GESCHÄFTS 20
BERICHT 22

Baugenossenschaft RIED eG

Heidacker Architekten PartG mbB
Architekten
„Wohnen am Quartiersplatz“, Gernsheim

Auf einen Blick

Baugenossenschaft RIED eG
Gernsheimer Straße 10 64521 Groß-Gerau Telefon: 06152 9225-0 Telefax: 06152 9225-25 E-Mail: info@bgried.de www.bgried.de

Gegründet am	am 1. Oktober 1948 in Goddelau, jetzt Riedstadt
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Darmstadt, GnR 50203
Geschäftsbereich	Kreis Groß-Gerau, Gemeinde Groß-Rohrheim

Gesetzlicher Prüfungsverband	Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e. V., 10243 Berlin

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2022	3.231	
Höhe des Geschäftsanteils		350,00 EUR
Geschäftsanteile am 31. Dezember 2022	23.795	
Geschäftsguthaben am 31. Dezember 2022		8.259.465,93 EUR
Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022		180.216.234,07 EUR

Eigener Bestand am 31. Dezember 2022		
Wohnungen	2.528	
davon Gewerbeeinheiten	26	
Garagen/Tiefgaragen	743	
Kfz-Abstellplätze, vermietbar	1.734	
Gesamtnutzflächen in m^2	173.129,85	
Durchschnittliche Kaltmiete je m^2 (Wohnungen)		6,75 €

Unser Leitbild:
„Wir setzen Maßstäbe für innovatives Wohnen mit sozialer Verantwortung.“

Unsere Werte:
zuverlässig
wertschätzend
kompetent

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Baugenossenschaft RIED eG Groß-Gerau

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3. Geschäftsverlauf

3.1 Wohnungsbestand

3.2 Neubautätigkeit

3.3 Immobiliendienstleistungen

3.4 Mitgliederbewegung

4. Chancen, Risiken und Prognosebericht

Modernisierung und Instandhaltung

Bautätigkeiten

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

3.1. Allgemeine Angaben

3.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.4. Sonstige Angaben

3.5. Angaben zu den Verwaltungsorganen

Bericht des Aufsichtsrates

Rechtsverhältnisse der Baugenossenschaft

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen. Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet.

Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten.

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0 %) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen

Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass

Rheinstraße 57
in Gernsheim

sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an.

Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 % der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Coronaeinschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1 %.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachs-

tum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht.

Die historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch gestiegene Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitio-

„Wohnen an den Nusswiesen“ in Stockstadt

nen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %).

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem außerordentlich guten Jahresüberschuss von 4.217 T€ (Vj 3.312 T€) ab. Die Ertragslage hat sich aufgrund des Umsatzwachstums in Verbindung mit einer kostenbewussten Geschäftsführung nochmals verbessert.

Die im gesetzten Kostenrahmen rentabel abgeschlossenen Neubauten tragen anteilig zu dem gestiegenen Ergebnis bei und erwirtschaften den langfristig festgeschriebenen Kapitaldienst. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von 812 T€ im Vorjahr auf 1.452 T€. Im Geschäftsjahr konnten insgesamt 11 Gewerbeeinheiten und Wohnungen zu Verkehrswerten deutlich über den Buchwerten veräußert werden. Mit 1.218 T€ erhöhten die Verkaufsgewinne den Jahresüberschuss.

Die Umsatzerlöse der Genossenschaft stiegen erneut von 17.859 T€ auf 18.867 T€. In den Umsatzsteigerungen sind auch die Mehrerlöse aus Mietanpassungen in Höhe von 188 T€ enthalten, die aufgrund auslaufender Bindungen und damit entfallener Förderung durchzuführen waren. Aufgrund der unklaren Auswirkung des Ukrainekrieges auf die Warmmieten der Mitglieder, wurde im Geschäftsjahr auf BGB-Mieterhöhungen verzichtet.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen leicht von 7.600 T€ auf 8.640 T€. Der Personalaufwand stieg im Wesentlichen durch die Besetzung offener Stellen und die Tariferhöhung von 2.168 T€ auf 2.369 T€. Der Zinsaufwand sank aufgrund endgetilgter Darlehen nach zinsgünstigen Neufinanzierungen von 1.247 T€ auf 1.202 T€. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken aufgrund nicht mehr wie im Vorjahr noch angefallener Projekteinführungs- und Schulungskosten im Rahmen der Einführung des neuen ERP-Systems Wodis Sigma von 1.059 T€ auf 968 T€. Die gute Ertragslage ermöglicht die Investitionskraft der Genossenschaft für die Erhaltung Instandhaltung und Modernisierung der Bestände sowie die Investitionen in den Neubau.

Das Eigenkapital der Genossenschaft stieg von 53,8 Mio.€ auf 58,0 Mio.€., die Eigenkapitalquote beträgt nun 32,2 % (Vj. 32,3 %) auf die deutlich angestiegene Bilanzsumme. Die Eigenkapitalverzinsung der Genossenschaften ist zum Vorjahr von 6,2 % auf 7,3 % angestiegen. Das Anlagevermögen nach Abschreibungen ist zum Bilanzstichtag von 159,0 Mio.€ auf 171,4 Mio.€ und die Bilanzsumme von 166,1 Mio.€ auf 180,2 Mio.€ gestiegen. Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2022 in vollem Umfang durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die liquiden Mittel der Genossenschaft betrugen am 31.12.2022 insgesamt 2.480 T€ (Vj 1.570 T€). Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war jederzeit gegeben.

PlanNORM Konen
Merzbach PartG mbB
Architekten
„Wohnen am Rhein“
in Biebesheim

3. Geschäftsverlauf

3.1 Wohnungs- und Gewerbebestand

Der Wohnungs- und Gewerbebestand betrug am 31.12.2022 2.528 Einheiten (Vorjahr 2.418). Zugegangen sind 70 Neubauwohnungen sowie ein vermieteter Heizraum im Theodor-Heuss-Karree in Bischofsheim sowie 49 Neubauwohnungen und eine Arztpraxis in der Heidelberger Straße in Biebesheim. Verkauft wurden 4 Wohnungen sowie die Kleinmarkthalle in Mörfelden-Walldorf mit insgesamt 7 Gewerbeeinheiten. Die Fluktuation war mit 252 Wohnungswechseln (Vj. 176) leicht erhöht. Der Leerstand zum Bilanzstichtag betrug 28 Wohnungen. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden insgesamt 2.330 T€ investiert, davon 623 T€ in die Wohnungsmodernisierungen, 276 T€ in die Renovierung von Treppenhäusern und Heizanlagen, für das Außenanlagenprogramm 45 T€ und 1.385 T€ in die bauliche Instandhaltung. In die Modernisierung der Gebäude wurden 1.497 T€ investiert.

Die vermietbare Wohn- und Gewerbefläche zum 31.12.2022 beträgt 173.132 m²	
Von den 2.528 Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12.2022 waren	
- preisgebunden (einschließlich öffentlicher Förderung u.ä.):	739 WE
- nicht preisgebunden	1.763 WE
- Gewerbe	26 WE

3.2 Neubautätigkeit

Neben den im Geschäftsjahr fertig gestellten und vermieteten 121 Wohnungen waren weitere 128 Wohnungen im Bau. Dabei handelt es sich um die beiden Punkthäuser des zweiten Bauabschnitts „Wohnen am Rhein“ in der Heidelberger Straße mit 84 Wohnungen, den Neubau von 38 Wohnungen in der Diemelstraße in Gernsheim sowie den Neubau in der Wallerstädter Straße in Berkach mit 6 Wohnungen. In der Projektierung ist der Neubau von 40 Wohnungen am Rosenhof in Riedstadt-Goddelau.

3.3 Immobiliendienstleistungen

Als Immobiliendienstleistung erbringt die Genossenschaft technische und kaufmännische Verwaltungsdienstleistungen. Dabei handelt es sich um Wohnungseigentumsverwaltungen und Hausverwaltungen für Dritte (Kommunen bzw. private Auftraggeber).

Zum 31.12.2022 setzte sich der Verwaltungsbestand wie folgt zusammen:

- **281 Verwaltungseinheiten für Wohnungseigentümergemeinschaften (Vj. 301)**
- **160 Verwaltungseinheiten für private Hauseigentümer und Kommunen (Vj. 175)**

Insgesamt wurden an Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit 163 T€ erzielt (Vj 172 T€).

3.4 Mitgliederbewegung

Zum 31.12.2022 hatte die Genossenschaft 3.231 Mitglieder (Vj. 3.125) mit insgesamt 23.795 Geschäftsanteilen (Vj. 22.976). Die Geschäftsguthaben der zum 31.12.2022 verbleibenden Mitglieder erhöhten sich von 7.922 T€ auf 8.229 T€. Neben dem Mitgliederzuwachs in den Neubauwohnungen ist die Erhöhung der Geschäftsguthaben auf zusätzliche Mitgliedereinlagen aufgrund der attraktiven 2-prozentigen Verzinsung der Geschäftsguthaben zuzüglich einer evt. Dividende zurückzuführen.

Klein-Gerauer Straße/
Zamenhofstraße
in Groß-Gerau

4. Chancen, Risiken und Prognosebericht

Die in der Folge des Ukrainekrieges eingetreten Kostensteigerungen bei Energie und Baukosten sowie die Störungen in den Lieferketten stellen eine Zäsur in dem langjährigen Boom am Wohnungsmarkt dar. Unverändert besteht eine nicht gedeckte Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen.

Die dramatisch gestiegenen Baukosten in Verbindung mit gestiegenen Zinsen erfordern zwischenzeitlich so hohe Mieten, dass gerade für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen die Belastungsgrenze überschritten wird. Gerade aber diese Haushalte sind die Hauptzielgruppe der Genossenschaft. Hinzu kommen die Kapazitätsengpässe in den Lieferketten und in der Folge Bauzeit- und Kostenrisiken. Die Baugenossenschaft wird daher mit der gebotenen Umsicht und Vorsicht bis auf die in der Umsetzung befindlichen Projekte vorerst keine frei finanzierten Neubauwohnungen projektieren. Sollte die von der hessischen Landesregierung avisierte Ausweitung der Förderdarlehen um 30 % kommen, dann rechnet sich der geförderte Wohnungsbau, sodass die Genossenschaft sich darauf konzentrieren wird.

Neben bezahlbaren Mieten stellen die Anforderungen an den Klimaschutz zusätzliche erhebliche Anforderungen, die Wärmeversorgung der Bestandswohnungen zu dekarbonisieren und die Nebenkosten bezahlbar zu halten. Anders als bei vielen Marktbegleitern sind die Kaltmieten bei RIED noch sehr moderat und im Schnitt ca. 10 % unter Markt.

Die EU plant eine Sanierungspflicht in den Mitgliedsstaaten, dass bis 2030 alle Gebäude in der Energieeffizienzklasse F und schlechter und bis 2033 alle Gebäude der Klasse E und schlechter saniert werden müssen. Für die Genossenschaft macht das eine Sanierungsoffensive mit Investitionen in die energetische Sanierung in Höhe von rund 5 Mio € p.a. notwendig. Das entspricht einer Verdreifachung der bisherigen Investitionen. Die Genossenschaft nutzt dazu die Förderprogramme der KfW und wirkt mit einer möglichst warmmietenneutralen Sanierungsstrategie den ansonsten extrem steigenden Heizkosten entgegen.

Energetisch sanierte Gebäude lassen eine Nutzung für die Mitglieder über weitere 50 Jahre erwarten. In der Regel lassen sich 60 – 70 % der Investitionskosten aktivieren und erhöhen das Vermögen der Genossenschaft.

Der Gesetzgeber hat die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen bei 2 €/qm bei Mieten unter 7 € bzw. bei 3 € bei Mieten oberhalb von 7 € gedeckelt, sodass die ansonsten erlaubte Umlage von jährlich 8 % der Modernisierungskosten bei weitem nicht erreicht wird. Im Ergebnis werden zwar auch in der Genossenschaft die Kaltmieten weiter steigen müssen, eine annähernd warmmietenneutrale Warmmiete ist jedoch insbesondere bei den Bestandgebäuden mit hohen Verbrauchwerten erreichbar.

Die Bestandsgebäude mit den höchsten Energieverbräuchen pro qm Wohnfläche (Effizienzklassen F,G,H),

„Wohnen am Rhein“
in Biebesheim

machen bei der Genossenschaft 27 % der Bestandswohnfläche aus. Für Deutschland wird der Anteil dieser Gebäudeklassen auf 41 % des Bestands geschätzt. Der Bestand der Genossenschaft ist daher in einem energetisch besseren Zustand als der Durchschnitt des Gebäudebestands. Dennoch sind die erforderlichen Investitionen zur energetischen Ertüchtigung des Bestands auch für die Genossenschaft eine erhebliche Herausforderung. Ziel bleibt es, eine sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für die Mitglieder zu gewährleisten und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Die Kreditverbindlichkeiten sind zu niedrigen Zinssätzen langfristig gesichert, sodass keine Klumpenrisiken durch hochverzinsliche Anschlussfinanzierungen bestehen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft sind gut ausgebildet und in der Lage, die anstehenden Aufgaben kompetent und zuverlässig zu erledigen. Aufgrund der gut gemischten Altersstruktur zeichnen sich keine gravierenden Risiken durch ruhestandsbedingte Abgänge ab. Mit dem 2021 neu eingeführten ERP-System sind die Arbeitsprozesse weitgehend digitalisiert.

Mit der Einführung des Mieterportals wird der nächste Digitalisierungsschritt zu nochmals verbesserten Serviceleistungen umgesetzt. Eine Herausforderung stellt die demographische Entwicklung bei den dienstleistenden Handwerksfirmen dar. Wie insgesamt in der deutschen Arbeitswelt werden zur Erledigung künftiger Instandhaltungs- und Modernisierungsaufträge neu zu gewinnende Fachkräfte benötigt. Die Genossenschaft muss damit rechnen, dass die Kosten in Zukunft auch in diesem Bereich steigen werden. RIED hat jedoch allen Grund, zuversichtlich in die Zukunft zu schauen. Aus einer Position der wirtschaftlichen Stärke und personell gut aufgestellt wird sie die Herausforderungen der Zukunft meistern können.

Groß-Gerau, den 15.05.2023

Der Vorstand

Jürgen Unger

Peter Kaminski

Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Jahr 2022 investierte die BG RIED eG in die Werterhaltung des Wohnungsbestandes und realisierte an den Standorten der Wohnungsquartiere in der Ginsheimer Str. 36-42 in Bischofsheim, Hessenring 37, 37a und b in Stockstadt sowie in der Geschwister-Scholl-Str. 3 in Astheim in umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen insgesamt Aufwendungen in Höhe von 3,8 Mio €.
In Stockstadt wurde im Rahmen des Effizienzhaus-Standards EH 100 eine energetische Gebäudesanierung durchgeführt. Insbesondere die Gewerke Fassadendämmung, Balkonsanierung, Dacherneuerung und moderne Wärmepumpentechnik mit Photovoltaik wurden hier umfangreich dem neuesten Standard angepasst, um die stetig angestiegenen Verbrauchskosten einzudämmen und nachhaltig um mindestens 60 % zu reduzieren.

Auch in den nächsten Jahren werden wir verantwortungsbewußt in unsere Bestände investieren und gerade hier einen wichtigen Beitrag zur Kostensenkung unserer Mieter leisten.

Komplexmaßnahmen 2022

Ort	Straße	Wohnungen	Maßnahmen
Astheim	Geschwister-Scholl-Straße 3	6	Fassadenanstrich
Bischofsheim	Ginsheimer Straße 36	16	Fassade, Balkone, Dachentwässerung, Vordach, Haustür, Briefkastenanlage, Sprechanlage
Bischofsheim	Ginsheimer Straße 38	16	Fassade, Balkone, Dachentwässerung, Vordach, Haustür, Briefkastenanlage, Sprechanlage
Bischofsheim	Ginsheimer Straße 40	16	Fassade, Balkone, Dachentwässerung, Vordach, Haustür, Briefkastenanlage, Sprechanlage
Bischofsheim	Ginsheimer Straße 42	16	Fassade, Balkone, Dachentwässerung, Vordach, Haustür, Briefkastenanlage, Sprechanlage
Stockstadt	Hessenring 37, 37a, 37b	24	Fassade KfW 100 Programm, Fassadendämmung, Balkone, Fenster, Vordächer, Dachentwässerung, Dachdämmung, Dacheindeckung, Wohnungslüftungen, Haustür, Briefkastenanlagen, Sprechanlagen, Keller und Dachbodenräumung, Ing.-Leistungen, Kanalerneuerung, Müllplatzerneuerung

Hessenring
in Stockstadt

Ginsheimer Straße 38
in Bischofsheim

Geschwister-Scholl-Straße
in Astheim

Ginsheimer Straße 42
in Bischofsheim

Bautätigkeiten

Wohnen am Rhein, Biebesheim

Nachdem wir 2022 im 1. Bauabschnitt bereits 49 Wohnungen und 1 Arztpraxis erfolgreich bezogen haben, kündigt sich für Ende 2023/Anfang 2024 die Fertigstellung weiterer 84 Wohnungen in unserem Neubauprojekt „Wohnen am Rhein“ in Biebesheim an. Hier schaffen wir konsequent stark nachgefragten Wohnraum für Paare und Familien, sowohl freifinanziert als auch sozial gefördert. Die Häuser entsprechen modernem Standard und verfügen über effiziente Grundrisse und klimaeffiziente Heizungsanlagen in Verbindung mit Photovoltaik.

Wohnen in der Wallerstädter Straße in Berkach

Hier realisieren wir in attraktiver Naturlage mit Fertigstellung in 2023 eine gefragte kleinere Neubaumaßnahme als Nachbarbebauung unseres Bestandes in der Wallerstädter Str. 22. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Knopp+Lang aus Büttelborn werden insgesamt 6 moderne, öffentlich geförderte Wohnungen als 2, 3 und 4 Zimmer Wohnungen unser Wohnungsangebot erweitern. Die Wohnflächen liegen mit 52,71 und ca. 83 m² im allseits nachgefragten Grundriss-Segment. Selbstverständlich auch hier mit moderner Anlagentechnik und Photovoltaik.

Wohnen im Theodor-Heuss-Karree, Bischofsheim

In Bischofsheim realisierten wir mit dem Neubau Theodor-Heuss-Karree auf einem ehemaligen Schulgrundstück insgesamt 70 moderne Wohnungen, von denen 52 gefördert sind. Alle Wohnungen waren in kurzer Zeit und im August des Jahres 2022 vergeben. Das moderne Konzept aus Parkebene und darüber gestaltetem Innenhof spricht sowohl Familien als auch kleinere Haushalte gut an. Die architektonisch ansprechende Gestaltung findet großes Interesse bei unseren Mietern und Nachbarn.

1. Baugenossenschaft RIED eG, Groß-Gerau - Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA		EUR	EUR	EUR
		31.12.2022		31.12.2021
A	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00		1,00
			0,00	
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	160.780.334,92		141.369.022,53
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	433.898,57		475.846,50
3.	Grundstücke ohne Bauten	19.683,92		1.588.857,25
4.	Grundstücke mit Nutzungsrecht Dritter	0,00		28.191,04
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.921,11		171.305,16
6.	Anlagen im Bau	9.581.485,19		15.124.272,07
7.	geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
			171.100.278,71	158.757.494,55
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	275.120,00		275.120,00
2.	Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
3.	Andere Finanzanlagen	3.625,00		4.125,00
			278.745,00	279.245,00
			171.379.023,71	159.036.739,55
B	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
2.	Unfertige Leistungen	5.241.322,06		4.712.216,78
3.	Andere Vorräte	3.573,84		2.772,61
			5.244.895,90	4.714.989,39
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	238.861,48		239.064,23
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen + Leistungen	78.216,16		115.358,33
5.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	50.556,70		32.366,79
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	712.632,26		320.473,62
			1.080.266,60	707.262,97
III.	**Flüssige Mittel**			
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.480.412,30		1.570.641,87
			2.480.412,30	
			180.184.598,51	166.029.633,78
C	**Rechnungsabgrenzungsposten**	31.635,56	31.635,56	41.223,69
			180.216.234,07	**166.070.858,47**

PASSIVA		EUR	EUR	EUR
		31.12.2022		31.12.2021
A	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	234.906,56		224.193,70
	der verbleibenden Mitglieder	8.228.665,93		7.922.288,60
	aus gekündigten Geschäftsanteilen	30.800,00		26.950,00
			8.494.372,49	8.173.432,30
	rückständige fällige Einzahlungen: € 99.584,07 (Vj. € 119.311,40)			
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage	7.168.861,79		6.747.118,02
2.	Bauerneuerungsrücklagen	38.566.089,66		35.890.280,74
			45.734.951,45	42.637.398,76
III.	**Bilanzgewinn**	3.795.693,90	3.795.693,90	2.981.065,13
			58.025.017,84	53.791.869,19
B	**Rückstellungen**			
1.	Steuerrückstellung	0,00		57.484,00
2.	sonstige Rückstellungen	655.009,97		1.000.004,10
			655.009,97	1.057.488,10
C	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.465.283,14		82.346.811,00
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.920.864,10		18.708.475,96
3.	Erhaltene Anzahlungen	5.221.608,74		5.557.442,44
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	309.143,41		203.853,61
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	791.942,19		2.171.469,23
7.	Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	141.502,91		140.990,53
8.	Sonstige Verbindlickeiten davon aus Steuern: EUR 108.990,66 (Vorjahr: EUR 116.991,80) davon im Rahmen der soz. Sicherheit: EUR 6.616,76 (Vorjahr: EUR 4.883,01)	820.171,06		640.989,90
			117.670.515,55	109.770.059,67
D	**Rechnungsabgrenzungsposten**	3.865.690,71	3.865.690,71	1.451.414,51
			180.216.234,07	**166.070.858,47**

2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

		2022	2021
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	18.678.741,38	17.667.543,79
	b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
	c) aus Betreuungstätigkeiten	163.360,60	172.497,72
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.245,05	19.444,62
		18.867.347,03	17.859.486,13
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	529.105,28	169.969,60
3.	Sonstige betriebliche Erträge	1.451.799,00	811.948,47
4.	**Gesamtleistung**	**20.848.251,31**	**18.841.404,20**
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.640.295,09	-7.599.851,71
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-7.269,35	-40,91
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-79.194,43	-79.025,59
		-8.726.758,87	-7.678.918,21
6.	**Rohergebnis**	**12.121.492,44**	**11.162.485,99**
7.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-1.976.627,09	-1.815.322,88
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen		
	für Altersversorgung und für Unterstützung	-392.296,72	-352.251,86
	davon für Altersversorgung € 13.199,99 (Vj. € 11.670,49)	-2.368.923,81	-2.167.574,74
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.820.159,84	-2.745.362,94
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-968.260,01	-1.058.829,42
10.	**Betriebsergebnis**	**5.964.148,78**	**5.190.718,89**
11.	Erträge aus Gewinnabführung	30.676,34	21.298,68
12.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
13.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00 (Vj. € 1,39)	136,59	133,65
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 659,82 (Vj. € 721,52)	-1.202.196,12	-1.246.686,04
15.	**Finanzergebnis**	**-1.171.383,19**	**-1.225.253,71**
16.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.506,80	-114.997,44
17.	**Ergebnis nach Steuern**	**4.791.258,79**	**3.850.467,74**
18.	Sonstige Steuern	-573.821,12	-538.173,15
19.	**Jahresüberschuss**	**4.217.437,67**	**3.312.294,59**
20.	Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-421.743,77	-331.229,46
21.	**Bilanzgewinn**	**3.795.693,90**	**2.981.065.13**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2022

3.1. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft RIED eG mit Sitz in Groß-Gerau ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Darmstadt unter der GnR 50203 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Zur Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr wurden die im Vorjahr ausgewiesenen Erträge aus Beteiligungen in die Erträge aus Gewinnabführung umgegliedert.

3.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte bestanden bei:
- Geldbeschaffungskosten
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Es wurde bei den Geldbeschaffungskosten von einer Bilanzierung abgesehen.

Bewertungsmethoden/Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung von 25 %. Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- „Grundstücke mit Wohnbauten“, nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnobjekten und 40 Jahren bei Garagenobjekten. Für Neubauten wurde die Gesamtnutzungsdauer auf 50 Jahre reduziert.
- „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie Bauten auf fremden Grundstücken“ nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.
- „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode, unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die Bilanzierung der langfristigen Ausleihungen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Bewertungsmethoden/Umlaufvermögen
Die unfertigen Leistungen und die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde den erkennbaren Risiken durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.
Ansonsten erfolgte der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum Nennwert bewertet.

Bewertungsmethoden/Rückstellungen und Verbindlichkeiten
Passivierungspflichtige Rückstellungen sowie ausgeübte Passivierungswahlrechte bei Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Heidacker Architekten PartG mbB Architekten „Wohnen am Quartiersplatz“ in Gernsheim

3.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz
Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagegitter dargestellt.

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Gesellschaft, Sitz	Anteil am Kapital	gezeichnetes Kapital	Eigenkapital 31.12.2022	Ergebnis 2022
RIED Wärme- und Haustechnik GmbH, Groß-Gerau	100%	300 T€	375 T€	0 T€
RIED Verwaltungs-GmbH, Groß-Gerau	100%	25 T€	46 T€	1,6 T€
RIED GmbH & Co. Wohnbau KG, Groß-Gerau	100%	0,5 T€	75 T€	-27 T€

Gegen verbundene Unternehmen sind am 31.12.2022 folgende Forderungen bilanziell erfasst:

Gesellschaft, Sitz	T€	ausgewiesen unter
RIED Wärme- und Haustechnik GmbH	48.114,69 €	Forderungen gegen verbundene Unternehmen
RIED Verwaltungs-GmbH	2.442,01€	Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen die RIED Wärme- und Haustechnik GmbH betrafen im Wesentlichen den Gewinn aus dem Ergebnisabführungsvertrag.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
RIED GmbH & Co. Wohnbau KG 41.502,91 €
RIED Wärme- und Haustechnik GmbH 178.563,78 €
(davon 78.563,78 € unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen)

Unfertige Leistungen
Die unfertigen Leistungen umfassen ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

Baugenossenschaft RIED eG Gernsheimer Straße 10	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäfts-jahres	Umbuchungen +/-	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2022
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	180.690,71	-	179.951,72	-	738,99
Sachanlagen	**180.690,71**	**-**	**179.951,72**	**-**	**738,99**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	205.843.092,41	1.639.626,74	1.204.405,12	21.144.689,05	227.423.003,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.784.092,05	-	17.394,33	-51.307,86	1.715.389,86
Grundstücke ohne Bauten	1.588.857,25	-	-	-1.569.218,33	19.638,92
Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	45.970,78	-	45.970,78	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	977.363,19	178.925,00	147.251,80	-	1.009.036,39
Anlagen im Bau	15.124.272,07	13.981.375,98	-	-19.524.162,68	9.581.485,19
Finanzanlagen	**225.363.647,75**	**15.799.927,72**	**1.415.022,03**	**-**	**239.748.553,44**
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.120,00	-	-	-	275.120,00
Beteiligungen	4.125,00	-	500,00	-	3.625,00
Anlagevermögen insgesamt	**225.823.583,46**	**15.799.927,72**	**1.595.473,75**	**-**	**240.028.037,43**

Afa (kumuliert) 01.01.2022	Afa Zugänge	Afa Abgänge	Afa Zuschrei-bung	Afa (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert am 01.01.2022	Buchwert am 31.12.2022
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
180.689,71	-	179.950,72	-	738,99	1,00	-
180.689,71	**-**	**179.950,72**	**-**	**738,99**	**1,00**	**-**
64.474.067,88	2.718.499,35	597.668,35	47.769,28	66.642.668,16	141.369.022,53	160.780.334,92
1.308.245,55	35.928,48	14.913,46	-47.769,28	1.281.491,29	475.846,50	433.898,57
-	-	-	-	-	1.588.857,25	19.638,92
17.779,74	417,96	18.197,70	-	-	28.191,04	-
806.058,03	65.308,05	147.250,80	-	724.115,28	171.305,16	284.921,11
-	-	-	-	-	15.124.272,07	9.581.485,19
66.606.151,20	**2.820.153,84**	**778.030,31**	**-**	**68.648.274,73**	**158.757.494,55**	**171.100.278,71**
-	-	-	-	-	275.120,00	275.120,00
-	-	-	-	-	4.125,00	3.625,00
66.786.840,91	**2.820.153,84**	**957.981,03**	**-**	**68.649.013,72**	**159.036.740,55**	**171.379.023,71**

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Eigenkapital

Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 29.06.2022 wurde der nach Ausschüttung verbleibende Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 2.675.808,92 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

Die Rückstellungen 2022 gliedern sich wie folgt:

Rückstellungen	EUR
Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag	0,00
Schadensersatz	10.073,36
Abschluss - u. Prüfungskosten/Jahresabschluss	40.000,00
Personalkosten	130.729,20
Archivierungskosten	25.000,00
Kosten der Vertreterversammlung	5.000,00
Betriebskosten	55.000,00
Instandhaltungen und Baukosten	386.122,59
Übrige	3.084,82
Insgesamt	**655.009,97**

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten und Sicherungen ist im nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

Unter dem **passiven RAP** werden vorausgezahlte Mieten und Zuschüsse für die Gewährung von 25 Jahren Belegungs- und Mietpreisbindung für insgesamt 38 geförderte Wohnungen ausgewiesen. Die passivierten Zuschüsse werden über 25 Jahre ratierlich aufgelöst.

Verbindlichkeitenspiegel (Vorjahr in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Gesichert	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Gegenüber Kreditinstituten	92.465.283,14 (82.346.811,00)	4.864.761,87 (4.011.301,16)	87.600.521,27 (78.335.509,84)	71.565.967,03 (62.463.522,47)	92.465.283,14 (82.346.811,00)	GPR*
Gegenüber anderen Kreditinstituten	17.920.864,10 (18.708.475,96)	278.637,89 (687.611,86)	17.642.226,21 (18.020.864,10)	16.502.358,58 (16.787.603,10)	17.920.864,10 (18.708.475,96)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	5.221.608,74 (5.557.442,44)	5.221.608,74 (5.557.442,44)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	309.143,41 (203.853,61)	309.143,41 (203.853,61)				
Aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Aus Lieferungen und Leistungen	791.942,19 (2.171.496,23)	791.942,19 (2.171.496,23)				
Gegenüber verbundenen Unternehmen	141.502,91 (140.990,53)	141.502,91 (140.990,53)				
Sonstige	820.171,06 (640.989,90)	820.171,06 (640.989,90)				
Insgesamt	117.670.515,55	12.427.768,07	105.242.747,48	88.068.325,61	110.386.147,24	
Vorjahr	109.770.059,67	13.413.685,73	96.356.373,94	79.251.125,57	101.055.286,96	

GPR = Grundpfandrecht ( ) = Vorjahreszahlen

Theodor-Heuss-Karree in Bischofsheim

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Folgende wesentliche periodenfremde oder außergewöhnliche Erträge sind in 2022 angefallen:

- Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen von 1.218 T€
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 79,8 T€
- Erträge aus Weiterbelastung an Mieter von 19 T€
- Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten von 10,5 T€
- Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 85 T€
- Sonstige Erträge von 29 T€

3.4. Sonstige Angaben

3.4.1. Am 31.12.2022 bestanden keine Haftungsverhältnisse.

3.4.2. Aufwand der Verwaltung

Die Anzahl der Beschäftigten (ohne Vorstand) des Unternehmens (inkl. Aushilfen) betrug im Durchschnitt 34,4.

kaufmännische Angestellte	22,6
technische Angestellte	11,8
Auszubildende	1
geringfügig Beschäftigte	2

3.4.3. Bezüge der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder

Von der Möglichkeit der Nichtangabe der Bezüge der Organmitglieder nach § 286 (4) HGB bzw. § 338 (3) HGB wurde Gebrauch gemacht.

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	3.125
Zugang	2022	+ 233
Abgang	2022	./. 127
Ende	2022	3.231

Die Geschäftsguthaben der zum 31.12.2022 verbleibenden Mitglieder erhöhten sich von 7.922.288,60 € auf 8.228.665,93 €.

Zum 31.12.2022 waren von den verbleibenden Mitgliedern 23.795 Geschäftsanteile mit einem Nennkapital in Höhe von 8.328.250,00 € gezeichnet.

Die Haftungssumme der Mitglieder beträgt zum 31.12.2022 1.175.300,00 € und hat sich zum Vorjahr um 35.000,00 € erhöht.

3.5. Angaben zu den Verwaltungsorganen

Vorstand		
Unger, Jürgen	Büttelborn	Hauptamtlicher Vorstand
Kaminski, Peter	Essen	Hauptamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat		
Kienzl, Kai (Vorsitzender)	Unternehmer	Nauheim
Fischer, Jan (stellv. Vorsitzender)	Bürgermeister	Nauheim
Bersch, Reinhard	Bürgermeister a.D.	Bischofsheim
Burger, Peter	Bürgermeister	Gernsheim
Gölzenleuchter, Horst (bis 29.06.2022)	Bürgermeister a.D.	Büttelborn
Martin, Jürgen	Unternehmensberater	Groß-Gerau
Reinheimer, Uwe (ab 29.06.2022)	Bereichsleiter	Büttelborn
Schell, Thomas	Bürgermeister	Biebesheim
Schönfelder, Michael	Prokurist	Darmstadt
Wilhelm, Elke (bis 08.12.2022)	Rechtsanwältin	Trebur

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen den Vorstand und Aufsichtsrat.

3.5.1. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

3.5.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag 31.12.2022, welche Auswirkungen auf die Finanzlage haben, haben sich nicht ereignet.

3.5.3. Gewinnverwendungsvorschlag
Aufgrund des Beschlusses der Vertreterversammlung vom 20.06.2018 werden 2 % Zinsen auf die Geschäftsguthaben ausgezahlt. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung nun vor, nach Bildung der gesetzlichen Rücklage von 10 % des Jahresüberschusses eine Dividende in Höhe von 2 % auf die Geschäftsguthaben nach Gewinnverwendungsbeschluss auszuschütten. Der verbleibende Gewinnanteil sollte der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

Groß-Gerau, 15.05.2023

Der Vorstand

Jürgen Unger **Peter Kaminski**

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Kai Kienzl
Aufsichtsrats-
vorsitzender
BG RIED eG

Die BG RIED hat sich im Geschäftsjahr 2022 sowohl was das Wachstum des Wohnungsbestands anbelangt als auch im Hinblick auf den herausragenden Jahresüberschuss hervorragend entwickelt. Daher gilt zuerst mein Dank dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Kollegen des Aufsichtsrates, die am gemeinsamen Erfolg mitgewirkt haben.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 seine von Gesetz und Satzung vorgegebene Aufgabe wahrgenommen. In diesem Gremium kam es zu 8 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, 5 Sitzungen des Aufsichtsrates/Strategiebeirates, eine zweitägige, gemeinsame Klausur von Aufsichtsrat und Vorstand sowie 12 Ausschusssitzungen. Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand regelmäßig schriftlich und mündlich über den Gang der Geschäfte, die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über die strategische Umsetzung und Planung informieren und unterrichten.

Sämtliche für das Unternehmen bedeutende Geschäftsvorfälle hat der Aufsichtsrat ausführlich behandelt. Einzelne Geschäftsvorfälle, Vorfälle die nach Satzung oder Gesetz der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden von diesem behandelt und mit dem Vorstand beraten.

Der Aufsichtsrat kam auch im Geschäftsjahr 2022 seinen Pflichten gemäß Satzung und den gesetzlichen Bestimmungen nach. Er hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022, wie im Gesetz vorgesehen, einer eigenständigen Prüfung unterzogen. In seiner Sitzung am 7. Juni 2023 hat der Aufsichtsrat den Prüfungsbericht zur Kenntnis genommen, beraten und gemeinsam den Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Gewinnverwendung beschlossen. Im Vorfeld wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch die Prüfungsdirektorin des Prüfungsverbandes über den Ablauf und die Ergebnisse von der vorgenommenen Wirtschaftsprüfung für das Jahr 2022 unterrichtet. Die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer RIED sind geordnet und bilden ein gutes Fundament für die zukünftige Entwicklung. Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses wurde durch den Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. in der Zeit vom 8.-11. Mai 2023 durchgeführt. Die Prüfung des Jahresabschlusses ergab keine Beanstandungen. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung zur Gewinnverwendung vor, die Einlagen der Mitglieder neben der 2-prozentigen Verzinsung zusätzlich mit einer 2-prozentigen Dividende zu honorieren. Der Bilanzgewinn dient ansonsten der Erfüllung des Förderzwecks der Genossenschaft zur Erhaltung des Bestandes sowie der Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum.

Auf ihrem Wachstumskurs ist die Genossenschaft einen großen Schritt vorangekommen. Der Neubau „Wohnen im Theodor-Heuss-Karree" in Bischofsheim mit 70 Wohnungen wurde abgeschlossen. Ebenso fertig gestellt und bezogen wurde der erste Bauabschnitt des Neubauprojekts „Wohnen am Rhein" in Biebesheim mit weiteren 49 Wohnungen. Im Bau befinden sich der zweite Bauabschnitt mit weiteren 85 Wohnungen sowie die 6 Wohnungen in der Wallerstädter Straße in Berkach. Der Neubau „Wohnen am Quartiersplatz" in Gernsheim mit 38 weiteren Wohnungen wurde begonnen. Die Baugenehmigung für das Neubauvorhaben „Wohnen im Rosenhof" mit 40 Wohnungen liegt vor, sodass auch mit diesem Bauvorhaben begonnen werden kann.

Unsere Geschäftspartner aus Handwerk, Handel und Finanzen haben unsere Arbeit erfolgreich mitbegleitet und in die Tat umgesetzt. Wir möchten für die angenehme, konstruktive und zielführende Zusammenarbeit an dieser Stelle ausdrücklich bei allen Beteiligten unseren herzlichen Dank aussprechen. Als Vorsitzender des Aufsichtsrates möchte ich meiner Kollegin und den Kollegen des Aufsichtsrates für die hohe Identifikation mit dem Ehrenamt bei der BG RIED sowie dem verantwortungsvollen Austausch und Entscheidungsfindung einen recht herzlichen Dank aussprechen. Ganz besonders bedanke ich mich bei der Kollegin Elke Wilhelm, die nach 11-jähriger wertvoller Mitarbeit in unserem Gremium aus standesrechtlichen Gründen aus dem Aufsichtsrat ausscheiden musste. Unsere Werte Zuverlässigkeit, Wertschätzung und Kompetenz bilden die Grundlage unseres Handelns und der erfolgreichen Zusammenarbeit zum Wohl der Genossenschaft.

Die Baugenossenschaft RIED eG lebt das Leitbild und setzt Maßstäbe für innovatives Wohnen mit sozialer Verantwortung!

Groß-Gerau im Juni 2023

Kai Kienzl
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sitz der Genossenschaft:	Groß-Gerau
Gründung:	1. Oktober 1948 in Goddelau, jetzt Riedstadt
Eintragung:	GnR 50203

MITGLIEDSCHAFTEN

Prüfungsverband der kleinen
und mittelständischen
Genossenschaften e. V.
10243 Berlin

Arbeitgeberverband der
Wohnungswirtschaft e. V.
40239 Düsseldorf

Verband der Immobilienverwalter
Hessen e. V.
60318 Frankfurt am Main

Südwestdeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e. V.
65185 Wiesbaden

BBA
Akademie der
Immobilienwirtschaft e. V.
10785 Berlin

Industrie- und Handelskammer
Darmstadt
64295 Darmstadt

EBZ Europäisches Bildungszentrum der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft –
Förderverein für die Aus- und
Fortbildung e. V.
44795 Bochum

Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften
Hessen
34119 Kassel

Impressum

Baugenossenschaft RIED eG
Gernsheimer Straße 10
64521 Groß-Gerau
Telefon 06152 9225-0
Telefax 06152 9225-25
Internet: www.bgried.de
E-Mail: info@bgried.de

Redaktion
Judith Brückner/BG RIED eG

Bilder
Baugenossenschaft RIED eG
Seite 23 - © mapo - stock.adobe.com

Gesamtherstellung
Marketing Beratung Hahn GmbH
www.mbh-gg.de

Aufage: 150 Exemplare

RIED
eG