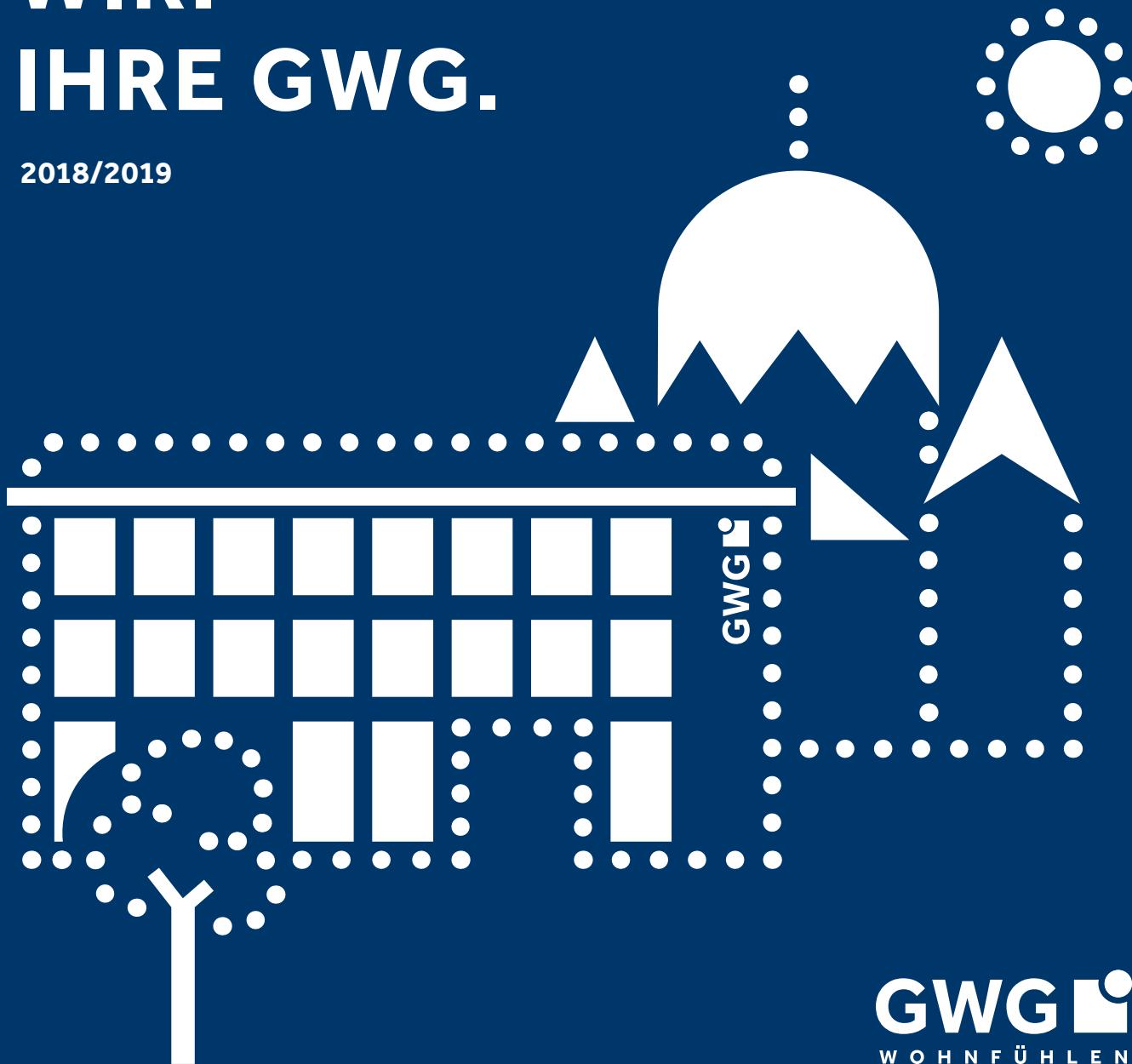


WIR. IHRE GWG.

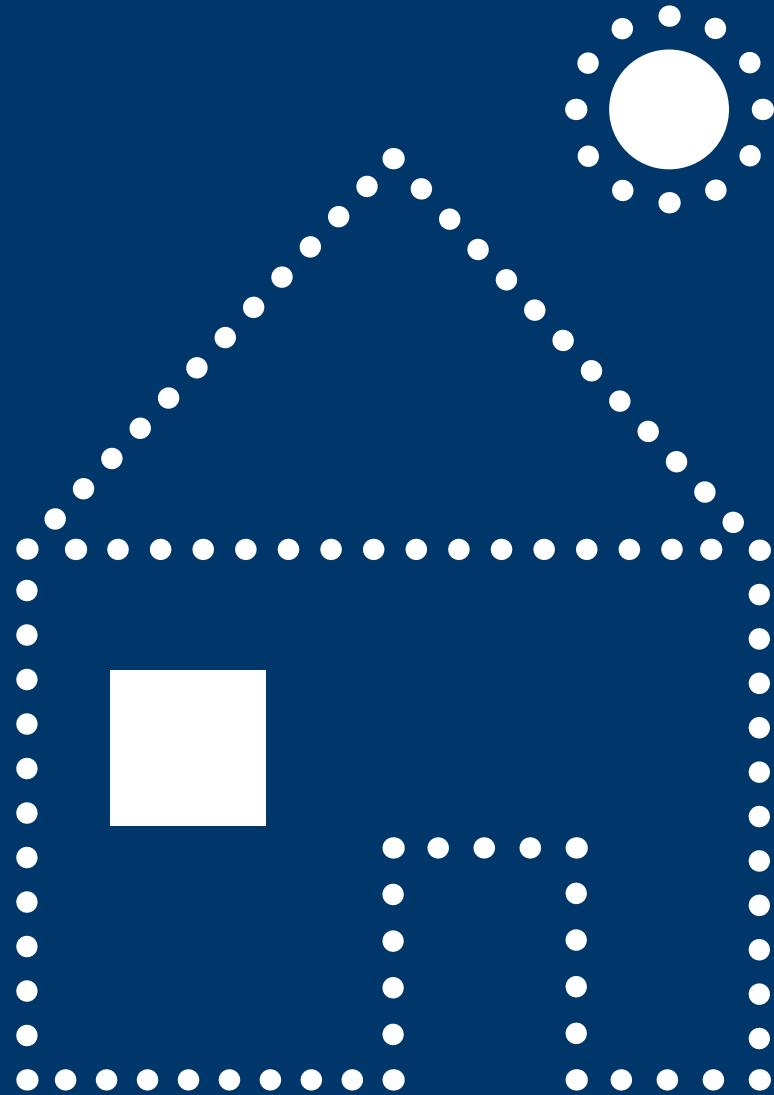
2018/2019



GWG 
WOHN F Ü H L E N



DAS SIND WIR.



**RUND 7.000 MENSCHEN WOHNEN
IN EINER WOHNUNG UNSERER
GENOSSENSCHAFT. ALS DAS GRÖSSTE
PRIVATE WOHNUNGSUNTERNEHMEN
IM RHEIN-KREIS NEUSS SEHEN WIR ES
SEIT JEHER ALS UNSERE AUFGABE AN,
UNSEREN MITGLIEDERN NICHT NUR
DIE KLASSISCHEN „VIER WÄNDE“ ZU
VERMIETEN, SONDERN IHNEN EIN
ZUHAUSE ZU BIETEN, IN DEM SIE SICH
RUNDUM WOHL FÜHLEN.**



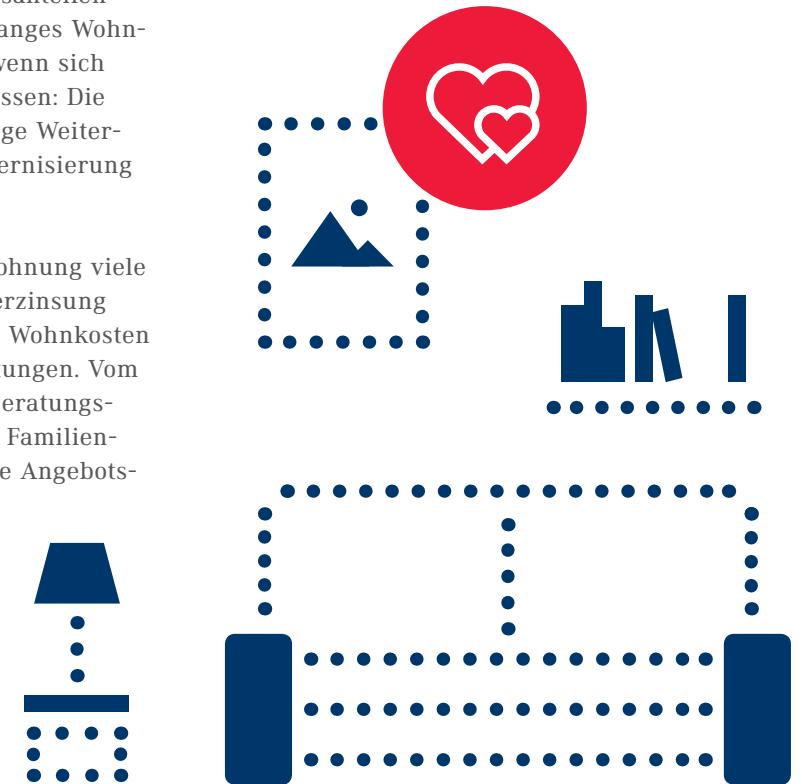
Unsere Genossenschaft

Die eigentumsähnliche Struktur der auf viele beliebte Wohngegenden verteilten Bestände ist hierbei ein großes Plus. 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.

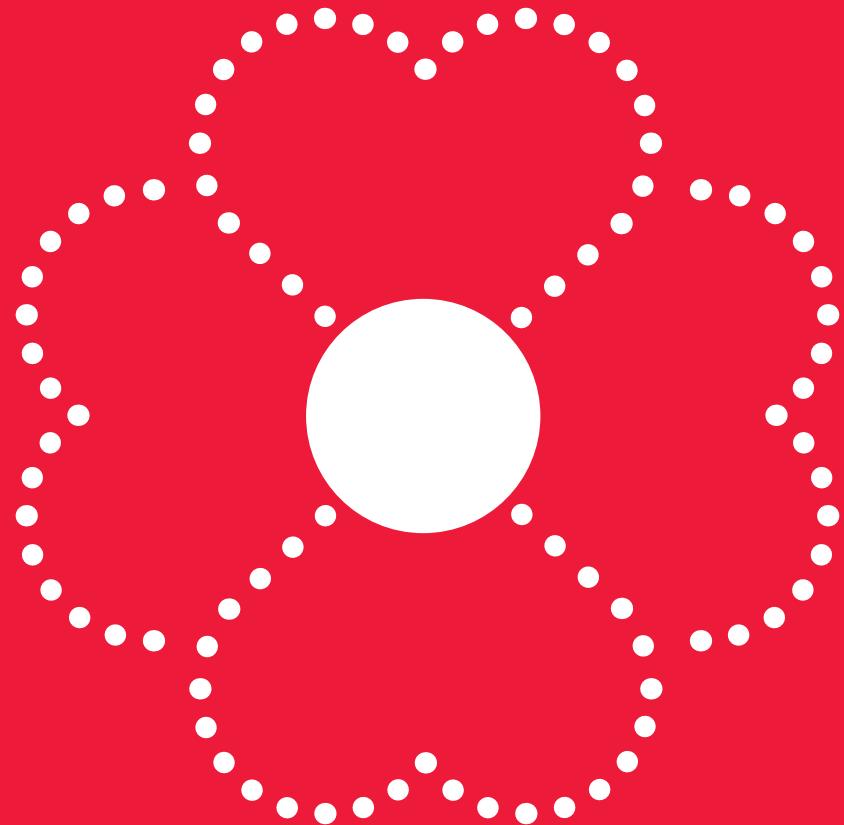
Singles, junge Paare, Familien und Senioren - durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erwerben GWG-Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht, bleiben aber dennoch flexibel, wenn sich ihre Lebenssituation ändert. Gut zu wissen: Die Mieten werden vorrangig in die ständige Weiterentwicklung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert.

Die Mitgliedschaft bietet neben der Wohnung viele weitere Vorteile: Neben einer guten Verzinsung der Genossenschaftsanteile und fairen Wohnkosten bietet die GWG zahlreiche Serviceleistungen. Vom Hauswantservice über umfangreiche Beratungsangebote bis hin zur Organisation von Familienausflügen und Wandertouren reicht die Angebotspalette.

Und sollte einmal ein Notfall eintreten, können Mitglieder die Vertragshandwerksunternehmen der GWG ganz unkompliziert selber beauftragen. Nicht zuletzt zählt die Genossenschaft viele lokale Dienstleister, Handwerker und Händler zu ihren verlässlichen Partnern, die ihre Leistungen für GWG-Mitglieder zu besonders guten Konditionen anbieten.



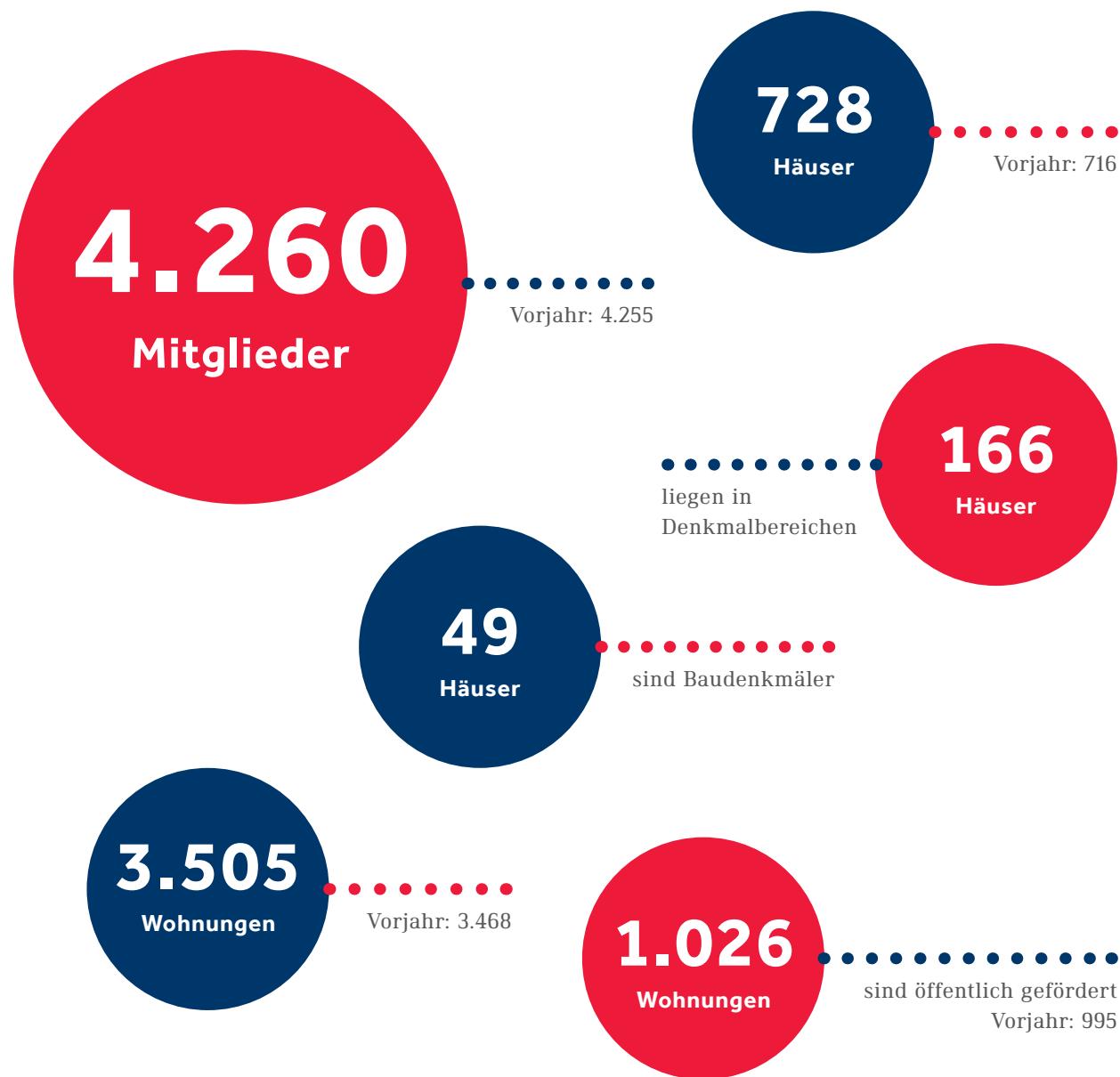
12 SCHÖNE MONATE



Meilensteine und Aktivitäten 2018

- 03.01.2018** Neujahrsfrühstück in der Viktoriastube
- 01.02.2018** Bezug Lützowstraße 8a
- 01.02.2018** Karnevalsfeier in der Viktoriastube
- 11.03.2018** Kaarster Immobilientag mit Beteiligung der GWG
- 22.03.2018** Osterfrühstück in der Römerstube
- 14./15.04.2018** Kinder- und Familienmesse mit Beteiligung der GWG
- 28./29.05.2018** Vertretergespräche in der Geschäftsstelle Markt 36
- 09.06.2018** Neusser Sommernachtslauf mit Beteiligung eines GWG-Teams
- 29.06.2018** Vertreterversammlung im Zeughaus Neuss
- 11.07.2018** Spatenstich Fesserstraße 18-20a
- 12.07.2018** Infoveranstaltung zur Baumaßnahme Annostraße
- 18.07.2018** GdW-Präsident Axel Gedaschko besucht die GWG
- 21.07.2018** Familienausflug Zoom Erlebniswelt Gelsenkirchen
- 23.08.2018** Fahne hissen im Garten der Viktoriastraße 43
- 02.09.2018** Wandern mit GWG-Vorstand Ulrich Brombach im Bergischen Land
- 08.09.2018** 10. Kamillianerstraßenfest
- 25.09.2018** Infoveranstaltung zur Sanierung des Barbaraviertels
- 12.10.2018** Spatenstich Neubau Freiheitstraße 30, 30a-b
- 18.10.2018** After-Work-Treff für neue Mitglieder in der Viktoriastube
- 25.10.2018** Mitgliederausflug zur König-Brauerei in Duisburg
- 07.11.2018** St-Martins-Café in der Viktoriastube
- 27.11.2018** Adventscafé im Gemeinschaftsraum Oberstraße 19
- 01.12.2018** Bezug Augustastraße 38-42c
- 01.12.2018** Bezug Lützowstraße 5
- 04.12.2018** Glühweinumtrunk für die Anwohner des Lukasviertels
- 06.12.2018** Nikolauscafé in der Römerstube
- 11.12.2018** Adventscafé in der Reuschenberger Parkresidenz





Bilanzsumme: 202.537 T€ (Vorjahr 195.628 T€)

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung: 24.463 T€ (Vorjahr: 24.011 T€)

Investitionen: 13.624 T€, davon 3.981 T€ für Instandhaltung
(Vorjahr: 15.627 T€, davon 3.496 T€ Instandhaltung)

Geschäftsguthaben: 9.477 T€ (Vorjahr: 9.479 T€)

Eigenkapital: 67.382 T€ (Vorjahr: 65.241 T€)

Eigenkapitalquote: 33 % (Vorjahr: 33 %)

Jahresüberschuss: 2.506 T€ (Vorjahr: 2.978 T€)

Stellplätze: 1.371 (Vorjahr: 1.387)

Leerstandsquote gesamt: 3,2 % (Vorjahr: 1,61 %)

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

6,10 €/m² betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im GWG-Wohnungsbestand im Dezember 2018 (Vorjahr: 6,08 €)

rd. 50 % der Wohnungen sind barrierearm erreichbar (Vorjahr: 50 %)

7,8 % aller GWG-Wohnungen wurden in 2018 neu vermietet (Vorjahr: 9,2 %)

4,8 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

30 Neubauwohnungen und **11 Mieteinfamilienhäuser** wurden in 2018 erstmals bezogen

248 Neubauwohnungen befinden sich aktuell in Bau oder in Planung



Fesserstraße 20 + 20a, Neuss

Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 21 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) und einer öffentlich geförderten Demenz-Gruppenwohnung mit Tiefgarage

Fesserstraße 18 + 18a, Neuss

Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 19 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage

Glehner Weg 17, 17a – g, Neuss

Neubau von acht Mieteinfamilienhäusern (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Stellplätzen

Glehner Weg 17h + 17i, Neuss

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage

Freiheitstraße 30, 30a + b, Neuss

Neubau von zwei Atriumhäusern und einem Punkthaus mit insgesamt 44 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) und gemeinsamer Tiefgarage

Danziger Straße, Kaarst

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) und oberirdischen Stellplätzen

Karlsforster Straße, Kaarst

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 53 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) und Tiefgarage

Annostraße 55 - 75, Neuss

Abriss und Neubau von rund 50 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage





NEUBAU EINER GRUPPENWOHNUNG FÜR DEMENZIELL ERKRANKTE

An der Fesserstraße/Ecke Römerstraße errichtet die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. einen Neubau mit insgesamt 41 Wohnungen. Eine der Wohnungen ist konzipiert als Gruppenwohnung für eine selbstbestimmte Wohngemeinschaft mit zehn Bewohnern, die an einer demenziellen Erkrankung leiden. Die Planung stammt aus dem Hause Gritzmann Architekten aus Neuss, die Wohngemeinschaft wird begleitet von der Agentur für Wohnkonzepte aus Köln. Mit der Gruppenwohnung schafft die Genossenschaft ein neues, zukunftsweisendes Angebot für ihre Mitglieder.

Das Wohnkonzept sieht vor, dass die demenzkranken Bewohner eine Gemeinschaft bilden, wobei sie von ihren jeweiligen Angehörigen unterstützt werden. Diese können sich individuell so einbringen, wie es ihnen jeweils zeitlich möglich ist. Jeder Mitbewohner verfügt über ein eigenes Zimmer, außerdem gibt es gemeinschaftlich nutzbare Räume, wie einen großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und einen Sinnesgarten mit Terrasse.

Das Zusammenleben und die mit der Zeit wachsenden persönlichen Beziehungen zwischen den Bewohnern sind besonders wichtige Aspekte dieses Wohnkonzeptes. Sie bilden die Grundlage

für gegenseitige Unterstützung, wodurch letztlich eine hohe Selbstbestimmung der Bewohner möglich wird. Dabei werden sie 24 Stunden lang von einem Pflegedienst betreut, und zwar von zwei Personen tagsüber und von einer Person in der Nacht. Der Pflegedienst wird von den Bewohnern gemeinschaftlich in eigener Verantwortung ausgewählt und beauftragt, wobei sie von der Agentur für Wohnkonzepte beraten und unterstützt werden.

Die Fertigstellung des Wohngebäudes ist für Herbst 2020 geplant. 36 Wohnungen sowie die Wohngruppe sind öffentlich geförderter Wohnraum, vier Wohnungen sind freifinanziert.





GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN BLEIBT BEZAHLBAR

Zum Ende des neunzehnten Jahrhunderts wurden überall in Deutschland die ersten Wohnungsgenossenschaften gegründet. Einer der Hauptgründe war, dass das genossenschaftliche Modell den Menschen die Möglichkeit eröffnete, zu bezahlbaren Preisen gut und sicher wohnen zu können. Seitdem haben sich das politische System sowie die wirtschaftlichen und gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen des Wohnens bereits mehrfach geändert. Heute aber wird in vielen Städten Deutschlands erneut die Frage gestellt, wie man immer höher steigende Mieten am effektivsten begrenzen und Wohnen zu vertretbaren Konditionen für breite Schichten der Bevölkerung wieder möglich machen kann. Auch in Neuss ist das so. Und wie schon vor über 100 Jahren lautet eine der richtigen Antworten: Wohnen in Genossenschaften.

In § 2 der Satzung der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. ist festgehalten: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft. Sie überlässt die Wohnungen zu angemessenen Preisen.“ Dass dies keine schön klingende Worthülse ist, sondern gelebte Geschäftspolitik, lässt sich schon durch wenige Zahlen belegen: So liegt die Durchschnittsmiete für alle im Geschäftsjahr 2018 neu bezogenen Wohnungen bei 6,48 €/m². Das arithmetische Mittel der Mieten sämtlicher Wohnungen im

Genossenschaftsbestand liegt zum 31.12.2018 bei 6,10 €/m². Zum Vergleich: Die für Neuss von der F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH für 2018 ermittelte Marktmiete liegt bei 8,50 €/m².

Sowohl im Neubau als auch bei Modernisierungen und im unsanierten Bestand liegen die Mieten bei der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. durchweg unter den Möglichkeiten des Marktes. Dies ist in den vergangenen 118 Jahren so gewesen und wird weiterhin so bleiben. Unabhängig von äußeren Einflüssen wie steigenden Baukosten gilt nämlich: Die Genossenschaft ist niemals der Gewinnmaximierung, sondern den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet. Sie bewirtschaftet ihre Wohnungen nachhaltig, und zwar einzig zu dem in § 2 ihrer Satzung bestimmten Zweck.



AUSRICHTUNG UNSERER GENOSSENSCHAFT

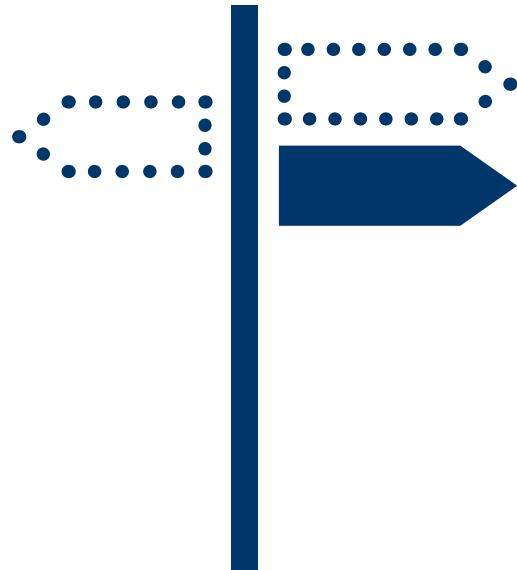
- Wir sind ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit Tradition.
- Wir leben die Genossenschaftsidee zeitgemäß.
- Wir sichern durch nachhaltiges Handeln die wirtschaftliche Zukunft unserer Genossenschaft.
- Wir bieten attraktive Angebote für unterschiedliche Wohnwünsche.

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

Postfach 10 05 48 · 41405 Neuss

Telefon 02131.5996-0 · Telefax 02131.549566

info@gwg-neuss.de · www.gwg-neuss.de