GESCHÄFTS-BERICHT

2022

DAS JAHR 2022 IM ÜBERBLICK

Sterkrader Wohnungsgenossenschaft

Auf einen Blick ...

	2022	2021	2020
Bestandsdaten			
Zahl der Mitglieder	4.011	4.020	3.981
Zahl der vermieteten Wohnungen	2.766	2.766	2.766
Bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche	183.435,09 m²	183.334,68 m²	183.189,75 m²
Zahl der verwalteten Einheiten für Dritte	360	361	364
Jahresabschluss- und Kennzahlen			
Durchschnittliche Nettomiete (Wohnungen)	4,53 EUR/m²/mtl.	4,48 EUR/m²/mtl.	4,32 EUR/m²/mtl.
Bilanzsumme	78.357 TEUR	77.802 TEUR	77.441 TEUR
Eigenkapitalquote	50,23%	48,41%	47,40%
Umsatzerlöse	15.508 TEUR	14.716 TEUR	14.437 TEUR
Jahresüberschuss	1.971 TEUR	1.220 TEUR	1.416 TEUR
Verfügbarer Cashflow	2.041 TEUR	2.606 TEUR	2.461 TEUR
Bauleistungen			
Instandhaltung	4.284 TEUR	3.546 TEUR	3.381 TEUR
Modernisierung und Neubau	2.031 TEUR	2.454 TEUR	4.522 TEUR

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

Sterkrader Wohnungsgenossenschaft
Kleine Eichelkampstraße 1
46145 Oberhausen

Engagement in Verbänden und Vereinen

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

GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und 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.

Editorial & Inhalt

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

Im zurückliegenden Geschäftsjahr überschattete der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine unser gesellschaftliches, politisches und wirtschaftliches Leben. Die Auswirkungen sind in allen Bereichen bis heute zu spüren und dauern leider noch weiter an. Das menschliche Leid in der Ukraine ist für uns alle kaum vorstellbar und berührt uns zutiefst.

Trotz der immer schwieriger werdenden Rahmenbedingungen konnten wir im Geschäftsjahr 2022 eine positive Entwicklung verzeichnen. Allerdings stellen uns die Veränderungen der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor große Herausforderungen. Zu nennen sind steigende Baukosten, Zinserhöhungen und steigende Inflation. Das alles im Zusammenhang mit den Herausforderungen des Klimapfads stellt sich gegenwärtig als kaum zu überwindende Hürde dar. Wichtig sind für uns daher politische und förderrechtliche Verlässlichkeit. Wir sehen die Reduzierung von CO_2 bis hin zur CO_2-Neutralität als gesamtgesellschaftliche Aufgabe und Verantwortung an. Unseren Teil der Verantwortung wollen wir wahrnehmen.

Der genossenschaftliche Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und sozial ausgewogener Mietstabilität wird aber immer schwieriger. Die Finanzierung der notwendigen Investitionen in den Klimaschutz und in die CO_2-Neutralität werden uns erheblich fordern. Trotz alldem blicken wir positiv in die Zukunft, vor allem verbunden mit der Hoffnung, 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 und erfolgreiche Jahre.

Viel Freude bei der Lektüre.

Ihr Vorstand

Olaf Rabsilber
Vorstandsvorsitzender

Marion Zumberge
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Bericht des Vorstandes
Jahresrückblick in Zahlen 6
Ein Blick zurück ins Jahr 2022 8
Genossenschaftspreis 2022 10
Mitgliederbestand 10
Vertreterversammlung 11
Instandhaltung und Modernisierung 12

Bericht des Aufsichtsrates 14

Lagebericht
Gegenstand des Unternehmens 18
Geschäftsverlauf 18
Ertragslage 24
Vermögenslage 25
Finanzlage 26
Finanzielle Leistungsindikatoren 26
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht 27

Jahresabschluss
Bilanz 32
Gewinn- und Verlustrechnung 34
Anhang 35

Jahresrückblick in Zahlen

Bezahlbarer Wohnraum

2.766	Wohnungen
505	Garagen/Einstellplätze
99,4 %	Vermietungsquote
190	Neuvermietungen
4,53 EUR/m²/mtl.	Nettodurchschnittsmiete
0,87 EUR/m²/mtl.	durchschnittliche Heizkosten
1,68 EUR/m²/mtl.	durchschnittliche Betriebskosten

Gästewohnungen

4 Gästewohnungen für unsere Mitglieder

278 Übernachtungen

Klimafreundlich

837 TEUR Modernisierungskosten für energetische Modernisierungen

5 E-Autos im Fuhrpark

565 energetisch modernisierte Wohnungen seit 2010

Lebenslanges Wohnrecht

12 Jahre durchschnittliche Wohndauer

67 Jahre längstes Mietverhältnis

19 % der Mietverhältnisse mit einer Dauer von über 20 Jahren

Verantwortliches Wirtschaften

50,2 %	Eigenkapitalquote
1.075 TEUR	Bilanzgewinn
3.322	Instandhaltungsaufträge
34,86 EUR / m²/ p. a.	Instandhaltungs- & Modernisierungskosten
30,6 Mio. EUR	Bauinvestitionen in den letzten 5 Jahren

Ganzheitlicher Service „Rund ums Wohnen“

- Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Oberhausen e. V.
- Kooperation mit pro wohnen international e. V. im Nachbarschaftstreff Tackenberg mit verschiedenen Angeboten

2 Mieterfeste

1 Informationsveranstaltung – Thema „Energiekrise • soziale Herausforderung • Energiesparen“

3 Kinderfeste

Starke Gemeinschaft

4.011 Mitglieder

98 Jahre – ältestes Mitglied

7 Monate – jüngstes Mitglied

55 Ø Alter Mitglieder

23 Mitarbeiter*innen

2 davon Auszubildende

42 Ø Alter Mitarbeiter*innen

Nachbarschaftstreff

2 Nachbarschaftstreffs in den größten Wohnquartieren Tackenberg & Buschhausen

Ein Blick zurück ins Jahr 2022

Aus unserer Nachbarschaft ...

Kinderfeste
Endlich wieder feiern: Unsere drei Kinderfeste – im Alsfeld, in Buschhausen sowie auf dem Tackenberg – konnten nach zwei Jahren Pause wieder stattfinden. Entsprechend groß war die Freude unserer Kleinsten als Spielmobil samt Hüpfburg wieder zum Toben bereitstanden.

Mieterfeste
Die Nachbarschaft Klosterhardter Straße (unsere Häuser sowie die Häuser der AWO) konnte sich nach zwei Jahren Corona-Pandemie wieder auf ein Mieterfest freuen, welches wir wie bisher gern mit der Lieferung von Getränken, Bierzeltgarnituren und Pavillons unterstützt haben. In lockerer Runde gab es viele schöne und interessante Gespräche bis spät in den Abend hinein – es ist eben eine ziemlich gute Nachbarschaft.

Gefeiert wurde auch in unseren Häusern Am Dunkelschlag/ Eichsfeldstraße: Bei fast sommerlichen Temperaturen um die 26 Grad fand im Zuge unseres Neubaus auch hier ein Mieterfest statt. 40 Mieter waren beim Fest dabei, um sich richtig kennenlernen zu können – bei leckerer Bratwurst und kühlen Getränken.

Infoveranstaltung

„Energiekrise • soziale Herausforderung • Energiesparen“ ein wichtiges Thema – daher haben wir unsere Mitglieder 65plus am 1. Dezember 2022 zu einem Informationsnachmittag eingeladen. Knapp 50 Mitglieder sind der Einladung gefolgt und bekamen durch den Referenten Herrn Overhage von der EVO den ein oder anderen Hinweis. Auch Herr Frank Motschull, Beigeordneter der Stadt Oberhausen für Soziales, Wohnen und Recht nahm sich die Zeit und stellte zum Thema die Entwicklung und Hilfestellung der Stadt Oberhausen vor.

Serviceportal in digital und als App

Informationen rund um die eigene Wohnung, Tipps und Infos zum Zuhause – dank unseres Serviceportals kann nun auf einen Blick nicht nur die aktuelle Miete eingesehen werden. Unsere Mieter*innen und Mitglieder erhalten u. a. gezielte Nachrichten über den Stand einer Schadensmeldung und ändern hier auch ihre Bankverbindung. Ein Portal mit vielen Infos, die Anmeldung lohnt sich.

Genossenschaftspreis 2022

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 und kulturellem Engagement eingeführt. Der Genossenschaftspreis wurde in diesem Jahr an die „MULTI Oberhausen" übergeben.

Die MULTI ist das Jugendbegegnungsprogramm der Stadt Oberhausen. Es handelt sich hierbei um den größten internationalen Jugendaustausch auf kommunaler Ebene in Europa. Ziel ist das Kennenlernen fremder Kulturen und Gebräuche sowie die Verbesserung der Sprachkenntnisse. Die MULTI wird neben den Mitarbeiter*innen des MULTI-Office von über 40 ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen organisiert.

Die Übergabe des Genossenschaftspreises an den Kulturdezernenten der Stadt Oberhausen Apostolos Tsalastras und Marc Grunenberg vom Büro für Interkultur erfolgte durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Bernhard Elseman sowie den Vorstandsvorsitzenden Olaf Rabsilber der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft.

Entwicklung unseres Mitgliederbestandes

Unser Mitgliederbestand hat sich im Geschäftsjahr um 9 Mitgliedschaften verringert. Zum Jahresende 2022 waren 4.011 Mitglieder (Vorjahr: 4.020) im Mitgliederverzeichnis eingetragen.

Altersstruktur der Mitglieder

	2022	%
über 80 Jahre	389	9,7
70 - 79 Jahre	510	12,7
60 - 69 Jahre	743	18,5
50 - 59 Jahre	819	20,4
40 - 49 Jahre	578	14,4
30 - 39 Jahre	555	13,9
18 - 29 Jahre	322	8,0
unter 18 Jahre	61	1,5
ohne Angaben	34	0,9
Gesamt	**4.011**	**100,0**

Vertreter-versammlung

Am 15. Juni 2022 fand die 96. ordentliche Vertreterversammlung im CongressCentrum der Luise-Albertz-Halle Oberhausen statt. Die Vertreter*innen genehmigten den Jahresabschluss 2021, stimmten dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zu und erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung.

Entsprechend der Satzung schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Frau Karin Lang und Frau Christiane Leprich aus dem Aufsichtsrat aus. Die beiden ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder wurden wiedergewählt.

Im Rahmen der Vertreterversammlung wurde ein Mitglied, welches dem Gremium seit 20 Jahren angehört, geehrt. An dieser Stelle nochmals ein besonderer Dank an alle Mitglieder der Vertreterversammlung für die Ausübung des genossenschaftlichen Ehrenamtes.

Jährlich gibt es viel zu tun.

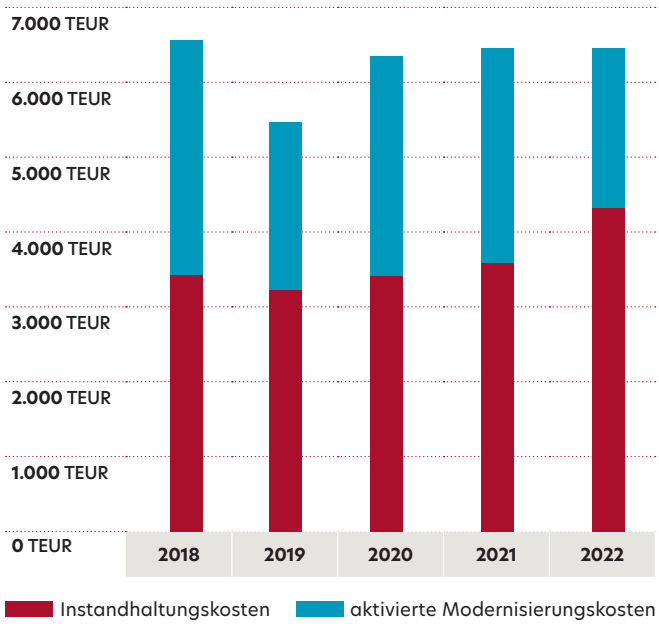
Hier stellen wir Ihnen einige Maßnahmen vor, die 2022 umgesetzt wurden.

13	Fassaden saniert und angestrichen	445,9 TEUR
15	Treppenhäuser angestrichen	151,6 TEUR
9	Dächer erneuert und energetisch aufgewertet	434,9 TEUR
250	Versicherungsschäden	234,3 TEUR
12	Haustüren erneuert	45,0 TEUR
88	Außenanlagen hergerichtet	399,0 TEUR
37	Balkone neu angebaut	278,0 TEUR
71	Leerwohnungen und Gewerbeeinheiten saniert	1.658,0 TEUR
7	mitgliederorientierte Maßnahmen (z. B. Badezimmermodernisierung)	67,4 TEUR

Investitionen in unseren Wohnungsbestand

Im Geschäftsjahr 2022 setzten wir für die Bestandspflege 6.395 TEUR ein. Hiervon wurden 4.284 TEUR in der Gewinn- und Verlustrechnung direkt als Instandhaltungskosten ausgewiesen. Auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen inklusive aktivierter Eigenleistungen entfielen 2.111 TEUR unter anderem für die Sanierung von Leerwohnungen und Großmodernisierungen.

Entwicklung der Bestandsinvestitionen (ohne Neubau)
In den letzten fünf Jahren haben wir rund 30,6 Mio. EUR investiert.



Flöz-Matthias-Straße 4 und 6

Modernisierungs-maßnahmen

Tackenbergstraße 122 und 124

Bockmühlenstraße 10 bis 14

Karlstraße 6 und 8

Wie bereits in den vergangenen Jahren konnten auch im Berichtsjahr 2022 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Unter anderem wurden in zusammenhängenden Maßnahmen Dächer inkl. einer Dach- bzw. oberen Geschossdeckendämmung erneuert, die Fassaden und Kellerdecken gedämmt und teilweise komplett verklinkert, die Giebel mit Klinkerriemchen oder Schiefer verkleidet, Balkone angebracht, Treppenhäuser 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. Zudem haben ein Teil der modernisierten Wohnungen Rollläden erhalten.

Durch die beschriebenen Modernisierungen konnten im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 37 Wohnungen werthaltig und qualitätssteigernd verbessert werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller Maßnahmen belief sich hierbei auf rund 1.756 TEUR.

Maßnahmen	Wohnungen	angefallene Kosten (TEUR)
Tackenberg		
Flöz-Matthias-Straße 4 & 6	8	305
Tackenbergstraße 122 & 124	7	313
Gesamt	**15**	**618**
Klosterhardt		
Bockmühlenstraße 10 – 14	15	782
Duisburg		
Karlstraße 6 & 8	7	329

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 2022 sechs Sitzungen abgehalten, in denen unter anderem der Jahresabschluss 2021, der Bericht über das Geschäftsjahr 2021, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, der Wirtschaftsplan 2023, das Investitionsprogramm 2022/2023 sowie die Berichte des Prüfungsausschusses behandelt wurden.

Im Rahmen von zwei Fortbildungsveranstaltungen hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit den Themen „Wohnungspolitische Herausforderungen“ sowie „Grundlagen zum Jahresabschluss und Lagebericht“ 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 2021, dem Bericht über das Geschäftsjahr 2021 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 2021, die ordnungsgemäße Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse. Von dem Ergebnis der Prüfung, die keine Beanstandungen beinhaltete, wurde der Aufsichtsrat vom Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

In den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 22. und 30. März 2023 wurden der Jahresabschluss per 31. Dezember 2022, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang umfassend geprüft.

Die durchgeführten Prüfungen ergaben, dass die Bilanzunterlagen übersichtlich, ausführlich und ordentlich erstellt wurden.

Die Finanzkommission hat die Aufstellung des Jahresabschlusses 2022 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 2022 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.

„Turnusmäßige Ergänzungswahlen zum Aufsichtsrat“ gemäß § 24 Abs. 3 unserer Satzung stehen in diesem Jahr nicht an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitenden der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Oberhausen-Sterkrade, den 10. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Bernhard Elsemann

Lagebericht

Lagebericht

1. Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die Lage der Weltwirtschaft
» Die Weltwirtschaft befand sich 2022 in weiten Teilen im Abschwung. Im ersten Quartal 2022 schwächte sich die Weltkonjunktur spürbar ab. Im zweiten Quartal ging die globale Produktion sogar zurück. Hohe Inflationsraten haben die US-Notenbank und viele weitere Zentralbanken veranlasst, ihre Geldpolitik entschieden zu straffen. Die Inflationsrate stieg besonders im Euroraum stark an und liegt seit dem Sommer auf über 9 %.

Nach wie vor schwelt die Gefahr sich verschärfender Handelskonflikte, insbesondere zwischen den USA und China. Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen. Erhebliche weltwirtschaftliche Risiken bringt der weltweit starke Anstieg von Zinsen und Rohstoffpreisen mit sich.

Die Lage in der Europäischen Union
Der private Verbrauch wurde angesichts des Wegfalls von Infektionsschutzmaßnahmen und der damit verbundenen Rückkehr von Konsummöglichkeiten spürbar ausgeweitet, obwohl die Realeinkommen wegen der hohen Inflation sanken. Haupttreiber der Inflation waren die Energie- und Lebensmittelpreise, die um 38,3 % bzw. 10,6 % stiegen. Die Europäische Zentralbank reagierte und hob im September 2022 den Hauptrefinanzierungssatz auf 1,25 % an. Seit dem 16. März 2023 liegt er bei 3,5 %. Der Mangel an geeigneten Arbeitskräften als Produktionshindernis erreicht einen neuen Höchststand. « [1]

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland
» Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verstärkte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende, Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. « [2]

» Durch die hohen Ausgaben in der Pandemie und infolge des Ukrainekrieges stiegen die öffentlichen Schulden wieder stark an und lagen im dritten Quartal 2022 bei 2,325 Billionen EUR. Das Sondervermögen für die Bundeswehr ist hierbei noch nicht mit eingerechnet worden. « [1]

» Die Wohlstandsverluste sind real und die historisch hohe Inflation, der Zinsanstieg wie auch anhaltende Lieferengpässe drücken die Produktionsperspektiven und Investitionstätigkeiten und sorgen für erhebliche wirtschaftliche Unsicherheit. Die Wettbewerbsfähigkeit von Deutschland hat in den letzten Jahren abgenommen. Hinzu kommt die hohe Steuerlast Deutschlands im internationalen Vergleich. Ein Belastungsmoratorium wird ebenfalls dringend benötigt, statt von Bürokratie zu entlasten steigt diese in vielen Bereichen an. « [3]

» Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden.

Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4 % zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9 % steigen.

	2022	2023	2024
Bruttoinlandsprodukt	1,4 %	-0,4 %	1,9 %
Private Konsumausgaben	2,0 %	-0,8 %	1,0 %
Ausrüstungsinvestitionen	0,1 %	0,2 %	0,4 %
Bauinvestitionen	-0,3 %	-0,2 %	0,8 %

« [1]

» Wie der Sachverständigenrat in der Rolle als nationaler Ausschuss für Produktivität im letzten Jahresgutachten 2022/23 richtig herausgestellt hat, dürfte die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands entscheidend davon abhängen, ob es gelingt, die Abhängigkeiten in den Liefer- und Wertschöpfungsketten zu reduzieren. « [3]

1 VdW, Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand 17. Januar 2023

2 GdW Information 167, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

3 BDA Die Arbeitgeber, BDA I Jahreswirtschaftsbericht 2023

Arbeitsmarkt

» Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt um 7 % gesunken. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist der Jahresdurchschnitt sogar deutlich stärker, um 11 %, zurückgegangen.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung geprägt, so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen. « [2]

Immobilienmarkt Deutschland

» Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR. « [2]

» Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen. « [1]

» Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. War 2021 die weltweite Nachfrage nach Baustoffen gestiegen, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Die Baukonjunktur wurde zusätzlich durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. « [2]

» Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte. « [1]

» Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. « [2]

» Die Durchschnittsmiete (Nettomieten) der GdW-Unternehmen erreichte 2021 6,09 EUR/m² und lag damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 EUR/m². Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % gestiegen.

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit im Durchschnitt um 1,3 % gestiegen. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 EUR/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Energie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen. Die Nettokaltmieten um 32 %. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen. « [1]

1 VdW, Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand 17. Januar 2023

2 GdW Information 167, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

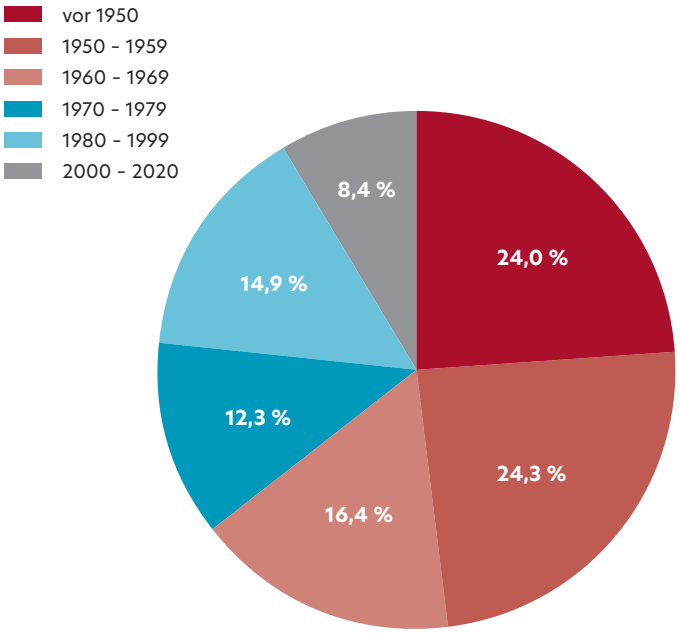
Immobilienmarkt Oberhausen

» Die NRW.Bank führt eine Wohnungsmarktbeobachtung durch. Als Datengrundlage werden hier die Zahlen vom Landesbetrieb IT.NRW genutzt. Ziel dieser Beobachtung ist es die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen zu analysieren und die Analyseergebnisse für alle Marktakteure neutral, transparent und übersichtlich darzustellen.

Laut dieser Wohnungsmarktbeobachtung hatte die Stadt Oberhausen zum 31. Dezember 2021 eine Einwohnerzahl von 208.752 Menschen. Hiervon waren 34.527 Menschen unter 18 Jahre und 22.717 Menschen bereits über 75 Jahre alt.

Mit einem durchschnittlichen Zwei-Personen-Haushalt leben die Oberhausener in insgesamt 111.399 Wohnungen. Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt 27,4 %. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäuser beträgt 69,4 %. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 79,7 m² und die durchschnittliche Wohnfläche je Person liegt bei 42,5 m². 117 Wohnungen wurden zum 31. Dezember 2021 fertiggestellt und 339 Baugenehmigungen erteilt. Oberhausen hat einen Bauüberhang von 592 Wohnungen.

Außerdem hat die NRW.Bank eine Aufteilung des Oberhausener Wohnungsmarktes nach Baujahren vorgenommen:



Es gibt 14.105 Bedarfsgemeinschaften im Jahresmittel, die SGB II beziehen. Wobei zu 53,9 % die Bedarfsgemeinschaft aus einer Person, mit 18 % aus zwei Personen und die übrigen 28,1 % aus Mehrpersonenhaushalten besteht. Die Mindestsicherungsquote liegt bei 14,8 %. Der Jahresmittelwert der Anzahl an arbeitslosen Personen lag bei 11.549 Menschen.

Die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete liegt in unserer Stadt bei 6,66 EUR/m² und im Neubaubereich bei 9,54 EUR/m². « [4]

» Gemäß dem Kurzreport: "Wohnen der Stadt Oberhausen, Bereich integrierte Stadtentwicklung und Statistik" gaben bei der letzten Bürgermeinung im Jahr 2020 83 % der Befragten an, zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus zu sein. Auch die Zufriedenheit mit dem eigenen Stadtteil liegt bei fast 70 %. « [5]

» Die Anzahl der Privathaushalte ist nach einem Rückgang in 2011 kontinuierlich gestiegen und zwar von 102.247 in 2011 auf 104.850 in 2020 – wobei letzterer Wert einen Rückgang um -693 zum Vorjahr aufweist. Hier spielt der allgemeine Bevölkerungsrückgang von 2019 auf 2020 eine entscheidende Rolle. Deutliche Anstiege waren 2012 und 2016 zu verzeichnen mit 780 und 852 Haushalten mehr als im Vorjahr.

Die in diesem Bericht dargestellten Daten zum Wohnungsmarkt Oberhausen wurden aus den Datenbeständen des Bereichs Statistik, des Fachbereichs Stadtentwicklung / regionale Planung zusammengestellt. Die Bevölkerungsdaten (Bestand, Haushalte, Wanderung) werden stadtintern aus dem Einwohnermeldeverzeichnis generiert und können somit kleine Abweichungen zu den Daten des Landesamtes aufweisen.

Laut dem Oberhausener Datenspiegel „Profile Ausgabe I/2023“ stellt sich die Bevölkerungsentwicklung wie folgt dar:

Ausgehend von 2014 bis 2017 nahm die Oberhausener Bevölkerung um 2.364 Personen auf 212.690 zu. Ab dem Jahr 2017 nahm die Netto-Zuwanderung aus dem Ausland wieder deutlich ab. In der Folge sank die Oberhausener Bevölkerung bis 2021 auf 210.041 Personen ab um im Folgejahr umso deutlicher um 2.504 Personen auf 212.545 Personen anzusteigen.

Betrachtet man die Bevölkerungssalden zwischen dem 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2022 nach Staatsangehörigkeiten, erkennt man, dass der positive Bevölkerungseffekt fast ausschließlich durch ausländische Personen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit getragen wird. « [6]

4 NRW.Bank Oberhausen Wohnungsmarktprofil 2022 - Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein Westfalen

5 Stadt Oberhausen, Bereich integrierte Stadtentwicklung und Statistik – Kurzreport: Wohnen

6 Oberhausener Datenspiegel, Profile Ausgabe I/2023

Bestandsentwicklung
Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022:

	Wohnungen		gewerblich genutzte Einheiten		Wohn- und Nutzflächen	Garagen/ Einstell-plätze	Häuser
	Einheiten	Wohn- /Nutzflächen	Einheiten	Wohn- /Nutzflächen	gesamt		
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
Bestand 31.12.2021	**2.770**	**181.160,54**	**24**	**2.694,14**	**183.854,68**	**507**	**834**
Zugang 2022	0	121,74	0	0	121,74	0	0
Abgang 2022	0	21,33	0	0	21,33	0	0
Bestand 31.12.2022	**2.770**	**181.260,95**	**24**	**2.694,14**	**183.955,09**	**507**	**834**
vermieteter Bestand	2.766	181.062,27	20	1.947,52	183.009,79	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. Dezember 2022 folgende öffentlich geförderte Wohneinheiten:

	Wohnungen
II. Wohnungsbaugesetz	199
Ersatzwohnungen gemäß Wohnraumförderungsgesetz	110
Förderung nach BestandsInvest	94
öffentliche Bindung	**403**

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	2
Pacht	1
Garagen / Stellplätze	120
gesamt	**481**

Modernisierung/Instandhaltung
Im Berichtsjahr wurde der Wohnungsbestand weiterhin modernisiert. Insgesamt sind 1.756 TEUR investiert worden, um in zusammenhängenden Maßnahmen Dächer inklusive einer Dach- bzw. oberen Geschossdeckendämmung zu erneuern, Kellerdecken und Fassaden zu dämmen, die Giebel mit Klinkerriemchen oder Schiefer zu verkleiden, teilweise Gebäude voll zu verklinkern, Balkone anzubauen, Treppenhäuser zu streichen sowie Außenanlagen neu zu gestalten.

Zusätzlich wurden insgesamt 1.658 TEUR für die Sanierung von Leerwohnungen sowie einem Ladenlokal investiert, hiervon sind 259 TEUR aktiviert worden.
Für eine Grundrissanpassung in der Geschäftsstelle sind Kosten von 16 TEUR angefallen, die aktiviert wurden.
Für die aktivierten Maßnahmen sind zusätzlich 56 TEUR als Verwaltungskosten aktiviert worden.

Die Instandhaltungskosten (reine Fremdkosten) im Berichtsjahr beliefen sich auf 4.284 TEUR.

Für Dachsanierungen, die in 2022 geplant, aber witterungsbedingt und aufgrund von Lieferschwierigkeiten erst in 2023 ausgeführt werden können, wurde eine Rückstellung von 117 TEUR gebildet und für das Projekt Quentin, ein Nahwärmenetz mittels Blockheizkraftwerke im Quartier Tackenberg, wurde eine Rückstellung von 207 TEUR gebildet, da es hier zu zeitlichen Verzögerungen unter anderem durch Lieferschwierigkeiten gekommen ist.

Vermietung
Die Fluktuationsquote lag bei 6,87 % (Vorjahr: 8,03 %) 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, Rückkehr in die Heimat, beruflicher Ortswechsel, Trennung und sonstige familiäre Gründe. Bei rund 40 % wurde keine Begründung zur Kündigung genannt.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2022 0,61 % (Vorjahr: 0,76 %). Leerstände von Wohnungen über drei Monate sind mit 0,25 % (Vorjahr: 0,29 %) zu verzeichnen.

Zum 31. Dezember 2022 betrug die Durchschnittsmiete für Wohnraum je Quadratmeter im Monat:

	2022	2021	2020
	EUR/m²/mtl.	EUR/m²/mtl.	EUR/m²/mtl.
Nettokaltmiete	4,53	4,48	4,32
Kalte Betriebskosten	1,68	1,61	1,60
Bruttokaltmiete	**6,21**	**6,09**	**5,92**

Die Erhöhung der Nettodurchschnittsmiete beruht auf angepasste Mieten durch Neuvermietung, Anpassungen nach durchgeführten Modernisierungen sowie auf 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:

	2022		2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	15.444	97,74	14.573	97,86	871
Andere aktivierte Eigenleistungen	56	0,35	71	0,48	-15
Gesamtleistung	**15.500**	**98,10**	**14.644**	**98,34**	**856**
Andere betriebliche Erträge	301	1,90	248	1,66	53
Betriebsleistung	**15.801**	**100,00**	**14.892**	**100,00**	**909**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.578	60,62	8.297	55,71	1.281
Personalaufwand	1.707	10,80	2.098	14,08	-391
Abschreibungen	2.192	13,87	2.424	16,28	-232
Andere betriebliche Aufwendungen	574	3,63	499	3,35	75
Zinsaufwand	401	2,54	425	2,85	-24
Gewinnunabhängige Steuern	0	0,00	1	0,01	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**14.452**	**91,46**	**13.744**	**92,28**	**708**
Betriebsergebnis	**1.349**	**8,54**	**1.148**	**7,72**	**201**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-106		-70		-36
Neutrales Ergebnis	728		142		586
Jahresüberschuss	**1.971**		**1.220**		**751**

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten. Hiergegenüber stehen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen. Des Weiteren ist der Personalaufwand aufgrund niedrigerer Zuführung zur Pensionsrückstellung gesunken und bei den Abschreibungen wirken sich auslaufende Nutzungsdauern positiv auf das Betriebsergebnis aus.

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen positiv beeinflusst.

3.2 Vermögenslage

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	35	0,0	37	0,0	-2
Sachanlagen	69.707	89,0	69.698	89,6	9
Finanzanlagen	13	0,0	15	0,0	-2
	69.755	**89,0**	**69.750**	**89,6**	**5**
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.768	4,8	3.833	4,9	-65
Flüssige Mittel	4.598	5,9	3.928	5,1	670
Übrige Aktiva	236	0,3	291	0,4	-55
	8.602	**11,0**	**8.052**	**10,4**	**550**
Gesamtvermögen	**78.357**	**100,0**	**77.802**	**100,0**	**555**
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.092	9,0	7.080	9,1	12
Gewinnrücklagen	31.477	40,2	29.879	38,4	1.598
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	793	1,0	702	0,9	91
	39.362	**50,2**	**37.661**	**48,4**	**1.701**
Fremdkapital - Langfristig					
Rückstellungen	5.012	6,4	5.463	7,0	-451
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	26.263	33,5	27.596	35,5	-1.333
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	574	0,7	617	0,8	-43
	31.849	**40,6**	**33.676**	**43,3**	**-1.827**
Fremdkapital - Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	128	0,2	178	0,2	-50
Vorgesehene Dividende	282	0,4	282	0,4	0
Übrige Rückstellungen	408	0,5	74	0,1	334
Erhaltene Anzahlungen	5.226	6,7	5.084	6,5	142
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.102	1,4	847	1,1	255
	7.146	**9,2**	**6.465**	**8,3**	**681**
Gesamtkapital	**78.357**	**100,0**	**77.802**	**100,0**	**555**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 555 TEUR auf einen Wert von 78.357 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.130 TEUR sowie aktivierten Eigenleistungen von 56 TEUR Abgänge aus dem Anlagevermögen von 13 TEUR sowie planmäßige Abschreibung von 2.164 TEUR gegenüber.

Unter der Position „Unfertige Leistungen und andere Vorräte" mit 3.768 TEUR werden 3.422 TEUR gegenüber den Mietenden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie 345 TEUR als Sondervorauszahlung an den Energieversorger ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich um 1.701 TEUR aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 50,2 % (Vorjahr: 48,4 %).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringern sich aufgrund der planmäßigen Tilgung im Vergleich zum Vorjahr um 1.333 TEUR.

Bei der Position „Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten" handelt es sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 615 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus der Vermietung mit 248 TEUR.

3.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022	2021	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	69.755	69.830	-75
Finanzierungsmittel	71.211	71.337	-126
Überdeckung	**1.456**	**1.507**	**-51**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	4.598	3.928	670
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	4.004	4.044	-40
	8.602	**7.972**	**630**
Kurzfristige Verpflichtungen	7.146	6.465	681
Stichtagsliquidität (Nettogeldvermögen)	**1.456**	**1.507**	**-51**

Alle Beträge in TEUR

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 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	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	50,2	48,4	47,4
Eigenkapitalrentabilität	%	5,0	3,2	3,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	2,1	2,4
Verfügbarer Cashflow	TEUR	2.041	2.606	2.461
Durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete am Bilanzstichtag	EUR/m²/mtl.	4,53	4,48	4,32
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/m²/mtl.	1,94	1,61	1,53
Durchschnittliche Zinsbelastung	EUR/m²/mtl.	0,18	0,19	0,20
Fluktuationsquote	%	6,9	8,0	6,6
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,6	0,8	0,9

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. Zusätzlich werden die sich stetig ändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen unter anderem im Bereich des Klimapfades analysiert und entsprechende Umsetzungsstrategien entwickelt.

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.

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

Risikoanalyse
Anfang 2022 neigte sich die Corona-Pandemie dem Ende zu und die Schutzmaßnahmen wurden großteils im Frühjahr 2022 aufgehoben. Allerdings begann Russland am 24. Februar 2022 einen kriegerischen Überfall auf die Ukraine. Der Krieg hat nicht nur eine große Flüchtlingswelle in Europa ausgelöst, sondern auch zu erheblichen Schwierigkeiten im Bereich Energieversorgung und -beschaffung gesorgt. Eine steigende Inflation, Materialknappheit und Unterbrechung von Lieferketten, sowie eine sehr expansive Geld- und Finanzpolitik könnte die deutsche Wirtschaft in eine Rezession drücken.

Auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft bis zum Jahresabschluss am 31. Dezember 2022 hatten diese Einflüsse keine Auswirkungen. Die Dynamik der Entwicklung macht es aber weiterhin schwierig, die zukünftigen Risiken einzuschätzen. Zu nennen sind vor allem Risiken der weiter steigenden Inflation und somit weiter steigenden Bau- und vor allem steigenden Energiekosten. Noch dazu ist keine Besserung bei den Lieferengpässen bei Baustoffen zu erkennen, 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, bis hin zur Nichtumsetzung der geplanten Maßnahmen aufgrund von fehlender Wirtschaftlichkeit.

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. Es ist nicht auszuschließen, dass die Ausfallwahrscheinlichkeit in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld steigt. Zusätzlich zeichnet es sich ab, dass immer mehr verstorbene Mieter*innen ohne Erben sind bzw. dass Hinterbliebene das Erbe ausschlagen. Das Risiko ist in seiner Gesamtheit aktuell jedoch noch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Höhere Mieten können zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit nicht ausgeschlossen werden.

Trotz der steigenden Zinsen auf dem Kapitalmarkt wird ein geringeres Risiko im Bereich der Darlehensverzinsung gesehen, da neben der Finanzierung über öffentliche Mittel fast ausschließlich Darlehen zu geringen Zinssätzen als Volltilger abgeschlossen wurden. Die stetig steigenden Zinsen werden allerdings Auswirkungen auf zukünftige Finanzierungen 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.

Gegenwärtig hat die politische Diskussion etwas abgenommen, allerdings ist ein Risiko, welches weiter unter Beobachtung steht, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer. In 2022 fielen rund 476 TEUR Grundsteuer an. Ein Wegfall der Umlagefähigkeit hätte für die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, bis zur vollständigen Wirkung entsprechender Kompensationsmaßnahmen, kurz- bis mittelfristig negative wirtschaftliche Auswirkungen.

Außerdem würden sich weitere mietrechtliche Eingriffe in die Mietpreisbildung, unter anderem durch die Reduzierung der Kappungsgrenze sowie dem Mietendeckel, mittelfristig wirtschaftlich negativ auswirken.

Die 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, welche im Bundeskabinett beschlossen wurde, kann ebenfalls negative Einflüsse auf das Betriebsergebnis nehmen. Demnach muss ab dem 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 % erneuerbarer Energien betrieben werden. Die Regelung ist technologieoffen, hat Übergangsfristen sowie Ausnahmen, eine allgemeine Härtefallregelung und soll durch ein Förderkonzept finanziell unterstützt werden.

Ein weiteres Risiko liegt in der Energieversorgung. Die rasant steigenden Preise könnten zu Zahlungsschwierigkeiten der Mieter*innen führen. Vorausschauend wurden die Vorauszahlungen für die Wärmeversorgung in 2022 in Abstimmung mit den Mietenden angepasst, um hohe Nachzahlungen in den nächsten Jahren zu vermeiden. Bei allen Abrechnungszeiträumen, die in 2023 beginnen werden, 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 mittelfristig 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, der CO_2-Neutralität und die Erhöhung der Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudebestandes, 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 demografische 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. Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft wird vorrangig und schwerpunktmäßig im Bereich der Bestandspflege agieren, zumal sich die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtert haben.

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 Modernisierung der Quartiere, um die Bereiche CO_2-Einsparung und klimafreundliche Energieversorgung, erweitert worden.

Mit Kooperationsbeteiligten 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 weiter gefestigt 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

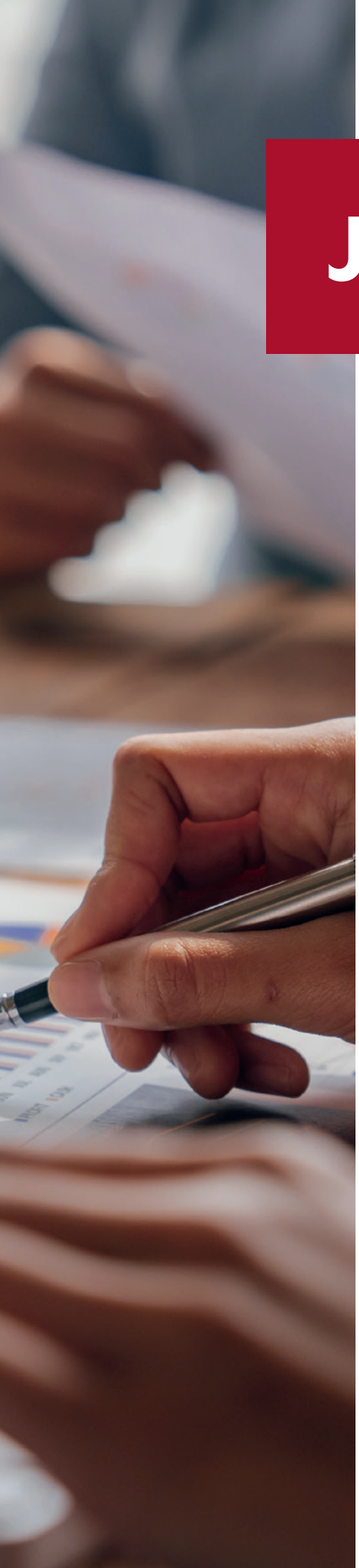
Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes richten, insbesondere die bauliche und energetische Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und sich in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Mit den zielgerichteten Investitionen in den Bestand wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Hierdurch versucht die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft ihre gute Position im Wettbewerb weiterhin langfristig zu festigen, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird. Das Quartier Tackenberg mit 392 Wohnungen wird im Rahmen eines Projektes von Gaszentralheizungen auf Blockheizkraftwerke (BHKW) klimafreundlich und CO_2-einsparend umgestellt. Aufgrund von Lieferengpässen verzögert sich die Umsetzung allerdings weiter auf voraussichtlich Ende 2024.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der vom Aufsichtsrat im Dezember 2022 beschlossen wurde, welcher einen Jahresüberschuss von rund 739 TEUR erwarten lässt. Die wichtigste Ertragssäule des Unternehmens ist das Hausbewirtschaftungsergebnis. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden mit rund 16 Mio. EUR kalkuliert. Demgegenüber steht eine Planung von rund 10 Mio. EUR an Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung.

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

Oberhausen, 21. April 2023
Der Vorstand

Sales performance



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		35.055,46	37.058,45
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	66.814.410,10		66.782.237,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.374.680,81		2.425.159,30
Grundstücke ohne Bauten	360.943,32		360.943,32
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.305,16	69.707.339,39	130.308,65
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Sonstige Ausleihungen	9.596,21		11.854,21
Andere Finanzanlagen	50,00	12.246,21	50,00
Anlagevermögen insgesamt		**69.754.641,06**	**69.750.211,38**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.421.699,86		3.486.812,73
Andere Vorräte	874,65		1.161,14
Geleistete Anzahlungen	345.000,00	3.767.574,51	345.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.502,15		35.642,22
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	58.959,60		51.706,22
Sonstige Vermögensgegenstände	97.817,76	195.279,51	73.569,80
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.597.968,31		3.927.796,15
Bausparguthaben	0,00	4.597.968,31	79.073,56
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		41.290,36	51.110,77
Bilanzsumme		**78.356.753,75**	**77.802.083,97**

Alle Beträge in EUR

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	98.675,99		114.140,00
der verbleibenden Mitglieder	7.092.297,99		7.080.401,93
aus gekündigten Geschäftsanteilen	28.600,00	7.219.573,98	63.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 926,83 EUR			(371,42)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.971.000,00		4.773.000,00
Bauerneuerungsrücklage	17.536.000,00		16.136.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.970.000,00	31.477.000,00	8.970.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	701.999,85		687.447,86
Jahresüberschuss	1.970.892,65		1.220.019,21
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.598.000,00	1.074.892,50	-923.000,00
Eigenkapital insgesamt		**39.771.466,48**	**38.121.449,00**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.994.685,00		5.444.350,00
Sonstige Rückstellungen	425.589,21	5.420.274,21	92.493,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.303.765,16		27.636.823,21
Erhaltene Anzahlungen	5.225.491,80		5.084.499,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	248.065,67		264.812,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	615.309,47		352.023,90
Sonstige Verbindlichkeiten	214.907,03	32.607.539,13	206.514,45
davon aus Steuern: 43.537,62 EUR			(43.001,77)
Rechnungsabgrenzungsposten		557.473,93	599.119,12
Bilanzsumme		**78.356.753,75**	**77.802.083,97**

Alle Beträge in EUR

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01.01.2022 - 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.319.997,30		14.531.645,84
b) aus Betreuungstätigkeit	188.281,82	15.508.279,12	183.899,87
Minderung des Bestandes unfertige Leistungen		-65.112,87	-142.755,40
Andere aktivierte Eigenleistungen		55.843,19	71.426,25
Sonstige betriebliche Erträge		1.087.871,13	416.976,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.577.579,82	8.296.589,52
Rohergebnis		**7.009.300,75**	**6.764.603,22**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.133.530,08		1.076.624,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	573.464,42	1.706.994,50	1.021.768,85
davon für Altersversorgung: 327.866,70 EUR			(801.785,33)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.192.138,92	2.423.793,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		632.919,26	526.494,88
Erträge aus Beteiligungen		352,50	563,74
Erträge aus Ausleihungen		205,00	247,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
a) Zinserträge	4.786,82		45.179,71
b) Negative Zinsen auf Geldanlagen	-8.080,06	-3.293,24	-5.224,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		503.409,68	536.253,20
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 102.069,00 EUR			(111.198,00)
Ergebnis nach Steuern		**1.971.102,65**	**1.220.435,82**
Sonstige Steuern		210,00	416,61
Jahresüberschuss		**1.970.892,65**	**1.220.019,21**
Gewinnvortrag		701.999,85	687.447,86
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.598.000,00	-923.000,00
Bilanzgewinn		**1.074.892,50**	**984.467,07**

Alle Beträge in EUR

Anhang des Jahres-abschlusses 2022

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 2022 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 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 2022 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Fremdkosten von insgesamt 2.129.926,79 EUR sowie weitere 55.843,19 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 oder keiner Restnutzungsdauer der Abschreibungszeitraum um 10 Jahre verlängert
- Wohnbauten werden entsprechend § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB auf den niedrigeren Wert abgeschrieben, in Einzelfällen bis auf den Grundstückswert, wenn eine weitere Vermietbarkeit nur nach umfassender Modernisierung, ggf. auch nach Abriss und Neubau, gesichert werden kann
- Geschäftsbauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren
- eigenständige Garagen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 20 Jahren (5 % linear)
- Außenanlagen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 10 Jahren
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren
- Wirtschaftsgüter im Nettowert von 250,00 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
Der Rückstellung für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (ungewisse Verbindlichkeiten) wurden 324 TEUR zugeführt.

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und entsprechen § 249 Abs. 1 HGB.

Pensionsrückstellungen sind gem. § 253 Abs. 1 und 2 HGB bewertet.

Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatzes von 1,78 % 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 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäfts-jahres
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**288.061,08**	**26.115,74**	**9.888,05**	**0,00**
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	118.251.290,55	2.095.059,88	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.222.415,80	16.396,40	13.054,61	-1.074,03
Grundstücke ohne Bauten	360.943,32	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	569.304,01	74.313,70	69.109,07	1.074,03
Sachanlagen gesamt	**122.403.953,68**	**2.185.769,98**	**82.163,68**	**0,00**
Finanzanlagen				
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	11.854,21	0,00	2.258,00	0,00
Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen gesamt	**14.504,21**	**0,00**	**2.258,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**122.706.518,97**	**2.211.885,72**	**94.309,73**	**0,00**

Alle Beträge in EUR

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ besteht mit 3.421.699,86 EUR ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten für alle Wirtschaftseinheiten.

3. 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.

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschrei-bungen des Ge-schäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen/ Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
304.288,77	**251.002,63**	**28.115,22**	**9.884,54**	**269.233,31**	**35.055,46**	**37.058,45**
120.346.350,43	51.469.053,10	2.062.887,23	0,00	53.531.940,33	66.814.410,10	66.782.237,45
3.224.683,56	797.256,50	52.746,25	0,00	850.002,75	2.374.680,81	2.425.159,30
360.943,32	0,00	0,00	0,00	0,00	360.943,32	360.943,32
575.582,67	438.995,36	48.390,22	69.108,07	418.277,51	157.305,16	130.308,65
124.507.559,98	**52.705.304,96**	**2.164.023,70**	**69.108,07**	**54.800.220,59**	**69.707.339,39**	**69.698.648,72**
2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
9.596,21	0,00	0,00	0,00	0,00	9.596,21	11.854,21
50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
12.246,21	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**12.246,21**	**14.504,21**
124.824.094,96	**52.956.307,59**	**2.192.138,92**	**78.992,61**	**55.069.453,90**	**69.754.641,06**	**69.750.211,38**

4. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen in EUR	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanz-gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber-schuss des Ge-schäftsjahres	Entnahme für das Geschäfts-jahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	4.773.000,00	0,00	198.000,00	0,00	4.971.000,00
Bauerneuerungsrücklage	16.136.000,00	0,00	1.400.000,00	0,00	17.536.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.970.000,00	0,00	0,00	0,00	8.970.000,00

5. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet 324.000,00 EUR an ungewissen Verbindlichkeiten, für Instandhaltungsmaßnahmen, die witterungsbedingt und aufgrund von Lieferschwierigkeiten nicht mehr im Berichtsjahr ausgeführt werden konnten.

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 289.750,00 EUR (Vorjahr: 460.718,00 EUR). Gemäß § 253 Abs. 6 HGB unterliegt dieser Betrag der Ausschüttungssperre.

7. Bei der Position passive Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich mit 557.366,93 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	31.12.2022 (Vorjahr)	Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	davon 1 - 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.303.765,16 (27.636.823,21)	1.442.811,49 (1.374.190,90)	24.860.953,67 (26.262.632,31)	6.157.978,44 (5.704.069,10)
Erhaltene Anzahlungen	5.225.491,80 (5.084.499,03)	5.225.491,80 (5.084.499,03)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	248.065,67 (264.812,26)	248.065,67 (264.812,26)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	615.309,47 (352.023,90)	615.309,47 (352.023,90)		
Sonstige Verbindlichkeiten	214.907,03 (206.514,45)	197.598,62 (188.662,00)	17.308,41 (17.852,45)	17.308,41 (17.852,45)
Gesamtbetrag	**32.607.539,13** (33.544.672,85)	**7.729.277,05** (7.264.188,09)	**24.878.262,08** (26.280.484,76)	**6.175.286,85** (5.721.921,55)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Das Jahresergebnis wird durch die Auflösung von Pensionsrückstellungen von 690.970,00 EUR positiv beeinflusst. Die Erträge sind in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ verbucht.

In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 102.069,00 EUR aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

davon > 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
18.702.975,23 (20.558.563,21)	26.303.765,16 (27.636.823,21)	**GPR**
18.702.975,23 (20.558.563,21)	**26.303.765,16** (27.636.823,21)	**GPR**

GPR = Grundpfandrecht

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 1.024.589,89 EUR sowie für Mietkautionen von 4.216,50 EUR aus dem eigenen Bestand und 95.448,46 EUR für den betreuten Wohnungsbestand.

Am 31. Dezember 2022 bestehen gemäß § 285 Nr. 3a HGB wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem Bestellobligo von Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt 219.200,00 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	9	7
technische Mitarbeiter*innen	3	0
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	2
insgesamt	**12**	**9**

Weiterhin wurden durchschnittlich 1,5 Auszubildende beschäftigt.

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 11.896,06 EUR auf 7.092.297,99 EUR erhöht.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	4.020	27.330
Zugang 2022	173	656
Abgang 2022	182	629
Ende 2022	**4.011**	**27.357**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 4.680,00 EUR verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.085.720,00 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

Horst Kuhlkamp
Rentner

Christiane Leprich
Steuerfachangestellte

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

8. Der Vorstand beschließt von dem Jahresüberschuss von 1.970.892,65 EUR einen Betrag von 198.000,00 EUR der gesetzlichen Rücklage zuzuführen und schlägt auf Grundlage der Satzungsregelung vor, im Rahmen einer Vorwegzuweisung, 1.400.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 1.074.892,50 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	281.937,15 EUR
Gewinnvortrag	792.955,35 EUR
	1.074.892,50 EUR

Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs für das Geschäftsjahr 2022 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft nachträglich beeinflusst haben.

Oberhausen-Sterkrade, 21. April 2023

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