



Jahre 1925 2025



GESCHÄFTSBERICHT

2025

Sterkrader
Wohnungsgenossenschaft

Ausgewählte Eckdaten im Vergleich

	2025	2024	2023
Bestandsdaten			
Zahl der Mitglieder	3.979	4.020	4.033
Zahl der vermieteten Wohnungen	2.764	2.764	2.765
Bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche (ohne Verwaltungsgebäude)	183.643,23 m²	183.555,95 m²	183.500,03 m²
Zahl der verwalteten Wohn-/ Gewerbe-Einheiten für Dritte	370	370	370
Jahresabschluss- und Kennzahlen			
Durchschnittliche Nettomiete (Wohnungen)	4,96 EUR/m²/mtl.	4,81 EUR/m²/mtl.	4,73 EUR/m²/mtl.
Bilanzsumme	84.894 TEUR	81.647 TEUR	79.395 TEUR
Eigenkapitalquote	50,81%	51,17%	51,12%
Umsatzerlöse	16.637 TEUR	16.015 TEUR	15.141 TEUR
Jahresüberschuss	1.799 TEUR	1.715 TEUR	1.418 TEUR
Verfügbarer Cashflow	2.236 TEUR	1.963 TEUR	2.172 TEUR
Bauleistungen			
Instandhaltung	4.491 TEUR	4.501 TEUR	4.527 TEUR
Modernisierung und Neubau	1.949 TEUR	2.687 TEUR	2.864 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: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, CONTACT GmbH, freepik.com, stock.adobe.com/Julia Amaral/anatolii_97565

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.



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 Immobilienunternehmen e.V.



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



Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.



Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften



Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein



Initiative Wohnen 2050 e.V.



**„Was einer allein
nicht schafft, das
schaffen viele.“**



Editorial

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner, liebe Freunde der Sterkrader,

100 Jahre Sterkrader Genossenschaftsgeschichte sind ein besonderer Anlass, nicht nur zum Feiern, sondern auch zum Innehalten und Nachdenken. Was macht uns als Genossenschaft aus? Was haben wir in den letzten Jahrzehnten erreicht? Und wie gestalten wir gemeinsam die Zukunft des Wohnens? Mit Stolz blicken wir auf 100 Jahre Genossenschaftsgeschichte zurück – 100 Jahre, in denen wir gemeinsam Wohnraum geschaffen, Gemeinschaft gelebt und Verantwortung für unsere Stadt und ihre Menschen übernommen haben.

Unser Jubiläumsjahr 2025 war geprägt von Begegnung, Austausch und Freude. Mit einer Reihe von Veranstaltungen haben wir unsere Mitglieder und die Öffentlichkeit eingeladen, Teil unserer Geschichte zu werden. Unsere Chronik, die speziell für das Jubiläum erstellt wurde, zeigt: Wir haben uns immer den Herausforderungen der Zeit gestellt und dabei unsere Werte gelebt: Solidarität, Nachhaltigkeit und bezahlbares Wohnen.

Die Vertreterversammlung, die im Jubiläumsjahr im besonderen Rahmen stattgefunden hat, war ein Höhepunkt: In einem festlichen Ambiente diskutierten wir nicht nur über Zahlen und Projekte, sondern auch über die Werte, die uns seit 1925 tragen.

Das Jahr 2025 war auch ein Jahr politischer Entscheidungen, die die Wohnungswirtschaft nachhaltig prägen werden. Die Debatten um Mietendeckel, Klimaschutzvorgaben und die soziale Verantwortung von Wohnungsunternehmen haben uns gefordert und bestärkt, unseren Weg konsequent weiterzugehen. Rentables Bauen und Modernisieren ist in die Krise geraten. Aber nur „Jammern“ nützt nichts. Wir wollen auf unterschiedlichste Weise Impulse setzen und Lösungen finden.

Bezahlbarer Wohnraum bleibt unser zentraler Auftrag. Trotz steigender Baukosten und wachsender Anforderungen haben wir in den letzten fünf Jahren rund 34 Mio. Euro

in unseren Wohnungsbestand investiert – ein klares Bekenntnis zu unserer Verantwortung. Gleichzeitig treiben wir die energetische Sanierung unserer Gebäude voran: Mit einer Sanierungs Offensive, dem Ausbau der Fernwärmeanbindung und CO₂-neutraler Wärmeversorgung, wie Luftwärmepumpen, setzen wir konkrete Schritte auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Ein Jubiläum ist auch ein Moment, um Danke zu sagen: An unsere Mitglieder, die uns ihr Vertrauen schenken. An unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die täglich mit Engagement und Ideen unsere Ziele umsetzen. An die Stadt, die uns seit Jahrzehnten als Partner schätzt und unterstützt.

Die Genossenschaftsidee lebt von Vielfalt und Gemeinschaft. Wir wollen nicht nur Wohnungen bauen, sondern Lebensqualität sichern – für alle Menschen, unabhängig von Herkunft oder Einkommen. Als Genossenschaft handeln wir nicht nach Quartalszahlen, sondern nach Generationen. Unser Fokus bleibt auf langfristiger Stabilität – für unsere Mieterinnen und Mieter und unsere Stadt.

Die Idee der Gründungsväter der Genossenschaften in Deutschland ist moderner denn je:

„Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele.“

Ein Jubiläum wie dieses ist ein Geschenk und eine Verpflichtung. Es erinnert uns daran, dass wir Teil einer großen Tradition sind, die es zu bewahren und weiterzuentwickeln gilt. Packen wir es an – gemeinsam.

Mit herzlichen Grüßen und viel Freude bei der Lektüre!

Olaf Rabsilber
Vorstandsvorsitzender

Marion Zumberge
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Inhalt

100-jähriges Jubiläum

Gemeinsam. Stabil. Zukunftsweisend.	6
Jubilarehrung: Würdigung langjähriger Treue	8
Genossenschaftspreis: Auszeichnungen für herausragendes soziales Engagement	10
Mieterfeste, Osterbrunch und Weihnachts-Events: Das muss gefeiert werden!	12
Vertreterversammlung: Vorbildliche Arbeit für unsere Wohnungsgenossenschaft	14
Analog und digital: Vom Mitgliedermagazin bis zum Image-Video	16
Grußworte zum Jubiläum	18

Kennzahlen und Maßnahmen

Jahresrückblick in Zahlen	22
Instandhaltung und Modernisierung	24

Bericht des Aufsichtsrates

26

Lagebericht

Gegenstand des Unternehmens	30
Geschäftsverlauf	30
Ertragslage	38
Vermögenslage	39
Finanzlage	40
Finanzielle Leistungsindikatoren	41
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	42

Jahresabschluss

Bilanz	48
Gewinn- und Verlustrechnung	50
Anhang	51

100-jähriges Jubiläum

Gemeinsam. Stabil. Zukunftweisend.

2025 feierte unsere Wohnungsgenossenschaft ihr 100-jähriges Bestehen. Unsere Jubilarehrung langjähriger Mitglieder fand in der historischen Bernarduskapelle in Sterkrade statt, die einen würdigen Ort für einen Rückblick in die letzten 100 Jahre und einen Ausblick in die Zukunft gleichermaßen bot.

Seit unserer Gründung im Jahr 1925 tragen wir als Genossenschaft mit dazu bei, die Wohn- und Stadtentwicklung in Oberhausen nachhaltig zu prägen. „Wir sind in Sterkrade gewachsen, in der Region fest verankert und eng mit ihrer Entwicklung verbunden“, betonte der Aufsichtsratsvorsitzende Bernhard Elsemann in seiner Begrüßungsrede. Zugleich unterstrich er den eigenen Anspruch, auch künftig verlässlich für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen und den Genossenschaftsmitgliedern anzubieten. Mit rund 2.700 Wohnungen, rund 4.000 Mitgliedern und einem Investitionsvolumen von rund 34 Millionen Euro in den vergangenen fünf Jahren blicken wir als Genossenschaft entsprechend zuversichtlich nach vorn.



Die Jubilarehrung brachte Mitglieder, Partner und Wegbegleiter zusammen und machte die generationsübergreifende Verbundenheit aller Beteiligten spürbar. Entsprechend fiel das Resümee vom Vorstandsvorsitzenden Olaf Rabsilber aus: „Unser Jubiläum zeigt, dass wir weit mehr sind als ein Wohnungsanbieter – wir stehen für Gemeinschaft!“





Jubilarehrung

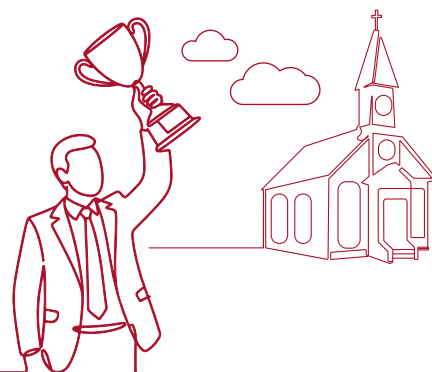
Würdigung langjähriger Treue

Im Jubiläumsjahr der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft stand auch die Verbundenheit ihrer Mitglieder im Mittelpunkt.

Insgesamt 95 Jubilare wurden für ihre 25- und 40-jährige Mitgliedschaft ausgezeichnet. Eine besonders beeindruckende Wegstrecke haben dabei elf weitere Mitglieder gemeinsam mit uns zurückgelegt: Sie gehören der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft bereits seit 50 bzw. 60 Jahren an! Wie eng eine Verbindung mit unserem Unternehmen sein kann, schilderte ein langjähriges Mitglied, das in einer persönlichen Ansprache auf die gemeinsame Geschichte seiner Familie mit der Genossenschaft zurückblickte und den Anwesenden für viele Jahre des vertrauensvollen Miteinanders dankte.

„Unsere Jubilare haben nicht nur die Entwicklung unserer Genossenschaft begleitet, sondern auch die Veränderungen unserer Stadt miterlebt“, betonte Vorstandsvorsitzender Olaf Rabsilber. „Ihre Loyalität und ihr Vertrauen bilden das starke Fundament unserer Gemeinschaft. Dafür danken wir Ihnen von Herzen.“





Genossenschaftspreis

Auszeichnungen für herausragendes soziales Engagement

Schon seit 2015 verleihen wir jährlich unseren Genossenschaftspreis in Höhe von jeweils 5.000 Euro an Organisationen, die sich in besonderer Weise für das Gemeinwohl in Oberhausen einsetzen.

Ins Leben gerufen wurde die Preisverleihung aus Anlass unseres 90-jährigen Firmenjubiläums. Die jährliche Vergabe unterstreicht unser soziales Engagement in der Stadtgesellschaft und unsere Verbundenheit mit unserer Heimatstadt Oberhausen.

Anlässlich unseres 100-jährigen Bestehens im letzten Jahr haben wir uns etwas Besonderes ausgedacht: Wir verzehnfachten den Preis von 5.000 Euro auf 50.000 Euro und zeichneten gleich mehrere Vereine, Initiativen und Einrichtungen aus, die sich im Anschluss auf unsere finanzielle Unterstützung freuen konnten.



Die Preisträger 2025:

- Friedensdorf Oberhausen e.V.
- Verein für körper- und mehrfachbehinderte Menschen Alsbachtal e.V.
- Frauen helfen Frauen e.V. Oberhausen
- Gedenkhalle Oberhausen
- MULTI Oberhausen
- Ambulantes Hospiz Oberhausen e.V.
- Förderkreis Burg Vondern e.V.
- Stationäres Hospiz St. Vinzenz Pallotti
- Groß-Oberhausener Karneval 1954 e.V.

Sie alle stehen stellvertretend für das vielfältige und vorbildliche Engagement in den Bereichen Soziales, Kultur, Bildung, Inklusion und Hospizarbeit. „Die Preisträger 2025 zeigen eindrucksvoll, wie stark Zusammenhalt und Verantwortung in unserer Stadt gelebt werden“, resümierte Aufsichtsratsvorsitzender Bernhard Elsemann. „Mit den Auszeichnungen möchten wir ihren wichtigen Beitrag für das gesellschaftliche Miteinander in Oberhausen würdigen.“



Mieterfeste, Osterbrunch und Weihnachts-Events

Das muss gefeiert werden!

Ob im Quartier oder im Stadtteil: Auch im Jahr 2025 standen Begegnung und Austausch im Mittelpunkt. Bei Mieterfesten in der Eichsfeldstraße, in Sterkrade, Alsfeld und an der Klosterhardter Straße kamen zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner zusammen, um gemeinsam Zeit zu verbringen und das nachbarschaftliche Miteinander zu stärken. Ergänzend dazu wurden fünf weitere Feste im Rahmen unseres Jubiläums verlost und von uns finanziell unterstützt.

Beim Mieterfest in Alsfeld gab es anlässlich des Tags der Genossenschaften eine ganz besondere Aktion: Wir bildeten das Logo der Marketinginitiative der Wohnungsbau-Genossenschaften Deutschland e.V., ein stilisiertes Haus in

verschiedenen Farben, mit Blumen nach. Die Gäste des Mieterfests durften im Anschluss die Blumen mit nach Hause nehmen – eine Aktion, die großen Anklang fand.

Darüber hinaus waren wir beim Stadtteilstoff in Tackenberg präsent. Feste Bestandteile unseres Eventprogramms waren zudem der Osterbrunch während der Ferien sowie das beliebte Weihnachtscafé. Beide Veranstaltungen fanden wieder im Nachbarschaftstreff Buschhausen statt. Zu guter Letzt rundete eine gemeinsame Fahrt zum Weihnachtsmarkt nach Dortmund unser Jubiläumsjahr ab und bot Gelegenheit für Austausch und Gemeinschaft bei stimmungsvoller Atmosphäre vor den Feiertagen.



Vertreterversammlung

Vorbildliche Arbeit für unsere Wohnungsgenossenschaft

Am 24. Juni 2025 fand die jährliche Vertreterversammlung unserer Wohnungsgenossenschaft statt, bei der auf die Ereignisse und Entwicklungen der Vergangenheit zurückgeblickt und zukünftige Projekte angekündigt und erläutert wurden.

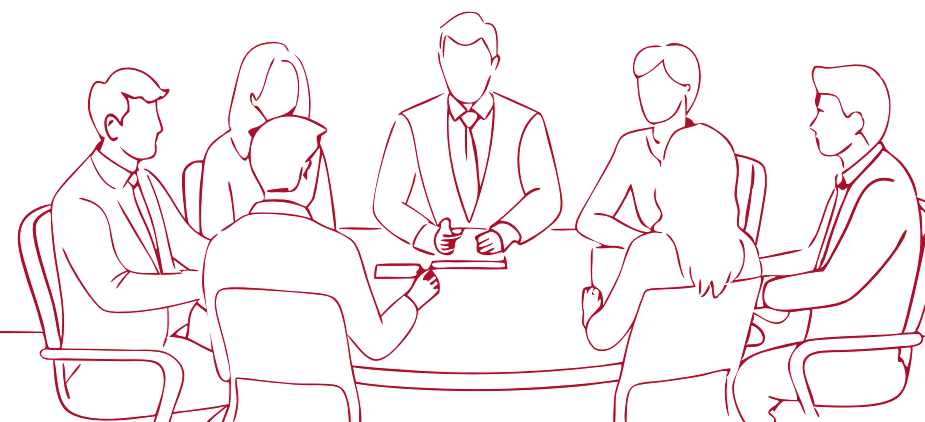
Selbstverständlich feierten wir in diesem Rahmen auch unser 100-jähriges Jubiläum. Unser Aufsichtsratsvorsitzender Herr Bernhard Elsemann sowie unser Vorstand bestehend aus Herrn Olaf Rabsilber und Frau Marion Zumberge freuten sich mit den Vertreterinnen und Vertretern über das beeindruckende Jahrhundertereignis. Dabei hoben sie insbesondere die erfolgreiche gemeinschaftliche Arbeit für bezahlbaren Wohnraum und verlässliche Wohnperspektiven mit langfristiger Sicherheit für unsere Mitglieder sowie Mieterinnen und Mieter hervor.

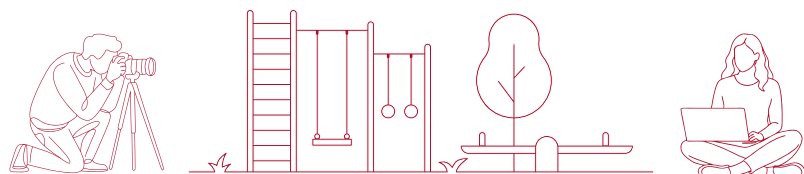


Die Vertreterversammlung bietet eine Plattform, um auf die Projekte und Entwicklungen der Vergangenheit zurückzublicken und zukünftige Projekte zu erläutern. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand freuten sich, dieses historische Ereignis mit allen Vertreterinnen und Vertretern teilen zu können. Des Weiteren wurden die notwendigen Beschlüsse zur Bilanz und die Wahlen zum Aufsichtsrat vorgenommen.

Einen besonderen Akzent setzte zudem das Grußwort des damaligen Oberbürgermeisters Daniel Schranz, der die wichtige Rolle unserer Wohnungsgenossenschaft für Oberhausen betonte. Im Anschluss wurde das Jubiläum mit einem Empfang gewürdigt und gebührend gefeiert.

Wir möchten uns an dieser Stelle nochmals ausdrücklich bei allen Mitgliedern der Vertreterversammlung für ihr engagiertes ehrenamtliches Wirken bedanken!





Analog und digital

Vom Mitglieder- magazin bis zum Image-Video

Mit unseren Informationsangeboten decken wir als Sterkrader Wohnungsgenossenschaft sowohl den klassisch-analogen Printbereich als auch digitale Online-Angebote ab.

Das Mitgliedermagazin „Deine Sterkrader“ erscheint ein- bis zweimal im Jahr, sowohl in gedruckter als auch digitaler Form. In den Ausgaben werden die Genossenschaftsmitglieder sowie Mieterinnen und Mieter über aktuelle Ereignisse rund um die Genossenschaft informiert. Darüber hinaus erhalten die Leserinnen und Leser hilfreiche und wertvolle Tipps zum Thema Wohnen und erfahren auf unterhaltsame Weise viel Wissenswertes und Spannendes.

www.sterkrader.de/service/downloads



Pünktlich zum 100-jährigen Jubiläum unserer Genossenschaft starteten wir zudem bei Instagram unseren eigenen Kanal. Auf diesem Kanal teilen wir kompakt und prägnant aktuelle Highlights, ausgewählte Events und alle Themen, die für unsere wachsende Community von über 220 Followern relevant sind. Wer Lust auf mehr hat, ist herzlich eingeladen, auf unserer Instagram-Seite vorbeizuschauen!

www.instagram.com/deine_sterkrader



Ebenfalls zum Jubiläum erstellten wir ein Image-Video, in dem wir lebhaft Einblicke in die 100-jährige Geschichte unserer Wohnungsgenossenschaft - teilweise mit historischem Filmmaterial - geben. Des Weiteren zeigen wir u. a. Impressionen ausgewählter Veranstaltungen, darunter auch Ausschnitte aus der Jubilarehrung und lassen Wegbegleiter, Mitglieder sowie Mieterinnen und Mieter zu Wort kommen.



Hier geht es zum Video





Daniel Schranz

Oberbürgermeister der Stadt Oberhausen
(2015–2025)



Zum 100-jährigen Jubiläum der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft gratuliere ich Ihnen und allen Genossenschaftsmitgliedern sehr herzlich. Dies tue ich sowohl im Namen von Rat und Verwaltung unserer Stadt Oberhausen, aber auch ganz persönlich. Denn ein ganzes Jahrhundert des Engagements für die Menschen ist ein Meilenstein, der großen Respekt und Anerkennung verdient. Seit ihrer Gründung folgt die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft einem Prinzip, das auch heute nichts an Bedeutung verloren hat: Der Verknüpfung von wirtschaftlichem Handeln mit sozialer Verantwortung. Diese Maxime zieht sich wie ein roter Faden durch die gesamte Geschichte der Genossenschaft und prägt ihr Handeln bis heute.

Seit über 100 Jahren sind Sie Partner für alle Generationen und tragen dazu bei, den gesellschaftlichen Wandel mitzugestalten. Besonders in Zeiten, in denen mancherorts bezahlbarer Wohnraum knapp ist, beweist die Genossenschaft, wie wertvoll das genossenschaftliche Modell ist. Es zeigt, dass man wirtschaftlichen Erfolg und Gemeinwohlorientierung vereinen kann. Ein 100-jähriges Bestehen ist nicht nur Anlass zum Feiern, sondern bietet auch die Gelegenheit, innezuhalten und mit Stolz auf die vergangenen Jahrzehnte zurückzublicken. Gleichzeitig ist es aber auch der Moment, den Blick nach vorn zu richten. Ich bin überzeugt, dass die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft auch in den kommenden Jahren mit Weitsicht, Innovationskraft und Verantwortungsbewusstsein die Herausforderungen der Zeit angehen wird.

Ich gratuliere Ihnen herzlich zu Ihrem 100-jährigen Jubiläum und wünsche Ihnen weiterhin viel Erfolg, Kraft und Zuversicht für die kommenden Jahre.

Mit den besten Grüßen und herzlichen Glückwünschen.

Jutta Kruft-Lohrengel

ehemalige Präsidentin von 2013 bis März 2025
und jetzige Ehrenpräsidentin der IHK zu Essen



Es ist mir eine große Freude und Ehre, Ihnen zum 100-jährigen Jubiläum der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft zu gratulieren.

Ein Jahrhundert voller Engagement, Innovation und Gemeinschaftssinn liegt hinter Ihnen – eine beeindruckende Leistung, die nicht nur die Wohnqualität in unserer Region nachhaltig verbessert hat, sondern auch ein starkes Zeichen für sozialen Zusammenhalt und verantwortungsbewusstes Handeln setzt.

Die Bedeutung von Wohnraum in der MEO-Region (Mülheim, Essen, Oberhausen) kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Er ist weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf; er ist die Grundlage für ein sicheres und erfülltes Leben. Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft hat in den vergangenen 100 Jahren nicht nur Wohnraum geschaffen, sondern auch Lebensräume gestaltet, in denen sich Menschen wohlfühlen und entfalten können. Ihre Arbeit ist ein leuchtendes Beispiel dafür, wie genossenschaftliches Handeln zum Wohle aller beitragen kann.

Als Ausbildungsbetrieb legen Sie darüber hinaus für junge Menschen den Grundstein ihrer beruflichen Laufbahn und fokussieren zudem die Zusammenarbeit mit Oberhausener Unternehmen, die ebenfalls Ausbildungsbetrieb sind. Dies freut mich als Präsidentin der IHK zu Essen ganz besonders! Ihre Arbeit und ihr Engagement tragen maßgeblich zur Stabilität und zur Lebensqualität in unserer Region bei.

Herzlichen Glückwunsch zu diesem besonderen Jubiläum und alles Gute für die Zukunft!

Axel Gedaschko

Präsident GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



100 Jahre Sterkrader Wohnungsgenossenschaft – ein wahrlich bemerkenswerter Anlass, zu dem ich Ihnen im Namen der Wohnungswirtschaft Deutschland herzlich gratuliere.

Seit 100 Jahren versorgt die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft ihre Mitglieder mit hoher Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten. Dabei geht Ihre Arbeit jedoch weit über das reine Vermietungsgeschäft hinaus. Sie bieten älteren Menschen Hilfe und engagieren sich in der Integration von Mitmenschen aus dem Ausland in unserer Gesellschaft. Solche sozialen Projekte helfen gegen Anonymität in den Quartieren und stärken nachbarschaftliche Bindungen.

Wohnungsbaugenossenschaften sind wichtige Akteure auf den deutschen Wohnungsmärkten. Mit bundesweit rund 2,2 Mio. bewirtschafteten Genossenschaftswohnungen sind Wohnungsgenossenschaften auch wichtige Partner der Städte und des lokalen Handwerks. In ihrer langen Tradition konnten sie mit vielfältigen Innovationen aufwarten: beim modernen Siedlungsbau der 20er und 30er Jahre, im sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit und bei neuen Handlungsfeldern, wie dem altengerechten Wohnen oder dem sozialen Management. Wohnungsbaugenossenschaften haben immer wieder gezeigt, dass sie auf den gesellschaftlichen Wandel zugleich nachhaltig und ökonomisch erfolgreich reagieren können.

Die „Sterkrader Wohnungsgenossenschaft“ kennt Umbrüche und herausfordernde Zeiten aus ihrer Geschichte, sogar den Umbruch eines ganzen Systems. Sie haben diese Zeiten erfolgreich gemeistert und stellen sich der Gegenwart und der Zukunft gehärtet durch diese Erfahrung.

Ich wünsche Ihnen und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin viel Erfolg und eine erfolgreiche Zukunft.

Alexander Rychter

Vorstandsmitglied und Verbandsdirektor
des VdW Rheinland Westfalen



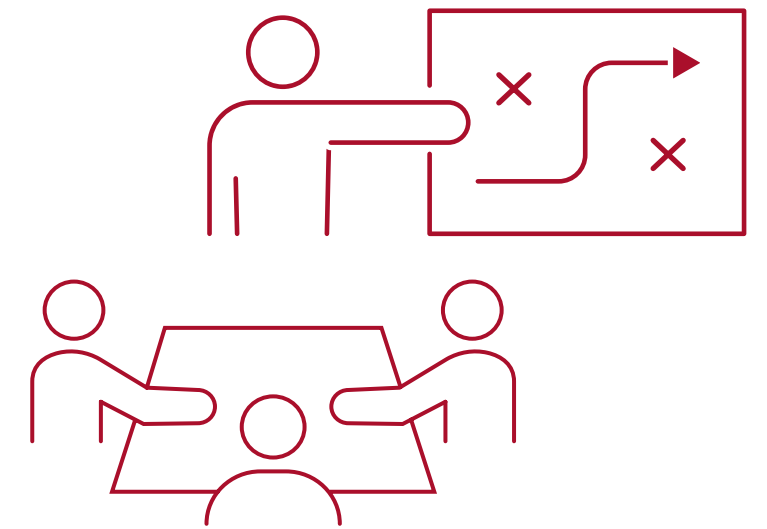
100 Jahre Sterkrader Wohnungsgenossenschaft – das ist weit mehr als ein Jubiläum. Es ist ein Beleg für eine Idee, die damals wie heute trägt: Gemeinsam Wohnraum zu schaffen, der bezahlbar, sicher und lebenswert ist. Was 1925 mit einer kleinen Gruppe engagierter Bürgerinnen und Bürger begann, hat sich zu einer festen Größe in Oberhausen und Umgebung entwickelt – mit rund 2.700 Wohnungen, die vielen Menschen ein Zuhause bieten.

Wer 100 Jahre überdauert, hat immer wieder bewiesen, dass er mit der Zeit geht. So auch die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft. Sie hat sich den besonderen Herausforderungen jedes Jahrzehnts gestellt – vom Wiederaufbau nach dem Krieg über die kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestands bis hin zu aktuellen Themen wie Klimaanpassung und Quartiersentwicklung. Dabei ging es nie nur um das Bauen allein. Denn eine Genossenschaft bedeutet mehr als eine Wohnung – sie bedeutet Gemeinschaft, Mitbestimmung und Verlässlichkeit.

Gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte und steigender Anforderungen an nachhaltiges Bauen zeigt sich, wie wichtig genossenschaftliches Wohnen ist. Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft beweist, dass wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung kein Widerspruch sind, sondern sich ideal ergänzen können. Sie sorgt für stabile Mieten, moderne Wohnkonzepte und eine hohe Wohnqualität – und das seit einem Jahrhundert. Zu diesem besonderen Jubiläum gratuliere ich herzlich.

Beste Grüße und Glück auf.

Kennzahlen und Maßnahmen



Jahresrückblick in Zahlen

A+++ Klimafreundlich

- 4 E-Autos im Fuhrpark
- 44 Wohneinheiten werden durch 4 Wärmepumpen beheizt
- 45 Wohneinheiten bereits an Nahwärmenetz + 344 weitere Wohneinheiten in 2026/2027
- 973 Wohneinheiten mit Fernwärmeversorgung
- 27 Wohneinheiten mit Erdwärmeversorgung
- Ökostrom in allen Gebäuden für den Allgemeinstrom

Lebenslanges Wohnrecht

- ca. 14 Jahre durchschnittliche Wohndauer
- 24 % der Mietverhältnisse mit einer Dauer von über 20 Jahren



Bezahlbarer Wohnraum

- 2.764 Wohnungen
- 526 Garagen/Einstellplätze
- 99,4 % Vermietungsquote
- 4,96 EUR/m²/mtl. Nettodurchschnittsmiete
- 1,34 EUR/m²/mtl. durchschnittliche Heizkosten
- 1,72 EUR/m²/mtl. durchschnittliche Betriebskosten

Gästewohnungen

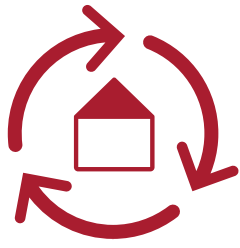
- 4 Gästewohnungen für unsere Mitglieder
- 378 Übernachtungen

Verantwortliches Wirtschaften

- 50,8 % Eigenkapitalquote
- 1.061 TEUR Bilanzgewinn
- 4.280 Instandhaltungsaufträge
- 34.97 EUR/m²/ p. a. Instandhaltungs- & Modernisierungskosten
- 33,8 Mio. EUR Bauinvestitionen in den letzten 5 Jahren

Nachbarschaftstreff

- 2 Nachbarschaftstreffs in den größten Wohnquartieren Tackenberg & Buschhausen



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
- Genossenschaft im Quartier
- Informationsveranstaltung
- Osterfrühstück im Nachbarschaftstreff
- Fahrt zum Weihnachtsmarkt nach Dortmund

Entwicklung unseres Mitgliederbestandes

Unser Mitgliederbestand hat sich im Geschäftsjahr um 41 Mitgliedschaften verringert. Zum Jahresende 2025 waren 3.979 Mitglieder (Vorjahr: 4.020) im Mitgliederverzeichnis eingetragen.

Starke Gemeinschaft

3.979 Mitglieder

97 Jahre – ältestes Mitglied

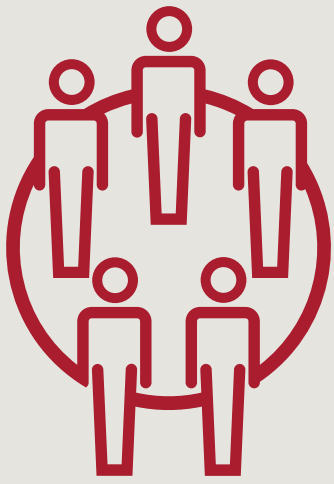
3 Jahre – jüngstes Mitglied

55 Ø Alter Mitglieder

22 Mitarbeiter

2 davon Auszubildende

43 Ø Alter Mitarbeiter

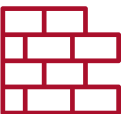


Altersstruktur der Mitglieder

	2025	%
über 80 Jahre	365	9,2
70–79 Jahre	516	13,0
60–69 Jahre	817	20,5
50–59 Jahre	761	19,1
40–49 Jahre	567	14,2
30–39 Jahre	581	14,6
18–29 Jahre	293	7,4
unter 18 Jahre	49	1,2
ohne Angaben	30	0,8
Gesamt	3.979	100,0

Jährlich gibt es viel zu tun

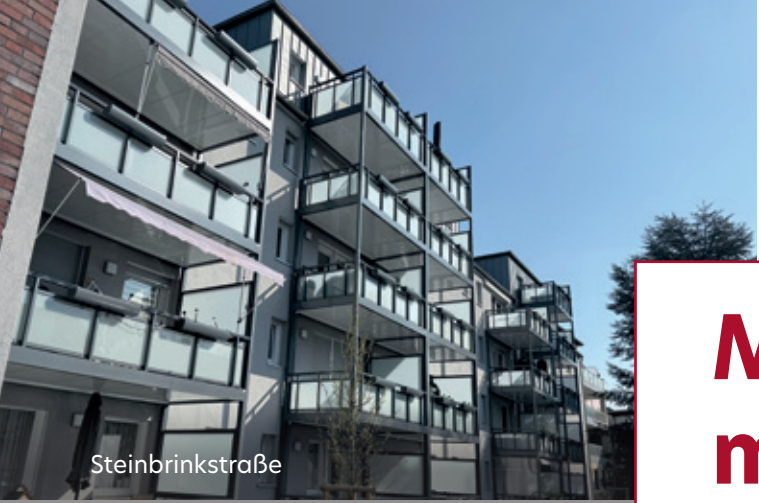
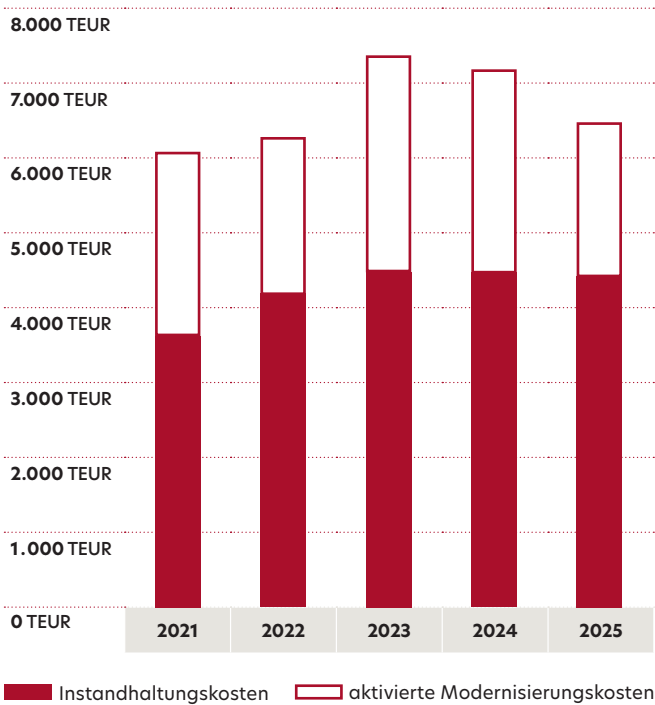
Hier stellen wir Ihnen einige Maßnahmen vor, die 2025 umgesetzt wurden.

	7	Fassaden saniert und angestrichen		245,8	TEUR
	12	Treppenhäuser angestrichen		102,3	TEUR
	8	Dächer erneuert und energetisch aufgewertet		387,2	TEUR
	131	Versicherungsschäden		285,4	TEUR
	9	Haustüren erneuert		33,5	TEUR
	73	Außenanlagen hergerichtet		302,4	TEUR
	32	Balkone erneuert		201,9	TEUR
	46	Leerwohnungen saniert		1.191,3	TEUR
	7	mitgliederorientierte Maßnahmen (z. B. Badezimmermodernisierung)		106,7	TEUR

Investitionen in unseren Wohnungsbestand

Im Geschäftsjahr 2025 setzten wir für die Bestandspflege 6.562 TEUR ein. Hiervon wurden 4.491 TEUR in der Gewinn-und Verlustrechnung direkt als Instandhaltungskosten ausgewiesen. Auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen inklusive aktivierter Eigenleistungen entfielen 2.071 TEUR unter anderem für die Sanierung von Leerwohnungen und Großmodernisierungen.

Entwicklung der Bestandsinvestitionen (ohne Neubau)
In den letzten fünf Jahren haben wir rund 33,8 Mio. EUR investiert.



Modernisierungsmaßnahmen

Auch im Berichtsjahr 2025 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 bis 79 und in Sterkrade auf der Steinbrinkstraße 285 bis 291 wurden in den Vorjahren angekündigt und begonnen. Die sehr umfangreichen Maßnahmen konnten im Jahr 2025 abgeschlossen werden. Zusätzlich wurde im Berichtsjahr eine weitere jahresübergreifende Maßnahme fertiggestellt. So wurden die Wohnhäuser Buschmannsfeld 2 bis 6 weitreichend modernisiert. Hier wurden Dächer erneuert, alle Fenster ausgetauscht und Geschossdecken und Fassaden gedämmt. Zudem wurden die Häuser durch Klinker und Anstriche optisch aufgewertet.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung Tackenberg wurden weitere Maßnahmen durchgeführt. Die Wohnhäuser Tackenbergstraße 110 und 112 sowie 114 und 116 sind energetisch verbessert worden. Für die Wohnqualität erhielten alle genannten Gebäude Balkone 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. In Schmachtendorf konnte durch einen neuen Müllstellplatz die Außenanlage der Forststraße 48 aufgewertet werden.

Insgesamt wurden somit im Berichtsjahr 88 Wohnungen nachhaltig und energetisch verbessert. Hiervon sind 73 Wohnungen in Häusern, deren Modernisierung bereits in den Vorjahren begonnen hatte.

Maßnahmen	Wohnungen	angefallene Kosten (TEUR)
Tackenberg		
Tackenbergstr. 110+112/114+116	15	484,7
Buschhausen		
Buschmannsfeld 2-6	16	784,0
Sterkrade		
Steinbrinkstr. 285-291	34	29,3
Duisburg		
Herzogstr. 69-79	23	16,5
Schmachtendorf		
Forststraße 48	24	15,0

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.

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsbericht 2025 sechs Sitzungen abgehalten, in denen unter anderem der Jahresabschluss 2024, der Bericht über das Geschäftsjahr 2024, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, der Wirtschaftsplan 2026, das Investitionsprogramm 2025/2026 sowie die Berichte des Prüfungsausschusses behandelt wurden.

Im Rahmen einer Fortbildungsveranstaltung hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Thema „Aktuelle Wohnungspolitik und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen“ 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 2024, dem Bericht über das Geschäftsjahr 2024 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 2024, die ordnungsgemäße Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse. Von dem Ergebnis der Prüfung, die keine Beanstandungen beinhaltet, wurde der Aufsichtsrat vom Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

In den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 19. März 2026 und 14. April 2026 wurde der Jahresabschluss per 31. Dezember 2025, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang umfassend geprüft und bewertet.

Die durchgeführten Prüfungen ergaben, dass die Bilanzunterlagen übersichtlich, ausführlich und ordentlich erstellt wurden. Die Finanzkommission hat die Aufstellung des Jahresabschlusses 2025 positiv zur Kenntnis genommen. Von dem Ergebnis der Prüfung, die keinerlei Beanstandungen beinhaltet, wurde der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

Die weitere Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichtes über das Geschäftsjahr 2025 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 2026 keine Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus.

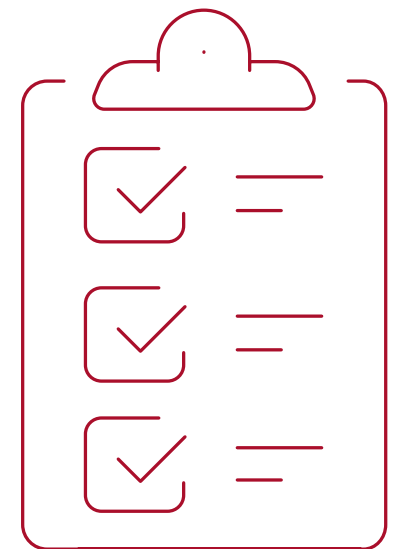
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Oberhausen-Sterkrade, den 15.04.2026

Bernhard Elsemann

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.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

» Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2% im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird.

» Die leichte Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2025 sieht sich durch den Ausbruch des Iran-Krieges einer spürbaren Belastung ausgesetzt. Laut Szenarioanalysen des Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. (ifo Institut) ist bei einer raschen Beendigung des Konflikts mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,8 % im Jahr 2026 und 1,2 % im Jahr 2027 zu rechnen. Sollte sich der Krieg hingegen länger hinziehen, verschärfen sich die konjunkturellen Herausforderungen deutlich: In diesem Fall wäre lediglich ein BIP-Wachstum von rund 0,6 % (2026) bzw. 0,8 % (2027) zu erwarten. «5

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.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. 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 Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) beziehen Stellung zu dem Jahreswirtschaftsbericht 2026 mit dem Titel „Investitionen und Reformen für Wachstum und Resilienz“ der Bundesregierung. In der Jahresprojektion der Bundesregierung 2026 wird für das Jahr 2026 ein Wirtschaftswachstum von 1% gegenüber 2025 prognostiziert. Gegenüber der Herbstprognose hat die Bundesregierung ihre Wachstumserwartung von 1,3% leicht verschlechtert. Das Verbraucherpreisniveau soll um 2,1% steigen. « 2

» Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0% ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6%, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend

hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5% steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10%. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR. «1

» Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

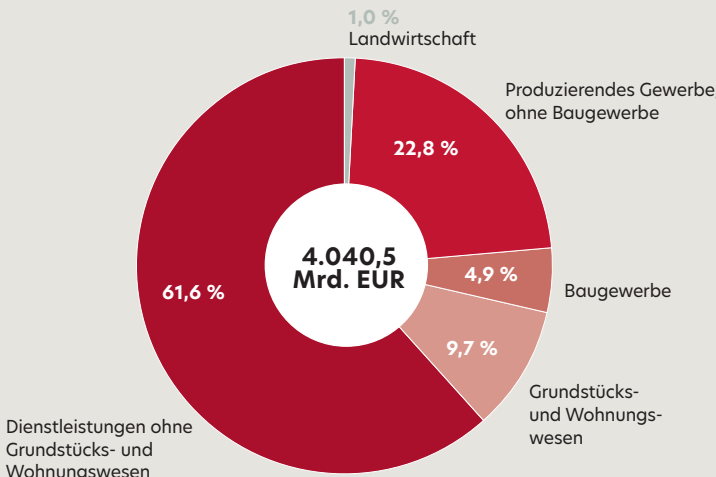
Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5%). Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2%.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Allein für 2026 erwarten das Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft
Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



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

zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angeichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35%.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4% und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5%. Hauptursache für den Anstieg der staatlichen Konsumausgaben war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste. Die privaten Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9% zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde

2,4% weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3%), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8%. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise 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 2025 um gut 48%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. «1

» Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine 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 2025, 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 2025 mit 4,1% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

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.

Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5%). Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4% spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9%). «1

» In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59% der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10% des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5% und 2027 stärker um etwa 2,5% zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11% mehr Wohnungsbau genehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14%) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12%). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14%). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8%.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40%. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt. «1

» Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen sind 2024 um 2,2% angestiegen. Deutschlandweit lagen die Bestandsmieten laut Zensus 2022 bei durchschnittlich 7,28 Euro/m² nettokalt. Fortgeschrieben mit dem Mietanstieg aus dem Verbraucherpreisindex ergibt sich für 2024 bundesweit über alle Wohnungsbestände eine Durchschnittsmiete von 7,60 €/m². Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) bieten weiterhin besonders günstigen Wohnraum. 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,63 Euro/m² und damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. «4

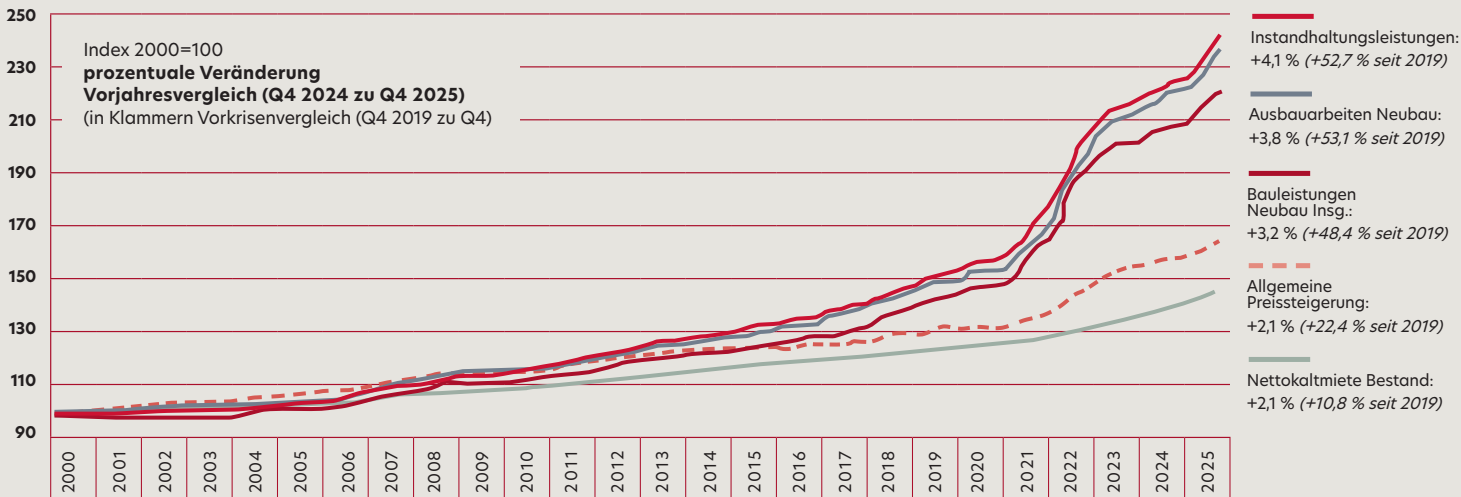
» Der Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK zeigt, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Nordrhein-Westfalen weitgehend im Einklang mit den gesamtdeutschen Entwicklungen befinden. Auch Nordrhein-Westfalen trafen die anhaltenden Preissteigerungen sowie das zwischenzeitlich stark gestiegene Zinsniveau.

Allerdings sind auch leicht positive Trendwenden in NRW zu erkennen in Bereichen der Baugenehmigungszahlen, dem Investitionsklima oder dem Neugeschäftsvolumina für Wohnungsbaukredite.

In der ersten Hälfte des Jahres 2025 war im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Stabilisierung der Baugenehmigungszahlen feststellbar, zurückzuführen auf ein Plus bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und den Wohnheimplätzen. Auch der Anstieg der Neugeschäftsvolumina für Wohnungsbaukredite seit Ende 2024 war ein positives Signal, das auf eine Verbesserung der Situation hindeutete.

Der Mietwohnungsmarkt war im Jahr 2024 von einer unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum und einem erneuten Rückgang der verfügbaren Angebote gekennzeichnet. Im Jahr 2024 lagen die mittleren Nettokaltmieten für Wiedervermietungsobjekte in Nordrhein-Westfalen bei 9,41 €/m², was einem Anstieg von 5,5 Prozent beziehungsweise 0,49 €/m² gegenüber dem Jahr 2023 entspricht. Im Neubau stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2024 auf 13,33 €/m² und damit um 5,8 Prozent beziehungsweise 0,73 €/m². Den Daten für das 1. Halbjahr zufolge setzte sich dieser Trend auch im Jahr 2025 fort (Neubau +3,2%, Bestand +2,9%). «3

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten
Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2025

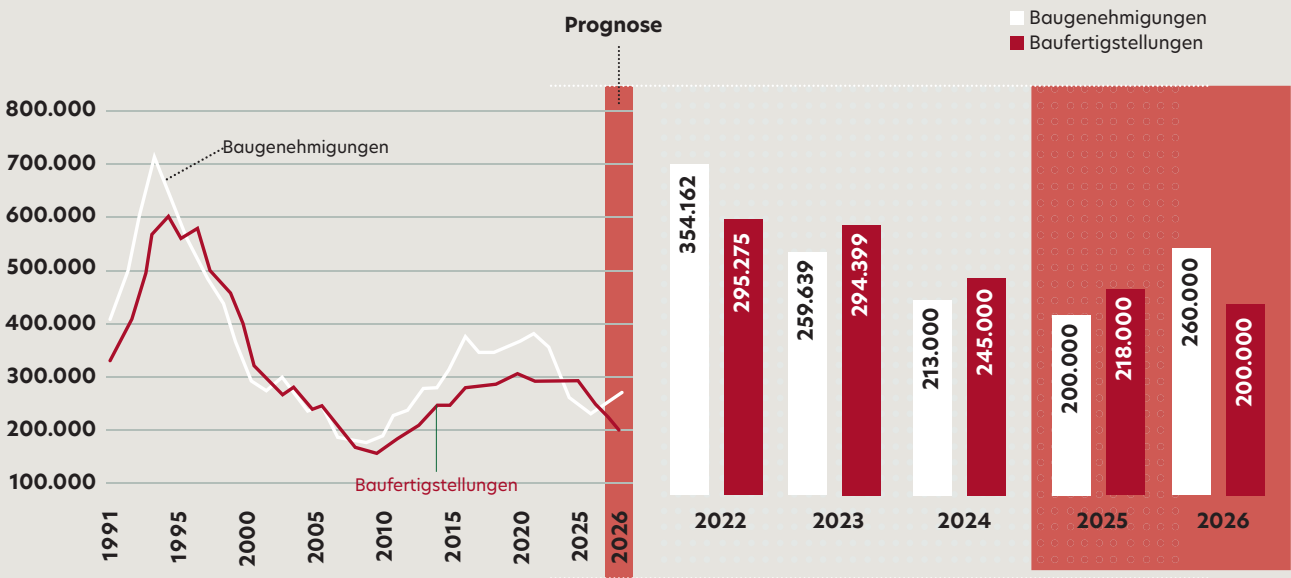


Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zur Umbasierung auf 1. Quartal 2000=100

» Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich

umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden. «1

Prognose Bautätigkeit 2025/2026:
Fertigstellungen noch auf Talfahrt, Zunahme bei Baugenehmigungen



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis November 2025, eigene Schätzung, 2025-2026

Prognose: 2025/26 rund 128.000
fertiggestellte Wohnungen weniger
als 2023/24

1 GdW Informationen 173, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

2 BDA Rundschreiben Nr. XI/010/26 Konjunktur: Jahreswirtschaftsbericht 2026

3 Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025 von der NRW.Bank

4 GdW - Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

5 Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. (ifo Institut): ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2026: Folgen des Iran-Krieges dämpfen Erholung (Stand 12.März 2026)

Immobilienmarkt Oberhausen

» Die Stadt Oberhausen verzeichnet in den vergangenen Jahren eine moderate Bevölkerungszunahme. Seit dem Jahr 2011 ist die Bevölkerungszahl von 211.585 auf 213.119 Personen (2024) gestiegen. Die stabile Entwicklung ist vor allem auf Zuzüge zurückzuführen, die dem anhaltenden negativen natürlichen Saldo – also mehr Sterbefällen als Geburten – entgegenwirken. Besonders Zuzüge junger Erwachsener und Familien aus dem Ausland tragen zur Stabilisierung bei. Im Jahr 2024 lag der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an den Zuzügen bei knapp 50 %.

wohner aus. Hauptursachen hierfür sind die Alterung der Gesellschaft und weiterhin geringe Geburtenraten.

Der Blick auf die Altersstruktur in Oberhausen bestätigt die demografischen Entwicklungen, die bundesweit beobachtet werden. Die Gruppe der Menschen im Rentenalter (65 Jahre und älter) nimmt mit rund 23 % an der Gesamtbevölkerung (2024) einen bedeutenden Anteil ein. Dem gegenüber stehen knapp 17 % Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre) im Stadtgebiet. «1

» Zum 31. Dezember 2025 betrug die Bevölkerungszahl in Oberhausen 212.535 Einwohner. «3

Trotz der gegenwärtig stabilen Entwicklung geht die städtische Bevölkerungsprognose bis 2040 von einem leichten Rückgang um 1,7 % auf 209.238 Einwohnerinnen und Ein-

» Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Oberhausen bei knapp unter 2 Personen (1,976) und ist weiterhin rückläufig. «1

» Im Jahr 2025 waren 45 % der insgesamt 106.127 Haushalte in Oberhausen Einpersonenhaushalte. Rund 30 % der Haushalte bestanden aus Paaren ohne Kinder und 14 % aus Paaren mit Kindern. 5 % lebten in Alleinerziehendenhaushalten und 6 % in sonstigen Mehrpersonenhaushalten. «2

» Die Haushaltsstruktur in Oberhausen hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verändert. Zwischen 2014 und 2024 stieg die Zahl der Haushalte an – trotz nur leicht wachsender Bevölkerungszahlen. «1

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

Art des Gebäudes	Wohngebäude		
Berichtsjahr	Anzahl Gebäude	Wohneinheiten	Wohnfläche (m²)
2022	38.668	111.356	8.987.657
2023	38.677	111.456	8.997.590
2024	38.713	110.717	8.882.376

»2

»Gegenüber 2014 ist der Wohnungsbestand um etwa 2 % gestiegen. Während die Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um rund 2,6 % zunahm, stieg der Bestand in Mehrfamilienhäusern lediglich um rund 1,8 %. «1

» Das verfügbare Einkommen in Oberhausen je Einwohnerin und Einwohner beträgt im Jahr 2022 rund 21.257 €. Damit weist Oberhausen ein im landesweiten Vergleich unterdurchschnittliches Niveau (NRW: 25.100 €) auf und liegt auf Rang 380 von 396 Kommunen. Trotz dieses Rückstands ist in den letzten Jahren ein leichter Anstieg des Pro-Kopf-Einkommens zu verzeichnen – im Vergleich zum Jahr 2021 stieg das verfügbare Einkommen um 4,0 %. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass Oberhausen auch hinter den direkten Nachbarstädten zurückbleibt: In Mülheim an der Ruhr lag das verfügbare Einkommen 2022 bei 24.186 €, in Essen bei 22.379 € und in Duisburg bei 22.096 €.

Ein zentrales Merkmal des Wohnungsmarkts in Oberhausen ist die deutliche Mietpreissteigerung in den letzten Jahren. Laut dem Endbericht der Stadt Oberhausen zu dem „Themenjahr 2024/2025 Wohnen“ liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete 2024/2025 bei etwa 8,19 €/m²/mtl. Im Vergleich zum Jahr 2014 (5,58 €/m²) entspricht dies einem Anstieg von rund 47 % – ein erheblicher Zuwachs, der auf unterschiedliche Ursachen wie Marktdruck, begrenzte Neubautätigkeit und steigende Baukosten zurückgeführt wird. «1

» Die Arbeitslosigkeit ist in Oberhausen im Dezember 2025 gesunken. 12.595 Menschen waren arbeitslos gemeldet, 117 Personen weniger (-0,9 Prozent) als im November, aber 291 Personen bzw. 2,4 Prozent mehr als vor einem Jahr. Die Arbeitslosenquote betrug 11,2 Prozent und lag mit 0,1 Prozentpunkten unter dem Vormonatsniveau. Vor einem Jahr lag sie bei 11,1 Prozent.

Im Rechtskreis SGB III (Agentur für Arbeit) lag die Arbeitslosigkeit bei 2.952 Personen (9 Personen mehr als im Vormonat und 554 Personen mehr als vor einem Jahr). Im Rechtskreis SGB II (Jobcenter) waren 9.643 Arbeitslose registriert (126 Personen weniger als im Vormonat und 263 Personen weniger als im Vorjahr). Durch die Träger der Grundsicherung (Jobcenter) wurden 77 Prozent aller Arbeitslosen betreut.

1.001 junge Arbeitslose unter 25 Jahren bedeuten einen Rückgang um 48 Personen zum Vormonat und einen Anstieg um 62 Personen zum Vorjahresmonat. Damit lag die Jugendarbeitslosenquote bei 9,4 Prozent (-0,4 %-Punkte).

Die Unterbeschäftigung umfasste im Dezember 15.320 Personen. Das waren 127 weniger als im letzten Monat und 265 weniger als im Vorjahresmonat. Die Unterbeschäftigungsquote beträgt aktuell 13,3 %.

Die Unternehmen in Oberhausen suchen weiterhin Mitarbeitende: 266 Stellen wurden im Dezember 2025 neu gemeldet (125 weniger als im Vormonat, aber 43 mehr als vor einem Jahr). «4

1 Stadt Oberhausen – Themenjahr 2024/2025 Wohnen Endbericht

2 O.BIS – offizielles statistisches Informationssystem der Stadt Oberhausen

3 Oberhausener Stadtmonitor – KomMonitor Version 4.3.3 (GIS-gestütztes Monitoring Portal)

4 Bundesagentur für Arbeit Oberhausen – Der Arbeitsmarkt im Dezember 2025

Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2025:

	Wohnungen		gewerblich genutzte Einheiten		Wohn- und Nutzflächen	Garagen/ Einstell-plätze	Häuser
	Einheiten	Wohn- /Nutzflächen	Einheiten	Wohn- /Nutzflächen	gesamt		
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
Bestand 31.12.2024	2.768	181.406,91	23	2.669,04	184.075,95	518	834
Zugang 2025	0	87,28	0	0	87,28	11	0
Abgang 2025	0	0	0	0	0	0	0
Bestand 31.12.2025	2.768	181.494,19	23	2.669,04	184.163,23	529	834
vermieteter Bestand	2.764	181.295,51	20	1.947,52	183.243,03	526	833
eigengenutzter Bestand	4	198,68	3	721,52	920,20	3	1

Im eigengenutzten Bestand befinden sich:

- ein Verwaltungsgebäude
 - zwei Ladenlokale genutzt als Nachbarschaftstreffs
- zwei Garagen sowie eine Fahrradgarage
 - vier Wohnungen genutzt als Gästewohnungen

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2025 folgende öffentlich geförderte Wohneinheiten:	Wohnungen	Treuhänderische Verwaltung für Dritte	
II. Wohnungsbaugesetz	199	Darüber hinaus wird für einen Eigentümer folgender Bestand verwaltet (Komplettverwaltung):	Anzahl
Ersatzwohnungen gemäß Wohnraumförderungsgesetz	110	Wohnungen	366
Förderung nach BestandsInvest/ RL Mod	147	Gewerbeeinheiten	4
öffentliche Bindung	456	Pacht	1
		Garage/Stellplätze	127
			498

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

Modernisierung/Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurde der Wohnungsbestand weiterhin modernisiert. Insgesamt sind 2.071 TEUR investiert worden, um in zusammenhängenden Maßnahmen Dächer inklusive einer Dämmung zu erneuern, Kellerdecken und Fassaden zu dämmen, die Fassaden zu verkleiden, Balkone anzubauen, Treppenhäuser zu streichen, Haustüren und Fenster zu erneuern sowie Außenanlagen neu zu gestalten. Drei Objekte wurden mit einer Luftwärmepumpe ausgestattet.

Zusätzlich wurden insgesamt 1.190 TEUR für die Sanierung von Leerwohnungen investiert, hiervon sind 288 TEUR aktiviert worden.

Auf einem im Jahr 2024 erworbenen Grundstück wurden Abrissarbeiten durchgeführt. Die Kosten in Höhe von 149 TEUR Euro wurden aktiviert.

Für die aktivierten Maßnahmen sind 58 TEUR als Verwaltungskosten aktiviert worden.

Die Instandhaltungskosten (reine Fremdkosten) im Berichtsjahr beliefen sich auf 4.491 TEUR. Diese beinhalten Rückstellungen von 608 TEUR für ungewisse Verbindlichkeiten, für Maßnahmen, die im Berichtsjahr veranlasst, aber zeitlich nicht mehr ausgeführt werden konnten. Für eine Fassadensanierung wurde eine Rückstellung von 70,5 TEUR, für die Erneuerung von Balkonen von 43 TEUR sowie eine bereits gebildete Rückstellung für das Projekt Quentin um 245 TEUR erhöht, da die vorher geplante Ausführung aufgrund gesetzlicher Vorgaben überarbeitet wurde und entsprechend Mehrkosten zu erwarten sind. Des Weiteren wurde eine Rückstellung für die Umstellung von Gasetagenheizungen auf eine Fernwärmeversorgung in Höhe von 240 TEUR gebildet. Für eine Heizungsumstellung ist ein Betrag von 9,5 TEUR Euro gebildet worden.

Vermietung

Die Fluktuationsquote 2025 lag bei 4,78 % (Vorjahr: 5,79 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod der Mieter*innen, Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim, Umzug innerhalb der Genossenschaft, Trennung oder sonstige familiäre Gründe, Zwangsräumungen sowie Ortswechsel. Bei 48 % wurde keine Begründung zur Kündigung genannt.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2025 0,62 % (Vorjahr: 0,65 %). Leerstände von Wohnungen über drei Monate sind mit 0,25 % (Vorjahr: 0,14 %) zu verzeichnen.

Zum 31. Dezember 2025 betrug die Durchschnittsmiete für Wohnraum je Quadratmeter im Monat:

	2025	2024	2023
	EUR/m²/mtl.	EUR/m²/mtl.	EUR/m²/mtl.
Nettokaltmiete	4,96	4,81	4,73
Kalte Betriebskosten	1,72	1,67	1,71
Bruttokaltmiete	6,68	6,48	6,44

Die Erhöhung der Durchschnittsmiete beruht auf angepassten Mieten durch Neuvermietung, Anpassungen nach durchgeführten Modernisierungen, Anpassungen nach § 558 BGB (freifinanziert) 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:

	2025		2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	17.251	97,25	16.294	97,44	957
Andere aktivierte Eigenleistungen	58	0,33	72	0,43	-14
Gesamtleistung	17.309	97,58	16.366	97,87	943
Andere betriebliche Erträge	429	2,42	357	2,13	72
Betriebsleistung	17.738	100,00	16.723	100,00	1.015
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.767	60,70	10.256	61,33	511
Personalaufwand	1.953	11,01	1.860	11,12	93
Abschreibungen	2.097	11,82	2.042	12,21	55
Andere betriebliche Aufwendungen	727	4,10	645	3,86	82
Zinsaufwand	313	1,76	325	1,94	-12
Gewinnunabhängige Steuern	0	0,00	0	0,00	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	15.857	89,39	15.128	90,46	729
Betriebsergebnis	1.881	10,61	1.595	9,54	286
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-65		-19		-46
Neutrales Ergebnis	-17		139		-156
Jahresüberschuss	1.799		1.715		84

Das Betriebsergebnis wird hauptsächlich durch gestiegene Sollmieten und Bestandserhöhungen der unfertigen Leistungen beeinflusst. Dem gegenüber stehen gestiegene Aufwendungen bei den Umlagen, vor allem gestiegene Heizkosten.

Durch sinkende Zinsen bei Kapitalanlagen wurden die Erträge im Finanzergebnis beeinträchtigt. Als Gegenposition sind die Aufzinsungen bei den Pensionen zu verzeichnen.

Die Erträge aus dem Verkauf der Hausverteilungsnetze (Kabelfernsehen) im Zusammenhang mit dem Ausbau passiver Glasfasernetze in unseren Gebäuden wirkt sich positiv im neutralen Ergebnis aus. Die Aufwendungen für das Jubiläumsjahr „100 Jahre“ beeinflussen das neutrale Ergebnis.

3.2 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	141	0,2	27	0,0	114
Sachanlagen	72.172	85,0	72.053	88,3	119
Finanzanlagen	7	0,0	8	0,0	-1
	72.320	85,2	72.088	88,3	232

Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten

Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.926	7,0	5.248	6,4	678
Flüssige Mittel	6.039	7,1	3.728	4,6	2.311
Übrige Aktiva - langfristig	330	0,4	183	0,2	147
Übrige Aktiva - kurzfristig	279	0,3	400	0,5	-121
	12.574	14,8	9.559	11,7	3.015
Gesamtvermögen	84.894	100,0	81.647	100,0	3.247

Kapitalstruktur

Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.782	8,0	6.949	8,5	-167
Gewinnrücklagen	35.571	41,9	34.091	41,8	1.480
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	783	0,9	742	0,9	41
	43.136	50,8	41.782	51,2	1.354

Fremdkapital - Langfristig

Rückstellungen	5.630	6,6	5.414	6,6	216
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	25.234	29,8	25.272	31,0	-38
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.056	1,2	490	0,6	566
	31.920	37,6	31.176	38,2	744

Fremdkapital - Kurzfristig

Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	339	0,4	368	0,4	-29
Vorgesehene Dividende	278	0,2	287	0,4	-9
Übrige Rückstellungen	1.204	1,4	783	1,0	421
Erhaltene Anzahlungen	7.115	8,5	6.241	7,6	874
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	902	1,1	1.010	1,2	-108
	9.838	11,6	8.689	10,6	1.149
Gesamtkapital	84.894	100,0	81.647	100,0	3.247

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.247 TEUR auf einen Wert von 84.894 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.268 TEUR sowie aktivierten Eigenleistungen von 58 TEUR Abgänge von 83 TEUR, wovon 66 TEUR aus staatlichen Zuwendungen gemäß den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) resultieren, und planmäßige Abschreibungen von 2.066 TEUR gegenüber.

Unter der Position „Unfertige Leistungen und anderen Vorräten“ mit 5.926 TEUR werden 4.919 TEUR gegenüber den Mietenden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie 1.001 TEUR als Sondervorauszahlung an den Energie- und Wasserversorger ausgewiesen.

3.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2025	2024	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	72.650	72.271	379
Finanzierungsmittel	75.056	72.958	2.098
Überdeckung/Unterdeckung	2.406	687	1.719
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	6.039	3.728	2.311
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	6.205	5.648	557
	12.244	9.376	2.868
Kurzfristige Verpflichtungen	9.838	8.689	1.149
Stichtagsliquidität (Nettogeldvermögen)	2.406	687	1.719

Alle Beträge in TEUR

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich um 1.354 TEUR aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 50,8 % (Vorjahr: 51,2 %).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung reduzieren sich im Vergleich zum Vorjahr um 38 TEUR. Der Tilgung von 2.167 TEUR stehen 2.129 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 Lieferungen und Leistungen mit 497 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus der Vermietung mit 193 TEUR.

Zur Finanzierung der in 2025 durchgeführten sowie begonnen Modernisierungsmaßnahmen wurden Fördermittel der NRW.Bank – RL Mod aufgenommen. Die Auszahlung der Darlehen erfolgt teilweise in 2026.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	50,8	51,2	51,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	4,0	3,5
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,5	2,5	2,2
Verfügbarer Cashflow	TEUR	2.236	1.963	2.172
Durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete am Bilanzstichtag	EUR/m²/mtl.	4,96	4,81	4,73
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/m²/mtl.	2,03	2,04	2,05
Durchschnittliche Zinsbelastung	EUR/m²/mtl.	0,14	0,15	0,16
Fluktuationsquote	%	4,8	5,8	5,7
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,6	0,7	0,9

Es wurde eine nach branchenüblichen Regelungen erstellte Emissionsbilanz für das Jahr 2025 aufgestellt, so dass der Endenergieverbrauch des Gebäudebestandes und die Emissionen des Gebäudebestands in CO₂e/m² 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 laufend mit hoher Priorität als Managementaufgabe aktualisiert und aufgrund der weiter steigenden Anforderungen ergänzt und weiterentwickelt. Die Weiterentwicklung erfolgt unter anderem durch digitale Lösungen und IT-Tools, aber auch durch die Optimierung von Prozessen und die Stärkung der Risikokultur im Unternehmen. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei Risiken, die mit Veränderungen auf den Mietwohnungsteilmärkten in Oberhausen und Duisburg-Walsum sowie den individuellen Bedürfnissen und dem verfügbaren Einkommen der Kunden einhergehen. Letztendlich sinken durch steigende Energiepreise Mobilisierungspotenziale bei der Grundmiete, weil die Grenzen des Möglichen für unsere Mieter und Mieterinnen erreicht sind. Zusätzlich werden die sich stetig ändernden gesetzlichen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen 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, Neubau, Energiekennzahlen, Klimapfad etc. ebenso regelmäßig wie ein vierteljährlicher Soll-Ist-Vergleich der Planzahlen erstellt.

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 weiter nur mit erheblichen Anstrengungen und bei Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen um-

setzbar. Daher werden die sich politisch ändernden Rahmenbedingungen im Bereich Klimaschutz kontinuierlich beobachtet und in die Weiterentwicklung einbezogen.

Aufgrund der sich stetig verändernden allgemeinen wirtschaftlichen und generellen politischen Rahmenbedingungen werden das Risikomanagementsystem und die Risikoklassifizierung kontinuierlich überprüft und angepasst.

Risikoanalyse

Neben den gegenwärtigen Kriegen im Nahen Osten und der Ukraine beeinträchtigen ebenfalls die derzeitigen Konflikte rund um die US-Zoll-Politik die deutsche Wirtschaft. Die deutsche Wirtschaft zeigt sich insgesamt seit einiger Zeit in einer schwachen Entwicklung. Infolgedessen sind auch in der Region Oberhausen Arbeitsplatzverluste möglich. Darüber hinaus hat die Energiekrise zu dauerhaft erhöhten Energiekosten geführt, die sich in vielen Lebensbereichen bemerkbar machen und insgesamt zu steigenden Kosten führen. Auswirkungen auf die Energiepreise wird voraussichtlich im Jahr 2026 auch die kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran andererseits haben. Ein Absinken der Energiekosten ist nicht zu erwarten. Zusätzlich ist zu erwarten, dass die steigende CO₂-Steuer in Zukunft zu einer weiteren Belastung der Energiepreise führen wird. Außerdem prüft die Bundesregierung aktuell eine Anhebung des regulären Mehrwertsteuersatzes von 19 Prozent. Eine solche Maßnahme hätte direkte Auswirkungen auf die Preisentwicklung: Waren und Dienstleistungen würden teurer werden. Branchen wie die Wohnungswirtschaft und der Bausektor wären ebenfalls betroffen, da sich die gestiegenen Kosten auf die gesamten Wertschöpfungsketten auswirken würden. Dies stellt ein Risiko da, weil Kunden in Ihrer Leistungsfähigkeit überfordert werden und Mietausfälle drohen. Generelle Struktur- und Wirtschaftsreformen in Deutschland erscheinen daher dringlich erforderlich und notwendig.

Auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft bis zum Jahresabschluss am 31. Dezember 2025 hatten diese Einflüsse keine großen Auswirkungen. Allerdings bleiben die Risiken durch hohe Baukosten, hohe Energiekosten und Zinssteigerungseffekte (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. Gegenwärtig sind beim Zinsniveau Seitwärtsbewegungen zu beobachten. Ob die weltweiten Konflikte die Zinsen beeinflussen ist abzuwarten.

Durch die Controlling-Prozesse im Bereich der Vermietung werden Leerstandskosten 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, die bei besonderem Bedarf durch zusätzliche Bürgschaften abgesichert wird. Zudem stellt das Forderungsmanagement kontinuierlich Zahlungseingänge sicher und wirkt möglichen Zahlungsausfällen frühzeitig entgegen.

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 häufiger vorkommenden Erbausschlagungen gestiegen. Diese Entwicklung wird fortlaufend überwacht. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Höhere Mieten können zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit aufgrund der erheblichen Kostensteigerungen nicht ausgeschlossen werden. Die steigenden Bruttomieten, insbesondere bedingt durch höhere Energiekosten, sowie die weiterhin ansteigenden Lebenshaltungskosten führen zu einer erhöhten finanziellen Belastung der Mieterhaushalte. Diese Belastungen können Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und mögliche Risiken beim Mietausfall haben.

Trotz des inzwischen höheren Zinsniveaus 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. Ob und in welchem Umfang öffentliche Bestandsdarlehen in unserem Portfolio zukünftig Zinsanpassungen erfahren, bleibt abzuwarten und wird fortlaufend beobachtet. Gegebenenfalls wären zur Kompensation Mietanpassungen erforderlich. Die gestiegenen Zinsen, im Vergleich zu früheren Jahren, werden insgesamt allerdings Auswirkungen auf zukünftige Finanzie-

rungen haben. Trotz der guten Eigenkapitalquote wird es schwierig werden, 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.

Außerdem könnten 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 politische Diskussion über die Umlagefähigkeit der Grundsteuer ist zurzeit ruhiger geworden, wird aber weiterhin beobachtet. Im Jahr 2025 fielen rund 440 TEUR Grundsteuer an. Ein Wegfall der Umlagefähigkeit hätte für die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, bis zur vollständigen Wirkung entsprechender Kompensationsmaßnahmen, kurz- bis mittelfristig negative wirtschaftliche Auswirkungen. Des Weiteren wird die Grundsteuer in der Stadt Oberhausen im Jahr 2026 durch die Erhöhung der Hebesätze steigen.

Vor dem Hintergrund der fortlaufenden politischen Entwicklungen im Bereich Klimaschutz ergeben sich auch regulatorische Veränderungen mit direkten Auswirkungen auf unsere Abrechnungen. 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 Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetzes eingeordnet. So wird die gesetzliche Aufteilung der CO₂-Steuer zu Lasten der Mieter sowie der Eigentümer zugewiesen. Diese Mehrkosten werden langfristig die wirtschaftliche Lage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft beeinflussen. Des Weiteren wird der CO₂-Preis pro Tonne in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen. Im Jahr 2026 gibt es noch einen festgelegten Preiskorridor. Ab 2027 soll eine freie Preisbildung erfolgen.

Gegenwärtig beobachten wir die Änderungen im neuen Gebäudemoderisierungsgesetz (GMG) als Nachfolgegesetz des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Erste Rahmenbedingungen werden politisch diskutiert. Anpassungen im Klimapfad werden genau geprüft. Das Ziel bis 2045 CO₂ neutral zu werden, behalten wir im Fokus.

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 wird Mitte des Jahres 2026 die kommunale Wärmeplanung veröffentlichen. 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 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. Erste Umsetzung durch Fern- und Nahwärmenetze sind erfolgt.

Zusätzlich führt die EU-Taxonomie zu steigenden Anforderungen im Bereich der Finanzierung und Bewertung von Gebäuden. Es ist davon auszugehen, dass Gebäude, die die EU-Vorgaben im engeren Sinne sowie die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance/Umwelt – Soziales – Unternehmensführung) im weiteren Sinne nicht erfüllen, Bewertungsnachteile erfahren. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass solche Objekte im Rahmen bankinterner Ratingprozesse bei der Ausgestaltung von Finanzierungsparametern ungüns-

tiger beurteilt werden und damit aus Investorensicht an Attraktivität verlieren. Inwiefern sich die EU-Taxonomie auch versicherungstechnisch auf die Wohnungsbestände mit eventuellen Risikoauflagen auswirkt, bleibt abzuwarten.

Zukünftige weiter steigende Anforderungen des Gesetzgebers an die Wohnungswirtschaft im Rahmen des Klimaschutzes und der CO₂-Neutralität bis zum Jahr 2045 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 dauerhaft 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. Perspektivisch wird das Neubausegment beobachtet.

Die kontinuierliche Quartiersentwicklung wird weiter fortgeführt. Dies erfolgt mit den in der Unternehmensstrategie festgelegten Zielen unter genauer Marktbeobachtung. Die Unternehmensstrategie ist um das Thema CO₂-Einsparungen und klimafreundlicher Energieversorgung erweitert worden und wird kontinuierlich fortgeschrieben. Mittels Steuerung von Modernisierungsvolumen und -arten (Teilmodernisierungen) 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 Planungen gehen einher mit der Verlängerung der Nutzungsdauer der Wohngebäude. Die Wärmeversorgung wird frühzeitig unter dem Gesichtspunkt des Klimapfades in die Modernisierungsplanung mit einbezogen.

Mit Kooperationspartnern 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 stärken. Zugleich wollen wir unsere Marktposition als genossenschaftlicher Vermieter weiter festigen und verstetigen.

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. Der Einsatz und die Möglichkeiten von KI werden geprüft und könnten perspektivisch zur Verbesserung der Arbeitsprozesse führen.

Prognosebericht

Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche und energetische Erneuerung der Objekte durch zielgerichtete 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.

Gegenwärtig gibt es Planungen für ein Neubauprojekt mit ca. 14 Wohnungen. Die Umsetzung wird wirtschaftlich geprüft und muss nachhaltig den Bestand unserer Genossenschaft stärken.

In 2026/2027 wird das Projekt Quentin II weitergeführt und zum Abschluss gebracht. Durch Gesetzesänderungen mussten Planungskorrekturen erfolgen, die zu einer Verzögerung führen.

Im Rahmen des Projekts Quentin II werden im Quartier Tackenberg 344 Wohneinheiten von der Gasversorgung auf ein Nahwärmenetz umgestellt. Das Nahwärmenetz wird zu mindestens 65% aus erneuerbaren Energien gespeist und entspricht den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Mit diesem Vorhaben wird ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung einer klimaneutralen Zukunft unternommen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2026 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der vom Aufsichtsrat im Dezember 2025 beschlossen wurde, welcher einen Jahresüberschuss von rund 650 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 17,9 Mio. EUR kalkuliert. Demgegenüber steht eine Planung von rund 11,4 Mio. EUR an Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

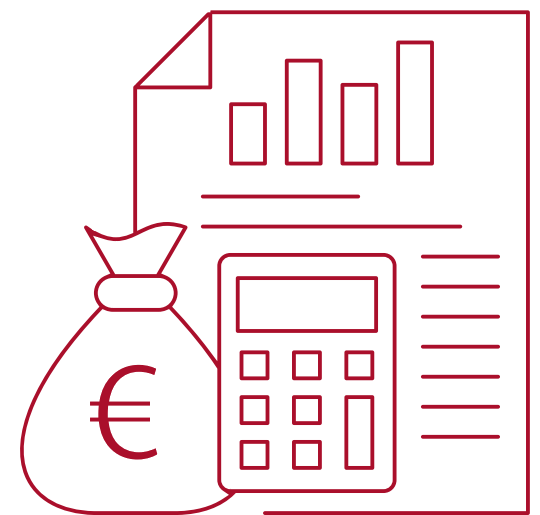
Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft ist wirtschaftlich und genossenschaftlich gut aufgestellt und stellt sich den kommenden Herausforderungen.

Oberhausen, 15.04.2026



Der Vorstand

Jahresabschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		140.988,79	27.155,30
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	68.670.664,35		68.648.502,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.216.442,06		2.269.188,31
3. Grundstücke ohne Bauten	1.020.518,37		866.708,20
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.578,71	72.172.203,49	269.017,75
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
2. Sonstige Ausleihungen	3.919,79		4.863,05
3. Andere Finanzanlagen	50,00	6.569,79	50,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		72.319.762,07	72.088.084,70
B Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.918.519,80		4.246.074,36
2. Andere Vorräte	6.319,75		401,44
3. Geleistete Anzahlungen	1.001.500,00	5.926.339,55	1.001.500,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	92.195,01		48.041,37
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		141.480,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73.344,71		52.597,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	56.083,39	221.623,11	100.164,01
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.038.818,14		3.727.629,28
2. Bausparguthaben	329.956,43	6.368.774,57	174.818,68
C Rechnungsabgrenzungsposten		57.964,28	66.120,80
BILANZSUMME		84.894.463,58	81.646.912,52

Alle Beträge in EUR

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	334.955,24		347.615,78
der verbleibenden Mitglieder	6.782.191,68		6.948.764,73
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.509,00	7.120.655,92	20.020,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.583,34 EUR			(1.172,22)
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.465.000,00		5.285.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	21.136.000,00		19.836.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	8.970.000,00	35.571.000,00	8.970.000,00
Bilanzgewinn			
IV. Gewinnvortrag	742.377,47		786.500,34
V. Jahresüberschuss	1.798.695,49		1.714.847,11
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-1.480.000,00	1.061.072,96	-1.472.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		43.752.728,88	42.436.747,96
B Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.613.930,00		5.395.223,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.220.327,00	6.834.257,00	801.625,00
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.274.853,21		25.379.921,41
2. Erhaltene Anzahlungen	7.114.937,56		6.241.119,78
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	193.020,01		317.404,25
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	496.918,12		431.126,24
4. Sonstige Verbindlichkeiten	190.486,72	33.270.215,62	169.113,33
davon aus Steuern: 53.579,04 EUR			(52.055,23)
D Rechnungsabgrenzungsposten		1.037.262,08	474.631,55
BILANZSUMME		84.894.463,58	81.646.912,52

Alle Beträge in EUR

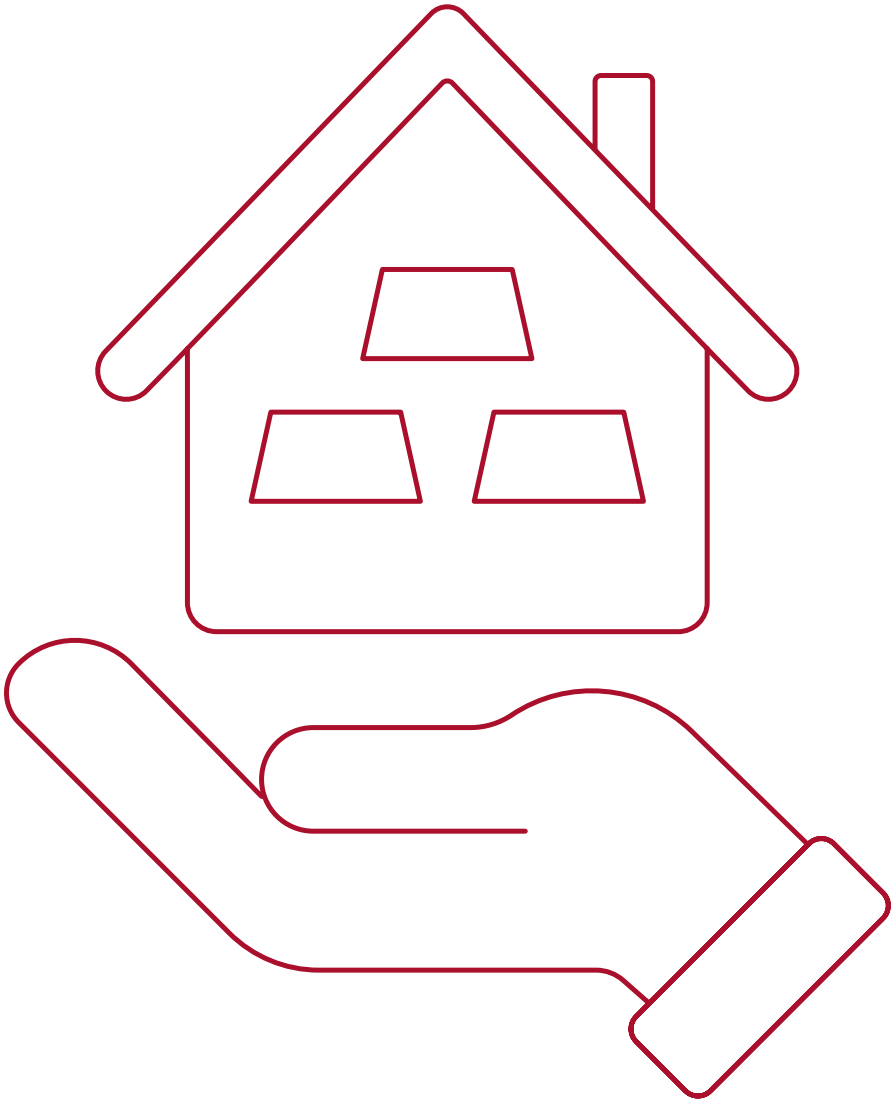
Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom
01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2025 - 31.12.2025		Geschäftsjahr		Vorjahr	
Umsatzerlöse					
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.415.867,39			15.813.552,24	
b) aus Betreuungstätigkeit	221.196,15			200.574,58	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	16.637.063,54		500,00	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		672.445,44		351.689,92	
Andere aktivierte Eigenleistungen		58.285,14		72.107,38	
Sonstige betriebliche Erträge		553.627,67		573.656,41	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.767.465,59		10.256.291,82	
Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	1.425.321,13			1.406.731,24	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	529.354,42	1.954.675,55		453.746,21	
davon für Altersversorgung: 222.504,00 EUR				(167.545,32)	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.096.721,38		2.042.066,85	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		927.112,10		793.664,27	
Erträge aus Beteiligungen		440,96		441,75	
Erträge aus Ausleihungen		79,74		120,49	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38.541,25		77.252,63	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		415.605,60		422.338,19	
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 102.873,00 EUR				(97.585,00)	
Ergebnis nach Steuern		1.798.903,52		1.715.056,82	
Sonstige Steuern		208,03		209,71	
Jahresüberschuss		1.798.695,49		1.714.847,11	
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		742.377,47		786.500,34	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.480.000,00		-1.472.000,00	
BILANZGEWINN		1.061.072,96		1.029.347,45	

Alle Beträge in EUR

Anhang des Jahresabschlusses 2025



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 2025 ist nach den Rechnungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2025

und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 wurden gemäß der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) gegliedert.

3. 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 Sachanlagenzüge wurden im Geschäftsjahr 2025 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten von insgesamt 2.209.308,97 EUR sowie weitere 58.285,14 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 Wirtschaftseinheit
- Bei umfassend modernisierten Gebäuden wird die Restnutzungsdauer neu festgelegt.
- 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 250,00 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 Mietenden 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

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und entsprechen § 249 Abs. 1 HGB. Pensionsrückstellungen sind gem. § 253 Abs. 1 und 2 HGB bewertet und 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 2,06 % 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.

Der Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten aus Instandhaltung wurden 608 TEUR zugeführt. Die Ausführung der Arbeiten wird 2026 erfolgen.

Zur Erfüllung der Anforderungen aus dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz wurde der Rückstellung 5 TEUR zugeführt.

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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz 1. Anlagenspiegel – Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2025	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen/ Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024	
	Immaterielle Vermögensgegenstände											
	Entgeltlich erworbene Lizenzen	340.747,16	144.714,12	0,00	0,00	485.461,28	313.591,86	30.880,63	0,00	344.472,49	140.988,79	27.155,30
	Sachanlagen											
	Grundstücke mit Wohnbauten	126.055.326,87	2.068.067,82	82.965,22	0,00	128.040.429,47	57.406.824,78	1.962.940,34	0,00	59.369.765,12	68.670.664,35	68.648.502,09
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.224.683,56	0,00	0,00	0,00	3.224.683,56	955.495,25	52.746,25	0,00	1.008.241,50	2.216.442,06	2.269.188,31
	Grundstücke ohne Bauten	866.708,20	153.810,17	0,00	0,00	1.020.518,37	0,00	0,00	0,00	0,00	1.020.518,37	866.708,20
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	746.696,16	45.716,12	384,82	0,00	792.027,46	477.678,41	50.154,16	383,82	527.448,75	264.578,71	269.017,75
	Sachanlagen gesamt	130.893.414,79	2.267.594,11	83.350,04	0,00	133.077.658,86	58.839.998,44	2.065.840,75	383,82	60.905.455,37	72.172.203,49	72.053.416,35
	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	4.863,05	0,00	943,26	0,00	3.919,79	0,00	0,00	0,00	0,00	3.919,79	4.863,05
	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	7.513,05	0,00	943,26	0,00	6.569,79	0,00	0,00	0,00	0,00	6.569,79	7.513,05
	Anlagevermögen insgesamt											
		131.241.675,00	2.412.308,23	84.293,30	0,00	133.569.689,93	59.153.590,30	2.096.721,38	383,82	61.249.927,86	72.319.762,07	72.088.084,70

Alle Beträge in EUR

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ besteht mit 4.918.519,80 EUR ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten für alle Wirtschaftseinheiten.
3. Unter Forderungen aus Vermietung werden unter anderem Forderung von 4.377,27 EUR (Vorjahr: 383,79 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 Geschäfts-jahres	Entnahme für das Geschäfts-jahr	Bestand am Ende des Geschäfts-jahres
Gesetzliche Rücklage	5.285.000,00	0,00	180.000,00	0,00	5.465.000,00
	(5.113.000,00)	(0,00)	(172.000,00)	(0,00)	(5.285.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	19.836.000,00	0,00	1.300.000,00	0,00	21.136.000,00
	(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
	(8.970.000,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(8.970.000,00)

6. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet 1.059.000,00 EUR an ungewissen Verbindlichkeiten, für Instandhaltungsmaßnahmen, die witterungsbedingt und aufgrund von Liefer-schwierigkeiten nicht mehr im Berichtsjahr ausgeführt werden konnten.
7. 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-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt -141.337 EUR (Vorjahr: -51.377 EUR).
8. Bei der Position passive Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich mit 1.037.000,33 EUR um Tilgungsnachlässe, die über die Laufzeit der Zinsfestschreibung erfolgswirksam aufgelöst werden.
9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten in EUR	31.12.2025 (Vorjahr)	Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	davon 1 - 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.274.853,21 (25.379.921,41)	1.622.032,78 (1.641.534,28)	23.652.820,43 (23.738.387,13)	5.974.823,27 (6.536.526,27)
Erhaltene Anzahlungen	7.114.937,56 (6.241.119,78)	7.114.937,56 (6.241.119,78)		
Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	193.020,01 (317.404,25)	193.020,01 (317.404,25)		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	496.918,12 (431.126,24)	496.918,12 (431.126,24)		
Sonstige Verbindlichkeiten	190.486,72 (169.113,33)	171.790,91 (153.225,44)	18.695,81 (15.887,89)	18.695,81 (15.887,89)
Gesamtbetrag	33.270.215,62 (32.538.685,01)	9.598.699,38 (8.784.409,99)	23.671.516,24 (23.754.275,02)	5.993.519,08 (6.552.414,16)

davon > 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
17.677.997,16 (17.201.860,86)	25.274.853,21 (25.379.921,41)	GPR GPR
17.677.997,16 (17.201.860,86)	25.274.853,21 (25.379.921,41)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 102.873,00EUR 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 896.169,83 EUR sowie für Mietkautionen von 13.359,44 EUR aus dem eigenen Bestand und 179.288,22 EUR für den betreuten Wohnungsbestand.

Am 31. Dezember 2025 bestehen gemäß § 285 Nr. 3a HGB wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem Bestellobligo von Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt 970.260,00 EUR, welche durch Eigen- und Fremdmittel der NRW.Bank „Modernisierungsförderung Mietwohnraum“ 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	12,25	4,75
technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	0	2
insgesamt	15,25	6,75

Weiterhin wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 166.573,05 EUR auf 6.782.191,68 EUR verringert.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2025	4.020	26.808
Zugang 2025	120	961
Abgang 2025	161	1302
Ende 2025	3.979	26.467

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 21.320,00 EUR verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 2.069.080,00 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 und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von 1.300.000,00 EUR im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 1.061.072,96 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	278.237,14 EUR
Gewinnvortrag	782.835,82 EUR
	1.061.072,96 EUR

Nachtragsbericht

Die seit dem 28.02.2026 stattfindenden kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen und Mittleren Osten werden erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Wirtschaft haben. Welche konkreten Auswirkungen daraus, insbesondere auf die Bereiche Energieversorgung und Bauwirtschaft, sowie auf die Finanzwirtschaft und die Inflationsentwicklung entstehen werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen. Diese Ereignisse führen nicht zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft zum 31.12.2025.

Darüber hinaus sind keine anderen Ereignisse eingetreten, welche die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachträglich beeinflusst haben.

Oberhausen-Sterkrade, 15. April 2026

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