sind. Auch haben wir im Rahmen der neugegründeten Neusser Bau- und Immobilienmanagement GmbH (NBI) die Projektsteuerung von kommunalen Bauprojekten übernommen – von der Kita im Norfer Mehrgenerationenquartier über die Feuerwache Süd bis zur Unterbringungseinrichtung.

Wir haben also zu tun – und gehen mit offenen Augen voran. Dafür danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Neusser Bauvereins. Mit ihrem Einsatz, ihrem Wissen und ihrer Leidenschaft sorgen wir gemeinsam für gutes Wohnen und Leben in Neuss!

Dirk Reimann

Vorsitzender der Geschäftsführung der Neusser Bauverein GmbH

A modern building with a white upper facade and a dark brick base. The building has large windows and a dark metal fence in front. The foreground shows a paved walkway and some grass.

VOM WOHNBAU ZUR FEUERWACHE: **WIR SIND OFFEN FÜR NEUE THEMEN.**

Die Schaffung von attraktivem, nachhaltigem und vor allem bezahlbarem Wohnraum für alle Neusserinnen und Neusser ist und bleibt unsere Kernaufgabe. Deshalb wurde der Neusser Bauverein gegründet und mit diesem Auftrag gehen wir auch weiterhin in die Zukunft. Im Jahr 2023 haben wir verschiedene Projekte erfolgreich abgeschlossen und bei anderen Wohnbauprojekten haben wir die Planungen entscheidend vorangebracht. Und erstmals haben wir auch die Projektsteuerung bei strategisch wichtigen kommunalen Neubauprojekten übernommen – eine spannende neue Aufgabe, die ebenfalls den Bürgern der Stadt zugutekommt. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen alle Projekte vor.

Die aktuellen Neubauprojekte im Überblick

- > Kita Elise-Stoffels-Straße
- > Willi-Graf-Straße
- > Am Hohen Weg
- > Römerstraße
- > Vogelsangstraße
- > Augustinus-Park
- > Feuerwache Süd
- > Kommunale Unterbringungs-einrichtungen





KITA ELISE-STOFFELS-STRASSE

KINDER- UND KLIMAFREUNDLICH

Eine Premiere für uns: An der Elise-Stoffels-Straße in Norf ist gerade eine Kindertagesstätte im Bau. Soweit eigentlich nicht ungewöhnlich für den Neusser Bauverein, haben wir doch schon acht Kitas erfolgreich realisiert. Doch dieses Projekt ist das erste der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH (NBI), die wir hier mit unserem Know-how bei der Projektsteuerung unterstützen. Gemeinsam realisieren wir ein modernes, lichtdurchflutetes Gebäude, das auf 933 m² Platz für fünf barrierefreie Gruppenräume für jeweils 25 Kinder bietet, ergänzt durch einen zusätzlichen Therapie- und Mehrzweckraum. Außerdem gibt es einen rund 1.800 m² messenden Außenbereich, der als wertiges Spielparadies für Vorschulkinder gestaltet sein wird.

Nachhaltigkeit im Fokus

Das Projekt versteht sich als wichtiges Zeichen für die klimafreundliche Stadt Neuss, schon bei der Planung stand Energieeffizienz ganz oben auf der

Prioritätenliste. So wird das Gebäude im Passivhausstandard errichtet, neben der entsprechenden Dämmung und dem Betrieb einer Wärmepumpe gibt es auch eine Photovoltaikanlage mit 154 Solarmodulen auf dem Dach – das macht eine Gesamtfläche von 300 m² aus. Mit der installierten Leistung von 61,6 kWp kann mehr als die Hälfte der Strombedarfs des Gebäudes gedeckt werden. So leistet die neue Kita einen positiven Beitrag für den Klimaschutz in Neuss und bedient außerdem natürlich die erhöhte Nachfrage nach Betreuungsplätzen.

Einbettung ins Quartier

Denn die Kita entsteht mitten in unserem generationenübergreifenden Quartier an der Nievenheimer Straße, das insgesamt rund 27.000 m² umfasst. Insgesamt bietet es 234 Wohneinheiten und enthält auch unser bereits 2022 fertiggestelltes erstes Seniorenzentrum. Ebenfalls an der Elise-Stoffels-Straße gelegen, wird es von der Diakonie Rhein-Kreis Neuss als

Träger betrieben und bietet Platz für 80 Menschen. Auch eine Diakoniestation, eine Tagespflegeeinrichtung und ein Nachbarschaftstreff mit Café und Gemeinschaftsraum sind dort integriert. Außerdem betreibt die Caritas in einem benachbarten Mehrfamilienhaus in 14 Wohnungen ein Angebot für „Service-Wohnen“. So halten wir für ältere Menschen in Neuss abgestufte Angebote bereit, genau passend für jede Lebensphase. 2023 konnten 21 Eigentumswohnungen und zehn Doppelhaushälften an die neuen Eigentümer übergeben werden.

Lebensraum für Alle

Dank der Angebote für Seniorinnen und Senioren füllen wir den Begriff „generationenübergreifendes Quartier“ mit Leben. Und mit der Kita erweitern wir das Spektrum: Auch für die Jüngsten gibt es dann an der Nievenheimer Straße attraktiven, nachhaltigen und zukunftsorientierten Lebens- und Spielraum.

VOGELSANGSTRASSE

AUFFÄLLIG ZUKUNFTWEISEND

Ein ästhetisch und funktional besonderes Neubauprojekt planen wir derzeit an der Römerstraße und Vogelsangstraße: Das fünfteilige Ensemble aus vier quadratischen Häusern und einem L-förmigen Riegel wird nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip errichtet – das bedeutet, alle Materialien sind nachhaltig und vor allem kreislauffähig. Dafür werden die Häuser in Holz-Hybridbauweise erstellt, also einer Kombination von Holzrahmenbau mit Betonkernen. Dank hochgedämmten Außenwänden und Decken, Wärmepumpen und Photovoltaikdächern werden die energetischen Kennwerte alle geforderten Standards deutlich übererfüllen. Besonders auffällig ist der Riegelbau, der auf der Fläche eines ehemaligen Garagenhofs entsteht. Denn

die dortigen Parkplätze entfallen nicht, sondern werden im offenen Erdgeschoss untergebracht. Somit wird der Grünanteil von derzeit 37 Prozent auf 78 deutlich erhöht. Das Gebäude erhält einen transparenten, ungewöhnlichen Look, der durch teilweise abgerundete Kanten noch verstärkt wird.



WILLI-GRAF-STRASSE

Im Weckhovener Wohnquartier haben wir zwei weitere Mehrfamilienhäuser fertiggestellt. Zudem wurde der umliegende Wohnungsbestand modernisiert und die Außenanlagen wurden aufgewertet. Die beiden Neubauten bieten 29 Zwei-Zimmer-Wohnungen und jeweils sieben Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, klimafreundlich mit einer CO₂-neutralen Luft-Wärmepumpe geheizt. Auch hier sind auf dem Dach installierte Photovoltaikanlagen eine Selbstverständlichkeit. Alle 43 öffentlich geförderten Wohneinheiten haben in 2023 zufriedene neue Mieterinnen und Mieter gefunden.



AM HOHEN WEG

Auch in der Nordstadt, nahe der Römerstraße, erweitern wir ein bestehendes Quartier. Am Hohen Weg entstehen 48 öffentlich geförderte Wohnungen in vier viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, deren quadratische Grundformen sich um einen Innenhof orientieren. Der Clou sind hier vier verschiedene Gestaltungskonzepte, jeweils mit einer anderen Jahreszeit als Thema. Die ersten beiden Häuser mit jeweils zwölf Wohneinheiten sind im Sommer 2024 bezugsfertig.



RÖMERSTRASSE

Haus für Haus ans Ziel: Auch an Römerstraße und Neusser Weyhe haben wir mehrere Gebäude umfassend saniert und gleichzeitig durch Dachausbauten neue Wohnungen mit attraktiven Dachterrassen für neue Mieterinnen und Mieter geschaffen. Insgesamt sind durch dieses geplante Vorgehen 31 neue Einheiten entstanden. Im Jahr 2023 konnten wir die letzten sieben Wohneinheiten fertigstellen und übergeben.



AUGUSTINUS-PARK

VORAUSSCHAUEND GANZHEITLICH

Unser Großprojekt: Der Augustinus-Park wird auf insgesamt rund 13 Hektar und mit rund 550 Wohneinheiten einen eigenen Stadtteil für Neuss bilden. Hinter dem Gesundheitszentrum AP1 entstehen rund um den bestehenden Park mit altem Baumbestand Miet- und Eigentumswohnungen sowie verschiedenen Eigenheimtypen. Das Neubaugebiet entwickeln wir bauabschnittsweise, eingeleitet durch die Kernsanierung des ehemaligen St.-Alexius-Krankenhauses, das seit 2021 als modernes Gesundheitszentrum im historischen Gemäuer in Betrieb und etabliert ist.

Infrastruktur zuerst

Wichtig war uns bei einem Projekt dieser Größenordnung, die nötige Infrastruktur direkt mitzudenken. So entstanden in den nächsten Bauabschnitten nicht nur vier Mehrfamilienhäuser an der Nordkanalallee, sondern auch eine neue Kindertagesstätte hinter dem AP1. Benannt nach der angrenzenden „Alten Wäscherei“

bietet sie auf zwei Geschossen Platz für sechs Gruppen sowie ein weitläufiges Freigelände mit Spielparadies. Die Kita wird von der Diakonie Rhein-Kreis Neuss betrieben. Sie ist seit dem Sommer 2022 geöffnet und wird sehr gut angenommen. Zusätzlich enthält das Gebäude noch elf barrierearme Wohneinheiten und eine Tiefgarage.

Neues soziales Herz: Baufelder F1 und F2

Die nächsten Schritte sind bereits geplant, zum einen mit den Baufeldern F1 und F2. Hinter ersterem Kürzel verbirgt sich die erwähnte „Alte Wäscherei“, ein Bestandsgebäude mit einer historischen Backsteinfassade. Es soll kernsaniert werden und dann das neue soziale Herzstück des Augustinus-Parks aufnehmen: Nachbarschaftstreff, Hausmeisterbüro und Bäckerei, auch ein Friseur und ein moderner Coworking-Space sind geplant. Unter dem Kürzel F2 sind angrenzend drei ergänzende Neubauten geplant, die künftig zwei Tagespflege-Einrichtungen und

betreutes Wohnen bieten – insgesamt 39 Wohneinheiten, darunter 24 betreute Wohnungen sowie vier PflEGEGEWONGEMEINSCHAFTEN. Für beide Baufelder liegen die Baugenehmigungen vor.

Wohnen plus Kita: Baufelder C1 und C2

Zwei weitere Baufelder sind ebenfalls durchgeplant: Die Blockrandbebauung entlang von Berghäuschensweg und Augustinusstraße. Die Bezeichnung C1 steht hierbei für ein attraktives Mehrfamilienhaus als sichtbares Aushängeschild des Augustinus-Parks. Es enthält 86 bezahlbare Wohneinheiten, davon 49 öffentlich gefördert. Auch hierfür liegt bereits die Baugenehmigung vor. Und südlich anschließend liegt das Baufeld C2. Es fällt durch eine Winkelform auf, die ihm ein markantes Gesicht zur Straße verleiht. Auf der Rückseite entsteht so ein geschützter Raum für das Außengelände einer weiteren Kita für vier Gruppen. Der Bauantrag hierfür ist eingereicht – vorausschauend geplant für die Zukunft im Augustinus-Park.

EINRICHTUNGEN FÜR GEFLÜCHTETE SCHNELLE UNTERSTÜTZUNG

Wenn es darum geht, Menschen zu helfen, ist Geschwindigkeit Trumpf. Darum sind wir stolz, dass wir in nur sechs Monaten eine Kommunale Unterbringungseinrichtung für Geflüchtete am Nordbad errichten konnten. Ebenso haben wir eine weitere im Südbad gebaut. Auch bei diesen Projekten der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH (NBI) waren wir mit der Projektsteuerung beauftragt. So konnten wir maßgeblich mithelfen, zwei Einrichtungen zu realisieren, die nicht nur Platz für insge-

samt 140 Menschen bieten, sondern auch Aufenthaltsräume, Küchen, WC- und Duschanlagen sowie Räume für Sozialarbeit und Hausmeister. Dabei ist jede der modernen Einrichtungen von Beginn an auf Nachhaltigkeit ausgelegt: Eine Photovoltaik-Anlage betreibt eine leistungsfähige Wärmepumpe für die Heizungsanlage und sorgt für die Warmwasserversorgung – effizient und umweltfreundlich. Eine weitere Unterbringungseinrichtung für 100 Menschen ist für den Berghäuschensweg in Planung.

FEUERWACHE SÜD BEREIT FÜR JEDEN EINSATZ

Ein spannendes neues Thema für den Neusser Bauverein: Mit der Übernahme der Projektsteuerung für die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH (NBI) als Bauherrenvertreter sind wir auch in Hoisten im Einsatz. Denn hier entsteht die neue Feuerwache Süd, die als zweiter Hauptstandort der Neusser Feuerwehr fungieren soll. Der Neubau aus drei Einzelbaukörpern verbindet geschickt die hauptamtliche Wache, den Löschzug Hoisten der Freiwilligen Feuerwehr sowie eine Sonderfahrzeughalle und das Übungsgelände.

Sogar eine eigene Tankstelle und eine Waschhalle wird es geben. Dabei besinnt sich der Entwurf auf einfache, kubische Bautypen der Moderne, Grundgestaltungselemente sind Quadrate und Würfel in sachlichem Design. Auf der Höhe der Zeit ist das Haustechnik-Konzept, das für die Wärmeenergieerzeugung und Trinkwasserbereitung eine Sole-Wasser-Wärmepumpe per Erdsondenfeld mit Gas-Brennwerttechnik für die Spitzenlast kombiniert. Die Fertigstellung der neuen Landmarke am Ortseingang von Hoisten ist für Ende Dezember 2025 geplant.



VON MIETPREIS BIS GÜTESIEGEL ENGAGEMENT, DAS ANKOMMT

Für unser gesamtes Handeln gibt es einen gemeinsamen Fokus: Wir wollen qualitätsvollen Wohnraum schaffen und erreichen, dass Menschen gerne, gut und lange in unseren Quartieren leben. Dieser Einsatz – nicht nur bei den Mietpreisen – wird gewürdigt. Das durften wir auch im Jahr 2023 wieder mit großer Freude erleben.



GÜTESIEGEL: FAIRES VERHÄLTNIS

Der Verein „Mein Fair-Mieter Gütesiegel“ hat dem Neusser Bauverein sein Siegel verliehen, mit dem er Wohnungsunternehmen auszeichnet, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen. Zu den erfüllten Kriterien zählen etwa eine Durchschnittsmiete unter der lokalen Wohngeldstufe und eine Mieterhöhung bei Modernisierung von nicht über zwei Euro. Auch galt es, Standards beim Sozialmanage-

ment einzuhalten und sich mit wohnbegleitenden Serviceangeboten wie Nachbarschaftstreffs, Beratungsbuss, Sozial- und Lebensberatung oder auch Mieterfesten für die Mieter einzusetzen. Mit dem Siegel können wir uns als Unternehmen mit Sozialfokus präsentieren – und Wohnungssuchenden Orientierung bieten.

MIETERBEFRAGUNG: HOHE ZUFRIEDENHEIT

Gute Noten erhielt der Neusser Bauverein im Rahmen einer großen Mieterbefragung, zu der rund 7.000 Haushalte eingeladen waren. Und allein die hohe Rücklaufquote von 41 Prozent war schon ein gutes Zeichen. „Hilfsbereit, kompetent, gut, zuverlässig und freundlich“ – so beschreiben die Mieterinnen und Mieter uns in wenigen Worten. Insgesamt sind sie mit unserer Arbeit sehr zufrieden, 90 Prozent würden den Bauverein als Vermieter weiterempfehlen. Abgefragt wurden unter anderem die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld, aber auch mit dem Preis-Leistungsverhältnis, dem Kundenservice oder Image und Attraktivität der Bauverein-Immobilien.

BINDUNGSVERLÄNGERUNG: NIEDRIGE MIETEN

Rund die Hälfte unserer 7.466 Mietwohnungen sind öffentlich gefördert, dazu zählt auch das preisgekrönte Wohnquartier Südliche Furth mit 219 Wohneinheiten. Doch die 15-jährige Förderung war nun ausgelaufen, was eine Mietanpassung auf die Höhe des Neusser Mietspiegels bedeutet hätte, eine bis zu 20-prozentige Erhöhung wäre eine mögliche Folge gewesen. Darum haben wir beim Rhein-Kreis Neuss eine Bindungsverlängerung um weitere 15 Jahre beantragt – mit Erfolg. So können unsere Mieterinnen und Mieter bis ins Jahr 2038 von der Förderung profitieren, was auch zur Dämpfung der allgemeinen Mietpreisentwicklung beiträgt.

OB SPORT, KULTUR ODER NACHBARSCHAFT ZUSAMMENHALT UNTERSTÜTZEN

Wir sind nicht nur der größte Vermieter der Stadt, sondern auch ein verlässlicher Sozialpartner. So schaffen wir mehr als Wohnraum: Wir fördern auch die Gemeinschaft der Menschen in ganz Neuss, wo wir können. Mit Angeboten in unseren Quartieren, aber auch mit sinnvollen Zuwendungen für kleine und große Projekte.

FERIENAKTION: SPASS IM GRAS

Traditionell unterstützen wir das offene Zeltlager „Spaß im Gras“, das seit 1997 jedes Jahr in den Sommerferien in Grimlinghausen stattfindet. Hier können bis zu 120 Jugendliche von zwölf bis 16 Jahren, die in den Ferien nicht verreisen, an einem vielfältigen Programm teilnehmen – von Rollenspielen und Bastelaktionen bis zu sportlichen Angeboten wie Football und vielem mehr.

HILFSPROJEKTE:

KLEINE TALENTE UND GROSSE KRISEN

Sehr unterstützenswert finden wir auch die Arbeit des „Neuss hilft e. V.“, der sich für Projekte mit einer großen Brandbreite einsetzt – von humanitärer Hilfe für Geflüchtete, Kriegs- und Katastrophenopfer bis zur Jugend- und Obdachlosenhilfe. Im Rahmen unserer jährlichen Einladung zum Shakespeare-Festival übergaben wir dem Verein einen Scheck über 5.000 Euro. Und auch der Verein „Kleine Talente Neuss“, erhielt eine Spende vom Neusser Bauverein. Mit 2.000 Euro unterstützen wir die ebenfalls wertvolle Arbeit der frühkindlichen Förderung in Kindergärten und Schulen.

SPORTFÖRDERUNG: VON RINGEN BIS SCHWIMMEN

Wir wissen um die verbindende Wirkung von Sport. Regelmäßig fördern wir darum Talente und Angebote für Nachwuchs und (Fast-)Profis. Etwa die Erstliga-Mannschaft der Ringer des KSK Konkordia mit neuen Trainingsanzügen, oder den Neusser Schwimmverein. Dieser bekam für seine hervorragende Jugendarbeit den von uns gesponserten jährlichen Jugendförderpreis des Stadt-sportverbandes, der mit 2.000 Euro dotiert ist.



NACHBARSCHAFTSTREFFS: MEHR PROGRAMM

Unsere Nachbarschaftstreffs sind wichtige Anlaufstellen in unseren Quartieren. Darum bauen wir ihr Programm stetig aus. Unter anderem ist in 2023 der Treff an der Weberstraße auch Heimat für einen Ableger der „Interkulturellen Projekthelden“ geworden, deren Räume für Jugendarbeit am Berghäuschengeweg aus allen Nähten geplatzt waren. Und auch für Ältere gibt es mehr Angebote, von Frühstück und Spielenachmittag bis zur Sozialberatung.

NACHHALTIGKEIT UND EFFIZIENZ

SCHLAUE HEIZUNG, SCHONENDE MOBILITÄT

Dass nachhaltiges Handeln aus Gründen des Klimaschutzes eine Verpflichtung ist, haben wir längst in unseren Alltag integriert. Und auch, dass Energieeffizienz und der Ausstieg aus fossiler Energie auch wirtschaftlich enorme Vorteile bieten. Doch die Bandbreite der innovativen Lösungen ist enorm.

HEIZEN MIT KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

In der Optimierung von Heizanlagen schlummert oft ein großes Potenzial. Darum kooperiert der Neusser Bauverein mit dem Technologie-Unternehmen PAUL Tech. Das Ziel: die Energieeffizienz und den Digitalisierungsgrad der Heizungsanlagen zu steigern. Dazu wurden 245 Heizungsanlagen in unserem Wohnungsbestand mit neuen, intelligenten Ventilen und Sensoren ausgerüstet.

Die Geräte zeichnen damit Betriebsdaten auf und schicken sie an einen Großrechner, der sie analysiert und mit dem historischen Verbrauchsverhalten der Mieter, mit aktuellen Wetterdaten und der Gebäudeausrichtung abgleicht. Eine Künstliche Intelligenz (KI) erstellt ein dynamisches Gebäude- und Nutzungsprofil und sorgt dafür, dass die Heizungs- und Warmwasseranlagen

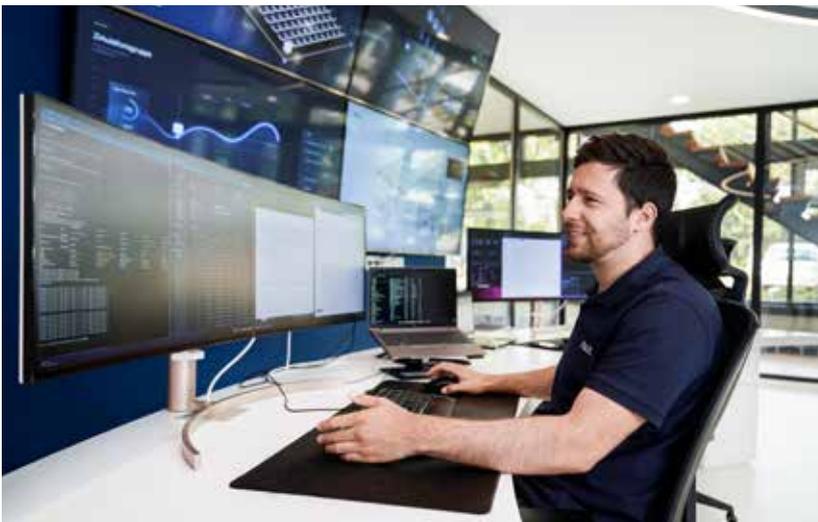
immer im optimalen, hocheffizienten Betriebsfenster laufen. Das Wärmenetz wird permanent auf den tatsächlichen Bedarf der angeschlossenen Wohnungen eingeregelt. Die KI lernt selbstständig, optimiert permanent und kann Trillionen von Daten verarbeiten.

Einsparpotenzial:

15 Prozent und mehr

Der damit mögliche automatische hydraulische Abgleich sorgt kontinuierlich für eine optimale Wärmeverteilung im Gebäude und senkt so den Energiebedarf deutlich. Mindestens 15 Prozent Energie können so eingespart werden. Das bedeutet gleichzeitig eine Reduzierung von 860 Tonnen CO₂ im Jahr. Obwohl die KI jeweils erst noch angeleitet werden muss, lässt sich bereits eine Energieeinsparung feststellen – beispielsweise 18 Prozent Am Hohen Weg. Die KI berechnet sogar ein realistisches Einsparpotential von bis zu 30 Prozent.

Insgesamt werden künftig 4.300 Wohnungen mit der neuen Technik beheizt. Der Effekt dabei ist ein doppelter: Nicht nur kommen die Einsparungen dem Klimaschutz zugute, auch werden unsere Mieter bei den Heizkosten deutlich entlastet.





FAHREN MIT EIGENEM STROM

Auch im Mobilitätssektor liegen ungenutzte Chancen zu mehr Energieeffizienz und Ressourcenschonung. So hat der Bauverein nicht nur seinen Fahrzeugpool reduziert, sondern ihn auch auf (kleine) Elektroautos umgestellt. Er besteht jetzt aus acht E-Smarts, die über die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des ‚Haus am Pegel‘ geladen werden. Sie werden in erster Linie von unseren Kundenberatern und Wohnungstechnikern genutzt, um zu

unseren Mieterinnen und Mietern zu gelangen und die Aufgaben vor Ort zu erledigen. Sie können von den Teammitgliedern digital gebucht werden, was die Flotte effizient nutzbar macht und gleichzeitig dazu beiträgt, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Die Umstellung des Fuhrparks auf Elektrofahrzeuge und die Nutzung erneuerbarer Energien sind Teil der umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie unseres Unternehmens.



FAHRZEUGE TEILEN STATT BESITZEN

Aber nicht nur unserem Team, sondern auch für unsere Mieterinnen und Mieter – und die ganze Nachbarschaft – bieten wir weitere klima-

freundliche Mobilitätsangebote. Denn das günstigste Fahrzeug ist eins, das möglichst wenig herumsteht. So können derzeit an unserem Nachbarschaftstreff an der Wingenderstraße, an der Hülchrather Straße sowie am Nachbarschaftstreff Weberstraße elektrische Lastenräder des Anbieters sigo geliehen werden – komfortabel per App buchbar. So können alle registrierten Nutzer damit ebenso schonend wie schnell und gesund in Neuss unterwegs sein. Gleiches gilt auch für Elektroautos: In einer Kooperation mit den Stadtwerken können ebenfalls am Nachbarschaftstreff an der Wingenderstraße zwei E-Autos ausgeliehen werden. Diese Angebote wollen wir in naher Zukunft auch auf weitere Quartiere des Neusser Bauvereins ausdehnen. Für mehr CO₂-Einsparung und eine entspanntere Mobilität in Neuss.



UNSER AUSBLICK GELASSEN INS MORGEN

Zur realistischen Einschätzung der Situation auf dem Wohnungsbausektor gehört die Erkenntnis, dass Neubauten unter aktuellen Bedingungen kaum realisierbar sind. Doch die noch wichtigere Erkenntnis: Als größter Vermieter der Stadt Neuss, als Partner mit über 130 Jahren Tradition und als flexibler und innovativer Marktakteur ist das eine Herausforderung, die der Neusser Bauverein stemmen kann. So gehen wir in die Zukunft mit vielen guten Ideen und einer soliden Strategie.

Alle Vorbereitungen treffen

Wir haben genug Erfahrung, um zu wissen, dass Märkte Schwankungen unterlaufen und genug Bandbreite, um unsere Aktivitäten entsprechend zu fokussieren. Für unsere in der Planung befindlichen Projekte – allen voran natürlich den Augustinus-Park mit seiner Vielzahl an unterschiedlichen Eigenheimen und bezahlbaren Mietwohnungen – bedeutet das: Wir bereiten alle Planungen und Genehmigungen für einen Bau vor, damit wir keine Zeit verlieren, wenn die Bedingungen wieder marktkonform sind.

Zukunftsideen entwickeln

Gleichzeitig denken wir nach vorne: Mit zukunftsgerichteten Vorhaben wie dem Ensemble an der Vogelsangstraße, wo wir unser erstes Projekt gemäß der Cradle-to-Cradle-Philosophie entwickeln. Diese berücksichtigt alle ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte von Gebäuden bereits in der Planungsphase – und setzt dafür ausschließlich auf kreislauffähige Materialien. Dazu gehört etwa eine Holzhybridbauweise, bei der vorgefertigte Holzmodule für Wohnräume oder Fassaden eingesetzt werden. Diese lassen sich nach dem Ende des Gebäudelebenszyklus reparieren und weiterverwenden oder recyceln. Damit gehen wir den nächsten logischen und verantwortungsbewussten Schritt.

Neue Kompetenzen ausbauen

Doch in der Zwischenzeit denken wir nicht an Stillstand. Vielmehr erweitern wir unsere Einsatzfelder, wie wir es im Jahr 2023 mit der Projektsteuerung für Vorhaben der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH (NBI) bereits demonstriert haben. Schließlich ist die Kompetenz beim Neusser Bauverein vorhanden. Sie auch zukünftig für strategisch wichtige kommunale Bauprojekte einzusetzen, ist darum nur konsequent.

Bestand noch besser machen

Und über allem liegt stets die Verantwortung für die Menschen, die längst in unseren Quartieren leben. Ihnen weiterhin bezahlbaren, attraktiven und zukunfts-sicheren Wohnraum zu bieten, ist die höchste Maxime. Darum setzen wir modernste Technologie ein, um Energie und Kosten zu sparen, und darum sorgen wir mit einem umfangreichen Sanierungskonzept nicht nur für Effizienz und zeitgemäße Funktionalität, sondern auch für angenehme Wohnqualität. Das ist unser Weg. Als städtebaulicher Partner, als Sozialpartner der Stadt und als leidenschaftliche Neusserinnen und Neusser gehen wir ihn gerne mit Ihnen gemeinsam.

Neusser Bauverein GmbH
Haus am Pegel
Am Zollhafen 1
41460 Neuss

Fon +49 (0) 2131 127-3
Fax +49 (0) 2131 127-555
www.neusserbauverein.de

Realisation und Konzeption:
Heiko Mülleneisen

Bildnachweise:
www.mangual.de
S. 01, S. 02/03, S. 04/05,
S. 08, S. 09, S. 10/11,
S. 13 (2,3 u. 4), S. 16, S. 17,
S. 20, S. 21

Schmale Architekten GmbH
S. 12, S. 13 (oben), S. 14

Schrammen Architekten BDA
GmbH & Co. KG
S. 15

PAUL Tech AG
S. 18



www.neusserbauverein.de