

GESCHÄFTSBERICHT

Sterkrader
Wohnungsgenossenschaft

Ausgewählte Eckdaten im Vergleich

	2024	2023	2022
Bestandsdaten			
Zahl der Mitglieder	4.020	4.033	4.011
Zahl der vermieteten Wohnungen	2.764	2.765	2.766
Bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche (ohne Verwaltungsgebäude)	183.555,95 m²	183.500,03 m²	183.435,09 m²
Zahl der verwalteten Wohn-/ Gewerbe-Einheiten für Dritte	370	370	360
Jahresabschluss- und Kennzahlen			
Durchschnittliche Nettomiete (Wohnungen)	4,81 EUR/m²/mtl.	4,73 EUR/m²/mtl.	4,53 EUR/m²/mtl.
Bilanzsumme	81.647 TEUR	79.395 TEUR	78.357 TEUR
Eigenkapitalquote	51,17%	51,12%	50,23%
Umsatzerlöse	16.015 TEUR	15.141 TEUR	15.508 TEUR
Jahresüberschuss	1.715 TEUR	1.418 TEUR	1.971 TEUR
Verfügbarer Cashflow	1.963 TEUR	2.172 TEUR	2.041 TEUR
Bauleistungen			
Instandhaltung	4.501 TEUR	4.527 TEUR	4.284 TEUR
Modernisierung und Neubau	2.687 TEUR	2.864 TEUR	2.031 TEUR

Impressum

Herausgeberin: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG
Kleine Eichelkampstraße 1 | 46145 Oberhausen | 0208 69005-0 | info@sterkrader.de | www.sterkrader.de
Druck: Walter Perspektiven GmbH | www.wa-p.net
Layout und Realisation: CONTACT GmbH | www.contact-gmbh.com
Bildnachweis: Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, stock.adobe.com

Ein Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachform männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

FSC www.fsc.org – Das Zeichen für verantwortungsvolle Waldwirtschaft – FSC® C100633

Sterkrader Wohnungsgenossenschaft
Kleine Eichelkampstraße 1
46145 Oberhausen

Engagement in Verbänden und Vereinen

VdW
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien-unternehmen e. V.

DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossen-schaften Deutschland e. V.

Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungs-genossenschaften

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein

Initiative Wohnen 2050 e. V.



Editorial & Inhalt

Sehr geehrte Mitglieder und Geschäftspartner, liebe Freunde der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft!

Das vergangene Geschäftsjahr war für unsere Wohnungsgenossenschaft ein Jahr voller Herausforderungen, aber auch erfolgreicher Entwicklungen. Inmitten einer weiterhin dynamischen und anspruchsvollen Marktlandschaft haben wir es gemeinsam geschafft, unsere Vorstellung einer nachhaltigen und gerechten Wohnraumgestaltung konsequent zu verfolgen. Im Jahr 2025 werden wir 100 Jahre alt, ein eindrucksvolles Zeugnis nachhaltiger Unternehmensgeschichte.

Mit unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2024 möchten wir unseren Anspruch untermauern, verantwortungsvolles Handeln und gutes Wirtschaften in Einklang zu bringen. Wenn eines hierzu nötig ist, dann strategischer Weitblick als Gegenpol zu hektischem Aktionismus: Ein klarer, generationenübergreifender genossenschaftlicher Unternehmensplan mit einem Portfolio- und Risikomanagement, das eng mit der Wirtschaftsplanung vernetzt ist und auf wirtschaftliche Stabilität ausgerichtet ist.

Wir begegnen den vielfältigen Herausforderungen im Unternehmensalltag ständig. Sei es bei Finanzierungen, am Kapitalmarkt, Themen wie Digitalisierung, Personalentwicklung, Investitionen in Modernisierungen mit unserer sozialen Ausrichtung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Ein besonderer Fokus liegt auf der Umsetzung von Maßnahmen zur Energiewende und der Verbesserung der Wohnqualität. Im Bereich der Energiewende haben wir mit dem Projekt „Quentin“ erste Meilensteine erreicht. Unsere Modernisierungstätigkeit befindet sich seit Jahren auf einem konstant guten Niveau.

Unsere Stakeholder sind unsere Mitglieder und Mieter – Menschen, die ein echtes Interesse an der Zukunftsfähigkeit unseres Wirkens haben. Auch unsere Verbundenheit mit dem städtischen Raum und seinen Menschen ist eine langfristige Partnerschaft, die zu einem funktionierenden Miteinander in einer Stadtgesellschaft beiträgt. Genossenschaft ist letztendlich ein Synonym für gelebte Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung.

Auch wenn sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft zuletzt negativ entwickelt haben, wie durch steigende Baukosten, hohe Zinsen und sich verändernde gesetzliche Vorgaben, sind wir zuversichtlich, weiterhin Lösungen zu finden, die den Interessen unserer Mitglieder gerecht werden und den Grundsatz der Solidarität in unserer Genossenschaft stärken. Wir wissen, dass die Sterkrader gut aufgestellt ist und wir gerüstet sind für ein anspruchsvolleres Umfeld.

Wir danken unserer Belegschaft herzlich für ihre hervorragende Arbeit und ihr Engagement im vergangenen Geschäftsjahr!

Mit Blick auf die Zukunft wollen wir weiterhin Verantwortung übernehmen und innovative Wege gehen, um eine starke, lebenswerte Gemeinschaft zu schaffen. Wir danken allen Mitgliedern für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen und freuen uns auf die nächsten Schritte, die wir gemeinsam gehen werden.

Viel Freude bei der Lektüre!

Olaf Rabsilber
Vorstandsvorsitzender

Marion Zumberge
Nebenamtliches Vorstandsmitglied



Bericht des Vorstandes
Jahresrückblick in Zahlen 6
Für unsere Mieter und Mitglieder 8
Genossenschaftspreis 2024 12
Mitgliederbestand 12
Vertreterversammlung 13
Instandhaltung und Modernisierung 14

Bericht des Aufsichtsrates 16

Lagebericht
Gegenstand des Unternehmens 20
Geschäftsverlauf 20
Ertragslage 26
Vermögenslage 27
Finanzlage 28
Finanzielle Leistungsindikatoren 29
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht 30

Jahresabschluss
Bilanz 36
Gewinn- und Verlustrechnung 38
Anhang 39

Jahresrückblick in Zahlen

Klimafreundlich

E-Autos im Fuhrpark

zertifizierter **Ökostrom** für Allgemein,- und Heizungsstrom in Gebäuden

Verwendung **nachhaltiger Baustoffe**

149 Gebäude mit **686 Wohnungen** seit 2010 **umfangreich modernisiert und energetisch verbessert**

Lebenslanges Wohnrecht

14	Jahre durchschnittliche Wohndauer
69	Jahre längstes Mietverhältnis
25 %	der Mietverhältnisse mit einer Dauer von über 20 Jahren

Bezahlbarer Wohnraum

2.764	Wohnungen
516	Garagen/Einstellplätze
99,4 %	Vermietungsquote
167	Neuvermietungen
4,81 EUR/m²/mtl.	Nettodurchschnittsmiete
1,01 EUR/m²/mtl.	durchschnittliche Heizkosten
1,67 EUR/m²/mtl.	durchschnittliche Betriebskosten

Gästewohnungen

4	Gästewohnungen für unsere Mitglieder
362	Übernachtungen

Verantwortliches Wirtschaften

51,2 %	Eigenkapitalquote
1.029 TEUR	Bilanzgewinn
3.258	Instandhaltungsaufträge
39,44 EUR / m² / p. a.	Instandhaltungs- & Modernisierungskosten
33,5 Mio. EUR	Bauinvestitionen in den letzten 5 Jahren

Ganzheitlicher Service „Rund ums Wohnen“

- Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Oberhausen e. V.
- Kooperation mit pro wohnen international e. V. im Nachbarschaftstreff Tackenberg mit verschiedenen Angeboten
- Mieterfeste
- Informationsveranstaltung – Thema „VHS und Stadtbibliothek stellen sich vor“
- Genossenschaft im Quartier
- Osterfrühstück im Nachbarschaftstreff
- Fahrt zum Weihnachtsmarkt in Hattingen

Starke Gemeinschaft

4.020 Mitglieder

97	Jahre – ältestes Mitglied
2	Jahre – jüngstes Mitglied
54	Ø Alter Mitglieder
27	Mitarbeiter
2	davon Auszubildende
44	Ø Alter Mitarbeiter

Nachbarschaftstreff

2 Nachbarschaftstreffs in den größten Wohnquartieren Tackenberg & Buschhausen

2024

Für unsere Mieter und Mitglieder



Mieterfest

Aus den Kinderfesten wurde ein jährlich wiederkehrendes Mieterfest in wechselnden Wohnquartieren. An der Bergischen Hufe durften sich unsere Mieter über Pommes, Bratwurst und Kaltgetränke freuen. Den Kindern stand eine Hüpfburg und das Spielmobil zum Toben zur Verfügung.

Stadtteilfest Tackenberg

Leider zeigte Petrus auch am 21. Juni 2024 wenig Einsehen und es gab beim Stadtteilfest nur wenige Regenpausen.

Das tat aber der guten Stimmung bei den zahlreichen Akteuren, Ehrenamtlichen, Vereinen und Organisatoren keinen Abbruch.

Sicherlich hätte besseres Wetter dem Besucherandrang gutgetan, aber die, die sich zum Straßenfest auf den Weg gemacht hatten, konnten sich über eine kulinarische Vielfalt, Spiel und Spaß freuen. Untermalt wurde das Fest mit gemischter Musik. Die Kinder freuten sich zudem über die spaßigen Clowns und Ballonkünstler.

Zu unserem 100-jährigen Jubiläum gibt es in 2025 eine besondere Wiederholung bei hoffentlich strahlendem Sonnenschein.





Osterfrühstück

Jährlich bieten wir den Mietern im Nachbarschaftstreff Buschhausen in den Ferien ein Osterfrühstück an. Nach anfänglicher Zurückhaltung, bedingt durch „Corona“, war der Zulauf in 2024 sogar größer, als die verfügbaren Plätze. Bei leckeren, belegten Brötchen und gebackenen Kuchenlämmern kam es zu angeregten Gesprächen unter den Mietern, die meist aus der Nachbarschaft Buschhausen stammen.

Zu unserer Freude konnten wir aber auch Sterkrader Mieter begrüßen. Zwei nette Mitarbeiterinnen der Ambulanten Pflege der Arbeiterwohlfahrt Oberhausen, mit der wir kooperieren, standen für Fragen rund um die Pflege zur Verfügung.

Im zurückliegenden Jahr haben wir im Rahmen des Mitgliederservices über unser Mitgliedermagazin Deine Sterkrader umfangreich informiert. Inzwischen hat sich unser Mitgliedermagazin zum guten Kommunikationsinstrument entwickelt.



Nachbarschaftsfest Klosterhardt

Seit dem ersten Sommer, nach dem Bezug der Häuser im Jahr 2010, feiern die Mieter der Häuser Klosterhardter Straße 43 + 43a (AWO Oberhausen) sowie 45 + 45a (Sterkrader Wohnungsgenossenschaft) ein gemeinsames Sommerfest.

Angefangen hat alles mit einem gemeinsamen Nachmittag im Sommer nach der Baufertigstellung. Zwischenzeitlich funktioniert die Gemeinschaft so gut, dass die Organisation von den Mietern übernommen wird und auch darüber hinaus gemeinsame Aktionen stattfinden. Wir unterstützen dieses gern mit dem einen oder anderen Kaltgetränk und der Logistik.

Genossenschaft im Quartier

Die Aktion „Genossenschaft im Quartier“ soll dazu dienen, als Ansprechpartner vor Ort präsent zu sein. Im Jahr 2024 waren wir in den Stadtteilen Tackenberg und Oberhausen Mitte unterwegs.



Jubiläum

Am 27.08.2024 freuten wir uns, unsere langjährigen Mitglieder zu ehren, denn 50 und 60 Jahre Mitgliedschaft sind schon eine Besonderheit.

Im Rahmen einer gemütlichen Runde mit Kaffee und Kuchen dankten Marion Zumberge und Olaf Rabsilber für die langjährige Verbundenheit zu unserer Genossenschaft.

Informationsnachmittag



Jedes Jahr im Herbst laden wir traditionell zu einer Informationsveranstaltung ein. Hierfür werden externe Redner eingeladen, die über spezielle und aktuelle Themen berichten, sowie über die Inhalte und Angebote der einzelnen Institutionen informieren. In diesem Jahr freuten wir uns sehr über die Mitarbeiterinnen der Volkshochschule (VHS) Oberhausen, Frau Dr. Uta Woiwod und Frau Livia Daveri sowie über die Leiterin der Stadtteilbibliothek Sterkrade, Frau Monika Altena.

Die VHS überraschte mit einem sehr vielfältigen Programmangebot für jede Altersklasse und jedes Geschlecht. Ob Bewegung und Gesundheit, Sprachen, Hilfe im Bereich IT/Technik oder gezielte Kurse für Ältere und Frauen – hier findet jeder etwas Interessantes. Vor allem überzeugten faire und bezahlbare Kursgebühren sowie die Leitung der Kurse durch fachkundige Kursleiter und Dozenten. Einige Kurse finden digital oder vor Ort in den verschiedenen Oberhausener Stadtteilen statt. Die ersten Kursbuchungen wurden noch beim Beisammensein fest gemacht.

Die VHS arbeitet in enger Kooperation mit der Stadtteilbibliothek. Die Bibliothek in Sterkrade glänzt seit Jahren mit frisch renovierten Räumlichkeiten (ehemals Stadtsparkasse) auf der Wilhelmstraße. Für neue Besucher der Einrichtung war überraschend, dass dort nicht nur Bücher ausgeliehen werden können, sondern auch eine große Auswahl an Zeitschriften, Hörbüchern, DVDs, Gesellschaftsspielen und digitalen Medien.

Die Bibliothek organisiert zudem regelmäßig Veranstaltungen wie Lesungen, Vorlesestunden für Kinder und Buchvorstellungen, um das Lesen zu fördern. Sie bietet verschiedene Veranstaltungen, darunter Workshops, Kurse und kulturelle Events an. Die Nutzer der Bibliothek haben Zugang zu Computern mit Internetanschluss. Zudem gibt es Aufenthaltsräume mit vielfältigen Möglichkeiten z.B. für Gruppenarbeiten.



Internationaler Tag der Genossenschaften

Den Tag der Genossenschaften nutzten wir nicht nur um in Duisburg-Walsum „Flagge zu zeigen“, sondern auch unserer zu dem Zeitpunkt anwesenden Schülerpraktikantin die laufende Modernisierung und die tolle Fassadengestaltung vorzustellen. Am 6. Juli 2024 jährte sich der internationale Tag bereits zum 101. Mal.

Adventskaffee

Am 26. November 2024 luden wir unsere Mitglieder aus Buschhausen und Umgebung zum traditionellen Adventskaffee im Nachbarschaftstreff ein. Bei Kaffee und Kuchen bot sich die Gelegenheit, in gemütlicher Atmosphäre zu klönen und sich mit langjährigen und neuen Nachbarn auszutauschen. Die Einladung wurde wieder gerne angenommen und der Nachmittag war geprägt von einer herzlichen Atmosphäre. Unser Vorstandsvorsitzender Olaf Rabsilber begrüßte die Anwesenden und nutzte die Gelegenheit, die Gäste über das bevorstehende Jubiläum der Genossenschaft und die damit verbundenen Termine zu informieren. Ein schöner Nachmittag, der die Nachbarschaft zusammenbrachte und auf das kommende Jahr einstimmte.





Fahrt zum Weihnachtsmarkt Hattingen

Viele unserer Mieter und Mitglieder freuten sich auf eine gemeinsame Fahrt zum Weihnachtsmarkt nach Hattingen. Alle Teilnehmenden verbrachten eine besinnliche Zeit auf dem Weihnachtsmarkt und genossen die stimmungsvolle Atmosphäre in der historischen Altstadt von Hattingen. Ein rundum schöner Ausflug, der noch lange in Erinnerung bleiben wird.

Genossenschaftspreis 2024

Der Genossenschaftspreis der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft in Höhe von 5.000 EUR wurde in diesem Jahr an die LUDWIGGALERIE Schloss Oberhausen übergeben. Der Genossenschaftspreis wurde bereits im Jahr 2015 aus Anlass des 90-jährigen Firmenjubiläums ins Leben gerufen. Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft zeichnet auf diesem Weg einmal im Jahr besonders soziale und kulturelle Institutionen und Initiativen in Oberhausen aus.

Die jährliche Vergabe unterstreicht zudem unser soziales Engagement in der Stadtgesellschaft und unsere Verbundenheit mit unserer Heimatstadt Oberhausen.

Die LUDWIGGALERIE hat über die Jahre verschiedene Projekte unter dem Aspekt der pädagogischen Kinder- und Jugendbetreuung ins Leben gerufen. Malkurse, Workshops und Führungen werden für Kinder und Jugendliche jeden Alters angeboten, in denen sie lernen, dass Kunst und Kultur nicht langweilig sein müssen. Das Projekt „LUDWIG:CHARTS“, welches bereits seit über zehn Jahren eine Institution in der Museumspädagogik der LUDWIGGALERIE ist, sowie das Projekt „LUDWIG:LUST“ werden vom Bundesministerium für Forschung und Bildung im



Rahmen von „Kultur macht stark – Bündnisse für Bildung“ gefördert. Verschiedene Coachings, Körper- und Sprechtraining sowie mediale Workshops sind hier Teil der Museumspädagogik.

Die Übergabe des Genossenschaftspreises an die LUDWIGGALERIE, vertreten durch Frau Dr. Christine Vogt (Direktorin) und Frau Claudia Hüttemann (Verwaltungsleiterin) erfolgte durch den Aufsichtsratsvorsitzenden der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft Bernhard Elsemann, sowie die beiden Vorstandsmitglieder Olaf Rabsilber und Marion Zumberge.

Entwicklung unseres Mitgliederbestandes

Unser Mitgliederbestand hat sich im Geschäftsjahr um 13 Mitgliedschaften verringert. Zum Jahresende 2024 waren 4.020 Mitglieder (Vorjahr: 4.033) im Mitgliederverzeichnis eingetragen.

Altersstruktur der Mitglieder

	2024	%
über 80 Jahre	390	9,7
70–79 Jahre	516	12,8
60–69 Jahre	813	20,2
50–59 Jahre	777	19,3
40–49 Jahre	561	14,0
30–39 Jahre	574	14,3
18–29 Jahre	308	7,7
18 Jahre	49	1,2
ohne Angaben	32	0,8
Gesamt	4.020	100,0

Vertreter-versammlung

Am 29. Mai 2024 fand die 98. ordentliche Vertreterversammlung im CongressCentrum der Luise-Albertz-Halle Oberhausen statt. Die Vertreterinnen und Vertreter genehmigten den Jahresabschluss 2023, stimmten dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zu und erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung.



Entsprechend der Satzung schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Herr Detlef Bohlmann, Herr Bernhard Elsemann, Herr Horst Kuhlkamp, Herr Michael Pfitzner und Frau Lena Kamps-Engel aus dem Aufsichtsrat aus. Die ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder wurden wiedergewählt.

Im Rahmen der Vertreterversammlung wurde über die Anpassung der Satzung und Wahlordnung beraten. Die Vertreterversammlung hat die Änderung der Satzung und der Anpassung der Wahlordnung einstimmig zugestimmt. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister ist am 17.10.2024 erfolgt. Unsere Mieter wurden über unser Mitgliedermagazin entsprechend informiert.

An dieser Stelle nochmals ein besonderer Dank an alle Mitglieder der Vertreterversammlung für die Ausübung des genossenschaftlichen Ehrenamtes.

Unsere Vertreterwahl

Alle fünf Jahre findet unsere Vertreterwahl statt.

Im Jahr 2024 war es wieder soweit: Unsere Mitglieder haben aus ihren Reihen Vertreter gewählt, die an der jährlichen Vertreterversammlung teilnehmen – dem wichtigsten Organ der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft. Die Vertreterversammlung hat in vielen Punkten ein Mitbestimmungsrecht, wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates und nimmt den Lagebericht des Vorstandes sowie den Bericht des Aufsichtsrats jährlich entgegen.

An dieser Stelle nochmal einen herzlichen Dank an alle Kandidatinnen und Kandidaten, die sich zur Wahl haben aufstellen lassen. Die Namen der gewählten Vertreter in den jeweiligen Wahlbezirken haben wir in der letzten Ausgabe unseres Mitgliedermagazins „Deine Sterkrader 01.25“ veröffentlicht.

Jährlich gibt es viel zu tun

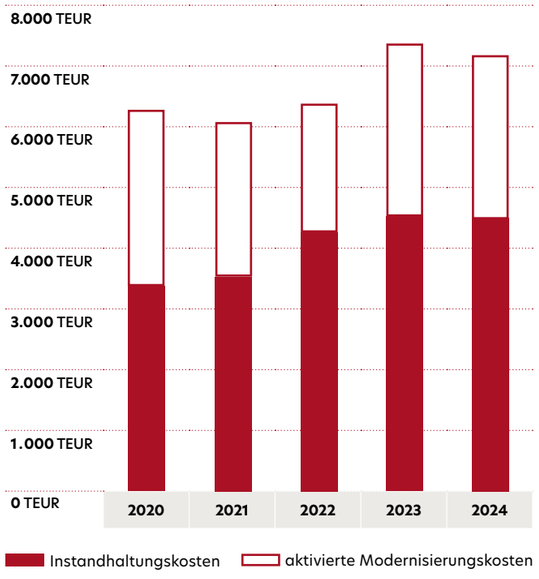
Hier stellen wir Ihnen einige Maßnahmen vor, die 2024 umgesetzt wurden.

12	Fassaden saniert und angestrichen	650,2	TEUR
23	Treppenhäuser angestrichen	134,4	TEUR
21	Dächer erneuert und energetisch aufgewertet	526,6	TEUR
126	Versicherungsschäden	221,5	TEUR
15	Haustüren erneuert	56,7	TEUR
65	Außenanlagen hergerichtet	664,3	TEUR
85	Balkone erneuert	524,8	TEUR
62	Leerwohnungen saniert	1.363,8	TEUR
11	mitgliederorientierte Maßnahmen (z. B. Badezimmermodernisierung)	163,7	TEUR

Investitionen in unseren Wohnungsbestand

Im Geschäftsjahr 2024 setzten wir für die Bestandspflege 7.261 TEUR ein. Hiervon wurden 4.501 TEUR in der Gewinn- und Verlustrechnung direkt als Instandhaltungskosten ausgewiesen. Auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen inklusive aktivierter Eigenleistungen entfielen 2.760 TEUR unter anderem für die Sanierung von Leerwohnungen und Großmodernisierungen.

Entwicklung der Bestandsinvestitionen (ohne Neubau)
In den letzten fünf Jahren haben wir rund 33,5 Mio. EUR investiert.




Herzogstraße


Steinbrinkstraße


Buschmannsfeld

Modernisierungs-maßnahmen

Auch im Berichtsjahr 2024 wurde umfangreich modernisiert. Dadurch konnten wir unsere Gebäude optisch und energetisch aufwerten, sowie die Wohnqualität verbessern.

Die Modernisierungen in Duisburg Walsum auf der Herzogstraße 69-79 und auf der Steinbrinkstraße 285 bis 291 wurden, wie im Vorjahr angekündigt, aufgrund der sehr umfangreichen Maßnahmen auch im Jahr 2024 fortgeführt. Die letzten Restarbeiten sind witterungsabhängig zum Beginn des Folgejahres ausgeführt worden.

Zusätzlich wurde in 2024 mit einer weiteren jahresübergreifenden Maßnahme begonnen. So werden aktuell die Wohnhäuser Buschmannsfeld 2 bis 6 weitreichend modernisiert. Hier werden Dächer erneuert, alle Fenster ausgetauscht, Geschossdecken und Fassaden gedämmt, beziehungsweise die Häuser durch Klinker und Anstriche optisch ansprechend verbessert. Auch im Bereich Tackenberg wurde weitergearbeitet, hier wurden die Wohnhäuser Tackenbergstraße 94 und 96 energetisch auf den aktuellen Stand gebracht. Für die Wohnqualität erhalten alle genannten Gebäude Balkone, teilweise Rollläden und wertige Außenanlagen. Die Treppenhäuser wurden gestrichen. Wir versuchen bei jeder Neugestaltung Barrieren durch schwellenlose Zugänge zum Haus zu reduzieren und ein Augenmerk auf Sicherheit, z. B. durch Sicherheitsbeschläge an Fenstern- und Türen und Gegensprechanlagen an den Hauseingängen, zu legen.

Insgesamt wurden somit im Berichtsjahr 81 Wohnungen nachhaltig und energetisch verbessert. Hiervon sind 57 Wohnungen in Häusern, deren Modernisierung bereits 2023 begonnen hatte.

Maßnahmen	Wohnungen	angefallene Kosten (TEUR)
Tackenberg		
Tackenbergstraße 94+96	8	313,4
Buschhausen		
Buschmannsfeld 2-6	16	566,7
Sterkrade		
Steinbrinkstraße 285-291	34	491,4
Duisburg		
Herzogstraße 69-79	23	1.150,0
Schmachtendorf		
Ebereschenweg 12	2	39,6

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat ihn mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Dabei ließen sich Aufsichtsrat und Ausschüsse durch den Vorstand über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft, die wesentlichen Vorfälle und die strategische Unternehmensplanung zeitnah und umfassend unterrichten.

In Erfüllung seiner, in der Satzung obliegenden, Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 sechs Sitzungen abgehalten, in denen unter anderem der Jahresabschluss 2023, der Bericht über das Geschäftsjahr 2023, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, der Wirtschaftsplan 2025, das Investitionsprogramm 2024/2025 sowie die Berichte des Prüfungsausschusses behandelt wurden.

Im Rahmen einer Fortbildungsveranstaltung hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit den Themen „Rolle der Genossenschaft in der Zukunft", sowie besonderen Aspekten der „Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung" beschäftigt. Die Beratungen und Beschlussfassungen erfolgten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich. Die erforderlichen Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat sich in zwei Sitzungen hauptsächlich mit der formellen Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Mietpreisbildung, dem Personal- und Sachaufwand, dem Jahresabschluss 2023, dem Bericht über das Geschäftsjahr 2023 sowie der Wirtschaftlichkeit der durchgeführten Investitionen befasst.

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. durchgeführt. Geprüft wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, die ordnungsgemäße Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse. Von dem Ergebnis der Prüfung, die keine Beanstandungen beinhaltete, wurde der Aufsichtsrat vom Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

In den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 02. und 10. April 2025 wurden der Jahresabschluss per 31. Dezember 2024, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang umfassend geprüft.

Die durchgeführten Prüfungen ergaben, dass die Bilanzunterlagen übersichtlich, ausführlich und ordentlich erstellt wurden. Die Finanzkommission hat die Aufstellung des Jahresabschlusses 2024 positiv zur Kenntnis genommen. Von dem Ergebnis der Prüfung, die keinerlei Beanstandungen beinhaltete, wurde der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

Die weitere Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichtes über das Geschäftsjahr 2024 durch den Aufsichtsrat hat keinerlei Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.



Der Aufsichtsrat wird der Vertreterversammlung empfehlen, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

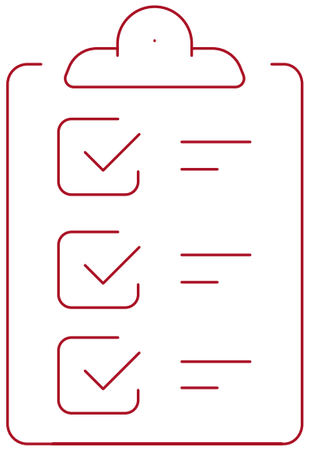
Nach § 24 Abs. 3 unserer Satzung „Turnusmäßige Ergänzungswahlen" scheiden im Jahr 2025 folgende Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus: Karin Lang, Christiane Leprich.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Oberhausen-Sterkrade, den 29. April 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Bernhard Elsemann

Lagebericht



Lagebericht

1. Gegenstand des Unternehmens

Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft ist ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft, nach § 5 Absatz 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz eine Vermietungsgenossenschaft und wurde im Februar 1925 gegründet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025

» Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft.

Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

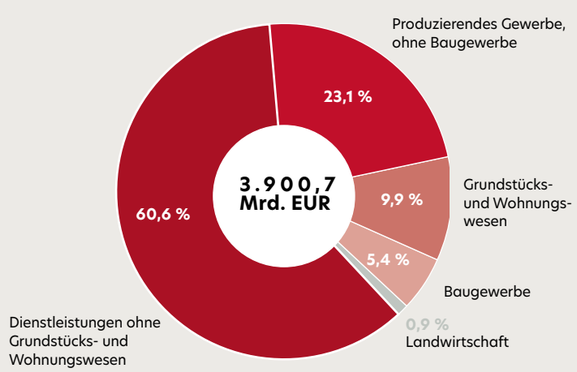
Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. «1

» Die Wirtschaftsforschungsinstitute der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (IfW Kiel, DIW, IWH, RWI und ifo Institut) haben am 10. April 2025 ihr Frühjahrsgutachten mit dem Titel „Geopolitischer Umbruch verschärft Krise -Strukturreformen noch dringlicher“ veröffentlicht. Die Institute erwarten im Jahresdurchschnitt 2025 ein minimales Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,1 %, im Jahr 2026 soll die Wirtschaftsleistung wieder um 1,3 % wachsen. Die Prognose für das laufende Jahr wird damit gegenüber der Herbstprognose, die noch von einem Wirtschaftswachstum von 0,8 % ausgegangen ist, deutlich nach unten korrigiert. Für 2026 bleiben die Institute bei ihrer Prognose.

Gründe für die Revision seien die neuen US-Zölle und die hohe wirtschaftspolitische Unsicherheit. Auswirkungen der angekündigten staatlichen Investitionen in Verteidigung und Infrastruktur sollen erst 2026 erkennbar sein. «2

» Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft
Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2024, nominal



Quellen: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

» Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen.

Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial - die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet - im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %.

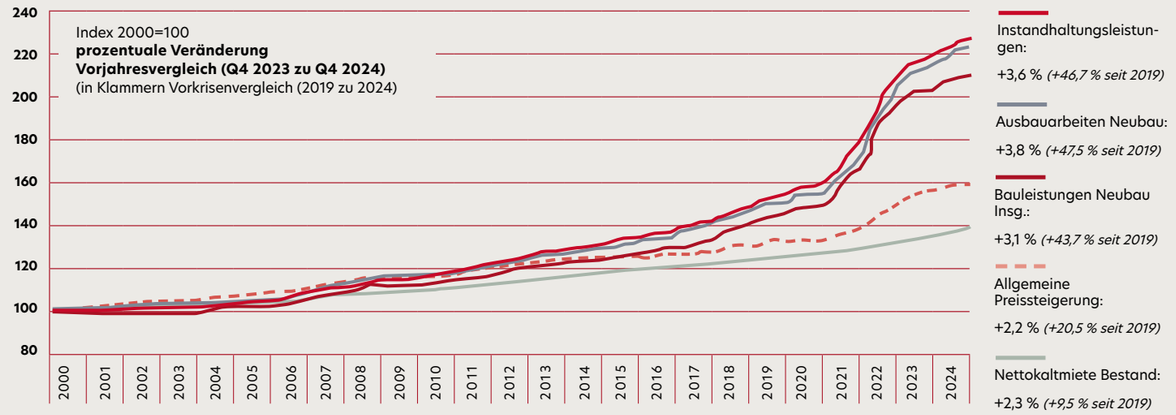
Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6 %.

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates.

Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gaben die Sozialversicherungen unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhten sich die vom Staat gezahlten Löhne und Gehälter insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten
Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2024



Quellen: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zur Umbasierung auf 1. Quartal 2000=100

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. «1

» Die Verbraucherpreise sollen im Jahr 2025 um 2,2 % steigen. Im kommenden Jahr dürfe die Rate auf 2,1 % leicht sinken. Die prognostizierte Kerninflation fällt mit einer Bandbreite von 2,5 % und 3 % im Jahr2025 noch erhöht aus. Die Lohndynamik dürfe in diesem und nächsten Jahr deutlich nachlassen. Der Anstieg der Realeinkommen wird im Jahr 2025 auf 0,2 % und im Jahr 2026 auf 0,6 % geschätzt. «2

» War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %).

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert.

Die allmählig sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen.

Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden. Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

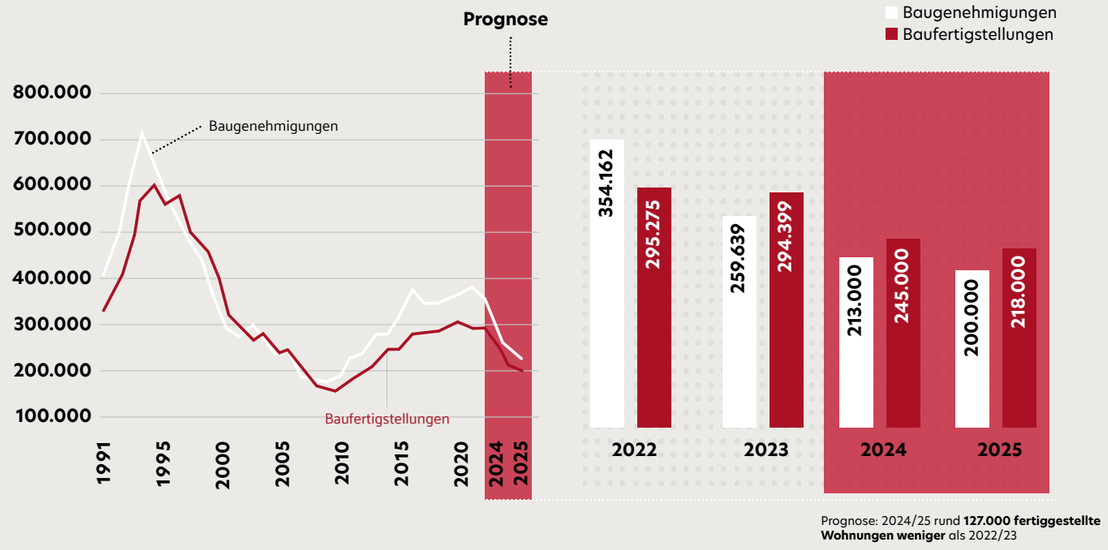
Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %).

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. «1

Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2024, eigene Schätzung, 2024- 2025

1 GdW Information 172, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025

2 BDA Rundschreiben Nr. XI/025/25 Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2025

Immobilienmarkt Oberhausen

» Die Bevölkerungszahl zum 31. Dezember 2023 belief sich gemäß den Angaben der Stadt Oberhausen auf 212.818 Einwohner. In 2024 veränderten sich diese durch 7.352 Zuzüge, 6.255 Wegzüge, 1.357 Geburten und 2.137 Sterbefälle. Zum 31. Dezember 2024 betrug die Bevölkerungszahl in Oberhausen rechnerisch 213.135 Einwohner.

In 2024 waren 45 % der 106.262 Haushalte in Oberhausen Einpersonenhaushalte. Rund 29 % der Haushalte bestanden aus Paaren ohne Kinder und 15 % aus Paaren mit Kindern. 5 % lebten in Alleinerziehendenhaushalten und 6 % aus sonstigen Mehrpersonenhaushalten.

Der Wohnungsbestand in Oberhausen entwickelte sich in den letzten Jahren wie folgt:

Berichtsjahr	Wohneinheiten	Wohnfläche (m²)
2014	109.380	8.783.878
2015	109.651	8.812.885
2016	109.955	8.841.372
2017	110.276	8.871.563
2018	110.574	8.904.492
2019	110.960	8.947.095
2020	111.106	8.962.977
2021	111.242	8.977.353
2022	111.356	8.987.657
2023	**111.456**	**8.997.590**

«1

» Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) als amtliche Statistikstelle des Landes hat Ende 2024 die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte (auf Datenbasis 2022) veröffentlicht. Für das Jahr 2022 wurde für die Stadt Oberhausen ein verfügbares Einkommen der privaten Haushalte von rund 21.257 Euro pro Kopf ermittelt. Das sind rund 24 % mehr als noch 2013. Landesweit betrachtet, lag Oberhausen auf einem der hinteren Plätze (49 von 53). «2

» Ende 2024 lag die Angebotsdurchschnittsmiete in Oberhausen bei 7,94 EUR/m²/mtl. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 5,7 %, im Vergleich zu Anfang 2021, wo die Durchschnittsangebotsmiete bei 6,66 EUR lag, ein Plus von 19 %. «3

» Die Arbeitslosigkeit ist in Oberhausen im Dezember 2024 gestiegen. 12.304 Menschen waren arbeitslos gemeldet, 253 Personen mehr (2,1 %) als im November und 724 Personen bzw. 6,3 % mehr als vor einem Jahr. Die Arbeitslosenquote betrug 11,1 % und lag mit 0,3 % über dem Vormonatsniveau. Vor einem Jahr lag sie bei 10,4 %.

Im Rechtskreis SGB III (Agentur für Arbeit) lag die Arbeitslosigkeit bei 2.398 Personen (53 Personen mehr als im Vormonat und 178 Personen mehr als vor einem Jahr).
Im Rechtskreis SGB II (Jobcenter) waren 9.906 Arbeitslose registriert (200 Personen mehr als im Vormonat und 546 Personen mehr als im Vorjahr). Durch die Träger der Grundsicherung (Jobcenter) wurden 80,5 % aller Arbeitslosen betreut.

939 junge Arbeitslose unter 25 Jahren bedeuten einen Anstieg um 41 Personen zu November und einen Anstieg um 148 Personen gegenüber Dezember des letzten Jahres. Damit lag die Jugendarbeitslosenquote bei 8,8 Prozent (+0,4 %-Punkte zum Vormonat).

Die Unterbeschäftigung umfasste im Dezember 15.585 Personen. Das waren 67 mehr als im November und 240 mehr als im Dezember des letzten Jahres. Die Unterbeschäftigungsquote beträgt aktuell 13,6 %. «4

1 offizielle statistische Informationsportal der Stadt Oberhausen - OBIS
2 Oberhausener Datenspiegel - Ausgabe IV/2024
3 Mietpreisentwicklung für Wohnungen - Immobilienscout 24
4 Der Arbeitsmarkt im Dezember - Bundesagentur für Arbeit

Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2024:

	Wohnungen		gewerblich genutzte Einheiten		Wohn- und Nutzflächen	Garagen/ Einstell-plätze	Häuser
	Einheiten	Wohn- /Nutzflächen	Einheiten	Wohn- /Nutzflächen	gesamt		
vermieteter Bestand	2.765	181.127,21	20	1.947,52	183.074,73	506	833
eigengenutzter Bestand	4	198,68	4	746,62	945,30	2	1
Bestand 31.12.2023	**2.769**	**181.325,89**	**24**	**2.694,14**	**184.020,03**	**508**	**834**
Zugang 2024	0	102,10	0	0	102,10	10	0
Abgang 2024	1	21,08	1	25,10	46,18	0	0
Bestand 31.12.2024	**2.768**	**181.406,91**	**23**	**2.669,04**	**184.075,95**	**518**	**834**
vermieteter Bestand	2.764	181.208,23	20	1.947,52	183.155,75	516	833
eigengenutzter Bestand	4	198,68	3	721,52	920,20	2	1

Im eigengenutzten Bestand befinden sich:
- ein Verwaltungsgebäude
- zwei Ladenlokale genutzt als Nachbarschaftstreffs
- zwei Garagen
- vier Wohnungen genutzt als Gästewohnungen

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2024 folgende öffentlich geförderte Wohneinheiten:	Wohnungen
II. Wohnungsbaugesetz	199
Ersatzwohnungen gemäß Wohnraumförderungsgesetz	110
Förderung nach BestandsInvest / RL Mod	132
öffentliche Bindung	**441**

Bis auf 20 Häuser mit 76 Wohnungen in Duisburg-Walsum befindet sich der Wohnungsbestand in Oberhausen.

Treuhänderische Verwaltung für Dritte

Darüber hinaus wird für einen Eigentümer folgender Bestand verwaltet (Komplettverwaltung):	Anzahl
Wohnungen	366
Gewerbeeinheiten	4
Pacht	1
Garage/Stellplätze	127
	498

Modernisierung/Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurde der Wohnungsbestand weiterhin modernisiert. Insgesamt sind 2.611 TEUR investiert worden, um in zusammenhängenden Maßnahmen Dächer inklusive einer Dämmung zu erneuern, Kellerdecken und Fassaden zu dämmen, teilweise mit Klinkerriemchen zu verkleiden, Balkone anzubauen, Treppenhäuser zu streichen, Haustüren und Fenster zu erneuern sowie Außenanlagen neu zu gestalten, teilweise mit der Errichtung von Mietergärten.

Von dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle erhielten wir in 2024 Fördermittel des Energie- und Klimafonds von 164 TEUR für Maßnahmen in den vergangenen Jahren an der Gebäudehülle sowie für die Errichtung von Anlagen zur Wärmeerzeugnis. Diese flossen als Abgang ins Sachanlagevermögen ein.

Weitere 8 TEUR wurden investiert, als Vorbereitung für zukünftige Modernisierungen.

Zusätzlich wurden insgesamt 1.364 TEUR für die Sanierung von Leerwohnungen investiert, hiervon sind 233 TEUR aktiviert worden.

Außerdem wurde ein Grundstück erworben. Das sich darauf befindliche Gebäude wurde abgerissen. Hierfür sind Kosten von insgesamt 509 TEUR auf unbebaute Grundstücke aktiviert worden.

Für die aktivierten Maßnahmen sind zusätzlich 72 TEUR als Verwaltungskosten aktiviert worden.

Die Instandhaltungskosten (reine Fremdkosten) im Berichtsjahr beliefen sich auf 4.501 TEUR. Diese beinhalten Rückstellungen von 418 TEUR für ungewisse Verbindlichkeiten, für Maßnahmen, die im Berichtsjahr veranlasst, aber zeitlich nicht mehr ausgeführt werden konnten. Für eine Dachsanierung wurde eine Rückstellung von 144 TEUR und für die Erneuerung von Velux-Fenstern von 30 TEUR gebildet. Außerdem wurde die bereits gebildete Rückstellung für das Projekt Quentin um 244 TEUR auf 451 TEUR erhöht, da die vorher geplante Ausführung aufgrund gesetzlicher Vorgaben überarbeitet wurde und entsprechend Mehrkosten zu erwarten sind.

Vermietung

Die Fluktuationsquote 2024 lag bei 5,79 % (Vorjahr: 5,68 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod der Mieter, Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim, Umzug innerhalb der Genossenschaft, Trennung und sonstige familiäre Gründe sowie Ortswechsel. Bei 42 % wurde keine Begründung zur Kündigung genannt.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2024 0,65 % (Vorjahr: 0,87 %). Leerstände von Wohnungen über drei Monate sind mit 0,14 % (Vorjahr: 0,14 %) zu verzeichnen.
Zum 31. Dezember 2024 betrug die Durchschnittsmiete für Wohnraum je Quadratmeter im Monat:

	2024	2023	2022
	EUR/m²/mtl.	EUR/m²/mtl.	EUR/m²/mtl.
Nettokaltmiete	4,81	4,73	4,53
Kalte Betriebskosten	1,67	1,71	1,68
Bruttokaltmiete	**6,48**	**6,44**	**6,21**

Die Erhöhung der Durchschnittsmiete beruht auf angepasste Mieten durch Neuvermietung, Anpassungen nach durchgeführten Modernisierungen sowie auf die Mietanpassungen bei Garagen sowie nach II. BV und WoFG.

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2024		2023		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	16.367	97,85	15.615	97,73	752
Andere aktivierte Eigenleistungen	72	0,43	70	0,44	2
Gesamtleistung	**16.439**	**98,28**	**15.685**	**98,17**	**754**
Andere betriebliche Erträge	287	1,72	292	1,83	-5
Betriebsleistung	**16.726**	**100,00**	**15.977**	**100,00**	**749**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.256	61,32	9.710	60,77	546
Personalaufwand	1.851	11,07	1.968	12,32	-117
Abschreibungen	2.042	12,21	2.072	12,97	-30
Andere betriebliche Aufwendungen	674	4,03	606	3,79	68
Zinsaufwand	325	1,94	358	2,24	-33
Gewinnunabhängige Steuern	0	0,00	0	0,00	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**15.148**	**90,57**	**14.714**	**92,09**	**434**
Betriebsergebnis	**1.578**	**9,43**	**1.263**	**7,91**	**315**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-20		-22		2
Neutrales Ergebnis	157		177		-20
Jahresüberschuss	**1.715**		**1.418**		**297**

Die Betriebsleistung wird hauptsächlich durch gestiegene Sollmieten positiv beeinflusst. Dem gegenüber stehen gestiegene Aufwendungen bei den Umlagen, die aufgrund gesetzlicher Regelungen nicht mit den Mietern abgerechnet werden können (Telekommunikationsmodernisierungsgesetz sowie Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz).

Der Personalaufwand ist durch geringere Zuführungen zur Pensionsrückstellung positiv beeinflusst worden.

Bei den Abschreibungen wirken sich auslaufende Nutzungsdauern positiv auf das Betriebsergebnis aus.

Das neutrale Ergebnis wird positiv durch die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und dem Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen und negativ durch Aufwendungen früherer Jahre sowie Abschreibungen auf Forderungen beeinflusst.

3.2 Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	27	0,0	34	0,0	-7
Sachanlagen	72.053	88,3	70.746	89,1	1.307
Finanzanlagen	8	0,0	10	0,0	-2
	72.088	**88,3**	**70.790**	**89,1**	**1.298**
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.247	6,4	4.896	6,2	351
Flüssige Mittel	3.727	4,6	3.336	4,2	391
Übrige Aktiva - langfristig	177	0,2	50	0,1	127
Übrige Aktiva - kurzfristig	408	0,5	323	0,4	85
	9.559	11,7	8.605	10,9	954
Gesamtvermögen	**81.647**	**100,0**	**79.395**	**100,0**	**2.252**
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.949	8,5	7.180	9,0	-231
Gewinnrücklagen	34.091	41,8	32.619	41,1	1.472
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	742	0,9	787	1,0	-45
	41.782	51,2	40.586	51,1	1.196
Fremdkapital - Langfristig					
Rückstellungen	5.414	6,6	5.362	6,8	52
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	25.272	31,0	24.858	31,3	414
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	490	0,6	532	0,7	-42
	31.176	38,2	30.752	38,8	424
Fremdkapital - Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	368	0,5	69	0,1	299
Vorgesehene Dividende	287	0,3	282	0,3	5
Übrige Rückstellungen	783	1,0	558	0,7	225
Erhaltene Anzahlungen	6.241	7,6	5.774	7,3	467
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.010	1,2	1.374	1,7	-364
	8.689	**10,6**	**8.057**	**10,1**	**632**
Gesamtkapital	**81.647**	**100,0**	**79.395**	**100,0**	**2.252**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.252 TEUR auf einen Wert von 81.647 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 3.431 TEUR sowie aktivierten Eigenleistungen von 72 TEUR Abgänge von 174 TEUR, wovon 164 TEUR aus staatlichen Zuwendungen gemäß den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) resultieren, und planmäßige Abschreibungen von 2.021 TEUR gegenüber.

Unter der Position „Unfertige Leistungen und anderen Vorräten“ mit 5.247 TEUR werden 4.246 TEUR gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie 1.001 TEUR als Sondervorauszahlung an den Energie- und Wasserversorger ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich um 1.196 TEUR aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 51,17 % (Vorjahr: 51,12 %).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr um 414 TEUR. Der planmäßigen Tilgung von 1.491 TEUR stehen 1.905 TEUR aus der Neuaufnahme von Darlehen aus der öffentlichen Hand entgegen. Bei der Position „Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten“ handelt es sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen mit 431 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus der Vermietung mit 317 TEUR.

3.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2024	2023	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	72.265	70.840	1.425
Finanzierungsmittel	72.958	71.338	1.620
Überdeckung	**693**	**498**	**195**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	3.727	3.336	391
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	5.655	5.219	436
	9.382	**8.555**	**827**
Kurzfristige Verpflichtungen	8.689	8.057	632
Stichtagsliquidität (Nettogeldvermögen)	**693**	**498**	**195**

Alle Beträge in TEUR

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Zur Finanzierung der in 2024 durchgeführten sowie begonnen Modernisierungsmaßnahmen wurden Fördermittel der NRW.Bank – RL Mod aufgenommen. Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in 2025.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

in	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	51,2	51,1	50,2
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	3,5	5,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,5	2,2	3 , 0
Verfügbarer Cashflow	TEUR	1.963	2.172	2.041
Durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete am Bilanzstichtag	EUR/m²/mtl.	4,81	4,73	4,53
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/m²/mtl.	2,04	2,05	1,94
Durchschnittliche Zinsbelastung	EUR/m²/mtl.	0,15	0,16	0,18
Fluktuationsquote	%	5,8	5,7	6,2
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,7	0,9	0,6

Es wurde eine nach branchenüblichen Regelungen erstellte Emissionsbilanz für das Jahr 2024 aufgestellt, so dass der Endenergieverbrauch des Gebäudebestandes und die Emissionen des Gebäudebestands in CO_2e/m^2 vorliegen.

Insgesamt ist durch den Vorstand festzustellen, dass die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft geordnet und solide ist. Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft entwickelt sich weiterhin zufriedenstellend im gegebenen Marktumfeld.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikomanagementsystem

Das etablierte Risikomanagementsystem wird mit hoher Priorität als Managementaufgabe laufend aktualisiert und aufgrund der weiter steigenden Anforderungen ergänzt und weiterentwickelt. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei Risiken, die im Zusammenhang mit Veränderungen auf den Mietwohnungsmärkten in den Oberhausener Stadtteilen und Duisburg-Walsum oder mit den individuellen Bedürfnissen der Kunden stehen. Zusätzlich werden die sich stetig ändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen gerade im Bereich des Klimapfades analysiert und entsprechende Umsetzungsstrategien entwickelt.

Wesentliche Elemente des vom Vorstand eingerichteten Risikomanagements sind unter anderem regelmäßige Berichte an den Aufsichtsrat. Des Weiteren tragen mehrjährige Finanz- und Ertragspläne sowie eine Portfoliobetrachtung zur besseren Bewertung der Teilsysteme bei. Es ist weiter darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit im Rahmen der Liquiditätsplanung sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum konsequenten Umgang mit den Risiken sind effiziente Steuerungs- und Kontrollsysteme eingesetzt. Im Rahmen unterjähriger Controlling-Prozesse werden Daten aus den Bereichen Vermietung, Forderungsentwicklung, Instandhaltung, Modernisierung, Energiekennzahlen etc. ebenso regelmäßig wie ein vierteljährlicher Soll-Ist-Vergleich der Planzahlen erstellt.

Des Weiteren sind für die Auswertung der vorhandenen Managementdaten entsprechende IT-Tools eingerichtet und entwickelt. Diese werden aufgrund der steigenden Anforderungen weiter ergänzt.

Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft hat erste Überlegungen für eine langfristige Klimastrategie entwickelt, die laufend angepasst, ergänzt und in das bestehende Risikomanagementsystem eingebunden wird. Die ambitionierten nationalen Klimaschutzziele sind nur mit erheblichen Anstrengungen und bei Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar.

Aufgrund der stetig verändernden wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen werden das Risikomanagementsystems und die Risikoklassifizierung kontinuierlich überprüft und angepasst.

Risikoanalyse

Neben dem gegenwärtigen Handelskrieg durch neue US-Zölle und Gegenzölle beeinträchtigen geopolitische Konflikte, wie der Nahostkonflikt und der Krieg in der Ukraine die deutsche Wirtschaft. Insgesamt schwächelt die deutsche Wirtschaft aus unterschiedlichen Gründen. Die Energiekrise hat die Energiekosten auf ein hohes Niveau getrieben. Ein Absinken der Energiekosten ist gegenwärtig nicht zu erwarten, zumal die CO_2-Steuer zukünftig jährlich steigen wird.

Die Auswirkungen auf die Inflation und Preisentwicklung lassen sich noch nicht abschätzen, sind jedoch nicht unwahrscheinlich. Letztendlich könnte sich dies auf die deutsche Wirtschaft und Arbeitsplätze auswirken. Strukturreformen erscheinen daher dringlich.

Auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft bis zum Jahresabschluss am 31. Dezember 2024 hatten diese Einflüsse keine großen Auswirkungen. Allerdings bleiben die Risiken durch die hohen Baukosten, hohe Energiekosten und Zinssteigerungen (Kapitalmarkt) bestehen, dies kann zu zeitlichen Verschiebungen von Baumaßnahmen führen, bis hin zur nicht Umsetzung der geplanten Maßnahmen aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit. Die gestiegenen Kosten für Bauleistungen und mögliche Zinssteigerungen werden zukünftig Auswirkungen auf die Wirtschaftspläne und die Durchführungen von Baumaßnahmen haben.

Durch die Controlling-Prozesse im Bereich der Vermietung werden auf der einen Seite die Leerstandkosten reduziert und gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale realisiert. Durch die aktive Betreuung des Wohnungsbestandes bis hin zur nachhaltigen Pflege der Bestandsmieter werden langfristige Mietverhältnisse gesichert. Bei den Neuvermietungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter.

Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit aktuell jedoch noch als gering zu erachten. Es ist aber nicht auszuschließen, dass die Ausfallwahrscheinlichkeit in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld steigt. Des Weiteren sind die Ausfallrisiken bei Todesfällen der Mieter und immer häufiger vorkommenden Erbausschlagungen gestiegen. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Höhere Mieten können zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit aufgrund der erheblichen Kostensteigerungen nicht ausgeschlossen werden. Durch die steigende Bruttomiete, bedingt durch die Energiekostensteigerung, und die allgemeine Inflation bei Lebenshaltungskosten werden die Mieterhaushalte höhere Budgetbelastungen haben. Diese Belastungen können Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und mögliche Risiken beim Mietausfall haben.

Trotz der gestiegenen Zinsen auf dem Kapitalmarkt wird ein geringeres Risiko im Bereich der Darlehensverzinsung gesehen, da neben der Finanzierung über öffentliche Mittel fast ausschließlich zu geringen Zinssätzen Darlehen als Volltilger abgeschlossen wurden. Die gestiegenen Zinsen werden allerdings Auswirkungen auf zukünftige Finanzierungen haben. Trotz der guten Eigenkapitalquote wird es schwierig sein, Impulse im Modernisierungs- und Neubaubereich zu setzen. Die Investitionen werden sorgsam im Hinblick auf Standortqualität und Rentabilität vorgenommen, um notwendige Deckungsbeiträge nachhaltig aus diesen Investitionen zu generieren und zu sichern.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietpreisniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Die politische Diskussion über die Umlagefähigkeit der Grundsteuer wird weiterhin beobachtet. In 2024 fielen rund 476 TEUR Grundsteuer an. Ein Wegfall der Umlagefähigkeit hätte für die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, bis zur vollständigen Wirkung entsprechender Kompensationsmaßnahmen, kurz- bis mittelfristig negative wirtschaftliche Auswirkungen.

Außerdem würden sich weitere mietrechtliche Eingriffe in die Mietpreisbildung wie zum Beispiel die Reduzierung der Kappungsgrenze mittelfristig wirtschaftlich negativ auswirken und würden langfristig negative Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit und die Budgets der verschiedenen Bautätigkeit im Bestand und Neubau haben. Die neue Bundesregierung hat sich im Koalitionsvertrag auf Rahmenbedingungen zum Wohnen verständigt. Die Wirkung ist zu beobachten und kann Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben.

Ein weiteres Risiko liegt in der Energieversorgung. Die gestiegenen Preise können zu Zahlungsschwierigkeiten der Mieter führen. Vorausschauend wurden die Vorauszahlung für die Wärmeversorgung in Abstimmung mit den Mietparteien angepasst. Aufgrund der staatlichen Eingriffe sind die hohen Energiekosten noch nicht vollständig in den Heizkostenabrechnungen spürbar gewesen. Bedingt durch die erhöhten Vorauszahlungen sind höhere Guthabenbeträge zu verzeichnen gewesen. Diese sind in der Liquiditätsplanung zu berücksichtigen.

Bei allen Abrechnungszeiträumen, die nach dem 1. Januar 2023 beginnen, wird anhand des ermittelten Kohlendioxidausstoßes und anhand der Tabelle im Anhang des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes das Gebäude eingestuft und in das Stufenmodell des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes eingeordnet. So wird die gesetzliche Aufteilung der CO_2-Steuer zu Lasten der Mieter sowie der Eigentümer zugewiesen. Diese Mehrkosten werden langfristig die wirtschaftliche Lage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft beeinflussen. Des Weiteren wird der CO_2-Preis pro Tonne in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen. In 2026 gibt es noch einen festgelegten Preiskorridor. Ab 2027 soll eine freie Preisbildung erfolgen. Es sind daher höhere Kosten bei der Heizkostenabrechnung zu erwarten.

Als eine weitere finanzielle Herausforderung wird das zum 1. Januar 2024 in Kraft getretene Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (kurz: GEG – Gebäudeenergiegesetz) betrachtet. Dies besagt, dass eine neue Heizungsanlage mindestens mit 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden muss, spätestens bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet sein. Änderung im GEG sind durch die neue Bundesregierung vorgesehen. Die Ausrichtung soll Technologie offen sein und der CO_2-Ausstoß soll im Fokus stehen. Welche Auswirkungen die Änderungen im GEG haben, bleibt abzuwarten.

Der Klimapfad wird bis zum Jahr 2045 große wirtschaftliche und personelle Anforderungen an die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft stellen. Es werden erhebliche Investitionen notwendig werden. Der kommunalen Wärmeplanung kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu. Die Stadt Oberhausen ist gegenwärtig dabei die kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Die Ergebnisse sind abzuwarten, werden aber Auswirkungen auf den Klimapfad unserer Genossenschaft haben. Der Klimapfad wird unter anderem Auswirkungen auf die Eigenkapitalquote, das Darlehensportfolio, das Gebäudeportfolio, die Jahresergebnisse und die Wirtschaftlichkeit insgesamt haben.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz haben sich Vorstand und Aufsichtsrat, ausgehend von der Art der Beheizung und Warmwasseraufbereitung in den Beständen, mit geeigneten Handlungsoptionen intensiv auseinandergesetzt. Eine Emissionsbilanz wurde erstellt. Die technische Bestandsanalyse der Wohngebäude wird kontinuierlich vorgenommen und mit den Ergebnissen der kommunalen Wärmeplanung ergänzt.

Zusätzlich wird durch die EU-Taxonomie Verordnung eine Finanzierung anspruchsvoller. In wie fern sich die Taxonomie versicherungstechnisch auf die Wohnungsbestände mit eventuellen Risikoaufschlägen auswirkt bleibt abzuwarten. Ebenso wird sich in der Zukunft zeigen, inwiefern sich die EU-Taxonomie Verordnung auf die Bewertung einer Immobilie auswirkt. Es ist zu erwarten, dass Gebäude, die nicht den EU-Vorgaben im engeren Sinne sowie den ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance / Umwelt – Soziales – Unternehmensführung) im weiteren Sinne entsprechen, Nachteile in der Bewertung erleben und durch interne Ratingprozesse in den Banken bei der Gestaltung der Finanzierungsparameter schlechter bewertet werden und somit in der Investorenrechnung unattraktiver sind. Das EU-Parlament und der EU-Rat haben inzwischen das Omnibus Paket verabschiedet. Einer Verschiebung hat das EU-Parlament zugestimmt. Der Rat hatte die Verschiebung ebenfalls gebilligt.

Einer der Handlungsschwerpunkte des EU-Kompasses ist ein Fahrplan für Wettbewerbsfähigkeit. Hierfür sollen vor allem die Berichts- und Sorgfaltspflichten im Rahmen des Green Deals vereinfacht und damit der Verwaltungsaufwand reduziert werden. Mehr Unternehmen als bisher sollen ganz von den Pflichten ausgenommen werden. Ob das Omnibus Verfahren Auswirkungen im Finanzierungsbereich hat, kann noch nicht bewertet werden.

Weitere steigende Anforderungen des Gesetzgebers an die Wohnungswirtschaft im Rahmen des Klimaschutzes und der CO_2-Neutralität können zu weiteren Erhöhungen der Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudebestandes führen und werden erhebliche Investitionen nach sich ziehen. Die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit des Unternehmens müssen als nachhaltige gesamtgesellschaftliche Aufgabe sichergestellt werden. Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind wirtschaftliche, infrastrukturelle, arbeitspolitische, soziologische und demographische Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

Es wird somit umso wichtiger, die Ertragsseite zu stärken.

Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der wirtschaftlichen und klimapolitischen Herausforderungen sowie der verschlechterten wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist der Wohnungsmarkt in Oberhausen stabil. Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft wird weiterhin schwerpunktmäßig im Bereich der Bestandspflege agieren.

Die kontinuierliche Quartiersentwicklung wird weiter fortgeführt. Dies erfolgt mit den in der Unternehmensstrategie festgelegten Zielen unter genauer Marktbeobachtung. Die Unternehmensstrategie ist um das Thema Einsparung von CO_2 und klimafreundlicher Energieversorgung erweitert worden und wird stetig weiterentwickelt. Mittels Steuerung von Modernisierungsvolumen und -arten werden unterschiedliche Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen vorgehalten. Im Rahmen des Investitions-Controllings wird die jährliche Planung bei Bedarf marktbezogen angepasst. Das mehrjährige Modernisierungsprogramm stärkt auf Produktebene die Stellung auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt. Unter dem Blickwinkel der auf Langfristigkeit ausgelegten Bestandserhaltungsstrategie haben werterhaltende bzw. werterhöhende Investitionen im Wohnungsbestand einen hohen Stellenwert. Die Wärmeversorgung wird frühzeitig unter den Gesichtspunkt des Klimapfades in die Modernisierungsplanung mit einbezogen.

Mit Kooperationspartner wird ein Rund-ums-Wohnen-Service angeboten, der gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel ein wohnbegleitendes Dienstleistungs- und Beratungsangebot darstellt, welches die Lebensqualität im Wohnungsbestand erhöht. Auch in Zukunft soll das Angebot, gerade auch durch die Nachbarschaftstreffs, weiter gefestigt werden. Der direkte und persönliche Kontakt mit unseren Mitgliedern und Mietern soll die genossenschaftliche Bindung weiter festigen.

Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für die Mitglieder der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, die in den nächsten Jahren weiter etabliert werden sollen. Im Jahr 2025 wird das von der Aareon AG genutzte wohnungswirtschaftlich ERP-System Wodis Sigma auf die neuere Version Wodis Yuneo umgestellt.

In 2025/2026 wird das Projekt Quentin weitergeführt werden. Hier soll das Quartier Tackenberg mit 392 Wohnungen nach der technischen Anpassung an das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) mit mindestens 65 % regenerativen Energie durch Nahwärme beheizt werden. Aufgrund dieser Gesetzesänderungen ist die Umsetzung zeitlich verschoben worden.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der vom Aufsichtsrat im Dezember 2024 beschlossen wurde, welcher einen Jahresüberschuss von rund 714 TEUR erwarten lässt. Der Wirtschaftsplan wird aufgrund der schwierigeren Rahmenbedingungen laufend angepasst. Die wichtigste Ertragssäule des Unternehmens ist die Bewirtschaftungstätigkeit. Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit wurden mit rund 16,6 Mio. EUR kalkuliert. Demgegenüber steht eine Planung von rund 10,6 Mio. EUR an Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft ist gut aufgestellt und stellt sich den kommenden Herausforderungen.

Prognosebericht

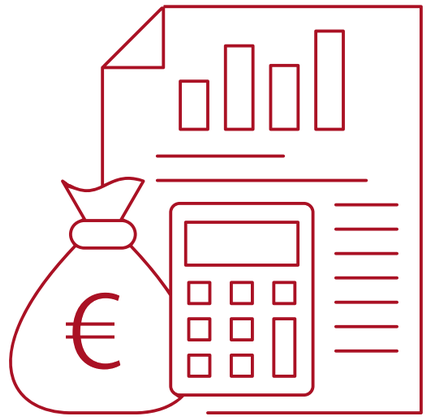
Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche und energetische Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und sich in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Mit den zielgerichteten Investitionen in den Bestand wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Hierdurch wird die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft ihre gute Position im Wettbewerb langfristig festigen. Außerdem wird soweit möglich weiterhin auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet.

Oberhausen, 16. April 2025



Der Vorstand

Jahresabschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
A	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		27.155,30	34.434,22
II.	**Sachanlagen**			
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	68.648.502,09		67.822.328,15
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.269.188,31		2.321.934,56
	3. Grundstücke ohne Bauten	866.708,20		357.503,76
	4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.017,75	72.053.416,35	243.591,22
III.	**Finanzanlagen**			
	1. Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
	2. Andere Finanzanlagen	50,00		50,00
	3. Sonstige Ausleihungen	4.863,05	7.513,05	7.294,22
	ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		**72.088.084,70**	**70.789.736,13**
B	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
	1. Unfertige Leistungen	4.246.074,36		3.894.384,44
	2. Andere Vorräte	401,44		682,76
	3. Geleistete Anzahlungen	1.001.500,00	5.247.975,80	1.001.500,00
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
	1. Forderungen aus Vermietung	48.041,37		22.519,70
	2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	141.480,50		0,00
	3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	52.597,38		123.738,25
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	100.164,01	342.283,26	136.029,24
IV.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
	1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.727.629,28		3.336.099,31
	2. Bausparguthaben	174.818,68	3.902.447,96	19.699,15
C	**Rechnungsabgrenzungsposten**		66.120,80	71.069,79
	BILANZSUMME		**81.646.912,52**	**79.395.458,77**

Alle Beträge in EUR

Passivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
A	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	347.615,78		65.556,00
	der verbleibenden Mitglieder	6.948.764,73		7.180.482,57
	aus gekündigten Geschäftsanteilen	20.020,00	7.316.400,51	3.120,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.172,22 EUR			(1.293,95)
III.	**Ergebnisrücklagen**			
	1. Gesetzliche Rücklage	5.285.000,00		5.113.000,00
	2. Bauerneuerungsrücklage	19.836.000,00		18.536.000,00
	3. Andere Ergebnisrücklagen	8.970.000,00	34.091.000,00	8.970.000,00
	Bilanzgewinn			
III.	Gewinnvortrag	786.500,34		792.955,35
IV.	Jahresüberschuss	1.714.847,11		1.417.941,17
	Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.472.000,00	1.029.347,45	-1.142.000,00
	EIGENKAPITAL INSGESAMT		**42.436.747,96**	**40.937.055,09**
B	**Rückstellungen**			
	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.395.223,00		5.344.241,00
	2. Sonstige Rückstellungen	801.625,00	6.196.848,00	575.509,00
C	**Verbindlichkeiten**			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.379.921,41		24.988.885,96
	2. Erhaltene Anzahlungen	6.241.119,78		5.774.232,86
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	317.404,25		285.779,35
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	431.126,24		818.853,99
	4. Sonstige Verbindlichkeiten	169.113,33	32.538.685,01	151.379,78
	davon aus Steuern: 52.055,23 EUR			(43.561,18)
	Rechnungsabgrenzungsposten		474.631,55	519.521,74
	BILANZSUMME		**81.646.912,52**	**79.395.458,77**

Alle Beträge in EUR

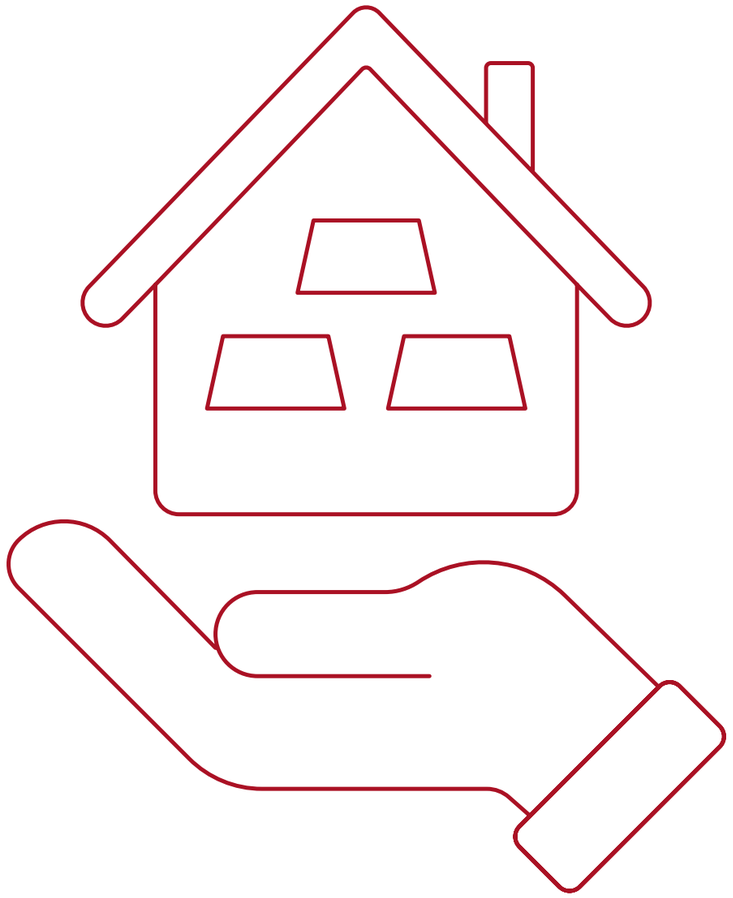
Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom
01.01.2024 - 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.813.552,24		14.928.599,96
b) aus Betreuungstätigkeit	200.574,58		212.648,25
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,00	16.014.626,82	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		351.689,92	472.684,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		72.107,38	70.496,41
Sonstige betriebliche Erträge		573.656,41	520.733,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.256.291,82	9.710.381,81
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.406.731,24		1.272.017,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	453.746,21	1.860.477,45	695.541,09
davon für Altersversorgung: 167.545,32 EUR			(402.138,59)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.042.066,85	2.071.586,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		793.664,27	657.464,46
Erträge aus Beteiligungen		441,75	351,40
Erträge aus Ausleihungen		120,49	161,01
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		77.252,63	66.230,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		422.338,19	446.763,04
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 97.585,00 EUR			(89.148,00)
Ergebnis nach Steuern		**1.715.056,82**	**1.418.151,10**
Sonstige Steuern		209,71	209,93
Jahresüberschuss		**1.714.847,11**	**1.417.941,17**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		786.500,34	792.955,35
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.472.000,00	-1.142.000,00
BILANZGEWINN		**1.029.347,45**	**1.068.896,52**

Alle Beträge in EUR

Anhang des Jahresabschlusses 2024



A. Allgemeine Angaben

1. Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG". Sie hat ihren Sitz in Oberhausen und ist im Genossenschaftsregister 249 beim Amtsgericht Duisburg eingetragen.

2. Der Jahresabschluss für 2024 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 wurden gemäß der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) gegliedert.

3. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden an die Vorgaben der JAbschlWUV angepasst.

4. Im Anhang wurden auch jene Angaben aufgenommen, die aufgrund eines Wahlrechts nicht in die Bilanz oder in die GuV aufgenommen wurden. Die ausgeübten Wahlrechte sind jeweils bei den einzelnen Posten der Bilanz und GuV im Anhang dargestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen
Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen bewertet.

Sachanlagen
Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagenzugänge wurden im Geschäftsjahr 2024 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten von insgesamt 3.430.629,66 EUR sowie weitere 72.107,38 EUR für eigene Verwaltungsleistungen angesetzt.

Abschreibungen
Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände mit 33 1/3 % zeitanteilig
- Wohnbauten nach Restnutzungsdauer auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren bzw. von 80 Jahren, ab 2020 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren
- für ein 1996 angekauftes Althaus ist eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren festgelegt worden
- nachträglich aktivierte Modernisierungskosten nach der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude
- für umfangreich bzw. grundlegend modernisierte Gebäude wird die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Maßnahme grundsätzlich auf 50 Jahre festgesetzt
- nach umfassenden Modernisierungen oder Um- und Ausbaumaßnahmen wurde bei Objekten mit einer geringen oder keiner Restnutzungsdauer der Abschreibungszeitraum um 10 Jahre verlängert
- Wohnbauten werden entsprechend § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB auf den niedrigeren Wert abgeschrieben, in Einzelfällen bis auf den Grundstückswert, wenn eine weitere Vermietbarkeit nur nach umfassender Modernisierung, ggf. auch nach Abriss und Neubau, gesichert werden kann
- Geschäftsbauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren
- eigenständige Garagen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 20 Jahren (5 % linear)
- Außenanlagen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 10 Jahren
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren
- Wirtschaftsgüter im Nettowert von 250,01 EUR bis 1.000,00 EUR im Jahres-Pool auf 5 Jahre

Finanzanlagen
Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet; sonstige Ausleihungen sind zum Nennwert bilanziert.

Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten
Die unter der Position „Unfertige Leistungen" erfassten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten, sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten – abzüglich Wertkorrektur für voraussichtlichen Ausfall – bilanziert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Risikobehaftete Mietforderungen sind bei der Bilanzierung direkt abgeschrieben bzw. wertberichtigt worden.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie einen Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen
Der Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten aus Instandhaltung wurden 418 TEUR zugeführt. Die Ausführung der Arbeiten wird 2025 erfolgen.

Zur Erfüllung der Anforderungen aus dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz wurde der Rückstellung 29 TEUR zugeführt.

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und entsprechen § 249 Abs. 1 HGB. Pensionsrückstellungen sind gem. § 253 Abs. 1 und 2 HGB bewertet. Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatzes von 1,90 % bei einer durchschnittlich mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren sowie einem Gehalts- und Rententrend von jeweils 1,0 % zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten
Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält abgegrenzte Tilgungsnachlässe, welche zwischen 15 und 25 Jahren erfolgswirksam aufgelöst werden.

2. Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

Anhang des Jahresabschlusses

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagenspiegel – Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäfts-jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2024	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäfts-jahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen/ Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**326.851,17**	**13.895,99**	**0,00**	**0,00**	**340.747,16**	**292.416,95**	**21.174,91**	**0,00**	**313.591,86**	**27.155,30**	**34.434,22**
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	123.305.160,71	2.923.687,82	173.521,66	0,00	126.055.326,87	55.482.832,56	1.923.992,22	0,00	57.406.824,78	68.648.502,09	67.822.328,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.224.683,56	0,00	0,00	0,00	3.224.683,56	902.749,00	52.746,25	0,00	955.495,25	2.269.188,31	2.321.934,56
Grundstücke ohne Bauten	357.503,76	509.469,22	264,78	0,00	866.708,20	0,00	0,00	0,00	0,00	866.708,20	357.503,76
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	677.117,16	69.580,00	0,00	0,00	746.697,16	433.525,94	44.153,47	0,00	477.679,41	269.017,75	243.591,22
Sachanlagen gesamt	**127.564.465,19**	**3.502.737,04**	**173.786,44**	**0,00**	**130.893.415,79**	**56.819.107,50**	**2.020.891,94**	**0,00**	**58.839.999,44**	**72.053.416,35**	**70.745.357,69**
Finanzanlagen											
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
Sonstige Ausleihungen	7.294,22	0,00	2.431,17	0,00	4.863,05	0,00	0,00	0,00	0,00	4.863,05	7.294,22
Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
Finanzanlagen gesamt	**9.944,22**	**0,00**	**2.431,17**	**0,00**	**7.513,05**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7.513,05**	**9.944,22**
Anlagevermögen insgesamt	**127.901.260,58**	**3.516.633,03**	**176.217,61**	**0,00**	**131.241.676,00**	**57.111.524,45**	**2.042.066,85**	**0,00**	**59.153.591,30**	**72.088.084,70**	**70.789.736,13**

Alle Beträge in EUR

2. Die Position „Unfertige Leistungen" besteht mit 4.246.074,36 EUR ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten für alle Wirtschaftseinheiten.

3. Unter Forderungen aus Vermietung werden unter anderem Forderung von 383,79 EUR (Vorjahr: 2.008,68 EUR) ausgewiesen, für die Ratenzahlungen über ein Jahr vereinbart worden sind.

4. Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den Positionen „Grundstücke mit Wohnbauten" sowie „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten" mit im Saldo aktiven latenten Differenzen. Das Wahlrecht auf Verzicht zur Aktivierung wurde ausgeübt.

5. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen in EUR	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanz-gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber-schuss des Ge-schäftsjahres	Entnahme für das Geschäfts-jahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	5.113.000,00	0,00	172.000,00	0,00	5.285.000,00
Bauerneuerungsrücklage	18.536.000,00	0,00	1.300.000,00	0,00	19.836.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.970.000,00	0,00	0,00	0,00	8.970.000,00

Anhang des Jahresabschlusses

6. Für Verpflichtungen aus vor und nach dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten sind Rückstellungen gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt -51.377,00 EUR (Vorjahr: +69.487,00 EUR).

7. Die Position „Sonstige Rückstellungen" beinhaltet 625.000,00 EUR an ungewissen Verbindlichkeiten, für Instandhaltungsmaßnahmen, die witterungsbedingt und aufgrund von Lieferschwierigkeiten nicht mehr im Berichtsjahr ausgeführt werden konnten.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten in EUR	**31.12.2024 (Vorjahr)**	**Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)**	**Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)**	**davon 1 - 5 Jahre**	**davon > 5 Jahre**	**gesichert**	**Art der Sicherung**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.379.921,41 (24.988.885,96)	1.641.534,28 (1.615.881,43)	23.738.387,13 (23.373.004,53)	6.536.526,27 (6.251.293,50)	17.201.860,86 (17.121.711,03)	25.379.921,41 (24.988.885,96)	**GPR**
Erhaltene Anzahlungen	6.241.119,78 (5.774.232,86)	6.241.119,78 (5.774.232,86)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	317.404,25 (285.779,35)	317.404,25 (285.779,35)					
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	431.126,24 (818.853,99)	431.126,24 (818.853,99)					
Sonstige Verbindlichkeiten	169.113,33 (151.379,78)	153.225,44 (134.652,03)	15.887,89 (16.727,75)	15.887,89 (16.727,75)	**17.201.860,86** (17.121.711,03)	**25.379.921,41** (24.988.885,96)	**GPR**
Gesamtbetrag	**32.538.685,01** (32.019.131,94)	**8.784.409,99** (8.629.399,66)	**23.754.275,02** (23.389.732,28)	**6.552.414,16** (6.268.021,25)			

GPR = Grundpfandrecht

9. Bei der Position passive Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich mit 473.862,55 EUR um Tilgungsnachlässe, die über die Laufzeit der Zinsfestschreibung erfolgswirksam aufgelöst werden.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" sind 97.585,00 EUR aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Es besteht ein Treuhandvermögen durch den betreuten Wohnungsbestand von 682.308,27 EUR sowie für Mietkautionen von 12.390,40 EUR aus dem eigenen Bestand und 165.538,15 EUR für den betreuten Wohnungsbestand.

Am 31. Dezember 2024 bestehen gemäß § 285 Nr. 3a HGB wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem Bestellobligo von Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt 505.931,01 EUR, welche durch Eigenmittel gedeckt sind.

2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	11	7
technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	0	2
insgesamt	**14**	**9**

Weiterhin wurden durchschnittlich 1,5 Auszubildende beschäftigt.

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 231.717,84 EUR auf 6.948.764,73 EUR verringert.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2024	4.033	27.698
Zugang 2024	146	865
Abgang 2024	159	1.755
Ende 2024	**4.020**	**26.808**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 6.760,00 EUR verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.090.400,00 EUR.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

6. Mitglieder des Vorstandes:

Olaf Rabsilber
Vorstandsvorsitzender, Geschäftsführer
Hauptamtliches Vorstandsmitglied

Marion Zumberge
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernhard Elsemann, Vorsitzender
Stadtkämmerer und 1. Beigeordneter der Stadt Oberhausen i. R.

Karin Lang, stellv. Vorsitzende
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft i. R.

Detlef Bohlmann, Schriftführer
Dreher

Lena Kamps-Engel
Referentin/Teamleitung

Horst Kuhlkamp
Rentner

Christiane Leprich
Steuerfachangestellte i. R.

Michael Pfitzner
Dipl. Betriebswirt (FH)/Dipl. Verwaltungswirt (FH)

8. Der Vorstand beschließt von dem Jahresüberschuss von 1.714.847,11 EUR einen Betrag von 172.000,00 EUR der gesetzlichen Rücklage zuzuführen und schlägt auf Grundlage der Satzungsregelung vor, im Rahmen einer Vorwegzuweisung, 1.300.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 1.029.347,45 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	286.969,98 EUR
Gewinnvortrag	742.377,47 EUR
	1.029.347,45 EUR

Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs für das Geschäftsjahr 2024 sind keine Ereignisse eingetreten, die die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft nachträglich beeinflusst haben.

Oberhausen-Sterkrade, 16. April 2025

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Oberhausen-Sterkrade eG

Der Vorstand





Olaf Rabsilber Marion Zumberge

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Oberhausen-Sterkrade eG
Kleine Eichelkampstraße 1 | 46145 Oberhausen
0208 69005-0 | info@sterkrader.de | sterkrader.de

Sterkrader
Wohnungsgenossenschaft