

GESCHÄFTSBERICHT

2025





Mitglied im GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
und im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Inhaltsverzeichnis

- A. **Verwaltungsorgane**
- B. **Bericht des Vorstandes
über das Geschäftsjahr 2025**
 - 1. Darstellung zum Geschäftsverlauf
 - 2. Lagebericht
 - 3. Jahresabschluss
 - 3.1. Bilanz
 - 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung
 - 3.3. Anhang
- C. **Bericht des Aufsichtsrates**



AWG Bad Doberan eG
Allgemeine
Wohnungsbaugenossenschaft
Reg.-Nr. 038
Amtsgericht Rostock

Redaktion:
AWG Bad Doberan eG
Herstellung:
HAHN Media + Druck GmbH®,
Rostock-Elmenhorst
www.myhahn.de

Fotos:
Titel: EpicStockMedia
© AWG Bad Doberan eG

A: Verwaltungsorgane

Vorstand

Petra Mader Vorstandsvorsitzende
Burghardt Alban stellv. Vorsitzender

Aufsichtsrat

Hans-Udo Zickert Vorsitzender
Udo Peyk stellv. Vorsitzender
Ariane Knorr Schriftführerin
Gabriela Bontemps
Norbert Steiniger

B. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025

1. Darstellung zum Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

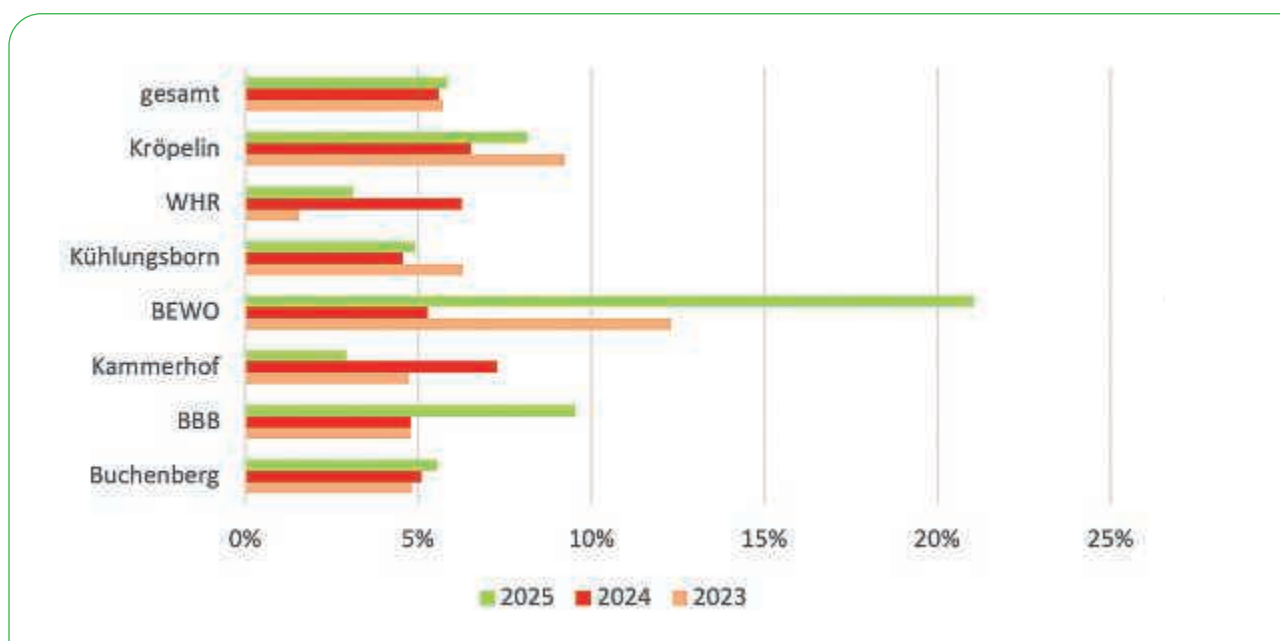
Am 31.12.2025 bewirtschaftete die Genossenschaft unverändert 1.593 Wohnungen in den Städten Bad Doberan, Kühlungsborn und Kröpelin wie folgt:

	WE gesamt	davon				
		1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum	5/6-Raum
Bad Doberan - Buchenberg	685	6	106	466	107	
Bad Doberan - BuchenBergBlick	42		18	24		
Bad Doberan - Kammerhof	275	35	51	123	66	
Bad Doberan - Betreutes Wohnen	57	2	55			
Kühlungsborn	286	44	50	159	17	16
Kühlungsborn - Wittholz-Ring	64		32	28	4	
Kröpelin	184	8	16	144	16	
Gesamt	1.593	95	328	944	210	16
Anteil	100 %	6 %	21 %	59 %	13 %	1 %

Wohnungsversorgung

Im Berichtsjahr wurden 90 Wohnungen neu vergeben, wobei neun Mitglieder durch Wohnungstausch versorgt wurden. Die Vergabe der Wohnungen erfolgte, wie bereits in den letzten Jahren, nicht mehr so zeitnah, da auf Grund der größeren Sanierungsaufwendungen und des Handwerkermangels die Instandsetzung nunmehr zwei bis drei Monate dauerte. Dies betraf mit 51 Wohnungen rund 57 % der Neuvermietungen. Lediglich 27 Wohnungen wurden mit nur einem Monat Leerstand wieder vermietet, hierbei handelte es sich zum einen um die Wohnungen, in denen die Elektrik bereits in den Vorjahren erneuert wurde, und zum anderen um die Wohnungen in unseren Neubauten. Acht Wohnungen standen länger als drei Monate leer und vier Wohnungen wurden direkt ohne Leerstand vermietet.

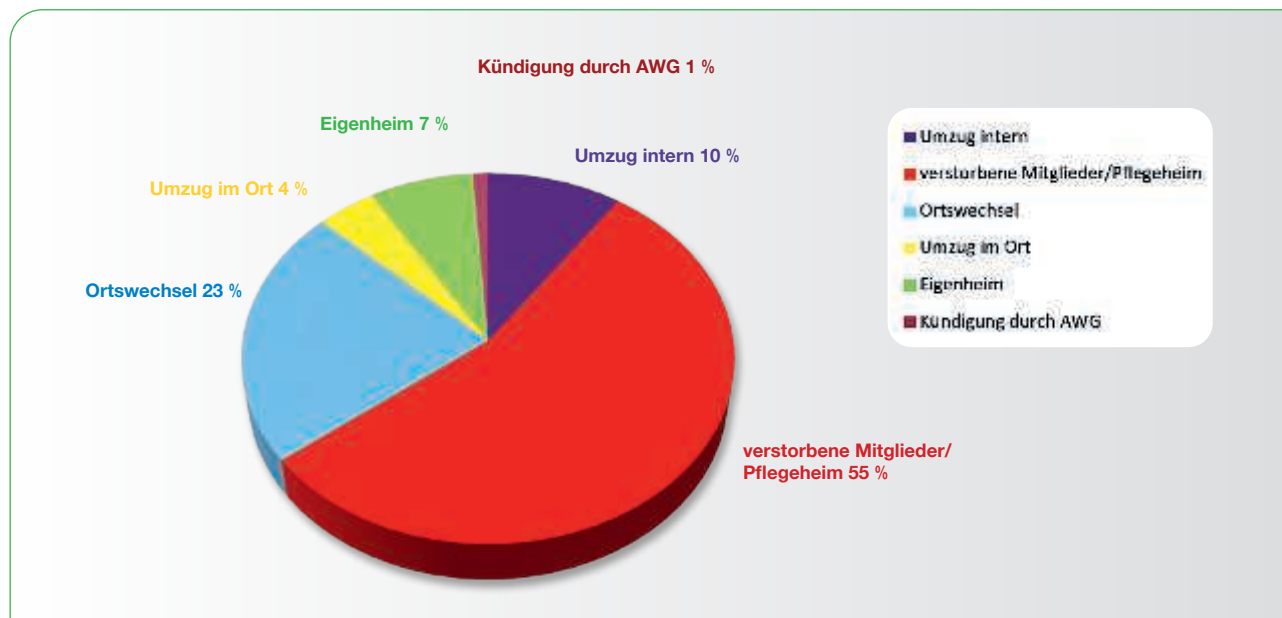
Fluktuation 2023 bis 2025



Im Jahr 2025 kündigten 93 Mitglieder ihre Wohnungen, was einem prozentualen Anteil von 5,8 % entspricht. Die Zahl der gekündigten Wohnungen stieg mit 0,2 % nur gering gegenüber dem Vorjahr. Im Berichtsjahr stieg die Zahl der Kündigungen in unserem Betreuten Wohnen auf über 20 %, d. h. fast jede fünfte Wohnung wurde gekündigt. Die Fluktuationsrate ist in den anderen Wohngebieten in diesem Berichtsjahr in Bad Doberan-Kammerhof mit 2,9 % am geringsten und in Kröpelin mit 8,2 % am höchsten. Im Wittholzring haben zwei Mieter gekündigt und im Buchenbergblick lediglich vier Mieter.

Auch die Gründe für die Auszüge sind sehr unterschiedlich, ein Ortswechsel veranlasste zum Beispiel 23 % unserer Mitglieder zu kündigen. Besonders groß ist weiterhin der Anteil unserer Mitglieder, welche verstarben bzw. aus Altersgründen auszogen. Mit einem 55%igen Anteil an den Gesamtkündigungen ist dieser unverändert hoch. Weitere Auszugsgründe sind:

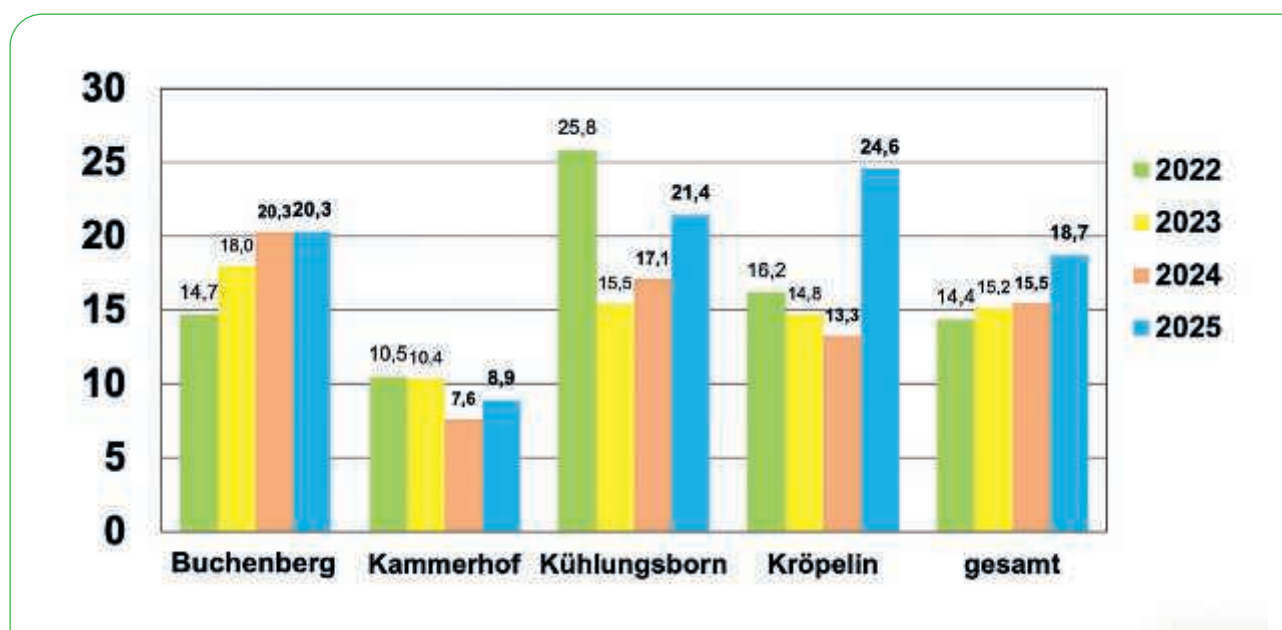
Fluktuation in % 2025



Durchschnittlich haben unsere Genossenschaftsmitglieder 19 Jahre in ihren Wohnungen gelebt, wobei die Wohndauer in den einzelnen Wohngebieten voneinander abweicht. So lebten in Kröpelin die Mitglieder mit 24,6 Jahren am längsten und in Bad Doberan-Kammerhof mit 8,9 Jahren am kürzesten in ihren Genossenschaftswohnungen.

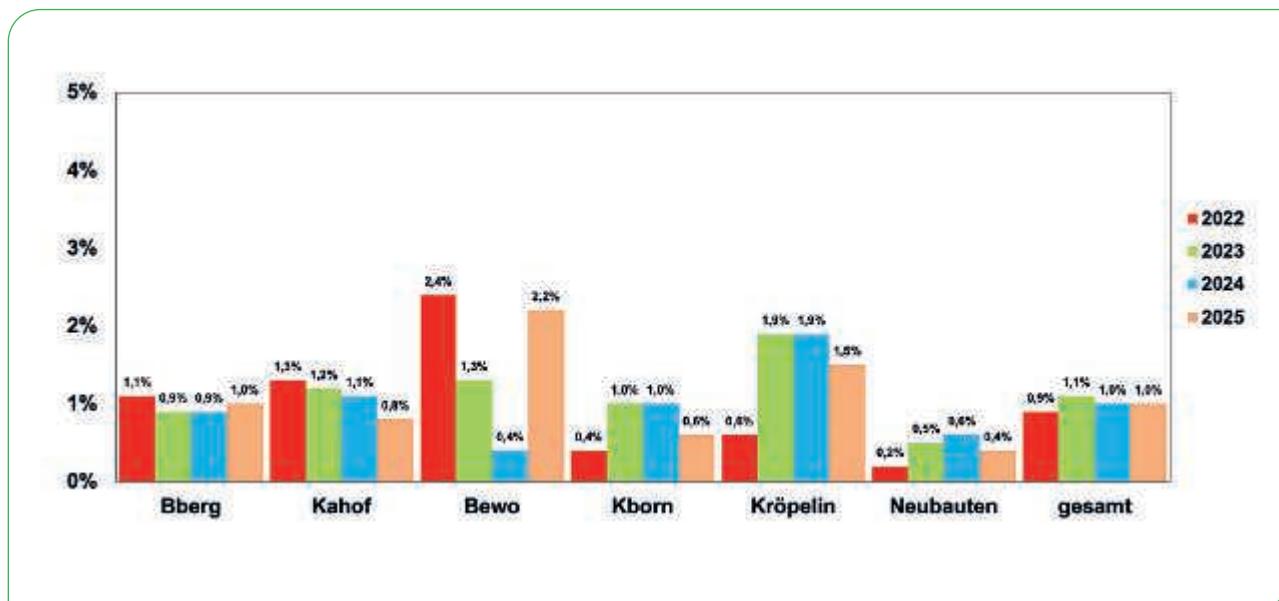
In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Wohndauer wie folgt:

Wohndauer der in 2022 bis 2025 ausgezogenen Mitglieder in Jahren



Zum 31.12.2025 standen nur 17 Wohnungen leer. Der jahresdurchschnittliche Leerstand gemessen am Gesamtbestand der Wohnungen betrug 1,0 %.

■ Entwicklung des Leerstandes



Insgesamt ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen in allen Wohngebieten weiterhin sehr niedrig. Insbesondere in den Wohngebieten Bad Doberan-Kammerhof und auf dem Wedenberg in Kröpelin setzte sich auch in diesem Berichtsjahr die stabile Vermietungslage fort. Das Angebot von bezahlbarem Wohnraum macht unsere Wohnanlagen attraktiv und das Wohnen in Kleinstädten mit der Nähe zur Ostsee wird zunehmend nachgefragt.

Der Bestand an verkleinerten Wohnungen ist im Berichtsjahr unverändert. Von den verbleibenden acht verkleinerten Wohnungen befinden sich zwei in Kröpelin und sechs in Bad Doberan auf dem Kammerhof. Insgesamt wurden in den letzten Jahren 24 Wohnungen wieder in ihre ursprüngliche Größe zurückgeführt.

Entwicklung der Nutzungsgebühren

Die Nettokaltmieten der Bestandswohnungen erhöhten sich nur gering. Auch in diesem Berichtsjahr wurden zwischen den Mitgliedern und der AWG Bad Doberan eG Modernisierungsvereinbarungen, die eine höhere Nutzungsgebühr wegen Komfort-erhöhungen zur Folge haben, abgeschlossen. 2025 wurden auf Wunsch der Mitglieder 14 Badsanierungen durchgeführt, wobei 10 Bäder im Zuge der Strangsanierung modernisiert wurden.

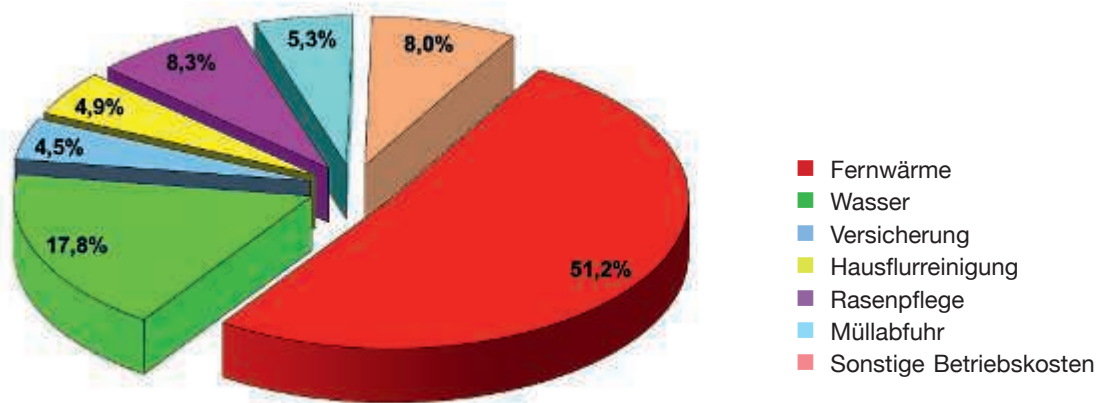
Entwicklung der Betriebskosten

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %. Globale wirtschaftliche Entwicklungen und geopolitische Spannungen beeinflussen weiterhin die wirtschaftliche Lage zunehmend. Die Konjunktur in Deutschland entwickelte sich im Jahr 2025 äußerst schwach und war von Stagnation geprägt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Anfang 2026 wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 lediglich um 0,2 % (kalenderbereinigt 0,3 %). Damit setzte sich die Schwächephase der vorangegangenen Rezessionsjahre fort.

Die Energiepreise zeigten 2025 eine gewisse Stabilisierung, allerdings weiterhin auf hohem Niveau.

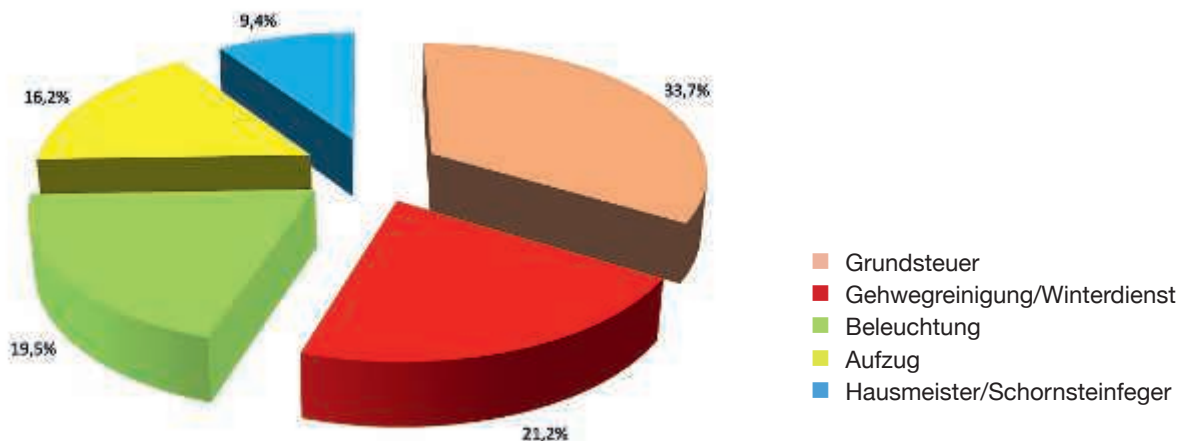
Dieses hohe Preisniveau spiegelt sich auch in der Entwicklung der warmen Betriebskosten in unseren Liegenschaften wider. Die Kosten für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser betrugen im Berichtsjahr 1.403 T€ und ihr Anteil an den Gesamtkosten liegt bei über 50 %.

Anteil der Betriebskosten



Bei den sonstigen Betriebskosten betrug der Anteil der Kostenpositionen wie folgt:

Anteil der sonstigen Betriebskosten



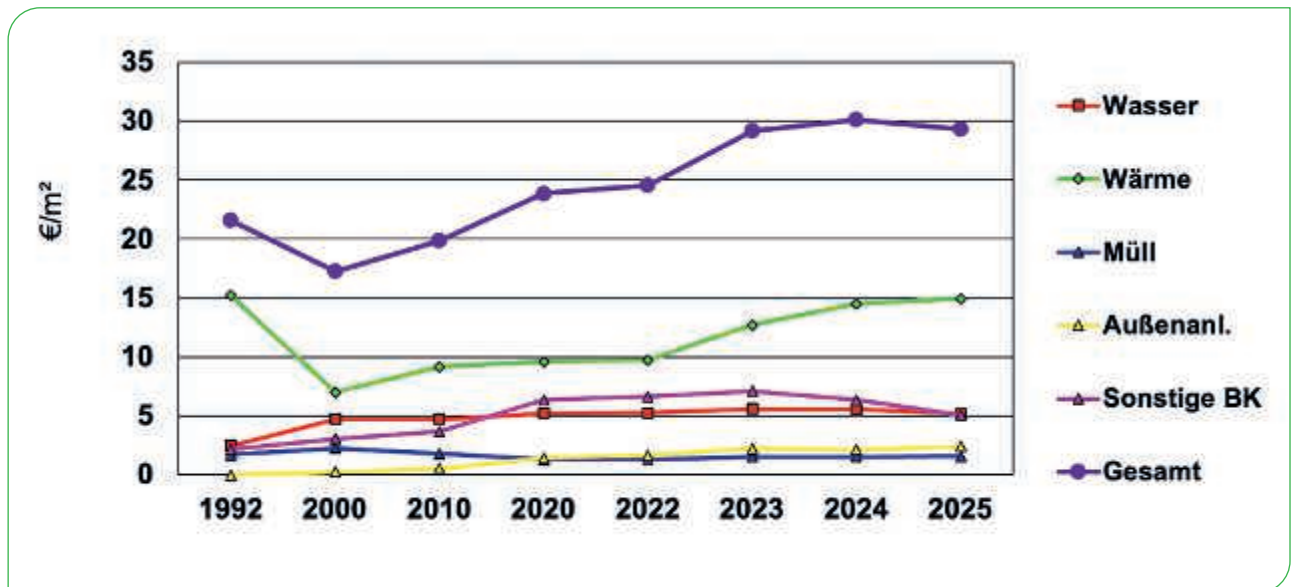
Im Gegensatz zu den warmen Betriebskosten sind die kalten Nebenkosten im Berichtsjahr gesunken. Der Wegfall der Umlagefähigkeit der Kosten für den Kabelanschluss ab Juni/Juli 2024 führte in der Folgeauswirkung im Berichtsjahr zu reduzierten Kosten in der Abrechnung um 69 T€. Auch die Hausstromkosten konnten durch langfristige Vertragsgestaltung und Fortführung der Umrüstung auf LED-Beleuchtung erneut verringert werden. Sie sanken um 16 %.

Ab 2025 trat das Grundsteuer-Reformgesetz in Kraft, wodurch unsere Grundstücke geringer belastet werden. Die Ersparnis von 56 T€ entsprach einem fast 57%igen Rückgang. Insgesamt sanken die kalten Betriebskosten um rd. 113 T€ gegenüber dem Vorjahr, dies entspricht einem 9,2%igen Rückgang, und liegen mit 1,19 € pro m² Wohnfläche weiterhin unter dem Durchschnitt aller Verbandsunternehmen. Damit konnte einem Anstieg der Betriebskosten entgegengewirkt werden.

Insgesamt sank die durchschnittliche jährliche Belastung im Vergleich zum Vorjahr um 0,92 € auf 29,2 € pro m² Wohnfläche, das heißt für eine 60 m² Wohnung mussten im Berichtsjahr im Durchschnitt rd. 146 € pro Monat bzw. rd. 1.752 € im Jahr als Nebenkosten bezahlt werden.

Die Entwicklung der Betriebskosten veranschaulicht folgende Grafik:

Die Entwicklung der Betriebskosten pro m² Wohnfläche



Die AWG Bad Doberan eG kontrolliert die Betriebskosten laufend, um Einsparungen bei der sogenannten zweiten Miete zu ermöglichen.

Für das Jahr 2026 sind keine Steigerungen bei den Wassergebühren, Grundsteuerabgaben und Hausstrompreisen zu erwarten. Die Preissteigerungen bei Energiequellen wie Gas und Öl haben direkte Auswirkungen auf die Heizkosten. Die Einführung eines Preises für den Ausstoß von CO₂ verteuert fossile Brennstoffe zusätzlich, zum 01.01.2026 ist der CO₂-Preis von 55 auf 65 Euro pro ausgestoßene Tonne angehoben worden. In den letzten Jahren wurden nach Vertragskündigungen durch die Stadtwerke Rostock die Vertragsstrukturen der Fernwärmeverträge geändert, was zu einem fast 30%igen Anstieg der Fernwärmepreise führte. In 2026 wurden die restlichen Objekte auf dem Buchenberg umgestellt, sodass auch in diesen Objekten die Kosten für Fernwärme und Warmwasser steigen werden. Des Weiteren hat der Landkreis Rostock eine Erhöhung der Müllgebühren ab 2026 um bis zu 70 % angekündigt.

Im Zuge von Inflation und Preisgleitklauseln steigen die sonstigen Betriebskosten wie Gartenpflege, Winterdienst, Versicherung und Hausreinigung nur moderat.

Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten

Im vergangenen Jahr wurden neben der laufenden Instandhaltung rd. 1.741 T€ für die außerordentliche Instandhaltung aufgewandt, wobei davon mit einem Anteil von rd. 52 % eine aufwendige Strangsanierung der Trink- und Abwasserleitungen in drei Objekten für insgesamt 906 T€ erfolgte. Treppenhäuser in der Rudolf-Tarnow-Str. und in der Heinrich-Seidel-Str. in Bad Doberan wurden für 282 T€ saniert und die Fassaden in Bad Doberan-Buchenberg für rd. 83 T€ gereinigt. Die Neueindeckung und Dämmung der Dächer kostete rd. 272 T€ und die Erneuerung von Kellerniedergängen und Balkonflächen 198 T€.

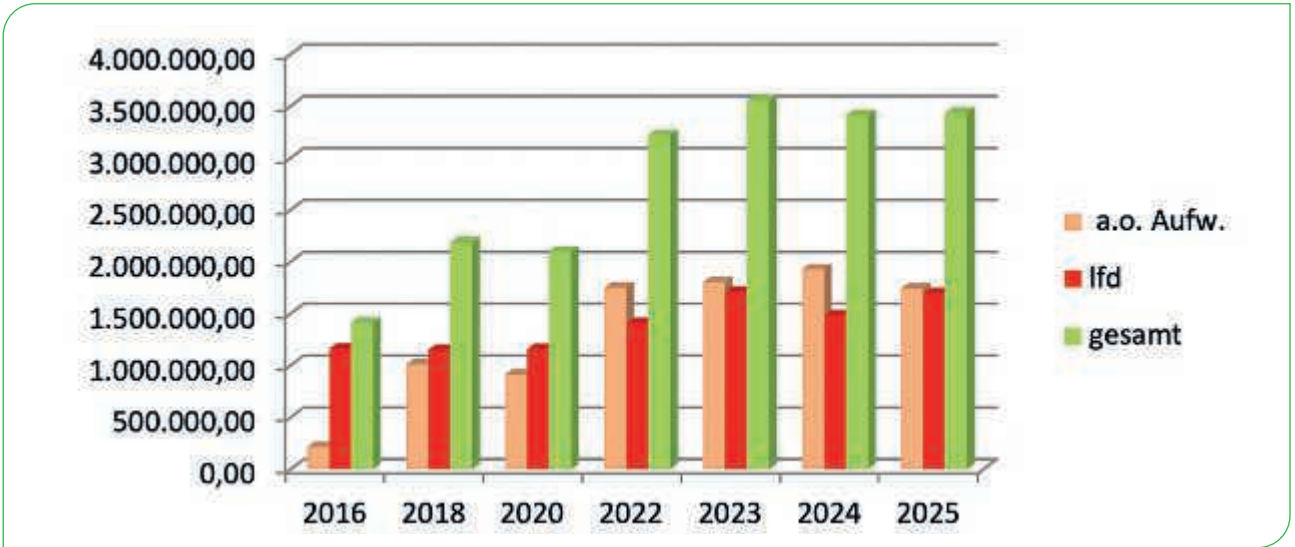
Für die laufende Instandhaltung wurden rd. 1.672 T€ aufgebracht. 72 % der Kosten entfielen auf die Sanierung der Wohnungen nach Auszug und hier mit einem 52-prozentigem Anteil für Wohnungen in Bad Doberan-Buchenberg. Insgesamt wurden 3.435 T€ in die Bestände investiert.



Balkonsanierung Straße des Friedens (Kröpelin)

In den letzten Jahren haben sich die Ausgaben wie folgt entwickelt:

■ **Entwicklung der Ausgaben für die Instandhaltung in €**



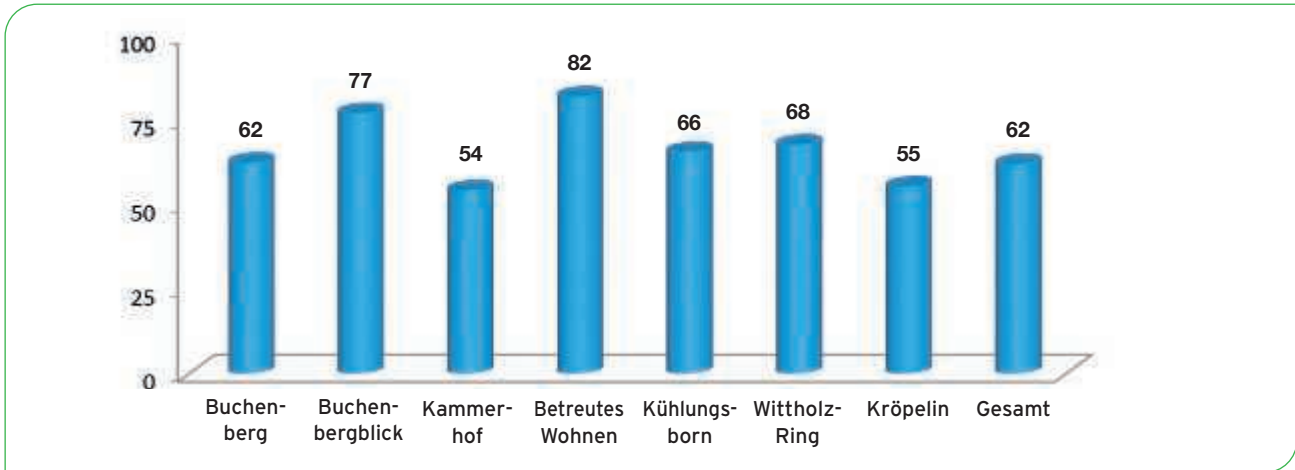
Mitgliederwesen

Im Berichtsjahr ist der Mitgliederbestand leicht gesunken. Bei den Kündigungen lag der Anteil unserer verstorbenen Mitglieder bei 26 % (Vorjahr 32,2 %), d.h. fast jedes vierte ausgeschiedene Mitglied ist verstorben.
Der Mitgliederbestand hat sich 2025 folgendermaßen entwickelt:

Bestand am 01.01.2025				1.806	
Zugänge		87	Abgänge		96
durch Neuaufnahmen	82		durch Kündigungen	64	
durch Übertragungen	5		durch Übertragungen	7	
			durch Tod von Mitgliedern	25	
Bestand am 31.12.2025				1.797	

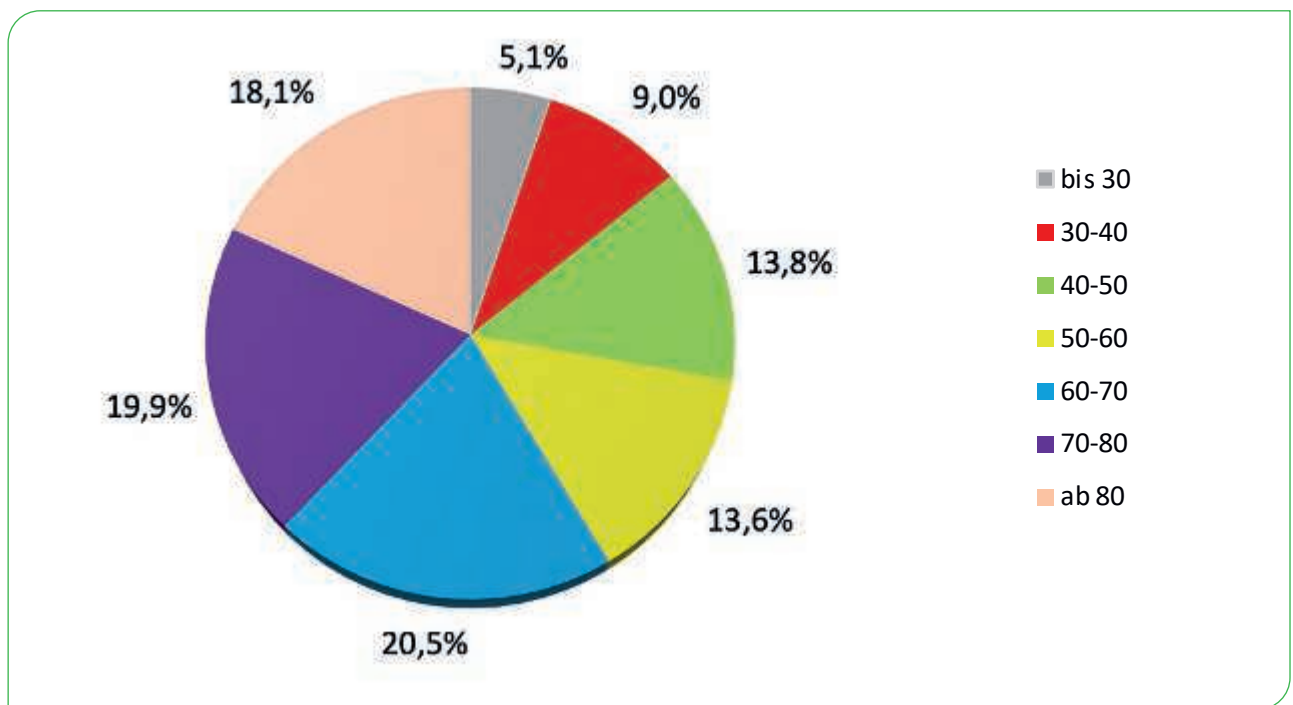
Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt, wie im Vorjahr, bei 62 Jahren, wobei die Mitglieder aus Bad Doberan - Kammerhof mit 54 Jahren das niedrigste Durchschnittsalter und die Mitglieder aus Bad Doberan - Buchenbergblick mit 77 sowie die Mieter im Betreuten Wohnen mit 82 Jahren das höchste Durchschnittsalter haben.

■ **Durchschnittsalter der Mitglieder in den jeweiligen Wohngebieten**



Dabei stellt sich der prozentuale Anteil der einzelnen Altersgruppen wie folgt dar:

Anteil der Altersgruppen



Tätigkeit der Organe

Die vom 11.02.2025 bis 03.03.2025 durchgeführte Vertreterwahl wurde mit einer sehr guten Wahlbeteiligung von über 51 % abgeschlossen. Wir danken den Mitgliedern der Wahlkommission für ihre aktive Unterstützung bei der Durchführung der erfolgreichen Vertreterwahl.

Am 16.06.2025 fand die ordentliche Vertreterversammlung statt. Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung wurde die Höhe der jährlichen Aufwendungen für den Aufsichtsrat auf 20 T€ begrenzt. Im Berichtsjahr betrugen die Aufwendungen rd. 5,6 T€ und lagen somit unter der festgelegten Grenze.

Der Vorstand dankt auch an dieser Stelle allen hauptamtlich Beschäftigten für die geleistete Arbeit im Berichtszeitraum und hofft auf die gleiche Unterstützung für das Folgejahr. Gleichzeitig gilt der Dank den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die den Vorstand in wesentlichen Entscheidungen beraten und unterstützt haben. Der Vorstand empfiehlt der Vertreterversammlung den Bericht des Aufsichtsrates entgegenzunehmen und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2025 Entlastung zu erteilen.

AWG Bad Doberan eG

Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 04. Mai 2026


Mader
(Vorstandsvorsitzende)


Alban
(stellv. Vorstand)

2. Lagebericht 2025

2.1. Grundlagen des Unternehmens

Der Lagebericht 2025 wurde in Anlehnung an den DRS 20 erstellt.

Der Geschäftszweck der AWG Bad Doberan eG ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Am 31.12.2025 verfügte die AWG Bad Doberan über:

	Ort	WE	m ²
Mietwohnungen	Bad Doberan - Buchenberg	727	43.169,70
	Bad Doberan - Kammerhof	275	16.238,90
	Bad Doberan - Kammerhof, Betreutes Wohnen	57	2.998,50
	Kühlungsborn	350	20.727,52
	Kröpelin	184	10.668,24
		1.593	93.802,86
Gästezimmer	Bad Doberan - Kammerhof, Betreutes Wohnen	3	40,50
Büro	Bad Doberan - Kammerhof, Betreutes Wohnen	1	23,00
Gewerbepavillon	Bad Doberan - Kammerhof, Betreutes Wohnen	6	265,07
Büro Verwaltungsgebäude	Bad Doberan - Buchenberg	1	355,26
Bürgertreff	Bad Doberan - Buchenberg	1	79,96
Archiv AWG	Bad Doberan - Buchenberg	1	31,63
Gewerbeobjekt Podologie	Bad Doberan - Buchenberg	1	60,20
Lager/Werkstatt	Bad Doberan - Buchenberg	2	102,00
Garagen	Bad Doberan - Buchenberg	10	
PKW-Stellplätze	Bad Doberan - Buchenberg	130	
	Kühlungsborn	167	
	Kröpelin	15	
	Bad Doberan - Kammerhof, Betreutes Wohnen	39	
	Bad Doberan - Kammerhof, Bussardstraße	28	
		379	

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung ist eine unternehmerische Zielsetzung der Genossenschaft auch weiterhin darauf ausgerichtet, durch umfassende Instandsetzung und Modernisierung den genossenschaftlichen Gebäudebestand den heutigen Nachfragebedürfnissen anzupassen und somit die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu gewährleisten.

Im Februar 2025 fand die turnusmäßige Vertreterwahl der Genossenschaft statt.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1. Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist weiterhin günstig, wobei die Stadt Bad Doberan von ihrer geografischen Nähe zur Hansestadt Rostock, der Standort Kühlungsborn von seiner Lage an der Ostsee und der Standort Kröpelin wiederum von dem angespannten Wohnungsmarkt in Kühlungsborn profitieren.

Die Einwohnerzahl des Landkreises Rostock sank zwar in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres um 203 (Vorjahr plus 38) auf 218.518 Personen, jedoch war die Verringerung hier im Gegensatz zu anderen Landkreisen und Mecklenburg-Vorpommern insgesamt (-4.514) noch moderat. Dieses Ergebnis passt zur Ende 2023 durchgeführten Korrektur der Bevölkerungszahl in Mecklenburg-Vorpommern aufgrund der Ergebnisse des Zensus 2022 um 3,45 % nach unten, wobei die Verringerung im Landkreis Rostock dagegen nur 1,47 % betrug.

Vom Bundesinstitut für Stadt- und Raumforschung wurde 2022 eine aktuelle Prognoserechnung für das Bevölkerungswachstum in Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht, wonach die Bevölkerung im Raum Rostock um 3 % – 6 % und im Landkreis um 6 % – 8 % schrumpfen wird. Im Gegensatz zu anderen Landkreisen Mecklenburg-Vorpommerns und anderer ostdeutscher Bundesländer, die bis zu 26 % ihrer Bevölkerung verlieren sollen, fällt dieser Bevölkerungsverlust noch moderat aus.

Hier profitieren besonders die Standorte Bad Doberan und Kühlungsborn von ihrer Lage in der Nähe der Ostsee. Auch wird die zunehmende Zuwanderung für weitere Wohnraumnachfrage sorgen, so dass die Wohngebiete sowohl in Bad Doberan als auch in Kühlungsborn und Kröpelin weiterhin attraktive und gut nachgefragte Wohnstandorte bleiben.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) von Mecklenburg-Vorpommern stieg im Jahr 2025 um 1,4 % auf etwa 63,6 Milliarden Euro an. Damit verzeichnete das Bundesland zusammen mit Bremen das höchste Wirtschaftswachstum in Deutschland. Im Vergleich dazu lag der Bundesdurchschnitt bei lediglich 0,2 Prozent.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat sich nach einer leichten Erholung in 2025 zu Beginn des Jahres 2026 wieder verschlechtert. Die Hauptgründe sind dabei die protektionistische Handelspolitik der USA, die zu einer Verschiebung der globalen Macht- und Wettbewerbsverhältnisse führt, der weiter andauernde Ukrainekrieg, der langfristige Strukturprobleme bezüglich Energie und Sicherheit verursacht, sowie der Golfkrieg mit dem Iran, der zu explodierenden Energiepreisen und großer globaler Unsicherheit führt. Gleichzeitig wird die deutsche Wirtschaft durch den strukturellen Wandel belastet, weil dieser kurzfristig zu hohen Kosten führt und Unsicherheit schafft.

Im Jahr 2025 sind die Verbraucherpreise in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Somit bleibt die Teuerung auf dem gleichen Niveau wie im letzten Jahr.

Im März 2026 stieg die Inflationsrate bedingt durch die explodierenden Energiekosten bereits wieder auf 2,7 %. Eine Erholung ist trotz politischer Eingriffe nicht abzusehen, wobei zu erwarten ist, dass sich die gestiegenen Kraftstoffpreise auf fast alle Wirtschaftssektoren ausweiten werden.

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern lag im Jahr 2025 durchschnittlich bei rund 8,0 %. Trotz saisonaler Schwankungen, mit Quoten von 7,8 % in den Sommermonaten bis hin zu höheren Werten im Winter (8,5 % im Januar), blieb der Arbeitsmarkt aufgrund der Wirtschaftsflaute angespannt, wobei die Quote im Jahresverlauf 0,1 % über dem Vorjahr lag.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, durch hohe Anforderungen z. B. zur langfristigen Dekarbonisierung, hoher Baukosten sowie fehlender Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite auch weiterhin herausfordernd.

2.2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2025	IST 2025	IST 2024
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten abzgl. Erlösschmälerungen	6.398	6.577	6.500
Instandhaltungsaufwendungen	3.486	3.435	3.411
Zinsaufwendungen	36	36	56
Jahresüberschuss	697	993	980

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die sich auch im höheren Jahresüberschuss widerspiegelnden Planabweichungen begründen sich überwiegend aus folgenden Faktoren: Die Umsatzerlöse waren wie im Vorjahr durch einen niedrigeren Leerstand, der geringere Erlösschmälerungen zur Folge hatte, als auch durch Mieterhöhungen nach Neuvermietung, höher als geplant. Die Instandhaltungskosten waren geringfügig niedriger als geplant, wobei die höheren Kosten der laufenden Instandhaltung durch im Geschäftsjahr nicht fertiggestellte geplante außerordentliche Maßnahmen gekürzt wurden.

Die Vermietungssituation stellte sich 2025 mit einer im Vergleich zum Vorjahr gleich gebliebenen Leerstandsquote von 1,0 % weiterhin positiv dar. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Geschäftsjahr 5,80 €/m² gegenüber 5,74 €/m² im Vorjahr, wobei auf die Neubauten Buchenbergblick und Wittholz-Ring sowie das Betreute Wohnen 8,24 €/m², auf das in 2019 erworbene Objekt Bussardstraße 6,52 €/m² und auf die übrigen Wohngebiete 5,48 €/m² entfielen.

Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich geringfügig auf durchschnittlich rd. 36,67 €/m² gegenüber 36,41 €/m² im Vorjahr.

Die Zinsaufwendungen waren wie in den Vorjahren weiterhin rückläufig, da mittlerweile alle Altkredite abgelöst oder durch zinsgünstige Darlehen ersetzt werden konnten und auch diese günstigen Darlehen bereits teilweise ausgelaufen sind.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand nachfrageorientiert modernisiert, die Instandhaltung planmäßig fortgeführt und somit die Ertragslage positiv gestärkt haben.

2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	839,6	830,5	9,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	121,9	118,7	3,2
Betriebsergebnis	961,5	949,2	12,3
neutrales Ergebnis	31,5	30,8	0,7
Ergebnis vor Ertragssteuern	993,0	980,0	13,0
aus Steuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	993,0	980,0	13,0

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 993,0 T€. Im Wesentlichen resultiert der Überschuss, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Sollmieten stiegen im Berichtsjahr insgesamt um rd. 71,4 T€. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderung lagen im Berichtsjahr mit insgesamt rd. 70,3 T€ bei einem prozentualen Anteil von 1,1 % der Sollmieten. Die leichte Verbesserung des Ergebnisses aus Bewirtschaftungstätigkeit resultiert überwiegend aus gestiegenen Mieteinnahmen sowie niedrigeren Verwaltungskosten und Zinsaufwendungen gekürzt durch niedrigere Erträge aus Erstattungen von ehemaligen Mietern und Versicherungen sowie von höheren Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes wird im Wesentlichen durch leicht gestiegene Zinserträge sowie die Vereinnahmung von Alt-Verbindlichkeiten vermindert um die Ausgaben für die Gemeinschaftspflege bestimmt. Im neutralen Ergebnis sind im Geschäftsjahr Erträge aus Beteiligungen und aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres wie folgt dar:

Vermögen	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	47.870,1	84,5	48.928,6	85,9
Umlaufvermögen	8.774,4	15,5	8.040,5	14,1
Gesamtvermögen	56.644,5	100,0	59.969,1	100,0

Kapital	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital einschließlich Sonderposten	50.391,7	89,0	49.376,1	86,7
Fremdkapital langfristig (einschließlich lfr. Rückstellungen)	1.912,5	3,3	3.488,8	6,2
Fremdkapital kurz- und mittelfristig (einschließlich Rückstellungen)	4.340,3	7,7	4.104,2	7,1
Gesamtkapital	56.644,5	100,00	56.969,1	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 84,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.015,6 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um rd. 324,6 T€ verminderter Bilanzsumme 89,0 % (Vorjahr 86,7 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



John-Brinckman-Str. 10-12 (DBR Buchenberg)

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird. Zusätzlich gilt es, die Guthaben auf den Bankkonten so zu überwachen und anzulegen, dass eine bestmögliche Verzinsung erreicht wird. Aus diesem Grund wurde die bereits bestehende Festgeldanlage im Geschäftsjahr zweimal für jeweils 9 Monate verlängert.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen, deren Zinsbindungsfristen alle im Folgejahr auslaufen, sowie Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen mit Laufzeiten bis maximal 10 Jahren und Jubiläumsrückstellungen mit bis zu 23 Jahren.

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr die Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den DRS 21 angewendet.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2025 in Anlehnung an DRS 21	2025 T€	Vorjahr T€
Cashflow nach DVFA/SG*	2.323,8	2.234,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.571,4	2.535,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-161,4	-2.790,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.591,6	-1.277,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	818,4	-1.533,6
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.122,9	3.656,5
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.941,3	2.122,9
*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.	1.523,6 davon Allianz Park-Depot 3.061,2 Festgeld DKB 4.478,9 Flüssige Mittel lt. Bilanz	993,7 3.046,7 4.175,9
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		
Cashflow nach DVFA/SG	2.323,8	2.234,7
planmäßige Tilgungen	-541,6	-942,3
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.782,2	1.292,4

Der Finanzmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres weicht um 1.537,6 T€ von den liquiden Mitteln in der Bilanz ab. Das Festgeld des Allianz Park-Depots (1.523,6 T€) wird dort unter den sonstigen Vermögensgegenständen, in der Kapitalflussrechnung jedoch wegen seiner permanenten Verfügbarkeit als Zahlungsmitteläquivalent im Finanzmittelbestand ausgewiesen, wogegen das Festgeld bei der DKB (3.061,2 T€) aufgrund seiner neunmonatigen Laufzeit in der Bilanz als Guthaben im Finanzmittelbestand ausgewiesen, in der Kapitalflussrechnung jedoch in den Cashflow aus Investitionstätigkeit umgegliedert wird.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßigen Tilgungen ausreichte, sondern darüber hinaus auch für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die flüssigen Mittel erhöhten sich um 303,0 T€, die Zahlungsmitteläquivalente um 529,9 T€ und das Festgeld um 14,5 T€. Wie in den Vorjahren wurden alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt.

Im Geschäftsjahr mussten keine weiteren Darlehen aufgenommen werden, da sämtliche Investitionen durch die liquiden Mittel gedeckt waren. Zusätzlich konnten die Restschulden zweier Darlehen in Höhe von 688 T€ sowie 349 T€, bei denen die Zinsbindungen ausgelaufen waren, in voller Höhe von insgesamt 1.037 T€ außerordentlich getilgt werden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch weiterhin gesichert sein.

2.2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	In	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	89,0	86,7
Eigenkapitalrentabilität	%	2,0	2,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,80	5,74
Fluktuationsquote	%	5,8	5,6
Durchschnittliche Leerstandsquote	%	1,0	1,0
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	20	37



Wohnanlage Betreutes Wohnen (DBR Kammerhof)

2.3. Risiko- und Chancenbericht

2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Dazu wurden, mit Hilfe von Variantenrechnungen für die Risikofaktoren Leerstandsverluste, Kapitaldienste und Instandhaltungskosten, Grenzwerte für eine negative Entwicklung der Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft definiert. Durch Controlling und monatliche Berichterstattungen, wobei externe Einflüsse wie die Entwicklung des Kapital- und Wohnungsmarktes einbezogen werden, gilt es, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft zu gewährleisten.

Durch den weiterhin andauernden Krieg in der Ukraine, die von Unsicherheiten geprägte globale wirtschaftliche Lage, insbesondere in Bezug auf die wirtschaftspolitische Entwicklung in den USA, und den im Frühjahr 2026 begonnenen Golfkrieg mit dem Iran können sich Risiken ergeben, die aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Zu nennen sind insbesondere Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen durch Lieferengpässe und Fachkräftemangel verbunden mit dem Risiko von unter Umständen massiven Kostensteigerungen z. B. bei Kraftstoff-, Energie- und Wärmelieferungen. Zudem könnte durch die weiter steigende Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter beeinträchtigt werden, wodurch wiederum Erlösausfälle resultieren könnten. Gleichzeitig vermindert die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingte Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für zukünftige Kaltmietenerhöhung.

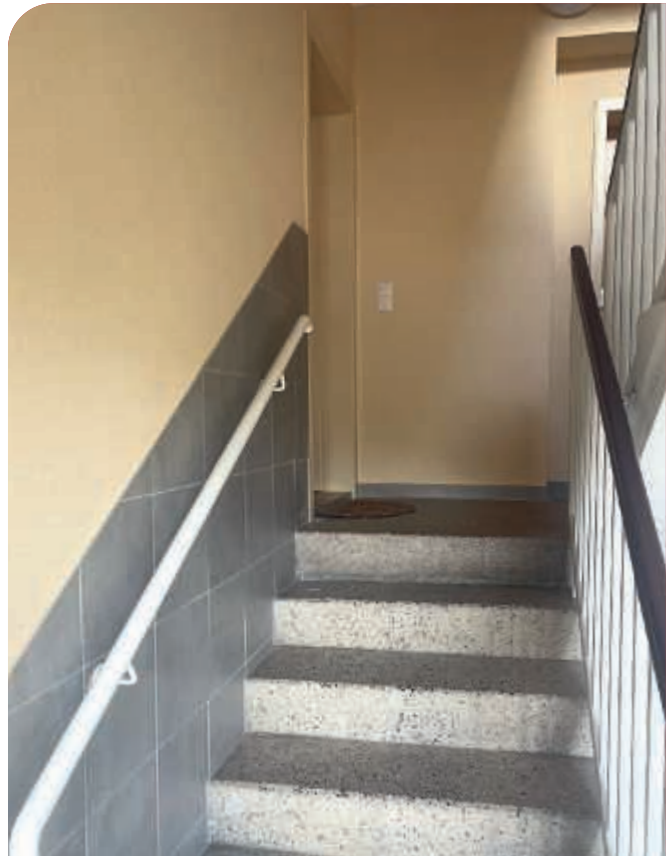
Wir gehen aber davon aus, dass die staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung und die durch Lohnsteigerungen gestiegenen privaten Haushaltseinkommen diese Kostensteigerungen teilweise ausgleichen können. Langfristige Verträge mit den ortsansässigen Firmen aus den Handwerkerbereichen reduzieren das Risiko von erheblichen Verzögerungen bei Instandsetzungsmaßnahmen. Ein mögliches Kostensteigerungsrisiko versucht die Genossenschaft bereits in der Planungsphase durch einen Kostenaufschlag, frühzeitige Materialeinkäufe und ein laufendes Projektcontrolling zu minimieren.

Unser Finanzmanagement in Bezug auf die Kreditverbindlichkeiten ist auf längerfristige Planungssicherheit ausgerichtet. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Da die Europäische Zentralbank in der Vergangenheit zur Dämpfung der hohen Inflationsraten eine restriktive Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen mehrfach erhöht hatte, besteht weiterhin ein signifikantes Zinsänderungsrisiko im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite oder für die Aufnahme neuer Darlehen z. B. für Neubaumaßnahmen. Für das letzte in 2026 verbleibende Annuitätendarlehen haben wir im April 2026 ein Forward-Darlehen abgeschlossen, so dass das Zinsrisiko für die Genossenschaft auch zukünftig relativ gering ist.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor stellen auf dem Weg zur Klimaneutralität auch für unsere Genossenschaft eine erhebliche Herausforderung dar. Jedoch haben wir im Geschäftsjahr eine Software für ein CO₂-Monitoring erworben, mit dem wir laufend kleine CO₂-Bilanzen erstellen, daraus gezielt eine Klimaschutzstrategie entwickeln und die Dekarbonisierung unserer Gebäude vorantreiben können. Sowohl in Bad Doberan als auch in Kröpelin sind wir bereits an Projekten für die kommunale Wärmeplanung beteiligt und informieren uns über mögliche Potenziale zur Energieeinsparung. Nach der Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach unserer Geschäftsstelle in 2023, die uns ermöglicht, den für die Verwaltung benötigten Strom überwiegend klimaneutral selbst zu erzeugen und den elektrischen Dienstwagen mit klimaneutralem Strom zu laden, haben wir zusätzlich an mittlerweile drei Standorten E-Ladesäulen errichtet. Zusätzlich wurde im Geschäftsjahr mit der energetischen Sanierung unseres Objektes Clara-Zetkin-Str. 33 begonnen, bei der sowohl Dach und Außenwände gedämmt als auch die Fenster ersetzt wurden. Die alte Heizungsanlage wurde durch eine hybridfähige Anlage ersetzt, um die energetische Modernisierung in den nächsten Jahren weiterführen zu können.

Weiterhin wurden in zwei Objekten auf dem Kammerhof als Pilotprojekt sogenannte Heizungswächter installiert, die den Fernwärmeverbrauch langfristig senken sollen.

Der Vorstand erkennt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft stehenden erheblichen Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen oder sogar den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.



Sanierung Treppenhaus Heinrich-Seidel-Str. 30-32 (DBR Buchenberg)

2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Entsprechend der Rahmenbedingungen im Landkreis Rostock und der Prognosen für diesen Standort ergeben sich für die Genossenschaft positive Entwicklungschancen. Unsere im Vergleich zu anderen Wettbewerbern als moderat einzuschätzende Miete, unsere Mieter- und Mitgliederbindung sowie der extrem angespannte Wohnungsmarkt in Rostock eröffnen uns die Möglichkeit, auch künftig eine hohe Auslastung der Wohnungsbestände zu realisieren. Dafür wird es auch weiterhin erforderlich sein, die Wohnungen hinsichtlich Ausstattungsstandard und Struktur an das Nachfrageverhalten anzupassen. In Verbindung mit der Fortsetzung der Aufwertung unserer Wohnungsbestände und der Entwicklung der ortsüblichen Verhältnisse werden auch weiterhin sozial vertretbare Nutzungsgebühren erzielbar sein.

Nachdem wir in den Vorjahren unseren Mietern ein digitales Mitgliederportal zur Verfügung gestellt und ein digitales Dokumentenmanagement implementiert hatten, um durch die Digitalisierung unserer Wohnungsverwaltung unseren Mitgliedern zeitgemäße Dienstleistungen gewährleisten zu können, haben wir im Geschäftsjahr unsere alte Telefonanlage durch eine digitale, voll integrierte Anlage ersetzt. Zusätzlich informieren wir uns laufend über neue digitale Entwicklungen, um sowohl unsere Arbeitsabläufe zu optimieren als auch unseren Mietern bessere Dienstleistungen zur Verfügung stellen zu können.

Zusammenfassend sind langfristig keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung in der Genossenschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

2.4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiter positiv. Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine, der Konflikt im Nahen Osten sowie die protektionistische Handelspolitik der USA wirken sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands aus. Es könnte zu einer Störung der Lieferketten sowie Preissteigerungen kommen. Vor diesem Hintergrund sind zuverlässige Prognosen über die Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf schwierig und können ggf. zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Es ist auch weiterhin nicht mit einem übermäßigen Anstieg des Leerstandes zu rechnen, jedoch ist auch zukünftig ein weiterer Anstieg der Mietnebenkosten zu erwarten. Die Haupttreiber dabei sind erhöhte Energiepreise, Inflation, gestiegene Lohnkosten sowie die geplante Erhöhung der CO₂-Steuern, die vor allem die Preise für fossile Brennstoffe erhöhen werden.

Die Genossenschaft plant auch zukünftig ihr Immobilienportfolio in Bezug auf Klimaschutz und Modernisierung durch Investitionen in den Bestand und Neubauprojekte oder den Ankauf von Neubauimmobilien zu optimieren.

Nach den aktuellen Prognosen zur demografischen, sozialen und ökonomischen Entwicklung werden die Standorte Bad Doberan, Kröpelin und Kühlungsborn trotz bestehender globaler Unsicherheiten auch weiterhin eine positive Entwicklung nehmen, womit langfristig weiterhin stabile Mieteinnahmen zu erwarten sind.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 796 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss setzt sich aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	IST 2025 € T€	Plan 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten abzgl. Erlösschmälerungen	6.577	6.573
Instandhaltungsaufwendungen	3.435	3.510
Zinsaufwendungen	36	34
Jahresüberschuss	993	796

Obwohl die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, unter anderem durch die geplanten Strangsanierungen, weiter auf einem hohen Niveau bleiben, die Nutzungsgebühren durch Mietanpassungen bei Neuvermietung und nach Modernisierungen nur moderat ansteigen und die Erlösschmälerungen wegen Leerstand und Betriebskostenausfall etwas zunehmen werden, gehen wir trotzdem weiterhin von positiven Ergebnissen der wirtschaftlichen Tätigkeit aus. Dabei wird der Jahresüberschuss jedoch geringer ausfallen als in den Vorjahren. Trotzdem wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen gesichert.

AWG Bad Doberan eG

Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 04. Mai 2026



Mader
(Vorstandsvorsitzende)



Alban
(stellv. Vorstand)

3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

3.1. Bilanz zum 31.12.2025

AWG Bad Doberan eG - Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft



Rückansicht H.-Seidel-Str. und Rudolf-Tarnow-Str. (DBR Buchenberg)



Elektro Firmenfahrzeug an der Ladesäule auf dem neuen Parkplatz

Aktiva

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		33.442,72	54.917,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.793.761,36		47.780.125,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	877.317,90		915.993,00
3. technische Anlagen und Maschinen	116.301,07		110.261,12
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.086,21		35.916,41
5. Anlagen im Bau	6.925,80		21.731,00
6. Bauvorbereitungskosten	3.648,85		3.648,85
7. geleistete Anzahlungen	0,00	47.835.041,19	4.375,25
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		1.650,06	1.650,06
Anlagevermögen insgesamt		47.870.133,97	48.928.618,27
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.712.209,74	2.770.138,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	30.423,26		42.860,08
2. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	3.627,01		3.222,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.544.314,63	1.578.364,90	1.035.758,82
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.478.890,09	4.175.933,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten		4.947,44	12.616,17
Bilanzsumme		56.644.546,14	56.969.147,25

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.420,00		89.590,00
- der verbleibenden Mitglieder	1.840.780,00		1.815.360,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	310,00	1.928.510,00	930,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (€ 0,00)			
II. Kapitalrücklage		16.719,24	16.719,24
III. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	5.890.116,48		5.890.116,48
2. Gesetzliche Rücklage	4.275.000,00		4.275.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	38.281.343,33	48.446.459,81	37.288.401,60
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	992.941,73		980.035,62
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	-992.941,73	0,00	-980.035,62
Eigenkapital insgesamt		50.391.689,05	49.376.117,32
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		320.165,47	287.083,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.879.517,38	3.461.074,12
2. Erhaltene Anzahlungen		3.558.021,80	3.407.488,44
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.249,03		33.357,20
b) Verbindlichkeiten aus and. Lieferungen und Leistungen	406.273,51	434.522,54	343.424,04
4. Sonstige Verbindlichkeiten		45.107,16	40.814,42
davon aus Steuern € 7.676,98 (€ 6.722,63)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 125,15)		5.917.168,88	
E. Rechnungsabgrenzungsposten		15.522,74	19.788,25
Bilanzsumme		56.644.546,14	56.969.147,25

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. - 31.12.2025

AWG Bad Doberan eG - Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Gewinn und Verlust

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	9.341.439,26		9.205.246,56
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.319,78	9.355.759,04	9.023,85
2. Verminderung (Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		57.928,73	67.702,05
3. Sonstige betriebliche Erträge		99.689,54	160.958,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.208.496,10		6.192.983,06
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	12.040,97	6.220.537,07	3.191,78
5. Rohergebnis		3.176.982,78	3.246.755,70
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	529.272,22		534.502,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	115.866,29		111.124,73
davon für Altersversorgung € 1.742,48 (€ 1.742,48)		645.138,51	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.328.656,47	1.319.701,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		236.255,24	249.638,69
9. Erträge aus Beteiligungen		9.786,58	10.869,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		126.429,76	123.857,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		35.526,88	55.827,20
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-0,75
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.067.622,02	1.110.687,87
14. Sonstige Steuern		74.680,29	130.652,25
15. Jahresüberschuss		992.941,73	980.035,62
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-992.941,73	-980.035,62
Bilanzgewinn		0,00	0,00

AWG Bad Doberan eG
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 04. Mai 2026


Mader
(Vorstandsvorsitzende)


Alban
(stellv. Vorstand)



AWG Bad Doberan eG Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft,

Ehm-Welk-Str. 19, 18209 Bad Doberan
Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Rostock
GnR 38

3.3. Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2025

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen beachtet. Es wurde die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) angewendet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Aufstellen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderten – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen, angesetzt. Fremdkapitalzinsen sowie Kosten für eigene Verwaltungsleistungen wurden nicht aktiviert. Grundlage für die planmäßige lineare Abschreibung bei Wohngebäuden ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die im Zuge der Zwangsversteigerung in 2008 erworbenen vier Wohngebäude des Betreuten Wohnens wurden mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren und der Gewerbepavillon mit 30 Jahren zum Ansatz gebracht. Für das im Jahr 2022 neu erworbene Wohngebäude in der Clara-Zetkin-Straße 33 mit Baujahr 1934 wurde nach umfassender Modernisierung zunächst nach § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV eine Restnutzungsdauer von 46 Jahren ermittelt, die nach Abschluss der energetischen Sanierung im Geschäftsjahr ebenfalls nach § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV auf 56 Jahre erhöht wurde. Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen, Parkplätze, Hof- und Wegebefestigungen wurden auf Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 10, 15 bzw. 19 Jahren abgeschrieben.

Bei den Geschäfts- und anderen Bauten wurde für die Abschreibung des Bürohauses eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zu Grunde gelegt.

Sämtliche E-Ladesäulen sowie die Wallbox der Geschäftsstelle wurden als Technische Anlagen mit einer Nutzungsdauer von 8 Jahren abgeschrieben. Die in 2023 neu erstellte Photovoltaikanlage auf dem Dach der Geschäftsstelle wurde ebenfalls als Technische Anlage mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren abgeschrieben. Die Genossenschaft hat sich entschieden, von ihrem Wahlrecht Gebrauch zu machen und ab 2018 die im jeweils laufenden Geschäftsjahr zugegangenen beweglichen Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 250,00 € und 800,00 € netto als GWG zu bewerten und im Jahr ihres Zugangs in voller Höhe abzuschreiben. Vermögensgegenstände über 800,00 € netto wurden als BGA über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesene, im Geschäftsjahr 2020 erworbene Beteiligung wurde mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bilanziert. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Bei der Bewertung der Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die flüssigen Mittel wurden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 241 HGB. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Die Rückstellungen für Jubiläen sowie für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden gem. § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz (Deutsche Bundesbank, Dezember 2025) abgezinst. Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Entwicklung der in der Bilanz ausgewiesenen Posten des Anlagevermögens und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind in der Anlage 1 dargestellt.

Bei den Zugängen der immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von 5 T€ handelt es sich um Lizenzen für eine neue digitale Telefonanlage (2 T€) sowie zwei Softwarelizenzen des VNW für die Berichterstattung (3 T€), die Abgänge der Position (3 T€) betrifft abgelaufene Software-Lizenzen.

Der Zugang in der Position Grundstücke mit Wohnbauten (246 T€) betrifft in Höhe von 167 T€ die energetische Sanierung der Clara-Zetkin-Str. 33, mit 40 T€ die Erneuerung der Zuwegung in der Straße des Friedens 9–12 in Kröpelin sowie mit 9 T€ die Herrichtung eines Fahrradraumes mit entsprechender Zuwegung im Ehm-Welk-Anger 14. Zusätzlich ist auch die Umbuchung einer Anzahlung aus dem Vorjahr für die energetische Sanierung der Clara-Zetkin-Str. 33 aus der Position geleistete Anzahlungen in Höhe von 4 T€ ausgewiesen. Weiterhin sind Investitionen in die Außenanlagen, wie z. B. der Aufbau von Fahrrad- und Rollatorenboxen in allen Wohngebieten mit 30 T€ enthalten. Der Abgang der Position (36 T€) betrifft in voller Höhe die bereits abgeschriebene alte Zuwegung der Straße des Friedens 9–12.

Bei dem Zugang der Position Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 2 T€ handelt es sich um eine Briefkastenanlage für den Gewerbepavillon im Betreuten Wohnen.

Der Zugang in der Position Technische Anlagen und Maschinen in Höhe von 2 T€ betrifft den Bau einer E-Ladesäule auf dem neuen Parkplatz beim Betreuten Wohnen. Zusätzlich wurden die Herstellungskosten des Vorjahres für diese E-Ladesäule in Höhe von 15 T€ aus der Position Anlagen im Bau hierher umgebucht.

Im Berichtsjahr wurde Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 15 T€ angeschafft. Davon entfallen auf eine neue Telefonanlage 5 T€, auf zwei Server für die Datensicherung 5 T€ sowie auf geringwertige Wirtschaftsgüter 5 T€. Die Abgänge von bereits abgeschriebener Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen in Höhe von 8 T€ die alte Telefonanlage, in Höhe von 3 T€ verschrottete technisch veraltete PC's sowie mit 5 T€ die im laufenden Jahr zugegangenen und abgeschriebenen geringwertigen Wirtschaftsgüter.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen umfassen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025. Dabei sind die bilanzierten Umlageansprüche für leerstehende Wohnungen sowie der Vermieteranteil an den CO₂-Kosten in ausreichender Höhe gemindert.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden im Geschäftsjahr nicht.

Das Festgeld des Allianz Park-Depots in Höhe von 1.524 T€ wird wie im Vorjahr unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.



Heinrich-Seidel-Str. 1-4 (DBR Buchenberg)

Die Entwicklung der Rücklagen ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBILG €	Gesetzliche Rücklage €	Andere Ergebnis- rücklagen €	Gesamt €
Stand 01.01.2025	5.890.116,48	4.275.000,00	37.288.401,60	47.453.518,08
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt		0,00	992.941,73	992.941,73
Stand 31.12.2025	5.890.116,48	4.275.000,00	38.281.343,33	48.446.459,81

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen für Servicegebühren im Zusammenhang mit den noch zu erstellenden verbrauchsabhängigen Betriebskostenabrechnungen sowie für nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von insgesamt 215 T€, Rückstellungen für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 44 T€, Rückstellungen für Jubiläen und ausstehenden Urlaub der Mitarbeiter in Höhe von insgesamt 46 T€ sowie Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von 15 T€ enthalten. Die Veränderung der Aufbewahrungspflichten wurde bereits im Vorjahr entsprechend berücksichtigt.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherungen sind in der Anlage 2 dargestellt. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden, außer bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, zum 31.12.2025 nicht.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.752 T€. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Erstattung von Mietern für Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 58,7 T€ sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rd. 21,7 T€. Zusätzlich sind Erträge aus Erstattungen von Krankenkassen für Lohnfortzahlungen im Krankheitsfall in Höhe von rd. 4,9 T€, Erträge aus der Vereinnahmung verjährter Verbindlichkeiten in Höhe von rd. 4,9 T€, Erträge aus der Erstattung von Miet- und Räumungsklagen in Höhe von 4,4 T€ und Erträge aus Zahlungseingängen für wertberichtigte Forderungen in Höhe von rd. 3,1 T€ enthalten. Des Weiteren gibt es keine Beträge größeren Umfangs.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten auch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3.435 T€, wobei hiervon allein 906 T€ die Strangsanierung auf dem Kammerhof und in Kühlungsborn betreffen. Darin des Weiteren enthalten sind 246 T€ Kosten für die Dachsanierung auf dem Buchenberg sowie 27 T€ für Modernisierung von Wohnungen mit Mietumlage. Die Sanierung der Elektrik in den Treppenhäusern mit anschließenden Malerarbeiten auf dem Buchenberg sind mit 281 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 32,8 T€, EDV-Kosten in Höhe von 69,2 T€, Kosten für betriebliche Kfz in Höhe von insgesamt 24,4 T€ sowie Büraufwendungen in Höhe von 49,8 T€ enthalten. Die Aufwendungen für Forderungsabschreibungen betrugen im Geschäftsjahr 7,3 T€. Weitere Beträge größeren Umfangs gab es nicht.



Wärmegewinn Clara-Zetkin-Str. 33 (DBR)

D. Sonstige Angaben

1. Weitere finanzielle in der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden am Bilanzstichtag aus Bauverträgen für die Strangsanierung der Trink- und Abwasserleitungen im Ehm-Welk-Anger 13–15 in Kühlungsborn, der Instandsetzung und Reparatur der Dachabdichtungen in der John-Brinckman-Str. 23–25 und 26–28, der Fassadenreinigung in der Rudolf-Tarnow-Str. 21–25, der John-Brinckman-Str. 5–8 und der Heinrich-Seidel-Str. 27–35 sowie für die Instandsetzung der Treppenhäuser mit Elektro-Installation und anschließenden Malerarbeiten in der Rudolf-Tarnow-Str. 2–4 in Bad Doberan in Höhe von insgesamt 759 T€.

2. Neben dem Vorstand betrug die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten:

	Beschäftigte insgesamt	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Reinigungskräfte	1	0
	7	0

3. Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand 01.01.2025	1.806	11.712
Zugang	87	777
Abgang	96	612
Stand 31.12.2025	1.797	11.877

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 25.420,00 € auf 1.840.780,00 € erhöht. Zum 01.01.2025 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß §17 Abs. 2 der Satzung eine Erhöhung der notwendigen Geschäftsanteile bei Neubezug einer Wohnung abhängig von deren Größe beschlossen.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg/ Mecklenburg-Vorpommern/ Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

5. Mitglieder des Vorstandes
Mader, Petra (hauptamtlich)
Alban, Burghardt (nebenamtlich)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates
Hans-Udo Zickert Vorsitzender
Udo Peyk stellv. Vorsitzender
Norbert Steiniger Mitglied
Ariane Knorr Schriftführerin
Gabriela Bontemps Mitglied

7. Laut Beschluss vom 04.05.2026 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. k der Satzung der Vertreterversammlung vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 992.941,73 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Anderen Rücklagen in voller Höhe von 992.941,73 €.

Eine Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage ist gem. § 40 Abs. 2 der Satzung nicht notwendig, da die Höhe der gesetzlichen Rücklage mehr als 50 % des Gesamtbetrages der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten beträgt.

AWG Bad Doberan eG
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 04. Mai 2026


Mader
(Vorstandsvorsitzende)


Alban
(stellv. Vorstand)

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	AHK 01.01.25	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	AHK 31.12.25	k
	€	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	138.981,99	4.700,50	3.402,81	0,00	0,00	140.279,68	
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	80.126.089,67	246.318,77	36.363,53	4.375,25	0,00	80.340.420,16	32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.488.664,61	1.746,00	0,00	0,00	0,00	1.490.410,61	
Technische Anlagen und Maschinen	123.531,87	2.094,43	0,00	14.805,20	0,00	140.431,50	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.319,52	15.312,47	15.677,41	0,00	0,00	178.954,58	
Anlagen im Bau	21.731,00	0,00	0,00	-14.805,20	0,00	6.925,80	
Bauvorbereitungskosten	3.648,85	0,00	0,00	0,00	0,00	3.648,85	
geleistete Anzahlungen	4.375,25	0,00	0,00	-4.375,25	0,00	0,00	
Finanzanlagen	81.947.360,77	265.471,67	52.040,94	0,00	0,00	82.160.791,50	33
Beteiligungen	1.650,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1.650,06	
Anlagevermögen	82.087.992,82	270.172,17	55.443,75	0,00	0,00	82.302.721,24	33

Anlage 2

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte zum 31.12.2025 stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon			
		Restlaufzeit			
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	
	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.879.517,38 (3.461.074,12)	553.717,27 (1.581.556,74)	1.325.800,11 (1.879.517,38)	1.029.077,88 (1.218.720,68)	
Erhaltene Anzahlungen	3.558.021,80 (3.407.488,44)	3.558.021,80 (3.407.488,44)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.249,03 (33.357,20)	28.249,03 (33.357,20)			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	406.273,51 (343.424,04)	406.273,51 (343.424,04)			
Sonstige Verbindlichkeiten	45.107,16 (40.814,42)	45.107,16 (40.814,42)			
Gesamtbetrag	5.917.168,88	4.591.368,77	1.325.800,11	1.029.077,88	
	(7.286.158,22)	(5.406.640,84)	(1.879.517,38)	(1.218.720,68)	

*GPR= Grundpfandrecht

Abschreibungen		Änderung der Abschreibungen durch ...			kumuliert zum 31.12.25	Buchwert	Buchwert
kumuliert zum 01.01.25	des Geschäftsjahres	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbu- chungen		31.12.25	31.12.24
€	€	€	€	€	€	€	€
84.064,46	26.175,31	0,00	3.402,81	0,00	106.836,96	33.442,72	54.917,53
345.964,62	1.237.057,71	0,00	36.363,53	0,00	33.546.658,80	46.793.761,36	47.780.125,05
572.671,61	40.421,10	0,00	0,00	0,00	613.092,71	877.317,90	915.993,00
13.270,75	10.859,68	0,00	0,00	0,00	24.130,43	116.301,07	110.261,12
143.403,11	14.142,67	0,00	15.677,41	0,00	141.868,37	37.086,21	35.916,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.925,80	21.731,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.648,85	3.648,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.375,25
075.310,09	1.302.481,16	0,00	52.040,94	0,00	34.325.750,31	47.835.041,19	48.872.050,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.650,06	1.650,06
159.374,55	1.328.656,47	0,00	55.443,75	0,00	34.432.587,27	47.870.133,97	48.928.618,27

gesichert	
€	Art der Sicherung
1.879.517,38	GPR *



Hanne-Nüte-Weg 3a - 3c (Kühlungsborn)

C. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2025

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Geschäftsjahr 2025 in insgesamt fünf Sitzungen über die wesentlichen Entwicklungen der Genossenschaft beraten. Dabei hat der Aufsichtsrat die Arbeit und die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und das Geschäftsgeschehen kontrolliert. Der Aufsichtsrat hat im Rahmen seiner Zusammenkünfte die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Wesentliche Schwerpunkte der Kontrolltätigkeit lagen in folgenden Bereichen:

- Vermietungsstand, Wohnungsleerstand und Mietaußenstände
- Analyse der Mietentwicklung und Mieterfluktuation
- Umsetzung und Kontrolle des Finanz- und Wirtschaftsplanes der AWG
- Analyse der Kreditverbindlichkeiten
- Analyse der Geldanlagen
- Investitionsentwicklung, Reparaturschwerpunkte
- Analyse der Instandhaltungskosten
- Stand der Treppenhaussanierungen in Bad Doberan – Buchenberg / Stand der Strangsanierungen in Bad Doberan – Kammerhof und Kühlungsborn
- Analyse der Mitgliederentwicklung und der Geschäftsanteile
- Analyse der Betriebskostenentwicklung
- Analyse der Verwaltungskosten einschließlich des Personalentwicklungskonzeptes
- Auswertung der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024
- Auswertung der Vertreterversammlung
- Auswertung der Vertreterwahl

Prüfungsverband erteilt uneingeschränkten Prüfungsvermerk

Der VNW als Prüfungsverband hat den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 unter Einbeziehung der Buchführung sowie des Lageberichtes geprüft und mit dem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat wurde über das Prüfungsergebnis 2024 informiert. Der Aufsichtsrat hat sich den Prüfungsergebnissen angeschlossen und keinen Anlass zu Einwendungen gesehen.

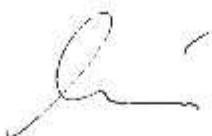
Unser Geschäftsjahr 2025

Durch den Vorstand wurden die wirtschaftlichen Ergebnisse der Genossenschaft in Form des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 vorgelegt. Der Jahresabschluss 2025, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses wurden durch den Aufsichtsrat geprüft und mit dem Vorstand beraten. Den Vorlagen wurde einstimmig zugestimmt. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als stabil und gut bezeichnet werden kann. Somit schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor:

- den Jahresabschluss 2025 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung festzustellen,
- der Verwendung des Jahresüberschusses zur Einstellung in die Ergebnismittel zuzustimmen,
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 zu entlasten.

Die für das vergangene Jahr dargelegten Ergebnisse belegen eine engagierte Arbeit und lassen eine erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft auch in Zukunft erwarten. Der Aufsichtsrat dankt ausdrücklich dem Vorstand und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle für ihren Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft.

Bad Doberan, 04. Mai 2026



Hans-Udo Zickert
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wohnanlagen der AWG Bad Doberan eG



Ostseebad Kühlungsborn – 350 WE;
Ehm-Welk-Anger, Hanne-Nüte-Weg, Wittholz-Ring



Bad Doberan, Kammerhof – 275 WE
und Betreutes Wohnen – 57 WE



Kröpelin – 184 WE; Wedenberg
mit Umgehungsstraße in ruhiger Wohnlage



Bad Doberan, Buchenberg – 727 WE
eingebettet in viel Natur

Profil vervollständigen (60 %)

Wollen Sie Ihr Community-Profil aktivieren, so dass es für andere sichtbar wird? Andere Community Mitglieder können Ihr Profil dann aufrufen und Ihnen auch Direktnachrichten schreiben

Aktivieren

Deaktivieren



0008 - Rudolf-Tarnow-Str. 21-25

Mitteilungen

Eingang alter Dokumente
Sofiane Bahr, 01.02.2024 09:05

Umstellung Kabelfernsehen
Frank Jungerth, 29.11.2023 13:07

Alle anzeigen

Wichtige Kontakte

Verknüpfung

Alexandra Quensel
AWG Bad Doberan eG
038203 435 20
info@awg-dbr.de

Alle anzeigen

Meine Anfragen



Senden Sie uns Ihre Fragen und Anliegen!

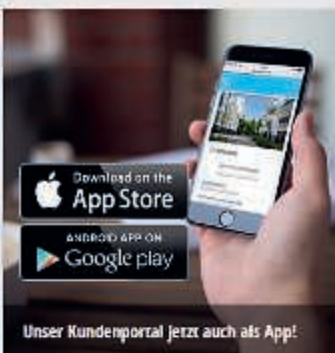
Neue Anfrage

Community

Neu in der Community
M. M.
vor 6 Tagen

Neu in der Community
C. L.
vor 5 Monaten

Neu in der Community
R. B.
vor 10 Monaten



Unser Kundenportal jetzt auch als App!



Meine Unterlagen und Dokumente



Unsere neue Website ist online!
Klicken Sie hier um zu stöbern:



Der Frühling ist da! Wir wünschen Ihnen eine schöne Zeit.

[Impressum](#) [Nutzungsbedingungen](#) [Datenschutz](#) [Lizenzen](#)

Browseransicht unseres Mitgliederportals Casavi

Nach der Registrierung profitieren unsere Mieter von einer schnellen Kommunikation von zu Hause aus unabhängig von unseren Geschäftszeiten und der Möglichkeit, sich mit den anderen Bewohnern ihrer Wohneinheit über die Community auszutauschen.

Für weitere Informationen über unsere
Genossenschaft besuchen Sie unsere Website
www.awg-dbr.de

