

# GESCHÄFTSBERICHT

**2024**





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

## Inhaltsverzeichnis

- A. **Verwaltungsorgane**
- B. **Bericht des Vorstandes  
über das Geschäftsjahr 2024**
  - 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](http://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 2024

### 1. Darstellung zum Geschäftsverlauf

#### Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2024 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
<b>Anteil</b>	<b>100 %</b>	<b>6 %</b>	<b>21 %</b>	<b>59 %</b>	<b>13 %</b>	<b>1 %</b>

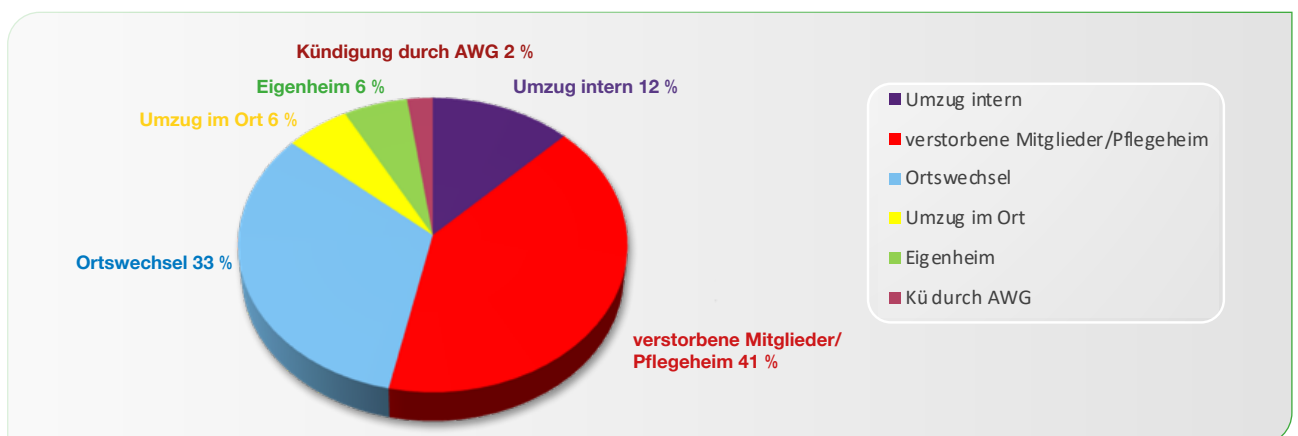
#### Wohnungsversorgung

Im Berichtsjahr wurden 88 Wohnungen neu vergeben, wobei 10 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 50 Wohnungen fast 57 % der Neuvermietungen. Lediglich 24 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. 12 Wohnungen standen länger als drei Monate leer und zwei Wohnungen wurden direkt ohne Leerstand vermietet.

Demgegenüber kündigten 89 Mitglieder ihre Wohnungen, was einem prozentualen Anteil von 5,6 % entspricht. Die Zahl der gekündigten Wohnungen sank mit 0,1 % nur gering gegenüber dem Vorjahr. Die Fluktuationsrate ist in diesem Berichtsjahr in Bad Doberan-Kammerhof mit 7,3 % und Kröpelin mit 6,5 % höher als in Bad Doberan-Buchenberg mit 5,1 % und Kühlungsborn mit 4,6 %. Im Wittholz-Ring haben vier Mieter ihre Wohnungen gekündigt und im Buchenbergblick lediglich zwei Mieter.

Auch die Gründe für die Auszüge sind sehr unterschiedlich, ein Ortswechsel veranlasste zum Beispiel 33 % unserer Mitglieder zu kündigen. Besonders groß ist weiterhin der Anteil unserer Mitglieder, welche verstarben bzw. aus Altersgründen auszogen. Mit einem 41%igen Anteil an den Gesamtkündigungen ist dieser unverändert hoch. Weitere Auszugsgründe sind:

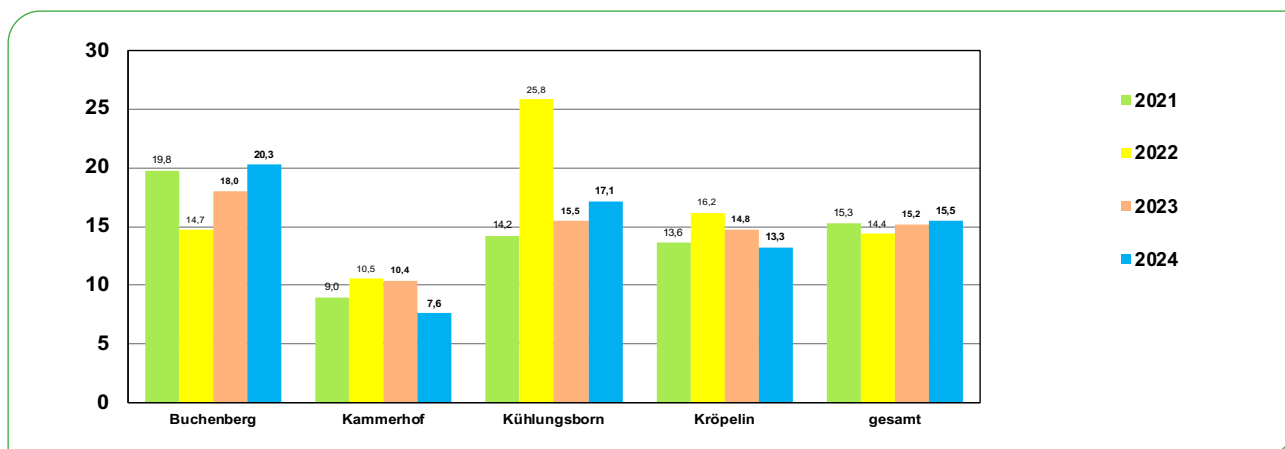
### Fluktuation in % 2024



Durchschnittlich haben unsere Genossenschaftsmitglieder 16 Jahre in ihren Wohnungen gelebt, wobei die Wohndauer in den einzelnen Wohngebieten voneinander abweicht. So lebten in Bad Doberan - Buchenberg die Mitglieder mit 20,3 Jahren am längsten und in Bad Doberan - Kammerhof mit 7,6 Jahren am kürzesten in ihren Genossenschaftswohnungen.

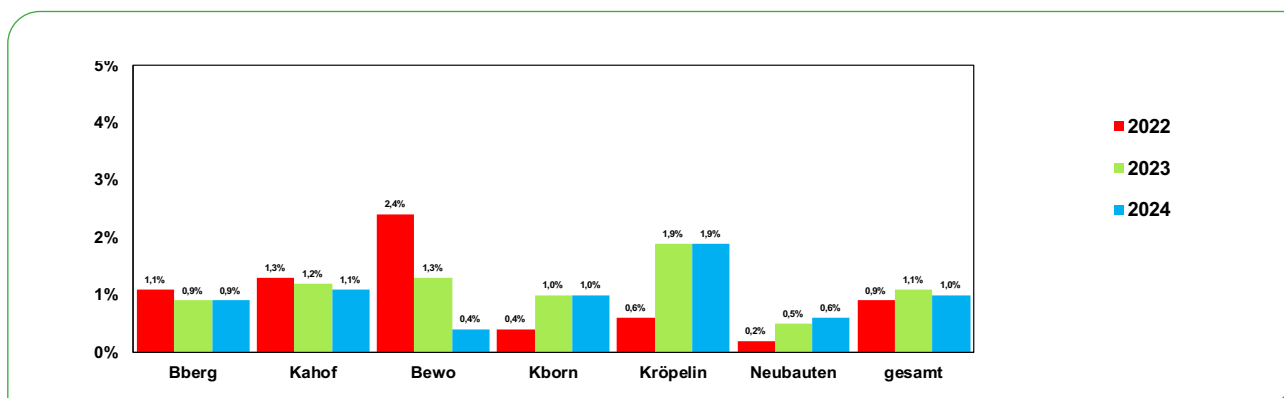
In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Wohndauer wie folgt:

### Wohndauer der in 2021 bis 2024 ausgezogenen Mitglieder in Jahren



Zum 31.12.2024 standen nur 15 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. 2024 wurden auf Wunsch der Mitglieder 31 Badsanierungen durchgeführt, wobei 27 Bäder im Zuge der Strangsanierung modernisiert wurden.

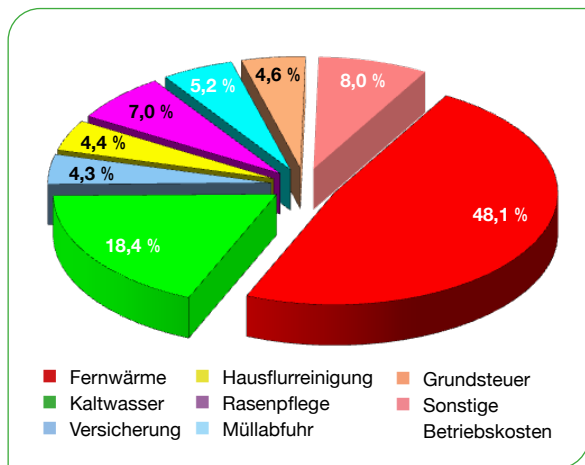
### Entwicklung der Betriebskosten

Deutschlands Wirtschaft ist im vergangenen Jahr erneut in die Rezession gerutscht. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 0,2 Prozent, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. 2023 hatte es bereits einen Rückgang von 0,3 Prozent gegeben. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/03. Globale wirtschaftliche Entwicklungen und geopolitische Spannungen beein-

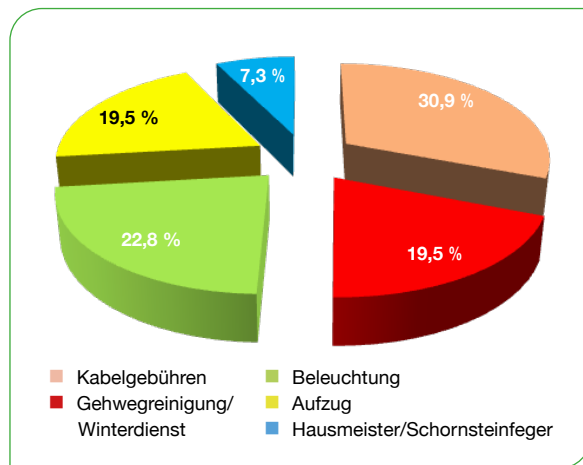
flussen die wirtschaftliche Lage zunehmend. Die vergleichsweise noch hohen Energiepreise und ein nach wie vor hohes Zinsniveau haben die deutsche Konjunktur negativ beeinflusst. Die Inflation, die im Jahr 2023 auf über 5,9 % gestiegen war, lag im Jahr 2024 noch bei etwa 2,5 %. Diese Zinsentwicklung ist zum Teil auf die Maßnahmen der Europäischen Zentralbank zurückzuführen, die die Zinssätze erhöht hat, um die Inflation zu bekämpfen. Dennoch spüren die Verbraucher die Auswirkungen steigender Preise, insbesondere bei Lebensmitteln und Energie. Die hohen Lebenshaltungskosten stellen eine Herausforderung für viele Haushalte dar. Die Energiepreise bewegen sich weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 % im Bundesdurchschnitt.

Dieses gestiegene Preisniveau spiegelt sich auch in der Entwicklung der warmen Betriebskosten in unseren Liegenschaften wider. Die Kosten für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser stiegen im Berichtsjahr erneut. Der Anstieg um rd. 157 T€ entspricht 13 %. Die Gesamtkosten dieser Betriebskostenposition betragen nunmehr 1.344 T€ und ihr Anteil an den Gesamtkosten liegt bei fast 50 %.

### Anteil der Betriebskosten



### Anteil der sonstigen Betriebskosten



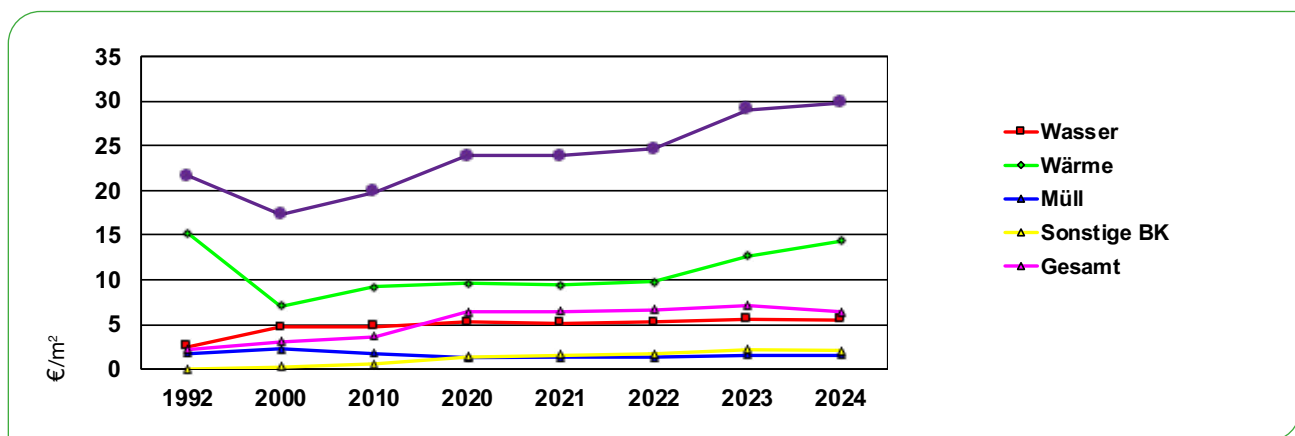
Im Gegensatz dazu sind die kalten Nebenkosten im Berichtsjahr gesunken. Nach einem Anstieg der Müll, der Trink- und Abwassergebühren im Vorjahr sind diese Betriebskostenpositionen von keinen Preissteigerungen in diesem Jahr betroffen. Lediglich die Versicherungsbeiträge sind auch in diesem Berichtsjahr gestiegen.

Demgegenüber führte der Wegfall der Umlagefähigkeit der Kosten für den Kabelanschluss ab Juni/Juli 2024 zu reduzierten Kosten in der Abrechnung um 95 T€.

Auch die Hausstromkosten konnten durch langfristige Vertragsgestaltung und Fortführung der Umrüstung auf LED-Beleuchtung verringert werden. Die Grundsteuer ist letztmalig auf Vorjahresniveau. Ab 2025 tritt das Grundsteuer Reformgesetz in Kraft, wodurch unsere Grundstücke geringer belastet werden. Die kalten Betriebskosten sanken um rd. 87 T€ gegenüber dem Vorjahr, dies entspricht einem 5,7%igen Rückgang, und liegen mit 1,29 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche weiterhin unter dem Durchschnitt aller Verbandsunternehmen. Damit konnte dem Anstieg der warmen Betriebskosten entgegengewirkt werden.

Insgesamt stieg die durchschnittliche jährliche Belastung im Vergleich zum Vorjahr um 0,74 € auf 29,78 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, das heißt für eine 60 m<sup>2</sup> Wohnung mussten im Berichtsjahr im Durchschnitt rd. 148,91 € pro Monat bzw. rd. 1.787 € im Jahr als Nebenkosten bezahlt werden. Die Entwicklung der Betriebskosten veranschaulicht folgende Grafik:

### Entwicklung der Betriebskosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

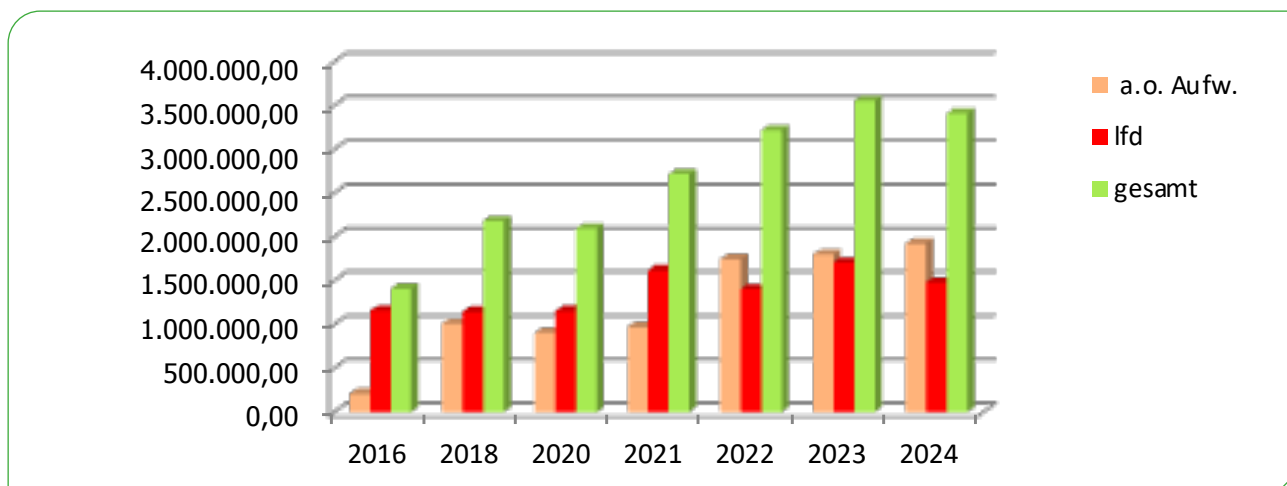


Die AWG Bad Doberan eG kontrolliert die Betriebskosten laufend, um Einsparungen bei der sogenannten zweiten Miete zu ermöglichen. Für das Jahr 2025 sind keine Steigerungen bei den Wasser- und Müllgebühren, Grundsteuerabgaben und Hausstrompreisen zu erwarten. Die Preissteigerungen bei Energiequellen wie Gas und Öl haben direkte Auswirkungen auf die Heizkosten. Die Einführung eines Preises für den Ausstoß von CO<sub>2</sub> verteuert fossile Brennstoffe zusätzlich, zum 01.01.2025 ist der CO<sub>2</sub>-Preis von 45 auf 55 Euro pro ausgestoßener Tonne gestiegen. Geänderte Vertragsstrukturen der Fernwärmeverträge führen ab dem 01.01.2025 zu einem fast 30%igen Anstieg der Fernwärmepreise in Bad Doberan. Auch die Versicherungsbeiträge werden im Folgejahr erneut angehoben, zurückzuführen auf den generellen Preisanstieg und auf Grund diverser Versicherungsschäden. Die Betriebskostenumlage für die Kabelgebühren wird im kommenden Jahr nicht mehr erfolgen.

### Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten

Im vergangenen Jahr wurden neben der laufenden Instandhaltung rd. 1.926 T€ für die außerordentliche Instandhaltung aufgewandt, wobei davon mit einem Anteil von rd. 53 % eine aufwendige Strangsanierung der Trink- und Abwasserleitungen in drei Objekten für insgesamt 1.025 T€ erfolgte. Treppenhäuser in der Rudolf-Tarnow-Straße in Bad Doberan und im Ehm-Welk-Anger in Kühlungsborn wurden für 361 T€ saniert und die Fassaden in Bad Doberan-Buchenberg wurden für rd. 71 T€ gereinigt. Die Neueindeckung der Dächer kostete rd. 168 T€ und die Erneuerung von Kellerniedergängen und Balkonflächen 175 T€. Für die laufende Instandhaltung wurden rd. 1.485 T€ aufgebracht. Fast 63 % der Kosten entfiel auf die Sanierung der Wohnungen nach Auszug und hier mit einem fast 40-prozentigen Anteil für Wohnungen in Bad Doberan - Buchenberg. Insgesamt wurden 3.411 T€ in die Bestände investiert. In den letzten Jahren haben sich die Ausgaben wie folgt entwickelt:

### Entwicklung der Ausgaben für die Instandhaltung in €



### Mitgliederwesen

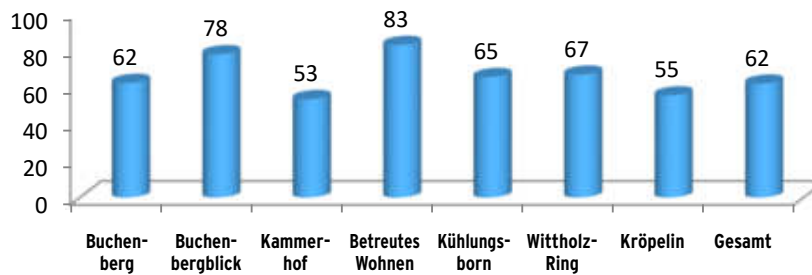
Im Berichtsjahr ist der Mitgliederbestand gesunken. Bei den Kündigungen lag der Anteil unserer verstorbenen Mitglieder bei 32,2 % (Vorjahr 29,2 %), d. h. fast jedes dritte ausgeschiedene Mitglied ist verstorben. Im Zuge der Vorbereitung der Vertreterwahl konnten ausgezogene Mitglieder postalisch nicht mehr erreicht werden. Gemäß der Einwohnermeldeauskunft waren 8 Mitglieder bereits verstorben und mussten aus der Mitgliederliste ausgetragen werden. Bei weiteren 8 Mitgliedern konnte die Adresse nicht mehr ermittelt werden und es erfolgte ein satzungsgemäßer Ausschluss aus der Genossenschaft.

Der Mitgliederbestand hat sich 2024 folgendermaßen entwickelt:

Bestand am 01.01.2024			1.825	
<b>Zugänge</b>	<b>96</b>	<b>Abgänge</b>	<b>115</b>	
durch Neuaufnahmen	83	durch Kündigungen	57	
durch Übertragungen	11	durch Übertragungen	10	
durch Erbschaft	2	durch Tod von Mitgliedern	37	
		durch Ausschlüsse	11	
Bestand am 31.12.2024			1.806	

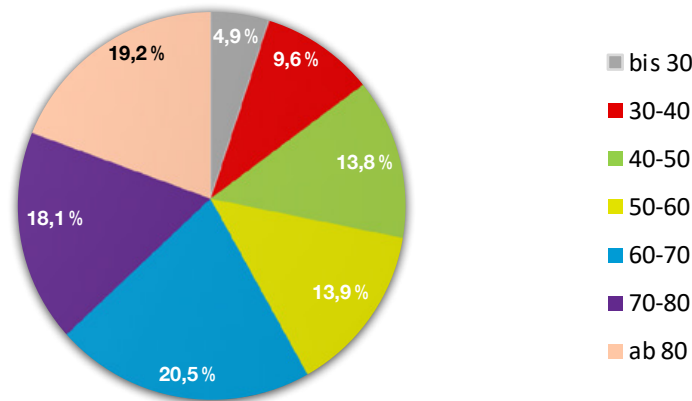
Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt, wie im Vorjahr, bei 62 Jahren, wobei die Mitglieder aus Bad Doberan - Kammerhof mit 53 Jahren das niedrigste Durchschnittsalter und die Mitglieder aus Bad Doberan - Buchenbergblick mit 78 sowie die Mieter im Betreuten Wohnen mit 83 Jahren das höchste 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 24.06.2024 fand die ordentliche Vertreterversammlung statt. In Abstimmung mit dem GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) Fachausschuss Recht wurden die Mustersatzungen für Wohnungsgenossenschaften überarbeitet.

Anlass der Überarbeitung waren vor allem die Erfahrungen mit der Nutzung alternativer Versammlungs- und Sitzungsformen während der Corona-Pandemie.

Um künftig von der Möglichkeit alternativer Versammlungsformen Gebrauch zu machen, wurden entsprechende Regelungen in die Mustersatzungen implementiert. Gleichzeitig wurde die Überarbeitung zum Anlass genommen, Themen, wie beispielsweise die Aufsichtsratswahl, die Offenlegungsvorschriften und größenabhängigen Erleichterungen gemäß HGB oder die Einberufung zur Generalversammlung, grundsätzlich neu zu regeln. Weitere Änderungen sind zurückzuführen auf Hinweise aus der Praxis bezüglich der praktischen Umsetzung oder der Verständlichkeit.

Da die Änderungen sehr umfangreich waren, haben der Vorstand und der Aufsichtsrat unserer Genossenschaft beschlossen, der diesjährigen Vertreterversammlung eine neue Satzung in Anlehnung an die Mustersatzung des GdW zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Beschluss der neuen Satzung erfolgte auf der diesjährigen Vertreterversammlung und wurde nunmehr beim Amtsgericht Rostock eingetragen und allen Mitgliedern zugestellt.

Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung wurde die Höhe der jährlichen Aufwendungen für den Aufsichtsrat auf 20 T€ begrenzt. Im Berichtsjahr betragen die Aufwendungen rd. 6,4 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 2024 Entlastung zu erteilen.

**AWG Bad Doberan eG**

Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 12. Mai 2025

  
Mader  
(Vorstandsvorsitzende)

  
Alban  
(stellv. Vorstand)

## 2. Lagebericht 2024

### 2.1. Grundlagen des Unternehmens

Der Lagebericht 2024 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 baute die AWG Bad Doberan eG eine weitere Parkplatzanlage im Betreuten Wohnen auf dem Kammerhof in Bad Doberan.

Somit verfügte die AWG Bad Doberan eG am 31.12.2024 über:

	Ort	WE	m <sup>2</sup>
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.

Auf der ordentlichen Vertreterversammlung im Juni 2024 wurde eine neue Satzung beschlossen, die mittlerweile eingetragen und allen Mitgliedern zugestellt wurde.

### 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 stieg in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres nur noch um 38 (Vorjahr 725) auf 221.469 Personen. Ende 2023 wurde aufgrund der Ergebnisse des Zensus 2022 die Bevölkerungszahl in Mecklenburg-Vorpommern um 3,45 % nach unten korrigiert; die Verringerung im Landkreis Rostock betrug dagegen nur 1,47 %.

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) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

In Mecklenburg-Vorpommern stieg das BIP im ersten Halbjahr 2024 im Gegensatz zum bundesweiten Durchschnitt preisbereinigt um 3,1 % und verzeichnete somit den besten Wert unter den Bundesländern. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist

allerdings seit längerem ins Stocken gekommen. Auch zum Jahresbeginn 2025 ist keine Trendwende erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel ebenso auf der deutschen Wirtschaft wie die Unsicherheiten, die durch die protektionistische Handelspolitik der USA verursacht werden.

Im Jahr 2024 lag die Inflationsrate in Deutschland bei durchschnittlich nur noch 2,5 % gegenüber 5,9 % in 2023. Jedoch lag die Rate in Mecklenburg-Vorpommern leicht überdurchschnittlich bei 2,7 %, verursacht vor allem durch Preissteigerungen bei Lebensmitteln und Dienstleistungen, wobei die Energiepreise leicht zurückgingen. Die privaten Haushalte verbuchten durch den Anstieg der Bruttolöhne einen realen Einkommenszuwachs, die globalen Unsicherheiten führten aber zu keinem wesentlichen Anstieg des privaten Konsums.

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern stieg im Jahr 2024 leicht um 0,2 % auf 7,9 % und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, durch hohe Anforderungen z. B. zur langfristigen Dekarbonisierung, steigender Baukosten sowie fehlender Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite durch immer neue politische Vorhaben und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts weiter herausfordernd. Jedoch machen die geplanten Änderungen aus dem Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung Hoffnung auf eine Verbesserung der Situation.

### 2.2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2024	IST 2024	IST 2023
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten abzgl. Erlösschmälerungen	6.347	6.500	6.452
Instandhaltungsaufwendungen	3.412	3.411	3.558
Zinsaufwendungen	56	56	70
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>558</b>	<b>980</b>	<b>771</b>

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 entsprachen im Berichtsjahr weitestgehend den geplanten Kosten. Die Vermietungssituation stellte sich 2024 mit einer im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunkenen Leerstandsquote von 1,0 % weiterhin positiv dar. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Geschäftsjahr 5,74 €/m<sup>2</sup> gegenüber 5,69 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr, wobei auf die Neubauten Buchenbergblick und Wittholz-Ring sowie das Betreute Wohnen 8,20 €/m<sup>2</sup>, auf das in 2019 erworbene Objekt Bussardstraße 6,47 €/m<sup>2</sup> und auf die übrigen Wohngebiete 5,43 €/m<sup>2</sup> entfielen.

Die Instandhaltungsaufwendungen sanken auf durchschnittlich rd. 36,41 €/m<sup>2</sup> gegenüber 37,91 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Die Zinsaufwendungen waren wie in den Vorjahren 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 modernisiert, die Instandhaltung planmäßig fortgeführt und somit die Ertragslage positiv gestärkt haben.

### 2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	830,5	701,1	129,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	118,7	43,5	75,2
Betriebsergebnis	949,2	744,6	204,6
neutrales Ergebnis	30,8	26,8	4,0
Ergebnis vor Ertragssteuern	980,0	771,4	208,6
aus Steuern	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>980,0</b>	<b>771,4</b>	<b>208,6</b>

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

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 980,0 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. 62,5 T€. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderung lagen im Berichtsjahr mit insgesamt rd. 73,8 T€ bei einem prozentualen Anteil von 1,1 % der Sollmieten. Die Verbesserung des Ergebnisses aus Bewirtschaftungstätigkeit resultiert überwiegend aus leicht gestiegenen Mieteinnahmen und höheren Erträgen aus Erstattungen von ehemaligen Mietern und Versicherungen sowie von niedrigeren Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie niedrigeren Zinsaufwendungen, deren Kostensenkung die merklich gestiegenen Verwaltungskosten ausgleichen konnten. Die Erhöhung der Verwaltungskosten wurde überwiegend durch Consultingkosten für die Einführung eines digitalen Dokumentenmanagements verursacht. 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	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	48.928,6	85,9	49.892,6	87,7
Umlaufvermögen	8.040,5	14,1	6.991,9	12,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>59.969,1</b>	<b>100,0</b>	<b>56.884,5</b>	<b>100,0</b>

Kapital	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital einschließlich Sonderposten	49.376,1	86,7	48.407,2	85,1
Fremdkapital langfristig (einschließlich lfd. Rückstellungen)	3.491,7	6,1	4.706,8	8,3
Fremdkapital kurz- und mittelfristig (einschließlich Rückstellungen)	4.101,3	7,2	3.770,5	6,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>56.969,1</b>	<b>100,0</b>	<b>56.884,5</b>	<b>100,0</b>

Das Anlagevermögen beträgt 85,9 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 968,9 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um rd. 84,6 T€ gesteigener Bilanzsumme 86,7 % (Vorjahr 85,1 %).

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

## Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche 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 anzulegen, dass eine bestmögliche Verzinsung erreicht wird. Aus diesem Grund wurde im Geschäftsjahr auch eine Festgeldanlage über 9 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 zwei Jahren sowie Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen mit Laufzeiten bis maximal 10 Jahren und Jubiläumsrückstellungen mit bis zu 24 Jahren.

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



neue Zuwegung mit Rollatorenboxen in Kröpelin

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2024 in Anlehnung an DRS 21	2024 T€	Vorjahr T€
Cashflow nach DVFA/SG*	2.234,7	2.059,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.535,1	1.889,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.790,9	-801,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.277,8	-1.031,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<b>-1.533,6</b>	<b>56,6</b>
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.656,5	3.599,9
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	<b>2.122,9</b>	<b>3.656,5</b>
*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.	993,7 davon Allianz Park-Depot 3.046,7 Festgeld evB/DKB 4.175,9 Flüssige Mittel lt. Bilanz	498,4 500,0 3.658,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>		
Cashflow nach DVFA/SG	2.234,7	2.059,3
planmäßige Tilgungen	-942,3	-948,5
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	<b>1.292,4</b>	<b>1.110,8</b>

Der Finanzmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres weicht um 2.053,0 T€ von den liquiden Mitteln in der Bilanz ab. Das Festgeld des Allianz Park-Depots (993,7 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 (3.046,7 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 verminderten sich um 2.028,9 T€ wogegen die Zahlungsmitteläquivalente um 495,3 T€, und das Festgeld um 2.546,7 T€ erhöht wurden. 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 konnte die Restschuld eines Darlehens in Höhe von 269 T€ bei dem die Zinsbindung ausgelaufen war, in voller Höhe 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	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	86,7	85,1
Eigenkapitalrentabilität	%	2,0	1,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,74	5,69
Fluktuationsquote	%	5,6	5,7
Durchschnittliche Leerstandsquote	%	1,0	1,1
Durchschnittliche Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	37	49

## 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 und die von Unsicherheiten geprägte globale wirtschaftliche Lage insbesondere in Bezug auf die wirtschaftspolitische Entwicklung in den USA 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 z. B. 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

Kaltmietenerhöhung. Wir gehen aber davon aus, dass die staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung und die durch Lohnsteigerungen gestiegenen privaten Haushaltseinkommen diese teilweise ausgleichen können. Langfristige Verträge mit den ortsansässigen Firmen aus den Handwerkerbereichen reduzieren das Risiko von erheblichen Verzögerungen bei Instandsetzungsmaßnahmen. Das 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 trotz mittlerweile wieder leicht gesunkener Leitzinsen 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 hatten wir im Vorjahr mit einer Bestandsaufnahme der Objekte bezüglich ihrer CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Aus der daraus im Geschäftsjahr erstellten CO<sub>2</sub>-Bilanz können wir nun gezielt eine Klimaschutzstrategie entwickeln und die Dekarbonisierung unserer Gebäude vorantreiben. In Bad Doberan und Kröpelin sind wir bereits an Projekten für die kommunale Wärmeplanung beteiligt und informieren uns über mögliche Potenziale zur Energieeinsparung. In einem ersten Schritt haben wir in 2023 auf dem Dach unserer Geschäftsstelle eine Photovoltaikanlage installiert, die uns ermöglicht, den für die Verwaltung benötigten Strom überwiegend klimaneutral selbst zu erzeugen und ebenfalls den neuen elektrischen Dienstwagen mit klimaneutralem Strom zu laden. Zusätzlich haben wir an mittlerweile drei Standorten E-Ladesäulen errichtet.

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, 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 im Vorjahr unseren Mietern ein digitales Mitgliederportal zur Verfügung gestellt hatten, haben wir im Geschäftsjahr ein digitales Dokumentenmanagement implementiert um durch die Digitalisierung unserer Wohnungsverwaltung unseren Mitgliedern weiterhin zeitgemäße Dienstleistungen gewährleisten zu können, die Arbeitsabläufe weiter zu optimieren und um die zukünftigen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen zu können. Unser Ziel ist eine vollständige Digitalisierung unserer Datenbestände. 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 CO<sub>2</sub>-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 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 558 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss setzt sich aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	IST 2024 €	Plan 2025
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten abzgl. Erlösschmälerungen	6.500	6.398
Instandhaltungsaufwendungen	3.411	3.486
Zinsaufwendungen	56	35
Jahresüberschuss	980	697

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, 12. Mai 2025



Mader  
(Vorstandsvorsitzende)



Alban  
(stellv. Vorstand)

## 3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

### 3.1. Bilanz zum 31.12.2024

#### AWG Bad Doberan eG - Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

#### Aktiva

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		54.917,53	27.214,96
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.780.125,05		48.737.769,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	915.993,00		956.268,57
3. technische Anlagen und Maschinen	110.261,12		88.740,31
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.916,41		47.231,29
5. Anlagen im Bau	21.731,00		31.972,45
6. Bauvorbereitungskosten u. geleistete Anzahlungen	8.024,10	48.872.050,68	1.767,15
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen		1.650,06	1.650,06
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		48.928.618,27	49.892.614,23
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		2.770.138,47	2.702.436,42
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	42.860,08		43.179,68
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.038.981,11	1.081.841,19	585.035,64
<b>III. Flüssige Mittel und Sparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.175.933,15	3.658.060,01
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		12.616,17	3.187,49
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.969.147,25</b>	<b>56.884.513,47</b>


**Passiva**

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.590,00		89.280,00
- der verbleibenden Mitglieder	1.815.360,00		1.827.605,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	930,00	1.905.880,00	155,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (€ 0,00)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		16.719,24	16.719,24
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	5.890.116,48		5.890.116,48
2. Gesetzliche Rücklage	4.275.000,00		4.175.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	37.288.401,60	47.453.518,08	36.408.365,98
<b>IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
Jahresüberschuss	980.035,62		771.417,35
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	-980.035,62	0,00	-771.417,35
Eigenkapital insgesamt		49.376.117,32	48.407.241,70
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		287.083,46	306.954,44
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		3.461.074,12	4.669.303,10
2. Erhaltene Anzahlungen		3.407.488,44	3.141.805,57
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.357,20		34.153,22
b) Verbindlichkeiten aus and. Lieferungen und Leistungen	343.424,04	376.781,24	264.588,46
4. Sonstige Verbindlichkeiten		40.814,42	41.602,32
davon aus Steuern € 6.722,63 (€ 6.284,41)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 125,15 (€ 0,00)		7.286.158,22	
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		19.788,25	18.864,66
<b>Bilanzsumme</b>		<b>59.969.147,25</b>	<b>56.884.513,47</b>

AWG Bad Doberan eG  
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 12. Mai 2025

  
Mader  
(Vorstandsvorsitzende)

  
Alban  
(stellv. Vorstand)

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. - 31.12.2024

#### AWG Bad Doberan eG - Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft


#### Gewinn und Verlust

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	9.205.246,56		8.728.924,54
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.023,85	9.214.270,41	15.246,54
<b>2. Erhöhung des Bestandes</b> an unfertigen Leistungen		67.702,05	421.771,55
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		160.958,08	120.018,91
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.192.983,06		6.249.530,02
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	3.191,78	6.196.174,84	4.342,42
<b>5. Rohergebnis</b>		3.246.755,70	3.032.089,10
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	534.502,85		495.995,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.742,48 (€ 1.742,48)	111.124,73	645.627,58	102.071,19
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		1.319.701,90	1.293.230,73
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		249.638,69	220.662,08
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		10.869,30	6.162,89
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		123.857,49	45.563,92
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		55.827,20	69.746,36
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		1.110.687,12	902.110,33
<b>13. Sonstige Steuern</b>		130.651,50	130.692,98
<b>14. Jahresüberschuss</b>		980.035,62	771.417,35
<b>15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		-980.035,62	-771.417,35
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

AWG Bad Doberan eG  
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 12. Mai 2025

  
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 31.12.2024**

#### **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen beachtet.

Erstmalig fand die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Anwendung. Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. 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 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.

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 2024) abgezinst. Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.



E-Ladesäule auf dem Parkplatz beim Betreuten Wohnen (DBR Kammerhof)



neue Außenanlagen Ehm-Welk-Str. 27-29 (DBR 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 53 T€ handelt es sich um Lizenzen für die digitale Archivierung (45 T€) sowie weitere Softwarelizenzen (8 T€), die Abgänge der Position (1 T€) betrifft eine abgelaufene Software-Lizenz. Der Zugang in der Position Grundstücke mit Wohnbauten betrifft in Höhe von 124 T€ den Bau einer Parkplatzanlage auf dem in 2022 erworbenen Grundstück beim Betreuten Wohnen in Bad Doberan, mit 49 T€ den Einbau von Rauchschutztüren im Keller mehrerer Objekte auf dem Kammerhof sowie mit 56 T€ die Erneuerung der Zuwegung in der Straße des Friedens 1–8 in Kröpelin. Zusätzlich ist auch die Umbuchung der Planungskosten des Vorjahres aus der Position Bauvorbereitungskosten für den Neubau des Parkplatzes in Höhe von 2 T€ ausgewiesen. Weiterhin sind Investitionen in die Außenanlagen, wie z. B. der Aufbau von Fahrrad- und Rollatorenboxen, mit 29 T€, die Neugestaltung von Grünanlagen mit 11 T€ sowie nachträgliche Anschaffungskosten für das Grundstück in der Clara-Zetkin-Str. mit 4 T€ in den Zugängen enthalten.

Der Zugang in der Position Technische Anlagen und Maschinen in Höhe von 5 T€ betrifft mit 3 T€ die Montage einer Wallbox an der Geschäftsstelle sowie mit 2 T€ nachträgliche Anschaffungskosten für die E-Ladesäule vor der Geschäftsstelle. Zusätzlich wurden die Herstellungskosten des Vorjahres für die E-Ladesäule auf dem Ehm-Welk-Anger in Kühlungsborn in Höhe von 25 T€ aus der Position Anlagen im Bau hierher umgebucht.

Im Berichtsjahr wurde Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 1 T€ angeschafft, die in voller Höhe geringwertige Wirtschaftsgüter betraf. Die Abgänge von bereits abgeschriebener Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen in Höhe von 18 T€ die Ausstattung des Pavillons im Betreuten Wohnen sowie mit 1 T€ die im laufenden Jahr zugegangenen und abgeschriebenen geringwertigen Wirtschaftsgüter.

Der Zugang in der Position Anlagen im Bau (15 T€) betrifft in voller Höhe die Erstellung einer E-Ladesäule auf dem Parkplatz des Betreuten Wohnens, der Zugang in der Position Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen (8 T€) entfällt mit 4 T€ auf die Planungskosten für einen Carport auf dem Grundstück sowie mit 4 T€ auf ein Energiegutachten für die energetische Sanierung des Gebäudes in der Clara-Zetkin-Str. in Bad Doberan.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen umfassen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024. Dabei sind die bilanzierten Umlageansprüche für leerstehende Wohnungen sowie der Vermieteranteil an den CO<sub>2</sub>-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 994 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 Ergebnisrücklagen €	Gesamt €
Stand 01.01.2024	5.890.116,48	4.175.000,00	36.408.365,98	46.473.482,46
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt		100.000,00	880.035,62	980.035,62
Stand 31.12.2024	<b>5.890.116,48</b>	<b>4.275.000,00</b>	<b>37.288.401,60</b>	<b>47.453.518,08</b>

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 187 T€, Rückstellungen für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 45 T€, Rückstellungen für Jubiläen und ausstehenden Urlaub der Mitarbeiter in Höhe von insgesamt 41 T€ sowie Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von 14 T€ enthalten. Hierbei wurde die Veränderung der Aufbewahrungspflichten entsprechend berücksichtigt, was zu einer Verminderung der Rückstellung führte.

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 31.12.2024 nicht.

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.691 T€.

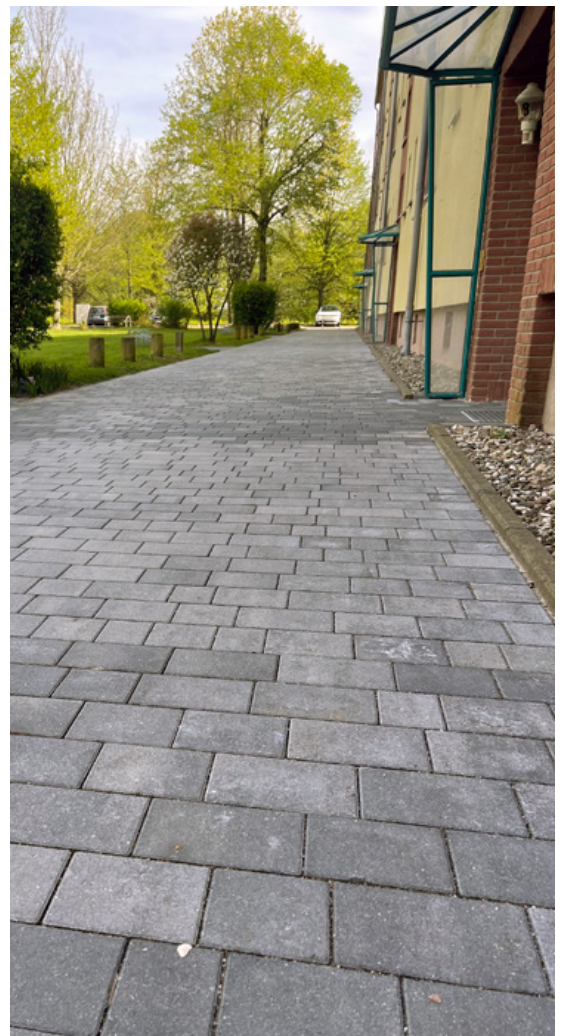
Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Erstattung von Mietern für Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 71,8 T€ sowie Entschädigungen der Gebäudeversicherung für Reparaturkosten in Höhe von rd. 58,2 T€. Zusätzlich sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rd. 20,0 T€, Erträge aus Erstattungen von Krankenkassen für Lohnfortzahlungen im Krankheitsfall in Höhe von rd. 4,0 T€ und Erträge aus der Vereinnahmung verjährter Verbindlichkeiten in Höhe von rd. 3,2 T€ enthalten. Des Weiteren gibt es keine Beträge größeren Umfangs.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten auch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3.411 T€, wobei hier von allein 1.025 T€ die Strangsanierung auf dem Kammerhof und in Kühlungsborn betreffen. Darin des Weiteren enthalten sind 181 T€ Kosten für Badsanierungen mit Mietumlagen. Die Sanierung der Elektrik in den Treppenhäusern mit anschließenden Malerarbeiten auf dem Buchenberg und in Kühlungsborn sind mit 361 T€ und enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 39,7 T€, EDV-Kosten in Höhe von 68,9 T€, Kosten für betriebliche Kfz in Höhe von insgesamt 25,6 T€ sowie Büroaufwendungen in Höhe von 49,2 T€ enthalten. Die Aufwendungen für Forderungsabschreibungen betragen im Geschäftsjahr 11,2 T€. Weitere Beträge größeren Umfangs gab es nicht.



Elektro-Firmenwagen mit Wallbox



neue Zuwegung Straße des Friedens 5-8 (Kröpelin)



neuer Parkplatz beim Betreuten Wohnen (DBR Kammerhof)

## 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 Instandsetzung und Reparatur der Dachabdichtungen in der Ehm-Welk-Str. 27–29 und der John-Brinckman-Str. 17–19 und 20–22 in Bad Doberan sowie für die Instandsetzung der Treppenhäuser mit Elektro-Installation und anschließender Malerarbeiten in der Heinrich-Seidel-Str. 30-32 und in der Rudolf-Tarnow-Str. 1–4 in Bad Doberan in Höhe von insgesamt 602 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
	<b>7</b>	<b>0</b>

3. Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand 01.01.2024	1.825	11.792
Zugang	96	628
Abgang	115	708
Stand 31.12.2024	<b>1.806</b>	<b>11.712</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.400,00 € auf 1.815.360,00 € vermindert.

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 12.05.2025 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. k der Satzung der Vertreterversammlung vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 980.035,62 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Gesetzliche Rücklage in Höhe von 100.000,00 € und in die Anderen Rücklagen in Höhe von 880.035,62 €.

AWG Bad Doberan eG  
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft

Bad Doberan, 12. Mai 2025

  
Mader  
(Vorstandsvorsitzende)

  
Alban  
(stellv. Vorstand)

## Entwicklung des Anlagevermögens

### Anlage 1

	AHK 01.01.24	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	AHK 31.12.24	k
	€	€	€	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	86.366,14	53.210,85	595,00	0,00	0,00	138.981,99	
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	79.911.680,57	273.706,50	61.064,55	1.767,15	0,00	80.126.089,67	31
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	93.338,70	5.146,52	0,00	25.046,65	0,00	123.531,87	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.681,42	812,77	19.174,67	0,00	0,00	179.319,52	
Anlagen im Bau	31.972,45	14.805,20	0,00	-25.046,65	0,00	21.731,00	
Bauvorbereitungskosten u. geleistete Anzahlungen	1.767,15	8.024,10	0,00	-1.767,15	0,00	8.024,10	
<b>Finanzanlagen</b>	81.725.104,90	302.495,09	80.239,22	0,00	0,00	81.947.360,77	31
Beteiligungen	1.650,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1.650,06	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>81.813.121,10</b>	<b>355.705,94</b>	<b>80.834,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82.087.992,82</b>	<b>31</b>

### Anlage 2

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte zum 31.12.2024 stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon		
		Restlaufzeit		davon über 5 Jahre €
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.461.074,12 (4.669.303,10)	1.581.556,74 (961.940,07)	1.879.517,38 (3.707.363,03)	1.218.720,68 (1.825.134,30)
Erhaltene Anzahlungen	3.407.488,44 (3.141.805,57)	3.407.488,44 (3.141.805,57)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.357,20 (34.153,22)	33.357,20 (34.153,22)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	343.424,04 (264.588,46)	343.424,04 (264.588,46)		
Sonstige Verbindlichkeiten	40.814,42 (41.602,32)	40.814,42 (41.602,32)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.286.158,22</b> (8.151.452,67)	<b>5.406.640,84</b> (4.444.089,64)	<b>1.879.517,38</b> (3.707.363,03)	<b>1.218.720,68</b> (1.825.134,30)

\*GPR= Grundpfandrecht

Abschreibungen		Änderung der Abschreibungen durch ...			kumuliert zum 31.12.24	Buchwert	Buchwert
umuliert zum 01.01.24	des Geschäftsjahres	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbu- chungen		31.12.24	31.12.23
€	€	€	€	€	€	€	€
59.151,18	25.508,28	0,00	595,00	0,00	84.064,46	54.917,53	27.214,96
173.911,13	1.233.118,04	0,00	61.064,55	0,00	32.345.964,62	47.780.125,05	48.737.769,44
532.396,04	40.275,57	0,00	0,00	0,00	572.671,61	915.993,00	956.268,57
4.598,39	8.672,36	0,00	0,00	0,00	13.270,75	110.261,12	88.740,31
150.450,13	12.127,65	0,00	19.174,67	0,00	143.403,11	35.916,41	47.231,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.731,00	31.972,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.024,10	1.767,15
861.355,69	1.294.193,62	0,00	80.239,22	0,00	33.075.310,09	48.872.050,68	49.863.749,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.650,06	1.650,06
<b>920.506,87</b>	<b>1.319.701,90</b>	<b>0,00</b>	<b>80.834,22</b>	<b>0,00</b>	<b>33.159.374,55</b>	<b>48.928.618,27</b>	<b>49.892.614,23</b>

gesichert	
€	Art der Sicherung
3.461.074,12	GPR *



Rudolf-Tarnow-Str. 9 und 10 mit Trafohäuschen (DBR Buchenberg)

## C. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Geschäftsjahr 2024 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 CO<sub>2</sub>-Bilanz
- Analyse der Mitgliederentwicklung und der Geschäftsanteile
- Analyse der Betriebskostenentwicklung
- Analyse der Verwaltungskosten einschließlich des Personalentwicklungskonzeptes
- Entwurf und Umsetzung der neuen Satzung der AWG Bad Doberan eG
- Auswertung der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023
- Auswertung der Vertreterversammlung

### Prüfungsverband erteilt uneingeschränkten Prüfungsvermerk

Der VNW als Prüfungsverband hat den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2023 unter Einbeziehung der Buchführung sowie des Lageberichtes geprüft und mit dem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat wurde über das Prüfungsergebnis 2023 informiert. Der Aufsichtsrat hat sich den Prüfungsergebnissen angeschlossen und keinen Anlass zu Einwendungen gesehen.

### Unser Geschäftsjahr 2024

Durch den Vorstand wurden die wirtschaftlichen Ergebnisse der Genossenschaft in Form des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 vorgelegt. Der Jahresabschluss 2024, 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 2024 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung festzustellen,
- der Verwendung des Jahresüberschusses zur Einstellung in die Ergebnismittel zuzustimmen,
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 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, 12. Mai 2025



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.*

 [Offnungszeiten / 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 Wohnungsmieten.

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*



### Baumaßnahmen 2025

Wir investieren in ein schönes Wohnumfeld

[> Weiterlesen](#)



### Neubau Parkplätze & neue Ladesäulen

Nachhaltige Mobilität fördern

[> Weiterlesen](#)



### Wichtige Änderung Ihres Kabelfernsehens

ab 01.06.2024

[> Weiterlesen](#)