



19.09.2023

Bilanz 2022 des Neusser Bauvereins

Die Neusser Bauverein GmbH, das größte Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis Neuss, freut sich über eine beeindruckende Neubauleistung im Jahr 2022. Der Jahresabschluss verzeichnet einen Jahresüberschuss von rund 4,16 Millionen Euro, und nach Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von rund 7,6 Millionen Euro ergibt sich ein Bilanzgewinn von insgesamt rund 11,77 Millionen Euro (Vorjahr: 9,1 Millionen Euro).

Ein großer Gewinn für die Stadt Neuss: Aufgrund des positiven Ergebnisses wird eine Dividende in Höhe von rund 1,5 Millionen Euro an den Gesellschafter Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH ausgeschüttet.

Die Bilanzsumme des Unternehmens stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 22 Millionen Euro auf etwa 593,3 Millionen Euro (Vorjahr: rund 571,5 Millionen Euro). Im Jahr 2022 wurden insgesamt 12,7 Millionen Euro in Instandhaltungsmaßnahmen investiert, was 20,59 Euro pro Quadratmeter entspricht.

Besonders erfreulich für die Mieter: Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete betrug 6,03 Euro pro Quadratmeter, deutlich unter dem Neusser Mietpreisspiegel. Dies spiegelt sich in einer geringen Fluktuationsrate von 5,9 Prozent (Vorjahr: 6,1 Prozent) und einer durchschnittlichen Mietdauer von zwölf Jahren wider.

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage mit steigenden Hypothekenzinsen, Herausforderungen bei den Lieferketten und gestiegenen Baukosten zeigte sich Dirk Reimann, Vorsitzender der Geschäftsführung, besonders stolz auf das Erreichte.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 274 Wohnungen fertiggestellt und an die Mieter übergeben, darunter das Leuchtenberg-Areal mit 154 Wohneinheiten und das neue Quartier in Norf an der Nievenheimer Straße mit 117 Wohneinheiten. Auch das Projekt Baufeld D2 im Augustinus-Park mit einer Kita und elf Wohneinheiten wurde erfolgreich abgeschlossen. Mit den 80 Plätzen im Seniorenstift Norf sind insgesamt 354 Wohneinheiten fertiggestellt worden. Dies erhöht den Wohnungsbestand der Neusser Bauverein GmbH auf



insgesamt 7.414 Wohnungen und 919 Häuser.

Dirk Reimann, der Vorsitzende der Geschäftsführung, betonte: „Der Geschäftsbericht ist mehr als nur Zahlen - er ist der Beweis dafür, dass wir in einer Krise Chancen nutzen und gemeinsam daran arbeiten, Neuss zu einem lebenswerteren Ort zu machen.“

Der Blick in die Zukunft: Zum Stichtag 31. Dezember 2022 waren insgesamt 98 Mietwohnungen in verschiedenen Projekten im Bau, und weitere 319 Mieteinheiten sind geplant. Darüber hinaus stehen 21 Eigentumswohnungen und zehn Doppelhaushälften kurz vor der Fertigstellung, während weitere 205 Einheiten in der Planung sind. Insgesamt werden somit 653 Einheiten in den kommenden Jahren in Neuss realisiert.

Der Neusser Bauverein bleibt sich seinem Engagement für Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit treu, um die Klimaschutzziele der Stadt Neuss zu erreichen. „Krisen verstärken Herausforderungen und lenken unsere Aufmerksamkeit auf Lösungen - die Zukunft liegt in nachhaltigen Lösungen und dem Engagement für unsere Gemeinschaft“, betont Heinrich Thiel, Aufsichtsratsvorsitzender des Unternehmens.

Ein Überblick über die Bautätigkeiten und Projekte:

Generationenübergreifendes Quartier in Norf

Im generationenübergreifenden Quartier an der Nievenheimer Straße in Norf ist Anfang 2022 das erste Seniorenzentrum an die Diakonie Rhein-Kreis Neuss als Träger übergeben worden. Das moderne Gebäude an der Elise-Stoffels-Straße bietet Platz für 80 Menschen und beinhaltet außerdem auch eine Diakoniestation, eine Tagespflegeeinrichtung und einen Nachbarschaftstreff mit Café und Gemeinschaftsraum.

Direkt angrenzend bietet ein Mehrfamilienhaus mit 14 seniorenrechtlichen Wohnungen den Bewohnern das Angebot „Service-Wohnen“ der Diakonie, um für jede Lebensphase den passenden Grad an Selbstbestimmtheit zu ermöglichen. Dieses Haus ist ebenfalls fertiggestellt und bereits bezogen. Insgesamt entstehen auf dem rund 27.000 Quadratmeter großen Gelände 234 Wohneinheiten. Entlang der Nievenheimer Straße sind acht Mehrfamilienhäuser mit 87 Wohnungen fertiggestellt und bezogen worden. Davon sind 55 öffentlich gefördert mit Kaltmieten von 6,00 Euro oder 6,80 Euro, weitere 32 sind bezahlbare freifinanzierte Wohnungen.

Ebenfalls gehören zum neuen Norfer Quartier zwei Stadtvillen mit 21 barrierearmen Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen sowie zehn

Pressemeldung >

zweigeschossige Doppelhaushälften im Bauhausstil, jeweils an der Elise-Stoffels-Straße. Diese werden bis Ende 2023 fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben.

Neubauten an der Willi-Graf-Straße fertiggestellt

Die beiden Neubauten an der Willi-Graf-Straße/ Edith-Stein-Straße sind im Jahr 2023 fertiggestellt worden und werden derzeit bezogen. Insgesamt sind dort 43 öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet worden. Zwischen den Bestandshäusern Edith-Stein-Straße 32-38 und Willi-Graf-Straße 7-9 ist ein Mehrfamilienhaus mit 32 Wohnungen entstanden, und zwischen den Mehrfamilienhäusern Willi-Graf-Straße 1-5 und 7-9 ein Neubau mit elf Wohnungen.

Das Wohnungsangebot in den beiden Neubauten umfasst 29 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 48 bis 58 Quadratmetern, sieben Drei-Zimmer-Wohnungen mit 70 bis 82 Quadratmetern sowie sieben Vier-Zimmer-Wohnungen mit 97 Quadratmetern für Familien. Die Erdgeschosswohnungen sind mit Mietergärten ausgestattet. In den Treppenhäusern werden digitale Informationstafeln installiert. Die Beheizung erfolgt durch eine CO₂-neutrale Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung. Der Mietpreis für die 43 öffentlich geförderten Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein A beträgt 5,75 Euro pro Quadratmeter.

Neben dem neuen Wohnraum wird auch das gesamte Quartier aufgewertet: Insgesamt 116 Wohneinheiten haben ein Facelifting erhalten. Zudem wurden die Außenanlagen neugestaltet.

Vier Mehrfamilienhäuser Am Hohen Weg im Bau

Mit dem Bau von vier Mehrfamilienhäusern wurde im Spätsommer 2022 in der Nordstadt begonnen: Das Bauprojekt „Am Hohen Weg“ kommt gut voran. Bei zwei Mehrfamilienhäusern erfolgen derzeit die Ausbaugewerke. Im Herbst 2023 ist die Fertigstellung der anderen beiden Rohbauten geplant. Bis Ende 2024 werden hier 48 öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen.

Die vier modernen, viergeschossigen Häuser fügen sich harmonisch in die Umgebung der bestehenden, modernisierten Wohngebäude aus den 1950er und 1960er Jahren ein. Städtebaulich werden diese damit zu einem Gesamtensemble. Die quadratische Grundrissgeometrie wird durch eine feine Gliederung der Fassaden mit Erkern, Balkonen, Loggien und Einschnitten strukturiert.

Die vier Mehrfamilienhäuser werden entlang der Römerstraße zwischen den Mehrfamilienhäusern Am Hohen Weg 17 und 21-23, 25-27, 29-31 und 33-35 errichtet. Durch den Neubau entstehen vier neue Innenhöfe, die unter dem Titel „Vier Jahreszeiten“ neu bepflanzt werden. Dort werden Bäume wie die



Kupfer-Felsenbirne für den Frühling, der Zierapfel für den Sommer, der Rotahorn für den Herbst und die Kiefer für den Winter gepflanzt. Auch die Spielgeräte erhalten eine passende Farbe.

Es sind insgesamt 29 2-Zimmer- und zehn 3-Zimmer-Wohnungen mit Förderung Wohnberechtigungsschein (WBS) A geplant sowie sieben 2-Zimmer- und zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Förderung WBS B. Die Mieten werden mit WBS A bei 6,40 Euro pro Quadratmeter und mit WBS B bei 7,20 Euro pro Quadratmeter liegen. Um Heizkosten zu sparen, wird auf Erdgas verzichtet. Stattdessen werden die Fußbodenheizungen über Erdwärmesonden beheizt. Im Rahmen des Projektes sind auch die umliegenden Bestandsgebäude mit 136 Wohneinheiten modernisiert worden.

Blick in die Zukunft: Geplante Projekte

Insgesamt 580 Wohneinheiten im Augustinus-Park

Das größte Projekt in der Geschichte des Neusser Bauvereins wird auf dem rund 15 Hektar großen Areal einen vollständig neuen Stadtteil schaffen. Rund um den bestehenden Park mit alten Bäumen entstehen dann insgesamt rund 580 Wohneinheiten für jeden Wunsch und jeden Anspruch – von Miet- und Eigentumswohnungen bis zu verschiedenen Eigenheimtypen und unterschiedlichen Wohnformen.

Unmittelbar hinter dem Gesundheitszentrum AP1 im kernsanierten früheren St.-Alexius-Krankenhaus ist bereits die neue Kindertagesstätte „An der Alten Wäscherei“ für sechs Gruppen fertiggestellt und an den Träger Diakonie Rhein-Kreis Neuss übergeben worden. Baulich besonders ist das Projekt, weil es zum einen zwei weitere Geschosse mit insgesamt elf Wohneinheiten enthält und zum anderen auf einer Tiefgarage errichtet wurde, die für das AP1 und für künftige Anwohner 96 Stellplätze bereithält.

Neun Baufelder werden derzeit bis zum Bauantrag geplant. Dabei werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie die Baupreisentwicklung oder die Fördermittelbedingungen intensiv beobachtet.

Zukunftsweisendes Projekt an der Vogelsangstraße

Ein besonders zukunftsweisendes Projekt plant der Neusser Bauverein an der Römerstraße und Vogelsangstraße. Dort soll ein Ensemble aus vier Mehrfamilienhäusern und einem L-förmigen Riegel entstehen, die den dortigen Bestand intelligent und flächenschonend ergänzen. Insgesamt sollen 70 Wohneinheiten errichtet werden.

Bei diesem Projekt wird die Cradle-to-Cradle-Philosophie umgesetzt, die alle ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte von Gebäuden bereits in der Planungsphase berücksichtigt – und dafür ausschließlich auf



kreislauffähige Materialien setzt.

Dazu werden die Neubauten in Holz-Hybridbauweise errichtet: eine Kombination aus Stahlbeton für z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Parkdeck usw. im Zusammenspiel mit Holzrahmenbau in den Wohnbereichen. Das vereint die Vorteile der unterschiedlichen Werkstoffe und nutzt gleichzeitig die Stärken der einzelnen Materialien. Zusätzlich wird durch die Material-Trennbarkeit das Recyclingpotenzial sichergestellt.

Vier moderne Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwölf Wohnungen sollen entlang der Römerstraße gebaut werden. Mit den Neubauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite bilden sie ein modernes städtebauliches Ensemble. Ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten soll auf einem derzeitigen Garagenhof errichtet werden. Die Parkplätze werden aber nicht verschwinden, sondern weiterhin je 50 Stellplätze für Autos und Fahrräder bieten. Zudem ist ein Mobilitäts-Hub geplant. Die Dachfläche des Parkplatzgeschosses wird zur begrüneten, begehbaren Dachterrasse mit Pflanzkübeln für Großsträucher und Kleinbäumen.

Die energetischen Kennwerte sollen bei diesem Projekt deutlich unter den vorgeschriebenen Mindeststandards liegen. Das wird mit hochgedämmten Außenwänden und Decken, Wärmepumpentechnik und zur Stromversorgung Photovoltaikanlagen auf den Dächern (teilweise auch in die Fassade integriert) erreicht. Dies führt zu einer deutlichen Reduzierung der Wärmekosten für die Bewohner.

Die Textversion finden Sie: [hier](#).