Familienheim
Rhein-Neckar

GESCHÄFTSBERICHT
2024



01
Vorwort des Vorstandes

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt von anspruchsvollen Rahmenbedingungen. Ein komplexes finanzwirtschaftliches Umfeld, steigende Kostenstrukturen sowie der anhaltende Fachkräftemangel stellten die Immobilienwirtschaft vor signifikante Aufgaben. Während weite Teile der Branche diese Phase primär als Rezession bewerten, interpretieren wir die aktuelle Lage differenzierter: Wir erlebten eine fundamentale Marktveränderung, die eine Neuordnung gewohnter Strukturen mit sich bringt. Diese Transformation wirkte sich unmittelbar auf unser wirtschaftliches Handeln aus, eröffnete jedoch einer breit aufgestellten Unternehmensgruppe auch strategische Handlungsspielräume.

Für die Familienheim Rhein-Neckar eG stand das vergangene Jahr im Zeichen der Stabilität und der aktiven Gestaltung. Als Muttergesellschaft der Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN) ist es uns gelungen, unsere Position als integrierter Dienstleister weiter zu festigen. In einem Umfeld, in dem andere Akteure abwarten, fokussieren wir uns auf unsere Kernkompetenzen: Wir schaffen Wohnraum, verwalten Werte und gewährleisten Sicherheit. Die Stärke unseres genossenschaftlichen Modells und die Diversifizierung unserer Beteiligungsgesellschaften erwiesen sich in diesen volatilen Zeiten als robustes Fundament.

Unsere Unternehmensstrategie bleibt dabei klar auf Nachhaltigkeit und Werterhalt ausgerichtet. Wir begegnen den veränderten Marktbedingungen nicht mit Stillstand, sondern mit antizyklischem Handeln. Dafür investieren wir substanziell in die Zukunftsfähigkeit unserer internen Strukturen. Die Erneuerung unserer Systemlandschaft und die konsequente Digitalisierung der Prozesse sind essenzielle Schritte, um die Effizienz der Gruppe zu steigern und den steigenden Anforderungen an eine moderne Verwaltung gerecht zu werden.

Auch im Hinblick auf das Jahr 2025 werden wir diesen Kurs der Professionalisierung fortsetzen. Es gilt, die Chancen der digitalen Transformation zu nutzen, um Synergien innerhalb der Gruppe zu heben und neue Wege im Bauen und Sanieren zu beschreiten. Dabei verlieren wir unseren genossenschaftlichen Förderauftrag nicht aus den Augen: In einer Zeit, in der Sicherheit und Beständigkeit hohe gesellschaftliche Relevanz besitzen, verstehen wir unsere Aufgabe darin, Lebensräume zu gestalten, die sowohl ökonomisch tragfähig als auch sozial ausgewogen sind.

Unser Anspruch ist es, auch unter veränderten Vorzeichen ein verlässlicher Partner zu sein. Im Sinne unserer christlichen Wurzeln und unserer gesellschaftlichen Verantwortung bleibt die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum unsere oberste Priorität. Wir denken dabei nicht isoliert in Objekten, sondern in langfristigen Beziehungen zu unseren Mitgliedern, Kunden und Partnern. Für diese Werte standen wir im Jahr 2024, und dafür werden wir auch in Zukunft einstehen.

Unser ausdrücklicher Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Ihre Loyalität, ihre Fachkompetenz und ihr Engagement waren die Basis für den Erfolg in diesem herausfordernden Jahr. Ebenso danken wir unseren Geschäftspartnern, den Kommunen der Metropolregion sowie den Mitgliedern der Genossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen. Es ist uns Ansporn und Verpflichtung zugleich, die Familienheim Rhein-Neckar eG auch durch bewegte Zeiten sicher zu führen.

Der Vorstand der Familienheim Rhein-Neckar eG



PROF. DR. THOMAS GLATTE
VORSTANDSVORSITZENDER



GERALD KREBS
VORSTANDSMITGLIED

PROF. DR. THOMAS GLATTE

GERALD KREBS



Geschäftsbericht 2024

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	2
Bilanz	6
Gewinn- und Verlustrechnung	10
Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG	12
Nachhaltigkeitsbericht	24
Bericht des Aufsichtsrates	26
Kurzübersicht über wichtige Bauprojekte	28
Impressum / Bildnachweise	32

02
Bilanz

Familienheim Rhein-Neckar eG
Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

A. Anlagevermögen	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**28.155,98**	**72.830,59**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.492.579,99	92.094.444,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.367.729,21	21.018.897,72
3. Grundstücke ohne Bauten	8.167.967,94	2.985.767,02
4. Technische Anlagen	48.195,00	55.335,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	234.131,51	213.901,34
6. Anlagen im Bau	915.681,47	269.427,12
7. Bauvorbereitungskosten	222.360,01	479.747,15
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.915.000,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	54.307.053,61	54.307.053,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	500.000,00	500.000,00
3. Beteiligungen	1.111.500,00	1.111.500,00
4. Andere Finanzanlagen	3.902,00	3.902,00
	191.399.256,72	176.027.806,45

B. Umlaufvermögen	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.146.041,40	10.048.272,03
2. Bauvorbereitungskosten	266.872,73	116.049,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.602.346,67	4.628.341,08
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	10.615.860,61
5. Unfertige Leistungen	7.060.139,74	6.911.628,96
6. Andere Vorräte	296.397,93	300.394,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderung aus Vermietung	881.188,72	814.632,97
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	497.387,69	482.711,15
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.727,13	86.632,14
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10.145.235,78	12.060.150,85
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.797.871,82	11.150.194,20
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.662.291,91	1.447.511,00
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.021.083,98	548.392,25
2. Bausparguthaben	1.718.010,94	1.507.382,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**52.899,76**	**766.275,66**
Bilanzsumme	**230.549.752,92**	**237.512.235,43**

Passiva

A. Eigenkapital	31.12.2024	31.12.2023
I. Geschäftsguthaben	EUR	EUR
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
ausgeschiedenen Mitglieder	48.160,00	41.440,00
der verbleibenden Mitglieder	2.825.444,71	2.888.640,00
	2.873.604,71	2.930.080,00
II. Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 38.000,00 (Vj.: EUR 191.000,00)	7.820.360,95	7.782.360,95
Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	6.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00 (Vj.: EUR 1.599.000,00)	55.737.000,00	55.737.000,00
	70.057.360,95	70.019.360,95
III. Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	15.803,69	14.877,60
Jahresüberschuss	370.372,14	1.907.809,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-38.000,00	-1.790.000,00
	348.175,83	132.686,89
Eigenkapital	**73.279.141,49**	**73.082.127,84**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.308.361,00	5.774.712,00
2. Steuerrückstellungen	40.000,00	210.914,00
3. Sonstige Rückstellungen	966.353,36	1.137.548,86
	7.314.714,36	7.123.174,86
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.365.115,06	140.656.509,20
2. Erhaltene Anzahlungen	8.425.118,81	8.304.808,36
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	224.367,84	367.588,32
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.583.381,71	3.269.413,32
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.968.073,64	3.670.416,28
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 1.283.615,23 (Vj.: EUR 583.652,72) davon im Rahmen sozialer Sicherheit: EUR 0,00 (Vj.: EUR 21.817,08)	1.375.919,30	1.038.197,25
7. Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.920,71	0,00
	149.955.897,07	157.306.932,73
Bilanzsumme	**230.549.752,92**	**237.512.235,43**

Geschäftsbericht 2024



03

Gewinn- und Verlustrechnung

Familienheim Rhein-Neckar eG
Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.632.301,67	19.724.183,38
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.067.326,99	28.020,25
c) aus Betreuungstätigkeit	23.333,24	23.018,63
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.719.688,02	5.066.779,84
	30.442.649,92	24.842.002,10
2. Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-5.042.918,69	934.876,39
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	85.420,00	73.728,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.223.965,09	573.015,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-9.434.597,77	-8.747.507,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-79.749,42	-28.422,75
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-797.719,58	-2.561.453,87
	-10.312.066,77	-11.337.384,02
Rohergebnis	**18.397.049,55**	**15.086.237,82**

6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.573.854,28	-3.473.012,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 5.131,33 (Vj.: EUR 4.296,63)	-710.735,35	-634.940,98
	-6.284.589,63	-4.107.953,44
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.896.523,74	-3.209.838,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.354.365,97	-4.102.198,13
9. Operatives Ergebnis	**1.861.570,21**	**3.666.247,65**
10. Erträge aus der Gewinnabführung	294.930,22	368.116,57
11. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.238.513,48 (Vj.: EUR 980.000,00)	2.238.513,48	980.000,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.028.655,93 (Vj.: EUR 825.892,43)	1.030.047,99	827.033,62
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-14.297,72	-48.592,74
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 166.703,83 (Vj.: EUR 62.594,44)	-4.663.493,86	-3.773.908,40
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	55.160,45	270.109,55
16. Ergebnis nach Steuern	**802.430,77**	**2.289.006,25**
17. Sonstige Steuern	-432.058,63	-381.196,96
18. Jahresüberschuss	**370.372,14**	**1.907.809,29**
19. Gewinnvortrag	15.803,69	14.877,60
20. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-38.000,00	-1.790.000,00
21. Bilanzgewinn	**348.175,83**	**132.686,89**

04

Lageberich t

Der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2024

A. Grundlagen des Unternehmens

A1. Rechtliche Verhältnisse und Geschäftsmodell

Die Familienheim Rhein-Neckar eG ist eine Baugenossenschaft mit Sitz in Mannheim. Die Genossenschaft wurde am 23.01.1947 gegründet und ist im Handelsregister Mannheim unter der Nummer GnR 33 eingetragen. Zu den Geschäftsfeldern der Genossenschaft zählen die Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen sowie der Bau und Verkauf von Wohnungen und Eigenheimen im Stadtgebiet Mannheim sowie der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Familienheim Rhein-Neckar eG ist die Muttergesellschaft der Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN). Als Zusammenschluss von erfahrenen Unternehmen ist die Immobiliengruppe Rhein-Neckar ein zuverlässiger Partner in allen Servicebereichen der Immobilienwirtschaft. Zur Gruppe gehören sowohl Dienstleistungsmarken, die in Ihrem zentralen Servicebereich bereits seit Jahrzehnten Maßstäbe setzen, als auch Startups, die mit innovativen Leistungsangeboten neue Marktsegmente eröffnen. Diese Abdeckung der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette hat die Bereitstellung von verbesserten Services und Dienstleistungen für unsere Mieter zum Ziel.

Im Zuge der Weiterentwicklung zur Immobiliengruppe Rhein-Neckar hat die Vertreterversammlung der Genossenschaft auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat am 30. November 2020 der Verschmelzung mit der SEG Rhein-Neckar AG zugestimmt. Damit wird die Familienheim Rhein-Neckar eG mit der sich zu 100 % in ihrem Eigentum befindlichen SEG Rhein-Neckar AG zur Familienheim Rhein-Neckar AG verschmolzen.

Da zur Immobiliengruppe Rhein-Neckar mit der BfW - Bank für Wohnungswirtschaft AG (BfW Bank) auch ein Kreditinstitut gehört, setzt die Eintragung der beschlossenen Verschmelzung beim Registergericht den Abschluss eines bankaufsichtsrechtlichen Inhaberkontrollverfahrens durch die zuständigen Aufsichtsbehörden voraus. Im Jahr 2023 fand eine umfassende Prüfung der BfW Bank durch die BaFin und die Europäische Zentralbank (EZB) statt, wodurch sich das Verfahren weiter verzögert hat.

Ende 2024 und im Laufe des Jahres 2025 übermittelten die BaFin und die EZB weitere Fragen an die Familienheim Rhein-Neckar, die bearbeitet wurden oder deren Bearbeitung aktuell noch andauert.

A2. Ziele und Strategien

Die Geschäftstätigkeit der Familienheim Rhein-Neckar eG ist geprägt durch eine wirtschaftliche und nachhaltige Unternehmensführung mit dem Ziel einer guten und sozialverträglichen Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten.

Der damit verbundene erforderliche Wohnungsneubau und die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung werden sorgfältig geplant und sinnvoll umgesetzt.

Unsere Investitionen in den Immobilienbestand waren und sind auf Nachhaltigkeit ausgerichtet und werden es umso mehr in der Zukunft sein. Ziele unserer Geschäftstätigkeit sind neben der notwendigen Wirtschaftlichkeit eine umweltschonende Bauweise, energetische Effizienz und die Förderung des sozialen Miteinanders.

Für das umfassende Dienstleistungsportfolio in der IGRN ist unsere Strategie auf nachhaltiges Wachstum und die Steigerung der Kundenzufriedenheit ausgerichtet. Durch die Einführung digitaler Serviceplattformen und die Optimierung unserer technischen Dienst-leistungen sowie die laufende Verbesserung des Qualitätsmanagementsystems wollen wir die Effizienz steigern und gleichzeitig die Qualität für unsere Kunden weiter verbessern. Erweiterungen durch Zukäufe oder Neugründungen sind vorgesehen, sofern sie diese Ausrichtung unterstützen.

Innerbetrieblich bieten wir ein modernes und flexibles Arbeitsmodell mit hoher Arbeitsplatzsicherheit sowie zahlreiche Benefits wie mobiles Arbeiten, eine betriebliche Altersvorsorge, ein Jobrad-Programm und ein Corporate Benefit Programm.

B. Wirtschaftsbericht

B1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen, insbesondere der anhaltende Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der Terrorangriff der Hamas auf Israel sowie die geopolitischen Spannungen in Ostasien mit China und Nordkorea, wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nichtöffentlichen Bereich zum Jahresende 2024 mit 2.509 Milliarden Euro verschuldet.[1] Im Vergleich zum Jahresende 2023 stieg die öffentliche Verschuldung damit um 2,6 % oder 63,9 Milliarden Euro. Hauptursächlich war der Anstieg der Schulden des Bundes um 4,7 %, insbesondere durch den Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie, dessen Schulden um 137 % auf 71,7 Milliarden Euro zunahmen.

Die Inflationsrate in Deutschland betrug im Jahr 2024 im Jahresdurchschnitt 2,2 %, was einen deutlichen Rückgang gegenüber den Vorjahren darstellt. Im Dezember 2024 lag die Inflationsrate bei 2,6 %, was auf steigende Preise für Dienstleistungen, insbesondere Pauschalreisen, Personenbeförderung und Flugtickets, zurückzuführen war.[2]

Die Europäische Zentralbank (EZB) hielt ihren Hauptrefinanzierungssatz nach zehn Zinserhöhungen bis September 2023 über weite Strecken des Jahres 2024 konstant auf einem Niveau von 4,5 %. Angesichts der rückläufigen Inflationsentwicklung und schwächerer Konjunkturdaten senkte die EZB im Dezember 2024 erstmals seit über einem Jahr den Leitzins – auf 3,15 %. Die Baupreise in Baden-Württemberg stagnierten im 1. Halbjahr 2024 auf einem niedrigen Niveau im Vergleich zu 2022-2023 und stiegen im 2. Halbjahr 2024 wieder leicht an.[3] Die Zinskosten sind dagegen stabil gewesen. Dies führte zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2023 um 16,8 %.[4]

Gleichzeitig verstärkte sich der Trend, dass Immobilienunternehmen ihren Fokus stärker auf die Bewirtschaftung und Modernisierung des Bestands legen, da Neubauprojekte vielfach nur eingeschränkt wirtschaftlich darstellbar sind.[5]

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland blieb im Jahr 2024 verhalten. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank preisbereinigt um -0,2 %, was insbesondere auf die schwache Bau- und Exportkonjunktur zurückzuführen war. Die Investitionszurückhaltung in der Immobilien- und Energiewirtschaft wirkte dabei dämpfend auf die Gesamtwirtschaft.[6]

Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz der Konjunkturschwäche robust. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren rund 2,79 Millionen Menschen arbeitslos, was einer Arbeitslosenquote von 6,0 % entspricht (Vorjahr: 5,7 %). Der Fachkräftemangel insbesondere im gewerblich-technischen Dienstleistungssektor bleibt jedoch bestehen und stellt weiterhin ein wesentliches unternehmerisches Risiko dar.[7]

B2. Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende 2024 sind 2.423 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand der Genossenschaft. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es aufgrund erschwerter volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen und dabei vor allem wegen des weiterhin höheren Zinsniveaus, fehlender oder ausgelaufener Förderprogramme und inflationsbedingt gestiegener Baukosten nur geringe Neubauaktivitäten für den eigenen Wohnungsbestand.

Die Familienheim Rhein-Neckar hat in den letzten Jahren größere Grundstücksflächen im nördlichen Rhein-Neckar Kreis in den Gemeinden Hemsbach und Laudenbach erworben. Die vorbereitende Planung dieser Projekte sind angelaufen. Für das Projekt "Im Kisselfließ II" in Laudenbach laufen derzeit die Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde, die im ersten Halbjahr 2026 abgeschlossen werden sollen. Des Weiteren waren Baumaßnahmen durch die Familienheim Rhein-Neckar eG in der Sportplatzstraße, Laudenbach (Baubeginn Ende 2025) und Stettiner Straße, Hemsbach (Baubeginn 2026) in Vorbereitung. Unabhängig vom Neubau wurde Anfang 2023 innerhalb der Immobiliengruppe der Bereich Unternehmensentwicklung und Nachhaltigkeit geschaffen mit dem Auftrag, den Immobilienbestand umfassend zu bewerten und ein Modell zu entwickeln, wie die Modernisierung und energetischen Sanierung des Bestandes in den nächsten 10 Jahren strukturiert angegangen werden kann.

Schon seit 2010 wurden kontinuierlich laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen getätigt und auch im Jahr 2024 fortgesetzt, insbesondere in den Bestandsgebäuden der Metropolregion Rhein-Neckar. Insgesamt wurden die notwendigen Sollmieten erzielt und die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte gewährleistet. Die Vermietung ist auch im Jahr 2024 geprägt von niedrigen Leerständen und nur einem geringen Umfang an Mietausfällen.

Verkaufstätigkeit

In der Fichtenstraße in Schriesheim-Altenbach wurde zum Jahreswechsel 2023/2024 der Bau von vier Doppelhaushälften wie geplant abgeschlossen. Die Verkaufsaktivitäten der Objekte wurden Mitte 2023 begonnen. Die Objekte konnten im Berichtsjahr veräußert werden.

Die Familienheim beabsichtigte ursprünglich, auf einem Areal im Glücksteinquartier in Mannheim die neue Unternehmenszentrale zu errichten. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde die Planung im Einvernehmen mit der Stadt Mannheim als Gebäude für Büro, hochwertiges Wohnen und einem Kindergarten im Jahr 2019 neu konzipiert. Es kam, bedingt durch die Corona-Pandemie, dann zu Verzögerungen im Abstimmungsprozess mit der Stadt Mannheim. Im weiteren Fortgang wären Anpassungen am planerischen Konzept erforderlich geworden, um die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu gewährleisten und das Baukostenrisiko für die Familienheim zu minimieren. Hierrüber konnte mit der Stadt Mannheim keine Einigkeit erzielt werden. Daher wurde mit der Stadt Mannheim im Berichtsjahr der Kaufvertrag rückabgewickelt sowie eine Kompensation für bisher entstandene Entwicklungskosten vereinbart.

Baulandflächen

Nachdem in den vergangenen Jahren in den Gemeinden Hemsbach, Laudenbach und Edingen-Neckarhausen größere Flächen erworben wurden, gab es 2024 keine weiteren Zukäufe. Mit ersten Überlegungen und Vorplanungen zu den erworbenen Flächen wurde begonnen. Der Zukauf von weiteren Baulandreserven wird aktuell nicht aktiv betrieben, jedoch opportunistisch weiterverfolgt. Der Immobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar wird kontinuierlich beobachtet.

Unternehmensbeteiligungen

Das Geschäftsjahr 2024 war für unser Beteiligungsportfolio von insgesamt 16 operativen Dienstleistungsgesellschaften je nach Segment in Summe trotz einem schwierigen Jahr für die Immobilienbranche sehr positiv.

Die Dienstleistungsunternehmen decken hauptsächlich immobiliennahe Geschäftsfelder wie das Property Management, also die Gebäudeverwaltung fremder Immobilien, den technischen Gebäudeservice wie Grünpflege und Hausmeisterservice, die Verwaltung von Wohneigentumsgemeinschaften sowie Verkauf & Vermietung von Immobilien ab. Darüber hinaus werden aufgrund von Synergieeffekten auch immobilienferne Dienstleistungen wie Finanzierungen, Versicherungen, digitale Messtechnik oder die Bündelung von Energieeinkauf im Bereich Strom und Gas angeboten.

Die Geschäftsfelder Property Management und WEG-Verwaltung haben im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Übernahme neuer Verwaltungsmandate deutlich im Umsatz und im operativen Ergebnis zulegen können. Die Treubau Verwaltung GmbH verzeichnet dabei ein Umsatzplus um 8,0 % auf 6,7 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss konnte durch die Gewinnabführungen der Tochterunternehmen von 0,48 Mio. Euro auf 0,68 Mio. Euro gesteigert werden.

Auch die TREUREAL Property Management GmbH verzeichnete aufgrund der Übernahme von zwei Immobilienverwaltungen in Bamberg und Gera einen Umsatzzuwachs von 11,4 Mio. Euro auf 14,0 Mio. Euro in 2024. Insgesamt kämpft dieser Markt mit einem Mangel an qualifiziertem Personal. Es ist daher mehr denn je erforderlich, in die Ausbildung eigner Mitarbeiter zu investieren. Die Kunden sind spürbar bereit, für qualifizierte Dienstleistungen einen höheren Preis zu bezahlen, was sich in zunehmender Weise in den Margen bemerkbar macht.

Auch das Geschäft mit den technischen Gebäudedienstleistungen der TREUREAL Gebäudeservice GmbH hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr sowohl bei der Umsatzentwicklung als auch im Ergebnis durch organisches Wachstum sehr positiv entwickelt. Der Umsatz konnte von 16,2 Mio. Euro auf 18,5 Mio. Euro gesteigert und das Ergebnis konnte im Berichtsjahr um 12,1 % auf 1,1 Mio. Euro gesteigert werden.

Der Energieeinkauf war aufgrund der geopolitischen Verwerfungen durch die Ukrainekrise am Strom- und Gasmarkt von Sondereffekten wie unklaren Rahmenbedingungen durch die Energiepreisbremse und regulatorische Anforderungen beeinflusst. Die Umsätze in diesem Bereich haben sich ca. halbiert (von 11.4 Mio. Euro im Jahr 2023 auf 5.6 Mio. Euro im Jahr 2024). Das Ergebnis hat sich ebenfalls nahezu halbiert auf 0,41 Mio. Euro im Vergleich zu 0,82 Mio. Euro im Vorjahr. Die IRN ist mittlerweile offiziell als Energieversorgungsunternehmen (EVU) anerkannt.

Der Bereich der Finanzdienstleistungen (Kredit und Versicherungsgeschäft) verzeichnet trotz schwierigem Marktumfeld in der Immobilienbranche aufgrund der Spezialisierung auf WEG-Kredite und Immobilienversicherungen äußerst positive Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis. Das Versicherungsgeschäft der Secur Real GmbH erzielte dabei im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der Vermittlung von Gebäudeversicherungen ein Rekordergebnis in Höhe von 3,96 Mio. Euro (Vorjahr 2,99 Mio. Euro).

Die BfW-Bank für Wohnungswirtschaft AG kann im operativen Bankgeschäft auf ein erfolgreiches Jahr 2024 zurückblicken. Die Bilanzsumme stieg im Jahresvergleich um etwa 9 % auf nunmehr ca. 489 Mio. Euro. Im Kerngeschäft stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden dabei um etwa 9 % auf ca. 414 Mio. Euro und die Forderungen an Kunden um etwa 7 % auf ca. 162 Mio. Euro. Die unwiderruflichen Kreditzusagen sind hingegen um etwa 40 % auf ca. 14 Mio. Euro gesunken. Das Kreditwachstum wurde an dieser Stelle bewusst gegenüber dem Ausbau der Gesamtkapitalquote unterpriorisiert. Trotz andauernder Belastungen konnte die Bank für das Jahr 2024 einen wesentlich erhöhten Jahresüberschuss in Höhe von 3,3 Mio. Euro nach Steuern erwirtschaften.

Das Geschäftsfeld digitale Messtechnik hat mit der Beteiligungsgesellschaft Qivalo GmbH (einem Gemeinschaftsunternehmen mit der MVV Energie AG) im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 4,06 Mio. Euro erwirtschaftet. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag erhöhte sich in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 auf 19,3 Mio. Euro. Das Geschäft der Qivalo ist vor allem geprägt durch einen hohen Kapitalbedarf und Investitionen in die digitale Messtechnik in den Gebäuden der Kunden vor Ort. Der Auftragsbestand durch Neukundengeschäft wächst weiter und gewährleistet auch zukünftig weiter steigende Einnahmen. Die Gerätefinanzierung wird dabei zukünftig mit externen Finanzierungspartnern umgesetzt. Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Fortführungsprämisse aufgestellt und von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer uneingeschränkt testiert.

Zur weiteren Verbesserung der Ertragslage der Beteiligungen wurden Prozessoptimierungen verstärkt und Cross Selling-Aktivitäten intensiviert. Um Synergieeffekte innerhalb der Immobiliengruppe zu heben, wurden, beginnend in 2023 und verstärkt in 2024, zentrale Funktionen und Aufgaben, wie die Informationstechnik, der Einkauf, die Unternehmenskommunikation sowie der Personalbereich in der Gruppe gebündelt und die Leistungen entsprechend umgelegt.

B3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 war für die Genossenschaft insgesamt erfolgreich. Trotz eines herausfordernden Marktumfelds konnte das operative Ergebnis gesteigert und ein solider Jahresüberschuss erwirtschaftet werden.

Die Umsätze aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes erhöhten sich im Geschäftsjahr trotz nahezu unverändertem Objektbestand. Ausschlaggebend war ein leichter Anstieg der Grundmieten sowie inflationsbedingt höhere Nebenkosten. Insgesamt stiegen die Umsätze aus Bestandsbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr daher um 0,91 Mio. Euro auf 20,6 Mio. Euro.

Das Bauträgergeschäft war im Jahr 2023 aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen deutlich zurückgefahren worden. Im Berichtsjahr gab es einen Umsatzanstieg von 0,03 Mio. Euro auf 5,07 Mio. Euro. Die Umsätze resultierten im Wesentlichen aus den Veräußerungen von Objekten in der Fichtenstraße in Schriesheim-Altenbach sowie aus dem Verkauf des Grundstücks im Glücksteinquartier in Mannheim.

Als Muttergesellschaft der Immobiliengruppe Rhein-Neckar hat die Familienheim Rhein-Neckar eG 2024 verstärkt gruppenweite Aufgaben in den Bereichen Personal, Unternehmenskommunikation, IT und Finanzwesen übernommen und begonnen, Prozesse zu vereinheitlichen. Beispielhaft sind die Übernahme der Lohn- und Gehaltsabrechnung, die Standardisierung der IT Infrastruktur sowie die Einführung einer Konzernkonsolidierung zu nennen. Die daraus resultierenden Projekt- und Betriebskosten wurden den Tochtergesellschaften anteilig über Holdingumlagen und Verrechnungen belastet und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,05 Mio. Euro. Die im Vorjahr erzielten Baubetreuungserlöse in Höhe von 2,2 Mio. Euro entfielen, sodass die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen auf 4,72 Mio. Euro zurückgingen.

Die Bestandsveränderungen bei zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit Bauten sowie unfertigen Leistungen beliefen sich auf –5,04 Mio. Euro (Vorjahr: +0,94 Mio. Euro). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die Veräußerung von Wohnimmobilien des Umlaufvermögens zurückzuführen (s.o. "Verkauf von Grundstücken").

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen deutlich um 2,65 Mio. Euro auf 3,2 Mio. Euro. Wesentliche Gründe hierfür waren Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, davon im Zusammenhang mit dem Projekt Glücksteinquartier (0,45 Mio. Euro). Darüber hinaus gab es Gewinne aus der Veräußerung von Anlagevermögen (0,93 Mio. Euro) sowie Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Mitglieder Geschäftsguthaben und die erstattete Grundsteuer zum Projekt Glücksteinquartier (0,14 Mio. Euro).

Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf 0,21 Mio. Euro und umfassen im Wesentlichen die Ausbuchung veralteter kreditorischer Debitoren sowie Kleindifferenzen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen aus Bewirtschaftungstätigkeit stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 0,69 Mio. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf erhöhte Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung infolge höherer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die Personalkosten stiegen um 2,18 Mio. Euro auf insgesamt 6,285 Mio. Euro. Der Anstieg ist zum Teil auf den Aufbau der Mitarbeiterzahl von 60 auf 77 zurückzuführen, insbesondere für zentrale Gruppenfunktionen der Tochtergesellschaften in den Bereichen Personal, Unternehmenskommunikation und Digitalisierung, zum anderen Teil auf eine Neubewertung von Pensionsrückstellungen im aktuellen marktüblichen Zinsniveau.

Insgesamt verringerte sich das operative Ergebnis um 1,8 Mio. Euro auf 1,86 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis verbesserte sich auf –1,1 Mio. Euro (Vorjahr: –1,65 Mio. Euro). Ursache hierfür waren vor allem Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,37 Mio. Euro) sowie Erträge aus Finanzanlagen und Zinsen gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von 3,27 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro). Dem standen im Wesentlichen höhere Zinsaufwendungen aus der Finanzierung des Immobilienportfolios (-4,66 Mio. Euro; Vorjahr: -3,77 Mio. Euro) gegenüber.

Der Jahresüberschuss sank von 1,9 Mio. Euro im Vorjahr auf 0,37 Mio. Euro im Berichtsjahr.

3.2 Finanzlage

Die Wesentlichen von der Genossenschaft eingesetzten Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Zahlungsverpflichtungen aus den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, den Unternehmensbeteiligungen und der Neubautätigkeit wurden im abgelaufenen Kalenderjahr aus Eigenmitteln finanziert. Planmäßigen Tilgungen von Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 7,31 Mio. Euro stehen Valutierungen von 2,0 Mio. Euro gegenüber. Die Valutierungen resultieren insbesondere aus der Finanzierung für Neubauprojekte. Das führte per Saldo zu einer Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 5,3 Mio. Euro. Bei den Darlehen in Höhe von 135 Mio. Euro handelt es sich ausschließlich um durch Immobilien besicherte Verbindlichkeiten mit gestaffelten Laufzeiten bis zum Jahr 2049. Der Finanzierungsmix umfasst sowohl geförderte Darlehen der L-Bank als auch Kredite weiterer Marktfinanzierer zu marktüblichen Konditionen.

Ein signifikanter Teil der Kapitalbindung liegt in der Darlehensvergabe an die Beteiligung Qivalo GmbH mit 10,5 Mio. Euro die marktüblich verzinst werden, Rückzahlungsansprüche allerdings erst ab dem Jahr 2026 zu erwarten sind. Darüber hinaus besteht ein Rangrücktritt i.H.v. 5,25 Mio. Euro für existierende Darlehen sowie eine Bürgschaft i.H.v. 1 Mio. Euro für weitere Zahlungsverpflichtungen der Qivalo GmbH.

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 beträgt 1,02 Mio. Euro (Vj. 0,55 Mio. Euro). Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Im Berichtsjahr waren die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet, die Zahlungsbereitschaft war zu jeder Zeit gegeben. Alle bekannten Risiken wurden bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt.

Die Genossenschaft besaß die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2024 die notwendigen Sanierungen und Neubauten im Anlagevermögen sowie die geplanten Projekte im Umlaufvermögen durchzuführen. Es besteht zusätzlich ein Kreditrahmenvertrag in Höhe von 18,7 Mio. Euro, der per 31.12.2024 zu 18,5 Mio. Euro in Anspruch genommen wurde.

3.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Familienheim Rhein-Neckar eG ist geprägt durch das Anlagevermögen, das mit 191 Mio. Euro 83,0 % der Bilanzsumme ausmacht. Neben Finanzanlagen in Höhe von 56 Mio. Euro, die insbesondere aus Anteilen an verbundenen Unternehmen bestehen, umfasst das Anlagevermögen mit 135 Mio. Euro im Wesentlichen das Immobilienportfolio der Familienheim Rhein-Neckar eG.

Das Sachanlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr um 15,42 Mio. Euro erhöht, im Wesentlichen durch Immobilienobjekte, die wegen dauerhafter Nutzungsänderung mit 17,75 Mio. Euro vom Umlauf- in das Anlagevermögen umgewidmet wurden. Weitere Veränderungen ergaben sich durch Zugänge von 3,6 Mio. Euro, bei Abgängen von 1,55 Mio. Euro und Abschreibungen von 4,9 Mio. Euro.

Die Verbindlichkeiten auf der Passivseite bestehen insbesondere aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Portfoliofinanzierung der Familienheim Rhein-Neckar eG, die sich durch Tilgungen um 5,3 Mio. Euro auf 135,4 Mio. Euro reduziert haben.

Durch das erzielte Jahresergebnis hat sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,2 Mio. Euro erhöht. Ergebnisbedingt ist die Eigenkapitalquote auf 31,8 % gestiegen (Vj.: 30,8 %).

Insgesamt ist die Bilanzsumme bedingt durch die Veräußerungen von Immobilien des Umlaufvermögens und durch die Tilgung von Krediten gegenüber Kreditinstituten von 237,5 Mio. Euro auf 230,5 Mio. Euro gesunken.

Die Vermögenslage sichert weiterhin eine stabile Geschäftsentwicklung der Genossenschaft.

Kennzahlen zur Vermögens-struktur und Rentabilität	Berechnung	2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Zinsaufwand / Bilanzsumme	2,2 %	2,4 %
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss / Eigenkapital	0,5 %	2,6 %
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme	31,8 %	30,8 %
Anlagenintensität	Anlagevermögen / Bilanzsumme	83,0 %	74,1 %
Sachanlagenintensität	Sachanlagen / Bilanzsumme	58,8 %	50,5 %

B4. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Der Begriff ‚Finanzielle Leistungsindikatoren" beschreibt die messbaren finanziellen Ergebnisse des Unternehmens. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden derzeit noch nicht erhoben, sind jedoch für das kommende Jahr im Rahmen einer ESG-Strategie für die IGRN in Vorbereitung.

Die Gesamtkapitalrentabilität bewegt sich im Vorjahresvergleich nur leicht. Der Rückgang der Eigenkapitalrentabilität als bedeutsamen Leistungsindikator gegenüber 2023 resultiert im Wesentlichen aus dem schlechteren Jahresergebnis. Hier gab es unter anderem Aufholeffekte aus den Vorjahren, die zu höheren, periodenfremden Aufwendungen führten. Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet die Gesellschaft wieder mit einem Anstieg der Eigenkapitalrentabilität.

Die Eigenkapitalquote ist leicht gestiegen. Ursächlich dafür sind die vorgenommenen Darlehenstilgungen von über 5 Mio. Euro, welche die Finanzverbindlichkeiten reduzieren, während das Eigenkapital stabil bleibt. Die deutliche Veränderung der Anlage- und Sachanlagenintensität ist maßgeblich auf die Umgliederung größerer Vermögenswerte vom Umlauf- ins Anlagevermögen (>10 Mio. Euro) sowie auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Dadurch steigt der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens an der Bilanzsumme spürbar an.

Insgesamt ergeben sich die Veränderungen aus den oben genannten strukturellen Bilanzanpassungen, laufenden Investitionen sowie der moderaten Entschuldung, ohne dass sich hieraus gravierende Veränderungen der Ertragskraft ergeben.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

C1. Prognosebericht

Kennzahlenentwicklung

Für 2025 wird bei unveränderten Bilanzierungsstrukturen und konstanter Tilgung von einer stabilen Eigenkapitalquote von rund 30 % sowie weitgehend gleichbleibender Anlagen- und Sachanlagenintensität ausgegangen.

Da keine Umsätze aus Vermögensverkäufen erwartet werden, rechnet die Gesellschaft mit einem leicht verbesserten Jahresergebnis 2025 im Vergleich zu 2024. Somit liegt die Prognose der Eigenkapitalrentabilität 2025 mit rund 1,0 % ebenfalls etwas über dem Niveau des Berichtsjahres. Insgesamt wird eine robuste, aber ertragsseitig leicht schwächere Entwicklung erwartet.

Vermietung im Bestand

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Metropolregion Rhein-Neckar wird nach Einschätzung des Vorstands auch im Jahr 2025 hoch bleiben. Trotz weiterhin angespannter gesamtwirtschaftlicher Lage ist nicht mit einem spürbaren Rückgang zu rechnen. Der Leerstand unserer Bestandswohnungen dürfte sich daher auch 2025 auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen. Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass die Vermietung im Bestand weiterhin eine verlässliche und stabile Ertragsquelle für die Genossenschaft darstellt.

Die Mieterlöse werden sich in 2025 durch Mietanpassungen sowie den zu erwartenden Modernisierungsumlagen weiter erhöhen. Für das Jahr 2025 rechnen wir daher mit Mieterlösen aus der Hausbewirtschaftung von 21,1 Mio. Euro. Die geplanten Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung werden sich zwischen 3,0 Mio. Euro und 4,0 Mio. Euro noch auf dem Niveau des Vorjahres bewegen. Wir planen jedoch in den kommenden Jahren eine sukzessive Steigerung bis hin zu einer Verdopplung der Modernisierungs- und Sanierungsinvestitionen, da die gesetzlichen Vorgaben an die Energieeffizienz im Gebäudebestand hohe Investitionen erfordern wird. Dafür wurde Anfang 2023 ein Projekt in Zusammenarbeit mit Drees & Sommer und unseren eigenen Sanierungsexperten der IGSP-Ingenieurgesellschaft für Sanierungsplanung mbH begonnen, mit dem Ziel den Immobilienbestand der Familienheim und des Tochterunternehmens Wohnbau Lützen GmbH zu analysieren sowie die erforderlichen Maßnahmen zu quantifizieren, zu planen und anschließend umzusetzen.

Bauträgergeschäft

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bleiben auch 2025 schwierig. Rund 30 % der befragten Bauunternehmen erwarten für das kommende Jahr weiterhin sinkende Bautätigkeit, wenngleich der Pessimismus etwas nachgelassen hat. Diese Entwicklung bestätigt die strategische Fokussierung der Familienheim Rhein-Neckar eG auf werthaltige Modernisierung und Bestandsbewirtschaftung.[8]

Für das Geschäftsjahr 2025 sind keine nennenswerten Umsätze aus Bauträgerprojekten zu erwarten. Wesentliche Ergebnis- und Bilanzwirkungen aus dem Bauträgergeschäft werden erst ab 2026 wieder erkennbar sein, sobald die aktuell in Planung befindlichen Projekte in die Realisierungsphase eintreten. Der Personalbestand in der Bau- und Projektmanagementabteilung bleibt dabei unverändert erhalten, sodass die technische Kompetenz für die zukünftige Umsetzung gesichert ist.

Beteiligungsunternehmen

Der Vorstand hat Anfang 2023 zusammen mit den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften einen die ganze Immobiliengruppe Rhein-Neckar umfassenden Strategieprozess initiiert. Ziel war, alle Geschäftsfelder der Gruppe zu beleuchten und die Neuausrichtung der Produktstrategie entlang der Wertschöpfungskette der Immobilie zu definieren. Neben Renditeerwartungen spielen hierbei auch Cross Selling Überlegungen sowie die Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung eine entscheidende Rolle. Vereinzelt werden Produkte auch aufgrund veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen nicht mehr weiterverfolgt. Beispielhaft sei hier die Abwicklung des Geschäftsfeldes der Vermarktung von Kabelanschlüssen genannt. Andererseits werden kerngeschäftsnahe Dienstleistungen und Dienstleistungen, die auf das Gesamtergebnis der Gruppe und der Weiterentwicklung einzahlen, verstärkt ausgebaut.

Die anhaltend schwache Neubautätigkeit wirkt sich indirekt auf verbundene Dienstleistungsbereiche wie Bauprojektsteuerung und technische Gebäudedienste aus. Laut L-Bank-ifo-Umfrage lag die Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe im zweiten Quartal 2024 bei lediglich 63 %, deutlich unter den Vorjahreswerten (–7 Prozentpunkte seit 2022). Gleichwohl profitieren unsere Servicegesellschaften von einer verstärkten Nachfrage im Bereich Sanierung und energetische Modernisierung, wodurch Rückgänge im Neubau teilweise kompensiert werden konnten.[10]

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 ohne Sonderfaktoren wird sich voraussichtlich in einer Bandbreite von 1,5 Mio. Euro bis 2,0 Mio. Euro bewegen und liegt aufgrund der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen tendenziell noch unter dem Niveau der Vorjahre. Auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erwarten wir für die kommenden Geschäftsjahre einen deutlich positiveren Geschäftsverlauf. Hauptaugenmerk liegt auch in 2025 und 2026 weiterhin auf der Rückführung der Schuldenquote und der Sanierung des Bestandes unter der Maßgabe einer CO_2-Neutralität.

C2. Chancen- / Risikobericht

Einnahmen durch Bauprojekte

Die Familienheim Rhein-Neckar steuert ihr Bauträgergeschäft weiterhin flexibel in Abhängigkeit von der Nachfrageentwicklung. Die Risiken aus der Preisentwicklung im Bau- und Baunebengewerbe bleiben überschaubar aufgrund der stabilen Einnahmesituation und aktuell geringer Bauaktivität der Gesellschaft. Bestandsgefährdende Risiken bestehen aktuell nicht. Gleichwohl stellen die Anforderungen an energetische Sanierungen sowie die Zielvorgaben zur CO_2-Neutralität bis 2045 eine erhebliche langfristige Herausforderung dar, insbesondere im Kontext der sozialen Wohnungswirtschaft und dem Anspruch, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Leerstand von Mietwohnungen

Im Vermietungsgeschäft besteht weiterhin eine konstant hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Auf Grundlage der Ende 2024 abgeschlossenen Bestandsanalyse sind Investitionen in den kommenden Jahren wie folgt vorgesehen:

Insgesamt rechnen wir mit einem Investitionsbedarf von rund 140 Mio. Euro über einen Zeitraum von 20 Jahren. Der Schwerpunkt liegt auf der Erhaltung der technisch notwendigen

Bausubstanz in Altgebäuden (ca. 50 Mio. Euro), der laufenden Instandhaltung (ca. 65 Mio. Euro) sowie auf energetischen Sanierungsmaßnahmen (ca. 25 Mio. Euro).

Die Finanzierung erfolgt über Eigen- und Fremdmittel. Soweit verfügbar, sollen zudem neue Förderprogramme der Förderbanken auf Bundes- und Landesebene genutzt werden.

Finanzholding

Aufgrund der sehr positiven Geschäftsentwicklung des Tochterunternehmens BfW-Bank für Wohnungswirtschaft AG in Umsatz und Ergebnis prüft die Familienheim Rhein-Neckar eG als Muttergesellschaft der Immobiliengruppe Rhein-Neckar derzeit, ob sie nach den Vorgaben der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (Capital Requirements Regulation – CRR) und der einschlägigen nationalen Aufsichtsbestimmungen den Status einer Finanzholding erfüllt. Darüber hinaus werden Maßnahmen evaluiert, um etwaigen regulatorischen Anforderungen begegnen zu können.

Transparenz im Finanzreporting

Mit dem erneut erstellten freiwilligen Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wird die Transparenz der Finanzinformationen weiter gestärkt. Die einheitliche und konsolidierte Darstellung verbessert die Aussagekraft der Steuerungskennzahlen und schafft damit eine verlässlichere Grundlage für zukünftige Entscheidungen des Managements.

Für die kommenden Jahre wird erwartet, dass die erhöhte Transparenz auch für externe Stakeholder, insbesondere finanzierende Banken, die Einschätzbarkeit der wirtschaftlichen Lage der Immobiliengruppe verbessert. Dies trägt dazu bei, Chancen und Risiken frühzeitiger zu erkennen und strategische Maßnahmen zielgerichteter ableiten zu können.

Liquiditätsentwicklung der Gruppe

Die Genossenschaft übernimmt in diesem Zusammenhang verstärkt die gruppenweite Steuerung der Liquidität. In Zeiten steigender Zinsen ist es wichtig, die kurz- und mittelfristigen Geldflüsse zu planen, um bei unvorhergesehenen Ereignissen jederzeit handlungsfähig zu sein. Im Rahmen des Beteiligungscontrollings werden Zahlungsrisiken und Monatsergebnisse innerhalb der Gruppe daher laufend überwacht, um einen geregelten Zahlungsverkehr zu gewährleisten.

Bewertungsrisiken

Immobilien

Die Immobiliengesellschaften der Gruppe sind weiterhin von langfristigen regulatorischen Entwicklungen im Bereich Klimaschutz und Energieeffizienz betroffen. Die politischen Zielwerte – Treibhausgasneutralität bis spätestens 2040 in Baden-Württemberg, 2045 auf Bundesebene und 2050 nach EU-Zielen – werden schrittweise zu erhöhten Anforderungen an Modernisierung und energetische Standards führen. Diese Entwicklungen bergen das Risiko zusätzlicher Investitionsbedarfe, insbesondere bei älteren Bestandsobjekten. Die Gruppe hat diese Anforderungen jedoch bereits in ihrer Investitions- und Modernisierungsplanung berücksichtigt; zudem bestehen hohe stille Reserven im Immobilienportfolio, da zahlreiche Objekte seit Jahrzehnten im Bestand sind.

Weitere Risiken ergeben sich aus möglichen Kostensteigerungen im Bau- und Modernisierungsbereich, aus Veränderungen der Vermietungssituation (z. B. Leerstände, Mietausfälle) sowie aus Bewertungsschwankungen der Immobilienmärkte. Strategische Verkäufe einzelner Objekte sind grundsätzlich möglich und bieten Flexibilität, können jedoch im Fall von Marktveränderungen zeitlich verzögert realisiert werden. Insgesamt werden die Immobilienrisiken als beherrschbar eingeschätzt, da die langfristige Planung vorausschauend erfolgt und substanzielle Wertreserven vorhanden sind.

Beteiligungen

Die Risiken aus den Beteiligungsgesellschaften sind insgesamt als überschaubar einzustufen und nicht von wesentlicher Bedeutung, bestehende Beteiligungen sind jedoch in die Risikomanagementprozesse integriert. Die Ergebnisabführungsverträge (EAV) beziehen sich im Wesentlichen auf zwei stabile Einheiten: die ertragsstarke IFH GmbH sowie die SEG-Holding, die im Zuge der geplanten Umfirmierung zu einer Aktiengesellschaft als Mantelgesellschaft fungiert. Vor diesem Hintergrund ist das Risiko wesentlicher Ergebnisbelastungen aus dem EAV-Bereich als gering zu bewerten. Höhere Risiken bestehen im Bereich Kapitalbindung, insbesondere bei der Qivalo GmbH, deren langfristige Projekte zu erhöhtem Finanzmittelbedarf führen könnten. Hier wurde allerdings bereits gegengesteuert indem zukünftiger Kapitalbedarf über eine externe Leasingfirma abgedeckt wird.

Darüber hinaus könnten einzelne operative Einheiten im Ausnahmefall zusätzliche Liquidität benötigen oder temporäre Ergebnisrückgänge aufweisen, was indirekt auf Gruppenebene wirksam werden könnte.

Da ein wesentlicher Teil der Gruppengesellschaften nachhaltig profitabel wirtschaftet und die einzelnen Geschäftsfelder sowohl strategisch als auch operativ in hohem Maße komplementär ausgerichtet sind, wird der potenzielle Einfluss einzelner negativer Entwicklungen auf die Muttergesellschaft als insgesamt begrenzt eingeschätzt.

Die bestehende Diversifikation innerhalb der Immobiliengruppe – sowohl hinsichtlich der Geschäftsfelder als auch der Ertragsquellen – führt zu einer deutlichen Risikostreuung. Dadurch werden mögliche Belastungen aus der Entwicklung einzelner Beteiligungen wirksam abgefedert und das Gesamtrisiko aus dem Beteiligungsportfolio entsprechend reduziert.

Zinsänderungsrisiko

Das Immobilienportfolio der Familienheim Rhein-Neckar ist weiterhin in erheblichem Umfang fremdfinanziert. Nach der deutlichen Zinssteigerung im Jahr 2023 hat sich das Zinsumfeld im Geschäftsjahr 2024 teilweise stabilisiert, wenngleich das Zinsniveau im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin erhöht bleibt. Daraus ergibt sich das Risiko höherer Fremdkapitalkosten bei auslaufenden Finanzierungen.

Der durchschnittliche Zins des Portfolios lag im Jahr 2024 bei etwa 3 % und damit etwas unterhalb des Leitzinses, der sich im Jahr 2024 zwischen 3 und 4 % bewegte. Zu Ende 2024 hat sich eine rückläufige Tendenz im Zinsniveau abgezeichnet. Für 2025 wird erwartet, dass der Leitzins weiter sinkt, sofern sich die Inflation nachhaltig stabilisiert und geldpolitische Maßnahmen wirken.

Etwa 40 % des Gesamtportfolios sind variabel verzinst, um von einem sinkenden Zinsniveau zu profitieren. Bei einem Zinsanstieg des Leitzinses von einem Prozentpunkt würde sich die Zinsbelastung um etwa 0,3 Mio. Euro erhöhen. Beim wahrscheinlichen Fall einer Senkung des Leitzinses ergäbe sich hingegen eine Zinsentlastung von rund 1 Mio. Euro.

Zur besseren Steuerung des Zinsänderungsrisikos wurden für einen Teil der Darlehen zur Zinssicherung ein Bausparvertrag unterlegt sowie eine bewusst gewählte zeitliche Staffelung der Darlehenslaufzeiten.

Ein wesentlicher Teil des Portfolios verfügt über längerfristige Zinsbindungen, was ein stabiles Zinsniveau gewährleistet. Ein Viertel des Portfolios ist bis zum Jahr 2030 festgeschrieben und etwa ein Drittel der Darlehen hat eine Zinsfestschreibung größer 5 Jahren.
Diese Maßnahmen tragen dazu bei, potenzielle Schwankungen im Zinsumfeld abzufedern und damit den Anstieg der Kapitalkosten zu minimieren. Bei künftig anstehenden Anschlussfinanzierungen wird diese Strategie fortgeführt. Dabei ist vorgesehen, durch den gezielten Einsatz von Eigenmitteln – insbesondere aus Immobilienverkäufen sowie auslaufenden Liquiditätszuflüssen – Sondertilgungen vorzunehmen und dadurch die künftige Zinsbelastung nachhaltig zu reduzieren.

Personal- & Fachkräftemangel

Die Familienheim Rhein-Neckar hat im Jahr 2023 begonnen, auf Gruppenebene Strukturen aufzubauen, die für die Weiterentwicklung der Unternehmensgruppe – insbesondere mit Blick auf eine Nachhaltigkeitsstrategie – erforderlich sind. Dieser Prozess wurde im Geschäftsjahr 2024 konsequent fortgesetzt. Insbesondere in den Bereichen IT und Personalwesen wurden weitere qualifizierte Mitarbeiter eingestellt, um die Leistungsfähigkeit der Gruppe zu stärken.

Für die Familienheim ist es auf Grund der demographischen Entwicklung von zentraler Bedeutung, auch künftig gut ausgebildete Fachkräfte für unser Unternehmen zu gewinnen. Neben der o.g. Positionierung als attraktiver Arbeitgeber ist die Ausbildung von jungen Menschen ein wichtiger Baustein.

Hierfür wurde zusammen mit den Tochterunternehmen Treubau Verwaltung und TREUREAL Property Management ein Ausbildungsverbund in der Metropolregion Rhein-Neckar geschaffen. Hierbei bildet die Immobiliengruppe rund 20 junge Menschen in der Region aus und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des langfristigen Bestands und der Leistungsfähigkeit der Familienheim und ihrer Beteilungen in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Gesamtbild der Risikolage

Branchenbedingte Risiken können grundsätzlich aus markt- und projektbezogenen Entwicklungen resultieren. Hierzu zählen insbesondere Risiken aus Leerstand, der Zahlungsunfähigkeit von Mietern oder Käufern, Terminabweichungen bei Bauprojekten sowie mögliche Baupreissteigerungen.

Zum Abschlussstichtag und im Zeitraum bis zur Aufstellung des Lageberichts lagen keine bestandsgefährdenden Sachverhalte vor. Ebenso bestanden keine Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten wesentlicher Vertragspartner.

Die laufende Überwachung der identifizierten Risiken ist durch etablierte Prozesse gewährleistet. Diese ermöglichen eine frühzeitige Risikoerkennung und schaffen die Grundlage für eine sachgerechte Strategieentwicklung sowie die effektive Steuerung der wesentlichen Risikoarten, insbesondere Marktpreis-, Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken, im Rahmen des gruppenweiten Risikomanagementsystems.

Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie daraus resultierende Kostensteigerungen wurden im Zuge der Analyse des Bestandsportfolios identifiziert. Auf dieser Grundlage wurden geeignete Handlungsoptionen entwickelt. Diese dienen insbesondere dazu, die zukünftigen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Ziel der Klimaneutralität zu erfüllen.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwartet der Vorstand trotz der genannten Risiken eine weiterhin positive Entwicklung der wesentlichen Geschäftsfelder. Auf Grundlage der aktuellen Ertrags- und Liquiditätssituation sowie der erwarteten zukünftigen Einnahmen erscheint die Gesamtsituation der Genossenschaft weiterhin als ausreichend abgesichert.

08. Mai 2026

Der Vorstand der Familienheim Rhein-Neckar eG

Prof. Dr. Thomas Glatte Gerald Krebs

1 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/03/PD25_116_713.html
2 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html#:~:text=WIESBADEN%20%E2%80%93%20Die%20Verbraucherpreise%20in%20Deutschland,in%20den%20drei%20vorangegangenen%20Jahren.
3 L-Bank, Wohnungsbaureport Baden-Württemberg, Q4 2024.
4 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_061_3111.html
5 PwC Emerging Trends in Real Estate® Europe 2024
6 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html
7 https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2025108#:~:text=Im%20Jahresdurchschnitt%202024%20waren%20bundesweit,sp%C3%BCrbar%20h%C3%B6her%20als%20im%20S%C3%BCdwesten.
8 L-Bank, Wohnungsbaureport Baden-Württemberg, Q1 – Q2 2025.
9 L-Bank, Wohnungsbaureport Baden-Württemberg, Q1 – Q2 2025.
10 L-Bank, Wohnungsbaureport Baden-Württemberg, Q2 2025.

Geschäftsbericht 2024



05

Nachhaltigkeitsbericht

Ganzheitliche Ausrichtung der Familienheim Rhein-Neckar eG

Der langfristige Geschäftserfolg der Familienheim Rhein-Neckar eG basiert auf einer ganzheitlichen Ausrichtung unserer Geschäftsstrategie und -aktivitäten. Gesellschaftliche und ökologische Aspekte sind neben dem wirtschaftlichen Erfolg essenzielle Bestandteile unseres Geschäftsmodells und bilden die Grundlage unserer nachhaltigen Strategie. Unsere Abteilung Corporate Development & Sustainability (CDS) ist direkt an den Vorstand Thomas Glatte und Gerald Krebs angegliedert und unterstützt bei der Strategie-Entwicklung sowie der Implementierung verschiedener Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Beispiele hierfür bilden Themen wie die Dekarbonisierung unseres Bestandes, die Reduktion unseres Energieverbrauchs des täglichen Geschäftsbetriebs sowie die Förderung und Entwicklung unserer eigenen Belegschaft. Detaillierte Informationen zu den wesentlichen Aspekten unseres Geschäftserfolgs bietet die Wesentlichkeitsanalyse.

Wesentlichkeitsanalyse

Um die wichtigsten Einflussfaktoren für unseren Geschäftserfolg zu identifizieren, haben wir eine Wesentlichkeitsanalyse in enger Zusammenarbeit mit unseren wichtigsten Interessengruppen durchgeführt. Diese umfasst die gesamte Immobiliengruppe Rhein-Neckar und legt den Schwerpunkt auf unser Kerngeschäft: den eigenen Immobilienbestand und die Wohnraumverwaltung.

Die Analyse folgt den bei Erstellung des Berichtes im Jahr 2024 vorliegenden Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und berücksichtigt die Anforderungen der European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Sie basiert auf dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit, das sowohl die Auswirkungen unseres Handelns auf Umwelt und Gesellschaft als auch die Chancen und Risiken, die aus Umwelt- und gesellschaftlichen Faktoren für unser Unternehmen entstehen, betrachtet. Diese Aspekte werden unter dem Begriff IRO (Impacts, Risks, Opportunities) zusammengefasst und thematisch geordnet. Jedes identifizierte IRO wird anhand unterschiedlicher Faktoren bewertet. Dabei unterscheiden wir zwischen der materiellen Wesentlichkeit einer Auswirkung (Impact Materiality) und der finanziellen Wesentlichkeit von Chancen und Risiken (Financial Materiality).

Für die Immobiliengruppe Rhein-Neckar wurden insbesondere die Themen E1 Klimawandel, S1 Eigene Belegschaft und G1 Unternehmenspolitik als wesentlich identifiziert. Basierend auf der Wesentlichkeitsanalyse werden die bestehende Geschäftsstrategie und finanziellen Ziele um soziale und ökologische Ziele zu einer nachhaltigen Strategie erweitert.

Nachhaltige Strategie und Ziele

Das Ziel der Familienheim Rhein-Neckar besteht in der ganzheitlichen Steuerung unserer Geschäftsaktivitäten. Mithilfe messbarer Kennzahlen aus den Bereichen Finanzen, Umwelt, Soziales und Unternehmenspolitik soll eine ganzheitliche Unternehmenssteuerung ermöglicht werden. Neben den klassischen Finanzkennzahlen werden wir die Steuerung und das Reporting um wesentliche Umwelt- und Sozial-Kennzahlen wie beispielsweise den Emissionsausstoß, Diversitätsparameter oder die Demographiestruktur ergänzen. Im Anschluss an die Festlegung der Ziele werden konkrete Maßnahmen zur systematischen Umsetzung und Zielerreichung abgeleitet..

Die Familienheim Rhein-Neckar unterliegt derzeit nicht der gesetzlichen Nachhaltigkeitsberichtspflicht. Unser Antrieb ist jedoch weit mehr als regulatorische Compliance: Wir übernehmen Verantwortung für kommende Generationen und gestalten Lebensräume, die langlebig gebaut, sozial verträglich und wirtschaftlich zukunftsfähig sind – heute und in Zukunft.

Vor diesem Hintergrund adressieren wir die aktuellen Herausforderungen wie steigenden Mieten, Wohnraummangel und dem Klimawandel und entwickeln dazu Maßnahmen sowohl für einen ressourcenschonenden Unternehmensbetrieb als auch im Einklang mit dem nationalen Klimaschutzgesetz zur Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2045.

Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands

Dazu wurde eine umfassende und strukturierte Bestandsbewertung fertiggestellt. Neben den technischen Bestandsbegehungen wurde in einer gemeinsamen Zusammenarbeit mit Drees & Sommer ein Kriterienkatalog entwickelt, der eine ganzheitliche Bewertung der Objekte sicherstellt. Neben ökologischen Faktoren wurden strategische und soziale Faktoren wie unter anderen Nebenkosten, Standortqualität, Barrierefreiheit sowie Mobilitätsangebote bewertet.
Auf Basis der Ergebnisse der umfassenden Bestandsbewertung wird derzeit ein Sanierungs- und Modernisierungsfahrplan inklusive einer Dekarbonisierungsstrategie für unseren Bestand erstellt.

Gemeinsam mehr erreichen

Nachhaltigkeit ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Deshalb engagiert sich die Familienheim Rhein-Neckar aktiv in der Initiative Wohnen 2050 – einer bundesweiten Plattform für fachlichen Austausch und Kooperation innerhalb der Wohnungswirtschaft. Ziel ist, gemeinsam praktikable Rahmenbedingungen zur Erreichung der Dekarbonisierungsziele zu schaffen und wirksame, zukunftsorientierte Lösungsansätze für eine ressourcenschonende Transformation der Branche zu entwickeln.

Darüber hinaus sind wir aktives Mitglied im vbw – Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg und setzen uns gemeinsam mit anderen Mitgliedern in einer Arbeitsgruppe kontinuierlich für eine gemeinsame zukunftsorientierte Entwicklung der Branche ein.



Geschäftsbericht 2024

06

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich und mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen. Der Vorstand unterrichtete das Gremium regelmäßig, zeitnah und umfassend – sowohl schriftlich als auch mündlich – über die Lage der Genossenschaft, die Geschäftsentwicklung sowie über Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung.
Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, den Vorstand bei der Erfüllung seiner Aufgaben beratend unterstützt und sich unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) über die Risikolage und die zukünftige Entwicklung informiert. In den ordentlichen Sitzungen des Berichtszeitraums standen insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verabschiedung des Wirtschaftsplanes sowie die Strategie bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen im Mittelpunkt der Beratungen.

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen wurden mit dem Vorstand eingehend erörtert und nach Prüfung durch den Aufsichtsrat genehmigt. Ferner erstattete der Vorstand Bericht über die Bestandsentwicklung und die aktuelle Vermietungssituation. Über den Turnus der gemeinsamen Sitzungen hinaus stand der Vorsitzende des Aufsichtsrates in einem engen und regelmäßigen Austausch mit dem Vorstand, um sich über aktuelle Themen und die laufende Geschäftsentwicklung zu informieren.

Eine erfreuliche Stärkung erfuhr unser Gremium im zurückliegenden Jahr: Wir durften Herrn Dekan Karl Jung als neues Mitglied im Aufsichtsrat willkommen heißen. Seine Aufnahme unterstreicht die traditionelle Verbundenheit unserer Genossenschaft mit den kirchlichen Trägern und wir schätzen seine Expertise für unsere künftige Arbeit sehr.

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar eG zum 31. Dezember 2024 sowie der Lagebericht wurden durch den Aufsichtsrat geprüft. Die Prüfung ergab keinerlei Anlass zu Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden vom Freien Genossenschaftsverband e.V., vertreten durch Wirtschaftsprüfer Christian Ginzinger, geprüft. Der Prüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz in Verbindung mit § 317 HGB eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Jahr 2024 zu. Wir empfehlen der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns zu folgen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern, Herrn Prof. Dr. Thomas Glatte und Herrn Gerald Krebs, für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.
Darüber hinaus gilt unser besonderer Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft. Ihr hohes Engagement und ihre Loyalität im Geschäftsjahr 2024 bilden das Fundament für die Erreichung unserer Unternehmensziele und gewährleisten die Zufriedenheit unserer Mitglieder.

Mannheim, im Mai 2026

Gerhard A. Burkhardt
Aufsichtsratsvorsitzender

Unser Aufsichtsrat – kurz vorgestellt



Gerhard A. Burkhardt

Beruf: Betriebswirt
Gewählt bis: 2030
Amt im Aufsichtsrat: Aufsichtsratsvorsitzender Prüfungsausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss



Stefan Dallinger

Beruf: Landrat
Gewählt bis: 2028
Amt im Aufsichtsrat: 1. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Bau- und Wohnungsausschuss



Dr. jur. Eva Lohse

Beruf: Juristin
Gewählt bis: 2028
Amt im Aufsichtsrat: 2. Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Prüfungsausschuss



Karl Jung

Beruf: Dekan
Gewählt bis: 2030
Amt im Aufsichtsrat: Bau- und Wohnungsausschuss



Gert Lottermann

Beruf: Bankkaufmann
Gewählt bis: 2027
Amt im Aufsichtsrat: Prüfungsausschuss



Holger Lulay

Beruf: Bau- und Wohnungsausschuss
Gewählt bis: 2030
Amt im Aufsichtsrat: Bau- und Wohnungsausschuss



Bernhard Würzburger

Beruf: Vertriebsbeauftragter
Gewählt bis: 2027
Amt im Aufsichtsrat: Schriftführer Prüfungsausschuss

07

Kurzübersicht über wichtige Bauprojekte

Ladenburg: Otto-Häußler-Straße / Wichernstraße

In unmittelbarer Nähe zum Neckar entsteht in Ladenburg (Rhein-Neckar-Kreis) auf einem Bestandsgebiet der Familienheim Rhein-Neckar eG wichtiger Wohnraum. Das Gebiet zwischen der Otto-Häußler-Straße und Wichernstraße wird komplett neu gestaltet und zusätzlich verdichtet. Die so geschaffenen 76 Wohneinheiten werden sich auf 5 Mehrfamilienhäuser verteilen und zwischen 1 und 4 Zimmer bieten. Die Wohnanlage besticht neben der Nähe zum Neckar auch mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Energiekonzept der Häuser entsteht unter Beachtung der Kriterien einer nachhaltigen Klimaneutralität. Als Folge dessen reduziert sich der CO_2-Fußabdruck der Bauwerke und sie tragen passiv zum Umweltschutz bei. Für die Bewohner ergeben sich daraus langfristig ein hohes Energiesparpotential und geringere Betriebskosten.

Aktueller Projektstand:

Derzeit wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die Bestätigung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hingewirkt. Alle beteiligten Parteien sind an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch die Neugestaltung und Verdichtung interessiert.

Die Merkmale des Projekts im Überblick:

Standort Ladenburg, Otto-Häußler-Straße / Wichernstraße
Bauherr: Familienheim Rhein-Neckar eG
Ziel: Schaffung von Wohnraum davon
ca. 25 % preisgünstiges Wohnen
Neugestaltung und Nachverdichtung eines Bestandsgebietes der Familienheim
Hausart: Mehrfamilienhäuser mit 76 Wohneinheiten zwischen 1 Zimmer bis 4 Zimmer
Energiekonzept unter Beachtung der Kriterien zur Klimaneutralität inklusive PV-Anlage





Ladenburg, Otto-Häußler-Straße

Geschäftsbericht 2024

Hemsbach: Reichenberger Straße / ehemals Produktionsstandort FDT Flachdach Technologie GmbH

Auf einem rund drei Hektar großen, ehemals industriell genutzten Grundstück in innerstädtischer Lage ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geplant. Durch die Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnflächen entsteht bezahlbarer Wohnraum im Innenbereich, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Vorgesehen sind bis zu 350 Wohnungen mit insgesamt rund 26.500 Quadratmetern Wohnfläche. Der geplante Mix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen berücksichtigt unterschiedliche Wohnbedarfe. Die unmittelbare Nähe zu einer S-Bahnhaltestelle bindet das Quartier gut an den übergeordneten Nahverkehr an.

Das Energiekonzept wird unter Kriterien nachhaltiger Klimaneutralität entwickelt. Dadurch sollen der CO_2-Fußabdruck der Gebäude reduziert, Energieeinsparpotenziale genutzt und langfristig geringere Betriebskosten für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht werden.

Aktueller Projektstand:

Städtebauliche Konzeptentwicklung in 2025
Hemsbach hat einen Bedarf an 845 neu gebauten Wohnungen bis 2035.

Die Merkmale des Projekts im Überblick:

Standort Hemsbach Reichenberger Straße
Bauherr: Familienheim Rhein-Neckar eG
Ziel: Schaffung von Wohnraum
Neugestaltung und Nachverdichtung eines Bestandsgrundstücks der Familienheim
Hausart: Mehrfamilienhäuser / geplant 350 Wohneinheiten zwischen 2 Zimmer bis 4 Zimmer
Energiekonzept unter Beachtung der Kriterien zur Klimaneutralität inklusive PV-Anlage



Hemsbach: Reichenberger Straße

Hemsbach: Stettiner Straße 38

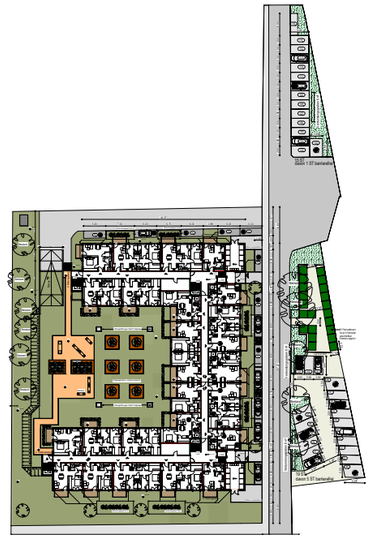
Auf einem innerstädtisch gelegenen Grundstück, das von der Kommune erworben wurde, ist die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum geplant. Das Areal wurde zuvor als Grundschule und anschließend als Flüchtlingsunterkunft genutzt; diese Nutzung endet am 15. Juli 2025. Mit dem Projekt wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.
Vorgesehen sind 114 Wohnungen mit insgesamt rund 7.500 Quadratmetern Wohnfläche. Der geplante Wohnungsmix aus Ein- bis Vierzimmerwohnungen berücksichtigt unterschiedliche Wohnbedarfe. Das Gebäude soll vier Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss sowie eine Tiefgarage umfassen. Die unmittelbare Nähe zu einer S-Bahnhaltestelle bindet den Standort gut an den übergeordneten Nahverkehr an.
Das Energiekonzept wird unter Kriterien nachhaltiger Klimaneutralität entwickelt. Dadurch sollen der CO_2-Fußabdruck des Gebäudes reduziert, Energieeinsparpotenziale genutzt und langfristig geringere Betriebskosten für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht werden.

Aktueller Projektstand:

Rechtskraft des Bebauungsplans wird für September / Oktober 2025 erwartet.
Alle beteiligten Parteien sind an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch die Neugestaltung und Verdichtung interessiert.
Hemsbach hat einen Bedarf an 845 neu gebauten Wohnungen bis 2035.

Die Merkmale des Projekts im Überblick:

Standort Hemsbach Stettiner Straße 38
Bauherr: Familienheim Rhein-Neckar eG
Ziel: Schaffung von Wohnraum davon min. 60 % preisgünstiges Wohnen
Neugestaltung und Nachverdichtung eines Bestandsgrundstücks der Familienheim
Hausart: Mehrfamilienhaus / zwei Eingänge mit ges. 114 Wohneinheiten zwischen 1 Zimmer bis 4 Zimmer
Energiekonzept unter Beachtung der Kriterien zur Klimaneutralität inklusive PV-Anlage



Hemsbach: Stettiner Straße 38



Hemsbach: Stettiner Straße 38, Ostansicht



Hemsbach: Stettiner Straße 38, Südansicht

Impressum

Herausgeber:
Familienheim Rhein-Neckar eG
M7, 24
68161 Mannheim
Telefon: 0621 30 01 40
E-Mail: info@fh-rn.de
www.fh-rn.de

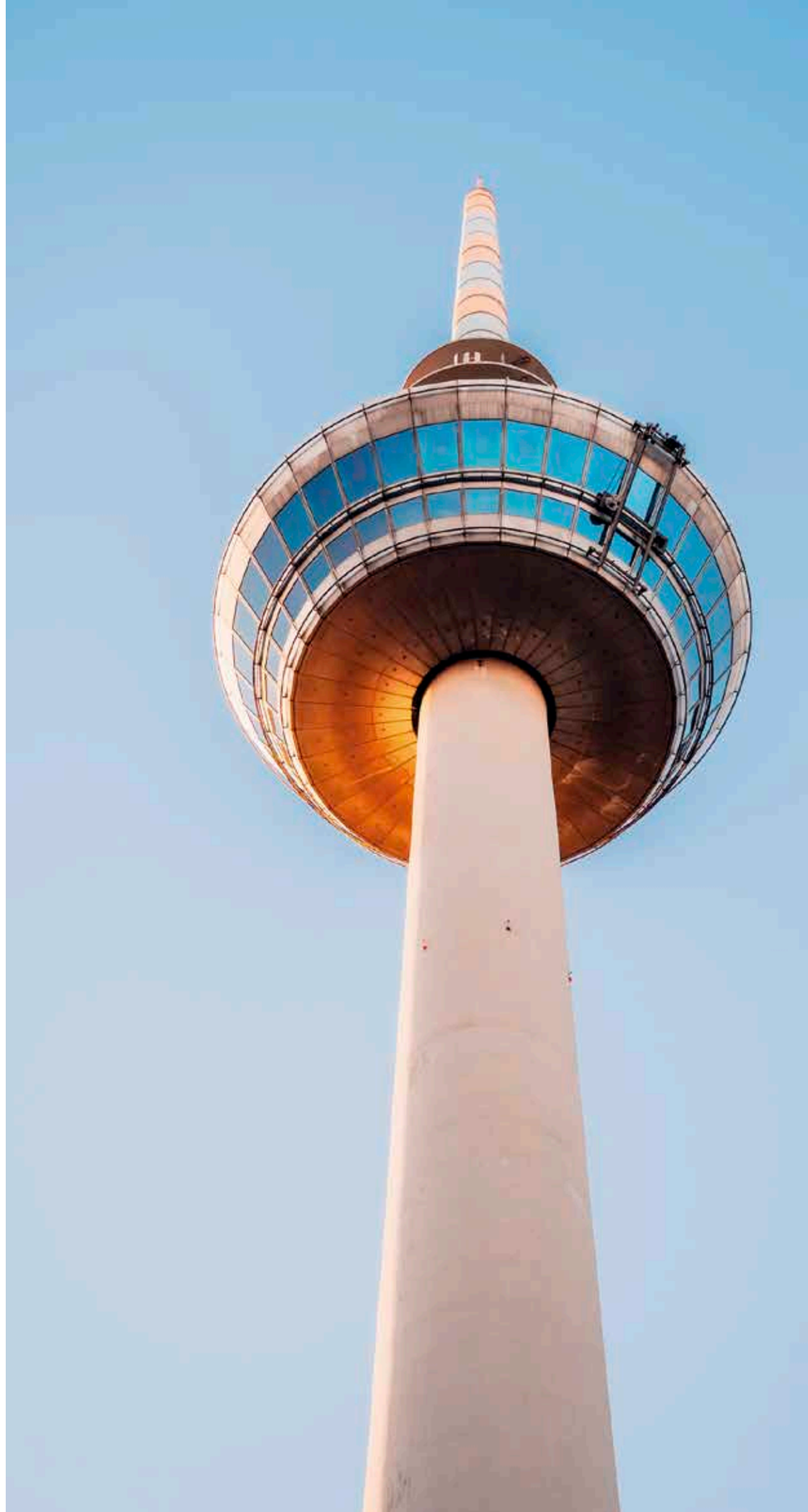
Redaktion & Gestaltung:
Unternehmenskommunikation der Immobiliengruppe Rhein-Neckar

Druck:
CITY-DRUCK-Offsetdruck GmbH, Heidelberg

Bildnachweise:
Bilder und Grafiken © Familienheim Rhein-Neckar
Seiten 29 | 30 | 31
Bilder © Fotostudio Schwetasch, Mannheim
Seiten 3 | 27

Titel: © AdobeStock_542440336
Seite 4: © AdobeStock_783750760, Achim Lammerts
Seite 9: © Unsplash, Nora Goepel
Seite 23: © AdobeStock_443509375, jaz_online
Seite 25: © AdobeStock_126482172, Tiberius Gracchus
Seite 33: © AdobeStock_700721362, Samiul

Familienheim
Rhein-Neckar



Familienheim
Rhein-Neckar

Familienheim Rhein-Neckar eG
M7, 24
68161 Mannheim
Telefon: 0621 30 01 40
E-Mail: info@fh-rn.de
www.fh-rn.de