

GESCHÄFTSBERICHT

2023





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 2023**
 - 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
Gabriela Bontemps Schriftführerin bis 19.06.2023
Ariane Knorr Schriftführerin ab 19.06.2023
Rolf Engelmann bis 19.06.2023
Norbert Steiniger

B. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023

1. Darstellung zum Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2023 bewirtschaftete die Genossenschaft 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 %

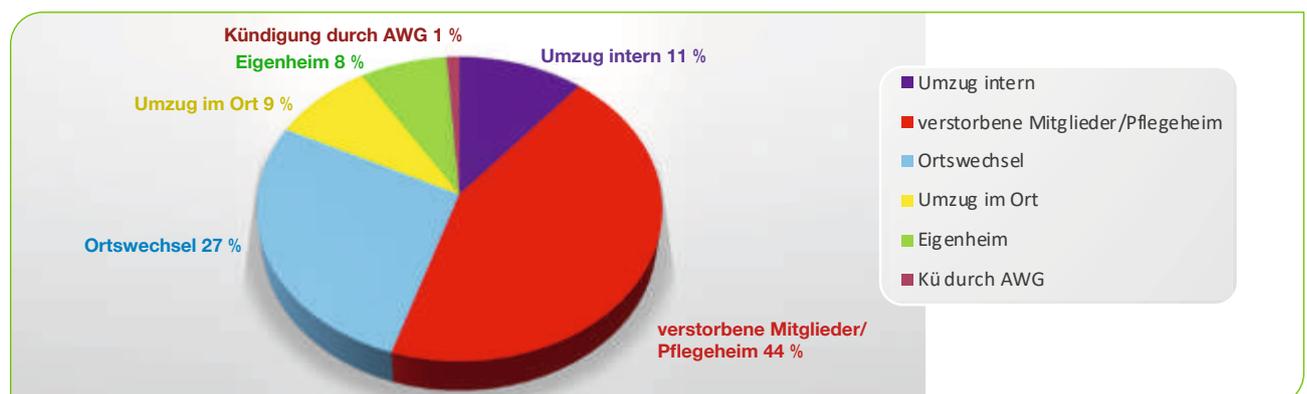
Wohnungsversorgung

Im Berichtsjahr wurden 98 Wohnungen neu vergeben, wobei 10 Mitglieder durch Wohnungstausch versorgt wurden. Die Vergabe der Wohnungen erfolgte, wie bereits im letzten Jahr, nicht mehr so zeitnah, da auf Grund der größeren Sanierungsaufwendungen und des Handwerkmangels die Instandsetzung nunmehr zwei bis drei Monate dauerte. Dies betraf mit 60 Wohnungen 61 % der Neuvermietungen. Lediglich 23 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. 13 Wohnungen standen länger als drei Monate leer und zwei Wohnungen wurden direkt ohne Leerstand vermietet.

Demgegenüber kündigten 91 Mitglieder ihre Wohnungen, was einem prozentualen Anteil von 5,7 % entspricht. Die Zahl der gekündigten Wohnungen sank mit 0,1 % nur gering gegenüber dem Vorjahr. Die Fluktuationsrate ist in diesem Berichtsjahr in Kühlungsborn mit 6,3 % und Kröpelin mit 9,2 % höher als in Bad Doberan. Dort betrug sie, sowohl in Bad Doberan-Buchenberg als auch in Bad Doberan-Kammerhof unter 5 %. Im Wittholz-Ring hat ein Mieter seine Wohnung gekündigt und im Buchenberg-Blick lediglich zwei Mieter.

Auch die Gründe für die Auszüge sind sehr unterschiedlich, ein Ortswechsel veranlasste zum Beispiel 27 % unserer Mitglieder zu kündigen. Besonders groß ist weiterhin der Anteil unserer Mitglieder, welche verstarben bzw. aus Altersgründen auszogen. Mit einem 44%igen Anteil an den Gesamtkündigungen ist dieser unverändert hoch. Weitere Auszugsgründe sind:

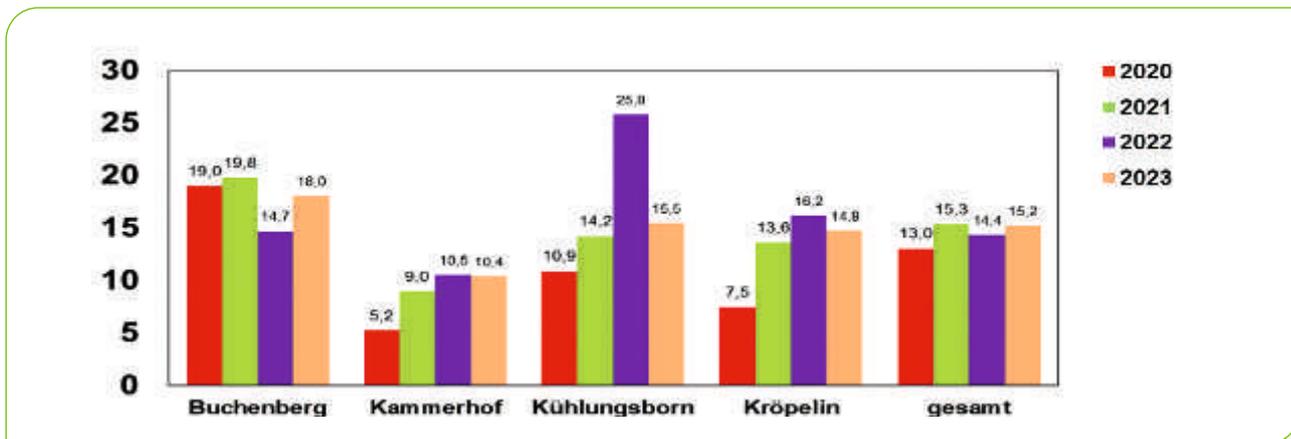
Fluktuation in % 2023



Im Gegensatz zum Vorjahr weicht die Wohndauer der ausgezogenen Mitglieder in den einzelnen Wohngebieten nicht mehr so stark voneinander ab. Durchschnittlich haben unsere Genossenschaftsmitglieder 15 Jahre in ihren Wohnungen gelebt und dieser Gesamtdurchschnitt von rd. 15 Jahren spiegelt auch die Wohndauer in Kühlungsborn und Kröpelin wider. Lediglich die Mitglieder auf dem Buchenberg lebten mit 18 Jahren länger und die Mitglieder auf dem Kammerhof mit rd. 10 Jahren kürzer in ihren Genossenschaftswohnungen.

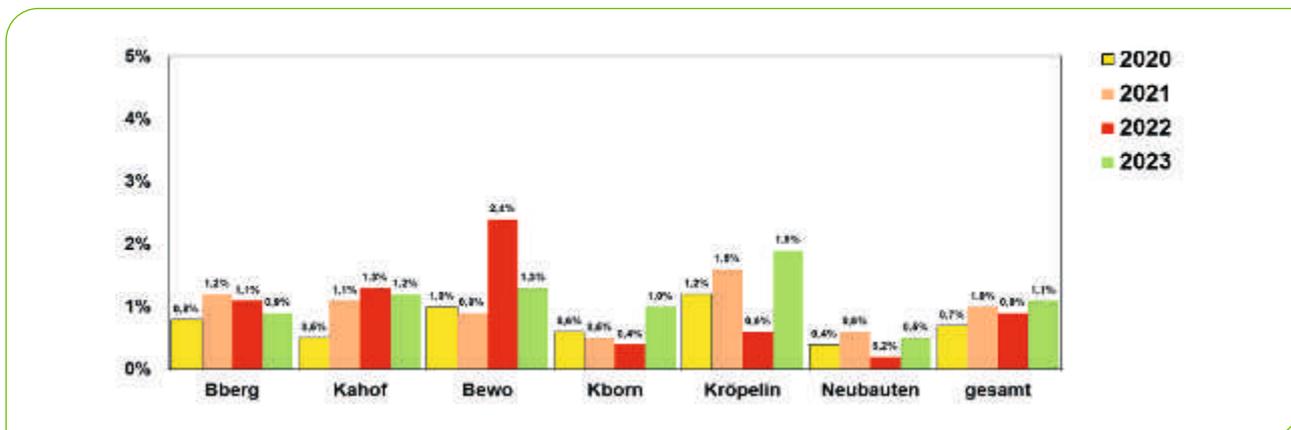
In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Wohndauer wie folgt:

Wohndauer der in 2020 bis 2023 ausgezogenen Mitglieder in Jahren



Zum 31.12.2023 standen nur neun Wohnungen leer. Der jahresdurchschnittliche Leerstand gemessen am Gesamtbestand der Wohnungen betrug 1,1 %.

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 gerade diese Standorte attraktiv, da sie nach wie vor in Bad Doberan von der Wohnungsknappheit in Rostock und in Kröpelin von der angespannten Wohnungslage in Kühlungsborn profitieren.

Im Berichtsjahr wurde eine verkleinerte Wohnung gekündigt und wieder als 2,5-Raumwohnung vermietet. 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

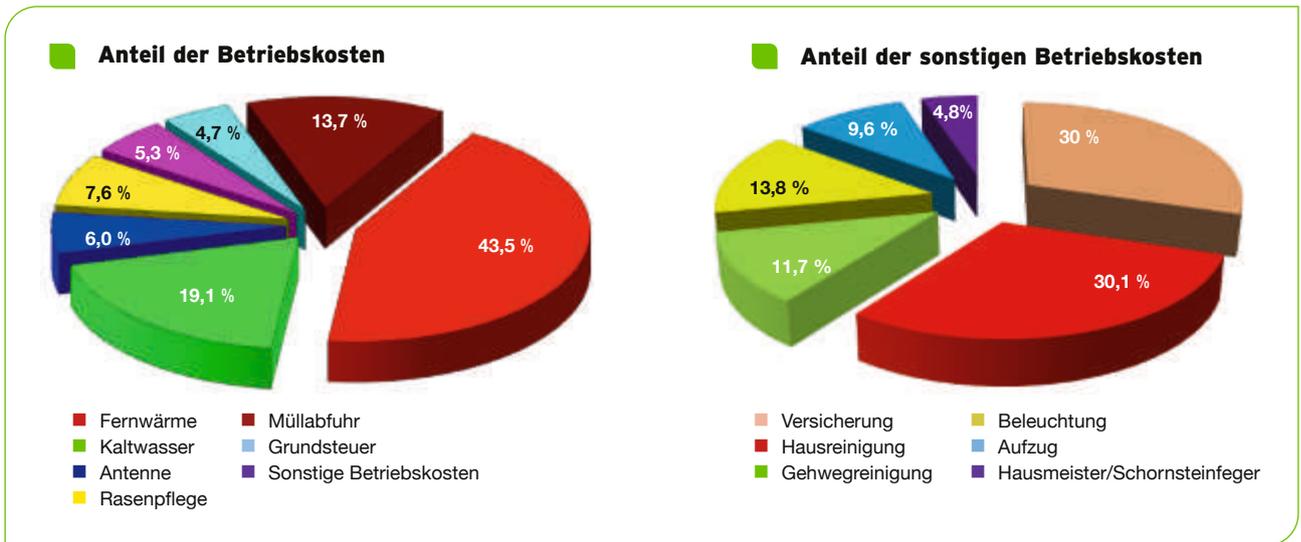
Die Nettokaltmieten der Bestandswohnungen erhöhten sich nur gering. Auch in diesem Berichtsjahr wurden zwischen den Mitgliedern und der AWG Bad Doberan eG Modernisierungsvereinbarungen, die eine höhere Nutzungsgebühr wegen Komfort-erhöhungen zur Folge haben, abgeschlossen. 2023 wurden auf Wunsch der Mitglieder 23 Badsanierungen durchgeführt, wobei 17 Bäder im Zuge der Strangsanierung modernisiert wurden.

Entwicklung der Betriebskosten

Die deutsche Wirtschaft war im gesamten Jahresverlauf 2023 von einer wirtschaftlichen Stagnation bei gleichzeitig hohen, wenn auch rückläufigen Inflationsraten geprägt. Ursächlich für diese schwächer als zu Jahresbeginn allgemein erwartete Entwicklung waren vor allem die Nachwirkungen der massiven Kaufkraftverluste im Zuge der Energiepreiskrise, die den privaten Konsum geschwächt haben. Hinzu kamen die deutlich geringere Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft sowie die dämpfenden Effekte der geopolitischen Spannungen und Krisen.

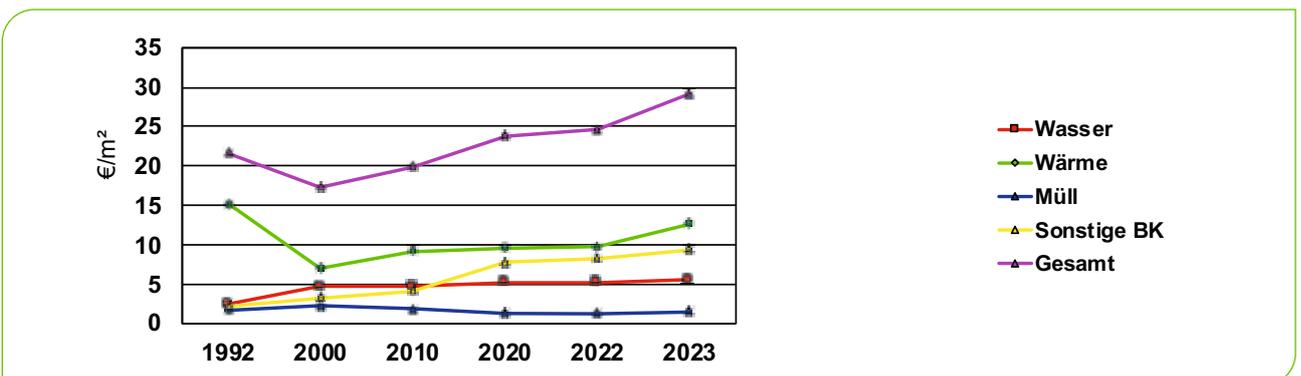
Zeitweise stark gestiegene Preise haben auch 2023 Deutschlands Verbraucherinnen und Verbraucher belastet. Die Inflation fiel im Schnitt des vergangenen Jahres mit 5,9 % zwar niedriger aus als im Jahr zuvor mit damals 6,9 %. Es war aber immer noch der zweithöchste Wert in einem Jahresschnitt seit der Wiedervereinigung. In M-V lag die Inflationsquote 2023 bei 6,4 % und somit erneut über dem bundesweiten Durchschnitt. Das stark gestiegene Preisniveau spiegelt sich auch in der Entwicklung der Betriebskosten wider. Während noch im Vorjahr die Entlastungspakete der Bundesregierung diesen Anstieg bremsen konnten, stiegen in 2023 die warmen Betriebskosten, also die Heiz- und Warmwasserkosten, um rd. 280 T€, was einem prozentualen Anstieg von fast 30 % entspricht.

Auch bei einzelnen kalten Nebenkosten ist im Berichtsjahr ein Anstieg zu verzeichnen. Steigende Müllgebühren des Landkreises Rostock um 20 %, ein Anstieg der Trinkwasser- und Abwasserpreise um 18 %, der erneute Anstieg der Versicherungsbeiträge um 40 % und gestiegene Kosten der Grünanlagenpflege um 20 % führten zu einem Gesamtanstieg der kalten Betriebskosten. Insgesamt liegen die kalten Betriebskosten um rd. 150 T€ höher als im Vorjahr, dies entspricht einem 11 %igen Anstieg. Demgegenüber konnten die Hausstromkosten durch langfristige Vertragsgestaltung und Fortführung der Umrüstung auf LED-Beleuchtung erneut konstant gehalten werden. Auch die Grundsteuerkosten und Kosten für das Kabelfernsehen sind auf Vorjahresniveau. Die kalten Betriebskosten liegen mit 1,37 € pro m² Wohnfläche aber immer noch unter dem Durchschnitt aller Verbandsunternehmen.



Insgesamt stieg die durchschnittliche jährliche Belastung im Vergleich zum Vorjahr um 4,59 € auf 29,17 € pro m² Wohnfläche, das heißt für eine 60 m² Wohnung mussten im Berichtsjahr im Durchschnitt rd. 146 € pro Monat bzw. rd. 1.750 € im Jahr als Nebenkosten bezahlt werden. Die Entwicklung der Betriebskosten veranschaulicht folgende Grafik:

Entwicklung der Betriebskosten pro m² Wohnfläche



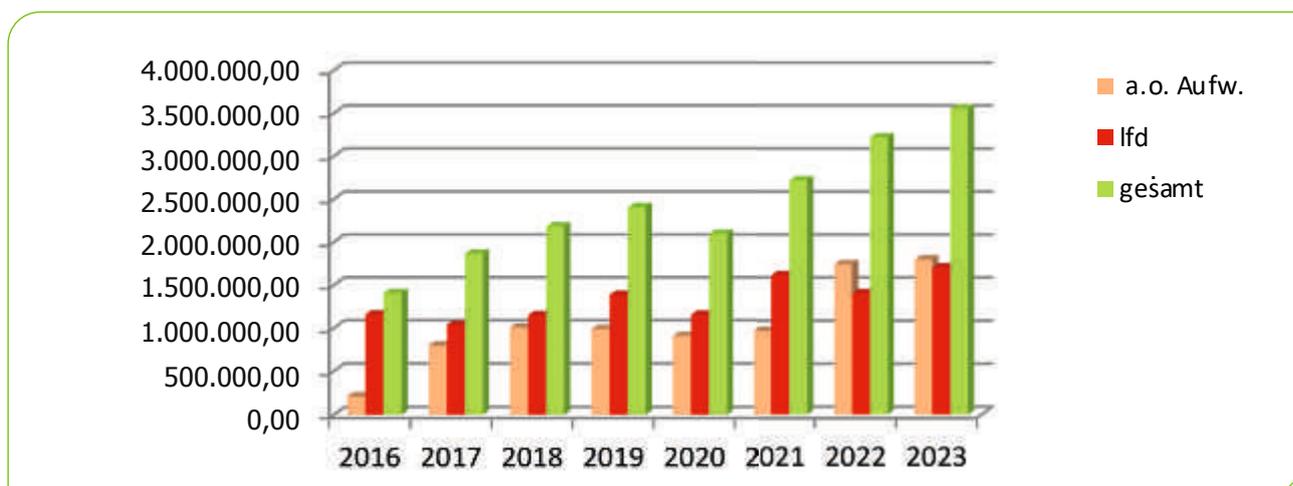
Die AWG Bad Doberan eG kontrolliert die Betriebskosten laufend, um Einsparungen bei der sogenannten zweiten Miete zu ermöglichen. Für das Jahr 2024 sind keine Steigerungen bei den Wasser- und Müllgebühren, Grundsteuerabgaben und Hausstrompreisen zu erwarten. Die Preissteigerungen bei Energiequellen wie Gas und Öl haben direkte Auswirkungen auf die Heizkosten. Die gestiegenen Beschaffungskosten werden weitergegeben, was zu höheren Rechnungen führt. Zusätzlich zu den Preissteigerungen hat auch die Rücknahme der Mehrwertsteuersenkung auf Wärmekosten ab April 2024 einen Einfluss auf die warmen Betriebskosten. Der CO₂-Preis ist ein weiterer Faktor, der die warmen Betriebskosten in die Höhe treibt. Durch die Einführung eines Preises für den Ausstoß von CO₂ werden fossile Brennstoffe teurer, was sich direkt auf die Heizkosten auswirkt. Auch die Versicherungskosten werden im Folgejahr erneut steigen, zurückzuführen auf den generellen Preisanstieg und auf Grund diverser Versicherungsschäden. Des Weiteren wird die Betriebskostenumlage für die Kabelgebühren im nächsten Jahr nur sechs Monate umfassen, da ab Sommer 2024 die Mieter Einzelverträge abschließen müssen.

Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten

Im vergangenen Jahr wurden neben der laufenden Instandhaltung rd. 1.802 T€ für die außerordentliche Instandhaltung aufgewandt, wobei davon mit einem Anteil von fast 45 % eine aufwendige Strangsanierung der Trink- und Abwasserleitungen in drei Objekten für insgesamt 800 T€ erfolgte. Treppenhäuser in der Rudolf-Tarnow-Straße in Bad Doberan und im Ehm-Welk-Anger in Kühlungsborn wurden für 580 T€ saniert und die Fassaden in Bad Doberan-Kammerhof wurden für rd. 43 T€ gereinigt. Die Neueindeckung der Dächer kostete rd. 220 T€ und die Erneuerung von Kellerniedergängen und Balkonflächen 130 T€.

Für die laufende Instandhaltung wurden rd. 1.711 T€ aufgebracht. Fast 70 % der Kosten entfielen auf die Sanierung der Wohnungen nach Auszug und hier mit einem fast 43-prozentigen Anteil für Wohnungen in Bad Doberan – Buchenberg. Insgesamt wurden 3.513 T€ in die Bestände investiert. In den letzten Jahren haben sich die Ausgaben wie folgt entwickelt:

Entwicklung der Ausgaben für die Instandhaltung in €



Mitgliederwesen

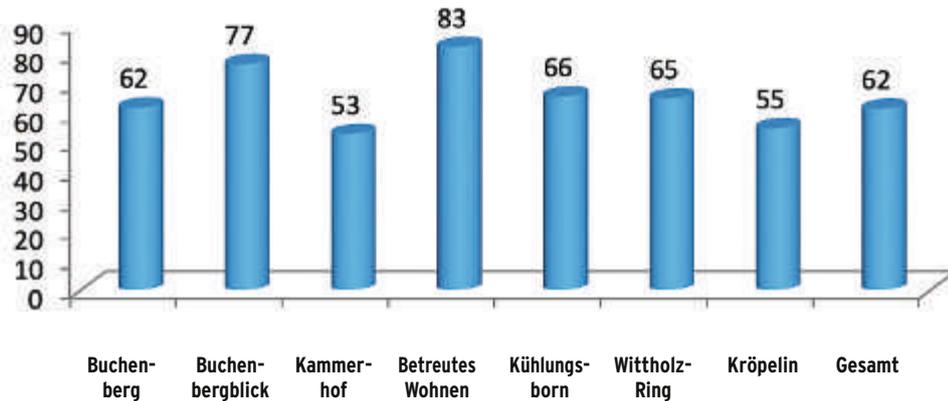
Im Berichtsjahr ist der Mitgliederbestand leicht gesunken. Bei den Kündigungen lag der Anteil unserer verstorbenen Mitglieder bei 29,2 % (Vorjahr 35,2 %), d.h. fast jedes dritte ausgeschiedene Mitglied ist verstorben.

Der Mitgliederbestand hat sich 2023 folgendermaßen entwickelt:

Bestand am 01.01.2023				1.837
Zugänge	94	Abgänge		106
durch Neuaufnahmen	86	durch Kündigungen	71	
durch Übertragungen	4	durch Übertragungen	3	
durch Tod mit Erben	4	durch Tod von Mitgliedern ohne Erben	22	
		durch Tod mit Erben	9	
		durch Ausschlüsse	1	
Bestand am 31.12.2023				1.825

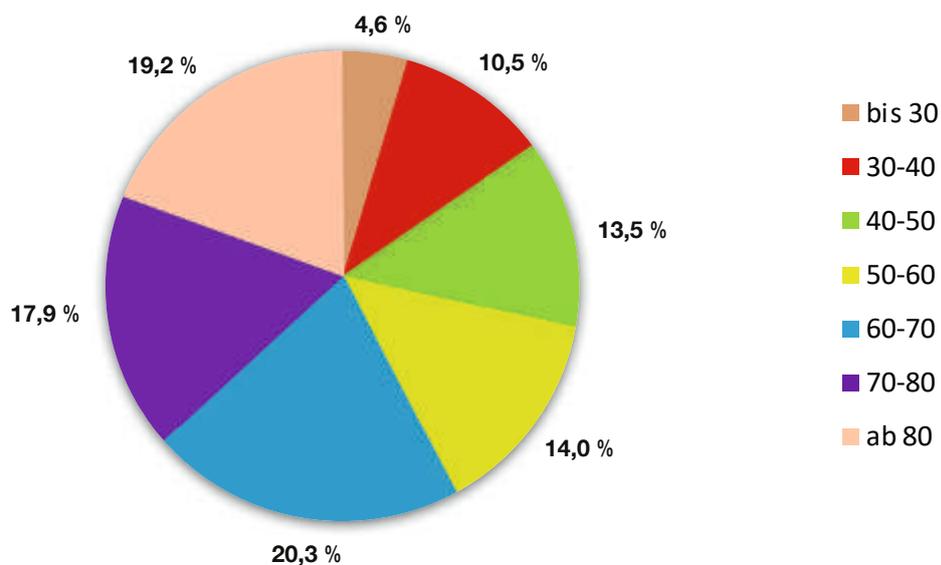
Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder ist leicht auf 62 Jahre gestiegen, wobei die Mitglieder aus Bad Doberan - Kammerhof mit 53 Jahren das niedrigste Durchschnittsalter und die Mitglieder aus Bad Doberan - Buchenbergblick mit 77 sowie die Mieter im Betreuten Wohnen mit 83 Jahren das höchste 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

Am 19.06.2023 fand die ordentliche Vertreterversammlung statt.

Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung wurde die Höhe der jährlichen Aufwendungen für den Aufsichtsrat auf 20 T€ begrenzt. Im Berichtsjahr betragen die Aufwendungen rd. 7,5 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 2023 Entlastung zu erteilen.

AWG Bad Doberan eG

Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 29. April 2024


Mader
(Vorstandsvorsitzende)


Alban
(stellv. Vorstand)

2. Lagebericht 2023

2.1. Grundlagen des Unternehmens

Der Lagebericht 2023 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. Im laufenden Geschäftsjahr wandelte die Genossenschaft ein Gästezimmer im Betreuten Wohnen in eine dauerhaft vermietete Wohnung um. Zusätzlich wurde die Gewerbefläche des Friseurs im Gewerbepavillon in drei verschiedene Gewerbeeinheiten aufgeteilt.

Somit verfügte die AWG Bad Doberan eG am 31.12.2023 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
Gewerbeobjekt Podologie	Bad Doberan-Buchenberg	1	60,20
Gewerbeobjekt ehem. OSPA/Archiv AWG	Bad Doberan-Buchenberg	1	31,63
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	20	
	Bad Doberan-Kammerhof, Bussardstraße	28	
		360	

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.

Auf der ordentlichen Vertreterversammlung im Juni des Geschäftsjahres wurde ein Organmitglied, dessen Amtszeit abgelaufen war, in den Ruhestand entlassen und ein neues Organmitglied gewählt.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1. Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist 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 stieg in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres um 725 (Vorjahr 3.157) auf 221.532 Personen.

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.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisen-geprägten Umfeld ins Stocken. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging nach Angaben des Statistischen Bundes-

amtes im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Der private Konsum sank um 0,8 %, obwohl die Kaufkraft der Haushalte nach vorläufigen Angaben in 2023 ebenfalls um 5,9 % gestiegen ist. In Mecklenburg-Vorpommern stieg das BIP im Gegensatz zum bundesweiten Durchschnitt zwar am stärksten um 3,3 %, jedoch rangiert Mecklenburg-Vorpommern damit immer noch auf dem drittletzten Rang.

Die hohen Preise belasten weiterhin alle Wirtschaftsstufen der Konjunktur. Im Jahresverlauf sank die Inflation in Deutschland von 8,7 % auf zwischenzeitlich 3,2 %, so dass sich im Jahresmittel eine Inflationsrate von 5,9 % (Vorjahr 6,9 %) ergibt. In Mecklenburg-Vorpommern lag die Inflationsrate mit 6,4 % auch weiterhin über dem Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern stieg im Jahr 2023 leicht auf 7,7 %, das sind 0,4 % mehr als im Vorjahr.

Die Volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, trotz des regional hohen Wohnraumbedarfs, durch hohe Anforderungen z. B. zur langfristigen Dekarbonisierung sowie fehlender Planungssicherheit durch ständig neue Gesetzesänderungen und unsichere Zinspolitik weiter stark belastend. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken jedoch der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist.

Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben nun rund zwei Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld.

2.2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2023	IST 2023 €	IST 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten abzgl. Erlösschmälerungen	6.344	6.452	6.396
Instandhaltungsaufwendungen	3.519	3.558	3.222
Zinsaufwendungen	70	70	83
Jahresüberschuss	652	771	1.110

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 geringfügig höheren Instandhaltungskosten sind überwiegend durch höhere Kosten der laufenden Instandhaltung (Leerwohnungssanierung mit Elektrik) vermindert um geringere Kosten bei Modernisierungsmaßnahmen begründet.

Die Vermietungssituation stellte sich 2023 mit einer im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegenen Leerstandsquote von 1,1 % weiterhin positiv dar. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Geschäftsjahr 5,69 €/m² gegenüber 5,65 €/m² im Vorjahr, wobei auf die Neubauten Buchenbergblick und Wittholz-Ring sowie das Betreute Wohnen 8,18 €/m², auf das in 2019 erworbene Objekt Bussardstraße 6,42 €/m² und auf die übrigen Wohngebiete 5,37 €/m² entfielen.

Die Instandhaltungsaufwendungen stiegen auf durchschnittlich rd. 34,32 €/m² gegenüber 29,04 €/m² im Vorjahr.

Die Zinsaufwendungen waren wie im Vorjahr weiterhin rückläufig, da mittlerweile alle Altkredite abgelöst oder durch zinsgünstige Darlehen ersetzt werden konnten.

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

2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	701,1	1.093,1	-392,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	43,5	-5,0	48,5
Betriebsergebnis	744,6	1.088,1	-343,5
neutrales Ergebnis	26,8	22,3	4,5
Ergebnis vor Ertragssteuern	771,4	1.110,4	-339,0
aus Steuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	771,4	1.110,4	-339,0

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

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 771,4 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. 50,5 T€. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderung lagen im Berichtsjahr mit insgesamt rd. 71,6 T€ bei einem prozentualen Anteil von 1,1 % der Sollmieten. Die Verschlechterung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus deutlich höheren Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie ebenfalls gestiegenen Verwaltungskosten, die um niedrigere Erträge aus Erstattungen von ehemaligen Mietern und Versicherungen sowie niedrigere Zinsaufwendungen gemindert werden. Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes wird im Wesentlichen durch deutlich 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	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	49.892,6	87,7	50.836,5	89,4
Umlaufvermögen	6.991,9	12,3	6.020,7	10,6
Gesamtvermögen	56.884,5	100,0	56.857,2	100,0

Kapital	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital einschließlich Sonderposten	48.407,2	85,1	47.649,2	83,8
Fremdkapital langfristig (einschließlich lfd. Rückstellungen)	4.706,8	8,3	5.660,1	10,0
Fremdkapital kurz- und mittelfristig (einschließlich Rückstellungen)	3.770,5	6,6	3.547,9	6,2
Gesamtkapital	56.884,5	100,0	56.857,2	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 87,7 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 758,0 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um rd. 27,3 T€ gestiegener Bilanzsumme 85,1 % (Vorjahr 83,8 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

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 galt es die Guthaben auf den Bankkonten so zu überwachen und zu verschieben, dass eine bestmögliche Verzinsung erreicht wird. Aus diesem Grund wurde im Geschäftsjahr auch eine Festgeldanlage über 6 Monate getätigt.

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 mit Zinsbindungsfristen bis zu drei Jahren sowie Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen mit Laufzeiten bis 10 Jahren und Jubiläumsrückstellungen mit bis zu 25 Jahren.

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr die Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den DRS 21 angewendet. Durch DRÄS 13 wurden die Regelungen in DRS 21 geändert. Der Änderungsstandard ist erstmalig für nach dem 31. Dezember 2022 beginnende Geschäftsjahre zu beachten und führt dazu, dass das Vorjahr nur eingeschränkt vergleichbar ist.



Neue E-Ladesäule auf dem Ehm-Welk-Anger Kühlungsborn

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023 in Anlehnung an DRS 21	2023 T€	Vorjahr T€
Cashflow nach DVFA/SG*	2.059,3	3.369,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.889,3	2.671,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-801,6	-957,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.031,1	-1.047,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	56,6	665,9
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.599,9	2.934,0
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	3.656,5	3.599,9
*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.	498,4 davon Allianz Park-Depot (Vj. 991) 500,0 Festgeld evB (Vj. 0,0) 3.658,1 liquide Mittel lt. Bilanz (Vj. 2.608,9)	
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		
Cashflow nach DVFA/SG	2.059,3	3.369,9
planmäßige Tilgungen	-948,5	-935,2
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.110,8	2.434,7

Der Finanzmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres weicht um 1,6 T€ von den liquiden Mitteln in der Bilanz ab. Das Festgeld des Allianz Park-Depots (498,4 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 evangelischen Bank (500 T€) aufgrund seiner sechsmonatigen 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 liquiden Mittel konnten zusätzlich um 548,0 T€ erhöht werden, die Zahlungsmitteläquivalente verringerten sich um 492,6 T€, wogegen wiederum das Festgeld um 500,0 T€ erhöht wurde. 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.

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	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	85,1	83,8
Eigenkapitalrentabilität	%	1,6	2,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,69	5,65
Fluktuationsquote	%	5,7	5,8
Durchschnittliche Leerstandsquote	%	1,1	1,0
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	49	59

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 weiter andauernden Krieg in der Ukraine und die von Unsicherheiten geprägte globale wirtschaftliche Lage 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 Kostensteigerungen insbesondere bei Energie- und Wärmelieferungen. Zudem könnte durch die immer 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 Kaltmieterhöhungen. Wir gehen aber davon aus, dass die staatlichen Systeme

zur Wohnkostenunterstützung und auch die parallel zur Inflation gestiegenen privaten Haushaltseinkommen diese teilweise ausgleichen können. Langfristige Verträge mit den ortsansässigen Firmen aus den Handwerkerbereichen reduzieren das Risiko der erheblichen Verzögerung von Instandsetzungsmaßnahmen. Das Kostensteigerungsrisiko versucht die Genossenschaft bereits in der Planungsphase durch einen Kostenaufschlag 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 zur Dämpfung der hohen Inflationsraten eine restriktive Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen mehrfach erhöht hat, besteht weiterhin ein signifikantes Zinsänderungsrisiko im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite oder für die Aufnahme neuer Darlehen z.B. für Neubaumaßnahmen. Jedoch führt der steigende Tilgungsanteil bei den Annuitätendarlehen zu sehr geringen Restschulden, so dass die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft weiterhin gering sind.

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 mit einer Bestandsaufnahme der Objekte bezüglich ihrer CO₂-Emissionen begonnen. Aus dieser CO₂-Bilanz können wir nun gezielt eine Klimaschutzstrategie entwickeln und die Dekarbonisierung unserer Gebäude vorantreiben. In einem ersten Schritt haben wir auf dem Dach unserer Geschäftsstelle eine Photovoltaikanlage installiert, die uns ermöglicht den für die Verwaltung benötigten Strom überwiegend klimaneutral selbst zu erzeugen.

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.

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 sowie den, auch durch Zuwanderung, extrem angespannten Wohnungsmarkt in Rostock und unsere Mieter- und Mitgliederbindung eröffnen uns daher die Möglichkeit, die Auslastung der Wohnungsbestände auch künftig 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.

Im Geschäftsjahr haben wir unter anderem unseren Mietern ein digitales Mitgliederportal zur Verfügung gestellt. In diese Digitalisierung der Wohnungsverwaltung wird die Genossenschaft auch weiterhin investieren, um für ihre Mitglieder auch zukünftig zeitgemäße Dienstleistungen gewährleisten zu können, die Arbeitsabläufe zu optimieren und um die zukünftigen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen zu können. Aus diesen Gründen werden wir Anfang des Jahres 2024 ein digitales Dokumentenmanagement implementieren. 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. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen weltwirtschaftlichen Umfeldes sind auch Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden, da der Ukrainekrieg und der Israel-Konflikt im Nahen Osten weiterhin anhalten. Diese geopolitischen Konflikte haben direkte Auswirkungen auf die globale Wirtschaft und könnten zu erheblichen Veränderungen führen. Eine Eskalation der Spannungen könnte zu einem Rückgang des globalen Handels, einer Erhöhung der Energiepreise und einer allgemeinen wirtschaftlichen Instabilität führen. 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 zwar nicht mit einem übermäßigen Anstieg des Leerstandes an sich zu rechnen, jedoch ist ein weiterer Anstieg der Mietnebenkosten, insbesondere der Heizkosten, sowie eine längere Leerstandsdauer vor Neuvermietungen zu erwarten. Die Genossenschaft plant auch zukünftig, ihr Immobilienportfolio 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 Döberan, Kröpelin und Kühlungsborn trotz bestehender globaler Unsicherheiten auch weiterhin eine positive Entwicklung nehmen, womit langfristig weiterhin stabile Mieteinnahmen zu erwarten sind.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 558 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss setzt sich aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen (siehe Seite 13):

	IST 2023 €	Plan 2024
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten abzgl. Erlösschmälerungen	6.452	6.347
Instandhaltungsaufwendungen	3.558	3.412
Zinsaufwendungen	70	56
Jahresüberschuss	771	558

Trotz weiterhin hoher Instandhaltungs- und Modernisierungskosten unter anderem durch die geplanten Strangsanierungen, nur sehr gering steigender Nutzungsgebühren durch Mietanpassungen bei Neuvermietung und nach Modernisierungen und eines zu erwartenden größeren Anstiegs der Erlösschmälerungen wegen Leerstandes, gehen wir weiterhin von positiven Ergebnissen der wirtschaftlichen Tätigkeit aus. Dabei wird der Jahresüberschuss jedoch nochmal 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, 29. April 2024



Mader
(Vorstandsvorsitzende)



Alban
(stellv. Vorstand)

3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

3.1. Bilanz zum 31.12.2023

AWG Bad Doberan eG - Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Aktiva

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		27.214,96	5.733,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.737.769,44		49.616.977,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	956.268,57		996.544,17
3. technische Anlagen und Maschinen	88.740,31		10.698,22
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.231,29		45.432,81
5. Anlagen im Bau	31.972,45		159.447,31
6. Bauvorbereitungskosten u. geleistete Anzahlungen	1.767,15	49.863.749,21	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		1.650,06	1.650,06
Anlagevermögen insgesamt		49.892.614,23	50.836.483,35
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.702.436,42		2.280.664,87
		2.702.436,42	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	43.179,68		54.480,85
2. Sonstige Vermögensgegenstände	585.035,64	628.215,32	1.074.474,90
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.658.060,01	2.608.891,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.187,49	2.162,68
Bilanzsumme		56.884.513,47	56.857.158,50

Passiva

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.280,00		87.420,00
- der verbleibenden Mitglieder	1.827.605,00		1.840.470,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	155,00	1.917.040,00	2.015,00
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	4.175.000,00		4.095.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	36.408.365,98	46.473.482,46	35.716.948,63
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	771.417,35		1.110.439,10
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	-771.417,35	0,00	-1.110.439,10
Eigenkapital insgesamt		48.407.241,70	47.648.689,35
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		0,00	504,83
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		306.954,44	255.434,38
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.669.303,10		5.617.786,74
2. Erhaltene Anzahlungen	3.141.805,57		2.869.530,96
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.153,22		33.484,47
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	264.588,46		362.707,26
5. Sonstige Verbindlichkeiten	41.602,32		51.443,25
davon aus Steuern € 6.284,41 (€ 17.600,98)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 0,00)		8.151.452,67	
E. Rechnungsabgrenzungsposten		18.864,66	17.577,26
Bilanzsumme		56.884.513,47	56.857.158,50

AWG Bad Doberan eG
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 29. April 2024


Mader
(Vorstandsvorsitzende)


Alban
(stellv. Vorstand)

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. - 31.12.2023

AWG Bad Doberan eG - Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Gewinn und Verlust

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.728.924,54		8.603.543,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.246,54	8.744.171,08	11.657,66
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		421.771,55	76.911,69
3. Sonstige betriebliche Erträge		120.018,91	128.234,47
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.249.530,02		5.489.299,71
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	4.342,42	6.253.872,44	295,34
5. Rohergebnis		3.032.089,10	3.330.752,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	495.995,22		480.558,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.742,48 (€ 1.742,48)	102.071,19	598,066,41	95.829,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.293.230,73	1.273.729,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		220.662,08	164.963,11
9. Erträge aus Beteiligungen		6.162,89	4.614,97
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		45.563,92	1.603,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		69.746,36	82.989,34
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		902.110,33	1.238.901,77
13. Sonstige Steuern		130.692,98	128.462,67
14. Jahresüberschuss		-771.417,35	1.110.439,10
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-771.417,35	-1.110.439,10
Bilanzgewinn		0,00	0,00

AWG Bad Doberan eG
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 29. April 2024


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 31.12.2023

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum 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 Gewerbebepavillon mit 30 Jahren zum Ansatz gebracht. Für das im Vorjahr neu erworbene Wohngebäude in der Clara-Zetkin-Straße 33 mit Baujahr 1934 wurde nach umfassender Modernisierung nach § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV eine Restnutzungsdauer von 46 Jahren ermittelt. 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.

Die im Vorjahr fertiggestellte E-Ladesäule vor der Geschäftsstelle wurde als Technische Anlage mit einer Nutzungsdauer von 8 Jahren abgeschrieben. Die im Geschäftsjahr 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.

Der in den Vorjahren auf der Passivseite eingestellte Sonderposten betraf die 15 %ige Investitionszulage auf Herstellungskosten für umfassende Modernisierungen. Er wurde über die Restnutzungsdauer der begünstigten Objekte anteilig verteilt und im Geschäftsjahr letztmalig ertragswirksam aufgelöst. 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 2023) abgezinst. Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.



Ehm-Welk-Str. 17-18 Bad Doberan-Buchenberg



Spielplatz Bad Doberan-Buchenberg

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 30 T€ handelt es sich um eine neue Homepage-Software (22 T€) sowie weitere Softwarelizenzen (8 T€), die Abgänge der Position (7 T€) entfallen mit 5 T€ auf die ausgetauschte Homepage-Software sowie mit 2 T€ auf weitere abgelaufene Software-Lizenzen.

Der Zugang in der Position Grundstücke mit Wohnbauten betrifft in Höhe von 14 T€ den Erwerb des Teilgrundstücks Thünenstraße 19–24 in Bad Doberan, mit 52 T€ den Einbau neuer Wohnungseingangstüren in der Bussardstraße in Bad Doberan sowie die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes zur Erstellung von Geh- und Radwegen inkl. Feuerwehrezufahrten auf dem Kammerhof mit 121 T€. Zusätzlich ist auch die Umbuchung der Herstellungskosten des Vorjahres aus der Position Anlagen im Bau für den zweiten Bauabschnitt der Feuerwehrezufahrten in Höhe von 153 T€ ausgewiesen. Weiterhin sind Investitionen in die Außenanlagen, wie z.B. der Aufbau von Fahrrad- und Rollatorenboxen, mit 9 T€ in den Zugängen enthalten.

Der Zugang in der Position Technische Anlagen und Maschinen in Höhe von 81 T€ betrifft die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Geschäftsstelle.

Im Berichtsjahr wurde Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 17 T€ angeschafft. Davon entfallen 11 T€ auf einen zusätzlichen Server und 4 T€ auf geringwertige Wirtschaftsgüter für EDV- und Büroausstattung sowie Werkzeuge und 2 T€ auf sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Abgänge von bereits abgeschriebener Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen in voller Höhe von 4 T€ die im laufenden Jahr zugegangenen und abgeschriebenen geringwertigen Wirtschaftsgüter.

Der Zugang in der Position Anlagen im Bau (25 T€) betrifft in voller Höhe die Erstellung einer E-Ladesäule auf dem Ehm-Welk-Anger in Kühlungsborn, der Zugang in der Position Bauvorbereitungskosten (2 T€) entfällt auf die Planungskosten für einen Parkplatz auf dem neuen Grundstück beim Betreuten Wohnen auf dem Kammerhof in Bad Doberan.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen umfassen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023. 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 498 T€ wird wie im Vorjahr unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die Entwicklung der Rücklagen ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBILG €	Gesetzliche Rücklage €	Andere Ergebnis- rücklagen €	Gesamt €
Stand 01.01.2023	5.890.116,48	4.095.000,00	35.716.948,63	45.702.065,11
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt		80.000,00	691.417,35	771.417,35
Stand 31.12.2023	5.890.116,48	4.175.000,00	36.408.365,98	46.473.482,46

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 209 T€, Rückstellungen für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 39 T€, Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von 21 T€ sowie Rückstellungen für Jubiläen und ausstehenden Urlaub der Mitarbeiter in Höhe von insgesamt 38 T€ enthalten.

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 31.12.2023 nicht.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.277 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen in Höhe von 0,5 T€, Erträge aus Erstattung von Mietern für Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 66,0 T€ sowie für Miet- und Räumungsklagen in Höhe von rd. 9,1 T€. Zusätzlich sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rd. 20,6 T€, Erträge aus Erstattungen von Krankenkassen für Lohnfortzahlungen im Krankheitsfall in Höhe von rd. 12,2 T€ und Erträge aus der Vereinnahmung verjährter Verbindlichkeiten in Höhe von rd. 5,4 T€ sowie Zahlungseingänge auf wertberichtigte Forderungen in Höhe von rd. 3,9 T€ enthalten. Des Weiteren gibt es keine Beträge größeren Umfangs.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3.558 T€, wobei hiervon allein 799 T€ die Strangsanierung auf dem Kammerhof und in Kühlungsborn betreffen. Die Sanierung der Elektrik in den Treppenhäusern mit anschließenden Malerarbeiten auf dem Buchenberg und in Kühlungsborn sind mit 579 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 29,3 T€, EDV-Kosten in Höhe von 39,0 T€, Kosten für betriebliche Kfz in Höhe von insgesamt 20,3 T€, Büroaufwendungen in Höhe von 54,9 T€ sowie als Besonderheit der restliche Teil der Kosten für die Erstellung eines Baumkatasters in Höhe von 13,2 T€ enthalten. Die Aufwendungen für Forderungsabschreibungen betragen im Geschäftsjahr 15,9 T€. Weitere Beträge größeren Umfangs gab es nicht.



Vorgärten Heinrich-Seidel-Str. 30-32 Bad Doberan-Buchenberg

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 Planungs- und Bauverträgen für die Instandsetzung und Reparatur der Dachabdichtungen in der Thünenstr. 9–11 in Bad Doberan und des Hanne-Nüte-Weges 3 a-c in Kühlungsborn, der Elektroinstallation in den Treppenhäusern der Rudolf-Tarnow-Str. 12–16 in Bad Doberan und auf dem Ehm-Welk-Anger 22–24 in Kühlungsborn sowie für die Sanierung der Zuwegung der Straße des Friedens 1–4 in Kröpelin in Höhe von insgesamt 552 T€.

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

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

3. Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand 01.01.2023	1.837	11.874
Zugang	94	608
Abgang	106	690
Stand 31.12.2023	1.825	11.792

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.710,00 € auf 1.827.760,00 € vermindert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes: Verband nordeutscher 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
Rolf Engelmann Mitglied bis 19.06.2023
Ariane Knorr Schriftführerin ab 19.06.2023
Gabriela Bontemps Schriftführerin bis 19.06.2023

7. 7. Laut Beschluss vom 29.04.2024 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. k der Satzung der Vertreterversammlung vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 771.417,35 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Gesetzliche Rücklage in Höhe von 80.000,00 € und in die Anderen Rücklagen in Höhe von 691.417,35 €.

AWG Bad Doberan eG
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 29. April 2024


Mader
(Vorstandsvorsitzende)


Alban
(stellv. Vorstand)

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	AHK 01.01.23	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	AHK 31.12.23	k
	€	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	63.259,61	29.658,51	6.551,98	0,00	0,00	86.366,14	
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	79.564.696,66	194.462,40	0,00	152.521,51	0,00	79.911.680,57	29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.488.664,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1.488.664,61	
Technische Anlagen und Maschinen	12.082,70	81.256,00	0,00	0,00	0,00	93.338,70	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.999,59	17.170,90	4.489,07	0,00	0,00	197.681,42	
Anlagen im Bau	159.447,31	25.046,65	0,00	-152.521,51	0,00	31.972,45	
Bauvorbereitungskosten u. geleistete Anzahlungen	0,00	1.767,15	0,00	0,00	0,00	1.767,15	
	81.409.890,87	319.703,10	4.489,07	0,00	0,00	81.725.104,90	30
Finanzanlagen							
Beteiligungen	1.650,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1.650,06	
Anlagevermögen	81.474.800,54	349.361,61	11.041,05	0,00	0,00	81.813.121,10	30

Anlage 2

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte zum 31.12.2023 stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon		
		Restlaufzeit		davon über 5 Jahre €
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.669.303,10 (5.617.786,74)	961.940,07 (948.483,64)	3.707.363,03 (4.669.303,10)	1.825.134,30 (1.942.673,35)
Erhaltene Anzahlungen	3.141.805,57 (2.869.530,96)	3.141.805,57 (2.869.530,96)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.153,22 (33.484,47)	34.153,22 (33.484,47)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	264.588,46 (362.707,26)	264.588,46 (362.707,26)		
Sonstige Verbindlichkeiten	41.602,32 (51.443,25)	41.602,32 (51.443,25)		
Gesamtbetrag	8.151.452,67 (8.934.952,68)	4.444.089,64 (4.265.649,58)	3.707.363,03 (4.669.303,10)	1.825.134,30 (1.942.673,35)

*GPR= Grundpfandrecht

Abschreibungen		Änderung der Abschreibungen durch ...			kumuliert zum 31.12.23	Buchwert	Buchwert
umuliert zum 01.01.23	des Geschäftsjahres	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbu- chungen		31.12.23	31.12.22
€	€	€	€	€	€	€	€
57.526,01	8.177,15	0,00	6.551,98	0,00	59.151,18	27.214,96	5.733,60
947.719,48	1.226.191,65	0,00	0,00	0,00	31.173.911,13	48.737.769,44	49.616.977,18
492.120,44	40.275,60	0,00	0,00	0,00	532.396,04	956.268,57	996.544,17
1.384,48	3.213,91	0,00	0,00	0,00	4.598,39	88.740,31	10.698,22
139.566,78	15.372,42	0,00	4.489,07	0,00	150.450,13	47.231,29	45.432,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.972,45	159.447,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.767,15	0,00
580.791,18	1.285.053,58	0,00	4.489,07	0,00	31.861.355,69	49.863.749,21	50.829.099,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.650,06	1.650,06
638.317,19	1.293.230,73	0,00	11.041,05	0,00	31.920.506,87	49.892.614,23	50.836.483,35

gesichert	
€	Art der Sicherung
4.669.303,10	GPR *



Rudolf-Tarnow-Str. 9-12 in Bad Doberan Buchenberg

C. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Geschäftsjahr 2023 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 Treppenhausanierungen in Bad Doberan – Buchenberg und in Kühlungsborn / 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 31.12.2022
- Auswertung der Vertreterversammlung

Prüfungsverband erteilt uneingeschränkten Prüfungsvermerk

Der VNW als Prüfungsverband hat den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2022 unter Einbeziehung der Buchführung sowie des Lageberichtes geprüft und mit dem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat wurde über das Prüfungsergebnis 2022 informiert. Der Aufsichtsrat hat sich den Prüfungsergebnissen angeschlossen und keinen Anlass zu Einwendungen gesehen.

Unser Geschäftsjahr 2023

Durch den Vorstand wurden die wirtschaftlichen Ergebnisse der Genossenschaft in Form des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 vorgelegt. Der Jahresabschluss 2023, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Anhang und dem Lagebericht 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 2023 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung festzustellen,
- den Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2023 zu bestätigen,
- der Verwendung des Jahresüberschusses zur Einstellung in die Ergebnismittel zuzustimmen,
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 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, 29. April 2024


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

Ihre AWG Bad Doberan eG für ein schönes Wohnen in Ostseenähe!

*Wohnen & Wohlfühlen in Bad Doberan,
Kühlungsborn und Kröpelin.*

 Öffnungszeiten / Kontakt

 Ansprechpartner

 Wohnungssuche

 Wohnungsantrag



Willkommen bei der AWG Bad Doberan eG!

Ihre Wohnungsbaugenossenschaft für ein schönes Wohnen in Ostseenähe!

Wohnen & Wohlfühlen in Bad Doberan, Kühlungsborn und Kröpelin

Im Jahr 1957 gegründet, sind wir eine Genossenschaft mit langjähriger Tradition. Unsere Bewohner sind unsere Mitglieder, die mit finanziellen Einlagen beteiligt sind. Wir verwalten und bewirtschaften insgesamt 1.597 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Kröpelin, im Ostseebad Kühlungsborn sowie in Bad Doberan.

Für uns steht die soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern an erster Stelle. Wir bieten Ihnen einen sanierten, modernisierten Wohnraum, ein angenehmes Wohnumfeld für alle Altersgruppen zu fairen Wohnmieten.

Wir freuen uns darauf, Sie als neuen Mieter begrüßen zu dürfen und unseren bereits langjährigen Mitgliedern weiterhin ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen. Wir sind für Sie da!



 Besuchen Sie uns gerne in unserer Geschäftsstelle!

Neuster *Schnack*



**Wichtige Änderung
Ihres Kabelfernsehens**
ab 01.06.2024

[> Weiterlesen](#)



Baumaßnahmen 2024
Wir investieren in ein schönes
Wohnumfeld

[> Weiterlesen](#)



Unser Mitgliederportal
So haben Sie alles im Überblick
im Web und in der App!

[> Weiterlesen](#)