

Wer Antworten sucht
Auf Fragen von morgen
Muss auf das Heute schauen

Mit anderen Augen.



	in	2018	2017	2016
Bilanzsumme	TEuro	162.170	139.309	125.987
Sachanlagevermögen	TEuro	151.774	128.406	116.282
Sachanlagenintensität	%	93,59	92,17	92,30
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	44.789	43.830	42.923
Eigenkapitalquote	%	27,62	31,46	34,07
Umsatzerlöse	TEuro	16.333	15.379	14.919
Jahresüberschuss	TEuro	1.560	1.457	4.045
davon Erträge aus Anlageverkäufen	TEuro	705	41	3.497
Wohnungsbestand	WE	2.387	2.328	2.308
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Euro/m ² /mtl.	6,85	6,61	6,29
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	10,92	10,93	17,02
Leerstandsquote	%	4,02	2,58	3,55
davon nachfragebedingt	%	0,46	0,39	1,17
davon maßnahmenbedingt	%	3,56	2,19	2,38
Fluktuationsquote	%	10,35	10,35	11,22



AUF EINEN BLICK



Impressum

Herausgeber:

WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

Jürgensplatz 36-38

40219 Düsseldorf

Fon: 0211 90189-0

Fax: 0211 90189-27

Internet: www.wsg-wohnen.de

Konzeption und Gestaltung:

Q:marketing Aktiengesellschaft

Mülheim an der Ruhr

www.qmarketing.de

Fotografie:

Alex Muchnik, Schuchrat Kurbanov

Druck: Schützdruck GmbH

AUF EIN WORT



„Wenn der Wind des Wandels weht, bauen die einen
Schutzmauern, die anderen bauen Windmühlen.“

Chinesisches Sprichwort

Wer einen Blick in die aktuelle Medienlandschaft wirft, hat schnell den Eindruck, als gäbe es in der Wohnungswirtschaft nur noch Mangel, Wucher, Deckel, Preisbremsen und Mietenstopp. **War das früher anders? Vielleicht sogar besser?**

Fakt ist: Die Schlagworte sind nicht neu. Wohnungsmangel gab es bereits in den 50er und 80er Jahren. Erinnern möchte ich zudem – wenn auch ungern – an die 20er Jahre, als Mietpreisbremse und Mietenstopp erstmals als Instrumente staatlicher Regulierungen dienten. Damals, aber auch in den Jahrzehnten darauf, wurde jedoch immer wieder ein Konsens zwischen Politik und Wohnungswirtschaft sowie Industrie und Verwaltung gefunden, der zu guten Ergebnissen und Lösungen führte. So wurde an vielen Standorten für ausreichend bezahlbaren Wohnraum mit soliden Qualitäten gesorgt.

Heute versuchen alle Seiten, dem Problem mit Bündnissen zu begegnen – ohne jedoch ihre jeweiligen Standpunkte aufzugeben. Die Folge: schier endlose Debatten. Doch Reden allein hilft nicht. Es braucht Taten! Gerade weil unsere Märkte nicht mehr nur regional, sondern global ausgerichtet sind, und weder das Gut „Wohnen“ noch das Recht auf Wohnen von den traditionell verbundenen Akteuren garantiert werden können, müssen wir uns am Machbaren orientieren. An konkreten Maßnahmen, die jeder einzelne Marktteilnehmer umsetzen kann. Nur das wirkt. Tun, nicht reden!

Getreu diesem Motto blickt die WSG auf ein umtriebiger Geschäftsjahr zurück. Nachdem wir in den vergangenen Jahren aufgrund des für uns wichtigen Umstrukturierungsprozesses vorrangig daran gearbeitet haben, unser Portfolio regional neu auszurichten, konnten wir unsere vermieteten Flächen deutlich mehren.

Parallel zur Veräußerung weniger attraktiver Wohnungsbestände haben wir durch Rückbaumaßnahmen und strategische Innenentwicklungen in den Quartieren unseren Wohnungsbestand auf eigenen Flächen um nahezu 200 Wohnungseinheiten gemehrt – wirtschaftlich hochinteressant, weil die Umsetzung dieser Strategie ohne Grunderwerb möglich war.

Das Wohnen bleibt die große soziale Frage unserer Zeit. Wir erkennen darin jenen Auftrag, der uns schon seit unserer Gründung vor fast 70 Jahren vorantreibt: Es ist an uns, die richtigen Antworten zu finden. Zugegeben, das ist nicht immer einfach. Wir leben nun einmal in turbulenten Zeiten. Enorme Veränderungsprozesse auf etlichen Ebenen stellen unsere Gesellschaft vor große Umbrüche, und nicht immer gelingt es, optimistisch nach vorne zu blicken. Alte und neue Ängste gewinnen an Boden. Sorgen, Vorbehalte und vermeintlich einfache Antworten bedrohen den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Und mittendrin steht immer die Wohnungswirtschaft als Spiegel und Austragungsort all dieser Herausforderungen, Gegensätze und Interessenskonflikte.

Doch wir sind überzeugt, dass die Herausforderungen der Gegenwart zu meistern sind – wenn wir sie mit den Augen eines kreativen Gestalters betrachten und das Feld nicht den Pessimisten überlassen.

Die entscheidende Frage lautet: Wie wollen wir künftig leben? Wir haben uns entschieden – und bereits erste Maßnahmen eingeleitet.



Dipl.-Ing. Architekt Gisbert Schwarzhoff
– Geschäftsführer der WSG –

LASSEN WIR ZU, DASS GUTES WOHNEN FÜR IMMER WENIGER MENSCHEN BEZAHLBAR IST?

Eine alleinerziehende Mutter, die neben ihrer Vollzeitstelle einen Nebenjob angenommen hat, um ihre schöne Wohnung nicht aufgeben zu müssen. Das Rentnerpaar, dessen Einkommen nach Abzug der Miete unter dem Hartz IV-Regelsatz liegt. Der Berufspendler, der täglich drei Stunden im Auto verbringt, weil er sich sein Stadt-Apartment nicht mehr leisten konnte.

Darf das sein?

Miete als Verstärker sozialer Ungleichheit

50 Prozent der deutschen Miethaushalte gibt mindestens 29 Prozent des Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus. Bei Geringverdienern mit weniger als 1.300 Euro Haushaltseinkommen liegt die Quote sogar bei 46 Prozent.



GUTES WOHNEN MUSS BEZAHLBAR SEIN. IMMER, ÜBERALL UND FÜR JEDEN.

Der Traum vom guten Wohnen hat viele Facetten. Und alle Menschen träumen ihn gleichermaßen – unabhängig von finanziellen Möglichkeiten, kulturellem Hintergrund, Familiengröße, Alter oder Handicaps.

Doch werden ambitionierte Wohnungsbauprojekte schnell auf die Realitäten des „Machbaren“ reduziert. Vielfältigen Kundenbedürfnissen und dem Wunsch nach Bezahlbarkeit stehen immer auch Faktoren wie ständig steigende Bau- und Projektkosten, ein volatiler Kapitalmarkt und nicht zuletzt die Wirtschaftskraft der Wohnungsgesellschaft entgegen.

Wohnträume werden wahr – in unseren Quartieren

Was also bleibt da noch vom großen Traum? Gutes Wohnen für alle – geht das?

Zu dieser Frage haben wir eine klare Haltung: Es geht mit Kreativität!

Unsere Wohnprojekte Kirschblüten Carré, Klanggarten und SpickerHof haben das bereits gezeigt: Eine ausgewogene Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit, zwischen freier Finanzierung und öffentlicher Förderung macht intelligente Wohnkonzepte für jedermann möglich. Solche Erfolge bestärken uns darin, auf dem richtigen Weg zu sein.





NordWohnQuartier: modern, rentabel, vielfältig

Und wir bleiben auf Kurs: Mit der Fertigstellung des NordWohnQuartiers in Düsseldorf-Unterrath ist uns erneut der Spagat zwischen ökonomischen Unternehmenszielen, Bezahlbarkeit und der Realisierung zukunftsweisender Wohnkonzepte eindrucksvoll gelungen. Aus einem modernisierten Bestandsquartier der 50er Jahre (41 Wohnungen), ergänzt um acht Neubauten auf zugekauften Grundstücken (68 weitere Wohnungen), ist ein homogenes, in sich geschlossenes Quartier entstanden. Integrativ, inklusiv, altengerecht, familienfreundlich – und für jeden Geldbeutel erschwinglich. Das Mietniveau bewegt sich zwischen 7,15 und 12 Euro/m² mit einem Durchschnittspreis von 9,57 Euro/m².



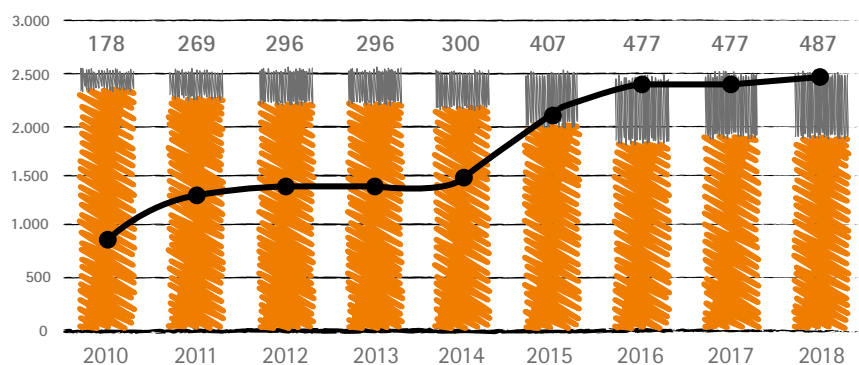




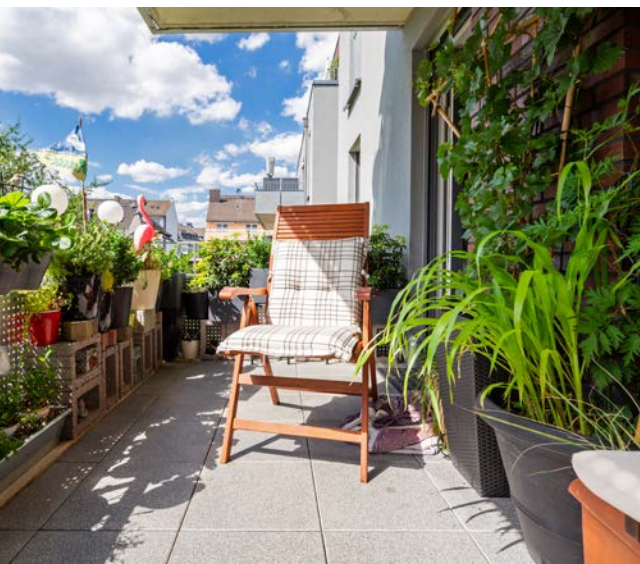
Ermöglicht wurde dieses hochinteressante Portfolio einmal mehr durch die Mischung aus öffentlich geförderten Wohnungen (28 %) und frei finanziertem (34 %) sowie preisgedämpftem Wohnungsbau (38 %). Mehr als 45 % der Neubauwohnungen wurden nach dem Förderweg B des Landes NRW öffentlich gefördert.

Öffentlich geförderter Bestand

frei finanziert öffentlich gefördert



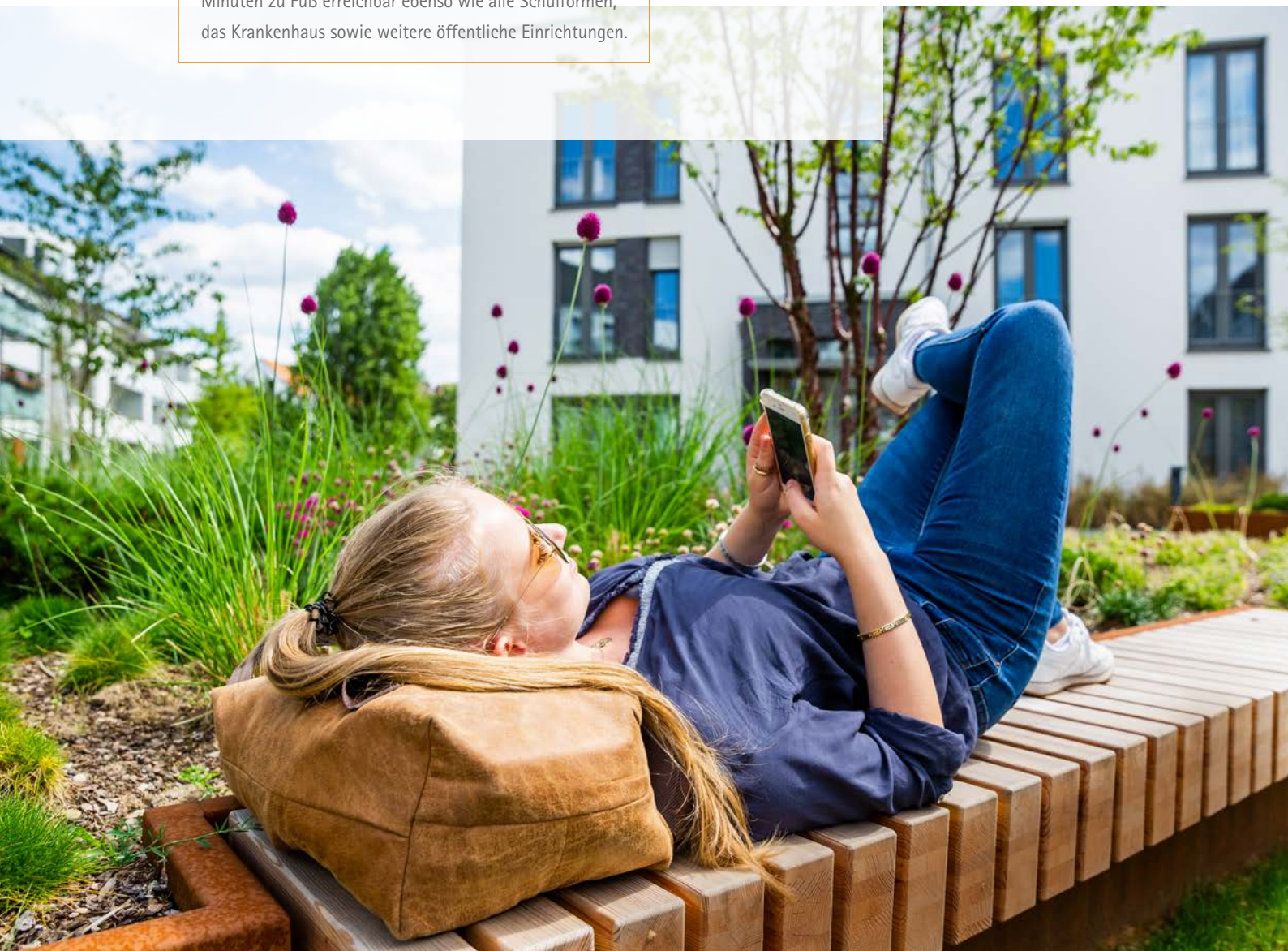
Während sich die WSG in den vergangenen Jahren von weniger wertigen Immobilien in Randlagen trennte, wurde der Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten signifikant gesteigert. Ein Strategiewechsel, der neue, innovative Konzepte wie das Kirschblüten Carré, den Klanggarten, den SpickerHof oder zuletzt das NordWohnQuartier möglich machte – integrative, inklusive Wohnprojekte für jedermann.





Das NordWohnQuartier – Heimat in vielen Lebenslagen

Düsseldorf-Unterrath ist ein Stadtteil, der Jung und Alt gleichermaßen anspricht: sehr grün, günstig gelegen und verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ebenso wie alle Schulformen, das Krankenhaus sowie weitere öffentliche Einrichtungen.







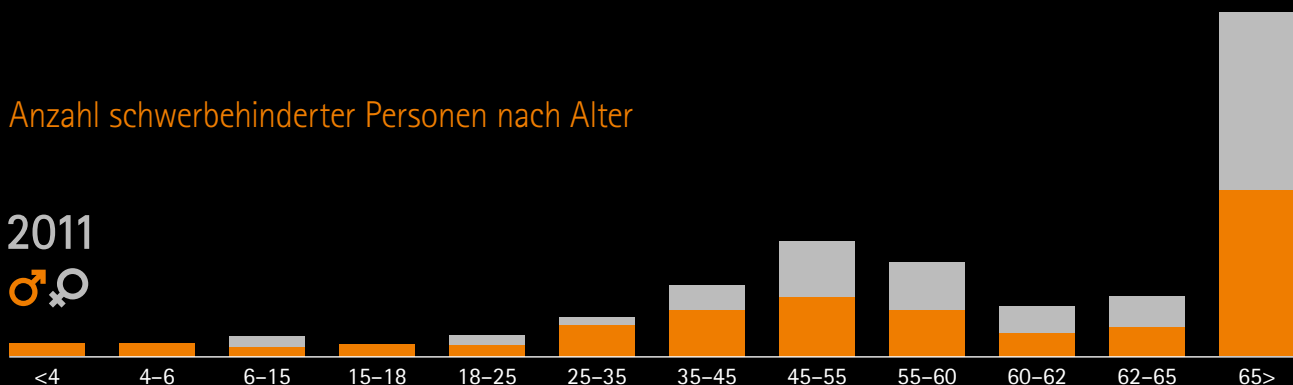
LASSEN WIR ZU, DASS MENSCHEN MIT HANDICAP AUSGEGRENZT WERDEN?

Wenn in Treppenhäusern nur Stufen zur Wohnung führen, die Eingangstüren sich schwer öffnen lassen und Grünanlagen mit Schwellen und kleinen Hindernissen angelegt werden, geben wir Menschen mit Handicap kaum Möglichkeiten, an einem normalen Leben teilzunehmen. Viel zu oft treffen sie auf schmale Türen, erreichen die Klingelknöpfe oder Mülltonnen nicht und finden keinen Platz für ihre Rollatoren. Ist das so gewollt?

Es stellt sich nicht die Frage, ob schwellenfrei gebaut werden muss, sondern wie schnell gebaut werden kann. Denn der Anteil der schwerbehinderten Menschen, die über 65 Jahre sind, ist bereits hoch und wird in den kommenden Jahren signifikant steigen – und damit auch die Zahl derer mit Handicap.

Anzahl schwerbehinderter Personen nach Alter

2011



KOMPROMISSLOSES WOHNEN IST UNSER GEBOT DER ZUKUNFT.

Die Bedürfnisse von Menschen unterschiedlicher Herkunft, verschiedenen Alters und womöglich noch mit körperlicher Beeinträchtigung baulich unter einen Hut bringen: Geht das überhaupt? Selbstverständlich!

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte planen wir schon heute unsere Umwelt barrierefrei und wirken der Vereinsamung älterer Menschen mit sozialen Wohnkonzepten entgegen.

So findet eine Ausgrenzung in unserer Gesellschaft keinen Platz.



Inklusion inklusive – das „Prinzip WSG“

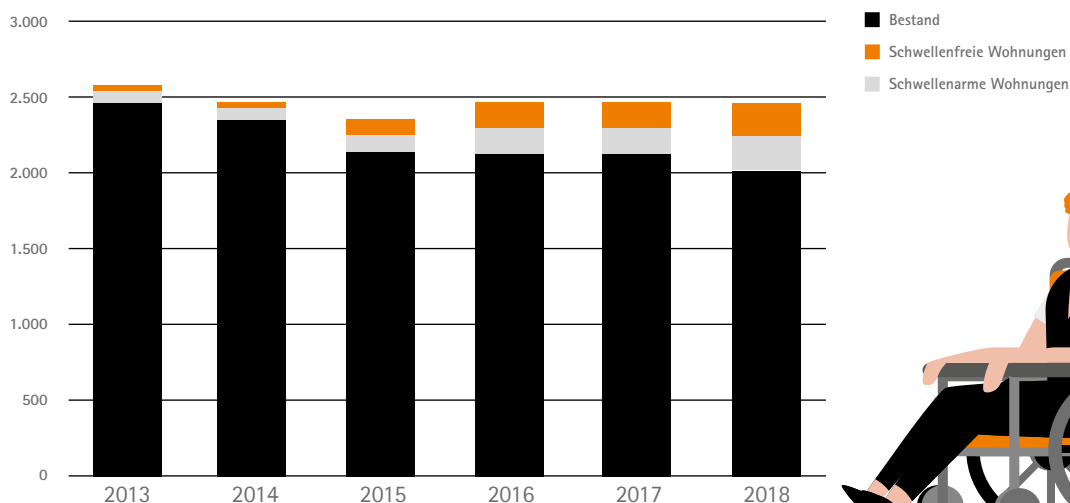
Wir sehen Inklusion als Chance für eine gelebte Vielfalt in unseren Quartieren. Unsere flächensparenden Konzepte einer Innenentwicklung bestehender Quartiere sicherten in Verbindung mit der konsequenten Strategie von Schwellenfreiheit bzw. Barrierearmut im Bestand eine heterogene Kundenstruktur, in der Inklusion selbstverständlich gelebt werden kann.

So haben wir den Anteil barrierearmer und schwellenfreier Wohnungen auf fast 25 Prozent steigern können. Damit stellen wir unseren Kunden qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung, in dem es sich gut leben lässt – und zwar allen Kunden, jüngeren wie älteren, mit und ohne Handicap. Bei allen Maßnahmen gehört Inklusion zu unserem Selbstverständnis – was die unterschiedlichen Zielgruppen eint, ist das Bedürfnis nach selbstverständlicher Mobilität im eigenen Umfeld. Mobilität für alle – diesen Gedanken setzen wir bei unseren Projekten konsequent um.

Neben den schwellenarmen Neubauten ist es der besondere Umgang mit Bestandsimmobilien, der unser Vorgehen prägt. Hier leben Menschen häufig seit mehreren Jahrzehnten in ihrer Wohnung, hier möchten sie auch gerne ihren Lebensabend verbringen. Wir unterstützen dies durch die Schaffung schwellenfreier Umfelder und den Abbau von Barrieren.

Verbunden mit einer besonnenen Belegungspolitik, die für eine gut durchmischte, heterogene Mieterschaft sorgt, sind auf diese Weise Quartiere entstanden, in denen jeder gut wohnen kann. Von den Konzepten für schwellenarme Quartiere profitieren alle Bewohner, denn das „Prinzip WSG“ bedeutet immer: Inklusion inklusive.

Schwellenfreiheit im Bestand





Neues Denken, neue Ideen



Damit ältere und behinderte Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung leben können, ist eine Verbesserung von Angeboten möglichst flexibler Wohnungen erforderlich. Wir haben vor dem Hintergrund des Wohnungsbedarfs für Rollstuhlfahrer ein Konzept entwickelt, das unter Beachtung der Förderrichtlinien eine Belegung für einen Rollstuhlfahrer ebenso ermöglicht wie – durch eine geringfügige Umgestaltung des Badezimmers – eine Belegung für zwei Personen.

„Wanne to go“ heißt das Konzept, das unter Würdigung von Richtlinien einer öffentlichen Förderung möglich ist. Gemeinsam mit einem Partner aus der Industrie haben wir das Bad so konfektioniert, dass eine fast kostenneutrale Umgestaltung unproblematisch möglich ist.

Flexibilität braucht es mehr denn je beim Denken und Handeln, Planen und Bauen. Mobilität muss erst in unseren Köpfen beginnen.



WANNE
TO GO!

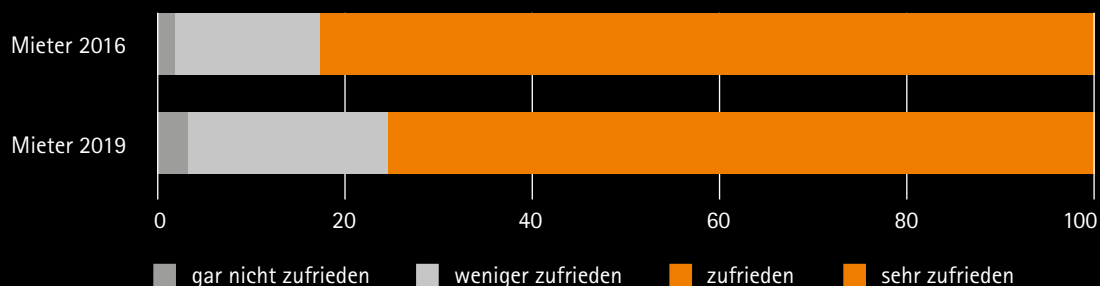
LASSEN WIR ZU, DASS DIE MIETEN WEITER STEIGEN, WÄHREND QUALITÄTEN ABNEHMEN?

Wenn Modernisierungen Jahrzehnte zurückliegen und Mieten trotzdem unverhältnismäßig steigen. Wenn Mängel nicht abgestellt werden, der Mieterservice aber wie immer nicht erreichbar ist. Und wenn selbst einfachste Qualitäten in mäßigen Lagen nur noch für Besserverdiener bezahlbar sind, dann müssen wir uns fragen:

Darf Profit über Lebensqualität stehen?

Bundesweite Befragung

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation sinkt



Für die repräsentative Studie vom April 2019 wurden bundesweit 1.308 Mieter befragt. Als Gründe für die gesunkene Zufriedenheit wurden insbesondere die Punkte „Allgemeine Unzufriedenheit“, „Technischer Zustand“, „Hausverwaltung und -wartung“, „Finanzielle Belastung“, „Verhältnis zum Vermieter“ und „Infrastruktur“ genannt.



WOHNQUALITÄT IST LEBENSQUALITÄT. SIE STEHT AN ERSTER STELLE. IMMER.

Bei all unseren unternehmerischen Anstrengungen ist Qualität mehr als nur ein Ziel. Es ist ein Versprechen an unsere Kunden. Schon aus unserer traditionell gewachsenen, hohen sozialen Verantwortung heraus sind wir überzeugt:

Das Wohl der Menschen steht grundsätzlich an erster Stelle.



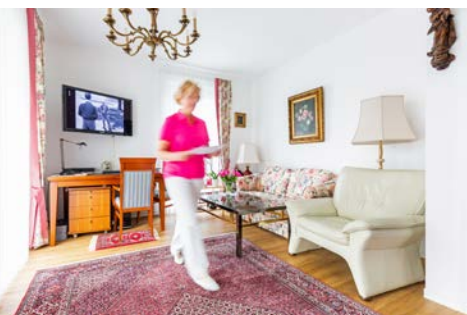
Weitsichtigkeit statt kurzfristiger Gewinnmaximierung



Das ist wirtschaftlich sinnvoll. Denn natürlich unterliegen auch die Aktivitäten der WSG immer den Geboten der Wirtschaftlichkeit und des Unternehmenserfolges. Doch geht es uns eben nicht um den kurzfristigen Geschäftserfolg, sondern vielmehr um effiziente Bestandsoptimierung im Sinne einer Nachhaltigkeit unseres Geschäftserfolges.

Die Gleichung ist simpel: Zufriedene Kunden garantieren niedrige Fluktuation und gleichbleibend hohe Nachfragen. Wohingegen spekulative Investments immer kurzfristig gedacht sind – und nur scheinbar erfolgreich. Die WSG hingegen schafft Werte, die bleiben!

Dabei entspricht es unserem Selbstverständnis, dass wir bei jeder Wohneinheit in unseren Quartieren denselben Qualitätsstandard zugrunde legen; unabhängig davon, ob sie mit öffentlichen Mitteln für finanziell schwächere Mieter oder sogenannten Besserverdienenden angeboten werden.



Wie kann das funktionieren?

Bei der WSG verfolgen wir seit vielen Jahren eine Strategie der Balance: Neben der Modernisierung zukunftsfähiger Bestände setzen wir auf die Entwicklung moderner Quartiere, in denen wir schwellenfreien, öffentlich geförderten Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung mit frei finanzierten Angeboten engagiert miteinander kombinieren.

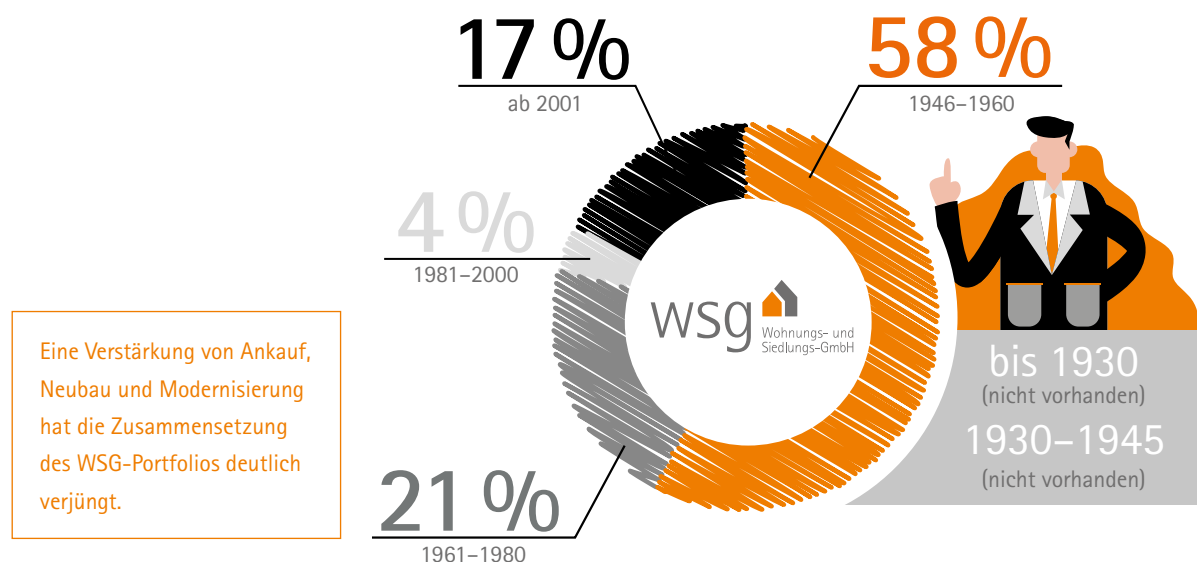
Prototypisch dafür steht das neue NordWohnQuartier in Düsseldorf-Unterrath, in dem ein ausgeglichenes, dem Bild der Gesellschaft entsprechendes Verhältnis von öffentlich geförderten und frei finanziertem Wohnraum den durchschnittlichen Mietzins moderat halten konnte. Eine Kombination vorhandener Grundstücksressourcen mit neuerworbenen Flächen war ein wichtiger Beitrag zur Kostendämpfung.

Flexible Modelle für heterogene Kundengruppen

Darüber hinaus führen wir – soweit möglich – Teile unserer Bestandsimmobilien in die Sozialbindung zurück. Durch dieses Finanzierungskonzept gehen wir auf die soziale Differenzierung unserer Kunden ein, sodass flexible Modelle einer Mischung von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohneinheiten entstehen.

Mit großem Engagement, Verhandlungsgeschick und dem Sachverstand unseres technischen Bereiches gelingt uns auf diese Weise die einheitlich gute Ausstattung unserer Quartiere, die letztlich allen Kunden gleichermaßen zugutekommt – unabhängig von der Finanzierungsform der individuellen Wohneinheit. Ein bewährtes Prinzip, das auch bei unseren geplanten Quartieren „Glockenspitz“ in Krefeld und „Platanenhöfe“ in Monheim Anwendung findet.

Eine hohe Wohnqualität in unseren Quartieren sichern wir letztlich mit einer aufmerksamen Auswahl unserer neuen Mieter. Im Sinne unserer Kunden legen wir Wert auf eine ausgewogene Mischung aus unterschiedlichen sozialen Schichten, die in ihrer Gesamtheit ein kongruentes Spiegelbild der regionalen Gesellschaft darstellt.



LASSEN WIR ZU, DASS UNSERE STÄDTE IMMER WEITER ZUGEBAUT WERDEN?

In Zeiten des akuten Wohnraummangels werden in Deutschland Tag für Tag viele Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Die Folgen dieser großflächigen Versiegelungen: Böden werden undurchlässig für Niederschlag, Pflanzen weichen Asphalt und Beton, tristes Grau tritt an die Stelle von natürlichem Grün. Es scheint, als steckten wir in einem Dilemma: Für jede Wohnfläche, die notwendigerweise entsteht, verschwindet wieder etwas mehr von jener Umgebung, in der wir uns am wohlsten fühlen.

Gibt es denn gar keine Alternativen?



ZUSÄTZLICHER WOHN- RAUM UND GRÜNE OASEN SCHLIESSEN SICH NICHT AUS.



Keine Frage: Projekte, die zusätzlichen Wohnraum schaffen und zugleich breiten Schichten der Bevölkerung zugänglich sein sollen, sind bei Einsatz öffentlicher Mittel faktisch nur noch unter Qualitätseinbußen realisierbar. An freien, geschweige denn grünen, schön gestalteten Flächen zum Zweck der Freizeit und Erholung wird dabei zuerst gespart. Als sozial verantwortlich handelndes Wohnwirtschaftsunternehmen sind wir aber überzeugt: Jeder Wohnraum braucht seine Oasen.

Und es geht. Quartiere wie der Krefelder „Glockenspitze“ oder das neue „NordWohnQuartier“ in Düsseldorf zeigen, wie durch intelligente Verdichtung Wohnraum-Quantität und -Qualität unter einen Hut gebracht werden können.

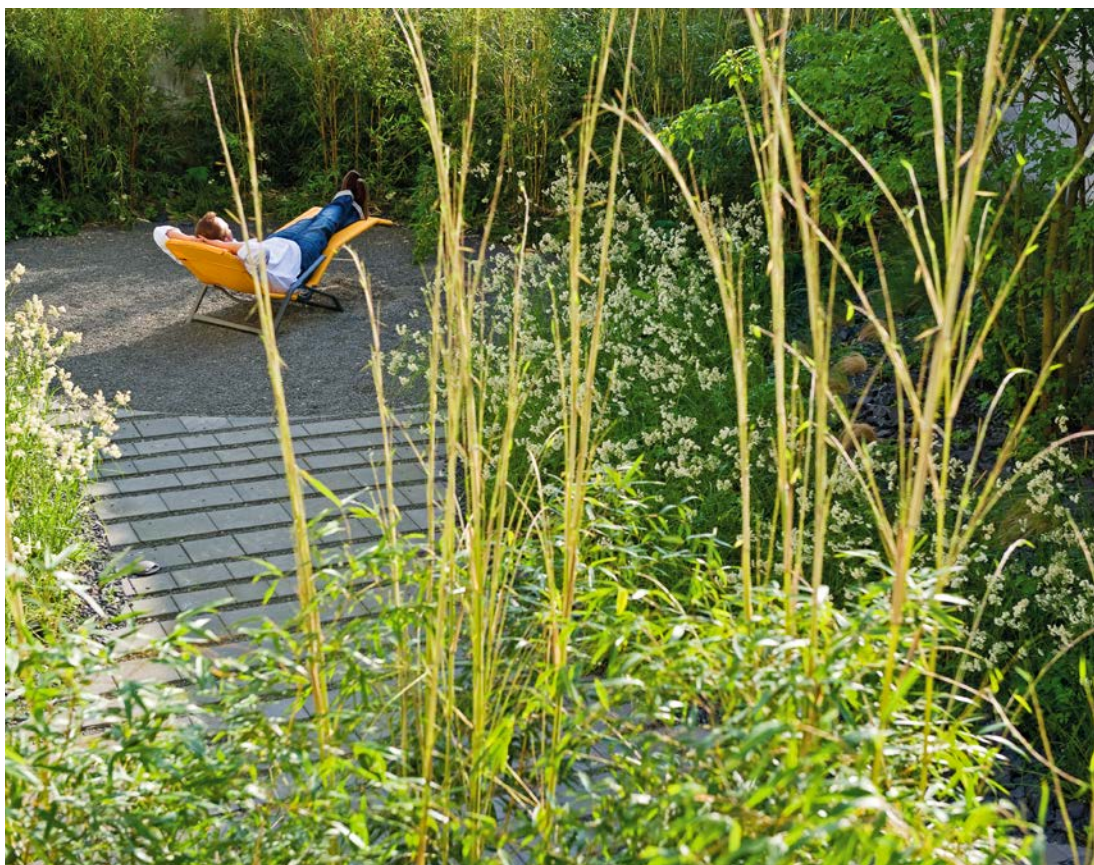
Die Kombination aus Altbausanierung und Neubau hat es uns ermöglicht, auf bereits vorhandenen Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne aber auf attraktive Außenanlagen zu verzichten.

Freiräume schaffen, wo immer sie möglich sind

Zugleich konnten wir durch einfache, kompakte Modernisierungsmaßnahmen weiterhin eine bezahlbare Qualität in unseren Bestandsimmobilien gewährleisten. Beispielhaft hierfür sind unsere „Stadtoasen“: Sie ermöglichen erschwingliche Wohn- und Lebensqualität dort, wo die Menschen arbeiten. Wo immer es städtebaulich möglich ist, setzen wir mit Mietergärten, vergrößerten Balkonen und (Dach-)Terrassen oder blühenden Innenhöfen „grüne“ Akzente – Freiräume, deren Wert inmitten urbaner Betriebsamkeit gar nicht hoch genug eingeschätzt werden kann.

Wohnqualität schließt die Außenanlagen mit ein

Einen besonders hohen Stellenwert nehmen die Planungen unserer Außenanlagen bei unseren Quartiersprojekten ein. Neben einer selbstverständlichen Schwellenfreiheit setzen wir bewusst auf Wiesenflächen, die als vielschichtige Lebensräume zum wesentlichen Bestandteil unserer Freiraumkonzepte gehören – als „Archen“ des Artenschutzes. In den verschiedenen Wiesentypen lassen sich oft bis zu 500 Pflanzenarten und 3.500 Tierarten feststellen. Balsam für Menschen und ihre Umwelt. Während sich unsere älter werdenden Kunden über die langen Sommer daran erfreuen, können unsere kleinen Kunden alltäglich in den großzügig angelegten Spielanlagen miteinander lernen.

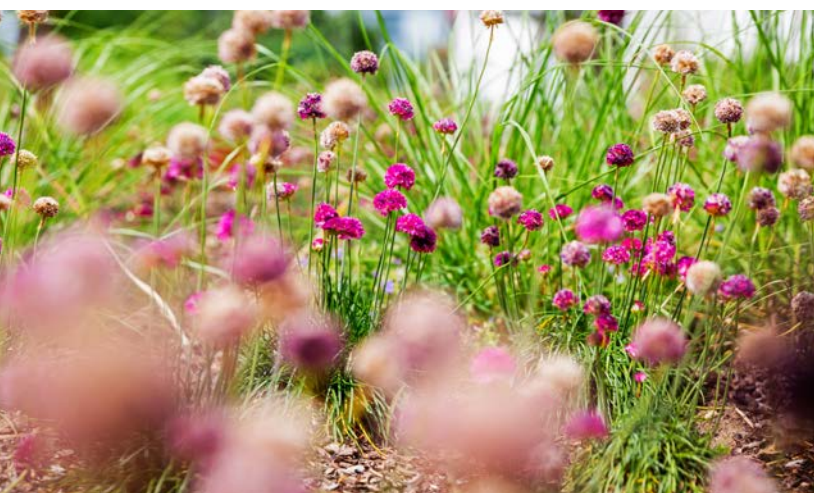




UNSERE STADT OASEN



Alle hier genannten Freiraum-Maßnahmen sind ein wesentlicher Baustein unserer Strategie „35“, die darauf abzielt, in den nächsten Jahren den verwalteten Wohnungsbestand auf 3.500 Einheiten zu entwickeln. Im letzten Wirtschaftsjahr haben wir auf diese Weise mehr als 350 Wohnungen in qualitativ guten Wohnlagen vorbereiten bzw. fertigstellen können.





LASSEN WIR ZU, DASS STÄDTISCHE ANONYMITÄT IMMER MEHR ZU VEREINSAMUNG FÜHRT?

Eine 85-jährige Witwe starrt zu Hause die Wände an, seit ihr Mann vor zwei Jahren verstorben ist. Der Rentner hofft sehnlichst auf den Besuch seiner einzigen Tochter, die 550 Kilometer entfernt wohnt und nur wenig Zeit hat. Schwindel, Schwerhörigkeit, Gelenkprobleme machen das Leben schwer und die Welt einsamer Menschen immer kleiner. Und die Kontakte nach außen immer seltener, obwohl sie mitten unter uns leben.

Wollen wir auf diese Weise alt werden?

Einsamkeit im Alter nimmt zu

Beinahe die Hälfte der Frauen über 65 Jahre lebt allein. Ab dem 85. Lebensjahr sind es sogar drei von vier Frauen, jedoch nur einer von drei Männern. Bis 2030 soll die Zahl der Einzelhaushalte auf 80 Prozent steigen, davon werden mindestens 40 Prozent über 60 Jahre alt sein.



MENSCHEN IM ALTER GEHÖREN IN UNSERE MITTE.

Laut einer Umfrage will die Mehrheit der Deutschen im Alter nicht in ein Seniorenheim ziehen. Sie möchte selbstständig in einer Wohnung oder einem Haus leben. Doch so traurig es klingt: 80 Prozent der Menschen in der Stadt kennen ihre Nachbarn nicht. Aber es geht auch anders. Mit unseren Konzepten streben wir beides an: das selbstbestimmte Leben in den eigenen vier Wänden und die guten nachbarschaftlichen Beziehungen im gesamten Quartier.

So wirken wir einer möglichen Isolation, Vereinsamung und Verzweiflung im Alter frühzeitig und nachhaltig entgegen.



Echtes Miteinander unter Nachbarn

Die Idee des generationenübergreifenden Zusammenlebens ist keineswegs neu. Doch unser zukunftsorientierter Ansatz geht deutlich weiter: Wir etablieren Gemeinschaftsprojekte in unseren Wohnquartieren, die die Nachbarschaft stärken und zu mehr Verantwortung für einander motivieren. Das Ziel: älter werdenden Menschen eine selbstbestimmte und selbstständige Lebensweise zu ermöglichen. Dazu gehören nicht nur ein weitgehend barrierearmer Wohn- und Freiraum und eine gute Infrastruktur, sondern bei Bedarf auch eine Unterstützung für ausgewogene soziale Kontakte. Für unsere Mieter in Dortmund-Dorstfeld und im Klanggarten in Köln-Porz konnten wir bereits ermutigende Projekte starten: Organisationsteams, die überwiegend aus Bewohnern der Quartiere bestehen, bringen eigenverantwortlich unterschiedliche Freizeitangebote auf den Weg. Zusätzlich stellen wir Räume für überquartierliche Informationsveranstaltungen und private Feiern zur Verfügung, was sich großer Beliebtheit erfreut. Auch vielversprechende Aktivitäten durch die Zusammenarbeit mit Seniorenbüros, Kirchengemeinden und Wohnberatungen sind entstanden.





Beispiele machen Schule

Erfreuliches Beispiel aus jüngster Zeit: Im „NordWohnQuartier“ existiert neben nachbarschaftlich initiierten Aktivitäten bereits eine seit dem Projektstart im Jahr 2017 begonnene Kooperation mit dem Zentrum plus Unterrath des DRK Düsseldorf, das – 100 Meter vom Quartier entfernt – über das gesamte Jahr Menschen zu Aktivitäten zusammenführt. Wir unterstützen diese Arbeit maßgeblich mit dem Engagement unserer Quartiersmanager.

Weitere gute Beispiele dafür, wie sich „Schwellen zwischen den Menschen“ verringern lassen, erleben wir im Dortmunder „SpickerHof“, im Kölner „Klanggarten“ oder im „Glockenspitz“ in Krefeld. Unter Beteiligung der Anwohner und in Kooperation mit sozialen Trägern wie dem Zentrum plus des DRK Unterrath, der Diakonie Michaelshoven oder regionalen Gemeinden sind die Angebote des Gemeinschaftsraumes „Spick-In“, die Initiative „Nachbarschaft Klanggarten e. V.“ oder ein an eine KiTa angeschlossenes Familienzentrum entstanden, die ein gutes Miteinander aller Bewohner aktiv fördern. Hinzu kommt die Einbettung besonderer Wohnformen in diese Quartiere: Wohngruppen für ältere, behinderte Menschen und Langzeitbeatmungspatienten im „Klanggarten“ und die Verselbstständigung junger Menschen mit Handicap im „Kirschblüten Carré“. Raum für alle Bewohner im Quartier vom Kind bis zum Greis ist dabei unser oberstes Ziel. Das fördert Mobilität und Selbstständigkeit und beugt zugleich der Vereinsamung in den eigenen vier Wänden vor.





Spaß an Bewegung macht auch vor dem Alter nicht Halt. Im „Klanggarten“ halten ungewöhnliche Spielgeräte und -stationen sowie Klang- und Schallobjekte auf den Freiflächen unsere Mieter fit, ganz gleich wie alt sie sind.

LASSEN WIR ZU, DASS WIR IMMER STÄRKER UNSERE UMWELT UND DAMIT AUCH UNSERE GESUNDHEIT GEFÄHRDEN?

Trostlose Häuserfassaden, die sich Grau in Grau aneinanderreihen, verschmutzt vom unablässigen Smog des Stadtverkehrs. Eltern, die ihre Kinder nicht vor der Tür spielen lassen, aus Angst vor unsichtbaren Stickoxiden. Bäume, die unter der Last feinsten Staubpartikel kaum noch CO₂ absorbieren können.

Soll so unsere Zukunft aussehen?



MOBILITÄT MUSS SICH VERÄNDERN. JETZT.

WSG und Mobilität

Die Verabschiedung des Pariser Klimaschutz-Abkommens 2015 haben auch wir als Auftrag verstanden, einen Beitrag zum Ende des fossilen Zeitalters zu leisten. Vor allem hinsichtlich alternativer Mobilitätskonzepte haben wir unser Selbstverständnis grundlegend überdacht und geschärft.

Wir sind überzeugt: Wer einen Wertewandel möchte, muss ihn vorleben. Wir haben daher jedem Mitarbeiter ein E-Bike als Job-Rad angeboten. 50 Prozent haben das Angebot angenommen und nutzen das Fahrrad seither für den Weg ins Büro bzw. zur gesundheitlichen Ertüchtigung. 30 Prozent der Mitarbeiter greifen zudem auf das in Kooperation mit der IHK durch die Rheinbahn ausgegebene Jobticket zurück. Sie helfen Tag für Tag, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren.

Auch den WSG-Fuhrpark haben wir umgestellt: 60 Prozent unserer Fahrzeuge fahren mittlerweile mit Ökostrom. Da die Fahrstrecken unserer Mitarbeiter selten länger als 200 km sind, hat sich die Umstellung bewährt – und Spaß machen die agilen E-Autos obendrein.



Ladestationen für unsere Quartierskunden

Im Sinne eines nachhaltigen Mobilitätswandels sehen wir uns zudem in der Pflicht, für unsere Kunden die nötige Infrastruktur zu schaffen. Im „NordWohnQuartier“ wurden daher an den Parkplätzen sowie in unserer Quartiersgarage erste Wallboxen installiert und eine Vielzahl vorbereitet. Auch in allen WSG-Quartieren und besonderen Stadtoasen haben wir Ladestationen in Betrieb genommen – im Übrigen nicht nur für unsere Kunden: Auch öffentliche Stellplätze in vielen Quartieren haben wir durch unsere strategischen Allianzpartner ausstatten lassen. Empfangen wir in unserer Düsseldorfer Geschäftsstelle „e-mobilen Besuch“, stellen wir selbstverständlich an unseren Ladestationen Energie zur Verfügung.





Car-und Bike-Sharing

Ein Grundproblem der städtischen Mobilität haben wir im Überfluss vorhandener, zu selten genutzter Fahrzeuge erkannt. Das Prinzip des Teilens halten wir daher für absolut richtig und richtungsweisend. Unser Konzept für Car- und Bike-Sharing wurde in unseren Quartieren bereits gemeinsam mit unseren Allianzpartnern vorbereitet. Die notwendigen Gespräche dazu wurden im Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Zur dauerhaften Sicherung dieser Angebote planen wir die Gründung einer eigenständigen Gesellschaft mit einem Allianzpartner.



**Wir sind die, die trotz
aller Auflagen und
Regulierungen
bezahlbare
Wohnungen
für alle
schaffen in NRW.**

Wir bekennen Flagge

Bereits seit fast 50 Jahren sind wir Mitglied im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Diese Mitgliedschaft ist ein klares Statement, tritt der Verband doch bewusst all jenen Anbietern am Wohnungsmarkt entgegen, die sich außerhalb des Gemeinwohls bewegen und die allgemeine Wohnraumknappheit rücksichtslos zur Profitmaximierung ausnutzen.

Die neue Kampagne „Wir sind die ...“ der Dachmarke „Die Wohnungswirtschaft Deutschland“ soll diese Abgrenzung nun noch deutlicher zum Ausdruck bringen – keine Frage, dass die WSG diese Aktion aktiv unterstützt. Denn gerade in Zeiten, in denen verantwortungslose Investoren den Ruf einer ganzen Branche aufs Spiel setzen, ist es umso wichtiger, Flagge zu zeigen: Es sind Unternehmen wie die WSG, die sich nach wie vor für bezahlbaren Wohnraum einsetzen – allen Widrigkeiten zum Trotz. Wir sind die, die auch Menschen mit geringem Einkommen ein Zuhause geben. Und sich aus Überzeugung um gute Nachbarschaft, Integration und Inklusion kümmern. Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit – und wir geben die richtigen Antworten.



Bunt wie das Leben – Momente unserer Kunden



Unbeschwerte Momente beim Spaziergang durchs sonnige Quartier. Ein gutes Gespräch mit vertrauten Menschen oder ein Stück Kuchen im Kreise liebgewonnener Nachbarn. Geteilte Freuden, geteilte Sorgen, geteilte Erinnerungen und ein Heiratsantrag am Morgentisch der ersten gemeinsamen Wohnung. Der WSG-Imagefilm „Lebe. Liebe. Wachse. Unter unserem Dach.“ zeigt das Leben in unseren Quartieren so, wie es täglich passiert: unverfälscht, authentisch und vielschichtig. Gekonnt unaufgeregt und doch berührend gewährt der Film der Leipziger Kreativ-Agentur my:uniquate mit viel Fingerspitzengefühl kurze, intime Einblicke in den (Wohn-)Alltag unserer Kunden.







Einzug

unser Kunden in den Neubau an der Kaarster Straße in Neuss



Immobilienwerb

zur Erweiterung unseres Portfolios in Krefeld



Partnersuche

für die Lieferung von ca. 9.000.000 kWh Gas

Auftakt

für die Modernisierung am Mauritiuswall in Köln



DAS
WSG-JAHR
2018

The title is rendered in a hand-drawn, sketchy style. 'DAS' is in blue, 'WSG-JAHR' is in orange, and '2018' is in blue. The letters have thick outlines and some internal shading, giving them a three-dimensional, blocky appearance. The entire title is centered on a white rectangular background that is slightly tilted.





ZAHLEN DATEN FAKTEN

WSG 2018





GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.333.097,36 €
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	74.007,04 €
Sonstige betriebliche Erträge	1.099.393,63 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.097.069,91 €
Rohergebnis	11.409.428,12 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	3.669.104,13 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.102.186,89 €
Erträge aus Ergebnisübernahmevertrag	322.919,55 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.545,73 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 26.576,00 €	1.994.732,28 €
Ergebnis nach Steuern	1.985.870,10 €
Sonstige Steuern	426.149,21 €
Jahresüberschuss	1.559.720,89 €



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Dies ist unter anderem in jeweils vier Aufsichtsrats- und vier Prüfungsausschusssitzungen geschehen. In den Sitzungen wurden alle wichtigen Fragen des Unternehmens eingehend beraten.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Düsseldorf hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2018 in der Zeit vom 11. April bis 17. Mai 2019 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB geprüft. Außerdem erstreckte sich die Prüfung auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 13. Juni 2019 ist das Prüfungsergebnis im Einzelnen ausführlich mit dem Wirtschaftsprüfer besprochen worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung:

- a) den Jahresabschluss festzustellen;
- b) die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinnverteilung zu beschließen;
- c) der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Für die im Jahre 2018 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Düsseldorf, den 13. Juni 2019



Dipl.-Kaufmann Bernhard Greßmeyer
– Vorsitzender des Aufsichtsrates –

Geschäftsführung

Gisbert Schwarzhoff, Recklinghausen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Kaufmann Bernhard Greßmeyer, Köln

Mitglied des Landesverbandsvorstandes

Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

– Vorsitzender –

Dipl.-Kaufmann Norbert Riffel, Geschäftsführer, Bochum

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum

– stellvertretender Vorsitzender –

Wilfried Böhm, Kirchenverwaltungsoberrat i.R., Werther

Mitglied des Landesverbandsvorstandes

Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

Heinz Hossiep, Rentner, Bochum

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum

Dr. Dieter Kraemer,

Lehrbeauftragter der EBZ Businessschool, Bochum,

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum

Josef Weiner, Rentner, Bottrop

Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

RA Thomas Zander M.Sc., Landesgeschäftsführer, Düsseldorf

Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf



