# *Geschäfts-bericht* 2025

DURCH-
SCHNITTSALTER
der Mitglieder

**60**

INVES-
TITIONEN
in den Bestand

**30,30**

€/m²

INSTAND-
HALTUNGSAUF-
WAND

**5,2**

Mio. €
im Gebäudebestand

GEWERBE-
EINHEITEN

**10**

WOHNFLÄCHE

**177.135**

m²

seit

**1907**

TRADITION

AUS-
ZUBILDENDE

**1**

LEERSTANDS-
QUOTE

**5,5**%

KUNDEN
ZUFRIEDENHEIT

**>94**%

PKW-
STELLPLÄTZE

**1.788**

MITGLIEDER

**4.228**

Ø
BETRIEBS-
ZUGEHÖRIGKEIT

**>16**

Jahre

WOHNEINHEITEN

**3.147**

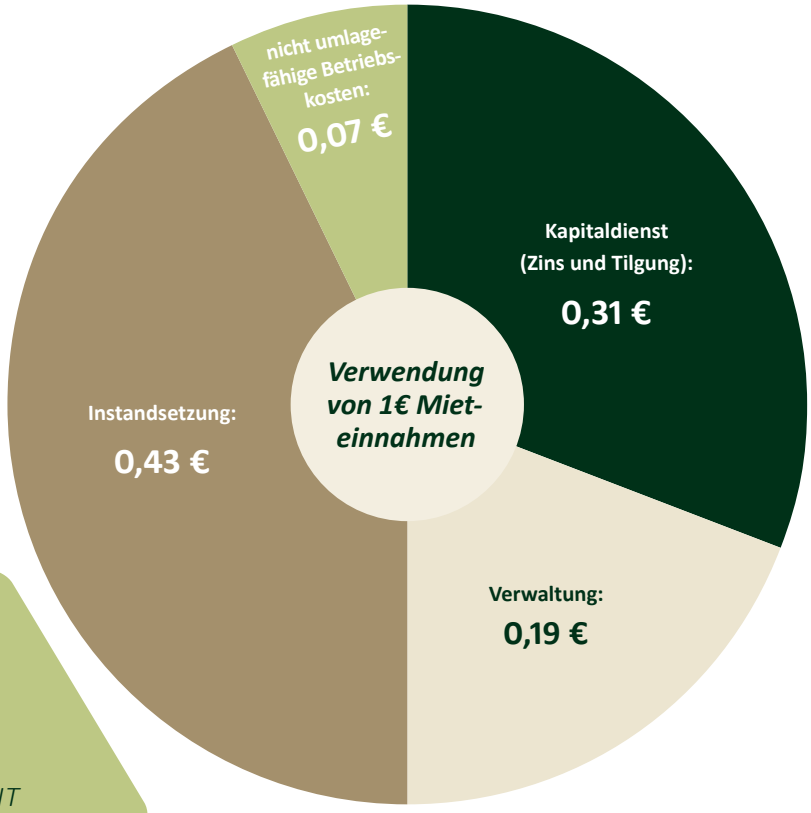
seit
**1956**
längste aktive
*MITGLIED-SCHAFT*

*ANZAHL DER TAGE BERUFSERFAHRUNG, DAS UNSER TEAM DERZEIT MITBRINGT*
**>130.000**

*MITARBEITER-KOLLABORATION AUS DEN GENERATIONEN*
**BOOMER, X, Y, Z**

*VERTRETER*
**59**

*Ø WOHNUNGS-IST-MIETE*
**5,60**
€/m²




*GRUND UND BODEN*
**392.121**
m²

*DURCHSCHNITTLICHE MITARBEITER*
**20**
*OHNE VORSTAND*

## Unsere Genossenschaft


06 Die AWG "Rennsteig" eG auf einen Blick
07 Organe der Genossenschaft


## Jahresabschluss


08 Bilanz zum 31.12.2025
10 Gewinn- und Verlustrechnung


## Anhang


12 Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2025
14 Anlagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel


## Lagebericht


16 Grundlagen des Unternehmens
16 Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchensituation
18 Geschäftsverlauf
18 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
21 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
23 Nachhaltigkeit
24 Resümee


## Aufsichtsrat


26 Bemerkungen des Aufsichtsrates


## Weiteres


28 Wohnungsbestand

*„Nachdem die Genossenschaft in den letzten Jahren das finanzielle Fundament gefestigt hat, konzentrieren wir uns nun planmäßig auf die Modernisierung und den Werterhalt unserer Quartiere.“*

# Von der Bilanz auf die Baustelle:

## WIR INVESTIEREN KONSEQUENT IN NACHHALTIGE WOHNWERTE.

Sehr geehrte Mitglieder, geschätzte Partner,

im vergangenen Jahr haben wir an dieser Stelle betont, dass eine solide finanzielle Basis die zwingende Voraussetzung für die anstehenden Investitionen der zweiten Sanierungswelle in unserem Bestand ist. Das Geschäftsjahr 2025 war die konsequente Umsetzung dieses Vorhabens: Wie in den vergangenen Jahren hat die Genossenschaft ihre Ertragskraft gesteigert, die Eigenkapitalquote erhöht und den Verschuldungsgrad deutlich gesenkt. Diese Stabilität ist kein Selbstzweck, sondern das planmäßig erarbeitete Fundament für die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft. Trotz der wirtschaftlich stagnierenden Rahmenbedingungen konnten wir bereits im Berichtsjahr mit 29,12 € pro Quadratmeter überdurchschnittlich in die Instandhaltung unserer Wohnungen investieren und die Leerstandsquote im Kernbestand weiter reduziert halten.

Mit der nahezu vollständigen Entschuldung der Genossenschaft wird die Vorbereitungsphase sukzessive abgeschlossen. Die geschaffenen finanziellen Spielräume ermöglichen der Genossenschaft jetzt den Einstieg in die umfassende technische Sanierung. Der Fokus rückt planmäßig auf die Modernisierung der Heizungs- und Sanitärstränge sowie auf energetische Sanierungen, um den Wohnwert unserer Objekte langfristig zu sichern. Wir führen damit den Weg der letzten Jahre konsequent weiter – von der wirtschaftlichen Konsolidierung hin zur aktiven baulichen Aufwertung des Bestandes.

Um den Instandhaltungsstau nachhaltig zu reduzieren, werden die Investitionen auch in den kommenden Jahren auf einem sehr hohen Niveau bleiben, womit die Genossenschaft gleichzeitig wichtige wirtschaftliche Impulse in unserer Region setzt.

Wir sind uns bewusst, dass die anstehenden Arbeiten – insbesondere innerhalb der Wohnungen – mit zeitweisen Einschränkungen, Lärm und Schmutz für Sie verbunden sind. Wir bitten die betroffenen Nutzer hierfür um ihr Verständnis und ihre Geduld. Die langfristige Steigerung des Wohnwertes und die nachhaltige Reduzierung des Energieverbrauches sind der anhaltende Lohn für diese, wenige Monate andauernden, Einschränkungen.

Unser Ziel bleibt ein modernes, bezahlbares Zuhause für alle Generationen. Wir danken Ihnen, liebe Mitglieder und Partner, für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in unseren gemeinsamen Weg und danken herzlich unserem Team für diese großartige Leistung.

Andreas Näder und Thomas Brösicke
Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG

# Die AWG "Rennsteig" eG auf einen Blick

Stand 31.12.2025

Mit 3.147 Wohnungen ist die AWG eine der größten Südthüringer Genossenschaften. Seit der Gründung im Jahre 1907 ist sie im Mietwohnungsbau tätig und bietet eine breite Angebotspalette an Wohnraum in Suhl, Zella-Mehlis und Oberhof.


| | |
|---|---|
| Sitz | Friedrich-König-Straße 11<br>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)* | *85.381* |
| *Mitglieder* | *4.228* |
| *Wohnungen* | *3.147* |
| *Mitarbeiter ohne Vorstand* | *21* |

### *Verbandszugehörigkeit:*

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

### *Tochterunternehmen:*

Rennsteig Gebäudeservice GmbH

# Die Organe

## Aufsichtsrat

| | |
|---|---|
| Harald König | Vorsitzender |
| Jens-Uwe Heß | stellvertretender Vorsitzender |
| Lutz Gruber | Schriftführer |
| Gabriele Radke | stellvertretende Schriftführerin |
| Thomas Gärtner | |
| Thomas Letsch | |

## Vorstand

| | |
|---|---|
| Thomas Brösicke | Kaufmännischer Vorstand |
| Andreas Näder | Technischer Vorstand |

## Liste der gewählten Vertreter Stand 31.12.2025

(Wahlperiode 2021-2026) – Neuwahlen zur Vertreterversammlung fanden im Frühjahr 2026 statt.

### Wahlbezirk I - Suhl Nord

| | |
|---|---|
| Oberkehr | Willi |
| König | Barbara |
| Neupert | Maria |

### Wahlbezirk II - Ilmenauer Straße

| | |
|---|---|
| Anders | Hubert |
| Schulz | Helmut |
| Schuster | Heidrun |
| Hartmann | Carmen |
| Schneider | Roland |
| Schmidt | Karlheinz |
| Marx | Silvio |
| Junius | Thomas |
| Jesse | Gunther |
| Kelber | Erika |
| Schneider | Theresa |
| Bauroth | Torsten |
| Miethke | Helga |
| Schulz | Thomas |
| Hoffmann | Beate |
| Heim | Petra |
| Kirchner | Thomas |

### Wahlbezirk III - Aue I, Aue II

| | |
|---|---|
| Benkert | Gerhard-Günter |
| Will | Eva-Maria |
| Heim | Ramona |
| Boudounet | Rosemarie |
| Peter | Jeannette |
| Kachel | Adolf |
| Rittermann | Marco |
| Denner | Steffen |
| Lindner | Günter |
| Lotter | Sabine |
| Kühnert | Jonas |

### Wahlbezirk IV - Stadtmitte, Döllberg, Lautenberg, Pfiffergrund

| | |
|---|---|
| Funk | Hannelore |
| Gräfe | Reiner |
| Schulz | Andreas |
| Süß | Bernd |
| Hüttl | Brita |
| Friese | Udo |
| Bauer | Michael |
| Truckenbrodt | Michael |

### Wahlbezirk V - Zella-Mehlis, Oberhof

| | |
|---|---|
| Duwensee | Melanie |
| Moritz | Dagmar |
| Schulze | Steffi |
| Zachariae | Martin |

### Wahlbezirk VI - Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung

| | |
|---|---|
| Schneider | Detlef |
| Dr. Laab | Wolfgang |
| Körner | Rüdiger |
| Sonnenberger | Uta |
| Riemann | Dagmar |
| Fuhrmann | Heike |
| Wettig | Thomas |
| Schön | Andreas |
| Wandel | Sabine |
| Günzler | Rolf |
| Hermann | Silke |
| Lieberuks | Jens-Uwe |
| Czarnetzki | Barbara |
| Klonz-Pfeffer | Elke |
| Heydenbluth | Maria Magdalena |
| Hollandt-Pfötsch | Tina |

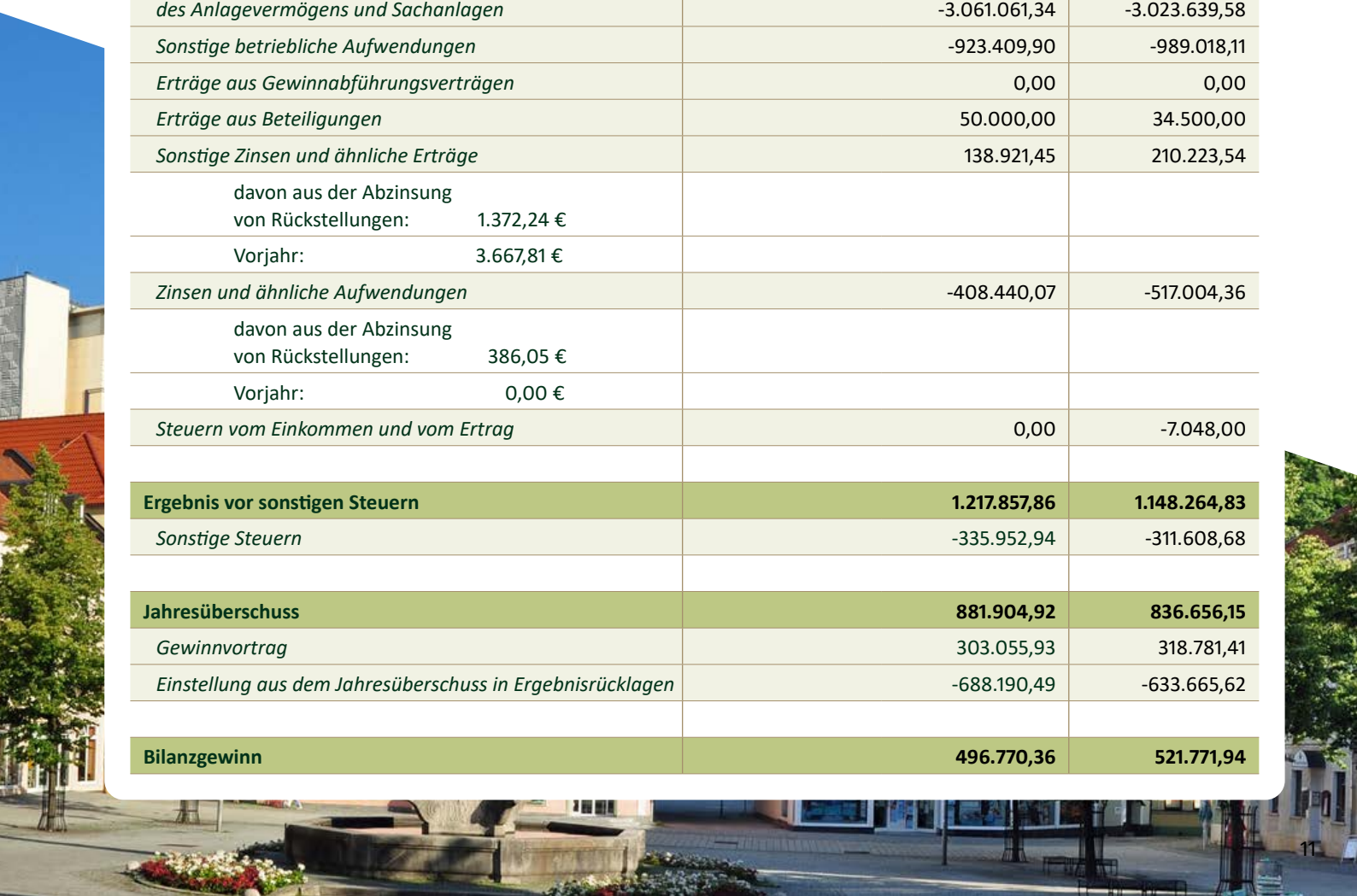
# Bilanz zum 31. Dezember 2025

| Aktiva | 2025 | | 2024 |
|---|---|---|---|
| | € | € | € |
| **Anlagevermögen** | | | |
| *Immaterielle Vermögensgegenstände* | | | |
| Lizenzen | 33.380,00 | | 7.902,00 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 33.380,00 | 23.557,24 |
| *Sachanlagen* | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 68.205.747,26 | | 71.018.118,75 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.188.449,59 | | 1.228.060,59 |
| Grundstücke ohne Bauten | 2.301.386,06 | | 2.301.386,06 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 138.044,02 | | 111.881,73 |
| Bauvorbereitungskosten | 111.074,21 | 71.944.701,14 | 0,00 |
| *Finanzanlagen* | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 525.564,59 | | 525.564,59 |
| Beteiligungen | 137.500,00 | 663.064,59 | 137.500,00 |
| **Anlagevermögen gesamt** | | **72.641.145,73** | **75.353.970,96** |
| | | | |
| **Umlaufvermögen** | | | |
| *Andere Vorräte* | | | |
| Unfertige Leistungen | 6.239.107,98 | | 6.121.809,83 |
| Geleistete Anzahlungen | 72.946,92 | 6.312.054,90 | 63.295,85 |
| *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände* | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 103.399,99 | | 71.035,10 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | | 60,00 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 697,43 | | 924,56 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 415.932,87 | 520.030,29 | 436.194,05 |
| *Flüssige Mittel* | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 5.795.057,25 | 6.545.472,78 |
| | | | |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungposten | | 3.230,17 | 271.605,23 |
| | | | |
| **Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** | | 109.944,46 | 0,00 |
| | | | |
| **Bilanzsumme** | | **85.381.462,80** | **88.864.368,36** |

| Passiva | | 2025 | | 2024 |
|---|---|---|---|---|
| | | € | € | € |
| **Eigenkapital** | | | | |
| *Geschäftsguthaben* | | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | 519.365,38 | | 325.035,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | | 14.025.588,73 | | 14.452.837,50 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | | 113.770,00 | 14.658.724,11 | 289.230,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen | | | | |
| auf Geschäftsanteile: | 3.732,89 € | | | |
| Vorjahr: | 3.260,00 € | | | |
| *Kapitalrücklage* | | | 2.767.207,45 | 2.758.007,45 |
| *Ergebnisrücklagen* | | | | |
| Sonderrücklage gem. §27 Abs.2 DMBilG | | 37.199.896,64 | | 37.199.896,64 |
| Gesetzliche Rücklage | | 4.441.694,05 | | 4.353.503,56 |
| Andere Ergebnisrücklagen | | 9.893.805,99 | 51.535.396,68 | 9.293.805,99 |
| *Bilanzgewinn* | | | | |
| Gewinnvortrag | | 303.055,93 | | 318.781,41 |
| Jahresüberschuss | | 881.904,92 | | 836.656,15 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | | -688.190,49 | 496.770,36 | -633.665,62 |
| **Eigenkapital gesamt** | | | **69.458.098,60** | **69.194.088,08** |
| | | | | |
| **Rückstellungen** | | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | | 1.128.381,11 | 1.347.604,76 |
| | | | | |
| **Verbindlichkeiten** | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 6.940.231,42 | | 10.617.962,80 |
| Erhaltene Anzahlungen | | 6.454.700,93 | | 6.420.248,96 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | | 12.292,62 | | 17.996,80 |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | | 808.836,54 | | 691.253,42 |
| | | 821.129,16 | | 709.250,22 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | | 130.979,77 | | 141.053,28 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 404.099,75 | 14.751.141,03 | 388.698,45 |
| davon aus Steuern: | 29.687,78 € | | | |
| Vorjahr: | 26.935,67 € | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | 1.669,25 € | | | |
| Vorjahr: | 1.180,66 € | | | |
| | | | | |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | | | 43.842,06 | 45.461,81 |
| | | | | |
| **Bilanzsumme** | | | **85.381.462,80** | **88.864.368,36** |

# *Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.-31.12.2025*

| | | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| | € | € | € |
| *Umsatzerlöse* | | | |
| aus Bewirtschaftungstätigkeit | 18.282.650,98 | | 17.459.213,27 |
| aus dem Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 100.000,00 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 53.624,71 | 18.336.275,69 | 40.151,09 |
| *Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmte Grundstücken sowie an unfertige Leistungen* | | | |
| Bestandsminderung bei Verkaufsobjekten | 0,00 | | -55.465,03 |
| Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen | 117.298,15 | 117.298,15 | 520.382,47 |
| *Sonstige betriebliche Erträge* | | 500.043,75 | 369.186,84 |
| *Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen* | | | |
| Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit | | -11.997.813,07 | -11.374.569,87 |
| | | | |
| **Rohergebnis** | | **6.955.804,52** | **7.058.898,77** |
| | | | |
| *Personalaufwand* | | | |
| Löhne und Gehälter | -1.216.429,79 | | -1.312.904,33 |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen | | | |
| für Altersversorgung | -317.527,01 | -1.533.956,80 | -305.743,10 |
| davon Altersversorgung: 19.628,00 € | | | |
| Vorjahr: 13.740,76 € | | | |
| *Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen* | | -3.061.061,34 | -3.023.639,58 |
| *Sonstige betriebliche Aufwendungen* | | -923.409,90 | -989.018,11 |
| *Erträge aus Gewinnabführungsverträgen* | | 0,00 | 0,00 |
| *Erträge aus Beteiligungen* | | 50.000,00 | 34.500,00 |
| *Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge* | | 138.921,45 | 210.223,54 |
| davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 1.372,24 € | | | |
| Vorjahr: 3.667,81 € | | | |
| *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* | | -408.440,07 | -517.004,36 |
| davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 386,05 € | | | |
| Vorjahr: 0,00 € | | | |
| *Steuern vom Einkommen und vom Ertrag* | | 0,00 | -7.048,00 |
| | | | |
| **Ergebnis vor sonstigen Steuern** | | **1.217.857,86** | **1.148.264,83** |
| *Sonstige Steuern* | | -335.952,94 | -311.608,68 |
| | | | |
| **Jahresüberschuss** | | **881.904,92** | **836.656,15** |
| *Gewinnvortrag* | | 303.055,93 | 318.781,41 |
| *Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen* | | -688.190,49 | -633.665,62 |
| | | | |
| **Bilanzgewinn** | | **496.770,36** | **521.771,94** |



# Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2025

## 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 2025 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 von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung beachtet.
Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel und Verbindlichkeitenspiegel).
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 den gesetzlichen Rahmenbedingungen 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 € 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 | 52.022,66 € |
| Eigenkapital | 577.587,25 € |
| Bilanzergebnis | 0,00 € |

Der im Jahresabschluss der RGS GmbH ausgewiesene Jahresfehlbetrag in Höhe von 52.642,66 € wird vollständig aus den Gewinnrücklagen der Gesellschaft entnommen.

***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

Unfertige Leistungen wurden in Höhe der Anschaffungskosten bewertet, sie betragen zum 31.12.2025 insgesamt 6.239.107,98 € (Vorjahr: 6.121.809,83 €) und beinhalten die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025. 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 | 103.399,99 € |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 697,43 € |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 415.932,87 € |

Die Restlaufzeiten liegen unter einem Jahr.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen 185.109,91 € auf Anteile an Instandhaltungsrücklagen der Wohnungen der Genossenschaft in einer Eigentümergemeinschaft.

## Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Der Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung aus den abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen in Höhe von 109.944,46 €, resultiert aus der Verrechnung des Erfüllungsrückstandes (65.055,54 €) mit dem angelegten Festgeld (Sperrkonten in Höhe von 175.000,00 €).
Im Vorjahr ergab sich aus den Positionen Erfüllungsrückstand und Vermögensverrechnung eine Rückstellung für Altersteilzeit vor Verrechnung in Höhe von 151.995,34 und nach Verrechnung des Vermögens (120.000,00 €) in Höhe von 31.995,34 €.

## 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 (88.190,49 €) eingestellt.
Den Anderen Ergebnisrücklagen werden 600.000,00 € 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 620.427,63 €, für Betriebskosten in Höhe von 303.274,05 € und für Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie der Erstellung der Steuererklärung und der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 89.858,27 €.
Bei der Rückstellung für Altersteilzeit (75.999,92 € vor Verrechnung) erfolgte eine Vermögensverrechnung in Höhe von 65.055,54 €. Daraus resultiert am 31.12.2025 eine Rückstellung für Altersteilzeit nach Verrechnung von 10.944,38 €.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.
Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen (Anlage 2).

## 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 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 236.306,48 €, Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von 12.425,53 € sowie Erträge auf bereits abgeschriebene Forderungen in Höhe von 12.350,40 € enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus abgeschriebenen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 34.955,60 € 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 31.12.2025 bestehen Verpflichtungen aus KFZ-Leasingverträgen in Höhe von 66.814,24 €, 99.215,34 € für gebundene Planungsleistungen für Baumaßnahmen 2026 und 69.990,00 € aus dem Rahmenvertrag über die Bereitstellung von Software- und IT-Dienstleistungen von Dr. Klein Wowi Digital AG.
Es werden Treuhandkonten (Mietkautionskonten) in Höhe von insgesamt 4.445,87 € geführt.

***2. Arbeitnehmer***

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich 20 angestellte Arbeitnehmer beschäftigt.

***3. Mitgliederbewegung***

| | Verbleibende Mitgliederanzahl | Anteile |
|---|---|---|
| Stand am 31.12.2024 | 4.286 | 93.359 |
| Zugänge | 228 | 3.114 |
| Abgänge | -286 | -5.873 |
| Stand am 31.12.2025 | 4.228 | 90.600 |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Jahr 2025 um 427,2 T€ vermindert.
Die verbleibenden Mitglieder waren Ende 2025 mit 90.600 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das auf die gezeichneten Geschäftsanteile einzuzahlende Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt somit zum 31.12.2025 14.043,0 T€, das bedeutet eine Verminderung zum Jahr 2024 um 427,6 T€.
Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

***4. Ergebnisverwendung***

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 881.904,92 € ab.
Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 88.190,49 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.
Des Weiteren werden 600.000,00 € den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich einschließlich des Gewinnvortrags in Höhe von 303.055,93 € ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 496.770,36 € 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:

| | |
|---|---|
| Thomas Brösicke | Kaufmännischer Vorstand |
| Andreas Näder | Technischer Vorstand |

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 Verbindlichkeitenspiegel

Suhl, den 11.02.2026

Thomas Brösicke Andreas Näder
Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG

# Anlagenspiegel

| Posten | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | AK/HK per 01.01.2025 € | Zugänge € | Abgänge € | Umbuchungen € | AK/HK per 31.12.2025 € |
| ***Immaterielle Vermögensgegenstände*** | **115.261,36** | **26.455,72** | **18.856,57** | **0,00** | **122.860,51** |
| *Sachanlagen* | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 166.451.673,45 | 98.489,94 | 0,00 | 0,00 | 166.550.163,39 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.403.646,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.403.646,11 |
| Grundstücke ohne Bauten | 8.521.466,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.521.466,01 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 710.126,42 | 112.261,45 | 54.125,05 | 0,00 | 768.262,82 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 111.074,21 | 0,00 | 0,00 | 111.074,21 |
| Geleistete Anzahlungen Sachanlagever. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ***Sachanlagen insgesamt*** | **178.086.911,99** | **321.825,60** | **54.125,05** | **0,00** | **178.354.612,54** |
| *Finanzanlagen* | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 525.564,59 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 525.564,59 |
| Beteiligungen | 137.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 137.500,00 |
| ***Finanzanlagen insgesamt*** | **663.064,59** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **663.064,59** |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **178.865.237,94** | **348.281,32** | **72.981,62** | **0,00** | **179.140.537,64** |

# Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

| Verbindlichkeiten | | Gesamt |
|---|---|---|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2025 | 6.940.231,42 |
| | 2024 | 10.617.962,80 |
| erhaltene Anzahlungen | 2025 | 6.454.700,93 |
| | 2024 | 6.420.248,96 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| Verbindlichkeiten aus | 2025 | 12.292,62 |
| Vermietung | 2024 | 17.996,80 |
| Verbindlichkeiten aus sonstigen | 2025 | 808.836,54 |
| Lieferungen und Leistungen | 2024 | 691.253,42 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2025 | 130.979,77 |
| | 2024 | 141.053,28 |
| sonstige Verbindlichkeiten | 2025 | 404.099,75 |
| | 2024 | 388.698,45 |
| **Gesamtbetrag** | **2025** | **14.751.141,03** |
| | **2024** | **18.277.213,71** |

| | | Abschreibungen | | | Restbuchwerte | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| kumulierte Abschreibungen 01.01.2025 € | Abschreibungen des Geschäftsjahres € | Abschreibungen auf Abgänge € | außerplanmäßige Abschreibungen € | kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 € | per 31.12.2024 € | per 31.12.2025 € |
| **83.802,12** | **24.530,96** | **18.852,57** | **0,00** | **89.480,51** | **31.459,24** | **33.380,00** |
| | | | | | | |
| 95.433.554,70 | 2.910.861,43 | 0,00 | 0,00 | 98.344.416,13 | 71.018.118,75 | 68.205.747,26 |
| 1.175.585,52 | 39.611,00 | 0,00 | 0,00 | 1.215.196,52 | 1.228.060,59 | 1.188.449,59 |
| 6.220.079,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.220.079,95 | 2.301.386,06 | 2.301.386,06 |
| 598.244,69 | 86.057,95 | 54.083,84 | 0,00 | 630.218,80 | 111.881,73 | 138.044,02 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 111.074,21 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **103.427.464,86** | **3.036.530,38** | **54.083,84** | **0,00** | **106.409.911,40** | **74.659.447,13** | **71.944.701,14** |
| | | | | | | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 525.564,59 | 525.564,59 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 137.500,00 | 137.500,00 |
| **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **663.064,59** | **663.064,59** |
| **103.511.266,98** | **3.061.061,34** | **72.936,41** | **0,00** | **106.499.391,91** | **75.353.970,96** | **72.641.145,73** |

| | davon Restlaufzeit | | gesichert | Art der Sicherung |
|---|---|---|---|---|
| unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| 2.158.921,77 | 4.781.309,65 | 0,00 | 6.940.231,42 | Grundschulden |
| 3.686.635,55 | 9.268.402,55 | 1.349.560,25 | 10.617.962,80 | Grundschulden |
| 6.454.700,93 | 0,00 | 0,00 | | |
| 6.420.248,96 | 0,00 | 0,00 | | |
| | | | | |
| 12.292,62 | 0,00 | 0,00 | | |
| 17.996,80 | 0,00 | 0,00 | | |
| 808.836,54 | 0,00 | 0,00 | | |
| 691.253,42 | 0,00 | 0,00 | | |
| 130.979,77 | 0,00 | 0,00 | | |
| 141.053,28 | 0,00 | 0,00 | | |
| 404.099,75 | 0,00 | 0,00 | | |
| 388.698,45 | 0,00 | 0,00 | | |
| **9.969.831,38** | **4.781.309,65** | **0,00** | **6.940.231,42** | |
| **11.345.886,46** | **9.268.402,55** | **1.349.560,25** | **10.617.962,80** | |

# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG mit Sitz in Suhl ist ein seit 1907 in Südthüringen beheimatetes Unternehmen, welches zum Jahresende 2025 zur Vermietung bestimmte 3.147 Wohnungen mit 177.135,00 qm Wohnfläche, 10 Gewerbeeinheiten, 1.059 bewirtschaftete und 729 unbewirtschaftete Pkw-Stellplätze, 50 Garagen sowie insgesamt 392.121 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[1]

### *Konjunkturelle Entwicklung*

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland haben sich nicht bestätigt. Für das Jahr 2025 war ein leichter Anstieg um 0,2 % zu verzeichnen.[2]

Im Jahr 2025 blieb die durchschnittliche Jahresteuerungsrate wie im Jahr 2024 bei 2,2 %.[3] Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2025 auf einen durchschnittlichen Index von 122,5 (Basis 2020=100). Die Preise für Heizöl und Kraftstoffe gingen um 3,1 % zurück. Der Bereich Strom, Gas und andere Brennstoffe sank um 8,4 %.

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2026 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) für Deutschland einen Anstieg des BIP um voraussichtlich 0,9 %.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2025/2026 ebenfalls ein Plus von 0,9 % für das Jahr 2026.

### *Demografische Entwicklung*

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2025 um 100.000 Personen gesunken (2024: +100.000). So lebten zum Jahresende 2025 gut 83,5 Millionen Personen in Deutschland.[4] Am 30. September 2025 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.083.311 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2025 um 16.966 Personen bzw. um 0,8 %.[5]

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. Die Ergebnisse bestätigen den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. 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 anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.[6]

***Gebäude und Wohnungen***
Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 1.175.215 Wohnungen. Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2023 einen Zugang von 3.093 Wohnungen.

Die Struktur des Wohnungsbestandes blieb seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit 1 bis 2 Räumen) am Gesamtwohnungsbestand lag bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen machten seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtbestandes aus. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2024 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 560 Wohnungen.

***Allgemeine Branchenentwicklung in Thüringen***
Ende des Jahres 2025 hatte der vtw 238 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 71 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen im vtw Ende 2024 rund 265.000 Wohnungen bewirtschaftet.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 rund 15,70 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel flossen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich.

Die Planungen für das Jahr 2024 waren ambitioniert. 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 2024 mit 500 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (2023: 500 Mio. Euro).

***Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung in Thüringen***
Seit 2010 steigen die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung pro Quadratmeter stetig. 2024 lagen sie bei 17,07 Euro/m² jährlich, die Modernisierungskosten betrugen 14,26 Euro/m².

Der Leerstand blieb Ende 2024 mit einer Quote von 7,8 % nahezu unverändert. Hauptursachen sind fehlende Nachfrage, Mieterwechsel, Modernisierung und geplanter Abriss. 45 % der leerstehenden Wohnungen entfallen allein auf mangelnde Nachfrage und geplanten Abriss.

Im Jahr 2024 stiegen die Investitionen in den Bestand erneut auf einen Median von 28,09 Euro/m². Der Schwellenwert für Investitionen liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

Die Eigenkapitalquoten stiegen 2024 im Median leicht auf 67,4 %. Wohnungsunternehmen reagieren auf steigende Bau- und Finanzierungskosten, regulatorische Anforderungen sowie Fachkräftemangel mit verantwortungsbewusster Führung. Miethöhen werden überprüft und angepasst, sofern rechtlich und sozial vertretbar. Heiz- und Betriebskosten belasten Mieterhaushalte zunehmend. Die Kaltmieten reichen weiterhin nicht, um energetische Anforderungen und Klimaziele bis 2045 allein zu erfüllen.

Angesichts der Herausforderungen muss die wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsunternehmen langfristig gesichert werden. Es sind verlässliche Rahmenbedingungen und gezielte Förderungen für energetische Sanierungen sowie Investitionen in Barrierefreiheit und Bestandsanpassung notwendig. Die Klimaziele können nicht allein von den Wohnungsunternehmen erreicht werden.

1 *alle Informationen des Abschnittes 2. sind der Veröffentlichung des vtw „Textbausteine für den Geschäftsbericht 2025 Stand Januar 2026“ entnommen
2 Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html
3 Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_019_611.html
4 Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_032_124.html
5 Vgl. https://statistik.thueringen.de/datenbank/
6 Vgl. https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=lz300123||

## 3. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf 2025 verlief planmäßig. Durch eine Wohnungstrennung erhöhte sich der Bestand auf 3.533 Wohnungen. Von diesen waren 386 Wohnungen in Abrissgebäuden stillgelegt, sodass 3.147 Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung standen. Zum Jahresende waren davon 174 Wohnungen bzw. 5,5 % nicht vermietet. Insgesamt 376 Wohnungen befinden sich in beschlossenen Abrissobjekten; hiervon waren 292 Wohnungen vermietet, was einer Quote von 77,7 % entspricht. Im übrigen Bestand von 2.771 Wohnungen einschließlich 26 Eigentumswohnungen standen 90 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 3,2 % entspricht.

Zum 31.12.2025 verfügte die Genossenschaft über 1.788 Pkw-Stellplätze; 46 bzw. 4,3 % der 1.042 vermietbaren Stellplätze waren nicht vermietet. Der Bestand an 10 Gewerbeeinheiten blieb unverändert (3 selbst genutzt, 4 baubedingt leer, 3 vermietet).

Die durchschnittliche Sollmiete stieg um 26 Cent/qm auf 6,02 €/qm; die Wohnungssollmiete stieg ebenso um 26 Cent/qm auf 5,93 €/qm während die Ist-Miete auf 5,60 €/qm stieg (+39 Cent/qm). Forderungsausfälle und Fluktuationsrate entsprachen im Wesentlichen dem Vorjahr.

Die Instandhaltungskosten lagen bei 29,12 €/qm (Vorjahr 25,27 €/qm), inklusive Investitionen bei 30,30 €/qm. Die Verwaltungskosten konnten um 123,4 T€ auf 680,00 €/WE (Vorjahr 700,53 €/WE) reduziert werden; die Produktivität stieg auf 169 WE/Mitarbeiter (Vorjahr 162). Neben den 2 Vorstandsmitgliedern waren durchschnittlich 20 Mitarbeitende beschäftigt.

Das EBITDA erhöhte sich auf 21,81 €/qm (Vorjahr 20,84 €/qm), der Cash Flow betrug 3.723 T€ (Vorjahr 3.860 T€). Für den Kapitaldienst wurden 31,0 % der Mieteinnahmen eingesetzt (Vorjahr 33,4 %). Der dynamische Verschuldungsgrad sank von 1,7 auf 0,9 Jahre.

## 4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### *4.1 Vermögenslage*

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2025 wie folgt dar:

***Vermögen***

| | 2025 | | 2024 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | Tsd. € | % | Tsd. € | % | Tsd. € |
| Langfristiges Vermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 71.978,1 | 90,9 | 74.690,9 | 90,3 | - 2.712,8 |
| Finanzanlagen | 663,1 | 0,8 | 663,1 | 0,8 | 0,0 |
| Mittel- und kurzfristiges Vermögen | | | | | |
| Übriges Vorratsvermögen | 72,9 | 0,2 | 63,3 | 0,1 | 9,6 |
| Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten | 522,6 | 0,7 | 778,9 | 0,9 | - 256,3 |
| Flüssige Mittel | 5.795,1 | 7,3 | 6.545,5 | 7,9 | - 750,4 |
| | | | | | |
| Aktiver Unterschiedsbetrag zur Vermögensverrechnung | 109,9 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 109,9 |
| | | | | | |
| **Vermögen gesamt** | **79.141,7** | **100,0** | **82.741,7** | **100,0** | **- 3.600,0** |

***Kapital***

| | 2025 | | 2024 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | Tsd. € | % | Tsd. € | % | Tsd. € |
| Langfristiges Kapital | | | | | |
| Eigenkapital (Strukturbilanz) | 68.608,8 | 86,7 | 68.361,1 | 82,6 | 247,7 |
| Fremdkapital | 6.940,2 | 8,8 | 10.618,0 | 12,8 | - 3.677,8 |
| Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital | | | | | |
| Rückstellungen | 1.128,4 | 1,4 | 1.347,6 | 1,6 | - 219,2 |
| Verbindlichkeiten | 2.248,1 | 2,8 | 2.196,3 | 2,7 | 51,8 |
| vorges. Dividendenausschüttung | 216,2 | 0,3 | 218,7 | 0,3 | - 2,5 |
| **Kapital gesamt** | **79.141,7** | **100,0** | **82.741,7** | **100,0** | **- 3.600,0** |

Es wurden Verrechnungen von Unfertigen Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 6.239,1 Tsd. € sowie Verrechnungen von Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 0,1 Tsd. € vorgenommen.

Das Anlagevermögen, welches über 90 % des Gesamtvermögens nach Strukturbilanz ausmacht und vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt ist, verringerte sich um 2.712,8 T€, insbesondere durch planmäßige Abschreibungen von rund 3.061 T€, denen Investitionen in Bauvorbereitung (111 T€), Außenanlagen (98,5 T€), bewegliche Wirtschaftsgüter (112,3 T€) und immaterielle Vermögensgegenstände (26,4 T€) gegenüberstanden.

Das Eigenkapital stieg um rund 247 T€ und beträgt nun 86,7 % des Gesamtkapitals. Die liquiden Mittel reduzierten sich infolge hoher Tilgungen und eigenfinanzierter Investitionen um rund 750 T€ auf 5.795,1 T€, verbleiben jedoch auf komfortablem Niveau.

***4.2 Finanzlage***

Ziel der Finanzdisposition ist die jederzeitige Sicherung ausreichender Liquidität zur Erfüllung aller laufenden Zahlungsverpflichtungen sowie zur Finanzierung geplanter Investitionen. Überschüssige Mittel werden defensiv und ausschließlich in sichere, spekulationsfreie Anlagen bei bonitätsstarken oder staatlich abgesicherten Kreditinstituten investiert.

Alle Verbindlichkeiten bestehen in Euro; Währungs- oder Derivatgeschäfte (Swaps, Caps u. ä.) werden nicht genutzt. Sämtliche Darlehen sind langfristig prolongiert und als Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis maximal 2030 vereinbart, sodass keine Zinsrisiken bestehen und eine planmäßige Rückführung gesichert ist.

***Kapitalflussrechnung nach DRS 21***

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

| | |
|---|---|
| Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 4.201,6 T€ |
| Planmäßige Tilgung für Objektfinanzierungsmittel | - 3.631,4 T€ |
| Zinsaufwendungen | - 412,4 T€ |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Objektfinanz. | 157,8 T€ |

Trotz der mit knapp 30 % der Ist-Mieteinnahmen weiterhin hohen planmäßigen Tilgung der Genossenschaft ermittelt sich für 2025 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der zur Bedienung des Kapitaldienstes ausreichte und einen Überschuss erwirtschaftet.

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.

Ab dem Jahr 2026 sind entsprechend der aktualisierten, langfristigen Unternehmensplanung umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und geplant. Diese wird die Genossenschaft künftig nicht mehr vollständig aus dem Cash Flow der laufenden Geschäftstätigkeit finanzieren können, weshalb voraussichtlich ab dem Jahr 2027 die Aufnahme von Krediten erforderlich sein wird.

### *4.3 Ertragslage*

Die Genossenschaft weist im Jahr 2025 einen Jahresüberschuss aus, der sich wie folgt ermittelt:

| | 2025 | | 2024 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | absolut (T€) | in % | Absolut (T€) | in % | absolut in T€ |
| Umsatzerlöse | 18.282,6 | 97,8 | 17.459,2 | 95,2 | 823,4 |
| Andere Umsatzerlöse und Erträge | 289,9 | 1,6 | 421,4 | 2,3 | - 131,5 |
| Bestandsveränderung | 117,3 | 0,6 | 464,9 | 2,5 | - 347,6 |
| Summe Erlöse | 18.689,8 | 100,0 | 18.345,5 | 100,0 | 344,3 |
| Betriebskosten und Grundsteuern | 7.121,7 | 38,1 | 7.000,0 | 38,2 | 121,7 |
| Instandhaltungsaufwand | 5.155,0 | 27,6 | 4.621,5 | 25,2 | 533,5 |
| Personalaufwand | 1.534,0 | 8,2 | 1.618,6 | 8,8 | - 84,6 |
| Abschreibungen | 3.061,1 | 16,4 | 3.023,6 | 16,5 | 37,5 |
| Zinsaufwand | 408,4 | 2,2 | 517,0 | 2,8 | - 108,6 |
| Sonstige Aufwendungen | 835,7 | 4,4 | 928,2 | 5,1 | - 92,5 |
| Summe Aufwendungen | 18.115,9 | 96,9 | 17.708,9 | 96,5 | 407,0 |
| Betriebsergebnis | 573,9 | 3,1 | 636,6 | 3,5 | - 62,7 |
| davon HBW | 573,9 | 3,1 | 592,1 | 3,2 | - 18,2 |
| davon Verkaufstätigkeit | 0,0 | | 44,5 | 0,2 | - 44,5 |
| Zins- und Beteiligungsergebnis | 187,6 | | 241,1 | | - 53,5 |
| Neutrales Ergebnis | 120,4 | | -34,0 | | 154,4 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 0,0 | | -7,0 | | - 7,0 |
| **Jahresergebnis** | **881,9** | | **836,7** | | **45,2** |

Aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes erzielte die Genossenschaft erneut einen Überschuss. Trotz rückläufigem Wohnungsbestand stiegen die Umsatzerlöse nach der Mieterhöhung zum 01.10.2024 um 823,4 T€. Höhere Instandhaltungsaufwendungen, leicht gestiegene Abschreibungen und Betriebskosten sowie geringere Zinsaufwendungen führten zu einem etwas niedrigeren Betriebsergebnis. Das Zins- und Beteiligungsergebnis verringerte sich aufgrund niedrigerer Anlagezinssätze, blieb jedoch positiv.
Das neutrale Ergebnis von 120,4 T€ resultierte im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (236 T€), denen u. a. ERP-Migrationskosten (69,9 T€), Forderungsausbuchungen (35 T€), Umzugs- und Sicherungskosten (13,5 T€), Schadenersatz (14,0 T€) und Spenden (6,7 T€) gegenüberstanden.

Insgesamt ergibt sich ein Jahresergebnis aus einem positiven Betriebsergebnis von 573,9 T€, einem Finanzergebnis von 187,6 T€ und einem neutralen Ergebnis von 120,4 T€.

Gegenüber dem ursprünglichen Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

| **Position** | **Plan 2025** | **Ist 2025** | **Abweichung** |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit | 18.183,0 T€ | 18.282,6 T€ | 99,6 T€ |
| Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | 12.142,8 T€ | 11.997,8 T€ | -145,0 T€ |
| Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit | 20,3 T€ | 573,9 T€ | 553,6 T€ |
| **Jahresergebnis** | **76,0 T€** | **881,9 T€** | **805,9 T€** |

Aufgrund geringerer Erlösschmälerungen und höheren Sollmieten lagen die Umsatzerlöse leicht über Plan, geringere Personalaufwendungen und geringere sonstige betriebliche Aufwendungen führten zu einer positiven Abweichung der Bewirtschaftungstätigkeit.

## 5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### *5.1 Entwicklung des Teilmarktes und Strategie der Bestandsanpassung*

Der Schwerpunktbestand der Genossenschaft liegt in Suhl, sodass dessen Entwicklung entscheidend ist. In Zella-Mehlis und Oberhof wird aufgrund stabiler Haushaltszahlen ein weitgehend konstanter Wohnungsmarkt erwartet.

Für Suhl liegen unterschiedliche Bevölkerungsprognosen vor. Eine Studie aus 10/2020 geht – je nach Wanderungssaldo – bis 2040 von 38.620 Einwohnern im günstigsten bzw. von einem Rückgang um 14,1 % auf 33.120 Einwohner im ungünstigsten Fall aus. Das Thüringer Landesamt für Statistik prognostiziert eine stärkere Abnahme von 36.100 Einwohnern (2021) auf 27.300 (2040) bzw. 26.600 (2042).

Auf Basis der ungünstigeren Landesprognose plant die Genossenschaft entsprechend ihres Marktanteils von rund 15 % einen Bestandsrückgang. Der Rückzug aus Suhl-Nord, ursprünglich bis 2025 vorgesehen, wird voraussichtlich bis 2028 abgeschlossen; weitere Rückbauobjekte wurden identifiziert und die Investitionsplanung angepasst.

Die Planungen der Genossenschaft erwarten für das Folgejahr nachstehende Entwicklung:

| Position | Ist 2025 | Plan 2026 |
|---|---|---|
| Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit | 18.282,6 T€ | 18.505,0 T€ |
| Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | 11.997,8 T€ | 11.695,2 T€ |
| Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit | 573,9 T€ | 772,3 T€ |
| **Jahresergebnis** | **881,9 T€** | **713,3 T€** |

Zur Sicherung der Marktstellung und der stabilen Erträge im Kernbestand der Genossenschaft sind beginnend im Jahr 2026 und für die kommenden Jahre umfangreiche Investitionsmaßnahmen geplant. Diese umfassen neben energetische Modernisierungen und Strangsanierungen auch Erneuerungsmaßnahmen an Heizungsanlagen. Dadurch wird der Bestand energetisch und optisch aufgewertet, sodass die Vermietung des langfristigen Immobilienbestandes sichergestellt werden kann.

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

### *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*

Die Unternehmensplanung wurde 2025 auf Basis der demografischen Entwicklung und verschärfter energetischer Anforderungen grundlegend überarbeitet. Absehbare demografische Risiken sind berücksichtigt; bei wesentlichen Abweichungen erfolgen Anpassungen. Ein Risikomanagement mit laufendem Plan-Ist-Vergleich sichert eine frühzeitige Reaktion.

Durch die Nachrüstung von Aufzügen in 75 Hauseingängen verfügt rund 2/3 des hochgeschossigen Bestandes über barrierefreie oder barrierereduzierte Zugänge, was die Marktposition mittelfristig stärkt.

Im Entwicklungsgebiet Suhl-Nord sieht die Genossenschaft zusätzliche Chancen. Im Rahmen einer Initiative von Stadt Suhl, LEG und IHK Südthüringen sollen dort bis zu 1.200 neue Arbeitsplätze entstehen; ein Forschungsstandort ist ab 2026 geplant.

***Fremdkapital***
Risiken aus dem konsequent reduziertem Fremdkapitalanteil im Finanzierungsportfolio begegnet die Genossenschaft auch weiterhin durch eine zügige Darlehenstilgung im Rahmen der vereinbarten Darlehensverträge. 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 die, zur energetischen Modernisierung des Kernbestandes erforderlichen, Neukredite erweitert.

***Vermögensanlage***
Die Genossenschaft legt ihre Barmittel auf Basis einer beschlossenen Anlagerichtlinie ausschließlich in Euro-Währung bei Kreditgebern mit hoher Bonität und entsprechendem Sicherungshintergrund 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 3,2 % (Indexanstieg Vorjahr: 3,1 %)[7], die Instandhaltungen, die zumeist unser Auftragsinhalt sind, um 4,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal (Indexanstieg Vorjahr: 3,5 %)[8]. Der Preissteigerung im Bereich der Instandhaltung beschleunigt sich erneut, nach leichtem Rückgang im Vorjahr. 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 weiterhin entgegen. Der Vorstand geht folglich weiterhin von steigenden Preisen für Bau und Instandhaltung aus.

***Korruption***
Kein Unternehmen ist vollständig vor Korruption geschützt, kann Risiken jedoch durch klare Regeln und Präventionsmaßnahmen deutlich reduzieren. Neben dem bestehenden Risikomanagement hat die Genossenschaft 2010 eine verbindliche Compliance-Richtlinie eingeführt, die den Umgang mit Dritten, insbesondere Fremdfirmen und nahestehenden Personen, regelt. Damit werden Mitarbeitende und Unternehmen gleichermaßen geschützt. Korruptionsfälle sind bislang nicht bekannt.

***IT***
Die Genossenschaft verfügt über ein mehrstufiges Sicherungssystem zur Gewährleistung der IT-Verfügbarkeit und zum Schutz vor externen Einflüssen. Der Datensicherheit als zentralem Unternehmenswert wird dabei besondere Bedeutung beigemessen. Mit dem Übergang des ERP-Systems in den SaaS-Betrieb seit Oktober 2022 sowie der weiteren Verlagerung von Anwendungen in Cloud-Lösungen im Rahmen der Strategie „Digital 2023“ wurden wesentliche IT-Risiken reduziert und die Digitalisierung vorangetrieben.

Die Anforderungen der DSGVO werden durch ein fortlaufend angepasstes Datensicherheitskonzept und die Begleitung durch einen externen Datenschutzbeauftragten erfüllt.

***Personal***
Die Personalstruktur wird regelmäßig überprüft und an die Anforderungen angepasst. Aufgrund der schwierigen Marktsituation ist weiterhin ein erhöhter Aufwand in der Neuvermietung erforderlich. Altersbedingte Nachbesetzungen mit längerer Einarbeitung machten eine temporäre Aufstockung des Personals

notwendig, um Wissen zu sichern und die Unternehmensentwicklung zu stabilisieren.

Im Hinblick auf die für 2026 geplante ERP-Migration werden Prozesse auf Effizienz geprüft und die Mitarbeitenden entsprechend geschult.

***Bautätigkeit und Klimastrategie***
In den kommenden Jahren wird die Genossenschaft erhebliche Mittel in die Dekarbonisierung und die Erneuerung alternder Bauteile aus den 90er Jahren investieren. Grundlage hierfür ist eine umfassende Bestands- und Bauteilanalyse, auf deren Basis die Investitions- und Klimastrategie fortgeschrieben wurde.

Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln und gesicherter Liquidität, künftig ergänzt durch Kredite und Fördermittel bei ausreichenden Beleihungsspielräumen und konservativer Bewertung.

Rückbaumaßnahmen wurden bislang überwiegend gefördert, zuletzt jedoch zunehmend eigenfinanziert. Ohne Fördermittel ist ein weiterer Abriss derzeit nicht darstellbar; entsprechende Maßnahmen werden nur bei zumindest teilweiser Förderung umgesetzt.

***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.

Mit der Fortschreibung des Suhler Mietspiegels ab 01.01.2026 ergeben sich weiterhin Räume für Anpassungen der Bestandsmieten, welche die Genossenschaft planmäßig nutzen wird.

***Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage***
Mit den vorgenommenen Wertkorrekturen für die zum Abriss bestimmten Standorte Suhl-Nord und „Am Schwarzen Wasser“ sind alle derzeit erkennbaren Vermögensrisiken berücksichtigt. Die verbleibenden Gebäude- und Grundstückswerte entsprechen nach Einschätzung des Vorstandes den nachhaltigen Ertragswerten. Die Vermögenslage ist geordnet; weitere Risiken werden aktuell nicht gesehen.

Für 2026 ist ein positives Jahresergebnis geplant. Auch im weiteren Planungszeitraum werden positive Betriebs- und Finanzergebnisse bei nur geringen neutralen Belastungen erwartet. Die Liquidität ist gesichert. Investitionen sollen aus Eigenmitteln und Neukrediten zu marktüblichen Konditionen bzw. über Förderkredite finanziert werden.

Freiwillige Beteiligungen werden weiterhin unter Rendite- und Strukturgesichtspunkten gesteuert. Zur Verbesserung der Investitionsspielräume wurde die Mindestverzinsung auf 1,5 % gesenkt. Neben Hypothekendarlehen bleibt damit auch die Finanzierung über freiwillige Anteile möglich; entsprechende Entscheidungen treffen Aufsichtsrat und Vorstand.

***Außergewöhnliche Risiken***
In den vergangenen 10 Jahren wurden Mitglieder aus Syrien, Afghanistan und anderen Drittstaaten, und in den vergangenen 4 Jahren vermehrt Kriegsflüchtige 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.

Es besteht das derzeit nicht konkret kalkulierbare Risiko steigenden Leerstands, insbesondere durch freiwillige Rückkehrer sowie durch Rückführungen und Ausweisungen. Zudem führen unbekannte Verzugsadressen bei Wohnungsaufgaben zu Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen. Die Genossenschaft wirkt dem durch eine engere Zusammenarbeit mit der Stadt Suhl und den zuständigen Behörden entgegen.

## *6. Nachhaltigkeit*

Die AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG ist ein seit 1907 in Suhl verwurzeltes Unternehmen, das sich der Bereitstellung von bezahlbarem, sicherem und nachhaltigem

7 Quelle: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110j.html
8 Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_011_61261.html

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 $CO_2$-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.

## *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 Überarbeitung der Unternehmensplanung sind die Weichen für eine attraktive, stabile und 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, 11.02.2026

Thomas Brösicke Andreas Näder
Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG

# *Bemerkungen des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2025*

**Die Jahresabschlussprüfung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2025 durch den vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. fand in diesem Jahr vom 02. Februar bis 19. Februar 2026 statt. Das Abschlussgespräch zur Prüfung wurde am 26. Februar 2026 durchgeführt.**

Unter Einbeziehung des Abschlussgespräches, der Feststellungen der Prüfer sowie eigener Beurteilungen und Auswertungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Bericht des Aufsichtsrates erstellt.

Hierbei fanden die regelmäßigen Sitzungen mit den Vorständen, die Beratungen von Finanz- und Bauausschuss des Aufsichtsrates sowie weitere Berichterstattungen an den Aufsichtsrat sowie der stete Austausch der Organe Berücksichtigung.

Zuvorderst ist anzumerken, dass die AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG auch im Jahr 2025 den satzungsgemäßen Zweck – die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung – erfolgreich umgesetzt hat.

Alle notwendigen und weitreichenden Entscheidungen für die Genossenschaft wurden unter strikter wirtschaftlicher und finanzieller Betrachtung getroffen. Das nunmehr seit Jahrzehnten von Veränderungen geprägte Umfeld des Suhler bzw. Südthüringer Wohnungsmarktes stellt weiter hohe Ansprüche an die Genossenschaft, ihre Gremien sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen.

Der Jahresabschluss 2025 schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 85.381 TEUR und einem Jahresüberschuss von 881,9 TEUR ab.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung liegt bei 573,9 TEUR und ist somit nachhaltig positiv.
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und somit die Verschuldung des Unternehmens konnte auch in 2025 weiter abgebaut bzw. reduziert werden. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 81,4 % (Vorjahr 77,9 %). Die Objektverschuldung wurde weiter von 56,70 Euro/qm auf 38,64 Euro/qm gesenkt und die Ist-Miete konnte um 0,39 Euro auf 5,67 Euro/qm erhöht werden.

Zahlreiche Investitionen wurden geplant und durchgeführt, um die Qualität des Wohnungsbestandes zu erhalten und möglichst auszubauen. Weitere Maßnahmen, die sich auch auf die Folgejahre erstrecken, sind geplant und werden intensiv vorbereitet.

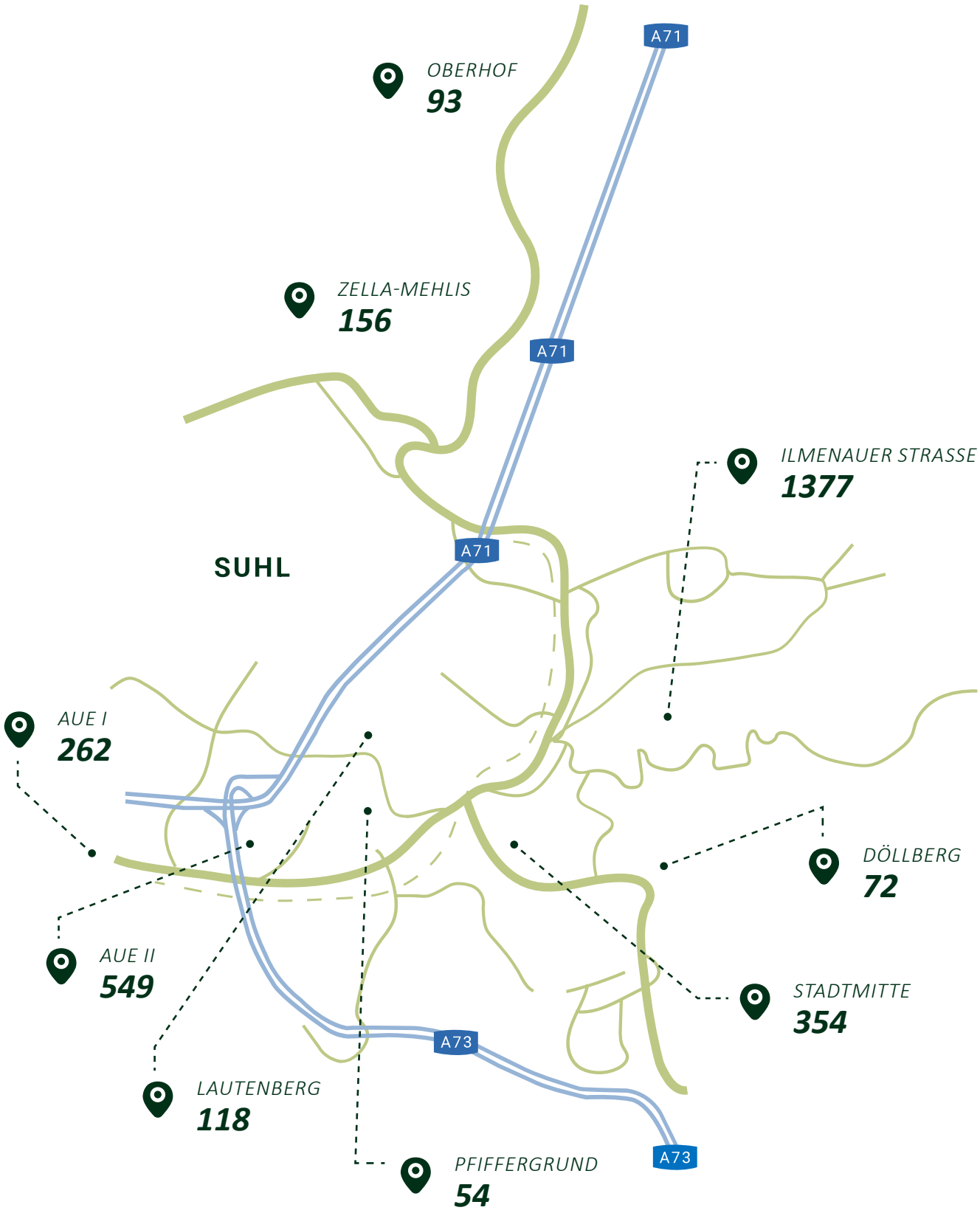
Besonderen Fokus der Betrachtungen richten Vorstand und Aufsichtsrat auf die Vermietungsquote, die weiterhin aufgrund der demografischen Entwicklung der Region angespannt bleibt. Gezielte Maßnahmen zur Mietergewinnung und Mieterbindung sollen die Leerstandsquote niedrig halten und ein Ansteigen verhindern.

Im Ergebnis der Auswertung des Jahresabschlusses 2025 und der Prüfungsergebnisse des vtw. Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss 2025 festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses 2025 zuzustimmen und
- die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,5 % aus dem Bilanzgewinn zu beschließen

H. König

Harald König
Vorsitzender des Aufsichtsrates


A71
OBERHOF
93
ZELLA-MEHLIS
156
A71
ILMENAUER STRASSE
1377
A71
SUHL
AUE I
262
DÖLLBERG
72
AUE II
549
STADTMITTE
354
A73
LAUTENBERG
118
PFIFFERGRUND
54
A73

# Wohnungsbestand

*(STAND 31.12.2025)*

| *Wohnbereich* | *Straße* | *Hausnummer* | *Wohnungen* |
|---|---|---|---|
| **Suhl** | | | |
| Suhl-Nord | Kornbergstraße | 40-60 | 32 |
| | Lauterkopfstraße | 1-25 | 54 |
| Ilmenauer Straße | Am Himmelreich | 34-48, 50-62, 72-84 | 261 |
| | 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** | | | **3.147** |

## *Verteilung*

| | | |
|---|---|---|
| Suhl: | 2.872 Wohnungen | = 91,3 % |
| Zella-Mehlis: | 182 Wohnungen | = 5,8 % |
| Oberhof: | 93 Wohnungen | = 2,9 % |

## *Impressum*

Herausgeber:

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG
Friedrich-König-Straße 11, 98527 Suhl
Telefon: +49 3681 39 19 0
Telefax: +49 3681 39 19 99
E-Mail: info@awg-rennsteig.de
Internet: www.awg-rennsteig.de

Gestaltung:
HCS Medienwerk GmbH

Texte:
AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG

Fotografie:
AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG
Adobe Stock