Geschäftsbericht

20

Sterkrader Wohnungsgenossenschaft

21

Das Zeichen für verantwortungsvolle Waldwirtschaft

FSC® C100633

www.fsc.org

LuxoSatin mattgestrichen
Bilderdruck, FSC zertifiziert

Sterkrader Wohnungsgenossenschaft

Kleine Eichelkampstraße 1
46145 Oberhausen

Auf einen Blick...

	2021	2020	2019
Bestandsdaten			
Zahl der Mitglieder	4.020	3.981	3.971
Zahl der eigenen Wohnungen	2.766	2.766	2.754
Bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche (ohne das Verwaltungsgebäude)	183.334,68 m²	183.189,75 m²	181.999,82 m²
Zahl der verwalteten Einheiten für Dritte	361	364	364
Jahresabschluss- und Kennzahlen			
Durchschnittliche Nettomiete (Wohnungen)	4,48 EUR/m²/mtl.	4,32 EUR/m²/mtl.	4,21 EUR/m²/mtl.
Bilanzsumme	77.802 TEUR	77.441 TEUR	75.789 TEUR
Eigenkapitalquote	48,41%	47,40%	46,80%
Umsatzerlöse	14.716 TEUR	14.437 TEUR	14.142 TEUR
Jahresüberschuss	1.220 TEUR	1.416 TEUR	1.286 TEUR
Verfügbarer Cashflow	2.605 TEUR	2.461 TEUR	2.376 TEUR
Bauleistungen			
Instandhaltung	3.546 TEUR	3.381 TEUR	3.195 TEUR
Modernisierung und Neubau	2.454 TEUR	4.522 TEUR	3.730 TEUR

Engagement in Verbänden/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

Wohnen in Genossenschaften e. V.

Initiative Wohnen.2050 e. V.

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

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Corona-Pandemie die Gesellschaft und das Wirtschaftsleben weiter erheblich beeinflusst. Unsere Arbeitsprozesse sind erheblich digitaler geworden – auch zum Teil getrieben durch die Pandemie. Wir haben dies aber auch als Chance betrachtet und die Digitalisierung in unserem Haus weiter vorangetrieben. Beispielhaft ist die Einführung unseres Mieterportals Anfang des Jahres 2022 zu nennen.

Der wirtschaftliche und genossenschaftliche Verlauf im zurückliegenden Geschäftsjahr war trotz der angespannten Situation der Corona-Pandemie positiv. Allerdings wird der genossenschaftliche Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und Anspruch auf sozial ausgewogenen Mietenstabilität immer schwieriger. Allein die Investitionen in den Klimaschutz und in die CO_2-Neutralität werden in den nächsten Jahren erheblich sein.

Auch wir haben uns auf den Weg gemacht, den Klimapfad mit Blick auf das Jahr 2045 zu organisieren.

Es sind sehr große Anstrengungen hierfür notwendig, die in erheblichem Umfang wirtschaftliche Ressourcen binden werden. Wohnungsunternehmen werden das nicht alleine schaffen. Die CO_2-Neutralität von Wohngebäuden ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und Verantwortung.

Während der Erstellung des Geschäftsberichtes für das Jahr 2021 hat sich Europa gesellschaftlich, politisch und wirtschaftlich durch den kriegerischen Angriff Russlands auf die Ukraine völlig verändert. Das Zitat „Zeitenwende“ beschreibt diesen Zustand zutreffend. Viele Themen verändern sich gerade im Stundentakt.

Unsere Gedanken sind mit der Hoffnung verbunden, dass wir zu einem friedvollen Europa zurückfinden.

Wir danken allen, die uns in den vergangenen Jahren ihr Vertrauen geschenkt haben und freuen uns auf weitere gemeinsame erfolgreiche Jahre.

Viel Freude bei der Lektüre.

Ihr Vorstand

Olaf Rabsilber
Vorstandsvorsitzender

Marion Zumberge
nebenamtliches Vorstandsmitglied

Inhaltsverzeichnis

Bericht des Vorstandes	Jahresrückblick in Zahlen	4
	Vertreterversammlung/Mitgliedschaft	6
	Genossenschaftspreis 2021	7
	Instandhaltung und Modernisierung	8
Bericht des Aufsichtsrates		12
Lagebericht	Gegenstand des Unternehmens	14
	Geschäftsverlauf	14
	Ertragslage	18
	Vermögenslage	19
	Finanzlage	20
	Finanzielle Leistungsindikatoren	21
	Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	22
Jahresabschluss	Bilanz	26
	Gewinn- und Verlustrechnung	28
	Anhang	29

Bezahlbarer Wohnraum

2.766 Wohnungen
505 Garagen/Einstellplätze
99,2 % Vermietungsquote
222 Neuvermietungen
4,48 EUR/m²/mtl. Nettodurchschnittsmiete
0,79 EUR/m²/mtl. durchschnittliche Heizkosten
1,61 EUR/m²/mtl. durchschnittliche Betriebskosten

Starke Gemeinschaft

4.020 Mitglieder
97 Jahre- ältestes Mitglied
5 Monate- jüngstes Mitglied
55 Ø Alter Mitglieder

22 Mitarbeiter*innen
1 davon Auszubildende
44 Ø Alter Mitarbeiter*innen

Nachbarschaftstreff

2 Nachbarschaftstreffs in den größten Wohnquartieren Tackenberg & Buschhausen

Gästewohnungen

4 Gästewohnungen für unsere Mitglieder
174 Übernachtungen

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

Coronabedingt konnten leider die Kinder-, Nachbarschaftsfeste, die jährliche Informationsveranstaltung und die Fahrt zum Weihnachtsmarkt nicht stattfinden

Verantwortliches Wirtschaften

48,4 % Eigenkapitalquote
984 TEUR Bilanzgewinn
3.546 Instandhaltungsaufträge
34,63 EUR/m²/p. a. Instandhaltungs- & Modernisierungskosten
29,7 Mio. EUR Bauinvestitionen in den letzten 5 Jahren

Lebenslanges Wohnrecht

13 Jahre durchschnittliche Wohndauer
67 Jahre längstes Mietverhältnis
19 % der Mietverhältnisse mit einer Dauer von über 20 Jahren

Klimafreundlich

728 TEUR Modernisierungskosten für energetische Modernisierungen
5 E-Autos im Fuhrpark
528 energetisch modernisierte Wohnungen seit 2010

Vertreterversammlung

Am 2. Juni 2021 fand die 95. ordentliche Vertreterversammlung im CongressCentrum der Luise-Albertz-Halle Oberhausen wieder in Präsenz statt. Die Vertreter*innen genehmigten den Jahresabschluss 2020, stimmten dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zu und erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung.

Entsprechend der Satzung schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Detlef Bohlmann, Horst Kuhlkamp, Michael Pfitzner, Bernhard Elsemann und Lena Kamps-Engel aus dem Aufsichtsrat aus. Die Aufsichtsratsmitglieder Bernhard Elsemann und Lena Kamps-Engel wären regulär im letzten Jahr ausgeschieden, sind aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten und der in 2020 nicht stattgefundenen Wahlen für ein weiteres Jahr im Amt geblieben. Alle ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder wurden wiedergewählt.

Im Rahmen der Vertreterversammlung wurden zwanzig Mitglieder, die dem Gremium seit 15, 20, 25, 35 bzw. 40 Jahren angehören, geehrt.

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

Mitgliedschaft

Entwicklung unseres Mitgliederbestandes

Unser Mitgliederbestand hat sich im Geschäftsjahr um 39 Mitgliedschaften erhöht. Zum Jahresende 2021 waren 4.020 Mitglieder (Vorjahr: 3.981) im Mitgliederverzeichnis eingetragen.

Altersstruktur Mitglieder		2021	
		Mitglieder	%
über	80 Jahre	406	10,1
	70- 79 Jahre	503	12,5
	60- 69 Jahre	730	18,2
	50- 59 Jahre	816	20,3
	40- 49 Jahre	585	14,6
	30- 39 Jahre	554	13,7
	18- 29 Jahre	329	8,2
unter	18 Jahre	61	1,5
ohne Angaben		36	0,9
insgesamt		4.020	100,0

Genossenschaftspreis 2021

Aus Veranlassung des 90-jährigen Firmenjubiläums im Jahr 2015 hat die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft die jährliche Vergabe des Genossenschaftspreises über 5.000 EUR an eine Oberhausener Einrichtung mit besonderem sozialem oder kulturellem Engagement eingeführt.

Der sechste Genossenschaftspreis wurde im Jahr 2021 an die Oberhausener Tafel e. V. vergeben.

Die Oberhausener Tafel e. V. hat sich das Ziel gesetzt „Lebensmittel retten. Menschen helfen.“. Mit viel Herz versorgt der Verein in Not geratene Menschen in Oberhausen mit überschüssigen, qualitativ einwandfreien Lebensmitteln und wird von rund 110 ehrenamtlichen Mitgliedern getragen.

Die Übergabe der Auszeichnung erfolgte durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Bernhard Elsemann sowie die beiden Vorstandsmitglieder Olaf Rabsilber und Marion Zumberge an Frau Petra Schiffmann, 1. Vorsitzende der Oberhausener Tafel e. V..

Jährlich gibt es viel zu tun.

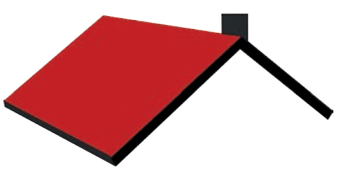
Hier stellen wir Ihnen einige Maßnahmen vor, die 2021 umgesetzt wurden.

15 Fassaden saniert und angestrichen

240 TEUR

19 Treppenhäuser angestrichen

107 TEUR



19 Dächer erneuert und energetisch aufgewertet

593 TEUR

152 Versicherungsschäden

169 TEUR

18 Haustüren erneuert

55 TEUR

55 Außenanlagen hergerichtet

369 TEUR

51 Balkone neu angebaut

362 TEUR

94 Leerwohnungen saniert

1.840 TEUR

8 mitgliederorientierte Maßnahmen
(z. B. Badezimmermodernisierung)

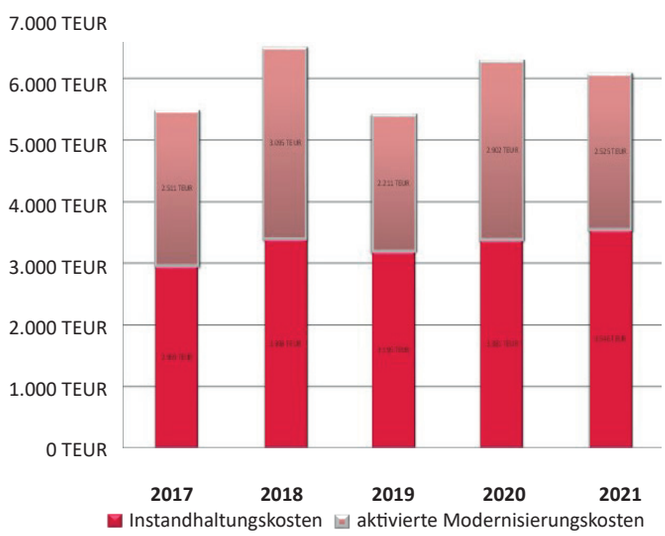
69 TEUR

Investitionen in unseren Wohnungsbestand

Im Geschäftsjahr 2021 setzten wir für die Bestandspflege 6.071 TEUR ein. Hiervon wurden 3.546 TEUR in der Gewinn- und Verlustrechnung direkt als Instandhaltungskosten ausgewiesen. Auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen inklusive aktivierter Eigenleistungen entfielen 2.525 TEUR unter anderem für die Sanierung von Leerwohnungen und Großmodernisierungen.

Entwicklung der Bestandsinvestitionen (ohne Neubau)

In den letzten fünf Jahren haben wir rund 30 Mio. EUR investiert.



Modernisierungsmaßnahmen

Wie bereits in den vergangenen Jahren konnten auch im Berichtsjahr 2021 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Unter anderem wurden in zusammenhängenden Maßnahmen Dächer erneuert, die Fassaden und Kellerdecken gedämmt, die Giebel mit Klinkerriemchen oder Schiefer verkleidet, Balkone angebracht, Treppenhäuser hochwertig gestrichen und die Außenanlagen neu gestaltet. Um die Sicherheit zu erhöhen und Barrieren abzubauen wurden zudem Gegensprechanlagen eingebaut und bei der Gestaltung der Außenanlagen Wert auf schwellenlose Zugänge zu den Häusern und gut ausgeleuchtete Haus- und Kellereingänge gelegt. Die Erdgeschosswohnungen haben zudem Rollläden erhalten.

Durch die beschriebenen Modernisierungen konnten im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 51 Wohnungen werthaltig und qualitätssteigernd verbessert werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller Maßnahmen belief sich hierbei auf rund 1,9 Mio. EUR.

Unter anderem durchgeführte Modernisierungen	Wohnungen
Tackenberg	
Am Dicken Stein 9 und 11	8
Tackenbergstraße 125 bis 129	11
Sterkrade	
Eichelkampstraße 33 und 35	12
Duisburg	
Karlstraße 14 und 16	8
Dunkelschlagsiedlung	
Dammstraße 24 bis 28	12

Dammstraße 24 bis 28

Eichelkampstraße 33 & 35

Karlstraße 14 & 16, Duisburg

Bericht des Aufsichtsrates

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

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

In Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 sieben Sitzungen abgehalten, in denen unter anderem der Jahresabschluss 2020, der Bericht über das Geschäftsjahr 2020, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, der Wirtschaftsplan 2022, das Investitionsprogramm 2021/2022 sowie die Berichte des Prüfungsausschusses behandelt wurden.

Im Rahmen einer Fortbildungsveranstaltung hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Thema „Rechte und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern“ beschäftigt. Die Beratungen und Beschlussfassungen erfolgten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG). 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 2020, dem Bericht über das Geschäftsjahr 2020 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 2020, die Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse. Von dem Ergebnis der Prüfung, die keine Beanstandungen beinhaltete, wurde der Aufsichtsrat vom Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

In den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 30. März und am 6. April 2022 wurden der Jahresabschluss per 31. Dezember 2021, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Anhang umfassend geprüft.

Die durchgeführten Prüfungen ergaben, dass die Bilanzunterlagen übersichtlich, ausführlich und ordentlich erstellt wurden. Die Finanzkommission hat die Aufstellung des Jahresabschlusses 2021 positiv zur Kenntnis genommen.

Von dem Ergebnis der Prüfung, die keinerlei Beanstandungen beinhaltete, wurde der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

Die weitere Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichtes über das Geschäftsjahr 2021 durch den Aufsichtsrat hat keine 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 2022 folgende Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus: Karin Lang und Christiane Leprich.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiter*innen der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Oberhausen-Sterkrade, den 18. Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Bernhard Elsemann

Die Mitglieder des Aufsichtsrates von links:
Lena Kamps-Engel, Bernhard Elsemann (Vorsitzender), Christiane Leprich, Karin Lang (stellv. Vorsitzende), Horst Kuhlkamp, Michael Pfitzner und Detlef Bohlmann

Lagebericht 2021

1. Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die Lage der Weltwirtschaft

» Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Die hohe Nachfrage hat die Rohstoffpreise stark steigen lassen. Im Ergebnis ergab sich auch eine Zunahme der Inflation. Auch während der laufenden Erholung stimuliert die Finanzpolitik die Wirtschaft weiterhin. Für das Jahr 2021 wurde der Zuwachs der Weltproduktion von 6,3 % auf 5,7 % deutlich reduziert.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernden Pandemiesituation und zunehmenden Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. «[1]

» Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Verbraucherpreise sind in 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 gestiegen. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juli 1992 lag die Inflationsrate bei 5,8 %.

Zu Beginn des Jahres 2022 haben die anhaltenden Lieferengpässe die deutsche Wirtschaft spürbar ausgebremst. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin. «[2]

» Die konjunkturelle Lage im März 2022 hat sich deutlich verschlechtert, die wirtschaftliche Unsicherheit aufgrund des Ukraine-Krieges lässt die Geschäftserwartungen einbrechen.

Die Bundesregierung hat am 27. April 2022 ihre Frühjahrsprojektion vorgestellt, in der für 2022 ein Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 2,2 % erwartet wird. Im Januar wurde noch mit einem deutlich höheren Zuwachs von 3,6 % gerechnet. Für das kommende Jahr wird ein Wirtschaftswachstum von 2,5 % und für 2024 von 0,8 % erwartet. Die Prognose der Frühjahrsprojektion ist somit noch pessimistischer als die der Gemeinschaftsprognose vom 13. April 2022, die ein Wachstum von 2,7 % prognostiziert.

Im März 2022 hat die Inflation voraussichtlich 7,3 % im Vergleich zum Vorjahresmonat betragen. Erzeugerpreise sind im Vergleich zum Vorjahresmonat im Februar 2022 um 25,9 % gestiegen. «[3]

1 VdW, Informationenzur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung
2 GdW Information 163, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022
3 BDA Die Arbeitgeber, Konjunkturelle Entwicklung geprägt von Unsicherheit

Arbeitsmarkt

» Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Die Zahl der Arbeitslosen ist in 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Mio. registrierten Erwerbslosen. «[4]

Immobilienmarkt Deutschland

» Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland. «[5]

» Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen entscheidender, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 nicht mehr gegeben.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment. «[4]

» Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %). «[5]

Immobilienmarkt Oberhausen

Laut der Profile Oberhausener Datenspiegel Ausgabe IV/2021 gab es Ende 2020 in Oberhausen 111.135 Wohnungen in 37.301 Wohngebäuden. Bei einer gesamten Wohnfläche von 8.965.387 m² wären dies 42,51 m² Wohnfläche je Einwohner*in. Die Durchschnittsgröße einer Wohnung beträgt 80,67 m².

Gemessen an den abgemeldeten Stromzählern standen 3.077 Wohnungen Ende Juni 2021 leer. 1.856 Wohnungen davon länger als drei Monate. Das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von knapp 1,7 %. Hierbei sind 0,6 % der Wohnungen, die länger als fünf Jahre leer stehen und 0,5 % die erst maximal drei Monate leer stehen, nicht mitgerechnet.

Die Wohngebäude und Wohnungen verteilen sich unterschiedlich auf die Stadtbezirke. Beispielhaft 24,2 % aller Gebäude befinden sich in Sterkrade-Mitte und 20,2 % im Sterkrader Norden. Bei der Anzahl der Wohnungen ergibt sich ein anderes Bild. Hier befin-

4 GdW Information 163, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022
5 VdW, Informationenzur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung

den sich zwar 22,5 % aller Wohnungen in Sterkrade-Mitte, gefolgt von 17,8 % aller Wohnungen im Oberhausener Osten.

44,6 % aller Gebäude sind Einfamilienhäuser. Der Anteil an selbstgenutztem Eigentum liegt im Sterkrader Norden bei 41,6 % und in Oberhausen Mitte/Styrum bei 17,6 %.

Im September 2021 betrug die Einwohnerzahl von Oberhausen 210.108. Dies sind 1.181 Einwohner*innen weniger als noch ein Jahr zuvor. [6]

» Insgesamt sind seit Beginn des Krieges in der Ukraine 2.286 Geflüchtete (Stand 27.04.2022) in Oberhausen angekommen. «[7]

6 Profile Oberhausener Datenspiegel Ausgabe IV/2021
7 NRZ Nr. 99 NOB_1, Ausgabe vom 29.04.2022

Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021:

	Wohnungen		gewerblich genutzte Einheiten		Wohn-/ Nutzflächen	Garagen/ Einstellplätze	Häuser
	Einheiten	Wohn-/Nutzflächen	Einheiten	Wohn-/Nutzflächen	Gesamt		
vermieteter Bestand	2.766	180.816,93	20	1.947,52	182.764,45	505	833
eigengenutzter Bestand	4	198,68	4	746,62	945,30	2	1
Bestand 31.12.2020	**2.770**	**181.015,61**	**24**	**2.694,14**	**183.709,75**	**507**	**834**
Zugang 2021	0	178,37	0	0,00	178,37	0	0
Abgang 2021	0	33,44	0	0,00	33,44	0	0
Bestand 31.12.2021	**2.770**	**181.160,54**	**24**	**2.694,14**	**183.854,68**	**507**	**834**
vermieteter Bestand	2.766	180.961,86	20	1.947,52	182.909,38	505	833
eigengenutzter Bestand	4	198,68	4	746,62	945,30	2	1

Im eigengenutzten Bestand befinden sich:

- ein Verwaltungsgebäude
- zwei Ladenlokale genutzt als Nachbarschaftstreffs
- ein Außenbüro
- zwei Garagen
- vier Wohnungen genutzt als Gästewohnungen

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 folgende öffentlich geförderte Wohneinheiten:

	Wohnungen
II. Wohnungsbaugesetz	199
Ersatzwohnungen gemäß Wohnraumförderungsgesetz	108
Förderung nach BestandsInvest	94
öffentliche Bindung	**401**

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

Treuhänderische Verwaltung für Dritte

Darüber hinaus wird für einen Eigentümer folgender Bestand verwaltet (Komplettverwaltung):

	Anzahl
Wohnungen	358
Gewerbeeinheiten	3
Pacht	1
Garagen/Stellplätze	124
	486

Modernisierung/Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurde der Wohnungsbestand weiterhin modernisiert. Insgesamt sind 1.946 TEUR investiert worden, um in zusammenhängenden Maßnahmen Dächer zu erneuern, Kellerdecken und Fassaden zu dämmen, die Giebel mit Klinkerriemchen oder Schiefer zu verkleiden, Balkone anzubauen, Treppenhäuser hochwertig zu streichen sowie Außenanlagen neu zu gestalten.

Zusätzlich wurden insgesamt 1.840 TEUR für die Sanierung von Leerwohnungen investiert, hiervon sind 508 TEUR aktiviert worden.

Für die aktivierten Maßnahmen sind zusätzlich 70 TEUR als Verwaltungskosten aktiviert worden.

Die reinen Instandhaltungskosten im Berichtsjahr beliefen sich auf 3.546 TEUR.

Für eine Dachsanierung, die in 2020 geplant aber witterungsbedingt erst im März 2021 ausgeführt werden konnte, wurde 2020 eine Rückstellung von 87 TEUR gebildet, die in 2021 bis auf 1 TEUR in Anspruch genommen wurde.

Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei 8,03 % (Vorjahr: 6,58 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod der Mieter*innen, Umzug innerhalb der Genossenschaft, Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim, Trennung und sonstige familiäre Gründe. Bei rund 50 % wurde keine Begründung zur Kündigung genannt.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2021 0,76 % (Vorjahr: 0,90 %). Leerstände von Wohnungen über drei Monate sind mit 0,29 % (Vorjahr: 0,33 %) zu verzeichnen.

Zum 31. Dezember 2021 betrug die Durchschnittsmiete für Wohnraum je Quadratmeter im Monat:

	2021	2020	2019
	EUR/m²/mtl.	EUR/m²/mtl.	EUR/m²/mtl.
Nettokaltmiete	4,48	4,32	4,21
kalte Betriebskosten	1,61	1,60	1,56
Bruttokaltmiete	**6,09**	**5,92**	**5,77**

Die Erhöhung der Durchschnittsmiete beruht auf angepasste Mieten durch Neuvermietung, die Erstvermietung des Neubaus Ende 2020, Anpassungen nach durchgeführten Modernisierungen sowie auf die Mietanpassungen nach II. BV sowie 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:

	2021		2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderung)	14.573	97,86	14.506	97,78	67
Andere aktivierte Eigenleistungen	71	0,48	134	0,90	-63
Gesamtleistung	**14.644**	**98,34**	**14.640**	**98,68**	**4**
Andere betriebliche Erträge	248	1,66	195	1,32	53
Betriebsleistung	**14.892**	**100,00**	**14.835**	**100,00**	**57**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.297	55,71	8.300	55,95	-3
Personalaufwand	2.099	14,09	1.896	12,78	203
Abschreibungen (planmäßig)	2.424	16,28	2.333	15,73	91
Andere betriebliche Aufwendungen	499	3,35	443	2,99	56
Zinsaufwand	425	2,85	468	3,15	-43
Gewinnunabhängige Steuern	0	0,00	1	0,01	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**13.744**	**92,28**	**13.441**	**90,61**	**303**
Betriebsergebnis	**1.148**	**7,72**	**1.394**	**9,39**	**-246**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-70		-109		39
Neutrales Ergebnis	142		131		11
Jahresüberschuss	**1.220**		**1.416**		**-196**

Im Vergleich zum Vorjahr ist das gesunkene Betriebsergebnis hauptsächlich auf die Zuführung zur Pensionsrückstellung zurückzuführen.

Das neutrale Ergebnis setzt sich hauptsächlich aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Entschädigungsleistungen für Bergschäden zusammen.

3.2 Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	37	0,0	23	0,0	14
Sachanlagen	69.698	89,6	69.191	89,4	507
Finanzanlagen	15	0,0	17	0,0	-2
	69.750	89,6	69.231	89,4	519
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.833	4,9	3.976	5,1	-143
Flüssige Mittel	3.928	5,1	3.071	4,0	857
Übrige Aktiva	291	0,4	1.163	1,5	-872
	8.052	10,4	8.210	10,6	-158
Gesamtvermögen	**77.802**	**100,0**	**77.441**	**100,0**	**361**
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.080	9,1	7.070	9,1	10
Gewinnrücklagen	29.879	38,4	28.956	37,4	923
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	702	0,9	687	0,9	15
	37.661	48,4	36.713	47,4	948
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	5.463	7,0	4.841	6,3	622
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	27.596	35,5	28.732	37,1	-1.136
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	618	0,8	525	0,6	93
	33.677	43,3	34.098	44,0	-421
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	178	0,2	119	0,2	59
Vorgesehene Dividende	282	0,4	278	0,4	4
Übrige Rückstellungen	74	0,1	171	0,2	-97
Erhaltene Anzahlungen	5.084	6,5	4.922	6,3	162
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	846	1,1	1.140	1,5	-294
	6.464	8,3	6.630	8,6	-166
Gesamtkapital	**77.802**	**100,0**	**77.441**	**100,0**	**361**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 361 TEUR auf einen Wert von 77.802 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.840 TEUR sowie aktivierten Eigenleistungen von 71 TEUR planmäßige Abschreibungen von 2.404 TEUR gegenüber.

Unter der Position „Unfertige Leistungen und andere Vorräte“ mit 3.833 TEUR werden 3.487 TEUR gegenüber den Mieter*innen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie 345 TEUR als Sondervorauszahlung an den Energieversorger ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich um 948 TEUR aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 48,4 % (Vorjahr: 47,4 %).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringern sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.136 TEUR. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der letzten Auszahlungsrate des Neubaudarlehens von 305 TEUR, den planmäßigen Tilgungen von 1.311 TEUR und einem Tilgungsnachlass von 130 TEUR verbunden.

Bei der Position „Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten“ handelt es sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 352 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus der Vermietung mit 265 TEUR.

3.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	69.830	70.075	-245
Finanzierungsmittel	71.338	70.811	527
Überdeckung	**1.508**	**736**	**772**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	3.928	3.071	857
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	4.044	4.295	-251
	7.972	7.366	606
Kurzfristige Verpflichtungen	6.464	6.630	-166
Stichtagsliquidität (Nettogeldvermögen)	**1.508**	**736**	**772**

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	48,4	47,4	46,8
Eigenkapitalrentabilität	%	3,2	3,8	3,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,1	2,4	2,3
Verfügbarer Cashflow	TEUR	2.605	2.461	2.379
Durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete am Bilanzstichtag	EUR/m²/mtl.	4,48	4,32	4,21
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/m²/mtl.	1,61	1,53	1,46
Durchschnittliche Zinsbelastung	EUR/m²/mtl.	0,19	0,20	0,22
Fluktuationsquote	%	8,0	6,6	6,3
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,8	0,9	0,6

Insgesamt ist durch den Vorstand festzustellen, dass die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft geordnet und solide ist.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikomanagementsystem

Das etablierte Risikomanagementsystem wird mit hoher Priorität als Managementaufgabe laufend aktualisiert und weiterentwickelt. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei Risiken, die im Zusammenhang mit Veränderungen auf den Mietwohnungsmärkten in den Oberhausener Stadtteilen oder mit den individuellen Bedürfnissen der Kundschaft stehen.

Wesentliche Elemente des vom Vorstand eingerichteten Risikomanagements sind unter anderem regelmäßige Berichte an den Aufsichtsrat im Rahmen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG). Des Weiteren tragen mehrjährige Finanz- und Ertragspläne zur besseren Bewertung der Teilsysteme bei. Es ist weiter darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit 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 etc. ebenso regelmäßig wie ein vierteljährlicher Soll-Ist-Vergleich der Planzahlen erstellt.

Des Weiteren hat die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft für die Auswertung der vorhandenen Managementdaten entsprechende IT-Tools eingerichtet.

Risikoanalyse

Die Corona-Pandemie war auch im gesamten Jahr 2021 prägend. Zum Frühjahr 2022 zeigt sich vorerst eine abflachende Entwicklung. Der Jahresverlauf ist mit Blick auf den Herbst und Winter nicht einzuschätzen. Am 24. Februar 2022 begann Russland einen kriegerischen Überfall auf die Ukraine, der bis zur Erstellung dieses Lageberichtes andauert. Der Krieg hat eine große Flüchtlingswelle in Europa ausgelöst. Erhebliche Schwierigkeiten sind im Bereich Energieversorgung und -beschaffung eingetreten. Eine steigende Inflation, getrieben durch die Energiepreise, Materialknappheit und Unterbrechung von Lieferketten, ist zu Beginn des Jahres 2022 zu verzeichnen.

Auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft bis zum Jahresabschluss am 31. Dezember 2021 hatte die Pandemie keine Auswirkungen. Die Dynamik der Entwicklung gerade auch wegen des Krieges in der Ukraine macht es aber schwierig, die zukünftigen Risiken einzuschätzen. Zu nennen sind vor allem Risiken der steigenden Inflation und somit steigende Baukosten und vor allem steigende Energiekosten. Noch dazu kommt es immer mehr zu Lieferengpässen bei Baustoffen, was wiederum zur Verzögerung von Baumaßnahmen und somit zu verzögerten Einnahmen führt. Ebenfalls können sich Vermietungsprozesse verzögern und zu längeren Leerstandsphasen führen. Die erheblich steigenden Baukosten können zu zeitlichen Verschiebungen von Baumaßnahmen führen.

Durch die Controlling-Prozesse im Bereich der Vermietung werden auf der einen Seite die Leerstandskosten reduziert und gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale realisiert. Durch die aktive Betreuung des Wohnungsbestandes bis hin zur nachhaltigen Pflege der Bestandsmieter*innen werden langfristige Mietverhältnisse gesichert. Bei den Neuvermietungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter*innen. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Höhere Mieten können zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit nicht ausgeschlossen werden.

Ein geringeres Risiko wird im Bereich der Darlehensverzinsung gesehen. Allerdings ist im April 2022 eine steigende Tendenz des Zinses auf dem Kapitalmarkt festzustellen. Dies könnte Auswirkungen auf zukünftige Finanzierungen haben. Mit der guten Eigenkapitalquote wird die Voraussetzung geschaffen, dass Impulse im Modernisierungs- und Neubaubereich gesetzt

werden können. Die Investitionen werden sorgsam im Hinblick auf Standortqualität und Rentabilität vorgenommen, um notwendige Deckungsbeiträge nachhaltig aus diesen Investitionen generieren zu können.

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.

Ein Risiko, welches unter Beobachtung steht, ist die bundesweite Diskussion zur Umlagefähigkeit der Grundsteuer. In 2021 fielen rund 476 TEUR Grundsteuer an. Ein Wegfall der Umlagefähigkeit hätte für die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, bis zur vollständigen Wirkung entsprechender Kompensationsmaßnahmen, kurz- bis mittelfristig negative wirtschaftliche Auswirkungen. Die politische Diskussion um den „Mietendeckel“ und eine mögliche bundesweite Einführung würde mittelfristig zu negativen wirtschaftlichen Auswirkungen führen.

Ein weiteres Risiko liegt in der Energieversorgung. Die rasant steigenden Preise könnten zu Zahlungsschwierigkeiten der Mieter*innen führen. Vorausschauend werden wir die Vorauszahlung für die Wärmeversorgung ab Mitte 2022 in Abstimmung mit den Mieter*innen anpassen, um hohe Nachzahlungen in den nächsten Jahren zu vermeiden. Voraussichtlich ab Anfang 2023 wird die in 2021 eingeführte CO_2-Steuer je nach Sanierungsstand des Wohngebäudes auch anteilig auf die Gebäudeeigentümer*innen umgelegt. Diese Mehrkosten könnten dann auch die wirtschaftliche Lage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft beeinflussen. Der CO_2-Preis pro Tonne wird in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen.

Weitere steigende Anforderungen des Gesetzgebers an die Wohnungswirtschaft im Rahmen des Klimaschutzes und der CO_2-Neutralität werden erhebliche Investitionen nach sich ziehen. Die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit 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.

Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen und wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen ist der Wohnungsmarkt in Oberhausen stabil. Daher wird die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft weiterhin schwerpunktmäßig im Bereich der Bestandspflege agieren.

Durch die kontinuierlichen Quartiersentwicklungen werden die in der Unternehmensstrategie festgelegten Ziele unter genauer Marktbeobachtung verfolgt. Mittels Steuerung von Modernisierungsvolumen und -arten werden unterschiedliche Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen vorgehalten. Im Rahmen des Investitions-Controllings wird die jährliche Planung bei Bedarf marktbezogen angepasst. Das mehrjährige Modernisierungsprogramm stärkt auf Produktebene die Stellung auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt. Unter dem Blickwinkel der auf Langfristigkeit ausgelegten Bestandserhaltungsstrategie haben werterhaltende bzw. werterhöhende Investitionen im Wohnungsbestand einen hohen Stellenwert.

Die Unternehmensstrategie ist im Rahmen der Mo-

dernisierung der Quartiere offensiv mit den Themen CO_2-Einsparung und klimafreundliche Energieversorgung erweitert worden. Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft organisiert aktiv den Klimapfad 2045.

Mit Kooperationspartner*innen wird ein Rund-ums-Wohnen-Service angeboten, der gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel ein wohnbegleitendes Dienstleistungs- und Beratungsangebot darstellt, das die Lebensqualität im Wohnungsbestand erhöht. Auch in Zukunft soll das Angebot gerade auch durch die Nachbarschaftstreffs wieder weiter ausgebaut werden.

Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für die Mitglieder der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, welche in den nächsten Jahren weiter etabliert werden sollen.

Anfang 2022 ist ein digitales Mieterportal eingeführt worden, um die Interaktionsmöglichkeiten mit den Mitgliedern zu ergänzen und die Kommunikation weiter zu verbessern.

Mit diesem Gesamtangebot soll ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Prognosebericht

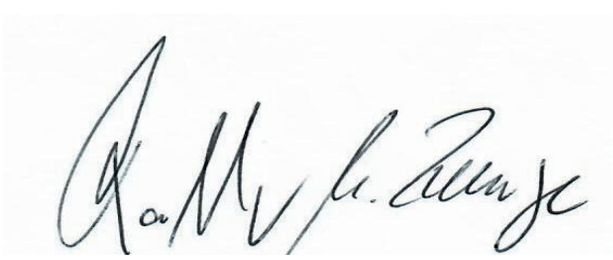
Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche und energetische Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und sich in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Mit den zielgerichteten Investitionen in den Bestand wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft ihre gute Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird. Das Quartier Tackenberg mit 392 Wohnungen wird im Rahmen eines Projektes bis zum Jahr 2023 von Gaszentralheizungen auf Blockheizkraftwerke (BHKW) klimafreundlich und CO_2-einsparend umgestellt.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der vom Aufsichtsrat im Dezember 2021 beschlossen wurde, welcher einen Jahresüberschuss von rund 820 TEUR erwarten lässt. Die wichtigste Ertragssäule des Unternehmens ist das Hausbewirtschaftungsergebnis. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden mit rund 15 Mio. EUR kalkuliert. Demgegenüber steht eine Planung von rund 9 Mio. EUR an Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung.

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

Oberhausen, 5. Mai 2022

Der Vorstand



Olaf Rabsilber Marion Zumberge

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG
Kleine Eichelkampstraße 1, 46145 Oberhausen
Eingetragene Genossenschaft, Sitz Oberhausen
Amtsgericht Duisburg, GnR 249

Bilanz zum

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		37.058,45	23.386,76
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	66.782.237,45		66.582.904,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.425.159,30		2.151.332,99
Grundstücke ohne Bauten	360.943,32		360.943,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.308,65	69.698.648,72	95.461,89
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Sonstige Ausleihungen	11.854,21		14.069,38
Andere Finanzanlagen	50,00	14.504,21	50,00
Anlagevermögen insgesamt		69.750.211,38	69.230.748,34
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.486.812,73		3.629.568,13
Andere Vorräte	1.161,14		1.544,92
Geleistete Anzahlungen	345.000,00	3.832.973,87	345.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	35.642,22		48.996,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	51.706,22		117.469,70
Sonstige Vermögensgegenstände	73.569,80	160.918,24	76.751,44
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.927.796,15		3.070.977,22
Bausparguthaben	79.073,56	4.006.869,71	841.114,67
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		51.110,77	78.398,60
Bilanzsumme		**77.802.083,97**	**77.440.569,48**

31. Dezember 2021

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	114.140,00		111.719,42
der verbleibenden Mitglieder	7.080.401,93		7.070.253,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	63.440,00	7.257.981,93	6.760,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 371,42 EUR			(2.262,91)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.773.000,00		4.650.000,00
Bauerneuerungsrücklage	16.136.000,00		15.336.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.970.000,00	29.879.000,00	8.970.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	687.447,86		691.186,88
Jahresüberschuss	1.220.019,21		1.416.426,25
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-923.000,00	984.467,07	-1.142.000,00
Eigenkapital insgesamt		38.121.449,00	37.110.346,19
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.444.350,00		4.820.794,00
Sonstige Rückstellungen	92.493,00	5.536.843,00	190.564,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.636.823,21		28.774.653,52
Erhaltene Anzahlungen	5.084.499,03		4.922.121,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	264.812,26		309.064,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352.023,90		617.072,44
Sonstige Verbindlichkeiten	206.514,45	33.544.672,85	189.020,36
davon aus Steuern: 43.001,77 EUR			(41.079,23)
Rechnungsabgrenzungsposten		599.119,12	506.932,55
Bilanzsumme		**77.802.083,97**	**77.440.569,48**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.531.645,84		14.253.865,87
b) aus Betreuungstätigkeit	183.899,87	14.715.545,71	183.529,08
Minderung/ Erhöhung des Bestandes unfertige Leistungen		-142.755,40	68.790,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		71.426,25	133.812,80
Sonstige betriebliche Erträge		416.976,18	342.820,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.296.589,52	8.299.655,51
Rohergebnis		**6.764.603,22**	**6.683.163,35**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.076.624,34		1.133.843,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.021.768,85	2.098.393,19	761.884,78
davon für Altersversorgung: 801.785,33 EUR			(533.716,97)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.423.793,07	2.333.196,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		526.494,88	460.201,03
Erträge aus Beteiligungen		563,74	1,50
Erträge aus Ausleihungen		247,83	290,13
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
a) Zinserträge	45.179,71		13.887,69
b) Negative Zinsen auf Geldanlagen	-5.224,34	39.955,37	-2.663,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		536.253,20	588.098,67
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 111.198,00 EUR			(120.064,00)
Ergebnis nach Steuern		**1.220.435,82**	**1.417.454,25**
Sonstige Steuern		416,61	1.028,00
Jahresüberschuss		**1.220.019,21**	**1.416.426,25**
Gewinnvortrag		687.447,86	691.186,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-923.000,00	-1.142.000,00
Bilanzgewinn		**984.467,07**	**965.613,13**

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 2021 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

   Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach den Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

3. In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Veränderungen.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen bewertet.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagenzugänge in 2021 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Fremdkosten von 2.802.495,15 EUR sowie weitere 71.426,25 EUR für eigene Verwaltungsleistungen aktiviert.

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
- für umfangreich bzw. grundlegend modernisierte Gebäude wird die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Maßnahme grundsätzlich auf 50 Jahre festgesetzt
- nach umfassenden Modernisierungen oder Um- und Ausbaumaßnahmen wurde bei Objekten mit einer geringen Restnutzungsdauer der Abschreibungszeitraum um 10 Jahre verlängert
- Wohnbauten werden entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 3 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
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren
- Wirtschaftsgüter im Nettowert von 150,00 EUR bzw. ab 2018 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 Mieter*innen 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.

Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatzes von 1,87 % bei einer durchschnittlich mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren sowie einem Gehalts- und Rententrend von jeweils 1,0 % zugrunde gelegt.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagenspiegel- Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**254.247,23**	**33.813,85**	**0,00**	**0,00**
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	115.727.162,37	2.807.016,98	0,00	-282.888,80
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.921.882,63	17.644,37	0,00	282.888,80
Grundstücke ohne Bauten	360.943,32	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	499.494,92	87.470,18	17.661,09	0,00
Sachanlagen gesamt	**119.509.483,24**	**2.912.131,53**	**17.661,09**	**0,00**
Finanzanlagen				
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	14.069,38	0,00	2.215,17	0,00
Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen gesamt	**16.719,38**	**0,00**	**2.215,17**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**119.780.449,85**	**2.945.945,38**	**19.876,26**	**0,00**

Zur eindeutigen Zuordnung sind die Ladenlokale von der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ in die Position „Grundstücke mit Geschäftsbauten“ mit den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie der kumulierten Abschreibung umgebucht worden.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ besteht mit 3.486.812,73 EUR ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten für alle Wirtschaftseinheiten.

3. Durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bestehen Forderungen aus der Vermietung von 807,33 EUR mit einer Laufzeit von über einem Jahr.

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

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12.2021	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusam-menhang mit Umbuchungen/ Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
288.061,08	**230.860,47**	**20.142,16**	**0,00**	**251.002,63**	**37.058,45**	**23.386,76**
118.251.290,55	49.144.258,37	2.298.755,34	26.039,39	51.469.053,10	66.782.237,45	66.582.904,00
3.222.415,80	770.549,64	52.746,25	-26.039,39	797.256,50	2.425.159,30	2.151.332,99
360.943,32	0,00	0,00	0,00	0,00	360.943,32	360.943,32
569.304,01	404.033,03	52.149,32	-17.186,99	438.995,36	130.308,65	95.461,89
122.403.953,68	**50.318.841,04**	**2.403.650,91**	**-17.186,99**	**52.705.304,96**	**69.698.648,72**	**69.190.642,20**
2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
11.854,21	0,00	0,00	0,00	0,00	11.854,21	14.069,38
50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
14.504,21	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**14.504,21**	**16.719,38**
122.706.518,97	**50.549.701,51**	**2.423.793,07**	**-17.186,99**	**52.956.307,59**	**69.750.211,38**	**69.230.748,34**

5. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen in EUR	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber-schuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	4.650.000,00	0,00	123.000,00	0,00	4.773.000,00
Bauerneuerungsrücklage	15.336.000,00	0,00	800.000,00	0,00	16.136.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.970.000,00	0,00	0,00	0,00	8.970.000,00

6. Für Verpflichtungen aus vor und nach dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten sind Rückstellungen gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 460.718,00 EUR (Vorjahr: 548.967,00 EUR). Gemäß § 253 Abs. 6 HGB unterliegt dieser Betrag der Ausschüttungssperre.

7. Bei der Position passive Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich mit 599.119,12 EUR um Tilgungsnachlässe, die über die Laufzeit der Zinsfestschreibung erfolgswirksam aufgelöst werden.

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

Verbindlichkeiten in EUR	31.12.2021 (Vorjahr)	Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	davon 1 bis 5 Jahre	davon > 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.636.823,21 (28.774.653,52)	1.374.190,90 (1.355.706,34)	26.262.632,31 (27.418.947,18)	5.704.069,10 (5.467.854,13)	20.558.563,21 (21.951.093,05)	27.636.823,21 (28.774.653,52)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.084.499,03 (4.922.121,87)	5.084.499,03 (4.922.121,87)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	264.812,26 (309.064,55)	264.812,26 (309.064,55)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352.023,90 (617.072,44)	352.023,90 (617.072,44)					
Sonstige Verbindlichkeiten	206.514,45 (189.020,36)	188.662,00 (171.454,01)	17.852,45 (17.566,35)	17.852,45 (17.566,35)			
Gesamtbetrag	33.544.672,85 (34.811.932,74)	7.264.188,09 (7.375.419,21)	26.280.484,76 (27.436.513,53)	5.721.921,55 (5.485.420,48)	20.558.563,21 (21.951.093,05)	27.636.823,21 (28.774.653,52)	GPR

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn und Verlustrechnung

In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 111.198,00 EUR aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

   Es besteht ein Treuhandvermögen durch den betreuten Wohnungsbestand von 842.080,88 EUR, sowie für Mietkautionen von 4.216,50 EUR aus dem eigenen Bestand und 80.843,04 EUR für den betreuten Wohnungsbestand.

   Am 31. Dezember 2021 bestehen gemäß § 285 Nr. 3a HGB wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem Bestellobligo von Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt 829.590,00 EUR, welche durch Eigenmittel gedeckt sind.

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

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	8,75	5
technische Mitarbeiter*innen und Reinigungskräfte	3	2
insgesamt	**11,75**	**7**

   Weiterhin wurden durchschnittlich 1,75 Auszubildende beschäftigt.

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 10.148,29 EUR auf 7.080.401,93 EUR erhöht. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	3.981	27.289
Zugang 2021	191	910
Abgang 2021	152	869
Ende 2021	**4.020**	**27.330**

   Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 20.280,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.090.400,00 EUR.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

   Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
   Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

6. Mitglieder des Vorstands:

   Olaf Rabsilber
   Vorstandsvorsitzender, Geschäftsführer
   hauptamtliches Vorstandsmitglied

   Marion Zumberge
   nebenamtliches Vorstandsmitglied

7. Mitglieder des Aufsichtsrats:

   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

   Horst Kuhlkamp
   Rentner

   Christiane Leprich
   Steuerfachangestellte

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

8. Der Vorstand schlägt auf Grundlage der Satzungsregelung vor, vom Jahresüberschuss von 1.220.019,21 EUR einen Betrag von 923.000,00 EUR im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 984.467,07 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	282.467,22 EUR
Gewinnvortrag	701.999,85 EUR
	984.467,07 EUR

Nachtragsbericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Dieser belastet die gesamtwirtschaftliche Situation in bisher nicht gekanntem Ausmaß.

Den bereits eingetretenen drastischen Erhöhungen der Energiekosten werden weitere Belastungen der einzelnen Wirtschaftssektoren folgen.

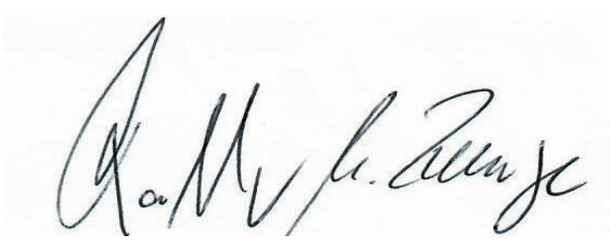
Die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31. Dezember 2021 der Genossenschaft ist von den Auswirkungen dieses Ereignisses allerdings nicht betroffen.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs für das Geschäftsjahr 2021 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachträglich beeinflusst haben.

Oberhausen-Sterkrade, 5. Mai 2022

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Oberhausen-Sterkrade eG

Der Vorstand



Olaf Rabsilber Marion Zumberge

FSC
www.fsc.org
FSC® C100633

Das Zeichen für verantwortungsvolle Waldwirtschaft

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Oberhausen-Sterkrade eG
Kleine Eichelkampstraße 1
46145 Oberhausen
Tel. 0208 69005-0
Internet: www.sterkrader.de
E-Mail: info@sterkrader.de

Lebenslanges Wohnrecht

Verantwortliches Wirtschaften

A+++

klimafreundlich

Starke Gemeinschaft

Sterkrader Wohnungsgenossenschaft

Nachbarschaftstreff

Bezahlbarer Wohnraum

Gästewohnungen

Ganzheitlicher Service

Die Wohnungsbau Genossenschaften Deutschland

Dein Zuhause.