



Geschäftsbericht 2024



Inhalt

Unsere Genossenschaft

- 01 Editorial
- 02 Die AWG "Rennsteig" eG auf einen Blick
- 03 Organe der Genossenschaft

Jahresabschluss

- 04 Bilanz zum 31.12.2024
- 06 Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

- 08 Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2024
- 10 Anlagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel

Lagebericht

- 12 Grundlagen des Unternehmens
- 12 Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchensituation
- 18 Geschäftsverlauf
- 20 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
- 25 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 30 Nachhaltigkeitsbericht
- 33 Resümee

Aufsichtsrat

- 36 Bemerkungen des Aufsichtsrates

Weiteres

- 38 Wohnungsbestand





„Mit einem dynamischen Verschuldungsgrad von nur 1,7 Jahren, einem soliden Cashflow und einem weitgehend entschuldeten Finanzierungsportfolio ist die Genossenschaft wirtschaftlich gut aufgestellt - ein solides Fundament für die anstehenden Investitionen in unseren Bestand.“

„Gemeinsam in die Zukunft – Investitionen für Generationen“

Editorial

Sehr geehrte Mitglieder, geschätzte Partner und Interessierte,

mit Abschluss des Geschäftsjahres 2024 können wir auf eine erfolgreiche Entwicklung der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG zurückblicken. Trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft erneut ein solides Ergebnis erzielt und konnte ihre Finanzkraft weiter ausbauen. Dieser Erfolg ist das Resultat einer langfristigen, strategischen Planung und einer konsequenten Umsetzung notwendiger Maßnahmen, die es uns ermöglichen, auch künftig nachhaltig zu wirtschaften.

In den kommenden Jahren stehen erhebliche Investitionen in unseren Wohnungsbestand an. Zahlreiche Bauteile und technische Anlagen unserer Gebäude erreichen nach Jahrzehnten intensiver Nutzung ihr technisches Lebensende und müssen umfassend erneuert werden. Diese notwendige Erneuerung umfasst neben Sanitär- und Heizungsanlagen auch die Modernisierung der Gebäudetechnik sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnkomforts.

Um diese Investitionen tragfähig und ohne Risiken für die finanzielle Stabilität der Genossenschaft realisieren zu können, war es wichtig und richtig, in den vergangenen Jahren konsequent Schulden abzubauen. Durch diese erfolgreiche Entschuldung verfügt die Genossenschaft heute über eine solide finanzielle Basis, um gezielt und verantwortungsbewusst in unseren Bestand zu investieren. Darüber hinaus wird es künftig noch wichtiger, die finanziellen Mittel der Genossenschaft zielgerichtet in den Bestand zu investieren und Ausgaben weiter zu optimieren.

Neben den grundlegenden Erneuerungen bleibt auch die kontinuierliche Modernisierung und zeitgemäße Weiterentwicklung der Wohnungen eine zentrale Aufgabe. Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern dauerhaft sicheren, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu bieten, der ihren Bedürfnissen und Erwartungen entspricht. Dies erfordert von uns kontinuierliche Anpassungen und Innovationen, mit denen wir auch künftig den Herausforderungen der demografischen Entwicklung, des Klimawandels und steigender technischer Anforderungen begegnen werden.

Unser Engagement geht dabei weit über bauliche Maßnahmen hinaus: Wir fördern aktiv eine lebendige und solidarische Gemeinschaft innerhalb unserer Quartiere, unterstützen soziale Projekte und setzen als Vorstände einer traditionsreichen Genossenschaft weiterhin auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Unternehmenspolitik.

Mit Ihnen – unseren Mitgliedern, Partnern und Mitarbeitenden – haben wir die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, um optimistisch in die Zukunft zu blicken. Gemeinsam werden wir die kommenden Herausforderungen meistern und die Chancen nutzen, die sich uns bieten, damit auch künftige Generationen ein sicheres Zuhause bei der AWG finden. Wir bedanken uns herzlich für Ihre Unterstützung und freuen uns auf eine weiterhin vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Andreas Näder

Vorstand der AWG "Rennsteig" eG

Thomas Brösicke

Vorstand der AWG "Rennsteig" eG



Die AWG "Rennsteig" eG auf einen Blick

Mit 3.291 Wohnungen gehört die AWG zu einer der größten Südthüringer Genossenschaften. Seit der Gründung im Jahre 1907 ist die AWG im Mietwohnungsbau tätig und bietet eine breite Angebotspalette an Wohnraum in Suhl, Zella-Mehlis und Oberhof.

Bestand zum 31.12.2024

AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG

Sitz Friedrich-König-Straße 11
98527 Suhl
Telefon 03681/ 39 19 -0
Telefax 03681/ 39 19 99

E-Mail info@awg-rennsteig.de
Internet www.awg-rennsteig.de

Genossenschaftsregister Amtsgericht Jena, GnR 300034

Bilanzsumme (in TEUR)	88.864
Mitglieder	4.286
Wohnungen	3.291
Mitarbeiter ohne Vorstand	20

Verbandszugehörigkeit:

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
IHK Südthüringen

Tochterunternehmen:

Rennsteig Gebäudeservice GmbH

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat der Genossenschaft

König	Harald	Vorsitzender
Heß	Jens-Uwe	stellvertretender Vorsitzender
Gruber	Lutz	Schriftführer
Radke	Gariele	stellvertretender Schriftführer
Gärtner	Thomas	
Letsch	Thomas	

Vorstand bis 30.09.2024

Brösicke	Frank	Vorsitzender
König	Fred	Technischer Vorstand

Vorstand ab 01.10.2024

Brösicke	Thomas	Kaufmännischer Vorstand
Näder	Andreas	Technischer Vorstand

Liste der gewählten Vertreter (Wahlperiode 2021-2026) Stand 31.12.2024

Vertreter Wahlbezirk I Suhl-Nord		Vertreter Wahlbezirk III Aue I, Aue II		Vertreter Wahlbezirk V Zella-Mehlis, Oberhof	
Oberkehr	Willi	Benkert	Gerhard-Günter	Duwensee	Melanie
König	Barbara	Will	Eva-Maria	Moritz	Dagmar
Neupert	Maria	Heim	Ramona	Schulze	Steffi
Vertreter Wahlbezirk II Ilmenauer Straße		Boudounet	Rosemarie	Zachariae	Martin
		Peter	Jeannette	Vertreter Wahlbezirk VI Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung	
		Kachel	Adolf		
		Rittermann	Marco		
		Denner	Steffen		
Anders	Hubert	Lindner	Günter	Schneider	Detlef
Schulz	Helmut	Lotter	Sabine	Dr. Laab	Wolfgang
Schuster	Heidrun	Kühnert	Jonas	Körner	Rüdiger
Hartmann	Carmen	Vertreter Wahlbezirk IV Stadtmitte, Döllberg, Lautenberg, Pfiffergrund		Sonnenberger	Uta
Schneider	Roland			Riemann	Dagmar
Schmidt	Karlheinz			Fuhrmann	Heike
Marx	Silvio			Wettig	Thomas
Junius	Thomas			Schön	Andreas
Jesse	Gunther	Funk	Hannelore	Wandel	Sabine
Kelber	Erika	Brückner	Gudrun	Günzler	Rolf
Schneider	Theresa	Schulz	Andreas	Hermann	Silke
Bauroth	Torsten	Süß	Bernd	Lieberuks	Jens-Uwe
Miethke	Helga	Hüttl	Brita	Czarnetzki	Barbara
Schulz	Thomas	Friese	Udo	Klonz-Pfeffer	Elke
Hoffmann	Beate	Bauer	Michael	Heydenbluth	Maria Magdalena
Heim	Petra	Truckenbrodt	Michael	Hollandt-Pfötsch	Tina
Kirchner	Thomas				



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva (alle Angaben in EUR)	2024		2023
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	7.902,00		13.224,00
Geleistete Anzahlungen	23.557,24	31.459,24	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	71.018.118,75		73.943.468,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.228.060,59		1.267.671,59
Grundstücke ohne Bauten	2.301.386,06		2.301.466,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.881,73		84.327,73
Geleistete Anzahlungen	0,00	74.659.447,13	12.572,45
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.564,59		525.564,59
Beteiligungen	137.500,00	663.064,59	137.500,00
Anlagevermögen gesamt		75.353.970,96	78.285.794,81
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		55.465,03
Unfertige Leistungen	6.121.809,83		5.601.427,36
Geleistete Anzahlungen	63.295,85	6.185.105,68	81.488,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	71.035,10		65.929,60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60,00		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	924,56		51.916,70
Sonstige Vermögensgegenstände	436.194,05	508.213,71	412.037,88
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.545.472,78	7.417.672,38
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		271.605,23	256.894,48
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	74.111,77
Bilanzsumme		88.864.368,36	92.302.738,29

Passiva (alle Angaben in EUR)		2024	2023
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder		325.035,00	514.670,00
der verbleibenden Mitglieder		14.452.837,50	14.622.210,40
aus gekündigten Geschäftsanteilen		289.230,00	33.170,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile:	3.260,00 €		
Vorjahr	1.204,70 €		
Kapitalrücklage		2.758.007,45	2.748.717,45
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. §27 Abs.2 DMBilG		37.199.896,64	37.199.896,64
Gesetzliche Rücklage		4.353.503,56	4.269.837,94
Andere Ergebnisrücklagen		9.293.805,99	8.743.805,99
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		318.781,41	379.880,86
Jahresüberschuss		836.656,15	703.438,41
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-633.665,62	-470.343,84
Eigenkapital gesamt		69.194.088,08	68.745.283,85
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		1.347.604,76	1.351.269,11
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		10.617.962,80	14.304.598,35
Erhaltene Anzahlungen		6.420.248,96	6.884.749,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung		17.996,80	14.383,79
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		691.253,42	443.320,05
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		141.053,28	120.263,64
Sonstige Verbindlichkeiten		388.698,45	391.353,42
davon aus Steuern:	26.935,67 €		
Vorjahr	20.813,14 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	1.180,66 €		
Vorjahr	982,55 €		
Rechnungsabgrenzungsposten		45.461,81	47.516,98
Bilanzsumme		88.864.368,36	92.302.738,29

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar - 31. Dezember 2024

2024

2023

(alle Angaben in EUR)

Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.459.213,27		16.497.568,37
aus dem Verkauf von Grundstücken	100.000,00		0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.151,09	17.599.364,36	44.925,36
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie unfertige Leistungen			
Bestandsminderung bei Verkaufsobjekten	-55.465,03		0,00
Bestandeserhöhung an unfertigen Leistungen	520.382,47	464.917,44	616.180,50
Sonstige betriebliche Erträge		369.186,84	475.598,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit	-11.374.569,87		-10.654.945,73
Rohergebnis	7.058.898,77		6.979.327,12
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.312.904,33		-1.357.256,86
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-305.743,10	-1.618.647,43	-300.552,18
davon Altersversorgung:	13.740,76 €		
Vorjahr	16.555,76 €		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.023.639,58		-2.975.269,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-989.018,11		-907.480,78
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00		51.219,38
Erträge aus Beteiligungen	34.500,00		26.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	210.223,54		122.497,48
davon aus der Abzinsung			
von Rückstellungen	3.667,81 €		
Vorjahr	2.563,19 €		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-517.004,36		-646.535,95
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.048,00		7.300,00
Ergebnis vor sonstigen Steuern	1.148.264,83		999.249,21
Sonstige Steuern	-311.608,68		-295.810,80
Jahresüberschuss	836.656,15		703.438,41
Gewinnvortrag	318.781,41		379.880,86
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-633.665,62		-470.343,84
Bilanzgewinn	521.771,94		612.975,43





Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2024

Allgemeine Angaben

Die AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG hat ihren Sitz in 98527 Suhl, Friedrich-König-Straße 11 und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena (GnR 300034). Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden das Genossenschaftsgesetz sowie die Satzungsbestimmungen ebenso die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze/Erläuterungen zur Bilanz und GuV

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel (Anlage 1) verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und entsprechend der Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, dem niedrigeren beizulegenden Wert bzw. dem Erinnerungswert am Bilanzstichtag bewertet, abnutzbares Anlagevermögen vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Für die Wohn- und Geschäftsbauten wurden 2 % Abschreibungen p.a. angesetzt. Die Abschreibungssätze für Garagen betragen 5 %, für Außenanlagen 5,26 % - 10 %. Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden Abschreibungssätze von 7,69 % - 33,33 % angewandt. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 Euro netto wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Angaben zu verbundenen Unternehmen: Die Genossenschaft ist 100%iger Gesellschafter der Rennsteig Gebäudeservice GmbH mit Sitz in Suhl. Die Stammeinlage der Rennsteig Gebäudeservice GmbH beträgt 500.000,00 €.

Die Genossenschaft hat mit der Tochtergesellschaft einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Stammkapital	500.000,00 €
Kapitalrücklage	25.564,59 €
Gewinnrücklage	104.665,32 €
Eigenkapital	630.229,91 €
Bilanzergebnis	0,00 €

Der im Jahresabschluss der RGS GmbH ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 104.665,32€ wird vollständig in die Gewinnrücklagen der Gesellschaft eingestellt.

Angaben zu Beteiligungen: Der Ausweis betrifft unverändert eine 5 %ige Beteiligung an der TVD

Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt. Das gezeichnete Kapital (137.500,00 €) wurde voll eingezahlt.

Umlaufvermögen

Die im Vorjahr unter der Position Grundstücke ohne Bauten ausgewiesenen Grundstücke (959 m²) wurden im Geschäftsjahr veräußert. Unfertige Leistungen wurden in Höhe der Anschaffungskosten bewertet, sie betragen zum 31.12.2024 6.121.809,83 € (2023: 5.601.427,36 €) und beinhalten die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten für den Zeitraum vom 1.1.2024 bis 31.12.2024. Es wurden die Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Kosten aufgrund von Leerstand berücksichtigt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung eingeschätzte nicht einbringbare Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben. Eine entsprechende Weiterverfolgung wird gewährleistet. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeit stellen sich wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	71.035,10 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60,00 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	924,56 €
Sonstige Vermögensgegenstände	436.194,05 €

Die Restlaufzeiten liegen unter einem Jahr.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen 176.125,16 € auf Anteile an Instandhaltungsrücklagen der Wohnungen der Genossenschaft in einer Eigentümergemeinschaft.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Rücklagen

Die Höhe der Sonderrücklage gemäß §27 Absatz 2 DMBilG (37.199.896,64 €) bleibt unverändert. In die Gesetzliche Rücklage werden entsprechend Satzung 10% des Jahresüberschusses (83.665,62€) eingestellt.

Den Anderen Ergebnismrücklagen werden 550.000,00 € zugeführt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten alle erkennbaren wesentlichen Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang betreffen hauptsächlich Rückstellungen für Instandhaltung in Höhe von 844.109,53 €, für Betriebskosten in Höhe von 270.001,32 € und für Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie der Erstellung der Steuererklärung und der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 90.947,80 €. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit (151.995,34 € vor Verrechnung) erfolgte eine Vermögensverrechnung in Höhe von 120.000,00 € (Geldanlage Sperrkonto). Daraus resultiert am 31.12.24 eine Rückstellung für Altersteilzeit nach Verrechnung von 31.995,34 €. Im Vorjahr ergab sich aus den Positionen Rückstellung für Altersteilzeit und der dazugehörigen Vermögensverrechnung ein Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung in Höhe von 74.111,77 €.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen (Anlage 2). Für die in 2024 und 2025 auslaufenden Zinsbindungen wurden bereits Anschlussverträge in 2021 geschlossen, so dass alle bestehenden Darlehen bis zur vollständigen Tilgung mit günstigen Konditionen vereinbart sind.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Dies betrifft im Wesentlichen im Voraus empfangene Mieten.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB erfasst. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten die Erlöse aus Weiterberechnungen an die Mieter. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 190,01 €, in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1.203,33 € enthalten. Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen werden (als Davon-Vermerk) unter der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ausgewiesen.

Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2024 bestehen Verpflichtungen aus KFZ-Leasingverträgen in Höhe von 64.058,84 € sowie 94.297,63 € für gebundene Planungsleistungen und 63.272,21 € für ausführende Gewerke für Baumaßnahmen 2025. Es werden Treuhandkonten (Mietkautionskonten) in Höhe von insgesamt 2.940,23 € geführt.

2. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2024 wurden durchschnittlich 21 angestellte Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

	Verbleibende Mitgliederanzahl	Anteile
Stand am 31.12.2023	4.274	94.395
Zugänge	269	3.917
Abgänge	-257	-4.953
Stand am 31.12.2024	4.286	93.359

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Jahr 2024 um 169,4 T€ vermindert. Die verbleibenden Mitglieder waren Ende 2024 mit 93.359 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das auf die gezeichneten Geschäftsanteile einzuzahlende Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt somit zum 31.12.2024 14.470,6 T€, das bedeutet eine Verminderung zum Jahr 2023 um 160,6 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 836.656,15 € ab.

Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 83.665,62 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Des Weiteren werden 550.000,00 € den anderen Ergebnismrücklagen zugeführt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich einschließlich des Gewinnvortrags in Höhe von 318.781,41 € ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 521.771,94 € zur Zahlung einer Dividende in Höhe von 1,5 % zu verwenden und im Übrigen auf neue Rechnung vorzutragen.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

6. Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:	
Frank Brösicke	Vorsitzender bis 30.09.2024
Fred König	Technischer Vorstand bis 30.09.2024
Thomas Brösicke	Kaufmännischer Vorstand ab 01.10.2024
Andreas Näder	Technischer Vorstand ab 01.10.2024

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:	
Harald König / Vorsitzender / Direktor, Niederlassungsleiter Flessabank	
Jens-Uwe Heß / stellv. Vorsitzender / Leiter Qualität	
Lutz Gruber / Schriftführer / Dezernatsreferent	
Gabriele Radke / stellv. Schriftführer / Rentnerin	
Thomas Gärtner / Geschäftsführer Bauunternehmen	
Thomas Letsch / Teamleiter Facility Management	

Gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.

7. Zuständiger Prüfungsverband

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Anlagen:
1 Anlagespiegel
2 Verbindlichkeitspiegel

Suhl, den 22.02.2025	
	
Thomas Brösicke Vorstand der AWGWohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG ab 01.10.2024	Andreas Näder Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG ab 01.10.2024
	
Frank Brösicke Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG bis 30.09.2024	Fred König Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG bis 30.09.2024

Anlagenspiegel



Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	AK/HK per 01.01.2024 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbuchungen EURO	AK/HK per 31.12.2024 EURO	kumulierte Abschreibung 01.01.2024 EURO	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EURO	Abschreibungen auf Abgänge EURO	außerplanmäßige Abschreibungen EURO	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EURO	per 31.12.2024 EURO	per 31.12.2023 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	120.934,39	28.820,49	37.704,08	3.210,56	115.261,36	107.710,39	11.365,81	35.274,08	0,00	83.802,12	31.459,24	13.224,00
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	166.491.199,94	1,00	39.527,49	0,00	166.451.673,45	92.547.731,55	2.918.874,85	33.051,70	0,00	95.433.554,70	71.018.118,75	73.943.468,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.403.646,11	0,00	0,00	0,00	2.403.646,11	1.135.974,52	39.611,00	0,00	0,00	1.175.585,52	1.228.060,59	1.267.671,59
Grundstücke ohne Bauten	8.521.592,06	0,00	126,05	0,00	8.521.466,01	6.220.126,00	0,00	46,05	0,00	6.220.079,95	2.301.386,06	2.301.466,06
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	647.489,89	53.889,30	19.469,89	28.217,12	710.126,42	563.162,16	53.787,92	18.705,39	0,00	598.244,69	111.881,73	84.327,73
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen Sachanlagever.	12.572,45	18.855,23	0,00	-31.427,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.572,45
Sachanlagen insgesamt	178.076.500,45	72.745,53	59.123,43	-3.210,56	178.086.911,99	100.466.994,23	3.012.273,77	51.803,14	0,00	103.427.464,86	74.659.447,13	77.609.506,22
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.564,59	0,00	0,00	0,00	525.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	525.564,59	525.564,59
Beteiligungen	137.500,00	0,00	0,00	0,00	137.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137.500,00	137.500,00
Finanzanlagen insgesamt	663.064,59	0,00	0,00	0,00	663.064,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	663.064,59	663.064,59
Anlagevermögen insgesamt	178.860.499,43	101.566,02	96.827,51	0,00	178.865.237,94	100.574.704,62	3.023.639,58	87.077,22	0,00	103.511.266,98	75.353.970,96	78.285.794,81

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten		Gesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	10.617.962,80	3.677.731,38	6.668.330,64	271.900,78	10.617.962,80	Grundschulden
	2023	14.304.598,35	3.686.635,55	9.268.402,55	1.349.560,25	14.304.598,35	Grundschulden
erhaltene Anzahlungen	2024	6.420.248,96	6.420.248,96	0,00	0,00		
	2023	6.884.749,10	6.884.749,10	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	17.996,80	17.996,80	0,00	0,00		
	2023	14.383,79	14.383,79	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	2024	691.253,42	691.253,42	0,00	0,00		
	2023	443.320,05	443.320,05	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	141.053,28	141.053,28	0,00	0,00		
	2023	120.263,64	120.263,64	0,00	0,00		
sonstige Verbindlichkeiten	2024	388.698,45	388.698,45	0,00	0,00		
	2023	391.353,42	391.353,42	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	2024	18.277.213,71	11.336.982,29	6.668.330,64	271.900,78	10.617.962,80	
	2023	22.158.668,35	11.540.705,55	9.268.402,55	1.349.560,25	14.304.598,35	



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Die AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG mit Sitz in Suhl ist ein seit 1907 in Südhüringen beheimatetes Unternehmen, welches zum Jahresende 2024 zur Vermietung bestimmte 3.291 Wohnungen mit 184.800,82 qm Wohnfläche, 10 Gewerbeeinheiten, 1.058 bewirtschaftete und 729 unbewirtschaftete Pkw-Stellplätze, 50 Garagen sowie insgesamt 393.819 qm Grund und Boden in Suhl, Zella-Mehlis und Oberhof im Eigentum hat.

Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist auf die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder gerichtet, was die Erwirtschaftung ausreichender Mieterträge zur verantwortungsvollen Pflege und Anpassung des Wohnungsbestandes an sich ändernde Bedürfnisse der Mitglieder und Neuinteressenten des Marktes einschließt.

Die Genossenschaft überlässt ihre Wohnungen vorwiegend ihren Mitgliedern, jedoch ist auch das Nichtmitgliedergeschäft zugelassen, welches vor allem zur Vermietung von Wohnraum an junge Studenten und Auszubildende in der Form von Wohngemeinschaften genutzt wird. Hierdurch nutzt die Genossenschaft in einem schwierigen Marktumfeld Potential zur besseren Auslastung sonst nur schwer belegbaren Wohnraums.

Die Genossenschaft ist zu 100 % Gesellschafter ihres Tochterunternehmens Rennsteig Gebäudeservice GmbH. Zudem hält die Genossenschaft eine 5 %-ige Beteiligung an der TVD GmbH.

2. Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchensituation*

Konjunkturelle Entwicklung

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2024 haben sich bestätigt. Für das Jahr 2024 ist ein Rückgang zu verzeichnen. Laut einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % im Vergleich

zum Vorjahr zurück. Im Jahr 2023 ging das BIP bereits um 0,3 % zurück.

Die hohen Preise für Energie und Arbeit und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland dämpften die Konjunktur, sodass sich der Trend einer rückläufigen Wirtschaftsleistung auch im Jahr 2024 fortsetzte. Die Wirtschaftsleistung des Jahres 2024 liegt mit 0,3 % nur geringfügig über der des Vorpandemiejahres 2019.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2024 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 3,0 % zurück. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % (2023: -2,1 %). Diese Entwicklung ist im abgelaufenen Kalenderjahr im Wesentlichen durch die hohen Baupreise begründet. Positiv entwickelte sich demgegenüber der Dienstleistungssektor (2024: +0,8 %), dies geht vor allem auf den Bereich Information und Kommunikation mit einem Wachstum von 2,5 % zurück. Zuwächse gab es auch in den vom Staat geprägten Wirtschaftsbereichen. Neben der öffentlichen Verwaltung wuchsen die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen zusammengefasst um +1,6 %.

Trotz einer nachlassenden Inflation und steigenden Löhnen sind die privaten Konsumausgaben im Jahr 2024 preisbereinigt nur moderat um 0,3 % gewachsen. Gestiegen sind die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Gesundheit (+2,8 %) sowie im Bereich Verkehr (+2,1 %). Nachgegeben haben hingegen die Ausgaben für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen (-4,4 %). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger gekauft als im Jahr 2023 (-2,8 %). Nach einem außergewöhnlichen Rückgang im Jahr 2023 (-1,7 %) sind die Konsumausgaben des Staates mit +2,4 % in 2024 wieder angestiegen.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Im Jahr 2024 schwächte sich die durchschnittliche Jahresteuersatzrate auf 2,2 % ab. Nach 6,2 % in 2023 und 7,5 % im Jahr 2022 handelt es sich dabei um einen deutlichen Rückgang der Inflation. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2024 auf einen durchschnittlichen Index von 120,4 (Basis 2020=100). Infolge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine stiegen die Preise der Energieprodukte spürbar an. Obwohl die Preise für Heizöl und Kraftstoffe im Jahr 2024 um 3,6 % gefallen sind, ist seit 2020 ein indexierter Preisanstieg auf 143,7 (Basis 2020=100) zu verzeichnen. Um 2,2 % weiter gestiegen sind in 2024 die Preise für Haushaltsenergie, indexiert seit 2020 sogar auf 156,5 (Basis 2020=100).

Konjunkturaussichten

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2025 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) angesichts der turbulenten globalen politischen Landschaft einen Anstieg des BIP der Weltwirtschaft um voraussichtlich 2,5 % und für Deutschland ein Wachstum von 0,1 %. Hierzulande belasten vor allem die hohen Kosten von Arbeit und Energie die Erzeugerpreise der exportorientierten Wirtschaft.

Das IW geht für 2025 von einer sich stabilisierenden Inflation von 2% aus. Aufgrund der im Vergleich zu den Vorjahren gebremsten Inflationsdynamik gibt es deutliche Argumente für weitere Senkungen beim Leitzins durch die EZB. Dennoch rechnen die Experten weiterhin mit einem Rückgang von 4,0% bei den preisbereinigten Bauinvestitionen. Trotz leicht steigender Nominal-einkommen werden vom privaten Konsum keine nennenswerten Impulse für die Konjunktur erwartet.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2024/2025 ein Plus von 0,4 % für das Jahr 2025. Im Jahr 2024 bremste der Rückgang von Produktion und Wertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe das Wachstum der deutschen Wirtschaft. Die verhaltenen Prognosen für das Jahr 2025 sind in der anhaltenden und strukturellen Schwäche des Industriesektors begründet.

Abwärtsrisiken zur Prognose bestehen im Falle einer sich verfestigenden Industrieschwäche und einer nochmaligen Zunahme der globalen politischen Unsicherheit. Diese Tendenzen würden sich negativ auf die Erholung der Investition und den privaten Konsum auswirken. Eine positivere Entwicklung ist möglich, insofern der private Konsum zunimmt und sich die Sparquote auf ein normales Maß reduziert.

Das ifo-Institut geht von einer weiterhin schleppenden Entwicklung der deutschen Wirtschaft aus. Eine schleichende Deindustrialisierung auf der einen Seite sowie steigender privater Konsum und eine erholte Baukonjunktur auf der anderen Seite führen zu einem leichten Wachstum von 0,4%.

Demografische Entwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2024 um 100.000 Personen gewachsen (2023: +340.000). So lebten zum Jahresende 2024 gut 83,6 Millionen Personen in Deutschland. Diese Entwicklung ist ausschließlich auf eine Nettozuwanderung von 420.000 Personen zurückzuführen. Gleichzeitig sind auch im Jahr 2024 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren wurden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten blieb weiter hoch bei 320.000 (2023: 335.217).

Am 30. September 2024 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.103.775 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit

*alle Informationen des Abschnittes 2. sind der Veröffentlichung des vtw „Textbausteine für den Geschäftsbericht 2024 Stand Januar 2025“ entnommen



Jahresbeginn bis zum 30. September 2024 um 11.095 Personen bzw. um 0,5 %. Im Vergleich zum 30. September 2023 nahm die Bevölkerung Thüringens um 20.008 ab. Von Januar bis September 2024 wurden in Thüringen 9.031 Kinder geboren. Im selben Zeitraum starben 22.402 Menschen. Ein Wanderungsgewinn von 2.599 Personen im selben Zeitraum konnte dies nicht ausgleichen. Die Entwicklung in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten verlief nicht einheitlich. Im Vergleich zum 30. September 2023 haben bis auf Weimar (+0,2%) alle Thüringer Städte und Gemeinden einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Am deutlichsten war dieser in der Stadt Suhl mit -0,9 %.

Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (rBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik gibt einen detaillierten Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2042. Demnach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner verringern. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, welche in der Vorausberechnung berücksichtigt wurden, fällt der Bevölkerungsrückgang in der aktuellen 3. rBv geringer aus als in der vorhergehenden 2. rBv. Die Ergebnisse bestätigen jedoch den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache hierfür ist der anhaltende Sterbefallüberschuss, der sich aus der Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung ergibt. Bis zum Jahr 2042 werden im Durchschnitt jährlich rund 16.600 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn von rund 7.800 Personen im betrachteten Zeitraum wird die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen können.

Gravierend wird sich bis zum Jahr 2042 auch die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung weiter verändern. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (- 10 %) als auch die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren (- 14 %) wird sowohl absolut als auch anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

Für die Abschätzung künftiger Wohnraumbedarfe ist die Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte noch bedeutsamer als die Bevölkerungsentwicklung. Der Trend zu immer kleineren Haushalten wird aufgrund der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung in Zukunft weiter anhalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 1,92 Personen im Jahr 2022 auf 1,89 Personen im Jahr 2042. Gleichzeitig geht die Zahl der Haushalte in allen Haushaltsgrößengruppen um insgesamt 7,3 % oder 79.000 Haushalte auf 1,01 Millionen Haushalte zurück. Laut Thüringer Landesamt für Statistik werden die einzelnen Thüringer Kreise sehr unterschiedlich in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung vom Rückgang der Haushaltszahlen betroffen sein. So werden die Städte Erfurt, Jena und Weimar, die wahrscheinlich bis 2042 Bevölkerungszuwächse verzeichnen werden, nicht mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen haben. Anders sieht es im ländlichen Raum aus. Dort werden die Haushaltszahlen teils gravierend zurückgehen.

Branchenentwicklung in Thüringen

Die im vtw organisierten Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 rund 15,7 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittelflossen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich.

Ausgehend vom Ende der Pandemie und der bereits stattgefundenen Preisentwicklung bei Bauleistungen, wurden die Budgets für Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit angepasst. Trotz der schwierigen Situation, insbesondere durch die hohen Bau- und Energiekosten, investierten die Unternehmen des vtw im Jahr 2023 mit 500 Mio. Euro deutlich mehr als in den Vorjahren (2021: 432 Mio. Euro, 2022: 473 Mio. Euro). Nachdem in 2022 85,5 Mio. Euro in Neubauprojekte investiert wurden, sank dieser Wert in 2023 auf 74,3 Mio. Euro. Dies spiegelt die Investitionszurückhaltung in Folge der Baupreisentwicklung wider.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung lagen im Jahr 2023 bei 236 Mio. Euro und damit rund 10% über dem Vorjahr. Nach einem Zuwachs bei der Modernisierung im Vorjahr (2022: 170 Mio. Euro) stiegen die Investitionen auch im Jahr 2023 weiter auf 188 Mio. Euro an. Seit dem Hoch der Modernisierungsaktivitäten im Jahr 1995 ist ein reichliches Vierteljahrhundert vergangen. Zunehmend verschleissen die damals eingebauten Bauteile und müssen ersetzt werden. Der zweite Sanierungszyklus hat längst begonnen und fordert stetig steigende Investitionen. Dies wird besonders an den Aufwendungen je Quadratmeter deutlich.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2023 kontinuierlich gewachsen. 2023 erreichen sie 16,43 Euro/m² p.a. Der Aufwand für Modernisierung ist mit 13,14 Euro/m² p. a. im Jahr 2023 deutlich höher als in den Jahren davor (2022: 12,06 Euro/m² p. a., 2021: 11,06 Euro/m² p. a.). Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im De-

zember 2023 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2023 im Vergleich mit dem Vorjahr um 2,2 % auf 5,47 Euro/m² monatlich gestiegen (2022: 5,35 Euro/m²). Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Dezember stiegen um 2,8 % auf 1,45, Euro/m² (2022: 1,41 Euro/m²). Die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten sanken um 3 % auf durchschnittlich 1,63 Euro/m². Zum Vergleich, im Jahr 2021 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die Heizkosten noch 1,06 Euro/m² pro Monat.

Die Anteile der Kosten an der Bruttowarmmiete haben sich in den letzten Jahren deutlich verschoben. Ein Fünftel der Zahlungen der Mieter entfielen im Jahr 2023 auf die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, weitere 17 % auf die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten. Der Anstieg der Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten ist u. a. auch auf die Erhöhung des Mindestlohnes, aber auch auf Gebührensteigerungen für kommunale Dienstleistungen zurückzuführen. Im Jahr 2023 erfolgte ein geringfügiger Rückgang des Leerstandes um rund 400 Wohnungen auf nunmehr 20.870 bewirtschaftete Wohnungen. Die Leerstandquote sank von 8,1 % auf 7,9 %. In den Städten Erfurt, Jena und Weimar stieg der Leerstand v.a. aufgrund von Mieterwechseln um 150 Wohnungen an. Im ländlichen Raum sank der Leerstand absolut um 550 Wohnungen und entsprechend von 9,8 % in 2022 auf 9,5% in 2023 (17.830 Wohnungen).

Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor fehlende Nachfrage (7.310 Wohnungen), Mieterwechsel (4.530 Wohnungen), Modernisierung (4.180 Wohnungen) sowie geplanter Abriss (2.100 Wohnungen). Rechnet man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplanter Abriss (meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage) leerstehenden Wohnungen zusammen, so stehen 45% der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer.



Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung in Thüringen

Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen lag im Jahr 2023 bei 5,23 Euro/m² (2022: 5,17 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen (ohne Gewerbeinheiten) betrug 5,20 Euro/m² (2022: 5,20 Euro/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,02 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,61 Euro/m² in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt. Im Jahr 2023 ist erneut ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen. Die Spanne reichte von 1,09 Euro/m² bis zu 3,32 Euro/m².

Im Jahr 2022 bewirkte der Zuzug von Menschen aus der Ukraine eine deutliche Absenkung der Leerstandsquote. Die Vermietungssituation in 2023 ist durch einen geringfügigen Anstieg des Leerstands gekennzeichnet. Die Wiedervermietungsquote, Verhältnis von neu abgeschlossenen zu gekündigten Mietverhältnissen, lag im Mittel zwischen 98 und 100 %. Wobei eine Quote von 100 % ein ausgeglichenes Verhältnis anzeigt, d. h. gekündigte Wohnungen werden in gleicher Größenordnung wieder vermietet. Werte unter 100 % bedeuten, dass mehr Wohnungen gekündigt als wieder vermietet werden, der Leerstand steigt. Dies war bis zum Jahr 2021 und ist auch jetzt wieder der Fall.

Korrespondierend mit der Höhe der Leerstandsquoten haben sich auch die Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen in den Größengruppen der beiden Rechtsformen entwickelt. In der Gruppe der kleinen Genossenschaften lag die Spanne bei 0,8 % bis 11,9 %, mittelgroße Genossenschaften wiesen 0,8 % bis 19,6 % und große Genossenschaften 1,2 % bis 12,3 % aus. Ähnlich verhält es sich bei den kleinen und mittelgroßen Gesellschaften (1,4 % bis 24,3 %) sowie große Gesellschaften (2,6 % bis 14,9 %). Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert (Median 8,2 %, arithmetisches Mittel 8,3 %). Im

Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,8 % (Median: 7,6 %), die Gesellschaften von 9,3 % (Median: 9,0 %) aus.

Der Median des Instandhaltungskostensatzes ist von 17,75 Euro/m² erneut deutlich auf 19,04 Euro/m² pro Jahr angestiegen. Auch das arithmetische Mittel erhöhte sich im Jahr 2023 von 17,97 Euro/m² auf 19,68 Euro/m². Die Spannweite reichte von 4,15 Euro/m² bis zu 45,00 Euro/m². Der Anstieg dürfte wie bereits in 2022 auf zwei Hauptgründe zurückzuführen sein: Zum einen steigt mit der Alterung der Bauteile von Jahr zu Jahr die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, zum anderen schlugen sich die steigenden Preise für Baustoffe und Energie sowie gestiegene Löhne nieder. Dies schlägt sich auch auf den Wert der Investitionen in den Bestand nieder. Dort sind sowohl die Instandhaltungs- als auch die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten. Mit Ausnahme des Jahres 2021 steigen die Investitionen in den Bestand seit 2015 kontinuierlich an. In 2023 stiegen diese im Durchschnitt aller Unternehmen auf 27,08 Euro/m². Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

Die Steigerung der Verwaltungskosten hat sich im Vergleich zu 2022 verlangsamt. Der Durchschnitt stieg auf 502 Euro/Einheit (2022: 477 Euro/Einheit) an. Der Median aller beteiligten Unternehmen lag bei 475 Euro/Einheit (2022: 463 Euro/Einheit). Nach wie vor ist der Wert des Medians, so wie auch in den Vorjahren, niedriger als der arithmetische Mittelwert. Dies ist ein Zeichen dafür, dass es einige Unternehmen mit hohen Werten gibt, die sich auf den Mittelwert ausgewirkt haben. Die Spanne der Verwaltungskosten reicht von 240 bis 914 Euro/Einheit.

Eine weitere Kennzahl zur Einschätzung von Produktivität und Kosten ist das EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bezogen auf die Wohnnutzfläche. Dieses betrug 2023 im Durchschnitt der Unternehmen 28,18 Euro/m². Der Median lag bei 28,41 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich jeweils ein leichter Rückgang.

Der Anstieg des Zinsniveaus seit Sommer 2022 hat sich bisher noch nicht gravierend auf die entsprechenden Kennzahlen des Betriebsvergleichs niedergeschlagen. Auch im Jahr 2023 ist die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten (Istmiete), weiter gesunken, allerdings deutlich schwächer als in den Vorjahren. Der Median ging auf 4,3 % (2022: 4,5 %), der arithmetische Mittelwert auf 5,0 % (2022: 5,3 %) zurück. In Analogie zur Zinsquote unterscheidet sich auch die Kapitaldienstquote der Genossenschaften von den Werten der Gesellschaften. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich diese 2023 auf 32,7 % (2022: 31,1 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 33,0 % (2022: 33,5 %) ausgewiesen. Die durchschnittlich höhere Verschuldung der Gesellschaften sowie die Schuldenfreiheit einiger Genossenschaften schlagen sich auch hier nieder.

Die Eigenkapitalquoten sind im Jahr 2023 gesunken. Sowohl Median als auch arithmetischer Mittelwert gingen zurück. Der Mittelwert betrug in 2023 63,6 % (2022: 64,2%). Ursächlich sind hierfür insbesondere die mittelgroßen Genossenschaften. Während die Eigenkapitalquote bei den Genossenschaften, von 68,5% auf 67,3 % in 2023, insgesamt zurückging, war bei den Gesellschaften, im selben Zeitraum, ein Anstieg der Quote von 55,2% auf 57,2 % zu beobachten. Im Jahr 2012 betrug der Median der Eigenkapitalquoten 46,7%. Die Genossenschaften wiesen 48,3 %, die Kapitalgesellschaften 41,6 % aus.

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Den schwierigen Rahmenbedingungen, wie steigenden Anforderungen und hohen Preisen, dem eklatanten Handwerker- und Personalmangel sowie regional langsam wieder steigendem Leerstand begegnen die Wohnungsunternehmen mit Weitsicht. Miethöhen werden kontinuierlich überprüft und dort, wo lange keine Erhöhungen erfolgten und wo sich Mieterhöhungsspielräume aufzeigen, werden diese sozialadäquat auch realisiert. Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmiete zeigt dies. Gleichzeitig stiegen die Betriebs- und Heizkosten anteilig sogar noch stärker an. Dies belastet die Mieter erheblich. Die erreichten Kaltmiethöhen sind nach wie vor niedrig, zu niedrig, um auf dieser Basis die von der Politik geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und die Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 zu realisieren.

Es gilt, die trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin solide wirtschaftliche Basis der Unternehmen zu erhalten. Gebraucht werden verlässliche Rahmenbedingungen, insbesondere eine zielgerichtete Förderung sowohl von Klimaschutzmaßnahmen als auch von Anpassungen der Wohnungen in Sachen Barrierefreiheit. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch in den ländlichen Räumen erreichen.



3. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Genossenschaft gestaltete sich im Jahr 2024 weitgehend planmäßig, was durch folgende Kennzahlen belegt wird:

- Die Anzahl der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr mit 3.532 unverändert. Von den 3.532 Wohnungen waren am Jahresende 241 Wohnungen in zum Abriss bestimmten Gebäuden stillgelegt, so dass 3.291 Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung standen. Von diesen 3.291 Wohnungen waren am Jahresende 301 = 9,1 % nicht vermietet. 521 der 3.291 Mietwohnungen sind in den von der Vertreterversammlung beschlossenen Abrissobjekten gelegen. Hier waren zum Jahresende 318 Wohnungen vermietet, was einer Vermietungsquote von 61,0 % entspricht. Im sonstigen, verbleibenden Bestand von 2.770 Wohnungen (inkl. 26 Eigentumswohnungen) standen am Jahresende 98 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 3,5 % entspricht.
- Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2024 über 1.787 Pkw-Stellplätze. Von diesen Stellplätzen stehen 729 zur unentgeltlichen Benutzung, 1.041 zur Vermietung zur Verfügung, 10 Behindertenstellplätze und 7 selbstgenutzte erbringen keine Erlöse. 54 = 5,1 % der zur Vermietung bestimmten Stellplätze waren am Jahresende nicht vermietet.
- Die Gewerbeeinheiten haben sich gegenüber dem Vorjahr mit 10 nicht verändert. Von diesen nutzt die Genossenschaft 3 selbst, 5 waren wegen geplanten Baumaßnahmen nicht vermietet und 2 sind mit Mietern belegt.
- Die durchschnittliche Sollmiete der Genossenschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 23 Cent/qm auf 5,76 €/qm gestiegen. Die Soll-Miete für Wohnungen stieg um 22 Cent/qm auf 5,67 €/qm, die Ist-Miete für Wohnungen um 19 Cent/qm auf 5,21 €/qm. Die Forderungsausfälle blieben unverändert bei 0,3 % der Umsatzerlöse.

- Die Fluktuationsrate als Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Wohnungsbestand, bezogen auf die durchschnittlichen Mieteinheiten, hat sich gegenüber 2024 um 0,1 %-Punkte auf 8,3 % erhöht, und liegt damit nur geringfügig über dem Mittel der letzten 10 Jahre.
- Der Instandhaltungskostensatz für die laufende Instandhaltung liegt mit 25,27 €/qm nach 24,18 €/qm im Vorjahr weiterhin deutlich höher als im langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre (18,62 €/qm). Bezieht man diesen nur auf den dauerhaften Wohnungsbestand erreicht er 29,92 €/qm (Vorjahr 28,74 €/qm, 10 Jahre 20,65 €/qm).
- Die durchschnittlichen Verwaltungskosten sind bei einem um 19,6 T€ erhöhten Personalaufwand und einem um 73 T€ gestiegenen Sachaufwand von 658,36 €/WE auf 700,53 €/WE gestiegen, die Mitarbeiterproduktivität liegt bei 162 WE/Mitarbeiter (Vorjahr: 152 WE/Mitarbeiter). Der Personalkostensatz sank von 14,5 % auf 13,7 %.
- Das EBITDA erhöhte von 20,63 €/qm im Vorjahr auf 20,84 €/qm, die Eigenkapitalrentabilität erhöhte sich auf 1,2 % (Vorjahr 1,0 %). Der Cash Flow blieb mit 3.860 T€ trotz weiterhin hoher Tilgung und hohen Instandhaltungsaufwendungen leicht unter dem Ergebnis des Vorjahres (Vorjahr 3.901 T€).
- Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr 33,4 % (Vorjahr 33,8 %) ihrer Mieteinnahmen für den Kapitaldienst aufgewendet, hiervon 2,1 % für Zinsen (Vorjahr 3,3 %) und 31,3 % für Tilgung (Vorjahr 30,5 %). Dies entspricht der langfristigen Strategie der Genossenschaft zur Entschuldung. Weitere 2,3 % ihrer Ist-Mieteinnahmen hat die Genossenschaft für die Verzinsung freiwilliger Beteiligungen aufgewendet.

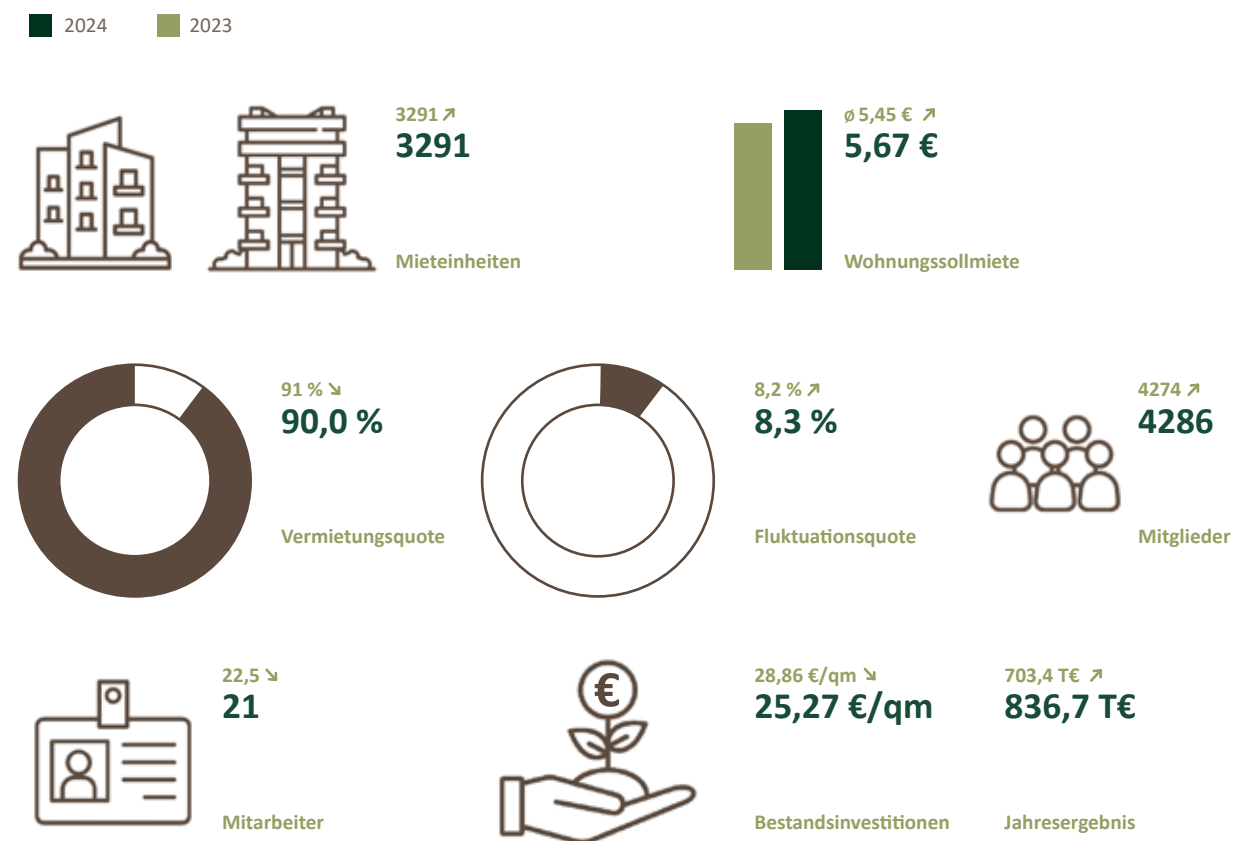
- Der dynamische Verschuldungsgrad reduzierte sich mit dem ermittelten Cash-Flow bei gleichzeitiger Schuldentilgung um 0,8 auf 1,7 Jahre (Vorjahr 2,5 Jahre), was die hohe wirtschaftliche Handlungsfreiheit der Genossenschaft unterstreicht.

Die seit dem Jahr 2013 auf 20 Jahre ausgedehnte Unternehmensplanung berücksichtigt wesentliche Einflüsse und Erfordernisse der Unternehmensentwicklung wie Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung, Kapitalmarktentwicklung, Bestandsentwicklung, Investitionserfordernisse u.a.m. nach den jeweils aktuellen Erkenntnissen. Die Planung verfolgt verschiedene, zum Teil divergierende Ziele, deren umfassende Einhaltung jedoch zwingend für eine dauerhaft positive Bestandsentwicklung ist.

Die Genossenschaft konnte entgegen ihren Planungen ihr langfristiges Programm zur Anpassung des Bestandes an die schrumpfende und

alternde Bevölkerung auch im Jahr 2024 nicht konsequent fortsetzen. Der Rückbau leerstehender Objekte ohne eine entsprechende Förderung würde das Unternehmen derart belasten, dass keine ausreichenden Mittel für die Instandhaltung und Instandsetzung des Kernbestandes zur Verfügung ständen.

Die Genossenschaft realisiert ihre Leistungen mit einer engagierten und leistungsfähigen Mitarbeiterschaft. Der Vorstand wechselte planmäßig zum 01.10.2024. Außer den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt. Alle Beschäftigten verfügen über die für ihren Arbeitsplatz einschlägigen Ausbildungen als Betriebswirt, Fachwirt oder Kaufmann.





4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

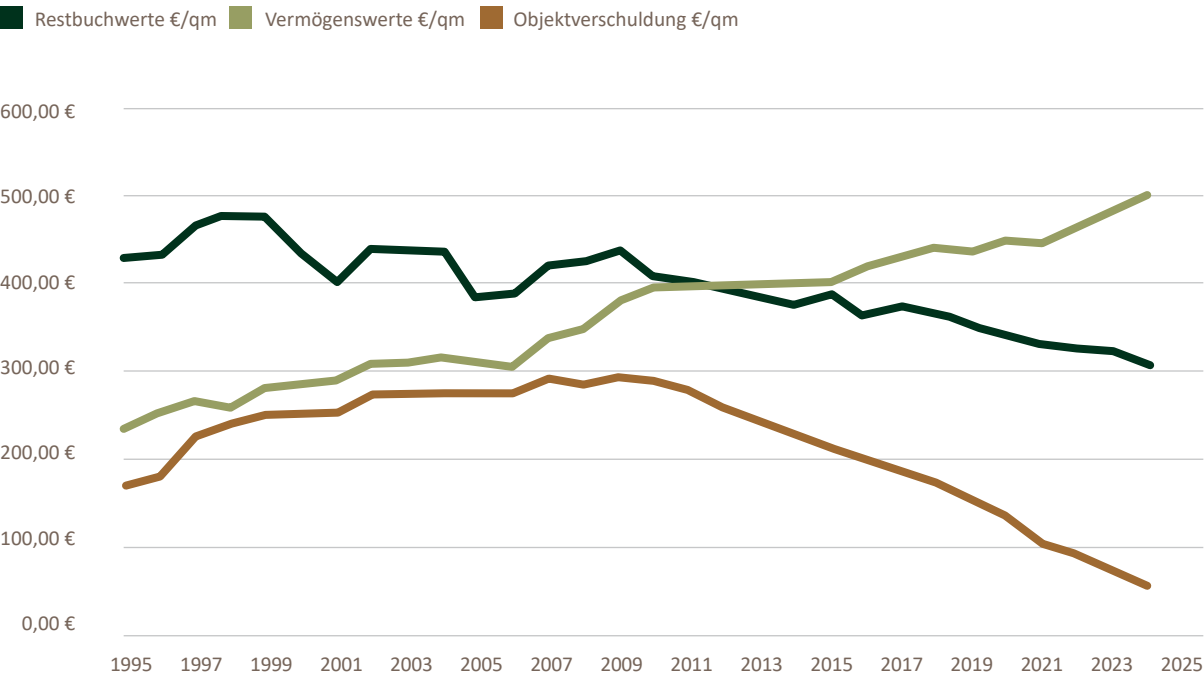
4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:

Vermögen	2024		2023	Veränderung	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	74.690,9	90,3	77.622,7	89,6	- 2.931,8 €
Finanzanlagen	663,1	0,8	663,1	0,7	- €
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Grundstücke ohne Bauten	0,0	0,0	55,5	0,1	- 55,5 €
Übriges Vorratsvermögen	63,3	0,1	81,5	0,1	- 18,2 €
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	778,9	0,9	734,8	0,8	44,1 €
Flüssige Mittel	6.545,5	7,9	7.417,7	8,6	- 872,2 €
Aktiver Unterschiedsbetrag zur Vermögensverrechnung	0,0	0,0	74,1	0,1	- 74,1 €
Vermögen gesamt	82.741,7	100,0	86.649,4	100,0	- 3.907,7 €

Kapital	2024		2023	Veränderung	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital (Strukturbilanz)	68.361,1	82,6	67.903,2	78,4	457,9 €
Fremdkapital	10.618,0	12,8	14.304,6	16,5	- 3.686,6 €
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	1.347,6	1,6	1.351,3	1,6	- 3,7 €
Verbindlichkeiten	2.196,3	2,7	2.796,1	3,2	- 599,8 €
vorges. Dividendenausschüttung	218,7	0,3	294,2	0,3	- 75,5 €
Kapital gesamt	82.741,7	100,0	86.649,4	100,0	- 3.907,7 €

Darstellung von Schulden, Vermögen (konservativ bewertet) und Buchwerten 1995-2024



4.2 Finanzlage

Das Anlagevermögen reduzierte sich um rund 2.931,8 T€ im Wesentlichen durch planmäßige Abschreibungen von rund 3.023,6 T€, denen der Kauf beweglichen Wirtschaftsgütern in Höhe von 101,6 € entgegenstehen. Das Anlagevermögen macht über 90 % des Gesamtvermögens nach Strukturbilanz aus. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Anlagendeckungsgrad beträgt nach rund 106,1 % im Vorjahr nunmehr 105,9 %. Das Eigenkapital (Strukturbilanz) stieg um rund 457 T€ und macht wegen des rückläufigen Fremdmittelanteils nunmehr schon 82,6 % des zur Verfügung stehenden Kapitals aus. Die liquiden Mittel nahmen wegen der hohen Tilgung und der Finanzierung aller Investitionen aus Eigenkapital um rund 872 T€ auf 6.545,5 T€ ab, sind aber immer noch sehr komfortabel.

Hauptfokus der Finanzdispositionen der Genossenschaft ist die jederzeitige Sicherung ausreichender liquider Mittel zur Bedienung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäft, insbesondere der Begleichung der Zahlungsverpflichtungen aus Kredit-, Waren- und Dienstleistungsgeschäften. Zudem soll auch ausreichend Geldvermögen für die geplanten Erneuerungs- und Erweiterungsinvestitionen der Genossenschaft generiert werden. Daneben ist es Ziel, mit den vorhandenen Finanzmitteln bei einer defensiven Anlagestruktur zusätzliche Liquidität aus Geldanlagen zu schöpfen. Dabei kommen nur sichere, spekulationsfreie Anlagen bei Kreditinstituten mit hoher Bonität oder mit Staatsgarantien in Betracht. Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, Währungsrisiken



bestehen damit nicht. Finanzinstrumente wie Swaps, Caps oder ähnliche werden durch die Genossenschaft nicht in Anspruch genommen. Die Genossenschaft hatte alle bestehenden Darlehen bis zur vollständigen Rückzahlung bereits prolongiert, so dass für alle bestehenden Kredi-

te Zinsrisiken nicht bestehen. Die langfristigen Fremdmittel sind vollständig in Annuitätendarlehen mit aktuellen Restlaufzeiten bis maximal 2030 gebunden. Bis dahin werden alle Darlehen planmäßig zurückgeführt sein.

Kapitalflussrechnung nach DRS 21

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.570,0 T€
Planmäßige Tilgung für Objektfinanzierungsmittel	- 3.686,6 T€
Zinsaufwendungen	- 519,5 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Objektfinanz.	- 636,1 T€

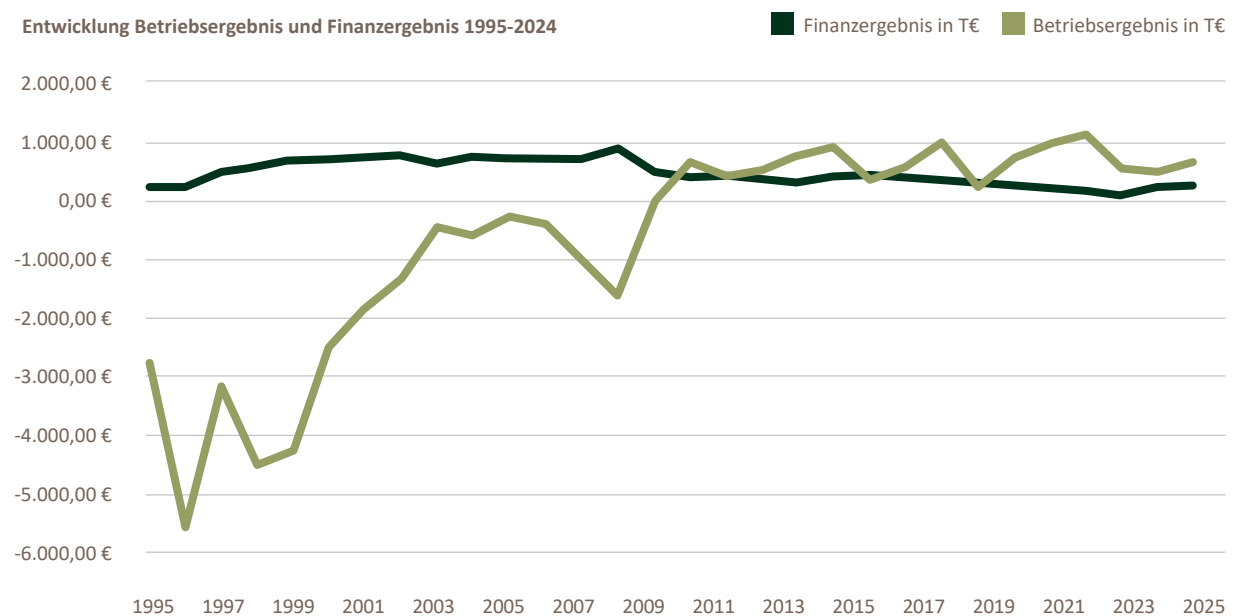
Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (3.570,0 T€) im Geschäftsjahr 2024 war infolge der Rückzahlung der Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung 2023 in Höhe von 1.250,6 T€ geringer als in den Vorjahren und reichte demzufolge nicht aus, um die planmäßigen Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel (3.686,6 T€) und die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel (519,5 T€) zu decken. Es verbleibt aus diesem Bereich eine Unterdeckung von 636,1 T€.

Die frei verfügbaren liquiden Mittel reduzierten sich wegen der Finanzierung aller Investitionen aus eigenem Kapital, einer hohen Tilgung sowie der Auszah-

lung von Betriebskostenguthaben um rund 872,2 T€ auf 6.545,5 T€.

Aufgrund der seit Jahren stabilen und guten Liquiditätssituation sind laufende Kreditlinien mit Kreditinstituten nicht vereinbart. Die aktuell vorhandene Liquidität sichert nach den Planungen der Genossenschaft jederzeit die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft. Durch planmäßige Abflüsse im Jahr 2025 reduziert sich diese auf etwa 23 % der Jahresumsatzerlöse, was jedoch weiterhin über dem selbst gesetzten Schwellenwert von 18 % (3 Monatskaltmieten) liegt.

Entwicklung Betriebsergebnis und Finanzergebnis 1995-2024



4.3 Ertragslage

Die Genossenschaft weist im Jahr 2024 einen Jahresüberschuss aus, der sich wie folgt ermittelt:

	2024		2023	Veränderung
	absolut (T€)	in %	Absolut (T€)	absolut in T€
Umsatzerlöse	17.459,2	95,2	16.497,6	961,6 €
Andere Umsatzerlöse und Erträge	421,4	2,3	353,0	68,4 €
Bestandsveränderung	464,9	2,5	616,2	- 151,3 €
Summe Erlöse	18.345,5	100,0	17.466,8	878,7 €
Betriebskosten und Grundsteuern	7.000,0	38,2	6.448,1	551,9 €
Instandhaltungsaufwand	4.621,5	25,2	4.433,7	187,8 €
Personalaufwand	1.618,6	8,8	1.657,8	- 39,2 €
Abschreibungen	3.023,6	16,5	2.968,9	54,7 €
Zinsaufwand	517,0	2,8	646,5	- 129,5 €
Sonstige Aufwendungen	928,1	5,1	852,3	75,8 €
Summe Aufwendungen	-17.708,9	-96,5	-17.007,3	-701,6 €
Betriebsergebnis	636,6	3,5	459,5	177,1 €
davon HBW	592,1	3,2	459,5	132,6 €
davon Verkaufstätigkeit	44,5	0,2	0,0	44,5 €
Zins- und Beteiligungsergebnis	241,1		197,2	43,9 €
Neutrales Ergebnis	-34,0		46,8	- 80,8 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7,0		0,0	- 7,0 €
Jahresergebnis	836,7		703,4	133,3 €

Aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, dem Kerngeschäft der Genossenschaft, hat diese, wie auch in den Vorjahren, einen Überschuss erwirtschaften können. Nach Erhöhung der Grundmiete zum 01.10.2024 ergeben sich trotz rückläufigem Wohnungsbestand höhere Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (961,6 T€), davon deutlich erhöhte Umlagen aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2023 (575,5 T€). Bei erneut gestiegenem Instandhaltungs- und etwas geringerem Personalaufwand führen erhöhte Abschreibungen und deutlich geringere Zinsaufwendungen, die nur noch 2,8 % der Aufwendungen ausmachen, sowie deutlich gestiegene Betriebskosten zu einem besseren Betriebsergebnis. Das Zins- und Beteiligungsergebnis konnte infolge der verbesserten Kapitalmarktsituation weiter verbessert werden. Das neutrale Ergebnis bildet sich in den Erträgen hauptsächlich aus der Auflösung von Rückstellungen (63 T€), der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (3 T€), Zahlungseingängen auf abgeschriebene

Forderungen (16 T€) und verschiedenen Kleinpositionen mit insgesamt 93,0 T€. Dem stehen in den Aufwendungen vor allem Ausbuchung von Forderungen (72 T€), Betriebskosten für das Vorjahr (11 T€), Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen (8 T€), Umzugskosten zum Freizug von Abrissobjekten und entsprechende Sicherungsarbeiten (10 T€), Schadenersatz (13 T€), Spenden (8 T€) und verschieden Kleinposten gegenüber im Gesamtumfang von 127 T€ gegenüber. Damit errechnet sich ein neutrales Ergebnis von rund -34 T€.

Das Jahresergebnis wird somit durch das positive Betriebsergebnis mit 636,6 T€, dem positiven Finanzergebnis mit 241,0 T€, dem negativen Neutralem Ergebnis mit -34,0 T€ sowie der Steuern vom Einkommen und Ertrag von -7,0 T€ gebildet. Das Betriebsergebnis setzt sich wiederum aus dem positiven Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit von 592,1 T€ und dem Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit von 44,5 T€ zusammen.



5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

5.1 Entwicklung des Teilmarktes und Strategie der Bestandsanpassung

Die Genossenschaft hat ihren Hauptbestand in Suhl, weshalb die Entwicklung dieses Standortes maßgeblich für die Prognose der Marktentwicklung ist. In der Stadt Zella-Mehlis und in Oberhof sind die Anzahl der Haushalte seit Jahren nahezu unverändert und lassen einen stabilen Wohnungsmarkt erwarten.

Für die Stadt Suhl liegen verschiedene Szenarien für die Einwohner- und Haushalteentwicklung vor. Eine im Oktober 2020 im Auftrag der Stadt Suhl erstellte Einwohner- und Haushaltsprognose 2040 geht weiterhin von einem nachhaltigen Sterbeüberschuss in der Stadt auf Grundlage der Bevölkerungsstruktur aus.² Mit unterschiedlichen Szenarien hinsichtlich der Wanderungsdefizite ermitteln sich in der Folge unterschiedliche jährliche Bevölkerungsverluste, die in 2040 im günstigsten Fall (Ausgleich Sterbeüberschüsse durch Wanderungsgewinne) bei einer Bevölkerungsanzahl von 38.620 Einwohnern, im ungünstigsten Fall (gleichbleibende Wanderungsgewinne) bei einem Rückgang um 14,1 % auf 33.120 Einwohnern endet.

Das Thüringer Landesamt für Statistik geht in seiner 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2021 – 2042 hingegen von einer deutlich stärkeren Abnahme der Suhler Bevölkerung bis 2042 von 36.100 in 2021 auf 32.300 in 2030, 27.300 in 2040 und nur noch 26.600 in 2042 aus.³ Die Genossenschaft hat im Rahmen der Erstellung der langfristigen Planung (20 Jahresplanung) auf Basis der ungünstigeren Variante des statistischen Landesamtes einen Rückgang der vermieteten Wohnungen entsprechend ihres Marktanteiles von rund 15 % angenommen und hieraus eine rückläufige Bestandsentwicklung geplant, die zunächst den vollständigen Rückzug aus dem Standort Suhl-Nord bis zum Jahr 2025 vorsieht. Bei weiterhin rückläufiger Bestandsentwicklung rechnet die Genossenschaft aufgrund geplanter Erhöhungen der Grundmiete und gestiegener Betriebskostenvorauszahlungen mit etwa gleichbleibenden Umsatzerlösen aus weniger Wohnungen. Die Planungen der Genossenschaft erwarten für das Folgejahr nachstehende Entwicklung:

Position	Ist 2024	Plan 2025
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	17.459,2 T€	18.183,0 T€
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	11.374,6 T€	12.142,8 T€
Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit	592,1 T€	20,3 T€
Jahresergebnis	836,7 T€	76,0 T€

Die im vergangenen Jahr prognostizierten Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeiten konnten aufgrund unzureichender Ressourcen der Auftragnehmer nicht vollständig umgesetzt werden. Zudem konnten deutlich bessere Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erreicht werden, wodurch das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit und das Jahresergebnis besser als prognostiziert ausfielen.

Die Genossenschaft wird mit angepassten Reaktionen auf die externen Einwirkungen entsprechend ihrer langfristigen Pläne stabil entwickeln. Die hier bestehen Risiken der Entwicklung werden im Folgenden näher betrachtet.

²Vgl. hier und im Folgenden: Wohnungsmarktprognose für die Stadt Suhl – GEWOS Juli 2020
³Vgl. 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung – Thüringer Landesamt für Statistik 2023



5.2 Chancen und Risiken

Die Genossenschaft hat ihren Wirkungskreis in einem stark von demografischen Veränderungen betroffenen Raum, dem nur durch eine Anpassung der Stadtstrukturen begegnet werden kann. Dabei ist der erforderliche Stadtumbau als Gesamtheit von Abriss, Sanierung/ Modernisierung und Neubau zu verstehen und aktiv unter Beachtung der wirtschaftlichen Risiken und Chancen zu gestalten.

Die Genossenschaft arbeitet als aktiver Partner am lokalen Markt eng mit der Stadt Suhl und den wesentlichen weiteren Partnern des Stadtumbaus zusammen. Die beschlossenen Konzepte zur Stadtentwicklung stellen dabei einen Rahmen dar, der Risiken der Entwicklung beschreibt, aber auch Chancen zur Entwicklung öffnet.

Demografie

Auf der Grundlage der Veröffentlichung über die regionalen Rahmenbedingungen bis 2040, insbesondere der demografischen Entwicklung in Hinblick auf Bevölkerungsschwund und steigendem Durchschnittsalter, wurden die genossenschaftlichen Planungen in 2019 aufgrund der überdurchschnittlich gestiegenen Baukosten umfassend überarbeitet und bis 2038 erweitert. Mit der Nachrüstung von Aufzügen in insgesamt 75 Hauseingängen der Genossenschaft wurde die Palette der Angebotsvielfalt erweitert, an die steigende Altersentwicklung angepasst und attraktiv gemacht. Die Genossenschaft bietet damit in rund 2/3 ihrer dauerhaften hochgeschossigen Wohnungsbestände barrierefreie oder barrierereduzierte Zugänge zu ihren Wohnungen an. Insgesamt führt dies aus Sicht des Vorstandes mittelfristig zu erheblichen Vorteilen gegenüber anderen Anbietern am Markt. In dem mit den beabsichtigten Entwicklungen in Suhl-Nord verbundenen entstehenden Zuwanderungspotential, welches auch in der Bevölkerungsprognose des Landes maßgeblich zur Standortstabilisierung indiziert wird, sieht die

Genossenschaft weitere Zukunftschancen. In gemeinsamer Initiative der Stadt Suhl in Zusammenarbeit mit der LEG und der IHK Südthüringen zur gewerblichen Entwicklung des Standortes Suhl-Nord sollen dort bis zu 1.200 neue Arbeitsplätze in zukunftsfähigen Bereichen entstehen.

Risiken aus der demografischen Entwicklung sind, soweit sie heute aus den vorliegenden Prognosen entnehmbar sind, in der Unternehmensplanung berücksichtigt. Sollten sich hiervon wesentliche Abweichungen im Zeitablauf ergeben, machen sich Anpassungen der Unternehmensplanungen erforderlich. Durch das vorhandene Risikomanagementsystem wird die Entwicklung einem ständigen Plan-Ist-Vergleich unterzogen, so dass auf negative Abweichungen schnell und wirksam reagiert werden kann.

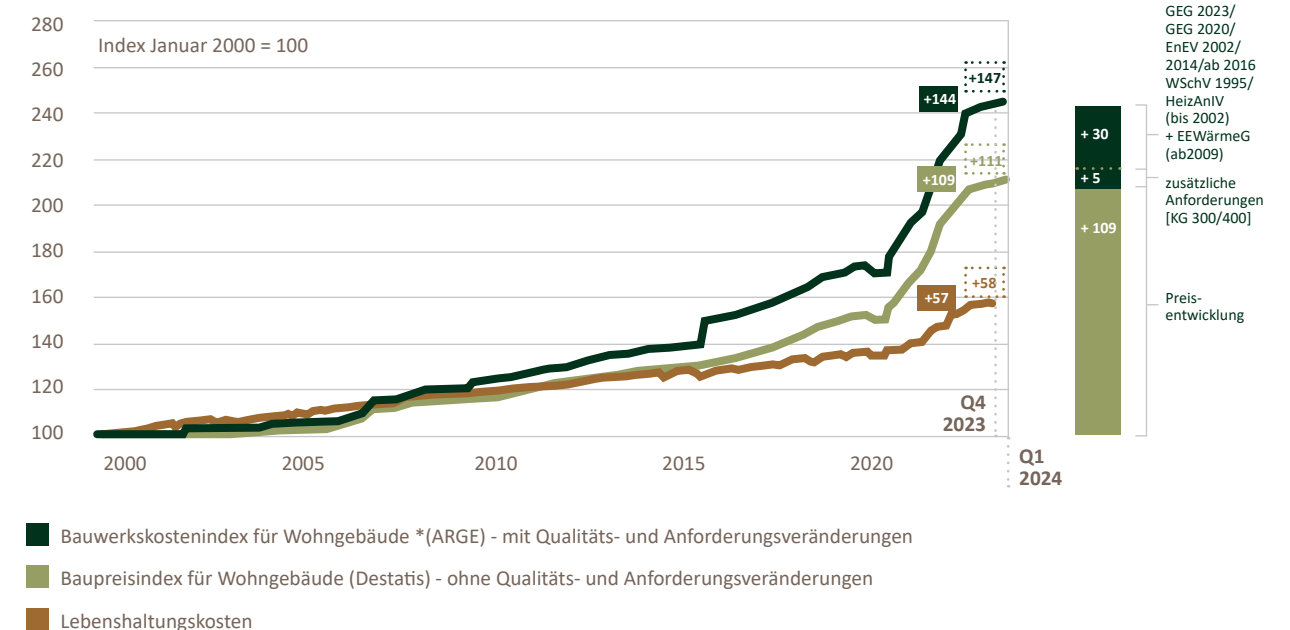
Fremdkapital

Risiken aus dem konsequent, u.a. auch mit Sondertilgungen, reduziertem Fremdkapitalanteil im Finanzierungsportfolio begegnet die Genossenschaft auch weiterhin durch eine zügige Darlehensstilgung im Rahmen der vereinbarten Darlehensverträge. Mit den zuletzt in 2021 vereinbarten Prolongationen für die in den Jahren 2023-2025 auslaufenden Zinsbindungen sind alle Zinsrisiken für bestehende Darlehen vollständig beseitigt. Die Genossenschaft wird nach den geschlossenen Vereinbarungen alle derzeitigen Darlehen bis 2030 vollständig tilgen und damit die wirtschaftlichen Spielräume sowohl in der Liquidität wie auch in der Rentabilität deutlich erweitern und hat zudem mit dem Freifallen von Sicherheiten auch ihre Spielräume für erforderliche Neukredite erweitert.

Vermögensanlage

Die Genossenschaft legt ihre Barmittel auf Basis einer beschlossenen Anlagerichtlinie ausschließlich in Euro-Währung bei Kreditgebern mit hoher Bonität und entsprechendem Siche-

Kostenentwicklung
Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2023 + Prognose 1. Quartal 2024



runghintergrund an. Dabei wird dennoch auf möglichst hohe Erträge geachtet, um selbst bei bescheidenen Anlagerenditen ein gutes Zinsergebnis zu erreichen. Komplexe oder risikobehaftete Anlagemodelle werden seitens der Genossenschaft nicht genutzt.

Baupreise

Nach der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes vom 10.01.2025 verteuerte sich der Bau von Wohn- und Bürogebäuden gegenüber dem IV. Vorjahresquartal erneut um 3,1 %, die Instandhaltungen, die zumeist unser Auftragsinhalt sind, um 3,5% gegenüber dem Vorjahresquartal. Demzufolge verlangsamt sich die Preissteigerung, bleibt jedoch nach den hohen Anstiegen der vergangenen Jahre auf einem sehr hohen Niveau. Die Genossenschaft begegnet dieser Entwicklung durch vielfältige Maßnahmen. So werden Art und Umfang der

Investitionen neu bewertet, Leistungen breiter ausgeschrieben, Verhandlungen mit Herstellern und Händlern geführt sowie die Eigenleistung der Tochtergesellschaft erhöht.

Durch den Einbruch im Wohnungsbau infolge der Preis- und Zinsentwicklung insbesondere in dem uns betreffenden eher kleinteiligen Handwerk, könnten einerseits freiwerdende Kapazitäten zu einer leichten Entspannung der Preisentwicklung führen, andererseits wirkt dem jedoch der weiterhin bestehende allgemeine Fachkräftemangel entgegen. Der Vorstand geht folglich weiterhin von leicht steigenden Preisen für Bau und Instandhaltung aus.

Korruption

Kein Unternehmen ist vor dem Risiko der Schädigung infolge Korruption oder Bestechung vollständig geschützt. Jedoch kann das Unternehmen durch klare Regeln, Richtlinien und Anweisungen



eine Vielzahl von präventiven Möglichkeiten ergreifen, um das Potential einzuschränken, Verfehlungen frühzeitig zu erkennen und damit Schäden zu begrenzen.

Neben dem bestehenden Risikosystem, der Aufbau- und Ablauforganisation, den Dienstanweisungen und sonstigen präventiven Maßnahmen hat die Genossenschaft in 2010 eine Compliance-Richtlinie erlassen. Mit dieser Richtlinie sind für alle Mitarbeiter und Bereiche verbindliche Regelungen im Umgang mit Dritten, insbesondere Fremdfirmen und nahestehenden Personen geregelt. Hierdurch sind Regeln geschaffen, die einerseits die Mitarbeiter, zum anderen aber auch das Unternehmen vor Korruption schützen und sich der Wert der Genossenschaft für die Mitglieder erhöhen kann. Bislang sind im Unternehmen keinerlei Korruptionsfälle bekannt geworden.

IT

Die Genossenschaft hat ein mehrstufiges Sicherungssystem zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der IT-Landschaft und vor dem Schutz schädlicher Einflüsse auf das System ergriffen. Der Sicherung der Daten als zentralen Wert des Unternehmens wird permanent besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Mit dem Übergang des ERP-Systems in den SaaS-Betrieb seit Oktober 2022 wurde ein wesentliches Risiko hinsichtlich der zentralen Datenhaltung und -verarbeitung maßgeblich reduziert. Mit der weiteren Verlagerung von Datenhaltung und Prozessen in Cloudbasierte Anwendungen im Rahmen der Strategie Digital 2023 wurden und werden die hier noch bestehenden weitere Risiken minimiert und die Digitalisierung der Genossenschaft maßgeblich vorangetrieben.

Den Regelungen der DSGVO trägt die Genossenschaft durch ein umfassendes Datensicherheitskonzept, welches ständig der sich wandelnden Prozessstruktur des Unternehmens angepasst wird, Rechnung und sieht sich auch hier mit Unterstützung eines externen Datenschutzbeauftragten gut aufgestellt.

Personal

Die Personalstruktur der Genossenschaft wurde und wird den Anforderungen entsprechend regelmäßig geprüft. Der schwierigen Marktsituation muss die Genossenschaft weiterhin durch erhöhten Aufwand in der Neuvermietung aufgrund Rechnung tragen.

Im Rahmen der mittelfristigen Personalentwicklung sind Personalersezungen erforderlich, die eine längere Einarbeitung in die Prozesse erfordern, um vorhandenes Wissen nicht zu verlieren. Hierdurch wurde bereits eine temporäre Erhöhung des Personalbestandes eingeleitet, um die Unternehmenszukunft zu sichern und die Entwicklung stabil zu halten.

Im Zusammenhang mit dem für die Jahre 2025 bis 2026 geplanten Projekt zur Migration des ERP-Systems werden sämtliche Prozesse im Unternehmen auf Effizienzsteigerung geprüft und das Personal auf den Umgang mit dem neuen System vorbereitet.

Bautätigkeit

In den kommenden Jahren wird die Genossenschaft auch hinsichtlich der Dekarbonisierung erheblich in die Modernisierung des bestehenden Immobilienbestandes investieren und Ersatzinvestitionen für die auslaufenden Lebenszyklen der in den 90er Jahren erneuerten Bauwerksteile leisten müssen. Zur Aktualisierung der bestehenden langfristigen Unternehmensplanung insbesondere hinsichtlich der Investitionskosten sowie für die Erstellung einer belastbaren Klimastrategie, hat der Vorstand eine umfangreiche Bestands- und Bauteilanalyse vorgesehen. Hierfür wurde bereits eine entsprechende Software beschafft und eingerichtet.

Im Ergebnis der für 2025 geplanten Bestandsanalyse wird die Investitionsplanung der Genossenschaft fortgeschrieben und angepasst.

Zur Finanzierung zukünftiger Baumaßnahmen kann die Genossenschaft auf umfangreiche Eigenmittel und eine stabile Liquiditätslage bauen, wird diese jedoch im Zeitverlauf zunehmend durch Kredite und Fördermittel ergänzen müssen.

Hierfür stehen wiederum ausreichend umfangreiche Beleihungsspielräume zur Verfügung.

Der Rückbau von nicht mehr benötigten Wohnanlagen wurde in der Vergangenheit überwiegend aus Zuschüssen finanziert, musste jedoch insbesondere bei letzten Maßnahmen zunehmend aus Eigenmitteln bestritten werden. Dies ist unter den aktuellen Bedingungen und entsprechend der Priorisierung der Mittel zu Gunsten des Kernbestandes nicht länger möglich. Sofern der Rückbau leerstehender Objekte zumindest teilweise gefördert wird, prüft der Vorstand den Abriss, anderenfalls bleiben die Objekte zunächst stehen, bis sich wirtschaftlichere Rahmenbedingungen ergeben.

Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft hat nach Beschlussfassung in der Vertreterversammlung der Genossenschaft am 05.03.2008 das System der WohnWertMiete eingeführt. Hierdurch konnten seitdem deutliche Mietsteigerungen erreicht werden.

Die Weiterentwicklung des Systems erfolgte durch die Arbeitsgruppe aus Vertretern, Aufsichtsratsmitgliedern und Vorstand mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 01.09.2021, die Fortschreibung auf Grundlage des neuen Mietspiegels der Stadt Suhl erfolgte durch die Anpassung der Miete zum 01.10.2024. Weitere Anpassungen werden in den kommenden Jahren folgen müssen, zumal sich angesichts der Preisentwicklung auch die ortsübliche Miete als Grundlage der genossenschaftlichen Miete ändern wird.

Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

Mit den bislang vorgenommen Korrekturen der Vermögenswerte der zum Freizug und Abriss bestimmten Standorte Suhl-Nord und „Am Schwarzen Wasser“ (Karl-Marx-Straße / Am Himmelreich) hat die Genossenschaft alle bislang bekannten Risiken des Vermögensverlustes realisiert. Die ermittelten verbleibenden Ertragswerte für die Gebäude und die Werte für die Grundstücke stellten nach Einschätzung des Vorstandes die tatsächlichen dauerhaften Werte im

Rahmen der geplanten zukünftigen Entwicklung des Standortes dar.

Damit sind alle aus heutiger Sicht erkennbaren Risiken aus dem Wohnungs- und Grundstücksbestand der Genossenschaft berücksichtigt. Andere Vermögensrisiken sieht die Genossenschaft derzeit nicht. Die Vermögenslage bleibt geordnet.

Die Genossenschaft hat für 2025 ein leicht positives Jahresergebnis geplant. Auch für den Planungszeitraum bis 2038 rechnet die Genossenschaft mit positiven Betriebsergebnissen, welche mit positiven Finanzergebnissen und nur geringen Belastungen aus den neutralen Ergebnissen saldiert zu stets positiven Jahresergebnissen führen.

Die Liquidität des Unternehmens ist nach den Planungen der Genossenschaft stets gesichert.

Die Finanzierung der geplanten Investitionen ist aus Eigenmitteln und Neukrediten vorgesehen, die aufgrund der guten Bonität der Genossenschaft und ausreichend freien Beleihungsspielräumen zu günstigen, marktüblichen Konditionen oder durch entsprechend geeignete Förderkredite erwartet werden.

Die weitere Entwicklung freiwilliger Beteiligungen an der Genossenschaft wird stets unter dem Aspekt der rentablen Verwendbarkeit der zufließenden Mittel und eines ausgewogenen Mitgliederbestandes beobachtet und korrigiert. In der Vergangenheit wurde dies durch Neubauprojekte, die eine adäquate Eigenkapitalverzinsung ermöglichten, realisiert. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes seitens der Genossenschaft keine entsprechende Neuinvestition beschlossen ist, sind derzeit freiwillige Beteiligungen nicht geplant. Aufsichtsrat und Vorstand werden bei Bedarf hierzu neue Festlegungen treffen.

Außergewöhnliche Risiken

Mit der Auflösung des 20. Bundestages durch den Bundespräsidenten und die Anberaumung der Neuwahlen am 23. Februar 2025, wird die Legislaturperiode der Koalition aus SPD, Bündnis



90 die Grünen und FPD vorzeitig enden. Entsprechend der aktuellen Prognosen ist der Fortbestand einiger, für die Wohnungswirtschaft wesentlicher Regelungen, welche die vergangene Regierung erlassen hatte, zumindest fraglich.

Da der Ausgang der Wahlen, damit die Ausrichtung der neuen Regierung sowie deren konkrete Vorhaben hochgradig ungewiss sind, kann hierauf derzeit nicht konkret reagiert werden. Allenfalls hinsichtlich der erwarteten, verstärkten Ausweisung und Rückführung geduldeter und abgewiesener bzw. ausweisungspflichtiger Asylbewerber, bestehen konkrete Risiken für die Genossenschaft.

In den vergangenen 10 Jahren wurden Mitglieder aus Syrien, Afghanistan und anderen Drittstaaten, und in den vergangenen 3 Jahren vermehrt Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine aufgenommen und mit Wohnraum versorgt. Eine genaue Anzahl dieser entsprechenden Vertragsverhältnisse ist nicht ermittelbar, da aus datenschutzrechtlichen Gründen Herkunftsländer weder abgefragt noch gespeichert wurden.

Aus dieser Situation heraus entsteht einerseits aufgrund freiwilliger Rückkehrer nach Befriedung der jeweiligen Bedrohungs- oder Kriegssituationen und andererseits aus der Rückführung und Ausweisung dieser Mieter ein derzeit nicht konkret kalkulierbares Risiko steigenden Leerstandes. Darüber hinaus entstehen bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr und zunehmend Erlösschmälerungen und uneinbringbare Forderungen durch unbekannte Verzugsadressen bei Wohnungsaufgaben.

6. Nachhaltigkeit

Die AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG ist ein seit 1907 in Suhl verwurzelter Unternehmen, das sich der Bereitstellung von bezahlbarem, sicherem und nachhaltigem Wohnraum verschrieben hat. Unser Handeln ist von sozialer, ökologischer und ökonomischer Verantwortung geprägt. Wir legen besonderen Wert darauf, ressourcenschonend zu agieren, soziale Gerechtigkeit zu fördern und wirtschaftlich verantwortungsbewusst zu handeln.

Ökologische Nachhaltigkeit:

Wir legen großen Wert auf den schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen, die Reduktion von CO₂-Emissionen und den Einsatz erneuerbarer Energien. Durch gezielte Maßnahmen zur Energieeffizienz und eine nachhaltige Bauweise wollen wir langfristig einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Soziale Nachhaltigkeit:

Als Genossenschaft stehen Solidarität, Selbsthilfe und Mitbestimmung im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir fördern eine hohe Wohnqualität, generationsübergreifende Wohnkonzepte und soziale Gerechtigkeit durch faire Mietstrukturen und barrierefreien Wohnraum.

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit:

Wir setzen auf eine langfristig stabile Finanzstrategie, um wirtschaftliche Unabhängigkeit zu gewährleisten. Unsere Investitionen in den Bestand und unser verantwortungsbewusstes Risikomanagement sorgen für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft.

Ein integraler Bestandteil unserer Strategie ist es, die Bedürfnisse unserer Mitglieder in den Mittelpunkt zu stellen und nachhaltige Innovationen frühzeitig zu erkennen und umzusetzen. Mit diesem Bericht möchten wir unsere aktuellen Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Jahr 2024 darlegen und einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen geben.

6.1. Ökologische Nachhaltigkeit

Ein zentraler Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist die Energieeffizienz und der Klimaschutz. Rund 87,2 % unseres Wohnungsbestandes wird mit Fernwärme versorgt, wodurch wir hier einen durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von 8,17 kg/qm erreicht haben. Der Hauptlieferant der Fernwärme, der Zweckverband für Abfallwirtschaft Südthüringen (ZAST), entwickelt derzeit Lösungen, um den CO₂-Ausstoß bei der Müllverbrennung vollständig zu eliminieren, was unsere Klimabilanz weiter verbessern wird.

Mit den verbleibenden 13 % unseres Bestands, die noch mit Erdgas beheizt werden, liegt der durchschnittliche CO₂-Ausstoß insgesamt bei etwa 9,64 kg/qm. Diese Gebäude verursachen rund 27 % der gesamten CO₂-Emissionen unseres Bestands. Um hier eine Reduktion zu erreichen, prüfen wir derzeit alternative, nachhaltigere und bezahlbare Heizsysteme, darunter innovative Wärmepumpentechnologien und hybride Heizungssysteme. Ziel ist es, die Versorgungssicherheit zu gewährleisten und gleichzeitig langfristig auf erneuerbare Energiequellen umzusteigen. Die langfristige Vision umfasst eine vollständige Dekarbonisierung unseres Heizsystems bis 2045, in Einklang mit den nationalen Klimazielen.

Ein ebenso bedeutender Faktor ist die Ressourcenschonung. Durch den Einsatz langlebiger Materialien und eine vorausschauende Instandhaltungsstrategie minimieren wir unseren Ressourcenverbrauch. Investitionen werden sorgfältig auf Basis langfristiger Bedarfsanalysen geplant, um unnötige Bauprojekte und damit verbundene Ressourcenverschwendung zu verhindern.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die nachhaltige Mobilität. Die AWG prüft die Erweiterung der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in ihren Quartieren, um langfristig eine klima-, sozial- und ressourcengerechte Mobilität zu fördern. Bei größeren Investitionsvorhaben legen wir besonderen Wert darauf, stets auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu entwickeln. Diese Maßnahme trägt nicht nur zur Förderung

nachhaltiger Mobilität bei, sondern verbessert auch die Wohnqualität in unseren Quartieren. Sichere und leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen motivieren unsere Bewohner, vermehrt das Fahrrad als umweltfreundliche Alternative zum Auto zu nutzen. Dies reduziert den motorisierten Verkehr, verringert Emissionen und steigert gleichzeitig die Attraktivität unserer Wohnanlagen.

6.2. Soziale Nachhaltigkeit

Ein nachhaltiges Wohnungsunternehmen trägt nicht nur ökologische Verantwortung, sondern auch soziale. Als Genossenschaft verfolgen wir eine nachhaltige Unternehmensform, die auf Solidarität, Selbsthilfe und Mitbestimmung basiert. Dieses Modell gewährleistet nicht nur eine langfristige wirtschaftliche Stabilität, sondern fördert auch aktiv die soziale Verantwortung innerhalb unserer Gemeinschaft. Die gemeinschaftliche Organisation unserer Mitglieder ermöglicht es uns, Entscheidungen im Sinne aller zu treffen und unsere Wohnquartiere nachhaltig zu gestalten. Durch die enge Einbindung der Mitglieder stärken wir zudem das Vertrauen in unser Handeln und schaffen eine beständige, resiliente Struktur. Unsere genossenschaftliche Organisationsform erlaubt es uns, langfristig stabile Mietpreise zu gewährleisten und gleichzeitig hochwertige Wohnqualität zu bieten, die von einer starken Nachbarschaftskultur geprägt ist.

Die AWG setzt sich aktiv für eine hohe Wohnqualität und soziale Gerechtigkeit ein. In den vergangenen Jahren haben wir 75 Hauseingänge mit Aufzügen nachgerüstet und bietet damit in rund 2/3 ihrer dauerhaften hochgeschossigen Wohnungsbestände barrierefreie oder barrierereduzierte Zugänge zu ihren Wohnungen an, um den Wohnraum auch für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen zugänglicher zu machen.

Das WohnWertMiete-Modell stellt sicher, dass unsere Mitglieder von einer transparenten und fairen Mietstruktur profitieren. Diese Preisgestaltung fördert nicht nur soziale Gerechtigkeit, sondern trägt auch zur langfristigen finanziellen



Stabilität unserer Genossenschaft bei. Darüber hinaus legen wir großen Wert auf die Förderung eines lebendigen und gemeinschaftlichen Wohnumfelds. Durch gezielte Nachbarschaftsinitiativen und gemeinschaftliche Projekte wie Wohngebietsfeste und Weihnachtsfeiern stärken wir das Miteinander in unseren Wohnquartieren. Gleichzeitig setzen wir auf generationsübergreifende Wohnkonzepte, die den Austausch zwischen jungen und älteren Mitgliedern fördern und so eine aktive, unterstützende Nachbarschaft ermöglichen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass unsere Wohnanlagen nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern auch des sozialen Lebens und der gegenseitigen Unterstützung sind.

Die hohe Kundenzufriedenheit zeigt sich in der stabilen Fluktuationsrate von 8,3 %, die nur geringfügig über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt. Eine niedrige Fluktuation trägt wesentlich zur Nachhaltigkeit bei, da sie Renovierungskosten und den Ressourcenverbrauch für häufige Neuvermietungen minimiert. Dies schont nicht nur finanzielle Mittel, sondern auch natürliche Ressourcen und sorgt für eine langfristige Werterhaltung des Wohnungsbestands. Gleichzeitig fördern stabile Mietverhältnisse den sozialen Zusammenhalt, indem sie dauerhafte Nachbarschaften entstehen lassen, die sich positiv auf das Gemeinschaftsgefühl auswirken.

Der Ausbau digitaler Dienstleistungen verbessert zudem die Kommunikation mit den Mitgliedern und erleichtert die Identifikation und Umsetzung ihrer Bedürfnisse. Dies führt zu einer höheren Kundenzufriedenheit, reduziert Umzugsgründe und trägt damit zusätzlich zur langfristigen Stabilität und Nachhaltigkeit der Genossenschaft bei. In unserer Geschäftsstelle bieten wir regelmäßig Künstlern die Möglichkeit, ihre Bilder, Grafiken, Fotografien und Skulpturen kostenfrei auszustellen. Zusätzlich richten wir regelmäßig Vernissagen aus, die den Künstlern eine Plattform bieten, um ihre Werke einem breiten Publikum zu präsentieren. Durch diese Initiative fördern wir nicht nur die regionale Kunstszene, sondern tragen auch zur kulturellen Vielfalt in unserer Gemeinschaft bei. Diese Unterstützung ermöglicht es aufstrebenden und etablierten Künstlern gleichermaßen, ihre Arbeiten zu präsentieren und

mit der lokalen Bevölkerung in den Austausch zu treten.

Darüber hinaus fördert die Genossenschaft Sport- und Kulturvereine sowie zahlreiche andere soziale Vereine mit über 10 T€ jährlich und ist Mitglied der DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

6.3. Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Neben ökologischen und sozialen Aspekten ist eine nachhaltige Finanzstrategie unerlässlich. Die AWG verfolgte in den vergangenen Jahren eine konsequente Strategie des Schuldenabbaus und konnte den Fremdkapitalanteil durch gezielte Tilgungen deutlich reduzieren. Dies sichert nun eine langfristige wirtschaftliche Stabilität und ermöglicht es uns, unabhängig zu agieren. Im Jahr 2024 investierten wir 4.694,2 T€ in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um unseren Bestand zukunftssicher zu gestalten. Unsere solide Eigenkapitalquote von 77,9 % belegt unsere finanzielle Stabilität und bietet ausreichend Spielraum für zukünftige Investitionen.

Ein wesentlicher Faktor für die wirtschaftliche Nachhaltigkeit ist die Bereinigung der Grundbücher, die nun eine solide Grundlage für weitere Investitionsvorhaben schafft. Durch diese Maßnahme sind unsere Bestände effizienter verwertbar und beleihbar, was die langfristige Sicherung der finanziellen Handlungsfreiheit weiter unterstützt. Zudem reduzierte sich der dynamische Verschuldungsgrad auf 1,7 Jahre, was unsere wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit nochmals unterstreicht.

Unsere Liquiditätsplanung basiert auf einem strategischen Finanzmanagement, das jederzeit ausreichende Mittel zur Deckung aller Zahlungsverpflichtungen sicherstellt. Trotz hoher Tilgungsleistungen blieb unser Cashflow mit 3.859,8 T€ stabil, wodurch weitere Investitionen in die Substanzerhaltung und Modernisierung des Bestands ermöglicht werden. Ein vorausschauendes Risikomanagement stellt sicher, dass unsere Finanzstrategie an künftige Herausforderungen angepasst bleibt.

Unsere Unternehmensplanung erstreckt sich bis 2038 und berücksichtigt sowohl demografische als auch wirtschaftliche Entwicklungen. Steigende Baukosten sind eine Herausforderung, der wir mit optimierten Ausschreibungsverfahren und der verstärkten Nutzung eigener Ressourcen begegnen. Die enge Zusammenarbeit mit Kommunen und Partnern ermöglicht es uns, langfristige Strategien für eine zukunftsichere Wohnraumpolitik zu entwickeln. Durch gezielte Investitionen in digitale Lösungen für effizientes Immobilienmanagement stärken wir zudem unsere wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit.

Die AWG beauftragt für die Instandsetzung und Instandhaltung ihrer Immobilien ausschließlich Unternehmen aus der Region. Durch diese gezielte Vergabe von Aufträgen tragen wir maßgeblich zur wirtschaftlichen Stabilität unserer Umgebung bei. Viele lokale Handwerksbetriebe sind auf diese kontinuierlichen Aufträge angewiesen, wodurch wir nicht nur deren wirtschaftliche Grundlage sichern, sondern auch zahlreiche Arbeitsplätze erhalten. Diese nachhaltige Partnerschaft stärkt die regionale Wertschöpfung und sichert die Qualität unserer Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, da regionale Unternehmen mit den baulichen Gegebenheiten und spezifischen Anforderungen bestens vertraut sind.

7. Resümee

Mit dem der Genossenschaft zu Grunde liegenden Geschäftsmodell der langfristigen Vermietung von Wohnungen ist auch in einem rückläufigen Markt eine beherrschbare Ertragssituation gegeben, die eine stetige, planmäßige Anpassung des Unternehmens an sich wandelnde Bedingungen ermöglicht. Mit der Unternehmensplanung bis 2038 sind die Weichen für eine stabile, wirtschaftlich starke Genossenschaft gestellt. Heute erkennbare und abschätzbare Risiken der Entwicklung sind vollständig berücksichtigt und lassen eine dauerhaft positive Entwicklung der Genossenschaft erwarten.

Die AWG "Rennsteig" eG verfolgt eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Durch gezielte Investitionen in energieeffiziente Technologien, soziale Maßnahmen und eine nachhaltige Finanzstrategie schaffen wir eine stabile Basis für die kommenden Jahrzehnte. Auch in Zukunft werden wir daran arbeiten, unser nachhaltiges Handeln kontinuierlich zu verbessern und damit sowohl unseren Mitgliedern und Mitarbeitern als auch der Umwelt gerecht zu werden. Darüber hinaus möchten wir unsere Innovationskraft weiter stärken, um neue Wege für eine nachhaltige Stadtentwicklung und ein zukunftsfähiges Wohnen zu gestalten.

Als generationenübergreifendes Unternehmen tragen wir die von unseren Vorgängergenerationen geschaffenen Werte unter den aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedingungen in die Zukunft. Dabei nutzen und gestalten wir Chancen, die es auch den kommenden Generationen ermöglichen, von einer nachhaltigen Entwicklung und der gemeinnützigen Nutzung des Genossenschaftsvermögens zu profitieren. Dieses langfristige Denken und Handeln ist tief in unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis verankert und bildet die Grundlage für eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung unserer Wohnquartiere.

Suhl, 20.02.2025

Thomas Brösicke

Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG ab 01.10.2024

Andreas Näder

Frank Brösicke

Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG bis 30.09.2024

Fred König



Bemerkungen des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2024

Im Zeitraum vom 03. Februar bis 20. Februar 2025 fand die Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2024 unserer Genossenschaft durch den vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. statt.

Unter Einbeziehung des Abschlussgespräches zur Prüfung am 20. Februar 2025, der Beurteilungen der Prüfer sowie eigener Analysen und Feststellungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss 2024 ausgewertet und den Bericht des Aufsichtsrates erstellt.

Hierbei fanden die regelmäßigen Berichte der bis zum 30. September 2024 tätigen ehemaligen und seit 01. Oktober 2024 tätigen neuen Vorstände, die Beratungen von Finanz- und Bauausschuss des Aufsichtsrates sowie weitere Berichterstattungen an den Aufsichtsrat Berücksichtigung.

Den satzungsgemäßen Zweck – die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung – hat die AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG auch im Jahr 2024 erfolgreich umgesetzt. Alle notwendigen Entscheidungen wurden unter Beachtung wirtschaftlicher und finanzieller Besonderheiten getroffen. Das von Veränderungen geprägte Umfeld des Suhler bzw. Südthüringer Wohnungsmarktes stellt weiter hohe Ansprüche an alle Mitarbeiter /-innen und Gremien der Genossenschaft.

Der Jahresabschluss 2024 schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 88.864 TEUR und einem Jahresüberschuss von 836,7 TEUR ab.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung liegt bei 492,1 TEUR und ist somit nachhaltig positiv.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und somit die Verschuldung des Unternehmens konnte auch in 2024 weiter abgebaut bzw. reduziert werden.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 77,9 % (Vorjahr 74,5 %).

Die Objektverschuldung wurde von 76,16 Euro/qm auf 56,70 Euro/qm gesenkt und die Ist-Miete konnte um 19 Cent auf 5,21 Euro/qm erhöht werden.

Dies ermöglichte auch die Durchführung der geplanten Investitionen. Um die Qualität des Wohnungsbestandes zu erhalten und möglichst aus-

zubauen sind weitere Maßnahmen erforderlich, die aufgrund der rasanten und weiter steigenden Preisentwicklungen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine große Herausforderung für alle Beteiligten bleiben.

Erhöhte Aufmerksamkeit widmen Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft der Vermietungsquote, die aufgrund der anhaltend angespannten demografischen Entwicklung der Region weiter volatil und sensibel ist. Durch gezielte Maßnahmen zur Mietergewinnung und Mieterbindung soll die Leerstandsquote niedrig gehalten und ein weiteres Ansteigen verhindert werden.

Hierbei stand die Umsetzung der überarbeiteten WohnWertMiete 4.0 in 2024 im Fokus unserer Arbeit. Die soziale Verantwortung für die Mitglieder behält dabei weiter einen hohen Stellenwert in der Arbeit der Genossenschaft und im Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat konnte im Jahr 2024 den gut vorbereiteten Generationenwechsel begleiten und zum 01.10.2024 die neuen Vorstände begrüßen. Mit frischen Ideen und Herangehensweisen werden die neuen Vorstände die Genossenschaft mit ihren Vertretern und Mitgliedern unter Wahrung der Traditionen in ein neues Kapitel begleiten.

Im Ergebnis der Auswertung des Jahresabschlusses 2024 und der Prüfungsergebnisse des vtw. Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss 2024 festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses 2024 zuzustimmen und
- die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,5 % aus dem Bilanzgewinn zu beschließen

H. König

Harald König
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Wohnungsbestand (Stand 31.12.2024)

Wohnbereich	Straße	Hausnummer	Wohnungen
Suhl			
Suhl-Nord	Kornbergstraße	40-60	46
	Lauterkopfstraße	1-25	185
Ilmenauer Straße	Am Himmelreich	34-48, 50-62, 72-84	260
	Otto-Bruchholz-Straße	17-31	102
	Friedrich-Wolf-Straße	7-17	48
	Alexander-Gerbig-Straße	7-19, 35-47, 2-40	415
	Carl-Fiedler-Straße	41-61, 18-32, 52	261
	Karl-Marx-Straße	4-12, 26-36, 50-60, 11-21, 35-45	290
Stadtmitte	Friedrich-König-Straße	11, 17	167
	Rimbachhügel	5-7	24
	Judithstraße	12-28	83
	Roschstraße	4-8	26
	Backstraße	4-6	20
	Stadelstraße	5-7	22
	Schleusinger Straße	29, 29a	12
Döllberg	Hufelandstraße	1-7, 18-24	72
Lautenberg	Joseph-Haydn-Straße	1-11, 6-18	98
	Georg-Friedrich-Händel-Straße	22-26	20
Pfiffergrund	Theodor-Körner-Straße	6-10, 7-15, 18	54
Aue I	Leonhard-Frank-Straße	18-40, 80-86, 90-96, 108-114	238
	Auhammerweg	1	24
Aue II	Würzburger Straße	44-48	132
	Auenstraße	9-15, 34-76	417
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft	8-34, 1-19	182
Oberhof	Gräfenrodaer Straße	14-22, 26-34	93
Gesamt			3.291

Suhl: 3.016 Wohnungen = 91,7%
Zella-Mehlis: 182 Wohnungen = 5,5%
Oberhof: 93 Wohnungen = 2,8%



Herausgeber

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG
Friedrich-König-Straße 11
98527 Suhl

Gestaltung

Büro für Design und Innenarchitektur
www.design-innenarchitektur.de

Texte

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG

Fotografie

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG



AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG
Friedrich-König-Straße 11
98527 Suhl

Telefon: +49 3681 39 19 0
Telefax: +49 3681 39 19 99

info@awg-rennsteig.de
www.awg-rennsteig.de

*Wohnen
am Rennsteig*