

GESCHÄFTS 20 BERICHT 23

Baugenossenschaft RIED eG



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 2023	3.211
Höhe des Geschäftsanteils	350,00 EUR
Geschäftsanteile am 31. Dezember 2023	23.312
Geschäftsguthaben am 31. Dezember 2023	8.082.777,45 EUR
Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023	192.170.957,46 EUR

Eigener Bestand am 31. Dezember 2023

Wohnungen und Gewerbe/Einheiten	2.529
davon Gewerbeeinheiten	25
Garagen/Tiefgaragen	789
Kfz-Abstellplätze, vermietbar	1.729
Gesamtnutzflächen in m ²	173.121
Durchschnittliche Kaltmiete je m ² (Wohnungen)	7,06 €

„Wohnen im Rosenhof“ in Riedstadt-Goddelau
 ARCHITEKTURBÜRO FFM-ARCHITEKTEN

„Wohnen im Theodor-Heuss-Karree“ in Bischofsheim
 „Wohnen am Quartiersplatz“ in Gernsheim
 ARCHITEKTURBÜRO HEIDACKER

„Wohnen an den Nusswiesen“ in Stockstadt
 ARCHITEKTURBÜRO HIRSCHMÜLLERSCHMIDT

„Wohnen in der Wallerstädter Straße“ in Groß-Gerau
 ARCHITEKTURBÜRO KNOPP + LANG

„Wohnen am Park / Europaring“ in Groß-Gerau
 „Wohnen am Rhein“ in Biebesheim
 ARCHITEKTURBÜRO PLAN NORM

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

Unsere Werte:
 zuverlässig
 wertschätzend
 kompetent

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Baugenossenschaft RIED eG Groß-Gerau
1. Gesamtwirtschaftliche Lage
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
3. Geschäftsverlauf
3.1 Wohnungs- und Gewerbebestand
3.2 Bautätigkeiten
3.3 Immobiliendienstleistungen
3.4 Mitgliederbewegung
4. Chancen, Risiken und Prognosebericht
Bautätigkeiten
Modernisierung und Instandhaltung
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023
1. Bilanz zum 31. Dezember 2023
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023
3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023
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 für das Geschäftsjahr 2023
Rechtsverhältnisse der Baugenossenschaft

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten

preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei 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 Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.



Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen.

„Wohnen am Rhein“
in Biebesheim



Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten.

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 der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

Trotz der guten 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 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

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, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge

im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Baugenehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate 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 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

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. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.



„Wohnen an den Nusswiesen“ in Stockstadt

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preisexpectationen der Bauunternehmen hin.

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 steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.



„Wohnen am Quartiersplatz“ in Gernsheim

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen 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. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % 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 Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 % Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau

getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Baufertigstellungen deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %).

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 wieder mit einem sehr guten Jahresüberschuss von 4.268 T€ (Vj. 4.217 T€) ab. Bereinigt um die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 774 T€ (Vj. 1.452 T€), im wesentlichen Verkaufsgewinne aus Anlageverkäufen, konnte das Ergebnis aus dem Kerngeschäft mit 3.494 T€ (Vj. 2.765 T€) nochmals deutlich gesteigert werden. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 5 Einheiten, bestehend aus 4 Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit, veräußert.

Die Umsatzerlöse wuchsen von 18.867 T€ auf 20.675 T€. Dabei stiegen insbesondere die Sollmieten von 13.656 T€ auf 14.972 T€ an, da in 2023 erstmals für das gesamte Jahr Mieterträge aus den in 2022 fertiggestellten 119 Neubauwohnungen realisiert wurden.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sanken leicht von 8.640 T€ auf 8.608 T€. Aufgrund der Auflagen des geplanten Gebäudeenergiegesetzes waren Investitionen in Heizanlagen in Höhe von 1.270 T€ budgetiert. Nachdem das Gesetz letztlich terminlich und inhaltlich entschärft wurde und das Handwerk auch nicht liefern konnte, wurden lediglich 607 T€ verbraucht. Der Personalaufwand stieg durch die Besetzung offener Stellen und die Tarifierhöhung von 2.369 T€ auf 2.707 T€. Der Zinsaufwand stieg durch die Kreditaufnahme für die Neubauten von 1.202 T€ auf 1.330 T€. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen von 968 T€ auf 1.125 T€. Die

gute Ertragslage ermöglicht die Investitionskraft der Genossenschaft für die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände sowie die Investitionen in den Neubau.

Durch die Bautätigkeit an insgesamt 3 Bauprojekten stieg die Bilanzposition Anlagen im Bau von 9.581 T€ auf 23.783 T€. Die Bilanzsumme wuchs dadurch von 180,2 Mio.€ auf 192,2 Mio.€. Das Eigenkapital der Genossenschaft stieg von 58,0 Mio.€ auf 62,5 Mio.€, die Eigenkapitalquote beträgt daher nun 32,5 % (Vj. 32,2 %) auf die deutlich gestiegene Bilanzsumme. Die Eigenkapitalverzinsung der Genossenschaften ist zum Vorjahr von 7,3 % auf 7,8 % angestiegen. Das Sachanlagevermögen nach Abschreibungen ist zum Bilanzstichtag von 171,4 Mio.€ auf 183,1 Mio.€ gestiegen. Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2023 in vollem Umfang durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Verbindlichkeiten stiegen aufgrund der Bautätigkeit von 117,7 Mio.€ auf 125 Mio. €. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss bereinigt um die Abschreibungen in Höhe von 7,7 Mio.€ deckte die Tilgungsleistungen von 4,8 Mio.€ ab, sodass insgesamt 2,6 Mio.€ für durch Eigenkapital gedeckte Mittel für Investitionen in Neubau und Bestand verbleiben.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft betragen am 31.12.2023 insgesamt 1.721 T€ (Vj. 2.480 T€). Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war jederzeit gegeben.



„Wohnen im Theodor-Heuss-Karree“ in Bischofsheim

3. Geschäftsverlauf

3.1 Wohnungs- und Gewerbebestand

Der Wohnungs- und Gewerbebestand betrug am 31.12.2023 2.529 Einheiten (Vorjahr 2.528). Zugegangen sind 6 Neubauwohnungen in der Wallerstädter Straße in Berkach. Verkauft wurden 4 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit am Rathausplatz in Riedstadt. Die Fluktuation war mit Wohnungswechseln 155 (Vj. 252) erkennbar niedriger. Der Leerstand zum Bilanzstichtag betrug 22 Wohnungen.

Die vermietbare Wohn- und Gewerbefläche zum 31.12.2023 beträgt 173.121 m²

Von den 2.529 Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12.2023 waren

- preisgebunden (einschließlich öffentlicher Förderung u.ä.):	742 WE
- nicht preisgebunden	1.762 WE
- Gewerbe	25 WE

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden insgesamt 2.652 T€ investiert, davon 546 T€ in die Wohnungsmodernisierungen, 607 T€ in die Renovierung von Treppenhäusern und Heizanlagen, für das Außenanlagenprogramm 76 T€ und 1.423 T€ in die bauliche Instandhaltung. In die Modernisierung der Gebäude wurden 345 T€ investiert.

3.2 Neubautätigkeit

Neben den im Geschäftsjahr fertig gestellten und vermieteten 6 Wohnungen waren weitere 122 Wohnungen im Bau. Dabei handelt es sich um die beiden Punkthäuser des zweiten Bauabschnitts „Wohnen am Rhein“ in der Heidelberger Straße mit 84 Wohnungen und den Neubau von 38 Wohnungen in der Diemelstraße in Gernsheim. Zum Jahresbeginn 2024 wurde mit dem Neubau von 40 Wohnungen am Rosenhof in Riedstadt-Goddellau gestartet.

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 31.12.2023 setzte sich der Verwaltungsbestand wie folgt zusammen:

- 235 Verwaltungseinheiten für Wohnungseigentümergeinschaften (Vj. 281)
- 160 Verwaltungseinheiten für private Hauseigentümer und Kommunen (Vj. 160)

Insgesamt wurden an Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit 170 T€ erzielt (Vj. 163 T€).

3.4 Mitgliederbewegung

Zum 31.12.2023 hatte die Genossenschaft 3.211 Mitglieder (Vj. 3.231) mit insgesamt 23.312 Geschäftsanteilen (Vj. 23.795). Die Geschäftsguthaben der zum 31.12.2023 verbleibenden Mitglieder sanken von 8.229 T€ auf 8.083 T€. Der Rückgang ist auf Kündigungen bzw. Teilkündigungen von freiwilligen Geschäftsanteilen zurückzuführen. Neben nicht bekannten privaten Gründen dürften hier auch die zwischenzeitlich wieder höheren Zinsen auf Fest- und Tagesgelder der Banken eine Rolle spielen, die eine schnellere Verfügbarkeit gegenüber nur jahresweise kündbaren Geschäftsanteilen bieten. Die Genossenschaft hat jedoch gerade Interesse an langfristigen Beteiligungen.



„Wohnen im Theodor-Heuss-Karree“ in Bischofsheim



4. Chancen, Risiken und Prognosebericht

Die Baugenossenschaft erfüllt den Förderauftrag für die Mitglieder und orientiert sich am Leitbild „Wir setzen Maßstäbe für innovatives Wohnen mit sozialer Verantwortung“. Die bisherige Bau- und Modernisierungsstrategie setzte die Priorität in der Schaffung neuen Wohnraums (Bestandswachstum durch Neubau) bei Instandhaltung/Teilmodernisierung des Bestands.

Die innerhalb der letzten 4 Jahre um 39 % gestiegene Baukosten in Verbindung mit den im letzten Jahr angestiegenen Zinsen stellen eine Zäsur in dem langjährigen Boom am Wohnungsmarkt dar. Weiterhin erfordern die ambitionierten Klimaziele des Gesetzgebers enorme Investitionen in die energetische Sanierung des Bestands. Eine Anpassung der bisherigen Wachstumsstrategie durch Neubau ist daher geboten. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Strategieveränderung und Neuausrichtung in ihrer Sitzung am 08.12.2023 beschlossen.



„Wohnen am Rhein“
in Biebesheim

Die aktuellen Rahmenbedingungen erfordern bei künftigen frei finanzierten Neubauwohnungen



Mieten von über 15 €/qm, um Kostendeckung zu erreichen. Mieten in dieser Höhe sind nur noch von einem geringen Teil der Wohnungssuchenden zu leisten, sodass hier erheblich Vermietungsrisiken eingegangen würden. Die Baugenossenschaft wird zur Vermeidung dieser Risiken vorerst, bis auf die in der Umsetzung befindlichen Projekte, keine rein frei finanzierten Neubauwohnungen projektieren. Für die derzeit im Bau befindlichen weiteren 162 Neubauwohnungen bestehen dagegen bei nach wie vor sehr hoher Nachfrage hervorragende Vermietungschancen. Das gilt im Wesentlichen für den gesamten Wohnungsbestand, der bis Ende 2025 alleine durch die bereits im Bau befindlichen Wohnungen auf 2.690 Einheiten ansteigen wird.

Solange mit den Förderdarlehen der Wirtschafts- und Strukturbank des Landes Hessen zu 0 % Zinsen kalkuliert werden kann, „rechnet“ sich der geförderte Wohnungsbau, sodass sich die Genossenschaft vorerst darauf konzentrieren wird. Mit geförderten Mieten von derzeit 9,20 €/m² mtl. können einem zwischenzeitlich breiten Marktsegment bezahlbare Wohnungen angeboten werden. Darauf wird sich das Neubauprogramm bis auf weiteres konzentrieren.

Die strategische Neuausrichtung für die kommenden 4 Jahre sieht neben den im Bau befindlichen Neubauprojekten zusätzliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von 20 Mio. € vor. Die energetische Sanierung des Bestands wirkt steigenden Warmmieten entgegen und erhält den Wert der Objekte und senkt die CO₂-Immissionen.

Energetisch sanierte Gebäude lassen eine Nutzung für die Mitglieder über weitere bis zu 50 Jahre erwarten. Werden mindestens 3 Gewerke saniert, lassen sich derzeit 60 – 70 % der Investitionskosten aktivieren und erhöhen die Buchwerte des Anlagevermögens der Genossenschaft. Hierin besteht die Chance, bestehenden Wohnraum für die Mitglieder zu erhalten und im Wert zu verbessern.

Der Gesetzgeber hat die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen bei 2 €/qm bei Mieten unter 7 € bzw. bei 3 €/qm bei Mieten oberhalb von 7 € gedeckelt, sodass die ansonsten erlaubte Umlage von jährlich 8 % der Modernisierungskosten bei

weitem nicht umzusetzen ist. Eine kostenneutrale Warmmiete wird zwar angestrebt, ist aufgrund der erfreulicherweise wieder gesunkenen Gaspreise derzeit nicht erreichbar. Für sanierte Bestandsobjekte gibt es dagegen hervorragende Vermarktungschancen in einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird weiterhin durch die nachlassende Bautätigkeit für Wohnen im Eigentum steigen, wodurch sich gerade für den genossenschaftlichen Wohnungsbau hervorragende Vermietungschancen ergeben.

Die Genossenschaft wird in den kommenden Jahren für Bestandsobjekte in den Energieeffizienzklassen E und schlechter jeweils passgenaue Sanierungskonzepte erstellen, welche technisch umsetzbar, ökonomisch rentabel und finanzierbar, ökologisch klimaschonend sowie bezahlbar für die Mitglieder sind und damit der sozialen Verantwort

gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft gerecht werden. Das Festhalten an dem Grundsatz, dass alle Projekte sich wirtschaftlich selbst tragen müssen, ist und bleibt zentrale Risikovorsorge.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft sind gut qualifiziert und bilden sich im Rahmen der kontinuierlichen Verbesserung regelmäßig weiter. Der zwischenzeitlich hohe Digitalisierungsgrad durch die im Einsatz befindlichen Systeme ermöglicht effiziente Dienstleistungen für die Mitglieder. Die Genossenschaft ist daher personell, strukturell und finanziell gut für die Herausforderungen der Zukunft aufgestellt.

Groß-Gerau, den 22.04.2024



Der Vorstand


Jürgen Unger




Sabrina Corban

Die immer wiederkehrenden Meldungen des letzten Jahres über den Stillstand im Neubau und insbesondere im Bereich des bezahlbaren Wohnraums sind uns allen noch in Erinnerung. Unsere Baugenossenschaft konnte dank weitsichtiger Planung und Finanzierung auch in 2023 die angestrebten Wachstumsziele weiterverfolgen. Dabei haben wir aus der Not eine Tugend gemacht und konnten unsere projektierten Vorhaben mit mehr gefördertem Wohnraum in die Umsetzung bringen.

Die in 2023 hinzugekommene Einheit mag diesen Eindruck nicht direkt vermitteln, denn in Summe gab es nur 1 neue Wohneinheit mehr als in 2022, das liegt aber vor allem daran, dass die Fertigstellungen der „großen“ Neubauten in 2024 realisiert werden. In Zahlen stellt sich das Geschäftsjahr mit 6 fertig gestellten und vermieteten Wohnungen in der Wallerstädter Straße, in Berkach, dar.



„Wohnen in der Wallerstädter Straße“ in Berkach

„Wohnen in der Wallerstädter Straße“ in Berkach

Hier konnte unsere Genossenschaft im Oktober 2023 eine kleinere Neubaumaßnahme mit insgesamt 6 geförderten Wohnungen fertigstellen. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Knopp+Lang aus Büttelborn wurden dort 2, 3, und 4 Zimmer Wohnungen realisiert.

Das Gebäude zeichnet sich zusätzlich durch seine moderne Anlagentechnik und eine Photovoltaik-Anlage aus.

122 weitere Wohnungen waren 2023 und sind teilweise noch im Bau. Durch die Bautätigkeit an insgesamt 3 Bauprojekten stieg die Bilanzposition „Anlagen im Bau“ im Geschäftsjahr von 9.581 T€ auf 23.782 T€.

„Wohnen am Rhein“ in Biebesheim, 2. Bauabschnitt

Dabei handelt es sich um die beiden Punkthäuser des zweiten Bauabschnitts „Wohnen am Rhein“ in der Heidelberger Straße in Biebesheim mit 84 Wohnungen.

Nach dem 1. Bauabschnitt mit 49 Wohnungen und einer Arztpraxis, hat der 2. Bauabschnitt in Sachen Entwässerungs- und Brandschutzplanung einige Herausforderungen mit sich gebracht.

In Biebesheim konnten zur Mitte des Jahres bereits nahezu alle Wohnungen des 2. Gebäudes innerhalb kürzester Zeit vermietet werden.



„Wohnen am Rhein“ in Biebesheim

Auf dem nachfolgenden Bild ist u.a. die erforderlich gewordene Feuerwehrrampe zu erkennen, die zwischen Haus 2 und Haus 3 im Falle eines Brandes für die Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter sorgt.

Insgesamt genügen alle Gebäude hohen Ansprüchen an eine nachhaltige energetische Bewirtschaftung.

Die besonders umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht aus 6 Luft-Wasser-Wärmepumpen und einem Brennwert-Spitzenlastkessel. So stellen wir sicher, dass auch an besonders kalten Tagen die Wärmeversorgung sichergestellt ist.



„Wohnen am Rhein“ in Biebesheim

„Wohnen in der Diemelstraße“ in Gernsheim

Das Projekt, auch bekannt unter dem Titel „Wohnen am Quartiersplatz“, stellt für die Baugenossenschaft RIED ein Stück Neuland dar. In einem städtebaulichen Wettbewerb konnten wir uns bei dem öffentlichen Verfahren in Gernsheim mit unserer Konzeption durchsetzen und erhielten den Zuschlag.

Das Projekt stellt Neuland für uns dar, denn erstmals bauen wir aufgrund der Förderkonditionen die vier Punkthäuser im „Effizienzhaus Standard 40“ – im Sprachgebrauch als „Passivhaus“ benannt.

Das bedeutet, dass an die Energiekonzeption, die technischen Anlagen und das Zusammenwirken aller relevanten Komponenten besonders hohe Anforderungen gestellt werden. Auf dem Bild ist die Kaskade mehrerer Luft-Wärme-Pumpen zu sehen, die je Haus, auf dem Dach installiert, für die nötige Wärmelieferung sorgen wird.

Insgesamt entstehen in der Diemelstraße 38 Wohnungen, 12 davon öffentlich gefördert, die verteilt auf 4 Punkthäuser zusammen eine Wohnfläche von 3.336 m² ergeben. Die gesamte Anlage ist mit einer Tiefgarage unterkellert, um die geforderten Stellplätze nachzuweisen.

Zum Jahresende 2023 konnte planmäßig mit dem Neubau von 40 Wohnungen am Rosenhof in Riedstadt-Goddelau gestartet werden. Dort werden die Baumaßnahmen für zwei Baukörper mit insgesamt 40 Wohnungen, davon 24 öffentlich gefördert, bis zum 2. Quartal 2025 abgeschlossen.



„Wohnen am Quartiersplatz“ in Gernsheim

Bei allem Engagement, um das Neubauprogramm erfolgreich voranzutreiben, wurde 2023 auch klar, dass es durch die veränderten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine strategische Neuausrichtung braucht. Rasant steigende Baupreise und stark gestiegene Finanzierungskosten, sowie die Diskussion über gesetzliche Regelungen wie z.B. das GEG prägten hierbei die strategische Neuausrichtung.

Für die kommenden 4 Jahre sind zusätzliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von 20 Mio.€ vorgesehen. Die energetische Sanierung des Bestands wirkt steigenden Warmmieten entgegen, erhält den Wert der Objekte und senkt die CO₂-Immissionen.

Damit wird der Weg fortgesetzt, den wir beispielsweise mit der Vollsanierung des Hessenrings in Stockstadt eingeschlagen haben. Diese Maßnahme zur energetischen Sanierung eines Bestandsgebäudes auf die energetische Qualität eines Neubaus zu bekommen ist uns gelungen und konnte 2023 vollendet werden.

Im Jahr 2023 konnten wir in gleicher Weise die Sanierung der Wiesbadener Straße 25-29 in Bischofsheim angehen. Mit einer Gesamtinvestition von knapp 2 Mio.€ wurden insbesondere die Gewerke Fassadendämmung, neue Fenster, Balkonsanierung, Dacherneuerung und moderne Wärmepumpentechnik mit Photovoltaik auf den neuesten Standard angepasst.

Energetisch sanierte Gebäude lassen eine Nutzung für die Mitglieder über weitere bis zu 50 Jahre erwarten. Somit nutzen wir die Chance, bestehenden Wohnraum für die Mitglieder zu erhalten und im Wert zu verbessern.

Die Genossenschaft wird in den kommenden Jahren für Bestandsobjekte in den Energieeffizienzklassen E und schlechter jeweils passgenaue Sanierungskonzepte erstellen, welche technisch umsetzbar, ökonomisch rentabel und finanzierbar, ökologisch klimaschonend sowie bezahlbar für die Mitglieder sind und damit der sozialen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft gerecht werden.

Neben den energetischen Gebäudesanierungen setzen wir verstärkt auf nachhaltige Investitionen in die technischen Anlagen unseres Bestandes, um Ausfallrisiken zu reduzieren und durch hoch effiziente Technik die Verbräuche und Immissionen zu senken. Somit haben wir in 2023 mit unserem „Heizungserneuerungsprogramm“ mit über 600.000 € so viel wie nie zuvor in die Erneuerung unserer am Ende der technischen Lebensdauer angekommenen Anlagen investiert. Die neuen Anlagen senken die Verbrauchskosten und stellen Versorgungssicherheit für die kommenden Jahre sicher. Wo technisch machbar kommen auch umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpen zum Einsatz.



1. Baugenossenschaft RIED eG, Groß-Gerau - Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	EUR	EUR	EUR
	31.12.2023		31.12.2022
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00		0,00
		0,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	158.725.870,62		160.780.334,92
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	397.970,09		433.898,57
3. Grundstücke ohne Bauten	19.638,92		19.638,92
4. Grundstücke mit Nutzungsrecht Dritter	0,00		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	221.245,23		284.921,11
6. Anlagen im Bau	23.782.564,91		9.581.485,19
7. geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		183.147.289,77	171.100.278,71
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		3.625,00
		278.745,00	278.745,00
		183.426.035,77	171.379.023,71
B Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
2. Unfertige Leistungen	5.595.949,47		5.241.322,06
3. Andere Vorräte	960,21		3.573,84
		5.596.909,68	5.244.895,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	285.833,63		238.861,48
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	802,33		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen + Leistungen	85.508,49		78.216,16
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72.596,61		50.556,70
6. Sonstige Vermögensgegenstände	939.897,79		712.632,26
		1.384.638,85	1.080.266,60
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.721.105,72		
		1.721.105,72	2.480.412,30
		192.128.690,02	180.184.598,51
C Rechnungsabgrenzungsposten	42.267,44	42.267,44	31.635,56
		192.170.957,46	180.216.234,07

PASSIVA	EUR	EUR	EUR
	31.12.2023		31.12.2022
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	355.438,37		234.906,56
der verbleibenden Mitglieder	8.082.777,45		8.228.665,93
aus gekündigten Geschäftsanteilen	77.350,00		30.800,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 76.422,55 (Vj. € 99.584,07)		8.515.565,82	8.494.372,49
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.595.611,84		7.168.861,79
2. Bauerneuerungsrücklagen	42.503.652,43		38.566.089,66
		50.099.264,27	45.734.951,45
III. Bilanzgewinn		3.840.750,46	3.795.693,91
		62.455.580,55	58.025.017,85
B Rückstellungen			
1. Steuerrückstellung	38.352,00		0,00
2. sonstige Rückstellungen	633.697,22		655.009,97
		672.049,22	655.009,97
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.373.745,70		92.465.283,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.645.988,14		17.920.864,10
3. Erhaltene Anzahlungen	6.050.800,56		5.221.608,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	221.245,47		309.143,41
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	848.124,84		791.942,19
7. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	137.561,89		141.502,91
Sonstige Verbindlichkeiten	683.897,54		820.171,06
davon aus Steuern: EUR 92.820,31 (Vorjahr: EUR 108.990,66)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit: EUR 8.369,75 (Vorjahr: EUR 6.616,76)		124.961.364,14	117.670.515,54
D Rechnungsabgrenzungsposten	4.081.963,55	4.081.963,55	3.865.690,71
		192.170.957,46	180.216.234,07

2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	2023	2022
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.479.996,50	18.678.741,38
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeiten	170.202,50	163.360,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.080,32	25.245,05
	20.675.279,32	18.867.347,03
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	354.627,41	529.105,28
3. Sonstige betriebliche Erträge	774.203,95	1.451.799,00
4. Gesamtleistung	21.804.110,68	20.848.251,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.608.587,17	-8.640.295,09
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-7.775,59	-7.269,35
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-66.041,33	-79.194,43
	-8.682.404,09	-8.726.758,87
6. Rohergebnis	13.121.706,59	12.121.492,44
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.279.195,46	-1.976.627,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-427.945,29	-392.296,72
davon für Altersversorgung € 9.980,88 (Vj. € 13.199,99)	-2.707.140,75	-2.368.923,81
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.125.747,25	-2.820.159,84
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.125.155,03	-968.260,01
10. Betriebsergebnis	6.163.663,56	5.964.148,78
11. Erträge aus Gewinnabführung	41.117,45	30.676,34
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 127,34 (Vj. € 0,00)	961,56	136,59
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 978,13 (Vj. € 659,82)	-1.329.801,07	-1.202.196,12
15. Finanzergebnis	-1.287.722,06	-1.171.383,19
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-23.939,77	-1.506,80
17. Ergebnis nach Steuern	4.852.001,73	4.791.258,79
18. Sonstige Steuern	-584.501,22	-573.821,12
19. Jahresüberschuss	4.267.500,51	4.217.437,67
20. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-426.750,05	-421.743,77
21. Bilanzgewinn	3.840.750,46	3.795.693,90



3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 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.

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 Restnutzungsdauerunter 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 Restnutzungsdauerunter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.
- „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode, unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

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.

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.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden für wesentliche Posten gebildet.

„Wohnen im Rosenhof“ in Riedstadt-Goddelau

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



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 31.12.2023	Ergebnis 2023
RIED Wärme- und Haustechnik GmbH, Groß-Gerau	100%	300 T€	375 T€	0 T€
RIED Verwaltungs-GmbH, Groß-Gerau	100%	25 T€	51 T€	2,8 T€
RIED GmbH & Co. Wohnbau KG, Groß-Gerau	100%	0,5 T€	37 T€	-11,4 T€

Gegen verbundene Unternehmen sind am 31.12.2023 folgende Forderungen bilanziell erfasst:

Gesellschaft, Sitz	€	ausgewiesen unter
RIED Wärme- und Haustechnik GmbH	70.124,16 €	Forderungen gegen verbundene Unternehmen
RIED Verwaltungs-GmbH	2.472,45€	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	37.561,89 €
RIED Wärme- und Haustechnik GmbH	100.000,00 €

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen umfassen ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Anlagenpiegel

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023

Baugenossenschaft RIED eG Gernsheimer Straße 10	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen +/-	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Afa (kumuliert) 01.01.2023	Afa Zugänge	Afa Abgänge	Afa Zuschreibung	Afa (kumuliert) 31.12.2023	Buchwert am 01.01.2023	Buchwert am 31.12.2023
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	738,99	1,00	-	-	738,99	738,99	-	-	-	738,99	-	1,00
Sachanlagen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.423.003,08	185.124,76	2.192.123,16	2.779.590,83	228.195.595,51	66.642.668,16	3.004.265,66	177.208,93	-	69.469.724,89	160.780.334,92	158.725.870,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.715.389,86	-	-	-	1.715.389,86	1.281.491,29	35.928,48	-	-	1.317.419,77	433.898,57	397.970,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.638,92	-	-	-	19.638,92	-	-	-	-	-	19.638,92	19.638,92
Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.009.036,39	21.885,22	36.820,58	-	994.101,03	724.115,28	85.553,11	36.812,59	-	772.855,80	284.921,11	221.245,23
Anlagen im Bau	9.581.485,19	16.980.670,55	-	-2.779.590,83	23.782.564,91	-	-	-	-	-	9.581.485,19	23.782.564,91
Sachanlagen gesamt	239.748.553,44	17.178.680,53	2.228.943,74	-	254.707.290,23	68.648.274,73	3.125.747,25	214.021,52	-	71.560.000,46	171.100.278,71	183.147.289,77
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.120,00	-	-	-	275.120,00	-	-	-	-	-	275.120,00	275.120,00
Andere Finanzanlagen	3.625,00	-	-	-	3.625,00	-	-	-	-	-	3.625,00	3.625,00
Anlagevermögen gesamt	240.028.037,43	17.187.681,53	2.228.943,74	-	254.986.775,22	68.649.031,72	3.125.747,25	214.021,52	-	71.560.739,45	171.379.023,71	183.426.035,77

Eigenkapital

Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 28.06.2023 wurde der nach Ausschüttung verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 3.478.802,36 € der Bauerneuerungsrücklage für das Geschäftsjahr 2023 zugeführt.

Die Rückstellungen 2023 gliedern sich wie folgt:

Rückstellungen	EUR
Steuerrückstellungen	38.352,00
Abschluss - u. Prüfungskosten/Jahresabschluss	40.000,00
Personalkosten	159.938,80
Archivierungskosten	25.000,00
Kosten der Vertreterversammlung	5.000,00
Betriebskosten	150.000,00
Instandhaltungen und Baukosten	253.758,42
Insgesamt	672.049,22

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

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

Verbindlichkeitspiegel (Vorjahr in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Gegenüber Kreditinstituten	99.373.745,70 (92.465.283,13)	4.328.900,80 (4.864.761,86)	95.044.844,90 (87.600.521,27)	77.097.218,38 (71.565.967,03)	99.373.745,70 (92.465.283,13)	GPR*
Gegenüber anderen Kreditinstituten	17.645.988,14 (17.920.864,10)	288.453,32 (278.637,89)	17.357.534,82 (17.642.226,21)	16.216.925,42 (16.502.358,58)	17.742.226,21 (17.920.864,10)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.050.800,56 (5.221.608,74)	6.050.800,56 (5.221.608,74)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	221.245,47 (309.143,41)	221.245,47 (309.143,41)				
Aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Aus Lieferungen und Leistungen	848.124,84 (791.942,19)	848.124,84 (791.942,19)				
Gegenüber verbundenen Unternehmen	137.561,89 (141.502,91)	137.561,89 (141.502,91)				
Sonstige	683.897,54 (820.171,06)	683.897,54 (820.171,06)				
Insgesamt	124.961.364,14	12.558.984,42	112.402.379,72	93.314.143,80	117.115.971,91	
Vorjahr	117.670.515,54	12.427.768,06	105.242.747,48	88.068.325,61	110.386.147,23	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahreszahlen



„Wohnen am Park/
Europaring“
in Groß-Gerau

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Folgende wesentliche periodenfremde oder außer-gewöhnliche Erträge sind in 2023 angefallen:

- Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen von 472 T€
- Erträge BEKO Vorjahre 68 T€
- Erträge aus einem Rechtsstreit der WEG Rosenhof in Höhe von 92 T€

3.4. Sonstige Angaben

3.4.1. Am 31.12.2023 bestanden keine Haftungsverhältnisse.

3.4.2. Aufwand der Verwaltung

Die Anzahl der Beschäftigten (ohne Vorstand) des Unternehmens (inkl. Aushilfen) betrug im Durchschnitt 36.

kaufmännische Angestellte	20,3
technische Angestellte	12,7
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	2023	3.231
Zugang	2023	+ 140
Abgang	2023	./ 160
Ende	2023	3.211

Die Geschäftsguthaben der zum 31.12.2023 verbleibenden Mitglieder reduziert sich von 8.228.665,93 € auf 8.082.777,45 €.

Zum 31.12.2023 waren von den verbleibenden Mitgliedern 23.312 Geschäftsanteile mit einem Nennkapital in Höhe von 8.159.200,00 € gezeichnet.

Die Haftungssumme der Mitglieder beträgt zum 31.12.2023 1.179.850,00 € und hat sich zum Vorjahr um 4.550,00 € erhöht.

3.5. Angaben zu den Verwaltungsorganen

Vorstand		
Unger, Jürgen	Büttelborn	Hauptamtlicher Vorstand
Kaminski, Peter	Essen	Hauptamtlicher Vorstand (bis 25.03.2024)
Corban, Sabrina	Roßdorf	Hauptamtliche Vorständin (ab 27.03.2024)

Aufsichtsrat		
Kienzl, Kai (Vorsitzender)	Unternehmer	Nauheim
Reinheimer, Uwe (stellv. Vorsitzender)	Bereichsleiter i.R.	Büttelborn
Bersch, Reinhard	Bürgermeister a.D.	Bischofsheim
Burger, Peter	Bürgermeister	Gernsheim
Fischer, Jan (bis 30.06.2023)	Bürgermeister a.D.	Nauheim
Martin, Jürgen	Unternehmensberater	Groß-Gerau
Porschen, Eva- Maria (ab 28.06.2023)	Bauingenieurin	Trebur
Schell, Thomas	Bürgermeister a.D.	Biebesheim
Schönfelder, Michael	Prokurist	Darmstadt

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 31.12.2023, 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 ausbezahlt. 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, 22.04.2024

Der Vorstand



Jürgen Unger



Sabrina Corban



Kai Kienzl
Aufsichtsrats-
vorsitzender
BG RIED eG

Trotz eines welt- und wirtschaftspolitisch herausfordernden Umfelds blickt unsere BG RIED für 2023 erneut auf ein außerordentlich erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Unsere Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2023, sowohl was die Umsetzung des Bauprogramms anbelangt als auch im Hinblick auf den erneut starken Jahresüberschuss, hervorragend entwickelt. Daher gilt zuerst mein Dank dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Kollegin und den Kollegen des Aufsichtsrates, die diesen gemeinsamen Erfolg ermöglicht haben.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 seine von Gesetz und Satzung vorgegebene Aufgabe wahrgenommen. In diesem Gremium kam es zu 8 gemeinsamen Sitzungen und einer zweitägigen Klausur von Aufsichtsrat und Vorstand, 5 Sitzungen des Aufsichtsrates, 10 Sitzungen des Strategiebeirates, sowie 14 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.

In den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand wurden insbesondere folgende Themen beraten:

- die Vorbereitung der Vertreterversammlung
- Sachstandsberichte zu Bauvorhaben der Genossenschaft
- betriebswirtschaftliche Fragen der Genossenschaft, insbesondere hinsichtlich Veräußerung und Erwerb von Gebäuden bzw. Grund und Boden oder Neubautätigkeit
- Liquiditäts- und Ertragslage
- und die Besetzung des Vorstands

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 2023 seinen Pflichten gemäß Satzung und den gesetzlichen Bestimmungen nach. Er hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023, wie im Gesetz vorgesehen, einer eigenständigen Prüfung unterzogen. Am 5. Juni 2024 hat der Aufsichtsrat den Prüfungsbericht in seiner Sitzung beraten und zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch die Prüfungsdirektorin des Prüfungsverbandes über den Ablauf und die Ergebnisse der vorgenommenen Wirtschaftsprüfung für das Jahr 2023 unterrichtet.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer RIED sind geordnet und bilden ein starkes 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 22.-26. April 2024 durchgeführt. Die Prüfung des Jahresabschlusses ergab keine Beanstandungen. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen, gemäß gemeinsamem Beschluss vom 8. Mai 2024, 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.

Die zukunftsorientierten Anstrengungen zur weiteren Entwicklung hat unsere Genossenschaft trotz schwieriger wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen zielstrebig weiterbetrieben. Neben den im Geschäftsjahr fertig gestellten und vermieteten 6 Wohnungen in der „Wallerstädter Straße“ in Berkach, waren weitere 122 Wohnungen im Bau. Dabei handelt es sich um die beiden Punkthäuser des zweiten Bauabschnitts „Wohnen am Rhein“ in der Heidelberger Straße mit 84 Wohnungen, von diesen konnten im Herbst 2023 die Wohnungen im Haus 2 bereits bezogen werden. Die restlichen Wohnungen des 3. Hauses befinden sich aktuell in der Vermarktung und können ab Mitte Juli 2024 bezogen werden. Der in 2023 begonnene Neubau von 38 Wohnungen in der Diemelstraße in Gernsheim entwickelt sich, ebenso wie das Neubauvorhaben „Wohnen im Rosenhof“ in Goddelau mit 40 Wohnungen, sehr gut und liegt voll im Zeitplan.

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.

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 2024

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	BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. 10785 Berlin
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V. 40239 Düsseldorf	Industrie- und Handelskammer Darmstadt 64295 Darmstadt
Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. 60318 Frankfurt am Main	Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Hessen 34119 Kassel
EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Förderverein für die Aus- und Fortbildung e. V. 44795 Bochum	Vedec Verband für Energiedienstleistungen – Effizienz und Contracting e.V. 30161 Hannover
Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V. 65185 Wiesbaden	

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 -© PaeGAG - stock.adobe.com

Gesamtherstellung

Marketing Beratung Hahn GmbH
www.mbh-gg.de

Aufage: 120 Exemplare



