

# GWG 23/24



**GWG**   
WOHN F Ü H L E N







**ETWA 7.000 MENSCHEN IN NEUSS UND KAARST LEBEN IN EINER WOHNUNG DER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT E.G.. ALS DIE GRÖSSTE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT IM RHEIN-KREIS NEUSS HABEN WIR DEN ANSPRUCH, DASS UNSERE MITGLIEDER SICH BEI UNS RUNDUM WOHLFÜHLEN. SO WIRD AUS EINER WOHNUNG EIN RICHTIGES ZUHAUSE.**

**UNSERE RUND 3.700 WOHNUNGEN BIETEN DAFÜR DEN PASSENDEN RAHMEN: OB IM NEUSSER STADION-, ODER DREIKÖNIGENVIERTEL, OB IM KOLPINGVIERTEL ODER IN KAARST: UNSERE NACHBARSCHAFTEN SIND PERSÖNLICH. IM DURCHSCHNITT WOHNEN IN UNSEREN HÄUSERN NUR KNAPP FÜNF PARTEIEN, DAS VERHINDERT ANONYMITÄT. SINGLES UND JUNGE PAARE HABEN IN UNSERER GENOSSENSCHAFT EBENSO EIN ZUHAUSE WIE FAMILIEN UND ÄLTERE MENSCHEN.**



Wir denken in Nachbarschaften und Quartieren. Neue Mitglieder werden in Kennenlern-Treffen begrüßt. Nachbarschaften werden durch gemeinsame Erlebnisse gestärkt. Fröhliche Familienausflüge, gemeinsame Wandertouren und sommerliche Straßenfeste oder Feierabendmärkte bieten unseren Mitgliedern die Gelegenheit, sich untereinander kennenzulernen. So entsteht ein gutes Miteinander.

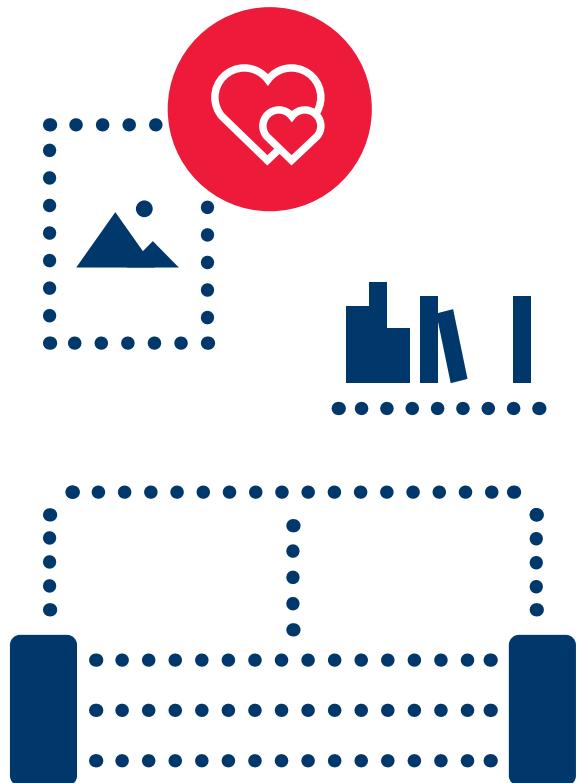
Gutes Wohnen muss bezahlbar sein. Seit Anbeginn der Genossenschaft ist es unsere Aufgabe, unsere Mitglieder mit gutem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu versorgen. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,78 €/m<sup>2</sup> liegen unsere Mieten deutlich unter den Marktmieten der Städte Neuss und Kaarst. Bei allen Herausforderungen ist es unser Ziel, unsere Mieten auch künftig bezahlbar zu halten.

Die Genossenschaft gehört ihren Mitgliedern. Mieteinnahmen werden vorrangig in die nachhaltige Entwicklung, Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes investiert. Mieteinnahmen kommen so den Mitgliedern selbst zugute. Unsere Mitglieder haben die Möglichkeit, die Geschicke der Genossenschaft mitzubestimmen, sei es durch die Übernahme eines Amtes als Vertreter/-in, durch die Beteiligung an Wahlen oder die Übernahme von Patenschaften. Die Möglichkeiten sind vielfältig, niemand wird aber gezwungen, sich zu engagieren.

Service wird bei uns großgeschrieben. Mit unserem Hauswantservice sind wir vor Ort für unsere Mitglieder da.



Eine persönliche Beratung und die Vermittlung externer Dienstleistungen zu Vorzugskonditionen gehören ebenfalls zu unserem Angebot. Und sollte einmal ein Notfall eintreten, können unsere Mitglieder Vertragshandwerksunternehmen ganz unkompliziert selbst beauftragen.





Die Meinung unserer Mitglieder ist uns wichtig. In regelmäßigen Umfragen, aber auch durch viele persönliche Begegnungen, versuchen wir, die Wünsche unserer Mitglieder besser kennenzulernen und - sofern möglich - auch zu erfüllen.

Die aktuellen Herausforderungen der Gesellschaft und auch der Wohnungsunternehmen sind groß. Klimaziele wollen und müssen erreicht werden. Gleichzeitig muss vorhandener Wohnraum bezahlbar bleiben und neuer bezahlbarer Wohnraum dringend geschaffen werden. Bei alledem muss die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen erhalten bleiben, damit sie auch morgen noch verlässliche Partner für eine gute Wohnraumversorgung sein können.

Gleichzeitig fehlen verlässliche Planungs- und Investitionshorizonte, an denen sich die Wohnungswirtschaft orientieren könnte. Vielmehr führen hohe Baupreise, stark gestiegene Zinsen, unsichere Förderbedingungen, überzogene gesetzliche Anforderungen und weitere Umstände dazu, dass Investitionen in Baumaßnahmen häufig schwer zu realisieren sind.

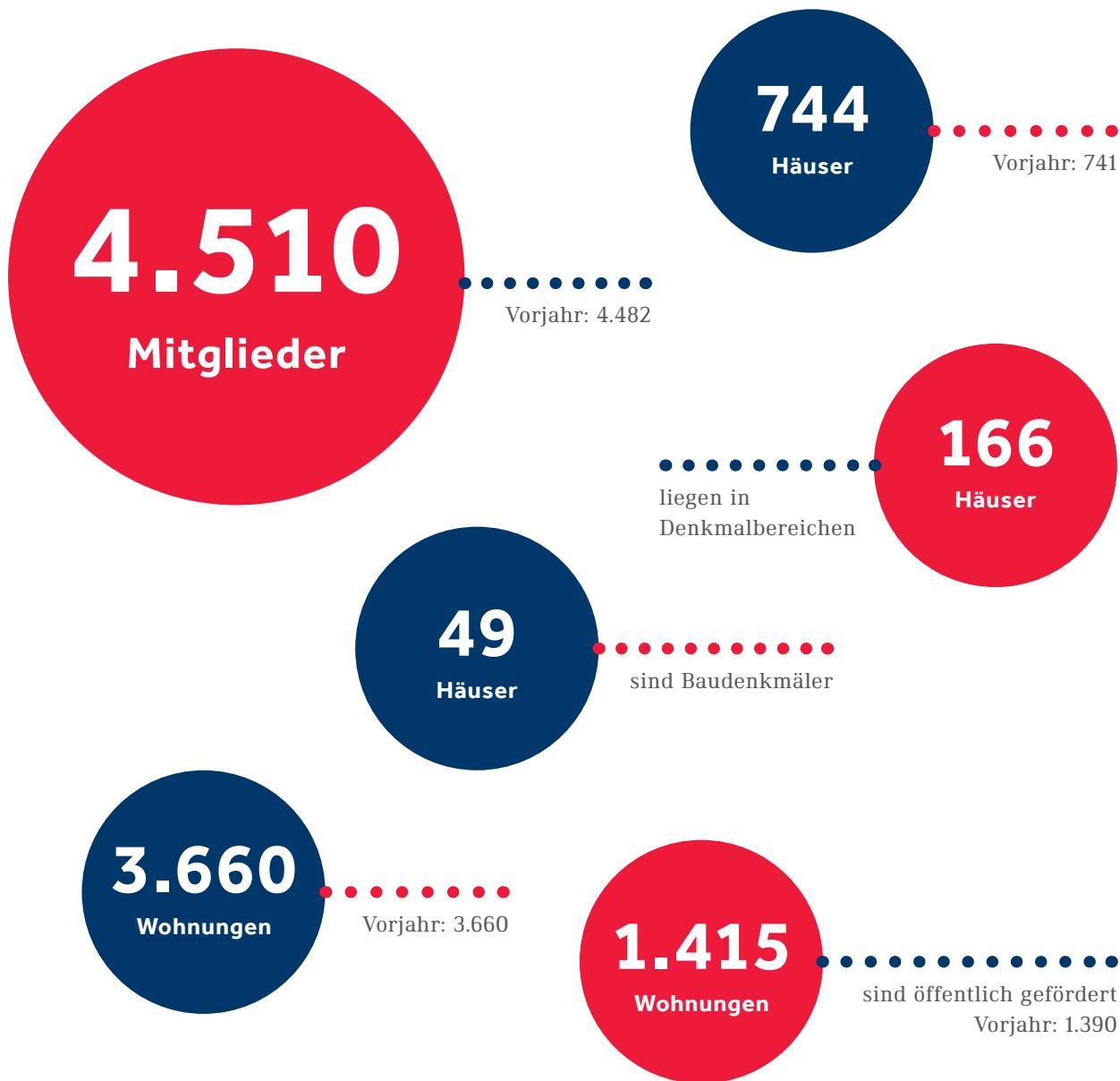
Sich in diesem Spannungsverhältnis zu bewegen, ist eine gewaltige Herausforderung für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.. Es ist aber eine Herausforderung, die wir angenommen haben: Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen führen dazu, dass bereits 2025 rund 25 % unserer Immobilienbestände nahezu klimaneutral sein werden.

Weiterhin werden die Mieten der Genossenschaft deutlich unterhalb der Marktmieten liegen. So können wir die Erfolgsgeschichte der Genossenschaft für die Zukunft fortführen.

Auch für das Geschäftsjahr 2023 können wir einen guten Jahresabschluss präsentieren. Bei einer Bilanzsumme von 255.055 T€ haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.585 T€ erwirtschaftet. Trotz umfangreicher Investitionen in Höhe von rund 28 Millionen € beträgt die Eigenkapitalquote 30 %. Insgesamt war das Jahr 2023 also ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Genossenschaft. Der Jahresabschluss 2023 wurde unserer Vertreterversammlung am 16.05.2024 vorgestellt und von dieser beschlossen.

Zur GWG-Familie gehören neben der Genossenschaft auch unsere Tochtergesellschaft, die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe Bau GmbH, und die GWG-Stiftung zur Förderung der Musikschule in Neuss. Die Tochtergesellschaft hat in der Vergangenheit zahlreiche Bauträgermaßnahmen realisiert, ist aktuell aber vor allem als Wohnungseigentumsverwalterin und als Investorin für die Errichtung von Kindertageseinrichtungen tätig.

Die GWG-Stiftung unterstützt die wertvolle Arbeit der Musikschule in Neuss und hat dieser, seit ihrer Gründung im Jahr 2001, bereits mehr als 100 T€ zwenden können.



**Bilanzsumme: 255.055 T€** (Vorjahr 242.451 T€)

**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung: 29.058 T€** (Vorjahr: 28.123 T€)

**Bauleistungen: 23.584 T€, davon 5.854 T€ für Instandhaltung**

(Vorjahr: 20.068 T€, davon 4.814 T€ für Instandhaltung)

**Mitglieder: 4.510** (Vorjahr: 4.482)

**Geschäftsguthaben: 9.711 T€** (Vorjahr: 9.679 T€)

**Eigenkapital: 78.094 T€** (Vorjahr: 75.850 T€)

**Eigenkapitalquote: 30,0 %** (Vorjahr: 31,0 %)

**Jahresüberschuss: 2.585 T€** (Vorjahr: 2.426 T€)

**Häuser: 744** (Vorjahr: 741)

**49 Häuser der GWG sind Baudenkmäler**

**166 Häuser der GWG liegen in Denkmalbereichen**

**Wohnungen: 3.660** (Vorjahr: 3.660)

**davon öffentlich geförderte Wohnungen: 1.415** (Vorjahr: 1.390)

**Stellplätze: 1.628** (Vorjahr: 1.622)

**Leerstandsquote gesamt: 1,8 %** (Vorjahr: 2,2 %)

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

**6,78 €/m<sup>2</sup>** betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im GWG-Wohnungsbestand im Dezember 2023 (Vorjahr: 6,62 €/m<sup>2</sup>)

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

**7,05 % aller GWG-Wohnungen wurden 2023 neu vermietet** (Vorjahr: 7,19 %)

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

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

**4 Neubauwohnungen** wurden 2023 erstmals bezogen

**95 Neubauwohnungen** befinden sich aktuell im Bau



Nachhaltigkeit bedeutet für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. die gleichwertige Betrachtung und Verfolgung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele in ihrem Kerngeschäft. Diese Ziele sind in der Nachhaltigkeitsstrategie der Genossenschaft sehr konkret festgeschrieben und gliedern sich in acht Handlungsfelder, darunter „Umwelt“, „Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter“, „Gesellschaftliches Engagement“ und „Bestandsbewirtschaftung“. Nachhaltiges Handeln ist für die GWG keine neue Mode, schließlich ist bereits das Geschäftsmodell der preiswerten Vermietung von Wohnraum an Genossenschaftsmitglieder ein nachhaltiges. Dennoch ist die Fokussierung insbesondere auf ökologische Ziele in den vergangenen Jahren deutlich stärker geworden. Als Eigentümerin von aktuell 744 Häusern mit 3.660 Wohnungen ist sich die Genossenschaft ihrer Verantwortung für die Gesellschaft und den Klimaschutz bewusst und verfolgt im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie gewissenhaft die Dekarbonisierung ihres Immobilienbestandes. Konkret orientiert sich die GWG am Klimaschutzgesetz, wonach alle Gebäude bis spätestens 2045 klimaneutral bewirtschaftet werden sollen. Ein erster Meilenstein wird bereits

2025 erreicht: Dann werden schon ein Viertel der genossenschaftlichen Immobilien ohne Berücksichtigung des Strommixes klimaneutral sein, fünf Jahre früher als ursprünglich geplant. Im Wesentlichen gelingt dies durch die Umstellung von Gasheizungen auf strombetriebene Wärmepumpen bei gleichzeitiger Wärmedämmung der Gebäudeaußenhülle sowie durch die Montage von Photovoltaikanlagen. Das Ziel der CO<sub>2</sub>-Reduktion nimmt im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie eine prominente Stellung ein, es gibt aber noch viele weitere spannende Themen, mit denen wir uns intensiv befassen. Beispielsweise gehören auch die Begleitung der Mobilitätswende sowie Artenschutzprojekte dazu. Einen umfassenden Überblick bietet die Berichterstattung im Rahmen unserer Erklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeits-Kodex, die wir für die Berichtsjahre 2018 und 2021 bereits zweimal veröffentlicht haben. Die aktualisierte dritte Erklärung zum Berichtsjahr 2023 befindet sich zurzeit in der Erstellung und wird im Herbst 2024 auf der Website der GWG abrufbar sein.



**HIER BLÜHT ES  
FÜR BIENEN,  
HUMMELN & CO!**

[www.gwg-neuss.de](http://www.gwg-neuss.de)



### NEUBAU

Bereits im Jahr 2023 haben wir die Neubaumaßnahmen begonnen, die im Jahr 2024 größtenteils fertiggestellt werden. Entgegen der aktuellen Marktsituation schaffen wir weiterhin neuen Wohnraum, der zum überwiegenden Teil öffentlich gefördert wird und zu besonders günstigen Mieten angeboten werden kann. Insgesamt befinden sich 95 Neubauwohnungen im Bau, von barrierefreien Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen im Geschosswohnungsbau bis hin zu Miet-Einfamilien-Reihenhäusern. Die Neubauten leisten auch einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Genossenschaft. So beispielsweise in Neuss-Weckhoven, wo im Sommer 16 barrierefreie Neubauwohnungen bezogen werden. Diese werden klimafreundlich mittels Erd-Wärmepumpen-Technologie beheizt, wobei der Strom zu einem großen Teil von der auf dem Dach installierten Photovoltaikanlage zur Verfügung gestellt wird. Im Herbst werden weitere 62 Wohnungen und eine dreigruppige Kindertagesstätte in der Annostraße auf der Neusser Furth fertiggestellt. Voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2025 können darüber hinaus sechs Miet-Einfamilienhäuser in Kaarst sowie ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen in der südlichen Neusser Furth an die Mieter übergeben werden.

### MODERNISIERUNG

Zur Erreichung der Klimaziele sind energetische Modernisierungen unserer Wohnungsbestände unerlässlich. Die Vielzahl der bereits durchgeführten Maßnahmen sorgt dafür, dass wir bereits heute unsere gesetzten Ziele des Klimapfades übertreffen. Ein aktuelles Beispiel ist die Sanierungsmaßnahme in der Wolker- und Wingenderstraße. Durch die Wärmedämmung der Gebäudeaußenhülle, den Einbau von Wärmepumpen anstelle der bisherigen Gaszentralheizungen sowie durch die Montage von Photovoltaikanlagen werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen von insgesamt 168 Wohnungen ohne Berücksichtigung des Strommixes praktisch auf Null reduziert. Der erste Bauabschnitt ist nun fertiggestellt. Die neu überplanten Freiflächen bieten künftig eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität: Unter anderem wurden hier gemeinschaftlich nutzbare Hochbeete und Fahrradstellplätze neu errichtet, eine zusätzliche Quartiers-Tiefgarage wird ebenfalls gebaut. Nur eine Straße weiter findet sich ein weiteres Beispiel für die Klimaschutzinvestitionen der Genossenschaft: Hier werden 151 Wohnungen in mehreren Häusern durch eine zentrale Heizungsanlage versorgt. Durch deren Umstellung von Erdgas auf Holzpellets im vergangenen Jahr werden nun jährlich 330 t CO<sub>2</sub> eingespart.





Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist mehr als eine Vermieterin von Wohnraum. Sie ist vor allem eine Gemeinschaft derjenigen Menschen, die in diesen Wohnungen leben und denen die genossenschaftlichen Immobilien gemeinsam gehören.

Zwar ist nicht allen Mitgliedern diese Gemeinschaft gleich wichtig, aber es haben alle die Möglichkeit, daran teilzunehmen. Über das Jahr verteilt gibt es viele gute Beispiele dafür, dass die GWG insgesamt sehr lebendig ist und ihre Mitglieder sich gut verstehen. Tolle Veranstaltungen im Jahr 2023 waren etwa die beliebte Karnevalsfeier mit dem Neusser Prinzenpaar in der Viktoriastube oder das Sommerfest in der Lützowstraße bei strahlendem Sonnenschein. Beim Sommernachtslauf der TG Neuss fiel das farbenfroh in neongrün gekleidete Team der GWG ein weiteres Mal nicht nur durch sportlich gute Leistungen, sondern vor allem durch exzellenten Teamgeist und lautstarke Unterstützung auf. Gut besucht waren auch der Familienausflug nach Oberhausen, der alljährliche Wandertag mit Uli Brombach sowie die vielen kleineren Veranstaltungen wie der monatliche Kaffeeklatsch, die Adventscafés oder das Fahnenhissen in der Viktoriastraße zum Neusser Schützenfest. Neu war 2023, dass die GWG als Sponsorin mehrerer Neusser Feierabendmärkte auf dem Freithof direkt neben der Hauptgeschäftsstelle aufgetreten ist und hier auch ihre neuen Mitglieder zum geselligen Beisammensein eingeladen hat.

Zwei Dinge sprechen aber in besonderem Maße für die gute Gemeinschaft der GWG-Mitglieder: Es gibt tatsächlich viel nachbarschaftliches Engagement und eine spürbare Hilfsbereitschaft untereinander. Beispiele dafür finden sich im Einsatz unserer Vertreterinnen und Vertreter für ihre Wohnviertel, in privaten Straßenfesten und jahreszeitlichen Feiern verschiedener Hausgemeinschaften, oder auch in der nachbarschaftlich organisierten, liebevollen Pflege des Vorgartens in einem Mehrfamilienhaus.

Der Wert guter Nachbarschaften ist bei der GWG im Leitbild verankert. Regelmäßig überprüfen wir im Rahmen von standardisierten Mitgliederbefragungen, inwieweit die Genossenschaft ihrem eigenen Anspruch in diesem Punkt gerecht wird. Bei der letzten Befragung im Bezirk 1 im Sommer 2023 haben 89 % der Mitglieder das nachbarschaftliche Verhältnis mit gut oder sogar sehr gut bewertet. Ein gutes Ergebnis, welches gleichzeitig Ansporn ist, sich auch künftig für die Stärkung der Nachbarschaften in unserer Genossenschaft einzusetzen.



Ein Leitbild ist eine ideale Vision des Selbstverständnisses, das eine Firma, ein Verein oder eben auch eine Genossenschaft für sich definiert: Was sind unsere Werte, wofür stehen wir, was macht uns aus? Aus einem Leitbild werden im besten Fall konkrete Ziele für das eigene Handeln abgeleitet. Es dient der Orientierung und bildet einen transparenten Bewertungsmaßstab für die Erfüllung des eigenen Anspruchs. Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat sich erstmals 2010 in einem umfangreichen Prozess unter Beteiligung von Mitgliedern, Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft ein Leitbild gegeben. Die dort formulierten Leitsätze gliedern sich in die drei Dimensionen „Ausrichtung unserer Genossenschaft“, „Vorteile für unsere Mitglieder“ und „Orientierung für unsere Mitarbeitenden“. Da ein Leitbild nur dann seinen Zweck erfüllen kann, wenn es gelebt wird, ist es wichtig, dieses regelmäßig kritisch zu hinterfragen und auch den Zielerfüllungsgrad ehrlich zu prüfen. 2023 haben wir uns intensiv mit dem Leitbild auseinandergesetzt und im Ergebnis auch einige Sätze zeitgerecht angepasst. Zu Beginn des Jahres 2024 wurde die aktualisierte Version final beschlossen. Eine wichtige Neuerung besteht darin, dass Nachhaltigkeit nun einen deutlich höheren Stellenwert einnimmt als zuvor. Sehr deutlich haben wir festgeschrieben: „Wir handeln nachhaltig und engagieren uns für den Klimaschutz“. Einige Beispiele dafür, wie wir diesen Leitgedanken in konkretes Handeln übersetzen,

finden Sie auf den vorhergehenden Seiten. Ganz neu haben wir in das Leitbild den folgenden Satz aufgenommen: „Wir profitieren von guten und zeitgemäßen Arbeitsbedingungen“. Dies war bei der GWG tatsächlich schon immer so, bekommt in Zeiten des Fachkräftemangels aber einen noch höheren Stellenwert. Heute ist umso wichtiger, dass sich die GWG selbstbewusst als besonders gute Arbeitgeberin in der Region präsentiert und Mitarbeitende immer aufs Neue für die Arbeit bei der Genossenschaft begeistert. Dazu gehört, dass nun sämtliche übertariflichen Leistungen der GWG in einem Kurzfilm auf der Website transparent dargestellt werden. Und das sind gar nicht mal so wenige. Erst zum Jahresbeginn 2024 wurde das Angebot um eine private Krankenzusatzversicherung für alle Mitarbeitenden attraktiv erweitert. Den Kurzfilm mit allen Leistungen sowie auch das gesamte Leitbild der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. finden Sie auf unserer Website unter [www.gwg-neuss.de/unternehmen/genossenschaft](http://www.gwg-neuss.de/unternehmen/genossenschaft).







Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.  
Markt 36 · 41460 Neuss  
Telefon 02131.5996-0 · Telefax 02131.549566  
[info@gwg-neuss.de](mailto:info@gwg-neuss.de) · [www.gwg-neuss.de](http://www.gwg-neuss.de)

