

# WIR. IHRE GWG.

2020/2021



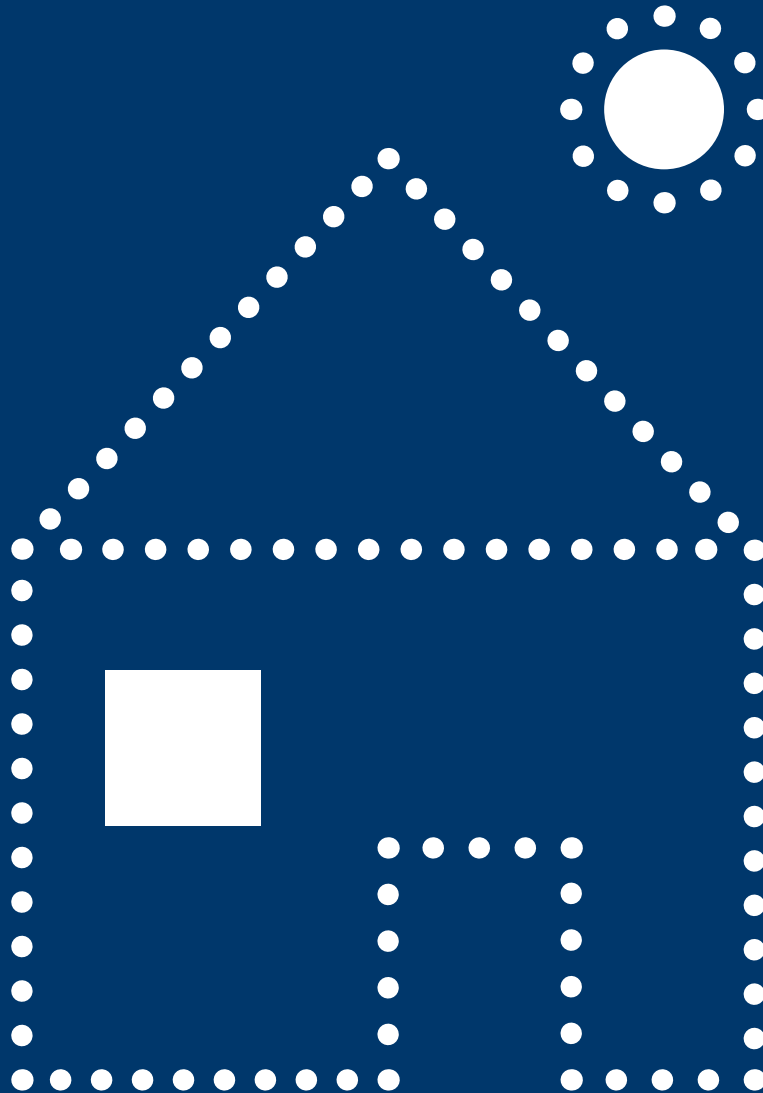
**GWG**  
WOHN F Ü H L E N







**DAS SIND  
WIR.**



**ETWA 7.000 MENSCHEN IN NEUSS UND KAARST  
WOHNEN IN EINER WOHNUNG DER GEMEIN-  
NÜTZIGE WOHNUNGS-GENOSSENSCHAFT E.G..  
ALS DAS GRÖSSTE PRIVATE WOHNUNGSUNTER-  
NEHMEN IM RHEIN-KREIS NEUSS HABEN WIR DEN  
ANSPRUCH, DASS UNSERE MITGLIEDER SICH IN  
IHREM ZUHAUSE RUNDUM WOHLFÜHLEN.  
WOHNEN IST MEHR ALS BLOSSE NOTWENDIGKEIT:  
WOHNEN IST EMOTIONAL UND PERSÖNLICH,  
BIETET BEHAGLICHKEIT, PRIVATEN RÜCKZUGS-  
RAUM UND ANGENEHME ATMOSPHÄRE FÜR DAS  
BEISAMMENSEIN MIT LIEBEN MENSCHEN.  
GUTES WOHNEN IST EIN SCHÖNES GEFÜHL,  
WIR SAGEN WOHNFÜHLEN DAZU.**



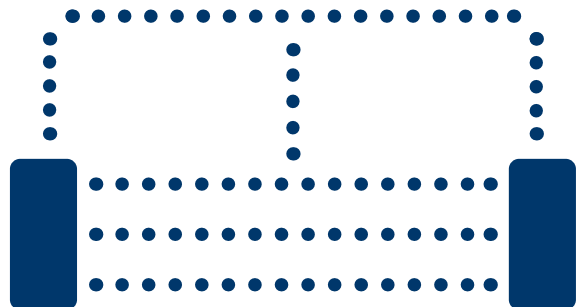


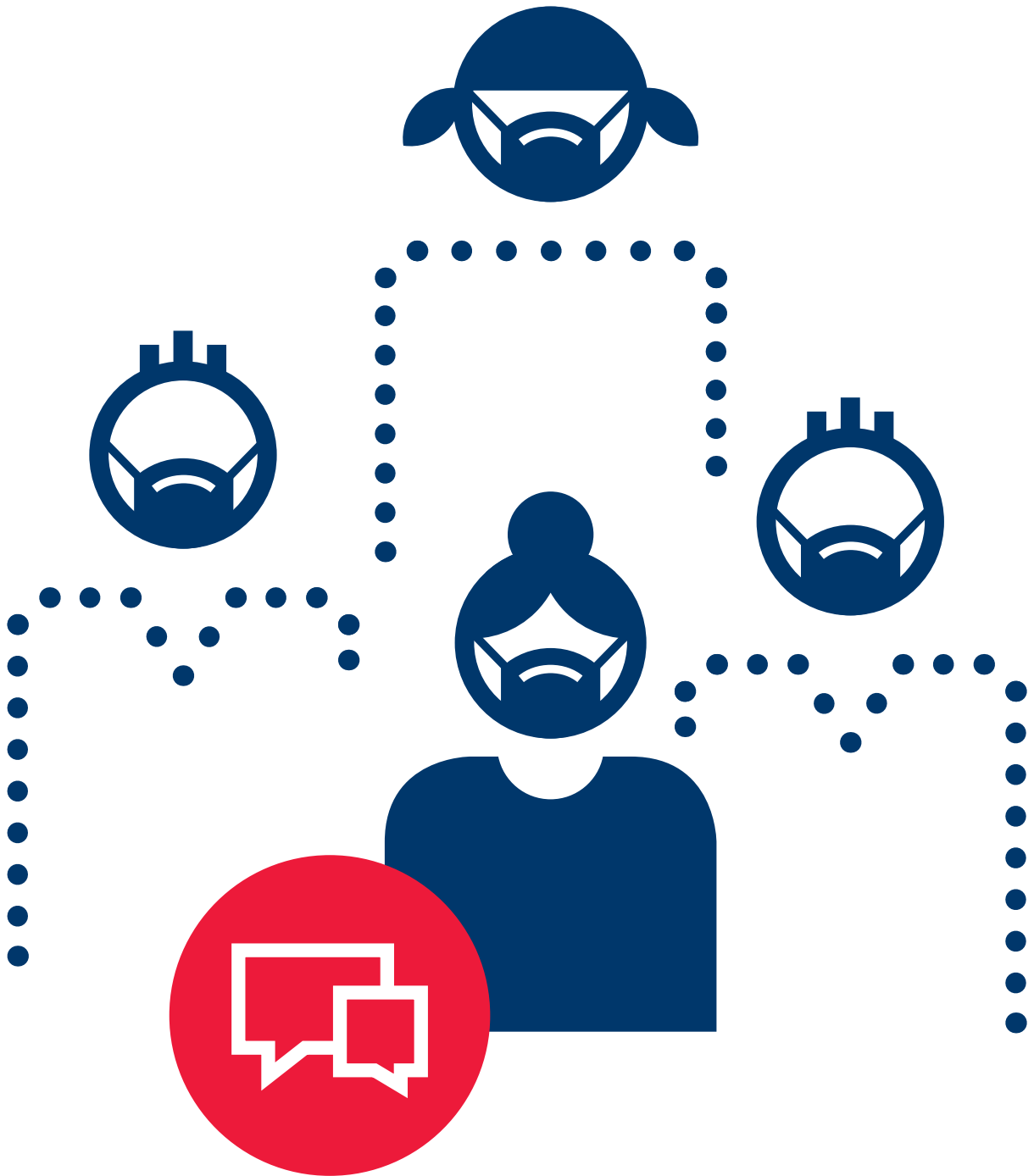
Die eigentumsähnliche Struktur der auf viele beliebte Wohngegenden verteilten Bestände bietet hierfür den passenden Rahmen: Ob im Stadion-, oder Dreikönigenviertel, ob im Kolpingviertel oder in Kaarst-Büttgen: Unsere Nachbarschaften sind persönlich. Im Durchschnitt wohnen in unseren Häusern nur knapp fünf Parteien, das verhindert Anonymität.

Unsere Mitglieder haben ein lebenslanges Wohnrecht, bleiben aber maximal flexibel, wenn sich ihre Lebenssituation ändert. Singles und junge Paare haben in unserer Genossenschaft ebenso ein Zuhause wie Familien und ältere Menschen. Die Mieten werden vorrangig in die nachhaltige Entwicklung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert und kommen so den Mitgliedern selber zugute.

Faire Wohnkosten sind in unserer Genossenschaft übrigens ebenso wichtig wie ein umfassender Service und ein gutes Miteinander. Ein Hauswantservice und die Verzinsung der Genossenschaftsanteile gehören ebenso zu unserem Angebot wie eine persönliche Beratung und die Vermittlung externer Dienstleistungen zu Vorzugskonditionen.

Fröhliche Familienausflüge, gemeinsame Wandertouren und sommerlichen Straßenfeste bieten unseren Mitgliedern die Gelegenheit, sich untereinander kennenzulernen. Und sollte einmal ein Notfall eintreten, können unsere Mitglieder die Vertragshandwerksunternehmen der GWG ganz unkompliziert selber beauftragen.

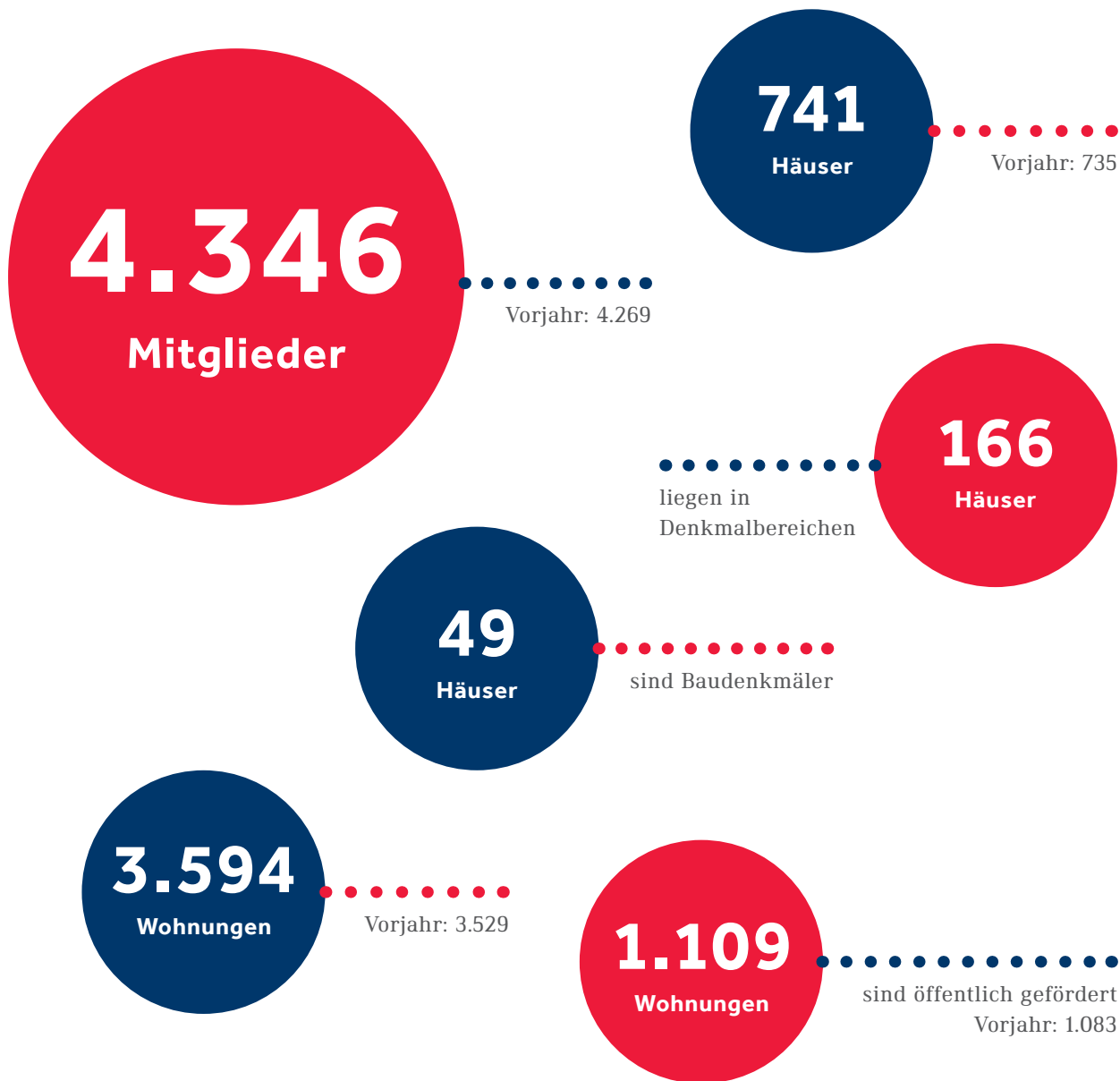






2020 war ein besonderes Jahr, vieles lief auch in unserer Genossenschaft anders als gewohnt. In den letzten Ausgaben haben wir an dieser Stelle der Broschüre immer einen Überblick über die vielfältigen genossenschaftlichen Aktivitäten veröffentlicht. Leider konnte aber aufgrund der Corona-Pandemie im vergangenen Jahr Vieles einfach nicht stattfinden. Üblicherweise bieten sich bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. im Laufe des Jahres ganz unterschiedliche Möglichkeiten, mit Nachbarn und anderen Mitgliedern in Kontakt zu kommen. Vom monatlichen Kaffeeklatsch über sommerliche Straßenfeste bis hin zum gemeinsamen Wanderausflug oder der Fahrt in den Freizeitpark reichen die regelmäßig gut frequentierten Angebote. Aber auch wenn Nachbarn nicht miteinander feiern konnten, waren sie doch auf andere Weise füreinander da, haben zum Beispiel Einkäufe und sonstige Besorgungen erledigt und weitere Hilfe angeboten und geleistet. Und, genauso wichtig: Sie haben sich gegenseitig geschützt.

Der notwendige Gesundheitsschutz der Mitglieder, aber auch der Mitarbeiter der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat im Jahr 2020 natürlich auch insgesamt das genossenschaftliche Handeln bestimmt. So sind die Hauptgeschäftsstelle ebenso wie die Hauswartbüros seit März 2020 weitgehend für den Publikumsverkehr geschlossen. Telefonisch und digital waren aber alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ebenso wie die mit der Genossenschaft kooperierenden Handwerksbetriebe durchgehend erreichbar. Auch persönliche Termine konnten nach vorheriger Vereinbarung unter den jeweils erforderlichen Hygieneschutzbestimmungen zum allergrößten Teil stattfinden, sowohl in den Geschäftsräumen der Genossenschaft als auch in der privaten Wohnung. Rückblickend scheint es erstaunlich, wie schnell sich alle Beteiligten an derart veränderte Umstände angepasst haben. Trotzdem wünschen wir uns natürlich, möglichst bald wieder ganz unkompliziert und vor allem persönlich miteinander umgehen zu können



**Bilanzsumme: 220.327 T€** (Vorjahr 207.896 T€)

**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung: 25.472 T€** (Vorjahr: 24.669 T€)

**Investitionen: 22.887 T€, davon 4.409 T€ für Instandhaltung**  
(Vorjahr: 18.899 T€, davon 5.564 T€ Instandhaltung)

**Geschäftsguthaben: 9.584 T€** (Vorjahr: 9.558 T€)

**Eigenkapital: 71.322 T€** (Vorjahr: 68.869 T€)

**Eigenkapitalquote: 32 %** (Vorjahr: 33 %)

**Jahresüberschuss: 2.794 T€** (Vorjahr: 1.772 T€)

**Stellplätze: 1.488** (Vorjahr: 1.432)

**Leerstandsquote gesamt: 3,7 %** (Vorjahr: 3,0 %)

**Leerstandsquote mangels Bewerber: 0,00 %** (Vorjahr: 0,00 %)

**6,28 €/m<sup>2</sup>** betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im GWG-Wohnungsbestand im Dezember 2020 (Vorjahr: 6,19€)

**rd. 52 % der Wohnungen sind barrierearm erreichbar** (Vorjahr: 51 %)

**9,5 % aller GWG-Wohnungen wurden in 2020 neu vermietet** (Vorjahr: 10,6 %)

**4,9 Wohnungen hat ein Haus bei der GWG im Durchschnitt** (Vorjahr: 4,8)

**10 Genossenschaftsanteile á 155,00 €** ist die Mindestbeteiligung jedes Mitgliedes an der Genossenschaft

**56 Wohnungen** wurden in 2020 erstmals bezogen

**179 Neubauwohnungen** befinden sich aktuell in Bau oder in Planung





### Neubau

#### **Fesserstraße 18, 18a, 20, 20a, Neuss**

Neubau von Mehrgenerationenhäusern mit einer öffentlich geförderten Demenz-Gruppenwohnung und 40 Wohneinheiten (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage  
Architektur: Gritzmann Architekten, Neuss

#### **Danziger Straße, Kaarst**

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) und oberirdischen Stellplätzen  
Architektur: Wichmann Architekten Ingenieure GmbH, Neuss

#### **Astrid-Lindgren-Straße, Kaarst**

Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 50 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) sowie einer Tiefgarage und einem Quartierstreff.  
Architektur: Oxen Architekten, Köln

#### **Annostraße 55-75, Neuss**

Abriss und Neubau von 64 Wohnungen mit Tiefgarage und einer Kindertagesstätte  
Architektur: Dipl.-Ing Sabina Hauers, Architektur und Stadtplanung

#### **Weckhovener Straße 66a, 72a**

Neubau von zwei Häusern mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen  
Architektur: Wichmann Architekten Ingenieure GmbH, Neuss

#### **Weißberger Weg 100**

Abriss und Neubau von zehn Wohnungen  
Architektur: Gritzmann Architekten, Neuss

#### **Viersener Straße, Neuss**

Neubau von sieben Wohnungen  
Architektur: Wienstroer Architekten Stadtplaner, Neuss

### Sanierung

#### **Barbaraviertel**

Nachhaltige Modernisierung von 27 Häusern mit 142 Wohnungen in vier Bauabschnitten (Erneuerung von Dächern, Heizung und Fenstern)  
Architektur: Gartmann Architekten, Kaarst

#### **Tulpenstraße 11, 13, 65, 67, 83, 85**

Generalmodernisierung von Einfamilienhäusern  
Architektur: Architektei GmbH, Köln

#### **Weißberger Weg 160-170, Neuss**

Energetische Modernisierung von 48 Wohnungen  
Architektur: Gritzmann Architekten, Neuss

#### **Weißberger Weg 226-226c, Neuss**

Energetische Modernisierung von 30 Wohnungen  
Architektur: Architektei GmbH, Köln

#### **Rheydter Straße 44-46, Neuss**

Balkonanbau und energetische Modernisierung von 16 Wohnungen  
Architektur: Dipl.-Ing. Udo Herscheid, Bonn



**Wolkerstraße 1-11 und 2-8,  
Wingenderstraße 3-7, Neuss**

Quartiersentwicklung und energetische  
Modernisierung von 168 Wohnungen  
Architektur: Gritzmann Architekten, Neuss

**Weckhovener Straße 62-78, Neuss**

Energetische Modernisierung  
von 72 Wohnungen  
Architektur: Wichmann Architekten  
Ingenieure GmbH, Neuss

**Viersener Straße 11-13, Neuss**

Energetische Modernisierung  
von 72 Wohnungen  
Architektur: Wienstroer Architekten  
Stadtplaner, Neuss









### STRATEGIE FÜR EIN LEBEN IM EINKLANG VON MENSCH UND NATUR

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. verfolgt seit jeher ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem Wohnraum in den Vordergrund stellt. Was nachhaltiges Handeln bei der Genossenschaft darüber hinaus ausmacht, können Interessierte im erstmals für das Berichtsjahr 2018 veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht nach dem Berichtsstandard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) im Detail nachlesen.

Die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes diene der Genossenschaft vor allem als Bestandsaufnahme sowie als Grundlage für ihre Nachhaltigkeitsstrategie, welche im Jahr 2020 umfassend weiterentwickelt wurde. Insgesamt wurden acht Maßnahmenpläne erarbeitet, in denen Ziele und Maßnahmen zu verschiedenen Handlungsfeldern, wie etwa „Umwelt“, „Mitarbeiter“ oder „Gesellschaftliches Engagement/Gemeinwesen“, definiert wurden. Deren schrittweise Umsetzung soll helfen, die weitere Entwicklung der Genossenschaft noch konsequenter auf ein nachhaltiges Wirtschaften auszurichten, bei dem ökologische, ökonomische und soziale Ziele gleichzeitig und gleichrangig verfolgt werden.

Eine besondere Herausforderung liegt im Handlungsfeld „Umwelt“. Die Erreichung des Klimaschutzziels der Bundesregierung, welches bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand vorsieht, ist Pflicht und Ansporn zugleich. Auch wenn die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestandes durch umfangreiche energetische Sanierungen bereits deutlich reduziert werden konnten, bleibt viel zu tun. Getreu ihrer genossenschaftlichen Grundhaltung „Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele.“ ist die GWG im vergangenen Jahr der Initiative Wohnen 2050 beigetreten, einem Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland, die sich für die Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung einsetzen. So ist die Genossenschaft zurzeit intensiv mit der Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanzierung für ihren Gebäudebestand, sowie darauf aufbauend mit der Entwicklung einer Investitionsstrategie zur Senkung ihrer klimaschädlichen Emissionen befasst. Teil dieser Strategie ist die Prämisse, bei der Umstellung von Heizsystemen künftig nach Möglichkeit völlig auf CO<sub>2</sub>-emittierende Energieträger wie Erdgas verzichten zu wollen.



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex  
Berichtsjahr 2018

Lageplan Wolkerstraße



### GWG IST TEIL DER MODERNISIERUNGSOFFENSIVE NRW

Das Landesministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen zur Teilnahme an der Modernisierungsoffensive aufgefordert. „Praktischer Klimaschutz, mehr Wohnkomfort und dauerhaft bezahlbare Mieten – das schafft die Modernisierungsoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen“, so Ministerin Ina Scharrenbach. Auch zwei Wohnquartiere der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G., die in den nächsten Jahren modernisiert werden, sind nun Teil der Modernisierungsoffensive: die Wolkerstraße und die Weckhovener Straße.

Insgesamt 210 Wohnungen befinden sich in der Wolkerstraße im Besitz der Genossenschaft: 130 in sechs großen Riegelgebäuden, die restlichen 80 im direkten Umfeld. Während die Riegelgebäude umfassend modernisiert werden, ist ein benachbartes Gebäude auch für einen Abriss und Neubau vorgesehen. Mit einem Investitionsvolumen von rund 13 Millionen Euro soll das Quartier in vielfacher Weise attraktiver gemacht werden. In die Planungen eingeflossen sind auch Wünsche der Anwohner, die zur Steigerung der Wohnungsqualität geäußert wurden. Unter anderen wird das Quartier in Zukunft über neue Spielflächen verfügen, und gemeinschaftlich nutzbare Gartenflächen bieten Raum für „Urban Gardening“. Zusätzlich wird ein neues Beleuchtungskonzept auf den ebenso neuen Wegen für mehr Sicherheit

sorgen. Zu den umfassenden Maßnahmen zur Neugestaltung der Außenanlagen gehört auch die Verbesserung der Parkmöglichkeiten – sowohl für Autofahrer als auch für Radler. Den Wohnführer Charakter an der Wolkerstraße steigern zudem umfassende energetische Maßnahmen wie der Einbau moderner Heizungsanlagen, neue Fenster sowie der Anbau von Wärmedämmfassaden, Kellerdeckendämmungen und Dachdämmungen.

Nachdem die energetische Sanierung von 48 Wohnungen in der Carlo-Mierendorff-Straße kürzlich abgeschlossen wurde, werden nun im Rahmen der Modernisierungsoffensive NRW auch die drei benachbarten Riegelgebäude an der Weckhovener Straße 62-78 mit insgesamt 72 Wohnungen energetisch saniert. Zusätzlich sollen auf dem Grundstück zwei Neubauten mit insgesamt 16 kleinen, förderfähigen Wohnungen entstehen. Ebenso wie in der Wolkerstraße sind auch hier umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung der Außenanlagen vorgesehen, unter anderem sollen neue Fahrradhäuser errichtet werden.





## AUSRICHTUNG UNSERER GENOSSENSCHAFT

- Wir sind ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit Tradition.
- Wir leben die Genossenschaftsidee zeitgemäß.
- Wir sichern durch nachhaltiges Handeln die wirtschaftliche Zukunft unserer Genossenschaft.
- Wir bieten attraktive Angebote für unterschiedliche Wohnwünsche.



## ORIENTIERUNG FÜR UNSERE MITARBEITER

- Wir sind zuverlässige und kompetente Partner unserer Kunden und Kollegen.
- Wir identifizieren uns mit dem Unternehmen und haben Freude an unserer Arbeit.
- Wir sind gerne persönlich für unsere Kunden und Kollegen da.
- Wir arbeiten offen, partnerschaftlich und vertrauensvoll in einem guten Team.
- Wir dürfen Fehler machen und lernen daraus.

## VORTEILE FÜR UNSERE MITGLIEDER

- Unsere Mitglieder leben in guten Nachbarschaften und in einem sicheren Wohnumfeld.
- Unsere Mitglieder sind zufrieden und fühlen sich als Kunden bei uns wohl.
- Unsere Mitglieder können ihre Wohnvorstellungen dauerhaft realisieren.
- Unsere Mitglieder gestalten mit.





Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.  
Markt 36 · 41460 Neuss  
Telefon 02131.5996-0 · Telefax 02131.549566  
info@gwg-neuss.de · www.gwg-neuss.de