

GESCHÄFTS 20 BERICHT 25

Baugenossenschaft RIED eG



Baugenossenschaft RIED eG

Gernsheimer Straße 10
64521 Groß-Gerau
Telefon: 06152 9225-0
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

2024

2025

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2025	3.268	3.314
Höhe des Geschäftsanteils	350,00 EUR	350,00 EUR
Geschäftsanteile am 31. Dezember 2025	23.658	24.144
Geschäftsguthaben am 31. Dezember 2025	8.220.543,67 EUR	8.405.496,30 EUR
Bilanzsumme zum 31. Dezember 2025	207.380.503,79 EUR	217.774.018,44 EUR

Eigener Bestand am 31. Dezember 2025

Wohnungen und Gewerbe/Einheiten	2.649	2.690
davon Gewerbeeinheiten	25	25
Garagen/Tiefgaragen	801	862
Kfz-Abstellplätze, vermietbar	1.805	1.825
Gesamtnutzflächen in m ²	181.903	185.176
Durchschnittliche Kaltmiete je m ² (Wohnungen)	7,29 €	7,64 €

Unser Leitbild:

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

Unsere Werte:

zuverlässig
wertschätzend
kompetent

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Baugenossenschaft RIED eG Groß-Gerau

Organe der Genossenschaft	6
Grundlagen der Genossenschaft	7
Wirtschaftsbericht	8
Geschäftsverlauf und Lage der Baugenossenschaft RIED eG	14
Wohnungs- und Gewerbebestand	
Neubautätigkeit	
Mitgliederbewegung	
Wirtschaftliche Geschäftsentwicklung anhand der Leistungsfaktoren	
Nichtfinanzielle Leistungsfaktoren	
Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage	17
Prognose, Chancen und Risiken	18
Fazit	20

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025	26
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025	28
Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	29
Allgemeine Angaben	
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	
Sonstige Angaben	

Rechtsverhältnisse der Baugenossenschaft

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Jan Fischer

Eltville

Hauptamtlicher Vorstand

Christian Müller

Wiesbaden

Hauptamtlicher Vorstand (ab 1.2.2025)

Aufsichtsrat

Kai Kienzl (Vorsitzender)

Nauheim

Unternehmer

Uwe Reinheimer (stellv. Vorsitzender)

Büttelborn

Bereichsleiter i.R.

Reinhard Bersch

Bischofsheim

Bürgermeister a.D.

Peter Burger

Gernsheim

Bürgermeister

Jürgen Martin

Groß-Gerau

Unternehmensberater

Eva-Maria Porschen

Trebur

Bauingenieurin

Thomas Schell

Biebesheim

Bürgermeister a.D.

Michael Schönfelder

Darmstadt

Prokurist

Der hier veröffentlichte Lagebericht sowie Jahresabschluss 2025 ist in verkürzter Form dargestellt. Der vollständige Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde vom Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. geprüft. Die Unterlagen werden im Unternehmensregister hinterlegt.

Grundlagen der Genossenschaft

Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die Baugenossenschaft RIED eG, mit Sitz in Groß-Gerau, verfolgt seit über 75 Jahren das Ziel einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Diesem Auftrag wird sie auch im Rückblick auf das abgeschlossene Jahr absolut gerecht. Mit 3.314 Mitgliedern hat sich der Mitgliederstand im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht (+46).

Neben der Bereitstellung des Wohnraumes, hält unsere Baugenossenschaft ein erweitertes Portfolio an Produkten und Dienstleistungen für unsere Mitglieder, aber auch gewerbliche Kunden und auch private Endverbraucher vor. Hierbei handelt es sich um Dienstleistungen der Tochtergesellschaften, vorrangig der RIED Wärme- und Haustechnik GmbH.

Der Genossenschaftsgedanke wird in allen Geschäftsbereichen der Baugenossenschaft RIED eG und in den Tochtergesellschaften aktiv gelebt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Baugenossenschaft RIED eG war das Geschäftsjahr 2025 geprägt von anhaltenden Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt, insbesondere durch steigende Baukosten, höhere Zinsen und verschärfte regulatorische Anforderungen.

Dennoch konnte die Genossenschaft ihre wirtschaftliche Stabilität sichern und ihren Mitgliedern weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten.

Die wirtschaftliche Lage wird hierbei im Rahmen der Bewertung finanzieller Leistungsindikatoren bemessen, im Wesentlichen über drei Erfolgskennzahlen. Die wichtigste Kennzahl liegt in der Entwicklung der Umsatzerlöse. Durch sie wird abgeleitet, wie sich das Geschäft insgesamt, aber auch in Abhängigkeit zum Wachstum zum Vorjahr entwickelt hat.

In Zusammenhang mit dem angestrebten Wachstum ist als zweite Kennzahl das Anlagevermögen eine sehr wichtige Kenngröße in unserer Genossenschaft. Sie spiegelt die Entwicklung des geplanten Neubauprogramms und der aktivierbaren Leistungen im Bestand wider, die ihrerseits Auskunft über nachhaltige Investitionen in die energetische Sanierung gibt.

Die dritte wichtige Kennzahl stellt das Jahresergebnis dar. Mit dieser Kennzahl wird gemessen, ob die Baugenossenschaft nach Abzug aller Aufwendungen inkl. Ertragsteuern einen ausreichenden Ertrag aus ihrer Geschäftstätigkeit erwirtschaften konnte und die gesetzten Ziele aus der Jahresplanung, aber auch im Vergleich zum Vorjahr, erfüllt wurden.



Projekt
„Goethestraße“ in
Riedstadt-Goddelau

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Wirtschaftsleistung ist somit erstmals seit 2022 wieder leicht positiv. Im Vergleich zum Jahresdurchschnitt der letzten 10 Jahre (0,9%) ist somit die Gefahr einer gesamtwirtschaftlichen Rezession vorhanden. Die geopolitischen Verwerfungen in Form von Kriegen, Handelskonflikten und der Zunahme von multipolaren und autokratischen Systemen lassen das Maß an Unsicherheiten weiter steigen und führt zu teils unkalkulierbaren kurzfristigen Risiken.

Diese Lage der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche und dem auf der deutschen Wirtschaft lastenden strukturellen Wandel insbesondere die Verunsicherung durch politische Veränderungen ist auch zum Jahresbeginn 2026 zu spüren.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung stieg im Jahr 2025 um 0,2 % leicht an. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Auffällig ist, dass die meisten Wirtschaftsbereiche zwar stagnieren – abgesehen von den öffentlichen Sektoren, die entsprechend marktstabilisierend einwirken –, aber das Baugewerbe den negativen Trend der Vorjahre weiter fortsetzt. Der

Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen ist leicht positiv.

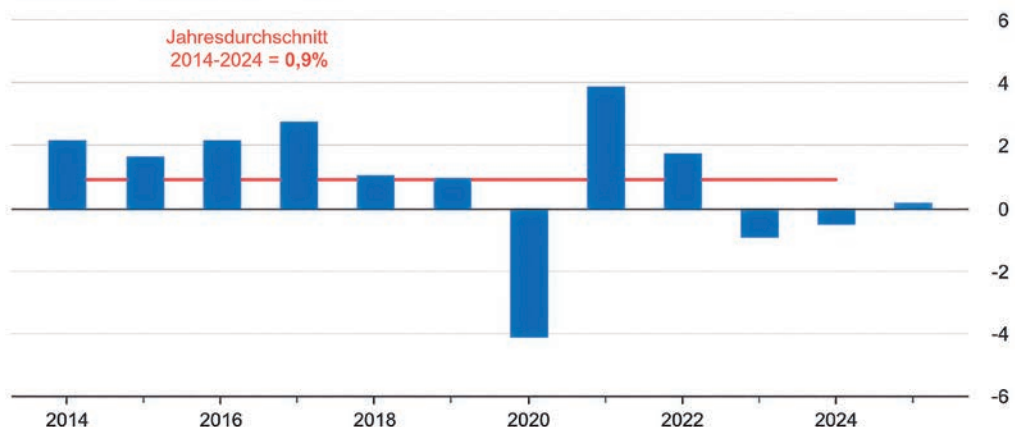
Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2025 somit gegenüber dem Vorjahr noch etwas stärker ab als im verarbeitenden Gewerbe. Wurde bis 2024 die dauerhafte sinkende Zahl an neu errichteten Wohngebäuden noch vor allem auf die hohen Baupreise und Zinsen zurückgeführt, wurde im Jahr 2025 auch das Thema Regulatorik und Bürokratisierung klar als Hemmnis benannt.¹

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – hat sich im Laufe des Jahres 2025 stabilisiert und erreichte im Jahresdurchschnitt wie im Vorjahr eine Rate von 2,2 %. Damit herrschten grundsätzlich bessere Rahmenbedingungen für eine stabile Entwicklung – auch im Bereich Wohnen und Bauen.

Mit Blick auf die Verbraucherpreise im Bereich „Wohnen“ ist dennoch ein weiterhin stetiger Anstieg im Bereich der Mieten, Nebenkosten und sonstigen Wohndienstleistungen zu verzeichnen. Für den Bereich Mieten betrug die Entwicklung der letzten 5 Jahre +10,2% und für die Nebenkosten, insbesondere Energie- und Entsorgungskosten, +18%.

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

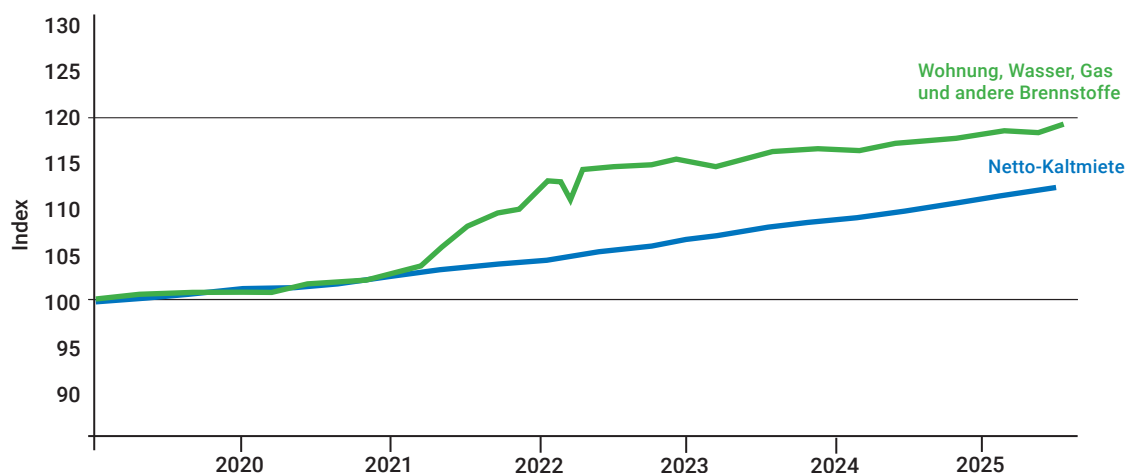


2

¹ <https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-1158056>

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html

Verbraucherpreisindex 2020 = 100



3

Der Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin robust. Die Zahl der Erwerbstätigen konnte sich im Vorjahresvergleich stabil auf insgesamt 46 Mio. halten. Der in 2024 erreichte Rekordstand, welcher damals fast ausschließlich aus dem Dienstleistungsbe- reich herrührte, konnte somit gehalten werden. Die Erwerbstätigkeit verharrt auf hohem Niveau, sinkt jedoch im produzierenden Gewerbe und Bauwesen. Zuwächse gibt es vor allem im öffentlichen Dienst, Gesundheits- und Sozialwesen.⁴

Im Bereich des Baugewerbes sank die Zahl der Erwerbstätigen erneut mit einem Wert von 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und spricht für die bereits insgesamt schwierige Situation und Entwicklung im Bausektor.

Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Lage für die BG RIED eG

Die gesamtwirtschaftliche Lage birgt für die Baugenossenschaft insgesamt Risiken, aber auch Chancen. Im Zuge der Rezession ist volkswirtschaftlich auch weiterhin insgesamt von einer sinkenden Kaufkraft und einem Rückgang der Beschäftigungsquote auszugehen. Beide Faktoren beeinflussen u.a. die Nachfrage nach frei finanziertem Mietraum. Hier gilt es zu beobachten und zu bewerten, inwieweit sich die Nachfrage nach den von der Baugenossenschaft RIED eG angebotenen Wohnungen nachteilig verändert. Wurden im vergangenen Jahr die Risiken im Bereich der durch die USA vorangetriebenen „Zollpolitik“ gesehen, hat sich die Lage im Zuge der weltweiten Krisen, zuletzt

durch den Angriff auf den Iran, erheblich zugespitzt. Die Lebenshaltungskosten und insbesondere für den Bereich der Sprit- und Energiepreise sind sprunghaft angestiegen. Für das Rhein-Main-Gebiet besteht weiterhin ein Vermieter-Markt, so dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ungebremsst ist.

Im Rahmen des Satzungsauftrages wurde von jeher darauf geachtet, dass auch die Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen weitestgehend für geringere und mittlere Einkommen geeignet sind. Im Vergleich zum Wettbewerbsgebiet Rhein-Main sind die Mietpreise der Baugenossenschaft RIED eG somit traditionell vergleichsweise günstiger. Im Rahmen des satzungsgemäßen Auftrages für bezahlbaren Wohnraum steigt die strategische Relevanz für eine Mietpreisentwicklung mit Augenmaß. Die Anpassung der Mieten nach Sanierungen, bei Neuvermietung und eine regelmäßige Erhöhung nach BGB bleiben wichtige Steuerinstrumente, um die stets wachsenden Aufgaben und Anforderungen zu finanzieren. Die Baugenossenschaft RIED eG achtet hierbei auf die Leistungsfähigkeit Ihrer Mietenden und den regionalen Markt.

Grundsätzlich bietet dieser regionale Markt die Chance, dass die Nachfrage sogar weiterhin steigt. Im Bereich der geförderten Mieten besteht kein Risiko, da diese durchweg den KdU-Richtlinien (Transferleistungen für „Kosten der Unterkunft“) des Kreises entsprechen und somit kein bzw. kaum ein Ausfallrisiko gegenüber Mitgliedern besteht.

³ <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/url/d8082aa7>

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_001_13321.html

Mit Blick auf die zuletzt angespannte Situation auf dem Fachkräftemarkt könnte sich hier aus der Entwicklung des Arbeitsmarktes ggf. eine Chance für die Baugenossenschaft RIED eG ergeben. Möglicherweise werden wechselwillige erfahrene Arbeitnehmer kurz- und mittelfristig dem Arbeitsmarkt wieder zur Verfügung stehen, da hier bislang „sichere“ Arbeitgeber in wirtschaftlich unsichere Zeiten geraten. Dadurch könnte die Tariftreue und die hohe Arbeitsplatzsicherheit zu einem Alleinstellungsmerkmal der Baugenossenschaft RIED eG werden, der im Recruiting-Prozess zu einer steigenden Nachfrage führen könnte. Im Hinblick auf die erwartbare altersbedingte Fluktuation bei den Beschäftigten agiert die BG RIED einerseits durch eine kontinuierliche Ausbildung (aktuell 3 Auszubildende für den kaufmännischen Bereich) und andererseits durch eine gezielte Weiterbildung und -entwicklung der Beschäftigten.

Aus den zuvor dargestellten Gründen der Teuerung bei den allgemeinen Lebenshaltungskosten und im Speziellen mit Bezug auf das Thema Wohnen bleibt die Überwachung und Stabilisierung der Nebenkosten eine wichtige Aufgabe. Eine solide und nachhaltige Entwicklung der Umsatzerlöse aus Mieten – wie oben beschrieben – stellt die Entwicklung unserer Genossenschaft sicher, somit haben wir es uns zur Aufgabe gemacht die Nebenkosten wo und wie möglich stabil zu halten oder sogar zu senken, um unsere Mietenden nicht zu überfordern. Wir nutzen hierbei innovative Ansätze, um technische und kaufmännische Optimierungen durchzuführen (z.B. energetische Modernisierungen, optimierte Prozesssteuerung, Vertragsmanagement und Energieeinkauf).

Mietenentwicklung im Vergleich zur anerkannten KdU (1.9.2025)

Ort	NVM €/m² Durchschnitt freifinanzierte Wohnungen	inkl. NK €/m² Durchschnitt aus 2024	Miete + NK in €/m²	Kaltmiete und NK ohne Heizung					
				1 Person (50m²) max in €	2 Personen (60m²) max in €	3 Personen (75m²) max in €	4 Personen (87m²) max in €	5 Personen (99m²) max in €	jede weitere Person (+12m²) 129 € max."
Raum Groß-Gerau Vergleichswert KdU				608,00 €	739,00 €	828,00 €	944,00 €	1.064,00 €	1.193,00 €
Biebesheim	9,77 €	1,38 €	11,15 €	557,50 €	669,00 €	836,25 €	970,05 €	1.103,85 €	1.237,65 €
Gernsheim	8,82 €	1,38 €	10,20 €	510,00 €	612,00 €	765,00 €	887,40 €	1.009,80 €	1.132,20 €
Riedstadt	9,02 €	1,38 €	10,40 €	520,00 €	624,00 €	780,00 €	904,80 €	1.029,60 €	1.154,40 €
Stockstadt	8,16 €	1,38 €	9,54 €	477,00 €	572,40 €	715,50 €	829,98 €	944,46 €	1.058,94 €
Büttelborn	8,96 €	1,38 €	10,34 €	517,00 €	537,60 €	775,50 €	899,58 €	1.023,66 €	1.147,74 €
Groß-Gerau	9,61 €	1,38 €	10,99 €	549,50 €	659,40 €	824,25 €	956,13 €	1.088,01 €	1.219,89 €
Nauheim	8,66 €	1,38 €	10,04 €	502,00 €	602,40 €	753,00 €	873,48 €	993,96 €	1.114,44 €
Raum MöWa Vergleichswert KdU				640,00 €	820,00 €	1.022,00 €	1.180,00 €	1.332,00 €	1.493,00 €
Mörfelden-Walldorf	8,81 €	1,38 €	10,19 €	509,50 €	611,40 €	764,25 €	886,53 €	1.008,81 €	1.131,09 €
Raum Rüsselsheim Vergleichswert KdU				606,00 €	729,00 €	843,00 €	1.064,00 €	1.259,00 €	1.412,00 €
Bischofsheim	9,14 €	1,38 €	10,52 €	526,00 €	631,20 €	789,00 €	915,24 €	1.041,48 €	1.167,72 €
Ginsheim-Gustavsburg	8,30 €	1,38 €	9,68 €	484,00 €	580,80 €	726,00 €	842,16 €	958,32 €	1.074,48 €
Raunheim	9,70 €	1,38 €	11,08 €	554,00 €	664,80 €	831,00 €	963,96 €	1.096,92 €	1.229,88 €
Rüsselsheim	9,26 €	1,38 €	10,64 €	532,00 €	638,40 €	798,00 €	925,68 €	1.053,36 €	1.181,04 €
Trebur	8,30 €	1,38 €	9,68 €	484,00 €	580,80 €	726,00 €	842,16 €	958,32 €	1.074,48 €

Potenzial für NVM bei entsprechend qualitativem „Wachstum“ im Bestand

⁵ Eigene Erhebung der Mietpreise der BG RIED eG in Relation zu den Kosten der Unterkunft (KdU) im Kreis GG

Branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen der Baubranche

Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist im Jahr 2024 um 0,7 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Mit einem Volumen von 103,5 Milliarden Euro lag der nominale (nicht preisbereinigte) Auftragseingang um 1,1 % über dem Vorjahresniveau. Im Hochbau lagen die Auftragseingänge mit 47,2 Milliarden Euro real 5,0 % und nominal 4,0 % unter dem Vorjahresergebnis. Dabei verzeichnete der Wohnungsbau mit real -3,5 % (nominal: -2,4 %) geringere Einbußen als der Nichtwohnungsbau (real: -5,8 %, nominal: -4,8 %). Der Auftragseingang im Tiefbau lag dagegen mit 56,3 Milliarden Euro real 3,4 % und nominal 5,7 % höher als im Vorjahr. Großaufträge, vor allem bei der Autobahn-, Brücken- und Tunnelsanierung und beim Ausbau des Stromnetzes, trugen maßgeblich zu diesem Rekordergebnis bei.⁶

Als Treiber dieser Entwicklung können die Preiserhöhungen für Produkte und Dienstleistungen aber auch die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten für Bauvorhaben angesehen werden. Diese wiederum könnten die Entscheidung von Bauherren über Bauvorhaben negativ beeinflusst haben.

Die Baupreise für Wohngebäude in Deutschland sind im November 2025 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Im Vergleich zu August 2025 erhöhten sich die Preise um 0,5 %, was auf weiterhin steigende, aber leicht gebremste Baukosten hindeutet. Rohbauarbeiten stiegen im Jahresvergleich um 2,2 %⁷

Damit setzt sich der Trend der ohnehin deutlich angestiegenen Baupreise der letzten Jahre weiterhin fort.

Einschätzung der branchenspezifischen Lage für die BG RIED eG

Zum Ende des Jahres 2025 wirkte sich die anhaltende Flaute in der Baubranche dahingehend wahrnehmbar aus, dass sowohl Architekten, Planer und Dienstleistungsbetriebe zunehmend wieder Kundenakquise betrieben haben. In der Verbindung mit der Diskussion über die Reduktion von Baustandards

(Gebäudetyp E, Bauturbo, u.ä.) ist der prognostizierte Effekt einer Kostenreduktion in laufenden Verhandlungen zu erkennen. Inwieweit sich dieser Einfluss auf die Entwicklung des Baupreisindex unter den aktuellen gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen stabilisiert, bleibt abzuwarten.

Der Vorstand geht weiterhin aufgrund der sinkenden Investitionsnachfrage von einer Reduzierung der zuletzt realisierten Baukosten pro m², insbesondere beim Neubau aus. Aufgrund der Baukosten-Erfahrungen bei dem bislang einzigen realisierten Neubau in EH40-Standard wird sich die Baugenossenschaft kurz- und mittelfristig wieder auf die Umsetzung des gesetzlichen Standards fokussieren und somit ebenfalls für eine Reduzierung der Baukosten sorgen. Hierfür spricht ebenfalls die nunmehr wieder angebotene Förderung im Bereich EH55.

Für die Realisierung der Projekte gilt weiterhin die strategische Vorgabe, dass sich Neubauprojekte bei einer „statischen Investitionsrechnung“ bereits zu Beginn mit einer EK-Verzinsung von ca. 4 % rechnen müssen. Hiervon wird unter Abwägung von Fördermittel-Einsatz, Wohnraumschaffung und Lage der Objekte in Einzelfällen und in Abstimmung mit den Gremien abgewichen.

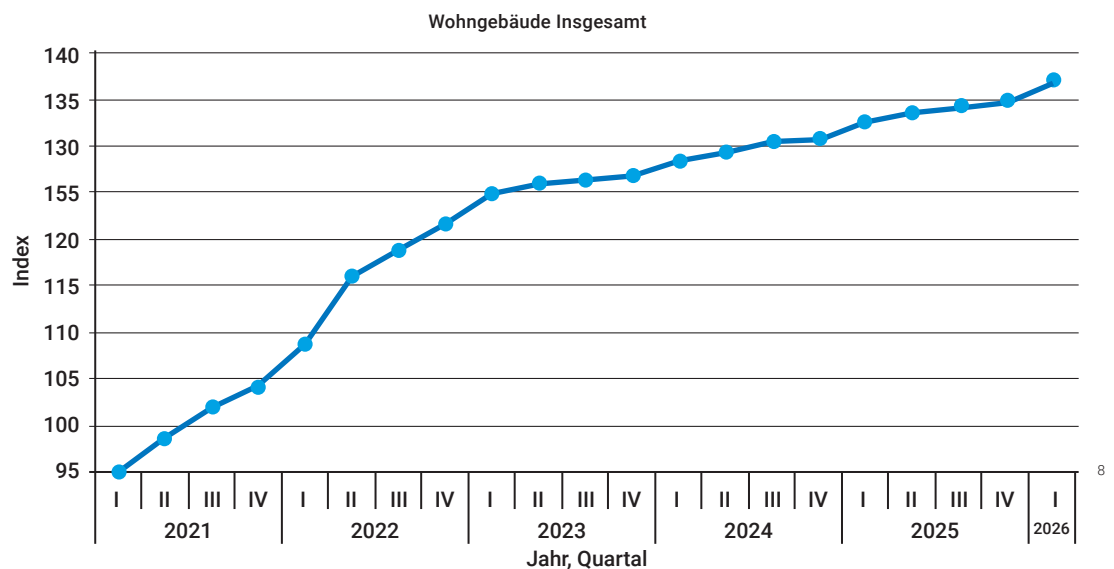


„Wohnen am Rhein“
in Biebesheim

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_071_441.html

⁷ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_011_61261.html

Baupreisindex Bruttoreihe 2021 = 100



Somit bleibt das Ziel des Bestandswachstums auf über 3.000 WE bestehen, aber unter dem Vorbehalt: „Nicht um jeden Preis“.

Die bislang in unserer Genossenschaft geübte Praxis einer wettbewerbsorientierten Streuung bei der Beauftragung von lokalen und regionalen Fachfirmen und Dienstleistern hat sich bewährt und wird beibehalten. Dieser Prozess reduziert das Ausfallrisiko von Firmen, bietet die Chance einer angemessenen Preispolitik und sorgt für eine gute Qualität gegenüber unseren Mitgliedern.

Einschätzung zur Energiebranche

Der Energieverbrauch in Deutschland ist im Jahr 2025 leicht angestiegen. Rechnerisch hat sich ein Zuwachs um etwa 1 % auf 10.651 Petajoule (PJ) oder 359,6 Millionen Tonnen Steinkohleneinheiten (Mio. t SKE) gegenüber dem Vorjahr ergeben. Einen wesentlichen Anteil an der Erhöhung des Energieverbrauchs hatte die gegenüber dem Vorjahr kühlere Witterung. Insbesondere in den Monaten Februar und März lagen die Temperaturen deutlich tiefer als in den gleichen Monaten des Vorjahres, was 2025 zu einer spürbaren Erhöhung des Verbrauchs an Wärmeenergie führte.⁹

Der Erdgasverbrauch verzeichnete in den ersten drei Quartalen des Jahres 2025 ein Plus von 3,7 %. Allerdings lag die Nachfrage unter dem vergleichbaren Durchschnittswert der zurückliegenden zehn Jahre. Die aktuelle Verbrauchsentwicklung wurde vor allem durch die niedrigen Temperaturen in den ersten Monaten des Jahres 2025 geprägt. Sie ließen die Nachfrage nach Erdgas im Raumwärmemarkt kräftig steigen.

⁸ <https://bki.de/baupreisindex>

⁹ <https://ag-energiebilanzen.de/verbrauchsruueckgang-hat-sich-verlangsamt/>

Einschätzung zur Energiebranchenentwicklung für die BG RIED eG

Für die Baugenossenschaft RIED eG stand im vergangenen Jahr der Einkauf von Erdgas an. Dabei handelt es sich nach wie vor um den vorrangigen Primärenergieträger bei der Versorgung mit Wärme für unsere Objekte. Dies gilt gleichermaßen für das Tochterunternehmen die „RIED Wärme- und Haustechnik GmbH“. Insgesamt reduziert sich der Energieverbrauch stetig, was durch den Neubau, die energetischen Sanierungsmaßnahmen und den Austausch der Heiztechnik im Bestand zu erklären ist.

Dennoch stellen die volatilen Preisentwicklungen im Energiesektor ein Risiko aus Sicht der Mietenden bei der Entwicklung der Betriebskosten dar. Aus Sicht des Vorstandes galt es die Entwicklung bei den Energiepreisen kurzfristig zu beurteilen und entsprechend der Marktsituation für die Neueindeckung mit Gas zu nutzen.

Es wurde erwartet, dass der Markt trotz steigender Nachfrage mit einem weiteren Sinken des Preisniveaus reagieren würde und hierzu wurde permanent das Preisniveau an den Energiebörsen analysiert. War der für 2024 eingekaufte Gaspreis für die erschwerten Marktbedingungen durch den Ukrainekrieg bereits als sehr positiv zu bewerten, ist es gelungen, für 2025/2026 nochmals eine Verbesserung zu erreichen. Im Rahmen eines Preiserkundungsverfahrens konnten sowohl eine deutliche Reduzierung des Grundpreises als auch des Arbeitspreises erzielt werden – ein Effekt, der unseren Mietenden zugutekommt. In Summe ist davon auszugehen, dass der Mehrverbrauch in 2025 durch den günstigeren Einkaufspreis nicht zu einer Senkung der Kosten führt, aber zumindest den Anstieg der Verbrauchskosten minderte.

Der Vorstand geht davon aus, dass kurz- bis mittelfristig die Notwendigkeit einer ESG-Berichterstattung auch für unsere Genossenschaft kommen wird. Dem wird die Baugenossenschaft RIED eG proaktiv begegnen und ein entsprechendes Reporting vorbereiten. Eine kontinuierliche Senkung der eingesetzten Primärenergie aus fossilen Brennstoffen ist dabei kein Selbstzweck. Der volatile Markt, die steigende Besteuerung und mögliche Bewertungsrisiken des

Bestandes müssen Anreiz für innovative Lösungen sein. Als Risiko werden die kaum prognostizierbaren Kosten im Rahmen der CO₂-Abgabe eingeschätzt, die auf Mietende und die Genossenschaft als Vermieter bei „worst performing buildings“ zukommen können.

Entwicklung Finanzmarkt und Förderbedingungen

Der Zinsmarkt für Immobilien in Deutschland zeigte sich im Jahr 2025 von einer stabilen, aber moderat erhöhten Seite, was eine Trendwende nach dem Zinsanstieg der Vorjahre darstellte. Die Bauzinsen haben sich auf einem neuen Normalniveau eingependelt, was zwar Planbarkeit bietet, aber deutlich über den Niedrigzinszeiten liegt.

Im Bereich der Förderprogramme für Immobilien in Deutschland fand eine deutliche Weiterentwicklung mit Fokus auf Familien, Klimaschutz und die Förderung von Bestandsimmobilien statt. Im Mittelpunkt standen dabei zinsverbilligte Kredite der KfW. Auf der Ebene der Landesförderung für sozial geförderten Wohnungsbau blieben die Rahmenbedingungen weitestgehend stabil. Aufgrund der Attraktivität der Förderung in Form von Tilgungszuschüssen und unterdurchschnittlichen Zinssätzen bei langen Laufzeiten hat die Nachfrage bei der Teilnahme an den hessischen Förderprogrammen deutlich zugenommen.

Einschätzung der finanziellen Rahmenbedingungen für die Baugenossenschaft RIED eG

Aufgrund der veränderten Finanzierungskonditionen in Verbindung mit gestiegenen Baupreisen hat die Baugenossenschaft im Jahr 2023 entschieden, bis auf Weiteres bei Neubauprojekten nur auf geförderten Wohnungsbau zu setzen (ausgenommen bereits begonnene Projekte wie z.B. in Gernsheim oder Riedstadt). Durch die gestiegene Nachfrage an Landesförderung muss hier ein „neues“ Risiko aus Sicht der Baugenossenschaft RIED eG aufgenommen werden. Für neu zu beantragende Projekte gilt zukünftig eine höhere Unsicherheit bzgl. der Förderzusage seitens des Landes. Ohne den Einsatz der Förderoptionen ist das o.g. Ziel der EK-Verzinsung kaum zu erreichen. Weiterhin wird die starke Volatilität der Zinssätze bei

den KfW-Förderkrediten als Risiko identifiziert. Die Änderung der Zinssätze erfolgt teilweise täglich und ist nur schwer prognostizierbar.

Eine Chance besteht darin, dass durch innovative bauliche Lösungen und die Marktsondierung unter Fördergesichtspunkten (Angespannte Wohnungsmärkte) die Kosten so gesenkt werden, dass eine Stabilität für die Neuvermietungsrenten im geförderten Wohnungsbau erreicht werden (z.B. serielles Bauen in Riedstadt-Goddellau). Eine weitere Chance besteht darin, dass durch einen optimierten Wohnungsmix auch freifinanzierte Wohnungen wieder gebaut werden können, um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern.

Geschäftsverlauf und Lage der Baugenossenschaft RIED eG

Wohnungs- und Gewerbebestand

Der Wohnungs- und Gewerbebestand betrug am 31.12.2025 2.689 Einheiten (Vj. 2.649). Zugewonnen sind weitere 40 Einheiten aus der Neubautätigkeit bzw. Bestandsentwicklung im Berichtsjahr, diese konnten am Rosenhof 16, 16A in Riedstadt-Goddellau realisiert werden. Verkäufe aus dem Bestand wurden im Berichtsjahr 2025 nicht getätigt.

Von den 2.689 Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12.2025 waren	
- preisgebunden (einschließlich öffentlicher Förderung u.ä.):	705 WE (Vj. 681)
- nicht preisgebunden	1.959 WE (Vj. 1.943)
- Gewerbe	25 WE

Die Fluktuation war mit 152 Wohnungswechseln (Vj. 191) erkennbar niedriger, wobei rein statistisch auch die Erstvermietung der Neubauobjekte „Diemelstraße“ und „Am Rosenhof“ hinzugezählt werden, so dass sich in Summe 229 Wohnungswechsel inkl. Erstvermietung ergeben.

Damit bewegte sich die Zahl der Wohnungswechsel – trotz gestiegenem Bestand – im Berichtsjahr weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Der Leerstand zum Bilanzstichtag betrug 33 Wohnungen (davon 1 geplanter Leerstand).

Wohnungsmodernisierungen	848 T€
Renovierung Treppenhäuser & Heizanlagen	272 T€
Außenanlagen	117 T€
Bauliche Instandhaltung	1.827 T€
Gebäudemodernisierung	1.065 T€
Vermietbare Wohn- u. Gewerbefläche	185.176,35 m²

Neubautätigkeit

Neben den im Geschäftsjahr fertiggestellten und vermieteten 40 Wohnungen waren weitere 20 Wohnungen „im Bau“. Dabei handelt es sich um ein bei der Firma Goldbeck beauftragtes, in serieller Bauweise zu erstellendes Wohnhaus in der „Goethestraße“ in Riedstadt-Goddelau. Aufgrund von Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren konnte mit dem Bau im Jahr 2025 noch nicht begonnen werden.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2025 ein Wohnungsbestand von 2.690 Wohneinheiten prognostiziert. Somit wurde dieser Meilenstein mit 2.664 Wohneinheiten fast erreicht.

Mitgliederbewegung

Zum 31.12.2025 hatte die Genossenschaft 3.314 Mitglieder (Vj. 3.268) mit insgesamt 24.144 Geschäftsanteilen (Vj. 23.662). Die Geschäftsguthaben der zum 31.12.2025 verbleibenden Mitglieder stiegen von 8.221 T€ auf 8.405 T€. Infolge der realisierten Neubauvorhaben ist der Anstieg durch den satzungsgemäßen Erwerb von Geschäftsanteilen neuer Mitglieder zu begründen.

Die Mitgliedersituation ist überaus stabil und der Tendenz nach leicht steigend. Dies ist durch die Vermarktung der abgeschlossenen Neubauten zu begründen, die mit dem Erwerb neuer Geschäftsanteile verbunden ist. Da die Einlagenhöhe begrenzt ist, wurde und wird hier auch weiterhin auf ein stark reduziertes Risiko bzgl. „spontaner Rückabwicklungen“ von Geschäftsanteilen gesetzt.

Wirtschaftliche Geschäftsentwicklung anhand der Leistungsfaktoren

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Einheiten veräußert. Demgegenüber konnten aus Neubautätigkeit insgesamt 40 Wohneinheiten in 2025 als Zugänge verzeichnet werden und erhöhten somit das Anlagevermögen der Genossenschaft deutlich.

In der Folge schlugen erhöhte Abschreibungen (+223 T€) für das Geschäftsjahr 2025 zu Buche.

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit wuchsen von 21.737 T€ auf 23.802 T€.

Dabei stiegen insbesondere die Sollmieten (Wohnungen, Stellplätze, Garagen und Boxen; ohne Mietzuschüsse) von 15.825 T€ auf 17.065 T€ an, da in 2025 – wie bereits erwähnt – unterjährig weitere Wohneinheiten in Riedstadt und Gernsheim als Zugänge verbucht werden konnten. Dabei wurden die Mietverträge teilweise schneller als budgetiert realisiert und sorgten somit für zusätzliche Umsatzerlöse.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit stiegen von 10.225 T€ auf 10.818 T€.

Der Anstieg beruhte – neben dem Mengeneffekt durch Neubauten – bei der Bewirtschaftung insbesondere auf gestiegenen Versicherungsbeiträgen (+152.000 €), Brennstoffkosten (+257.000 €) und Wartungskosten (+88.000 €).

Im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeiten haben sich die Aufwendungen für Instandhaltungen gegenüber dem Vorjahr geringfügig reduziert (-140.000 €). Dabei wurden Mehraufwendungen gegenüber 2024 vor allem für energetische Sanierungen (+450.000 €) und bauliche Außenanlagen (+50.000 €) eingesetzt. Aufgrund des umfangreichen Heizungserneuerungsprogramms der letzten Jahre konnten für diesen Bereich die Ausgaben im Jahr 2025 entsprechend reduziert werden (-491.000 €). Ebenfalls konnten die Aufwendungen für die sonstige bauliche Instandhaltung reduziert werden. Im Bereich der Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel ist die Höhe der eingesetzten Mittel relativ konstant geblieben.

Die gute Ertragslage ermöglichte auch 2025 die Investitionskraft der Genossenschaft für die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände sowie die Investitionen in den Neubau.

Der Personalaufwand erhöhte sich durch Tarifierhöhungen und die vorgezogene Besetzung der Vorstandsnachfolge von 2.857 T€ auf 2.972 T€. Der Zinsaufwand konnte trotz Kreditaufnahmen für die Neubauten mit 1.369 T€ nahezu konstant gehalten werden (VJ. 1.328 T€). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von 1.115 T€ auf 1.258 T€.

Wesentliche Positionen waren hierbei gestiegene EDV-Kosten und Beratungskosten (Personalvermittlung und Prozessoptimierung).

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 wieder mit einem nochmals verbesserten Jahresüberschuss von 4.412 T€ (Vj. 3.614 T€) ab.

Bereinigt um die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 851 T€ (Vj. 578 T€), im Wesentlichen aus dem bereits beschriebenen privaten Nachlass, konnte das Ergebnis aus dem Kerngeschäft mit 3.561 T€ (Vj. 2.939 T€) auf einem sehr hohen Niveau gehalten werden. Die liquiden Mittel der Genossenschaft betrugen am 31.12.2025 insgesamt 8.747 T€ (Vj. 2.830 T€). Die Eigenkapitalrentabilität hat sich unter Berücksichtigung o.g. Faktoren von 4,95 % auf 5,79 % erhöht.

Durch den Abschluss der Bautätigkeit des o.g. Bauprojektes erhöhte sich im Wesentlichen die Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten von 185.912,1 T€ auf 194.524,5 T€.

Die Bilanzsumme wuchs dadurch von 207.381 T€ auf 217.774 T€.

Das Eigenkapital der Genossenschaft stieg von 65.725,9 T€ auf 70.034,5 T€, so dass die Eigenkapitalquote im Verhältnis zur deutlich gestiegenen Bilanzsumme nun 32,2 % (Vj. 31,7 %) beträgt. Das Anlagevermögen nach Abschreibungen ist zum Bilanzstichtag von 196.232,2 T€ auf 199.893,6 T€ gestiegen. Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2025 in vollem Umfang durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten stiegen im Wesentlichen aufgrund der Bautätigkeiten von 134.272,5 T€ auf 137.909,5 T€. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss zuzüglich der Abschreibungen in Höhe von 8.104,1 T€ deckte die Tilgungsleistungen von 5.659,0 T€ ab, so dass insgesamt 2.445,1 Mio.€ für Mittel für Investitionen in Neubau und Bestand verbleiben.

Nichtfinanzielle Leistungsfaktoren

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft sind gut qualifiziert und bilden sich im Rahmen der kontinuierlichen Verbesserung regelmäßig weiter. Wir legen sehr großen Wert auf



„Wohnen in der Diemelstraße“ in Gernsheim



Sicherheit am Arbeitsplatz und wollen mit entsprechender ergonomischer Ausstattung am Arbeitsplatz gesundheitlichen Schäden vorbeugen.

Außerdem legt unsere Genossenschaft großen Wert auf Beteiligung und Feedback, um sich stetig im Rahmen eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses weiterzuentwickeln. Hierzu führen wir regelmäßige Befragungen sowohl bei unseren Mitgliedern als auch unseren Beschäftigten durch. Die Ergebnisse der Befragungen werden transparent dargestellt und finden durch entsprechende Maßnahmen ihren Eingang in

die Arbeit und Entwicklung unserer Organisation.

Um diese Entwicklung auch objektiv und kritisch überprüfen zu lassen, nimmt die Baugenossenschaft regelmäßig (jährlich) an Audit-Verfahren gem. DIN EN ISO 14001 und DIN EN ISO 9001 teil. Die Zertifizierungs- bzw. Rezertifizierungsverfahren konnten für 2024 mit sehr gutem Erfolg ohne Abweichungen bestanden werden. Die Ergebnisse für 2025 werden nach dem Audit im Mai 2026 erwartet, lassen jedoch nach dem vorgeschalteten internen Audit einen ähnlichen Ausgang erwarten.

Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gegeben.

Die Lage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 wird durch den Vorstand als positiv angesehen.

Die Prognosen für das Jahr 2025 sind eingetreten.

Der von der Baugenossenschaft RIED eG geplante Umsatzwachstum von 0,3 Mio. € hat sich mehr als erwartet entwickelt.

Der für das Jahr 2025 geplante Jahresüberschuss von 4,4 Mio. € ist wie erwartet eingetreten.

Für die Aufwendungen für Instandhaltung wurden 3,9 Mio. € geplant und 4,2 Mio. € eingesetzt.



„Wohnen in der Wilhelm-Hamann-Straße“ in Büttelborn-Worfelden



Prognose, Chancen und Risiken

Prognose für 2026

Die wirtschaftliche Lage in Europa ist aktuell geprägt durch globale Krisenherde. Galt dies ursprünglich insbesondere für sicherheitspolitische Risiken wie den Krieg in der Ukraine oder im Nahen Osten, sind die wirtschaftlichen Risiken durch die Wirtschafts- und Sicherheitspolitik der USA kaum noch abschätzbar. Auch wenn die Inflation im vergangenen Jahr wieder ein „gesundes“ Maß erreicht hat, sind diese Unsicherheitsfaktoren weiter in den Verbraucherpreisen wahrnehmbar und sorgen für eine negative Kaufkraftentwicklung.

Die in 2025 neu gebildete Bundesregierung konnte bislang nur wenige Impulse für den Immobilienbereich setzen und lässt bzgl. angekündigter Gesetzesnovellen auf sich warten. Erste Initiativen bzgl. des Bauturbos, des Entbürokratisierungsgesetzes oder auch der Wiederaufnahme der KfW-Förderung NH55 lassen darauf hoffen, dass es hier mittelfristig zu den richtigen Impulsen kommt.

Die Baugenossenschaft RIED eG hatte in der Planung für das Jahr 2025 ein moderates Umsatzwachstum von knapp 0,3 Mio. EUR im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 vorgesehen. Hierbei wurden insbesondere zusätzliche Erlöse aus der Vermietung der fertiggestellten Neubauten berücksichtigt. Da sich alle Bauvorhaben im Zeitplan haben abschließen lassen und die Umsatzerlöse teils früher als geplant erzielt werden konnten, wurde das Ergebnis deutlich übertroffen. Für 2026 rechnen wir aufgrund eines geringeren Zuwachses an neuen WE und einer Erhöhung des Modernisierungsbudgets mit einem geringeren Ergebnis.

Bei den Aufwendungen setzte die Baugenossenschaft RIED eG auch im Jahr 2026 noch deutlicher auf Werterhalt und Wertsteigerung im Bestand und plant dort mit Ausgaben von 3,9 Mio. EUR. In der Strategie wurden erstmals projektbezogene Budgets geplant, die einen präventiven Ansatz erlauben und im Bereich von Kanalsanierungen und Dachsanierungen kostengünstigere Sanierungen ermöglichen, bevor größere Schäden eintreten.

Im Energiebereich wird in Folge der fortgeführten energetischen Sanierungen und des Anlagentauschs

sowie der 2-jährigen Bindung des preisgünstigen Ausschreibungsverfahrens für den Gaseinkauf mit sinkenden Aufwendungen gerechnet. Dies wirkt sich positiv für unsere Mitglieder aus, da sich die umlagefähigen Betriebskosten reduzieren.

Zusammenfassend gehen wir in der Prognose von leicht über dem Niveau des Berichtsjahres 2025 prognostizierten Umsatzerlösen aus, steigenden Aufwendungen im Bereich der bezogenen Leistungen, steigenden Personalausgaben und infolge der abgeschlossenen Neubauprojekte von erhöhten Abschreibungen. Im Ergebnis dieser Prognose schätzen wir ein in 2026 gegenüber dem Berichtsjahr sinkendes Jahresergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von 4,4 Mio. EUR.

Chancen

Der Vorstand der Baugenossenschaft RIED eG blickt weiter optimistisch in die Zukunft. 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.

Solange mit den Förderdarlehen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen mit einem Zinssatz von 0 % und „echten“ Zuschüssen kalkuliert werden kann, rechnet sich der geförderte Wohnungsbau, so dass sich die Genossenschaft vorerst darauf konzentrieren wird. Aufgrund innovativer Baumethoden (serielles Bauen) und reduzierten Baukosten wurde zuletzt mit geförderten Mieten von 9,00 €/m² mtl. die Attraktivität im Marktsegment „bezahlbare Wohnungen“ nochmals gesteigert. Darauf werden wir unsere Neubauprogramme weiterhin stark ausrichten.

Durch die sinkende Nachfrage im Baugewerbe besteht weiterhin eine Chance auf günstigere Herstellungskosten, weshalb in 2026 die Bemühungen intensiviert werden, durch Markterkundungen attraktivere Preise am Markt für Neubauprojekte erzielen zu können.

Die strategische Ausrichtung für die kommenden 4 Jahre sieht aktuell neben den im Bau befindlichen Neubauprojekten weiterhin zusätzliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von 20 Mio. € vor. Die energetische Sanierung des Bestands wirkt steigenden Warmmieten entgegen, erhält den Wert der Objekte und senkt die CO₂-Immissionen. Energetisch sanierte Gebäude lassen eine Nutzung für die Mitglieder über weitere Jahrzehnte erwarten. Werden mindestens 3 Gewerke saniert, erhöhen sich die Buchwerte des Anlagevermögens der Genossenschaft. Hierin besteht die Chance, bestehenden Wohnraum für die Mitglieder zu erhalten und im Wert zu verbessern.

Für sanierte Bestandsobjekte gibt es außerdem hervorragende Vermarktungschancen in einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt. Die Nachfrage

nach Mietwohnungen wird weiterhin durch die nachlassende Bautätigkeit im Wohnungsmarkt steigen, wodurch sich gerade für den genossenschaftlichen Wohnungsbau hervorragende Vermietungschancen ergeben. Für die Baugenossenschaft besteht auf der Grundlage der jahrzehntelangen Kooperation mit den Kommunen eine gute Chance, weiterhin Neubaumaßnahmen im hessischen Ried entwickeln zu können.

Fazit

Nach der Risikoanalyse bestehen derzeit keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Wir gehen aufgrund unseres Risikomanagements davon aus, dass wir die sich abzeichnenden Risiken jedoch frühzeitig erkennen können und, sofern dies erforderlich, geeignete Maßnahmen einleiten könnten.

Die Genossenschaft ist personell, strukturell und finanziell für die Herausforderungen der Zukunft sehr gut aufgestellt.

Groß-Gerau, den 05.05.2026



Der Vorstand



Christian Müller

Jan Fischer

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft RIED eG hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen. Er hat die Entwicklung der Genossenschaft aktiv begleitet und den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft kontinuierlich beratend und überwachend unterstützt.

Im Berichtsjahr fanden 6 gemeinsame Sitzungen sowie eine zweitägige Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Darüber hinaus wurde in 11 Ausschusssitzungen und 9 Sitzungen des Aufsichtsrates und Strategiebeirates beraten. Gegenstand dieser Sitzungen waren neben den regelmäßigen Berichten des Vorstandes insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Umsetzung des Bau- und Investitionsprogramms sowie die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Beratungen lag auf der Planung und Weiterentwicklung des Bauprogramms sowie der wirtschaftlichen Steuerung der genossenschaftlichen Aktivitäten. In diesem Zusammenhang befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Budgetprozess und den Investitionsmaßnahmen der Genossenschaft.

Darüber hinaus standen verschiedene Projekt- und Vergabeentscheidungen im Fokus der Sitzungen, insbesondere im Zusammenhang mit Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie infrastrukturellen Investitionen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates war die Begleitung von Themen der organisatorischen und strategischen Weiterentwicklung. Hierzu zählten unter anderem die Einführung und Bewertung digitaler Lösungen, die zur Effizienzsteigerung der Geschäftsprozesse beitragen sollen.

Der Aufsichtsrat hat sich zudem regelmäßig über den Stand der Akquise von Baugrundstücken und Bestandsobjekten sowie über die Entwicklung wesentlicher Projekte informiert und hierzu mit dem Vorstand beraten.

Im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben war der Aufsichtsrat auch in die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung eingebunden. Hierzu gehörte insbesondere die Mitwirkung bei organisatorischen Themen sowie die Besetzung von Gremien,

beispielsweise durch die Entsendung von Mitgliedern in den Wahlausschuss.

Stabilität und Verantwortung in anspruchsvollen Zeiten

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld in der Wohnungswirtschaft. Umso wichtiger war es, die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft mit Augenmaß zu sichern und gleichzeitig notwendige Investitionen mit Weitsicht zu treffen.

Der Aufsichtsrat sieht es als seine zentrale Aufgabe, diesen Balanceakt konstruktiv zu begleiten – mit einem klaren Fokus auf Solidität, Risikobewusstsein und langfristiger Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern.

Zukunft gestalten – mit klarem Fokus und realistischem Anspruch

Die Baugenossenschaft RIED eG steht vor wichtigen Entwicklungsaufgaben. Der Aufsichtsrat begrüßt ausdrücklich, dass der Vorstand zentrale Themen wie Bauprogramm, Investitionssteuerung und Digitalisierung strukturiert vorantreibt.

Dabei ist es uns wichtig, nicht jedem kurzfristigen Trend zu folgen, sondern gezielt dort anzusetzen, wo nachhaltiger Nutzen für die Genossenschaft entsteht. Zukunftsgestaltung bedeutet für uns, Chancen zu nutzen – aber immer im Einklang mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten und den genossenschaftlichen Grundprinzipien.

Zusammenarbeit als Erfolgsfaktor

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war im Berichtsjahr von Offenheit, gegenseitigem Vertrauen und einem klaren gemeinsamen Zielbild geprägt.

Aus Sicht des Aufsichtsratsvorsitzenden ist diese partnerschaftliche Zusammenarbeit eine der wichtigsten Grundlagen für den nachhaltigen Erfolg der Genossenschaft. Gerade in Zeiten wachsender Komplexität braucht es ein gemeinsames Verständnis von Prioritäten und Verantwortlichkeiten.

Genossenschaftliche Werte als Orientierung

Die Baugenossenschaft RIED eG ist mehr als ein Wohnungsunternehmen – sie ist eine Gemeinschaft.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 wahrgenommen, dass die genossenschaftlichen Werte wie Verlässlichkeit, Transparenz und Verantwortung im täglichen Handeln gelebt werden. Diese Werte sind für uns nicht nur Anspruch, sondern Maßstab für Entscheidungen – heute und in Zukunft.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurden vom Vorstand aufgestellt und dem Aufsichtsrat satzungsgemäß vorgelegt.

Die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wurde durch den zuständigen Prüfungsverband durchgeführt. Über das Ergebnis der Prüfung wurde dem Aufsichtsrat berichtet. Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und in seiner Sitzung am 27.05.2026 eingehend behandelt.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- **den Jahresabschluss festzustellen,**
- **dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen sowie**
- **Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.**

Abschließend danke ich im Namen des Aufsichtsrats dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft RIED eG für die engagierte und verantwortungsbewusste Arbeit im Geschäftsjahr 2025. Mein Dank gilt ebenso all jenen, die ehrenamtlich Zeit und Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft einbringen – insbesondere der Kollegin und den Kollegen des Aufsichtsrates, sowie den Vertreterinnen und Vertretern!

Groß-Gerau im Juni 2026



Kai Kienzl

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bauentwicklung, Modernisierung und Instandhaltung

Erfolgreiche Weiterentwicklung und solide Projektumsetzung im Jahr 2025

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Baugenossenschaft RIED eG geprägt von einer konsequenten Weiterentwicklung der strategischen Projekte, dem erfolgreichen Abschluss wesentlicher Bauvorhaben sowie der gezielten Vorbereitung zukünftiger Investitionen. Trotz eines weiterhin anspruchsvollen Marktumfeldes konnte die Genossenschaft ihre Rolle als verlässlicher Anbieter von bezahlbarem Wohnraum im Kreis Groß-Gerau stärken und ihre Projektpipeline systematisch ausbauen.

Erfolgreich abgeschlossene Projekte

Im Berichtsjahr konnten mehrere bedeutende Bauprojekte erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Hervorzuheben sind insbesondere die Maßnahmen in der **Diemelstraße in Gernsheim mit 38 freifinanzierten Wohneinheiten** sowie der **Heidelberger Straße in Biebesheim mit 133 Wohneinheiten**, welche in Zusammenarbeit mit unserem Generalunternehmer Pitsch & Steinfurth aus Bischofsheim gelungen umgesetzt wurden. Beide Projekte konnten innerhalb des geplanten Budgets realisiert werden und bestätigen die wirtschaftliche Stabilität sowie die Steuerungsfähigkeit der Genossenschaft bei der Umsetzung komplexer Bauvorhaben.

Das Projekt **„Am Rosenhof“ in Riedstadt-Goddelau wurde im Laufe des Jahres abgeschlossen** und planmäßig beendet und bietet mit 40 neuen Wohnungen einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Riedstadt. Es konnten bereits vor Fertigstellung der Gebäude alle Wohnungen vermietet werden.

Diese erfolgreichen Projektabschlüsse tragen zur nachhaltigen Bestandserweiterung bei und bilden eine solide Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft.

Fortschritte bei laufenden Neubauprojekten

Parallel zu den abgeschlossenen Maßnahmen wurden zentrale Neubauprojekte aktiv vorangetrieben. Für das Projekt **„Goethestraße“ in Riedstadt-Goddelau** wurde nach intensiven Gesprächen und der Prüfung von verschiedenen Förderoptionen eine Lösung gefunden, um die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Projektes langfristig sicherzustellen. Wir freuen uns auf eine erste Partnerschaft mit der Firma Goldbeck als Generalübernehmer (also sowohl Planungsbüro als auch ausführendes Unternehmen), die in überzeugender Weise unsere Vorstellungen von attraktivem gefördertem und damit bezahlbarem Wohnraum umsetzen wird. Im Jahr 2025 wurden mehrere entscheidende Meilensteine für das Projekt erreicht. Zum einen konnte der Bauantrag termingerecht eingereicht werden und zum anderen ging der Genossenschaft im Dezember der positive Bescheid zur Förderung des Bauvorhabens für sozialen Wohnungsbau durch das zuständige Ministerium zu. Zwischenzeitlich wurde der Baugenehmigung erteilt und der Spatenstich ist für Juni angedacht.

Mit dem **Projekt „Goethestraße“** hat sich die Baugenossenschaft RIED um den 5. Hessischen Preis für Innovation und Gemein Sinn im Wohnungsbau beworben und unterstreicht damit den hohen Anspruch an einen innovativen, gemeinschaftsorientierten und bezahlbaren Wohnungsbau.

Links:
Projekt „Goethestraße“
in Riedstadt-Goddelau

Rechts:
Projekt „Rosenhof“ in
Riedstadt-Goddelau



Bauentwicklung, Modernisierung und Instandhaltung

Modernisierungsmaßnahmen:

Auch das Projekt **„Ulmenstraße“ in Bischofsheim** konnte im Berichtsjahr weitergeführt und nahezu abgeschlossen werden und lag sowohl im Kosten-, als auch im Zeitrahmen, was die verlässliche Projektsteuerung durch unsere Projektleiter unterstreicht. Wir freuen uns insbesondere, dass es gelungen ist, mit der Gemeinde Bischofsheim eine attraktive Partnerschaft zu begründen, die langfristig zur Attraktivität des Quartiers beitragen wird. Die besondere Wahrnehmung und fachliche Anerkennung des Vorhabens zeigte sich zudem darin, dass wir die **„Ulmenstraße“** im Rahmen einer Projektvorstellung der dba Bau Deutsche Baumeister & Architekten im Fokus als gelungenes Beispiel moderner Quartiersentwicklung präsentieren durften.

Ausblick

Für das Projekt **„Am Tannenbergr“ in Riedstadt** wurden im Jahr 2025 intensive Planungs- und Optimierungsprozesse durchgeführt. Ziel war es insbesondere, durch alternative Bauweisen – beispielsweise modulares Bauen – die Herstellungskosten nachhaltig zu reduzieren und gleichzeitig eine hohe Qualität sicherzustellen. Wir sind uns sicher, dass wir in diesem neuen Bauabschnitt einen großartigen Akzent für modernes und nachhaltiges Wohnen setzen können. Die weitere Entwicklung des Projektes hängt nun maßgeblich von der Geschwindigkeit der kommunalen Erschließungsmaßnahmen ab. Wir als Baugenossenschaft bereiten alles vor, um unmittelbar nach den Erschließungsmaßnahmen mit den Baumaßnahmen beginnen zu können.

Stärkung des Bestandsmanagements und der Modernisierungsstrategie

Neben dem Neubau lag ein wesentlicher Schwerpunkt im Jahr 2025 auf der Weiterentwicklung und Optimierung des Bestands. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Kostenoptimierung, etwa im Bereich der Wartungsverträge (z. B. Aufzugsanlagen) oder der Reduzierung der Energiekosten (z.B. durch optimierten Energieeinkauf), sowie die Vorbereitung größerer Modernisierungsvorhaben.

Mit dem Projekt **„Am Wallerstädter Weg“ in Groß-Gerau-Dornheim** wurde ein weiteres, bedeutendes Sanierungsvorhaben initiiert. Im Laufe des Jahres wurden die konzeptionellen Grundlagen erarbeitet und die Planungsleistungen vergeben, um eine Umsetzung vorzubereiten und im nun laufenden Jahr 2026 umzusetzen. Darüber hinaus wurde ein umfängliches Projekt gestartet, um alle Bestandsgebäude unserer Genossenschaft technisch, energetisch und wirtschaftlich zu erfassen und daraus abgeleitet eine gesamtheitliche Modernisierungsstrategie zu entwickeln. Damit werden wir den Werterhalt der bestehenden Immobilien langfristig sicherstellen.

Diese Aktivitäten zeigen die klare strategische Ausrichtung der Genossenschaft: Neben dem Neubau wird der Wohnungsbestand aktiv weiterentwickelt, modernisiert und langfristig gesichert.



Links:
Am Wallerstädter Weg
in Dornheim

Rechts:
Ulmenstraße in
Bischofsheim

Ausbau der Projektentwicklung und Grundstücksakquise

Im Bereich der Grundstücksentwicklung und strategischen Expansion wurden im Jahr 2025 wichtige Grundlagen geschaffen, welche das zukünftige Wachstum unserer Genossenschaft sicherstellen werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Die Weiterverfolgung des Projekts „Königstädter Straße“ in Nauheim mit intensiven Abstimmungen auf kommunaler Ebene, um im Jahr 2026 mit einer durch die Genossenschaft geleiteten Bauleitplanung beginnen zu können.
- Intensive Gespräche für das Projekt „Köllsche Gärten“ in Stockstadt, in denen aktiv an der Gestaltung des Bebauungsplans mitgewirkt werden konnte. Unsere Vorbereitungen werden mit den Fortschritten der Gemeinde synchronisiert. Dadurch soll sichergestellt werden, dass wir bereit sind, sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind.
- Die Prüfung zusätzlicher Potenzialflächen auf bereits in unserem Eigentum befindlichen Grundstücken.
- Die intensive Prüfung von möglichen Kooperationen mit Kommunen zur Entwicklung von neuen Baugebieten.

Durch diese Aktivitäten konnte die Genossenschaft ihre Liste an potenziellen Neubauprojekten weiter ausbauen und sich frühzeitig attraktive Entwicklungsoptionen sichern.

Mit dem, durch Aufsichtsrat und Vorstand einstimmig beschlossenen Bauprogramm 2026–2029, wurden die Weichen für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Baugenossenschaft gestellt.

Start und Weiterentwicklung zentraler Neubauprojekte

Für das Jahr 2026 ist die Weiterführung und Konkretisierung mehrerer strategischer Projekte vorgesehen. Dazu zählen insbesondere:

- Die Projekte „Am Mühlweg“ in Groß-Gerau-Dornheim und „Erweiterung Am Sportfeld“ in Nauheim, die künftig dem Neubausegment zugeordnet werden, tragen durch die konsequente Identifizierung von Erweiterungspotenzialen sowie die enge Zusammenarbeit und den gemeinsamen Umsetzungswillen mit der Stadt Groß-Gerau und der Gemeinde Nauheim maßgeblich dazu bei, das Wachstum der Genossenschaft langfristig sicherzustellen.
- Die Neubauprojekte in Gernsheim (z.B. Werrastraße), die neue Wohnbaupotenziale in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem erfolgreichen Projekt in der Diemelstraße erschließen.

Bauentwicklung, Modernisierung und Instandhaltung

Fokus auf Wirtschaftlichkeit und Fördermittel

- **Fördermöglichkeiten gezielt geprüft und genutzt**
- **Planungen laufend optimiert (z. B. hinsichtlich Baukosten und Stellplatzlösungen)**
- **Enge Abstimmungen mit Kommunen und Planungspartnern fortgeführt**

Diese Herangehensweise ermöglicht es der Genossenschaft, auch unter schwierigen Rahmenbedingungen, langfristig tragfähige Investitionsentscheidungen zu treffen.

Ausbau der Modernisierung und Digitalisierung

Im Bestand liegt der Fokus im Jahr 2026 auf der Umsetzung begonnener Sanierungsprojekte sowie auf der weiteren Professionalisierung des Bestandsmanagements. Mit der Einführung neuer Systeme, etwa im Bereich Portfoliomanagement, sowie der strukturierten Weiterentwicklung interner Prozesse schafft die Genossenschaft zusätzliche Transparenz und Steuerungsfähigkeit. So haben wir uns bspw. intensiv mit der sogenannten Digitalisierung der Heizungskeller befasst. Durch den Einbau entsprechender Mess- und Regeltechnik wird es zukünftig an zentraler Stelle möglich sein, Fehlfunktionen frühzeitig zu erkennen, unnötige Verbräuche zu reduzieren und den Energieeinsatz optimal zu steuern. Darüber hinaus wird es durch die intelligente Auswertung der Daten möglich sein, bevorstehende Ausfälle zu erkennen und dadurch Ausfallzeiten auf ein Minimum zu reduzieren. Hier setzt unsere Genossenschaft auf den Einsatz von digitaler Technik in Form der KI, die in der Auswertung von großen Datenmengen und der Automatisierung von Prozessen großartiges Potenzial bietet.

Gesamtbewertung

Das Geschäftsjahr 2025 zeigt deutlich: Die Baugenossenschaft RIED eG verfolgt konsequent eine ausgewogene Strategie aus Neubau, Bestandspflege und langfristiger Projektentwicklung.

Durch erfolgreiche Projektabschlüsse, stabile Fortschritte in laufenden Maßnahmen und eine klar strukturierte Planung für die kommenden Jahre ist die Genossenschaft sehr gut positioniert, um auch künftig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und ihre wirtschaftliche Stabilität nachhaltig zu sichern.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	EUR	EUR	EUR
	31.12.2025		31.12.2024
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.571,99		14.050,88
		12.571,99	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	194.524.524,58		185.912.082,91
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	326.113,13		362.041,61
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	303.806,41		199.377,29
6. Anlagen im Bau	4.429.025,77		9.447.051,41
7. geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		199.603.108,81	195.940.192,14
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	275.120,00		275.120,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
3. Andere Finanzanlagen	2.825,00		2.825,00
		277.945,00	277.945,00
		199.893.625,80	196.232.188,02
B Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	342.519,00		0,00
2. Unfertige Leistungen	7.054.076,96		6.317.756,78
3. Andere Vorräte	2.665,09		3.955,65
		7.399.261,05	6.321.712,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	384.349,97		301.372,90
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		6.320,67
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		4.344,24
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.632,60		230.083,02
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.472,67		204.038,15
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.219.533,27		1.219.547,57
		1.976.988,51	1.965.706,55
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere	34.610,55		0,00
		34.610,55	0,00
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	8.746.924,54		2.830.119,26
		8.746.924,54	
		217.751.410,45	207.349.726,26
C Rechnungsabgrenzungsposten	22.607,99	22.607,99	30.777,53
		217.774.018,44	207.380.503,79

PASSIVA		EUR	EUR	EUR
		31.12.2025		31.12.2024
A Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	310.679,67		234.480,15
	der verbleibenden Mitglieder	8.405.496,30		8.220.543,67
	aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.900,00		46.200,00
	Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 44.903,70 (Vj. EUR 59.756,33)		8.721.075,97	8.501.223,82
II. Ergebnismrücklagen				
1.	Gesetzliche Rücklage	8.398.198,77		7.956.988,47
2.	Bauerneuerungsrücklagen	48.944.335,51		46.015.256,69
			57.342.534,28	53.972.245,16
III. Bilanzgewinn				
		3.970.892,67	3.970.892,67	3.252.389,62
			70.034.502,92	65.725.858,60
B Rückstellungen				
1.	Steuerrückstellung	0,00		0,00
2.	sonstige Rückstellungen	603.961,75		842.983,51
			603.961,75	842.983,51
C Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.985.571,52		108.734.649,21
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.083.015,60		17.367.967,54
3.	Erhaltene Anzahlungen	6.866.071,30		6.446.946,78
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	255.238,83		256.280,23
	b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
	c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	744.338,17		534.393,34
5.	Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	230.389,21		232.232,92
		744.907,46		700.037,70
6.	Sonstige Verbindlichkeiten			
	davon aus Steuern: EUR 117.287,87 (Vorjahr: EUR 74.277,76)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 11.518,77 (Vorjahr: EUR 10.011,07)			
			137.909.532,09	134.272.507,72
D Rechnungsabgrenzungsposten				
		9.226.021,68	9.226.021,68	6.539.153,96
		217.774.018,44	207.380.503,79	

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025	2024
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	23.801.639,90	21.737.145,38
c) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeiten	76.282,36	122.710,79
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.115,00	25.516,95
	23.904.037,26	21.885.373,12
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	722.214,44	721.807,31
3. Sonstige betriebliche Erträge	850.895,43	577.979,04
4. Gesamtleistung	25.477.147,13	23.185.159,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-10.818.230,15	-10.224.849,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.336,15	-812,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-55.338,02	-55.527,76
	-10.876.904,32	-10.281.190,06
6. Rohergebnis	14.600.242,81	12.903.969,41
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.492.630,50	-2.428.786,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 10.216,80 (Vj. EUR 7.818,44)	-2.972.290,49	-2.857.427,73
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.691.145,98	-3.467.112,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.257.862,75	-1.115.365,23
10. Betriebsergebnis	6.678.943,59	5.464.063,57
11. Erträge aus Gewinnabführung	34.161,14	110.577,87
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.888,47 (Vj. EUR 359,22)	5.767,72	796,90
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	-893,50	0,00
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon verbundenen Unternehmen EUR 4.311,41 (Vj. EUR 863,66)	-1.368.884,79	-1.328.103,59
16. Finanzergebnis	-1.329.849,43	-1.216.728,82
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-144.523,06	38.348,93
18. Ergebnis nach Steuern	5.204.571,10	4.285.683,68
17. Sonstige Steuern	-792.468,13	-671.917,43
18. Jahresüberschuss	4.412.102,97	3.613.766,25
19. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-441.210,30	-361.376,62
20. Bilanzgewinn	3.970.892,67	3.252.389,62



Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

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 2025 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 erfolgte gemäß der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14.06.2023.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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. 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 Geschäftsbauten 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.

Bewertungsmethoden/Umlaufvermögen

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

Das zum Verkauf bestimmte Grundstück mit Gebäude wurde mit dem durch Gutachter ermittelten Zeitwertverfahren bilanziert.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet und bei voraussichtlicher oder dauerhafter Wertminderung nach dem strengen Niederstwertprinzip auf den niedrigeren Marktwert abgeschrieben.

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.

„Wohnen im Rosenhof“
in Riedstadt-Goddelau



Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist in dem Anlagenspiegel dargestellt.

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Gesellschaft, Sitz	Anteil am Kapital	gezeichnetes Kapital	Eigenkapital 31.12.2025	Ergebnis 2025
RIED Wärme- und Haustechnik GmbH, Groß-Gerau	100%	300 T€	375 T€	0 T€
RIED Verwaltungs-GmbH, Groß-Gerau	100%	25 T€	51,7 T€	1,6 T€
RIED GmbH & Co. Wohnbau KG, Groß-Gerau	100%	0,5 T€	28,6 T€	65,7 T€

Gegen verbundene Unternehmen sind am 31.12.2025 folgende Forderungen bilanziell erfasst und ausgewiesen unter Forderungen gegen verbundene Unternehmen:

Gesellschaft, Sitz	EURO
RIED Wärme- und Haustechnik GmbH	17.171,62 €
RIED Verwaltungs-GmbH	6.301,05 €
RIED GmbH & Co. Wohnbau KG	0,00

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 Wärme- und Haustechnik GmbH	0,00 €
RIED GmbH & Co. Wohnbau KG	0,00 €
RIED Wärme- und Haustechnik GmbH	30.389,21 €

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen umfassen, wie im Vorjahr, die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Anlagenpiegel

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025

Baugenossenschaft RIED eG Gernsheimer Straße 10	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen +/-	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	15.529,31	-	-	-	15.529,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	259.595.144,11	1.626.500,29	-	10.565.135,33	271.956.865,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.715.389,86	-	-	-	1.715.389,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.638,92	-	-	-	19.638,92
Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	-	-	-	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	798.022,57	220.304,49	365.318,76	-	653.008,30
Anlagen im Bau	9.447.051,41	5.547.109,69	-	-10.565.135,33	4.429.025,77
Sachanlagen gesamt	271.575.246,87	7.393.914,47	365.318,76	-	278.773.928,76
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.120,00	-	-	-	275.120,00
Beteiligungen	2.825,00	-	-	-	2.825,00
Finanzanlagen	277.945,00	-	-	-	277.945,00
Anlagevermögen gesamt	271.868.721,18	7.393.914,47	365.318,76	-	279.067.403,07

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Afa (kumuliert) 01.01.2025	Afa Zugänge	Afa Abgänge	Afa Zuschrei- bung	Afa (kumuliert) 31.12.2025	Buchwert am 01.01.2025	Buchwert am 31.12.2025
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
1.478,43	1.478,43	-	-	2.957,32	14.050,88	12.571,99
73.683.061,20	3.579.193,95	-	-	77.432.341,33	185.912.082,91	194.524.524,58
1.353.348,25	35.928,48	-	-	1.389.276,73	362.041,61	362.113,13
-	-	-	-	-	19.638,92	19.638,92
-	-	-	-	-	-	-
598.645,28	74.544,66	323.988,05	-	349.201,89	199.377,29	303.806,41
-	-	-	-	-	9.447.051,41	4.429.025,77
75.635.054,73	3.689.667,09	323.988,05	-	79.170.819,95	195.940.192,14	199.603.108,81
-	-	-	-	-	275.120,00	275.120,00
-	-	-	-	-	2.825,00	2.825,00
-	-	-	-	-	277.945,00	277.945,00
75.636.533,16	3.691.145,98	323.988,05	-	79.173.777,27	196.232.188,02	199.893.625,80

Eigenkapital

Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 25.06.2025 wurde der nach Ausschüttung verbleibende Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 2.929.078,82 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

Die Rückstellungen 2025 gliedern sich wie folgt:

Rückstellungen	EUR
Abschluss - u. Prüfungskosten/Jahresabschluss	40.000,00
Personalkosten	182.122,28
Archivierungskosten	20.000,00
Kosten der Vertreterversammlung	9.000,00
Betriebskosten	117.000,00
Instandhaltungen und Baukosten	235.839,47
Insgesamt	603.961,75

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 ratierlich aufgelöst.

Verbindlichkeitspiegel 2025 (Vorjahr in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit			Gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.985.571,52 (108.734.649,21)	5.108.101,41 (5.214.347,53)	106.877.470,11 (103.520.301,68)	87.148.018,35 (84.641.767,58)	111.985.571,52 (108.734.649,21)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.083.015,60 (17.367.967,54)	289.539,19 (489.433,09)	16.793.476,41 (16.878.534,45)	15.651.357,76 (15.937.174,75)	17.083.015,60 (17.367.967,54)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.866.071,30 (6.446.946,78)	6.866.071,30 (6.446.946,78)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	255.238,83 (256.280,23)	255.238,83 (256.280,23)				
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	744.338,17 (534.393,34)	744.338,17 (534.393,34)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	230.389,21 (232.232,92)	230.389,21 (32.232,92)	0,00 (200.000,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	744.907,46 (700.037,70)	744.907,46 (700.037,70)				
Verbindlichkeiten insgesamt (Vorjahr)	137.909.532,09 (134.272.507,72)	14.238.585,57 (13.673.745,97)	123.670.946,52 (120.598.836,13)	102.799.376,11 (100.578.942,33)	129.068.587,12 (126.102.616,75)	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahreszahlen

„Wohnen in der
Hügelstraße“
in Riedstadt

Gewinn- und Verlustrechnung

Folgende wesentliche periodenfremde oder außer-gewöhnliche Erträge sind in 2025 angefallen:

- Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen von 9,7 T€
- Erträge aus Weiterbelastung an Mieter von 22,7 T€
- Erträge aus verjährten Verb. in Höhe von 172,9 T€
- Erträge aus einer Erbschaft 553,8 T€

Sonstige Angaben

Am 31.12.2025 bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Aufwand der Verwaltung

Die Anzahl der Beschäftigten (ohne Vorstand) des Unternehmens (inkl. Aushilfen) betrug im Durchschnitt 35 (kaufmännische Angestellte: 20; technische Angestellte: 13; Auszubildende: 1; geringfügig Beschäftigte: 1).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag 31.12.2025, welche Auswirkungen auf die Finanzlage haben, haben sich nicht ereignet.

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.

Der Vorstand

Jan Fischer

Mitgliederbewegung

Anfang	2025	3.268
Zugang	2025	+ 220
Abgang	2025	- 174
Ende	2025	3.314

Die Geschäftsguthaben der zum 31.12.2025 verbleibenden Mitglieder erhöhten sich von 8.220.543,67 € auf 8.405.496,30 €.

Zum 31.12.2025 waren von den verbleibenden Mitgliedern 24.144 Geschäftsanteile mit einem Nennkapital in Höhe von 8.450.400,00 € gezeichnet.

Die Haftungssumme der Mitglieder beträgt zum 31.12.2025 1.220.800,00 € und hat sich zum Vorjahr um 29.400,00 € erhöht.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen den Vorstand und Aufsichtsrat.

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 1 % auf die Geschäftsguthaben nach Gewinnverwendungsbeschluss auszuschütten. Der verbleibende Gewinnanteil sollte der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

Groß-Gerau, 05.05.2026

Christian Müller

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	Gewerbeverein Groß-Gerau 1865 e.V. 64521 Groß-Gerau

Impressum

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

Redaktion

Judith Brückner/BG RIED eG

Bilder

Baugenossenschaft RIED eG
Seite 29 - © PaeGAG - stock.adobe.com

Gesamtherstellung

Marketing Beratung Hahn GmbH
www.mbh-gg.de

Auflage: 125 Exemplare

