



Geschäftsbericht 2010



**Familienheim
Rhein-Neckar eG**

Eine moderne Genossenschaft
mit Tradition



Inhalt

Entwicklung und Chancen

05

Phönix aus der Asche

Bericht des Vorstands

10

Lagebericht

23

Liquide Mittel zum 31.12.2010

Entwicklung des Mitgliederbestands und
der Geschäftsanteile

Stand der Geschäftsguthaben

Die Genossenschaft

24

Verwaltungsorgane

25

Unternehmensdaten im Überblick

26

Höhe der Nutzungsgebühren

27

Stand der Sparkonten zum 31.12.2010

28

Modernisierungs- und Instandhaltungs-
maßnahmen 2010

30

Bauprogramm 2011

31

Jahresbilanz

32

Gewinn- und Verlustrechnung

33

Entwicklung des Reinvermögens

Bericht des Aufsichtsrats

Tochtergesellschaften

Aus unserer Bautätigkeit

36

Schlossbergterrasse Weinheim

39

Bardale Village Südafrika

42

Ilvesheim

43

Campus am Jungfernsee



Phönix aus der Asche An unsere Mitglieder und Geschäftspartner



Was für ein Jahr liegt hinter uns! Welche Schreckensszenarien wurden nicht allorts entworfen, welche düsteren und hoffnungslosen Prognosen wurden nicht von allen Seiten aufgestellt, noch bevor das Jahr 2010 überhaupt seinen Anfang genommen hatte. Und jetzt das! Wie so oft zeigte auch diesmal weder die Wirklichkeit noch die Wirtschaft die Neigung, sich an die aufgestellten Prognosen zu halten. Mit einem Plus von 3,6% stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt: Das preisbereinigte BIP war 2009 um – 4,7% eingebrochen.

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt, verkettet – Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent:

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
+3,2	+1,2	+0,0	-0,2	+1,2	+0,8	+3,4	+2,7	+1,0	-4,7	+3,6

Hierbei fällt besonders ins Auge, dass die Wachstumsimpulse nicht nur vom Außenhandel, sondern auch aus dem Inland kamen. Zwar nahmen die Investitionen im Bereich Bau weniger stark zu (+ 2,8%), allerdings waren sie im Krisenjahr auch bei weitem nicht so stark eingebrochen. Die Konsumausgaben verzeichneten ebenfalls eine deutliche Steigerung. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 0,5%, die staatlichen sogar um 2,2%. Wie schon in vielen Jahren vor der Krise, war der Außenhandel auch 2010 wieder ein wichtiger Wachstumsmotor für die deutsche Wirtschaft. Nach Einbrüchen in den Jahren 2008 und 2009 erwies er sich im Jahr 2010 wieder als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Exporte stiegen preisbereinigt um 14,2%, die Importe etwas weniger stark um 13,0%. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte im Jahr 2010 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum BIP bei. Die Wirtschaftsleistung wurde im Durchschnitt des Jahres 2010 von rund 40,5 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht.

Das waren 212.000 Personen oder 0,5% mehr als ein Jahr zuvor. Damit erreichte die Erwerbstätigenzahl einen neuen Höchststand. Die Zahl der Erwerbslosen (internationale Abgrenzung) ging nach vorläufigen Schätzungen auf Basis der Arbeitskräfteerhebung um 297.000 Personen (– 9,2%) auf 2,9 Mio. zurück. Die Zahl der Arbeitsstunden, die jeder Erwerbstätige durchschnittlich leistete, erhöhte sich in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Gesamtwirtschaftlich nahmen die geleisteten Arbeitsstunden je Erwerbstätigen um 2,0% gegenüber dem Vorjahr zu.

Zudem wurde im Jahr 2010 deutlich mehr investiert als im Vorjahr: Die Bruttoinvestitionen stiegen preisbereinigt um 10,7%. Maßgeblich zu diesem Anstieg beigetragen haben die Ausrüstungsinvestitionen, die mit einem Plus von 9,4% zumindest einen Teil der Rückgänge aus dem Krisenjahr 2009 wieder aufholen konnten. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 2,8%, was in erster Linie einem kräftigen Zuwachs bei den Wohnbauten (+ 4,4%) zuzuschreiben ist. Kaum ein Institut oder Analyst hatte für Deutschland einen solch erfreulichen Ausgang für das Jahr 2010 prophezeit. Gleiches gilt für die wirtschaftlichen Aussichten in Baden-Württemberg. Auch hier hat sich die Konjunktur von der schwersten Rezession seit Bestehen des Landes überraschend schnell erholt, und für das neue Jahr ist ebenfalls eine Zunahme der Wirtschaftsleistung zu erwarten. Für 2010 zeichnet sich ein Anstieg des preisbereinigten baden-



württembergischen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 4,75% ab. So wie die Wirtschaftskrise durch einen ausländischen Nachfrageeinbruch ausgelöst wurde, ist die gesamtwirtschaftliche Erholung ebenfalls zu einem Gutteil außenwirtschaftlich bedingt. Der Welthandel, der 2009 um 23% einbrach, erholte sich überraschend schnell. In den ersten drei Quartalen 2010 legten die weltweiten Ausfuhren bereits wieder um 24% zu. Hiervon profitiert Baden-Württemberg mit seiner exportstarken Industrie überdurchschnittlich. Nach vorläufigen Berechnungen nahmen die Exporte des Landes in den ersten drei Quartalen 2010 um gut 23% auf 112 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr zu. „Made in Baden-Württemberg“, dieses Gütesiegel steht auf den Weltmärkten wieder hoch im Kurs. Der Aufschwung hat die Nachfrage nach Arbeitskräften ansteigen lassen. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2010 um 0,5% zu. Der Rückgang von 2009 wäre dann fast wieder ausgeglichen, und die durchschnittliche Gesamtzahl der Erwerbstätigen hätte 2010 zum zweiten Mal nach 2008 wieder die 5,6-Mio.-Marke erreicht. Die Zahl der Arbeitslosen lag zwischen Januar und November 2010 im Mittel bei 276.000 Personen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einer Abnahme um 10.000 Personen. Im Land ist die Arbeitslosigkeit damit um 3,2% gesunken.

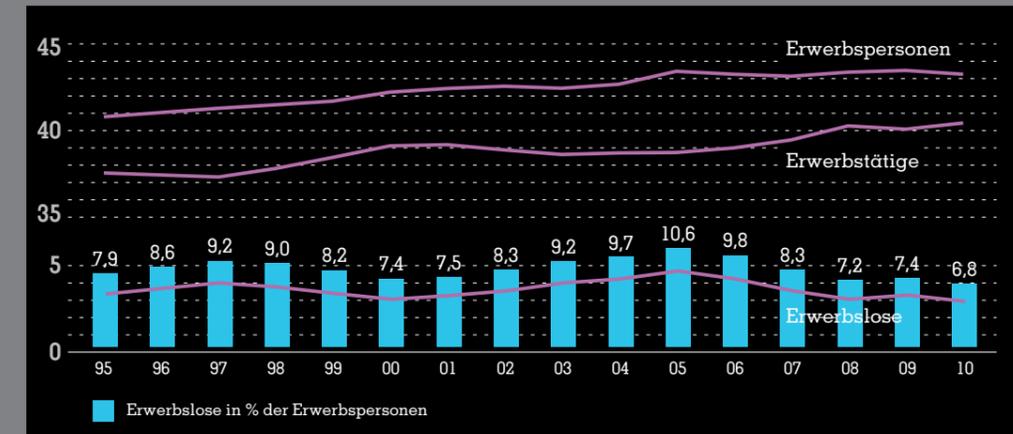
Hinsichtlich des Konjunkturverlaufs nimmt die Bauwirtschaft, deren Anteil an der in Baden-Württemberg erzielten Wirtschaftsleistung bei rund 5% liegt, unter den Wirtschaftszweigen eine Sonderrolle ein. Über das Krisenjahr 2009 entwickelten sich die geleisteten Arbeitsstunden – um die in der Bauwirtschaft naturgemäß hohen saisonalen sowie arbeitstäglichen und irregulären Einflüsse bereinigt – erstaunlich stabil. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2010 ist ein leichter Anstieg bei den im Bauhauptgewerbe geleisteten Arbeitsstunden festzustellen, der allerdings schwächer ausfällt als in der Industrie. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der „Aufholbedarf“ in der Bauwirtschaft ebenfalls geringer ist. Auftragseingänge und Umsätze gingen in den ersten drei Quartalen 2010 in dieser sogenannten Trend-Konjunktur-Komponente leicht zurück, wobei die Entwicklung über die letzten Jahre als durchaus stabil bezeichnet werden kann. Ohne Zweifel erwies sich die Bauwirtschaft insgesamt in der Krise und in der anschließenden Erholungsphase als stabiler und die Gesamtwirtschaft damit stabilisierender Sektor.

Der positive Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft in 2010 spiegelt sich auch in den geringeren Konkurszahlen der heimischen Unternehmen wider. In den ersten acht Monaten gingen die Unternehmensinsolvenzen um knapp 11% zurück, das waren 199 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Insgesamt entschieden die baden-württembergischen Amtsgerichte bis August rund 1.700 Insolvenzverfahren von Unternehmen. Nach einem dramatischen Anstieg der Firmenpleiten in 2009 sind die Unternehmenskonkurse seit März 2010 erstmals wieder rückläufig. Dementsprechend werden die optimistischen Stimmen immer lauter – und das ist gut so! Wir können diese positive Stimmung gut gebrauchen, um kraftvoll in die nächsten Jahre starten zu können.

Die wirtschaftliche Auftragslage ist gut, der Export läuft wieder an, der DAX erholt sich ebenso kräftig wie der in den Krisenjahren durch Kurzarbeit und Einstellungsstopps geprägte Arbeitsmarkt, kurz gesagt, in nahezu allen Bereichen stellt sich langsam wieder Hochbetrieb ein! Ein Blick auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zeigt, dass auch hier ein positiver Trend im Bauträgergeschäft – nicht nur in den Ballungszentren – zu verzeichnen ist. Dank des durch Vernunft und Umsicht eingesetzten Instruments der Kurzarbeit in vielen Produktionsbetrieben, konnte der Arbeitsplatz vieler Menschen erhalten und somit auch die Grundlage für eine uneingeschränkte Mietzahlungsfähigkeit gesichert werden. Die von vielen Branchenkennern befürchtete Folgewirkung der Wirtschafts- und Finanzkrise in Form extremer Mietausfälle konnte somit vermieden werden. Im Gegenteil: Der Erhalt der Wohnung wurde in diesen unsicheren und schwierigen Zeiten von vielen Menschen als oberste Priorität eingestuft.



Entwicklung von Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011

Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts Baden-Württembergs seit 2004



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Das vergangene Jahr 2010 war somit alles in allem ein gutes Jahr! Mit eindeutig positiven Aussichten beendete es zum 31. Dezember ein krisengeschütteltes Jahrzehnt! Doch wie leider so oft im Leben gehen gute und schlechte Nachrichten meistens Hand in Hand. So erfreulich und begrüßenswert die nach schwierigen Zeiten endlich wieder positiven Aussichten auch sind, so bedauerlich und erschreckend ist die Erkenntnis, dass der Staat derzeit offenbar leider nur wenig Verständnis und Wertschätzungen für die Leistungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufzubringen vermag und dabei ist, sich immer stärker aus der Wohnungspolitik zurückzuziehen. Die Hoffnung, die Vorgaben des Koalitionsvertrags von CDU und FDP würden schnell umgesetzt, hat sich leider nicht erfüllt. Kürzungen im Haushalt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verdeutlichen viel mehr, dass die Bundesregierung die Bedeutung des Wohnungsbaus und der Immobilienbewirtschaftung offensichtlich erheblich unterschätzt. Elementare Grundwerte wie beispielsweise der soziale Frieden, Wiederaufbau, gutes und sicheres Wohnen sollten nicht vernachlässigt und deren Bedeutung für den Standort Deutschland als Grundlage für Arbeit und Bildung keinesfalls missachtet werden.

Die Kürzung von Fördermitteln ist nicht das probate Mittel, um die anstehenden Herausforderungen z.B. im Bereich energetischer und seniorengerechter Entwicklung des Wohnungsbestandes und Sicherung friedlicher Quartiere angehen und bewältigen zu können. Darüber hinaus werden bereits lange bekannte Herausforderungen die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, unsere Genossenschaft, ja die ganze Gesellschaft, auch zukünftig weiter beschäftigen. Die sich durch den demografischen Wandel, durch immer strengere ökologische und energetische Anforderungen sowie strukturelle Veränderungen in der Wirtschaft ergebenden Akzente werden uns auch in den kommenden Jahren in Bewegung halten.

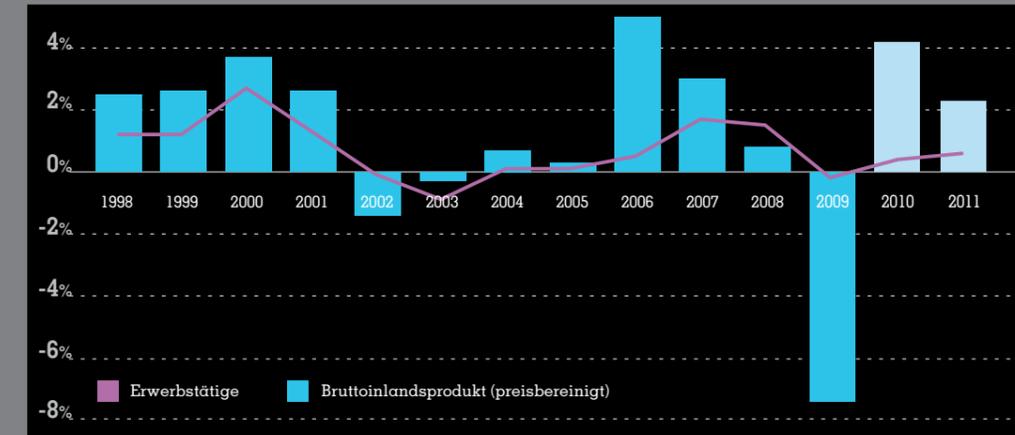
Wir können die Zukunft nicht vorhersagen, aber sie bietet vielfältige Chancen, die es zu ergreifen gilt und lohnt. Es ist an der Zeit die Last der Krise endgültig abzustreifen und mit erhobenem Blick wieder hoffnungsvoll und positiv nach vorne zu schauen!

Ihr Gerhard Burkhardt
Vorstandsvorsitzender



Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung in Baden-Württemberg seit 1998

Veränderung gegenüber dem Vorjahr

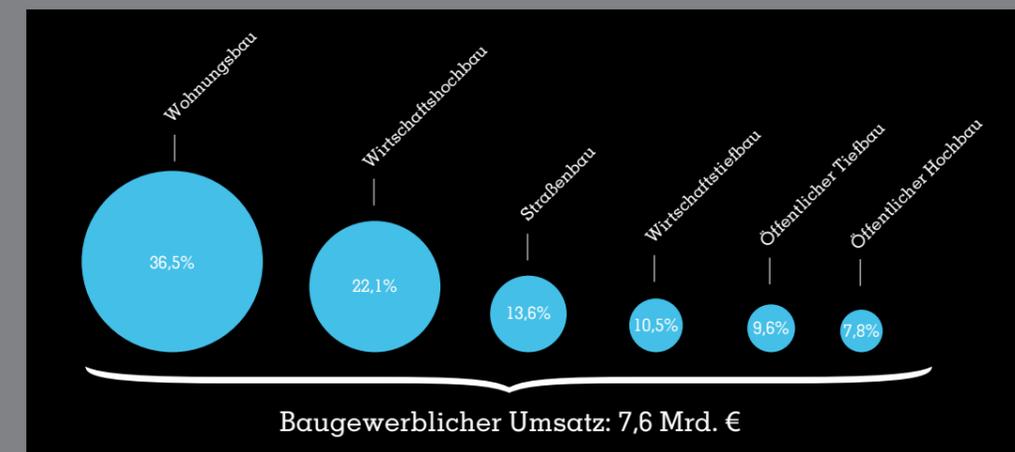


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; 2010/2011 eigene Schätzung

Struktur des Bauhauptgewerbes in Baden-Württemberg 2010 *

Anteil der Bauarten am baugewerblichen Umsatz

* Januar bis September



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2010

1. Entwicklung der Genossenschaft

Die Immobilienbranche sieht sich neben der sich scheinbar abzuschwächenden Wirtschafts- und Finanzkrise auch mit den weiterhin bestehenden, gesellschaftspolitischen Problemstellungen wie beispielsweise dem demographischen Wandel vor große Herausforderungen gestellt.

In Zeiten rezessiver Wirtschaftsentwicklungen und beherrschender Unsicherheiten an den Finanzmärkten kommt der Immobilie als seit jeher krisenfeste Investitionsmöglichkeit besondere Bedeutung zu. Insbesondere die in den vergangenen Jahren nachhaltig und aufgrund einer langfristig ausgelegten Strategieplanung bewirtschafteten Immobilien der Genossenschaft sowie die aufgrund des Genossenschaftsgedankens vorherrschende, besondere Bindung der Mitglieder an das Unternehmen stellen ein besonders positives Kapital dar.

Durch nachhaltige Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsportfolios hat die Genossenschaft Ihren Wohnungsbestand bereits heute an die Anforderungen der Zukunft angepasst und somit eine wertstabile und profitable Grundlage für das Unternehmen geschaffen. Durch die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes konnte auch die Mitgliederbindung und -zufriedenheit weiter gestärkt werden. Der enge Kontakt zu den Mitgliedern ist zwingende Voraussetzung, um drohenden Unsicherheiten und Ängsten sowie eventuell finanziellen Schwierigkeiten der Mitglieder frühzeitig entgegenwirken zu können.

Auch im Neubaubereich konnten im Berichtsjahr durch die Weichenstellung bzgl. des Zukunftsprojektes „Schlossbergterrasse“ positive Zeichen gesetzt werden. Dieses Projekt muss als in der Berücksichtigung aktueller und zukünftiger Wohnbedürfnisse wegweisend und signalgebend charakterisiert werden und stellt einen weiteren großen Schritt zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft dar.

– Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes –

Zum Jahresende 2010 sind 2.129 Wohnungen, 35 Gewerbeeinheiten und 897 Garagen im eigenen Bestand der Genossenschaft. Derzeit sind keine nicht vermietbaren Wohnungen vorhanden.

– Vermietungssituation –

Durch die deutlich kürzeren Vermietungszeiten ist eine größere Fluktuation feststellbar. Bei nach wie vor reger Wohnraumnachfrage ist die Relevanz der staatlichen Transferzahlungen eminent.

52 Wohnungen standen zum Teil modernisierungsbedingt zum Jahreswechsel leer, dies entspricht 2,4% des Wohnungsbestandes. Im Jahresverlauf fanden 196 Wohnungswechsel statt. Die Mietrückstände sind im Vergleich zum Vorjahr von 93 Tsd. EUR auf 87 Tsd. EUR gesunken.

– Entwicklung der Mietpreise –

Mietanpassungen erfolgten fallweise nach planmäßigen Vereinbarungen, Modernisierungen oder Neuvermietungen. Die Höhe der Nutzungsgebühren beläuft sich auf 2,50 EUR bis 9,00 EUR pro m² Wohnfläche.

– Modernisierung und Instandhaltung –

Durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte auch im Jahr 2010 die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte gewährleistet werden. Die energetische Sanierung von Wohnanlagen steht auch weiterhin an erster Stelle der Investitionsplanung der Familienheim Rhein-Neckar eG. Daneben wurde jedoch auch nachhaltig in Balkonsanierungen, moderne Haustechnik, Badsanierungen sowie in die Erneuerung von Fenstern investiert.

Bei 76 Wohneinheiten wurden an den Fassaden Wärmedämmverbundsysteme angebracht, die Dächer neu eingedeckt, die Speicherböden mit Wärmedämmverbundsystemplatten isoliert, die Fensterbänke samt Hauseingangstüren erneuert sowie Balkone saniert. Bei 25 Wohneinheiten wurden die Balkone thermisch saniert. Neben der energetischen Sanierung wurden im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen in 94 Wohnungen komplette Badsanierungen durchgeführt.

– Verkaufstätigkeit im Neubaubereich –

Auch das Jahr 2010 stand für die Familienheim ganz im Zeichen des Großprojektes „Schlossbergterrasse“ in Weinheim, dessen Fertigstellung im Laufe des Jahres 2011 erwartet wird. Trotz dieses langen Zeithorizontes konnten bereits 2010 gute Verkaufsergebnisse erzielt werden. Die anhaltend gute Nachfrage und die hohe Zahl von Reservierungen werden im Jahre 2011 zu einem überdurchschnittlichen Verkaufsvolumen führen. Die ersten Bewohner konnten bereits im Dezember 2010 ihre Wohnungen im Bereich Senioren-Wohnen beziehen, bei den Stadthäusern gehen wir von einer Bezugsfertigkeit ab Sommer 2011 aus.

Die IFH leitet nicht nur die Vermarktung der ca. 90 Eigentumswohnungen für das Projekt Schlossbergterrasse. Im Berichtszeitraum wurden zusätzlich 4 notarielle Verträge für Neubaumaßnahmen im Einfamilienhausbau in Ilvesheim abgeschlossen. Das Ergebnis der Bau- und Verkaufstätigkeit im Jahr 2010 kann vor dem Hintergrund der weiterhin anhaltenden Finanz- und Wirtschaftskrise und der hieraus resultierenden, allgemein wirtschaftlich schlechten Lage als sehr erfolgreich bezeichnet werden. Für das Jahr 2011 rechnen wir aufgrund der Fertigstellung der gesamten Anlage „Schlossbergterrasse“ mit einem hohen Umsatzvolumen im Bereich Eigentumswohnungen.



– Spareinrichtung –

Die Spareinrichtung konnte 2010 das Sparvolumen um 25,82% auf 42.033 Tsd. EUR im Vergleich zum Vorjahr ausbauen, wobei die Verzinsung der Spareinlagen 907 Tsd. EUR betrug. Der Anteil der Sparbriefe am Sparvolumen beträgt 35.414 Tsd. EUR. Diese haben unterschiedliche Laufzeiten von sechs, zwölf, vierundzwanzig oder achtundvierzig Monaten. Der Sparbrief mit der Laufzeit von 12 Monaten findet bei unserer Kundschaft den größten Zuspruch.

Im Berichtsjahr wurden Prämien in Höhe von 9 Tsd. EUR für Prämiensparen Guthaben bezahlt. Entgegen der vorsichtigen Prognose für 2010 konnte eine große Steigerung gegenüber 2009 verzeichnet werden. Als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen hat die Genossenschaft für 2010 einen Jahresbeitrag in Höhe von 20 Tsd. EUR und ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds in Höhe von 212 Tsd. EUR geleistet.

– WEG-Verwaltung –

Die Genossenschaft hat auch 2010 Dienstleistungen im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung, Mietverwaltung und technische Baubetreuung angeboten. Zum 31.12.2010 wurden Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 437 Wohneinheiten, 25 Gewerbeeinheiten und 254 Garagen und Stellplätze verwaltet. Die vorgeschriebenen Versammlungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurden für das Geschäftsjahr 2010 abgehalten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Genossenschaft wurde auf allen Versammlungen als Verwalter entlastet.

– Unternehmensbeteiligungen –

Die Genossenschaft hat eigene 100%ige Tochterunternehmen:

- IFH Immobilien-Gesellschaft mbH, Mannheim M 7, 24*
- KFH Kabel-Service-Gesellschaft mbH, Mannheim M 7, 24*
- SEG Rhein-Neckar GmbH, Mannheim M 7, 24*
- Wohnbau Lützen GmbH, Lützen*
- ÖPP Rhein Neckar GmbH*

Weitere Beteiligungen:

- 94,9% – GWE AG Gesellschaft für Wohnen im Eigentum*
- 50% – FHS Grundstücksverwaltung GmbH*

Beteiligungen der Tochterunternehmen:

- SEG Rhein-Neckar GmbH*
- 100% – EBG Entwicklungs- und Bauträger GmbH*
- 100% – MVDI Marketing Vereinigung deutscher Immobilienunternehmen GmbH*
- 40% – EKI Energie Kontroll Institut GmbH*
- GWE AG*

- 100% – GWE Wohnungsprivatisierungs GmbH*
- 100% – GWE 2 Wohnungsprivatisierungs GmbH*
- 100% – GWE 3 Wohnungsprivatisierungs GmbH*

– Personalwesen –

Am 31.12.2010 waren 20 kaufmännische Vollzeitkräfte und 4 Teilzeitkräfte (davon eine Person in Elternzeit) sowie 2 technische Vollzeitbeschäftigte, 2 Auszubildende, 4 Maler und 2 teilzeitbeschäftigte Reinigungskräfte in den Büroräumen der Genossenschaft tätig. In den Wohnanlagen werden nach Bedarf weitere geringfügig Beschäftigte eingesetzt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen bedarfsgerecht Seminare und Fortbildungen wahr.

2. Ertragslage



Wie in den Vorjahren verlief auch das Geschäftsjahr 2010 zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss von 1.021 Tsd. EUR lag um 30 Tsd. EUR unter dem Vorjahresergebnis. Alle bekannten Risiken wurden bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt. Die wesentlichen Bestandteile des Ergebnisses stellen sich wie folgt dar:

Betriebsleistungen	2010 Tsd. €	2009 Tsd. €	Veränderung Tsd. €
Hausbewirtschaftung	3.458	3.195	263
Verkaufstätigkeiten	92	-33	125
Betreuungstätigkeiten	105	144	-39
Kapitalwirtschaft	-496	-599	103
Verwaltungsaufwand	-2.484	-2.691	207
sonstiges Ergebnis	297	606	-309
Steuern	-260	7	-267
Betriebsergebnis	712	629	83
Ergebnis aus Tochterunternehmen	309	362	-53
Jahresüberschuss	1.021	991	30



Die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2010 um 3% auf 12.447 Tsd. EUR angestiegen. Die Bestandsverminderungen der Betriebskosten betragen 10 Tsd. EUR, die Aufwendungen 8.979 Tsd. EUR. In den Aufwendungen sind Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie Abschreibungen der Mietobjekte enthalten.

Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit in Höhe von 92 Tsd. EUR resultiert aus der Bautätigkeit Weinheim, Schlossbergterrasse und den Einfamilienhäusern Ilvesheim, Mahrgrund. Das Bauvolumen im Geschäftsjahr betrug 23.091 Tsd. EUR. Das Verkaufsvolumen der bezogenen Wohneinheiten 2.189 Tsd. EUR.

Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit resultieren aus Wohnungseigentümergeinschaften sowie Fremdmietverwaltungen. Die Zinsaufwendungen in Höhe von 1.390 Tsd. EUR liegen, bedingt durch die Niederrisikophase und die Kurswertbereinigung bei Wertpapieren, zum Bilanzstichtag um 496 Tsd. EUR über den Zinserträgen.

Die Ergebnisse aus der Gewinnabführung kamen von den Tochterunternehmen SEG Rhein-Neckar GmbH, der KFH Kabel-Service-Gesellschaft Familienheim Mannheim mbH sowie der Immobiliengesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH.

Das sonstige Ergebnis enthält den Verkauf einer Wohneinheit aus dem Anlagevermögen.

3. Finanzlage und Liquidität



Im Geschäftsjahr 2010 war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Die Zahlungsverpflichtungen aus den Modernisierungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit können in 2011 aus Eigenmitteln und aus zur Verfügung stehenden Fremdmitteln finanziert werden.

Der Kapitalbedarf für das laufende Geschäft kann in 2011 aus den zu erwarteten Hauswirtschaftsergebnissen bestritten werden. Für die Finanzierung des Großprojektes Weinheim „Schlossbergterrasse“ wurde im März 2010 ein Darlehen in Höhe von 35 Mio. EUR gewährt. Die Fremdfinanzierung ist grundbuchmäßig gesichert. Für die restliche Finanzierung des Bauvorhabens werden eigene Mittel eingesetzt. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

	2010 Tsd. €	2009 Tsd. €	Veränderung Tsd. €
Jahresüberschuss	1.021	991	30
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.452	1.461	-9
Veränderungen langfristiger Rückstellungen	0	-216	216
Abschreibungen auf Forderungen	36	36	0
Abzinsung auf Liquiditätshilfen	0	0	0
Cashflow nach DVFA/SG	2.509	2.272	237

Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2011 das laufende Geschäftsvolumen zu bestreiten. Es besteht ein nicht in Anspruch genommener Kreditrahmenvertrag in Höhe von 2.265 Tsd. EUR.

4. Vermögenslage



Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2010 und 2009 wie folgt dar:

– Aktiva im Vergleich –

Vermögenswerte	31.12.2010 Tsd. €	%	31.12.2009 Tsd. €	%	Veränderung Tsd. €
Anlagevermögen	53.966	38	48.158	45	5.808
Umlaufvermögen	40.749	28	25.602	24	15.147
Vorräte, Verkaufsgrundstücke unf. Leistungen	13.765	10	12.069	11	1.696
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	35.114	24	21.042	20	14.072
Wertpapiere, liquide Mittel	2	0	6	0	-4
Rechnungsabgrenzung	143.596	100	106.877	100	36.719



Die Erhöhung des Anlagevermögens beruht auf den Zugängen von drei Gewerben aus der Schlossbergterrasse Weinheim und sieben zugekauften Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr betragen die planmäßigen Abschreibungen 1.485 Tsd. EUR. Die Position "Verkaufsgrundstücke" erhöhte sich im Geschäftsjahr durch den Baufortschritt Weinheim, Schlossbergterrasse, und den Bau von Einfamilienhäusern in Ilvesheim. Das Bauvolumen 2010 betrug 23.091 Tsd. EUR. Zum Jahresende wurden neun Wohneinheiten der Schlossbergterrasse Weinheim und ein Einfamilienhaus in Ilvesheim den Käufern übergeben. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen längerfristige Forderungen gegenüber Tochterunternehmen und eine Rückerstattung des Finanzamtes.

Die Wertpapiere sind mit 30.812 Tsd. EUR zum Jahresende bewertet. Hierbei handelt es sich überwiegend um Anleihen und Rentenpapiere. Die Papiere sind größtenteils mit 1AA geratet. Die Guthaben bei Kreditinstituten betragen 4.302 Tsd. EUR.

– Passiva im Vergleich –

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Fremdmittel			42.222		
Darlehen					
Langfristige Darlehen	28.027	20	9.571	9	18.456
Kurzfristige Darlehen	14.195	10	5.615	5	8.580
Spareinlagen / -briefe	42.457	30	33.917	32	8.540
Rückstellungen	6.837	5	6.589	6	248
Anzahlungen auf noch nicht abger. Leistungen	5.190	4	4.414	4	776
sonst. Verbindlichkeiten	1.372	1	2.086	2	-714
Rechnungsabgrenzung	28	0	23	0	5
Eigenkapital	98.106	68	62.215	58	35.891
	45.490	32	44.662	42	828
	143.596	100	106.877	100	36.719

Für die eigenen Bestände wurden Modernisierungsdarlehen in Höhe von 948 Tsd. EUR in Anspruch genommen. Das Bauvorhaben Weinheim, Schlossbergterrasse, wurde bisher mit 28.940 Tsd. EUR zwischenfinanziert. Weitere Darlehen stehen hierfür zur Verfügung. Das Sparvolumen hat sich im Geschäftsjahr um 25,2 % erhöht. Die Sparbriefe mit einer Laufzeit von über einem Jahr belaufen sich zum 31.12.2010 auf 35.837 Tsd. EUR.

Die Rückstellungen wurden den Notwendigkeiten angepasst. Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2010 von Mietern, Käuferzahlungen und ein noch nicht endabgerechnetes Projekt.

– Rentabilitätskennzahlen –

		2010	2009
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdmittelkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,8%	2,3%
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital}}$	2,8%	2,2%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	31,7%	41,8%
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	37,6%	45,1%
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$	36,2%	43,2%
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	41,0%	36,7%

5. Tochterunternehmen / Beteiligungen



– Tochterunternehmen der Familienheim Rhein-Neckar eG –

IFH Immobilien-Gesellschaft mbH, Mannheim

Gesellschaftszweck: Maklertätigkeit im Immobilienbereich, Dienstleistung von Hausmeistern und Gärtnern

KFH Kabel-Service-Gesellschaft mbH, Mannheim

Gesellschaftszweck: Dienstleistung in Breitbandkommunikationstechnik, Satelliteninstallationen und Energiecontracting

SEG Rhein-Neckar GmbH, Mannheim

Gesellschaftszweck: Baulträger, Baubetreuung

Wohnbau Lützen GmbH, Lützen

Gesellschaftszweck: Wohnungsbewirtschaftung



– IFH Immobilien-Gesellschaft mbH –

Die IFH erwirtschaftet ihre Erträge überwiegend durch die Umsatzerlöse aus Verkaufsprovisionen, Hausmeister- und Gärtnerleistungen. Hausmeister- und Gärtnerleistungen werden vornehmlich gegenüber der Familienheim Rhein-Neckar eG abgerechnet und sind somit gesichert. Für die nächsten Jahre ist mit einem ausgeglichenen Ergebnis zu rechnen. Es besteht weiterhin mit der Familienheim Rhein-Neckar eG ein Ergebnisabführungsvertrag. Entsprechend diesem wurde der erzielte Gewinn von 211 Tsd. EUR mit dem vorhandenen Verlustvortrag von 32 Tsd. EUR aufgerechnet; der übersteigende Betrag von 179 Tsd. EUR abgeführt.

– KFH Kabel-Service-Gesellschaft mbH –

Die KFH bietet Breitbandkommunikationstechnik und Satelliteninstallationen für die Mieter der Familienheim sowie Dritten an. Seit 2008 hat die KFH ihre Geschäftsfelder um den Bereich Energiecontracting erweitert. Im Berichtsjahr erwirtschaftet die Gesellschaft ein Jahresüberschuss in Höhe von 115 Tsd. EUR. Das Jahresergebnis wird laut Ergebnisabführungsvertrag an die Muttergesellschaft abgeführt.

– SEG Rhein-Neckar GmbH –

Im Geschäftsjahr 2010 hat die SEG Rhein-Neckar GmbH durch die Bewirtschaftung einer Wohnanlage und die Betreuung verschiedener Projekte einen Jahresüberschuss von 15 Tsd. EUR erwirtschaftet. Das Ergebnis wurde an die Familienheim Rhein Neckar eG, mit der ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, abgeführt.

– Wohnbau Lützen GmbH –

Die Wohnbau Lützen GmbH hat 2010 einen Jahresüberschuss in Höhe von 811 Tsd. EUR erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung der mietpreislichen und marktbedingten Beschränkungen entspricht die Ertragssituation der Wohnbau Lützen GmbH der erzielbaren Wirtschaftlichkeit. Diese ist auch für die nächsten Jahre zu erwarten.

– ÖPP Rhein-Neckar GmbH –

Gegenstand des Unternehmens ist die Beratung und Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen des Public Private Partnership Modells.

– Beteiligungen der Familienheim Rhein-Neckar eG –

Es besteht eine 94,9%ige Beteiligung an der GWE AG Gesellschaft für Wohnen im Eigentum. Der Gesellschaftszweck ist die Privatisierung von Wohnobjekten. Darüber hinaus besteht eine 50%ige Beteiligung an der FHS GmbH.



6. Risikobericht



Die zu Anfang des Berichtsjahres allorts kommunizierten Negativprognosen haben sich nicht bewahrheitet. In nahezu allen wirtschaftlichen Bereichen ist eine eindeutig positive Entwicklung festzustellen. Dementsprechend kann aufgrund der vorliegenden Ertragssituation sowie der gegenwärtigen und zukünftigen Einnahmesituation der Genossenschaft, auch eine mehr als ausreichend abgesicherte Gesamtsituation und ein starkes Sicherungspotential attestiert werden. Diese Situation ist das Ergebnis aus den langfristig abgeschlossenen Verträgen resultierender Erträge der Hausbewirtschaftung als wesentlichem Bestandteil des Gesamtumsatzes der Genossenschaft.

Die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung stellt hierbei das Fundament für die mittel- bis langfristige strategische Planung der Genossenschaft dar. Kontinuierliche Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsportfolios führen zu einer steten Steigerung der Marktattraktivität der Wohnungen. Auch der Ausbau der Serviceangebote und eine regelmäßige Kommunikation führen zur Verbesserung der Mitgliederbindung. Als Gesamtkonzept führen die Einzelmaßnahmen letztlich zu einer nachhaltigen Verbesserung der Vermietungssituation. Dementsprechend erfolgt eine regelmäßige Kontrolle und Überprüfung der Bautätigkeit der Genossenschaft im Umlaufvermögen, um die permanente Kongruenz mit der Nachfragesituation des Marktes gewährleisten und gegebenenfalls entsprechende Anpassungsmaßnahmen durchführen zu können. Die Überwachung der Bautätigkeit während der aktiven Bauphase erfolgt im Sinne dieser nachhaltigen Kongruenz durch interne Kontrollinstrumente.

Der Betrieb der von der Genossenschaft für ihre Mitglieder eingerichteten und getragenen Spareinrichtung erfolgt unter strengster Beachtung der Bestimmungen und Richtlinien des Kreditwesengesetzes. Die den Genossenschaftsmitgliedern offerierten, im Vergleich zum allgemeinen Finanzmarkt lukrativen Zinskonditionen gewährleisten auch die zukünftige Bereitschaft der Mitglieder zur Geldanlage, so dass letztlich auch die Spareinrichtung ihren Beitrag zur weiteren Steigerung der Liquidität des Unternehmens leistet. Nach wie vor ist in Zeiten wirtschaftlicher Tiefphasen und verunsicherter Finanzmärkte das Angebot sicherer und lukrativer Investitionsmöglichkeiten von erheblicher Bedeutung. Die Absicherung der Spareinrichtung erfolgt durch die Mitgliedschaft der Genossenschaft im Sicherungsfonds für Spareinlagen des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V. Darüber hinausgehende, unternehmerische Risiken werden im Einzelnen durch entsprechend abgeschlossene Versicherungen abgedeckt.

Hinsichtlich der Tochterunternehmen der Genossenschaft und deren Entwicklung, werden nach Maßgabe der vorhandenen Möglichkeiten Integrationsmaßnahmen im Hinblick auf die Prüfungsabläufe der Genossenschaft durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände der verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen Beteiligungsverhältnisse bestehen, auf Grund der vorliegenden Planungsprognosen gewährleistet ist. Haftungsverhältnisse für die Familienheim Rhein-Neckar eG sind nicht zu erwarten. Auch bei den sonstigen Geschäftsbeziehungen mit den verbundenen Unternehmen sind keine Risiken erkennbar.



Die in den vergangenen Jahren vorherrschende und teilweise auch noch andauernde, weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise hat neben den hierzu parallel bestehenden, allgemeinen Veränderungen und Anforderungen, die dringende Notwendigkeit und enorme Bedeutung des Risikomanagements im Bereich der Genossenschaftsführung zu Tage treten lassen. Damit diesen Anforderungen auch weiterhin in ausreichender Form Rechnung getragen werden kann, unterliegen die genossenschaftseigenen Kontrollmechanismen einer kontinuierlichen Optimierung und Weiterentwicklung. Im Sinne dieser Prämisse sowie zur Objektivierung der Resultate, wurde letztlich der Bereich der Innenrevision extern vergeben. Das sich durch die Wirtschafts- und Finanzkrise, sowie einer noch andauernden Rezessionsgefahr durch interne und externe Überprüfungen im Rahmen des Risikomanagements ergebende Szenario, dass es im Hinblick auf die finanzielle Situation der Mitglieder im Falle eines Durchschlagens der rezessiven Wirtschaftsentwicklung auf die Arbeitsmarktsituation in Deutschland, durchaus zu Auswirkungen auf die Ertragssituation der Genossenschaft kommen könnte, ist bisher noch nicht Realität geworden, kann jedoch für die nähere Zukunft noch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Finanzierungssituation der Genossenschaft ist geordnet. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital der Genossenschaft, den Spareinlagen sowie Kapitalmarktdarlehen. Aufgrund der Zinsfestschreibungen bei den Annuitätendarlehen sind die Zinsänderungsrisiken begrenzt. Bei den Konditionen der Spareinlagen orientiert sich die Genossenschaft am Marktumfeld. Für das Großprojekt Weinheim „Schlossbergterrasse“ wurde trotz guter Verkaufsaussichten eine kurzfristige Zwischenfinanzierung in Anspruch genommen. Zwischenzeitlich wurde für die Finanzierung ein Darlehen in Höhe von 35 Mio. EUR gewährt.

Das aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise grundsätzlich mögliche Risiko erhöhter Mietausfälle wurde durch die Genossenschaft erkannt. Die Mieter- und Altersstrukturen in der Genossenschaft sind jedoch nicht in den besonders betroffenen Risikobereich einzuordnen. Weiterhin wurde das Forderungsmanagement zusätzlich sensibilisiert und der enge Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern weiter verbessert. Darüber hinaus ist das durchschnittliche Mietpreisniveau der Genossenschaftswohnungen nicht im Hochpreissegment angesiedelt, so dass etwaige Mietausfälle durch die Inanspruchnahme staatlicher Transferleistungen ausgeglichen werden können. Aufgrund dieser Sachlage und den getroffenen Maßnahmen sieht sich die Genossenschaft daher keinem besonderen Risiko ausgesetzt. Dies gilt auch für die Spareinrichtung der Genossenschaft. Das grundsätzlich bestehende Risiko möglicher Einlagenabflüsse aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Genossenschaft ebenfalls erkannt. Durch zusätzliche Öffentlichkeitsmaßnahmen wurden und werden die besonderen Vorzüge der Spareinrichtung (die sehr gute Absicherung der Spareinlagen u.A. durch das vorhandene Immobilienvermögen; lukrative Sparkonditionen und Sonderaktionen) hervorgehoben. Aufgrund dieser Maßnahmen im Hinblick auf die auch weiterhin noch vorherrschenden Unsicherheiten an den Finanzmärkten, rechnet die Genossenschaft nicht mit einem Anstieg der Einlagenabflüsse und sieht sich daher auch hier keinem erhöhten Risiko ausgesetzt.

Auch aufgrund der engen Kontaktsituation zu den Mitgliedern und der damit einhergehenden Möglichkeit frühzeitigen Einschreitens, des hohen Standards des vorhandenen Wohnungsportfolios und der

hiermit einhergehenden Mitgliederzufriedenheit, sieht sich die Genossenschaft für alle potentiellen Risiken ausreichend gewappnet, so dass die rechtzeitig erkannten Risiken für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenssituation mittels geeigneter Maßnahmen minimiert werden können und somit keinen entscheidenden Einfluss auf die Geschäfts- und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft haben werden. Dennoch werden die für die Genossenschaftsführung relevanten, strategischen Bereiche auch weiterhin mit Hilfe der jeweils geeigneten Instrumente einer regelmäßigen Risikoüberprüfung unterzogen. Die Einleitung darüber hinausgehender Vorsorgemaßnahmen ist jedoch derzeit nicht notwendig.

Zusammenfassend bleibt daher festzuhalten, dass die Finanzlage der Genossenschaft aufgrund der dargestellten Kredit- und Wirtschaftssituation, selbst bei ungünstiger Entwicklung von Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen, als unbedenklich und sicher eingestuft werden kann.

7. Prognosebericht



Neben den normalerweise für den gegenwärtigen und zukünftigen Unternehmensbereich „Neubau“ maßgeblichen Faktoren „Wirtschaftspolitik, Baulandpreis-, Arbeitsmarkt- und Konjunktorentwicklung“, sind im Berichtsjahr natürlich noch die in den letzten Jahren vorherrschende, weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise sowie die festzustellenden Erholungstendenzen von erheblicher Bedeutung. Neben der regelmäßigen Kontrolle und Einschätzung dieser und anderer marktspezifischen Einflussfaktoren, ist insbesondere die Analyse der Wirtschafts- und Finanzkrise, der Erholungstendenzen sowie aller möglichen wirtschaftlichen Folge- und Wechselwirkungen von überragender Bedeutung, damit die Genossenschaft rechtzeitig auf Veränderungen reagieren und notwendige Anpassungen an die Nachfragesituation vornehmen kann und die Realisierung von Eigentumsmaßnahmen entsprechend dem Bedarf fortgesetzt und die Veräußerung plangemäß umgesetzt werden kann. Auch die enge und kommunikative Beziehung der Genossenschaft zu ihren Mitgliedern ist von entscheidender Bedeutung. Regelmäßige Kontaktaufnahme und das Angebot von Servicedienstleistungen ist hierbei neben der nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung als probates Mittel zur Steigerung der Mitgliederzufriedenheit und somit der Unternehmensidentifikation anzusehen. Darüber hinaus ist die Nähe zu den Mitgliedern dazu geeignet, das Durchschlagen einer immer noch nicht auszuschließenden, rezessiven Phase auf die finanzielle Situation der Mitglieder rechtzeitig erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Ziel dieser Maßnahmen muss es sein, die mittel- bis langfristig angelegte Unternehmensstrategie im Bewusstsein der Krisenjahre mit dem Ziel aufrecht erhalten zu können, die langfristige Vermietbarkeit und somit die Funktionsfähigkeit und Lukrativität der Genossenschaft zu sichern. Hierzu sind entsprechend zielgerichtete Investitionen, insbesondere im energetischen und multimedialen Bereich, unerlässlich.

Darüber hinaus unterliegen die einzelnen Unternehmensbereiche einer stetigen Weiterentwicklung, um den sich permanent ändernden Marktanforderungen gerecht werden zu können. Letztlich richtet sich das Augenmerk der Genossenschaft auch weiterhin auf eventuelle Kooperationsmöglichkeiten zur Realisierung geplanter Projekte.



In Anlehnung an die bereits im Jahr 2007 erfolgte Planung für das Zukunftsprojekt „Schlossbergterrasse“ in Weinheim und die im Jahr 2008 für die Stadt Weinheim durchgeführte Fertigstellung der geplanten Tunneltrasse in Form der Baubetreuung, wurde im Berichtsjahr die Realisierung der weiteren Bauabschnitte des Bauvorhabens fortgesetzt. Mit dem im Berichtsjahr erzielten Baufortschritt liegt das gesamte Bauvorhaben voll im Zeitplan. Der Gesamtrohbau der Schlossbergterrasse konnte im Berichtsjahr fertiggestellt und mit dem Richtfest für das Pflegeheim „St. Barbara“ ein weiterer Eckpfeiler des Projektes realisiert werden. Alle festgelegten Zwischentermine wurden pünktlich eingehalten. Sicherlich auch mitgeprägt durch die bestehenden Unsicherheiten auf den internationalen Finanzmärkten, ist im Berichtsjahr erneut ein reges Interesse der Mitglieder an den von der Spareinrichtung der Genossenschaft angebotenen, traditionellen Sparformen zu verzeichnen gewesen.

Auch die Tochterfirmen der Familienheim Rhein-Neckar eG konnten erneut durch ihre durchweg positiven Ergebnisse zu diesem erfreulichen Gesamtergebnis der Genossenschaft beitragen. Das sich im Berichtsjahr erneut als positiv darstellende Jahresergebnis wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand 2011 verbessern, wobei weitergehende Folgewirkungen der globalen Wirtschaftskrise bzw. einer möglichen Rezession zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können. Vor dem Hintergrund der sich aus diesem Bericht abzeichnenden Gesamtsituation und in Anbetracht der aktuellen, globalen wirtschaftlichen Lage, geht der Vorstand auch für das Jahr 2011 von einer anhaltend positiven Entwicklung aus.

Der Vorstand

Mannheim, 24. 02. 2011



Liquide Mittel zum 31.12.2010



	€
Kassenbestand per 30.12.2010	26.248,33
Bankguthaben per 30./31.12.2010	
Girokonten	275.643,80
Festgeldkonten	4.000.000,00
Wertpapiere per 31.12.2010	30.812.497,48

Entwicklung des Mitgliederstandes und der Geschäftsanteile



	Mitglieder	
Mitgliederbestand am 01.01.2010	6134	mit 8360 weiteren Anteilen
Zugang 2010	333	mit 62 weiteren Anteilen
Abgang 2010	373	mit 329 weiteren Anteilen
Mitgliederbestand am 31.12.2010	6094	mit 8093 weiteren Anteilen

Mitgliederbewegung 2010



	Mitglieder	weitere Anteile
Beitritt	333	62
Tod	89	144
Übertragung	5	8
Ausschluss	27	0
Teilkündigung		34
Teilübertragung		0
Aufkündigung	252	143

Stand der Geschäftsguthaben



	€
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2009	2.407.064,78
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2010	2.355.490,46
Abgang im Geschäftsjahr 2010	- 51.574,32



Die Genossenschaft

Verwaltungsorgane



Vorstand	Gerhard A. Burkhardt (<i>Direktor, Vorstandsvorsitzender</i>) Gert Lottermann (<i>Bankkaufmann, nebenamtliches Vorstandsmitglied</i>)
Aufsichtsrat	Hans Otto Umstätter (<i>Justizrat / Notar, Aufsichtsratsvorsitzender</i>) Christa Ehrhardt-Foitzik (<i>Rechtsanwältin, stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende</i>) Bernhard Würzburger (<i>Vertriebsbeauftragter</i>) Holger Lulay (<i>Garten- und Landschaftsarchitekt</i>)
Prokura	Rita Welsch (<i>Leiterin Finanzen</i>)
Vertreterversammlung	120
Ehrenmitglieder	Gerhard Frank Herbert Klump Dionys Wipfler

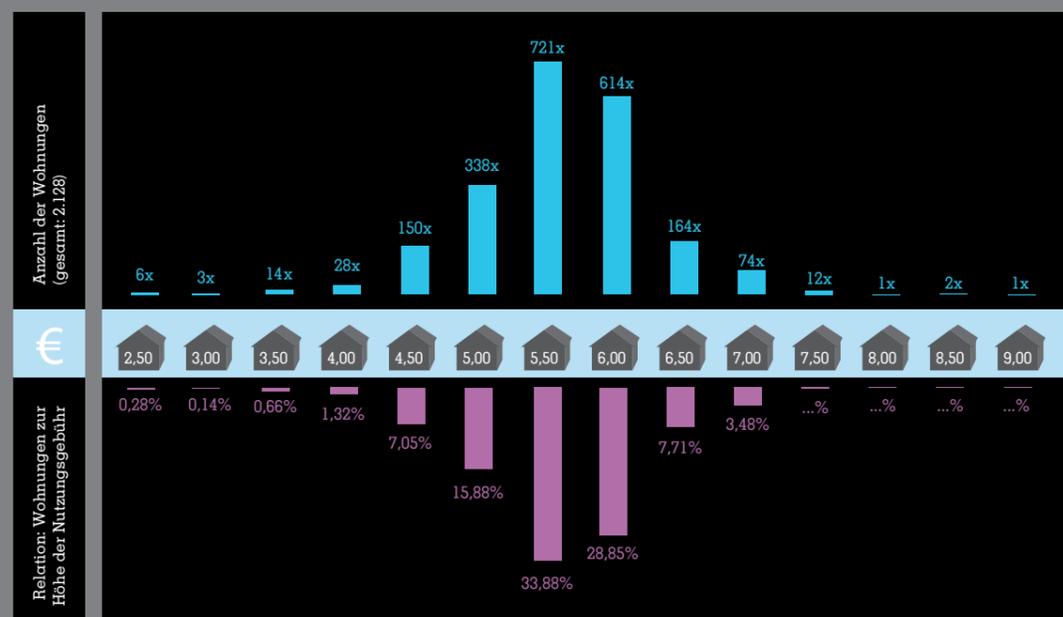
Unternehmensdaten im Überblick

Gründung	23.01.1947
Eintragung Genossenschaftsregister	17.01.1948
Genehmigung der Spareinrichtung	25.06.1969
Beteiligung 100%	IHF Immobilien-Gesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH KFH Kabel-Service-Gesellschaft Familienheim Mannheim mbH Wohnbau Lützen GmbH SEG Rhein-Neckar GmbH ÖPP Rhein-Neckar GmbH
Beteiligung 94,9%	GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG
Beteiligung 50%	FHS GmbH
Mitgliedschaften	Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. Düsseldorf Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar Katholischer Siedlungsdienst e.V., Köln Siedlungswerk Baden e.V., Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe Technischer Überwachungsverein Südwest (TÜV), München Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.
Weitere Daten der Unternehmensgruppe Familienheim Rhein-Neckar eG	
Gesamtbauleistung inkl. Tochtergesellschaften, Wohn-, Gewerbe- und Wirtschaftseinheiten	9.626
Im Bau bzw. Vorbereitung befindliche Bauvorhaben inkl. Tochtergesellschaft SEG	832
Mietwohnungsbestand inkl. Tochtergesellschaften	2.794
Verwaltete Einheiten inkl. Tochtergesellschaften	3.341
Bilanzsumme	143.595.639,00 €
Spareinlagen	42.456.711,70 €
Anlagevermögen	53.966.040,57 €
Mitgliederstand	6.094
Bilanzsumme inkl. Tochtergesellschaften	167.010.084,13 €

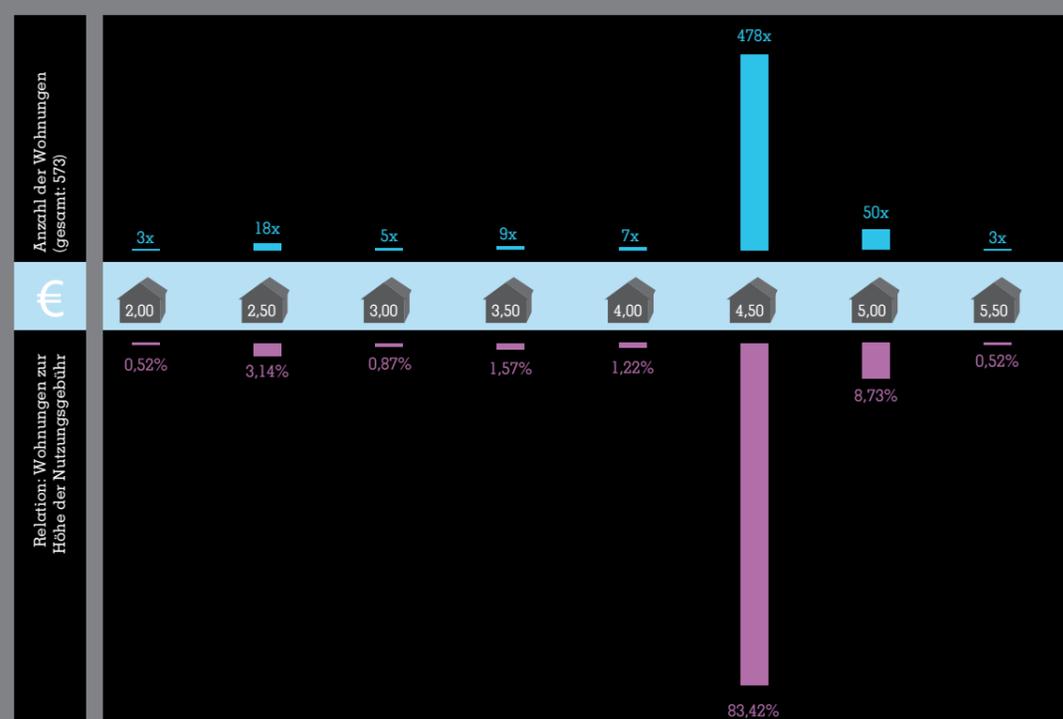


Höhe der Nutzungsgebühren

Familienheim



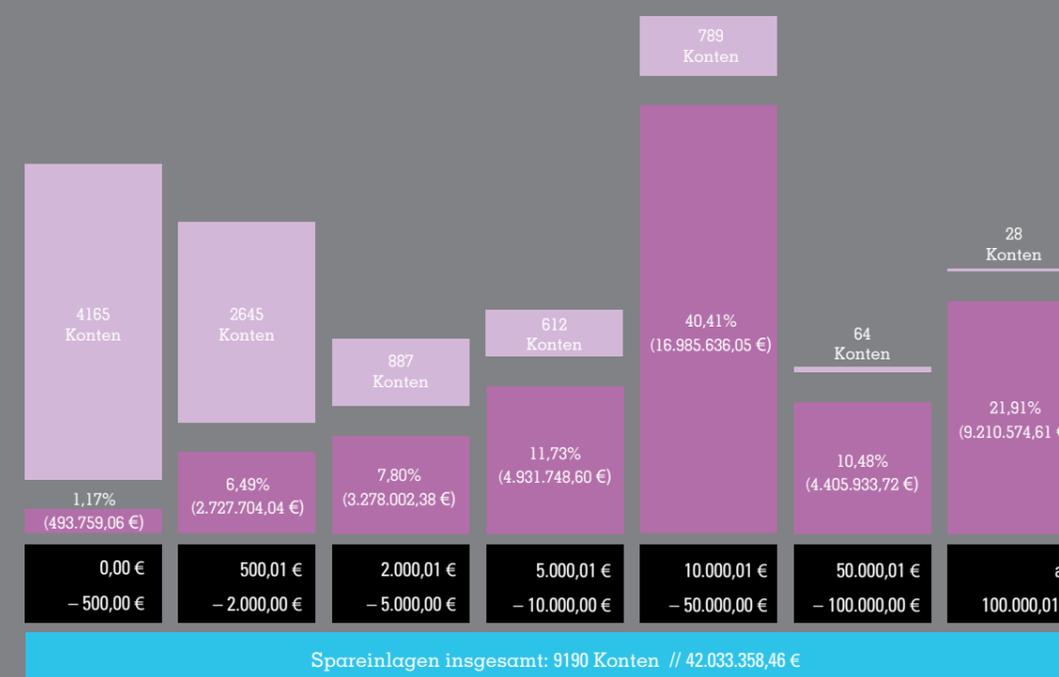
Wohnbau Lützen



Stand der Sparkonten zum 31.12.2010

	2009	2010
Konten Kündigungsfrist gesetzlich	6.752	6.843
Konten Kündigungsfrist 12 Monate	101	100
Konten Kündigungsfrist 24 Monate	6	6
Konten Kündigungsfrist 30 Monate	8	6
Konten Kündigungsfrist 4 Jahre	11	11
Konten Kündigungsfrist 5 Jahre	11	9
VL – Vermögenswirksame Leistungen	12	10
„Regelmäßig sparen“ (Sparverträge mit 5% Prämie)	15	15
„Regelmäßig sparen“ (Sparverträge mit 14% Prämie)	74	81
Sparbriefe	2.066	2.109
Insgesamt	9.056	9.190
Zugang in 2009	+ 134	

Spareinlagen 2010





Am Schwalbennest – Gartenfront



Am Schwalbennest – Straßenfront



Plankstadt – Straßenansicht



Ketsch – Straßenfront

Modernisierungs- & Instandhaltungsmaßnahmen aus 2010

Mehr Energieeinsparung – gestiegene Wohnqualität – maximale Sicherheit

- durch komplette Modernisierung und Sanierung der Objekte
 - nach neuestem Stand der Technik
 - zur Senkung der Nebenkosten
- sowie nach den gesetzlichen Bestimmungen der „neuen Energieeinsparverordnung EnEV“

→ – Mannheim – Am Schwalbennest 20 - 22 - 24 –

Mit der Wohnanlage Mannheim, Am Schwalbennest 20 bis 24 wurde ein weiteres Objekt der Familienheim Rhein-Neckar eG umfangreich energetisch saniert. Das Objekt wurde im Jahre 1967 erstellt und ist durch seine hervorragende Lage in Mannheim – Rheinau sehr nachgefragt. Die drei Mehrfamilienhäuser verfügen über 24 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.850 m².

Im Einzelnen wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

1. Fassadendämmung, Fabrikat Capatect Dalmatiner (160 mm)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Neueindeckung des Daches sowie Verstärkung der Sparren
4. Balkonsanierung
5. Erneuerung Hauseingangstür
6. Einbau Sprechanlage
7. Verstärkung der Dachdämmung und Neueinbau von Dachflächenfenstern

→ – Plankstadt – Im Altrott 2 –

1. Fassadendämmung, Fabrikat Fema neoWall (160 mm)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Balkonsanierung

→ – Ketsch – Neurottstr. 6 a und b –

1. Fassadendämmung, Fabrikat Fema neoWall (160 mm)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Balkonsanierung
4. Neueindeckung des Daches
5. Erneuerung Hauseingangstür
6. Einbau Sprechanlage
7. Speicherbodendämmung

Die „energetische Sanierung“ von Wohnanlagen steht nach wie vor an oberster Stelle der Investitionsplanung der Familienheim Rhein-Neckar eG. Mit der Sanierung der Wohnanlage in Plankstadt, Im Altrott 2 mit 9 Wohnungen und in Ketsch, Neurottstraße 6 a + b mit 15 Wohnungen wurden weitere Objekte im Immobilien-Portfolio der Genossenschaft umfangreich saniert.

Um Energieverluste zu minimieren wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem 160 mm (Fabrikat: Fema neoWall) isoliert, der Speicherboden mit Speicherbodenelementen gedämmt. Damit der Speicherboden auch weiterhin als Trockenraum genutzt werden kann, wurde die Dämmung mittels Aufbringung von Spanplatten komplett begehbare gemacht. Weiterhin wurden die Balkone komplett saniert, das Dach neu eingedeckt, Aluminium-Außenfensterbänke angebracht und eine Sprechanlage eingebaut.



Bauprogramm 2011

Neubauplanung 2011	Häuser	Wohnungen	Garagen / Stellplätze	Gewerbl. Einheiten	Herstellungskosten €
Düsseldorf	2	116	116		20.000.000
Hirschberg Leutershausen, Wormser	13		18		3.800.000
Lützelsachsen, Bachwiesen- straße	6		6		900.000
Ladenburg	10	14	20	1	2.224.140
Schriesheim	20	8	26		3.554.200
Lützen	1	3	0	3	396.250
Laudenbach	15		15		2.350.000
Mannheim	73	42	133	0	17.667.510
Otterheim, Wohngebiet Nord-West	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, Altengerechte Wohnanlage, Ärztehaus				21.500.000
gesamt:	140	334	334	4	72.392.100

Baubetreuung 2011	Häuser	Wohnungen	Garagen / Stellplätze	Gewerbl. Einheiten	Herstellungskosten €
gesamt	3			3 Hallen	12.712.920

Projektbetreuung 2011					208.000.000
-----------------------	--	--	--	--	-------------



Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva

	2010	2009
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.946,60 €	8.204,68 €
Sachanlagen	52.008.317,75 €	46.197.653,83 €
Finanzanlagen	1.951.776,22 €	1.951.676,22 €
Anlagevermögen insgesamt	53.966.040,57 €	48.157.534,73 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	40.748.476,84 €	25.602.380,48 €
Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände	13.765.036,27 €	12.069.694,55 €
Wertpapiere	30.812.497,48 €	19.498.553,68 €
Flüssige Mittel	4.301.992,13 €	1.543.312,92 €
Rechnungsabgrenzungsposten	1.595,71 €	5.798,67 €
Bilanzsumme	143.595.639,00 €	106.877.275,03 €

Passiva

	2010	2009
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	2.355.490,46 €	2.407.064,78 €
Ergebnisrücklagen	42.997.722,32 €	42.113.671,18 €
Bilanzgewinn	136.748,00 €	141.401,07 €
Eigenkapital insgesamt	45.489.960,78 €	44.662.137,03 €
Rückstellungen	6.837.262,69 €	6.589.229,08 €
Verbindlichkeiten	91.240.258,74 €	55.603.147,35 €
Rechnungsabgrenzungsposten	28.156,79 €	22.761,57 €
Bilanzsumme	143.595.639,00 €	106.877.275,03 €



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 // €	2009 // €
Umsatzerlöse	14.995.844,97	12.409.790,97
Bestandsveränderung	25.354.639,53	11.386.258,32
Sonstige betriebliche Erträge	299.594,30	448.273,82
Aufwendung für bezogene Lieferung	34.626.779,09	18.619.899,06
Rohergebnis	6.023.299,71	5.624.424,05
Personalaufwand	1.955.809,63	1.955.499,04
Abschreibungen	1.485.090,83	1.453.297,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	538.122,35	714.968,90
Erträge aus der Gewinnabführung	309.361,20	362.063,94
Erträge aus anderen Finanzanlagen	325,50	235,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	901.022,41	891.305,85
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	215.821,52	14.017,44
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.500.446,96	1.482.892,66
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.538.717,53	1.217.353,35
Steuern vom Einkommen und Ertrag	255.622,25	1.872,32
Sonstige Steuern	262.296,14	223.999,91
Jahresüberschuss	1.020.799,14	991.481,12
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	884.051,14	850.080,05
Bilanzgewinn	136.748,00	141.401,07

Entwicklung des Reinvermögens

Aktiva

	Geschäftsguthaben €	Gesetzliche Rücklagen €	Zweckgebundene Rücklagen €	Andere Rücklagen €	Gesamt-betrag €
1949	13.855,50	623,26	145,63	0	14.624,39
1954	72.085,53	14.161,13	12.782,30	20.451,68	119.480,64
1964	271.790,60	25.462,34	2.352,76	2.580.001,96	2.879.607,65
1969	1.659.163,96	141.627,85	2.556,46	920.325,39	2.723.673,65
1974	2.421.106,48	267.405,65	2.556,46	1.533.875,64	4.224.944,23
1979	2.501.896,06	369.664,03	2.556,46	2.308.134,47	5.182.251,02
1984	2.766.586,45	656.542,43	0,00	4.289.738,88	7.712.867,76
1989	2.801.691,04	1.645.495,49	5.061.789,62	10.151.189,01	19.660.165,16
1991	2.651.245,84	2.234.222,95	5.368.564,75	11.606.325,70	21.860.359,24
1993	2.430.912,58	2.763.678,64	6.084.373,39	15.134.239,68	26.413.204,29
1995	2.323.868,12	2.949.688,66	6.084.373,39	16.553.074,65	27.911.004,82
1996	2.294.590,65	3.008.441,43	6.084.373,39	16.553.074,65	27.940.480,12
1997	2.277.514,20	3.207.085,48	6.084.373,39	18.637.100,36	30.206.073,43
1998	2.240.648,12	3.267.797,23	6.084.373,39	19.082.946,88	30.675.765,62
1999	2.214.470,54	3.379.878,71	6.084.373,39	19.952.143,08	31.630.865,72
2000	2.190.012,75	3.476.188,25	6.084.373,39	20.727.772,86	32.478.347,25
2001	2.152.988,29	3.593.495,48	6.084.373,39	21.655.000,00	33.485.857,16
2002	2.204.397,27	3.654.301,60	6.100.000,00	21.995.000,00	33.953.698,87
2003	2.237.412,49	3.769.847,43	6.500.000,00	22.485.000,00	34.992.259,92
2004	2.256.568,11	3.898.838,46	6.500.000,00	23.517.500,00	36.172.906,57
2005	2.460.218,60	4.004.703,04	6.500.000,00	24.339.500,00	37.304.421,64
2006	2.521.258,84	4.260.064,23	6.500.000,00	26.494.500,00	39.775.823,07
2007	2.526.896,05	4.564.219,17	6.500.000,00	29.084.000,00	42.675.115,22
2008	2.465.324,25	4.690.591,13	6.500.000,00	30.073.000,00	43.728.915,38
2009	2.407.064,78	4.790.671,18	6.500.000,00	30.823.000,00	44.520.735,96
2010	2.355.490,46	4.899.722,32	6.500.000,00	31.598.000,00	45.353.212,78



Bericht des Aufsichtsrats



Im Geschäftsjahr 2010 hat der Aufsichtsrat die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Aufgaben wahrgenommen und sich durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstands über die Lage des Unternehmens und wichtige Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der Vorsitzende, Herr Hans Otto Umstätter, hat sich über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen laufend informiert. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt. Fragen der Geschäftspolitik und des Risiko-Managements wurden mit dem Vorstand in mehreren Sitzungen erörtert. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat unter Teilnahme des Vorstands fünf Sitzungen abgehalten.

Für besondere Aufgaben bestehen ein Bau- und Wohnungsausschuss und ein Prüfungsausschuss. Die Ausschüsse tagten jeweils einmal im abgelaufenen Geschäftsjahr und fassten die notwendigen Beschlüsse. Der Aufsichtsrat wurde über die Tätigkeit der Ausschüsse laufend informiert.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 und der Lagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung vom gesetzlichen Prüfungsverband, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, geprüft, testiert und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz in Verbindung mit § 317 HGB besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss, dem Lagebericht 2010 und dem Ergebnis der Prüfung zu. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn nach Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Die Aufsichtsratsmitglieder danken dem Vorstand, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das gemeinsam Erreichte.

Mannheim, März 2011

Justizrat Hans Otto Umstätter
Vorsitzender



Tochtergesellschaften



KFH Kabel-Service Gesellschaft mbH

Ansprechpartner: Herr Christian Güthermann
Tel.: 0621-10772-14 | Fax: 0621-10772-44
christian.guethermann@famheim-rhein-neckar.de

IFH Immobilien-Gesellschaft

Familienheim Rhein-Neckar mbH
Ansprechpartnerin: Marta Dobkowska
Tel.: 0621/10772-54 | Fax: 0621/10772-55
marta.dobkowska@famheim-rhein-neckar.de

Wohnbau Lützen GmbH

Ansprechpartnerin: Frau Michaela Zahn
Tel.: 0621-10772-52 | Fax: 0621-10772-45
michaela.zahn@famheim-rhein-neckar.de

SEG Rhein-Neckar GmbH

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt
Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55
alexander.burkhardt@famheim-rhein-neckar.de

FHS GmbH

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt
Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55
alexander.burkhardt@famheim-rhein-neckar.de

GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG

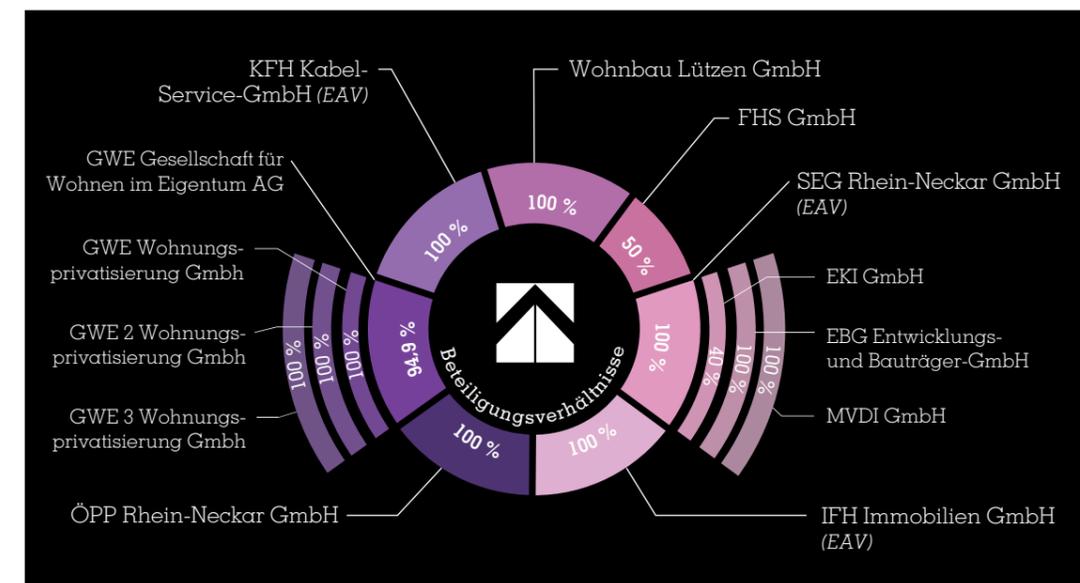
Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt
Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55
alexander.burkhardt@famheim-rhein-neckar.de

ÖPP Rhein-Neckar GmbH

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt
Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55
alexander.burkhardt@famheim-rhein-neckar.de

MVDI Marketing Vereinigung deutscher Immobilienunternehmen GmbH

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt
Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55
alexander.burkhardt@mvgdi-gmbh.de





Ansicht von der Fußgängerzone



Träume brauchen Räume

In Weinheim entstehen auf ca. 14.000 m²:

- 34 Eigentumswohnungen, 2 – 4 ZKB mit 66 – 127 m²
- 5 Penthauswohnungen, 123 – 151 m²
- 52 seniorengerechte Eigentumswohnungen, 2 – 3 ZKB mit 40 – 102 m²
 - Gesundheitspark mit Arztpraxen
 - Pflegeheim mit 100 Einzelzimmern
- 475 Garagen / Stellplätze sowie verschiedene Gewerbeeinheiten
z.B. Café, Frisör, Apotheke oder andere Ladengeschäfte und
2 Lebensmittelmärkte



Das ambitionierte und zukunftsweisende Projekt „Schlossbergterrasse“ ist voll im Plan. Nach dem Spatenstich am 29.4.2009 wurde in 2010 nach nur 17 Monaten der Gesamtrahbau fertiggestellt. Gleichzeitig wurde das Richtfest für das Pflegeheim am 27.9.2010 gefeiert.

Im Bauabschnitt I „Märkte / Senioren-Wohnen“ sind in dieser Zeit 52 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 102 m² und optionalem Servicekonzept entstanden sowie 48 dazugehörige Tiefgaragenstellplätze. Die ersten barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen konnten an die neuen Eigentümer übergeben werden. Die Märkte Lidl und Rewe mit reichhaltigem Angebot des täglichen Bedarfs wurden wie geplant Ende 2010 mit ausreichenden Parkmöglichkeiten für Kunden eröffnet. Der Bauabschnitt II umfasst die Stadthäuser mit 39 Eigentumswohnungen und 67 dazugehörigen Tiefgaragenstellplätzen. Ferner wurden äußerst aufwändige Hangsicherungsmaßnahmen vorgenommen. Der Bauabschnitt III sieht die Errichtung einer Parkgarage auf zwei Ebenen mit insgesamt 236 Stellplätzen vor. Gleichzeitig wurde im Frühjahr 2011 die Stegverbindung mit der Innenstadt fertiggestellt. Weiterhin umfasst dieser Bauabschnitt den Projektteil „Pflegeheim“ mit 100 Einzelzimmern in 10 Wohngruppen. Das Pflegeheim wird von der renommierten Betreiberfirma INCURA geführt und den Namen „St. Barbara“ tragen. Der Bauabschnitt IV umfasst letztlich den Gesundheitspark / das Ärztehaus mit unterschiedlichen Arztpraxen und die Technikzentrale für Strom und Heizung.

Das Projekt und das Gesamtkonzept „Schlossbergterrasse“ bedeuten einen zukunftsweisenden Schritt bei der Stadtentwicklung nicht nur in Weinheim, da hier auf konkurrenzlose Art und Weise einzigartige und nahezu sämtliche Komponenten menschlicher Lebensansprüche miteinander kombiniert und harmonisch in Einklang gebracht werden. Insbesondere in dieser harmonischen Kombination verschiedenster aktueller und zukünftiger Lebensansprüche liegt die Einzigartigkeit und Einmaligkeit der „Schlossbergterrasse“ begründet.



Ansicht Pflegeheim



Bardale Village Südafrika

In Südafrika entsteht das Großprojekt „Bardale Village“:

- 84 ha Grundstück mit 3.500 Einheiten
- 2 Einkaufszentren
- Kindergärten und Schulen
- Gesundheitspark mit Arztpraxen



Aussicht der Penthauswohnungen auf die Altstadt Weinheims



Ansicht Wohnhäuser



Ansicht Zufahrtsstraße



Das Großprojekt „Bardale Village“ in Kapstadt, Südafrika, schreitet weiterhin mit großen Schritten voran. Auf dem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 84 Hektar sollen nach derzeitiger Planung bis zum Abschluss des Projektes mindestens 3.500 Wohneinheiten entstehen. Acht verschiedene Häusertypen mit Wohnflächen von 50 m² bis 136 m² zu Preisen von umgerechnet ca. 38.000 EUR bis 72.000 EUR erfüllen hierbei die Wünsche und Vorstellungen unterschiedlicher Käuferschichten und bieten durch die vorhandene Zaunanlage mit Wachschutz das insbesondere für junge Familien wichtige Sicherheitskonzept. Die erste Bauphase mit 516 Einheiten konnte bereits erfolgreich abgeschlossen werden. Diese bietet Platz für 516 Familien und somit für eine Anzahl von insgesamt 1.800 Bewohnern. Bauphase II mit 423 Einheiten wurde eingeleitet und befindet sich 2011 in der Umsetzung, die Fertigstellung soll im Jahr 2013 erfolgen. Die Grundstückseinteilung für Bauphase III wurde bereits vorgenommen, die Erschließung beginnt im letzten Quartal des Jahres 2012 oder im ersten Quartal des Jahres 2013. Hier werden neben den 346 Wohneinheiten auch einige Eigentumswohnungen entstehen.

Zielgruppe des Bauprojekts ist die afrikanische Mittelschicht mit einem durchschnittlichen Bruttoeinkommen von umgerechnet 1.250 EUR bis 3.000 EUR pro Haushalt. Für eine solide Infrastruktur sorgen dabei eine Grundschule, die 2013 eröffnet werden soll, sowie ein Kindergarten, der sich aktuell in der Entwicklung befindet und für den bereits ein Betreiber gefunden werden konnte. Zur Versorgung der Einwohner mit Lebensmitteln werden zwei Supermärkte zur Verfügung stehen. Mit einer Bruttogrundfläche von 3.200 m² entsteht weiterhin ein Einkaufszentrum, das sich momentan in der Planung befindet. Darüberhinaus wird die Errichtung eines zweiten Zentrums mit einer Fläche von 10.000 m² und Baubeginn ab 2015 in Phase IV angestrebt. Nach derzeitiger Planung erscheint die Fertigstellung des gesamten Projektes „Bardale Village“ bis ca. 2021 als ehrgeizige, aber durchaus realistische Zielvorgabe.



Ansicht Wohnhaus



Ansicht Reihen- und Doppelhäuser

Ilvesheim

Neubaugebiet „Im Mahrgrund II“ :

- 27 familienfreundliche Eigenheime
- Reihen- und Doppelhäuser
- Wohn- und Nutzfläche ab 170 m²
- Grundstücksgrößen zwischen 113 m² und 385 m²



Das Neubaugebiet „Im Mahrgrund II“ ist nahezu erschlossen und stellt eine echte Bereicherung für Ilvesheim dar. Die Reihen- und Doppelhäuser sind in der Funktionalität insbesondere auf Familien ausgelegt. Die hervorragende Lage mit begrünter Umgebung und Kinderspielplatz macht den Standort für Familien zusätzlich attraktiv.

Das zukunftsweisende Energiekonzept für alle Häuser erweist sich ebenfalls als wichtiger Qualitätsfaktor bei der Nachfrage. Alle Häuser sind mit Luft-Wasser-Wärmepumpen ausgestattet und somit energiesparend, umweltfreundlich und kosteneffizient.

Dies findet seinen Niederschlag im großen Interesse an den Objekten. Die Doppelhaushälften und Reihenhäuser erfreuen sich großer Nachfrage und sind überwiegend bereits reserviert oder verkauft.



Ansicht Campusgelände

Campus am Jungfernsee

→ Gesamtfläche des Areals = ca. 36 ha

→ Anzahl der Grundstücke / Gebäude = 150 Villen

→ Durchschnittliche Grundstücksgröße = Villen ca. 1.000 m²

→ Art der Bebauung = 150 Villen / ca. 100.000 m² Office

→ Größe Marina = ca. 100 Liegeplätze

→ Neubau eines Research-Centers:

Größe SAP-Projekt / Grundstück = 6.200 m² Grund- / ca. 3.000 m² Nutzfläche

→ Dauer des Bauvorhabens / Fertigstellung = ca. Anfang 2013

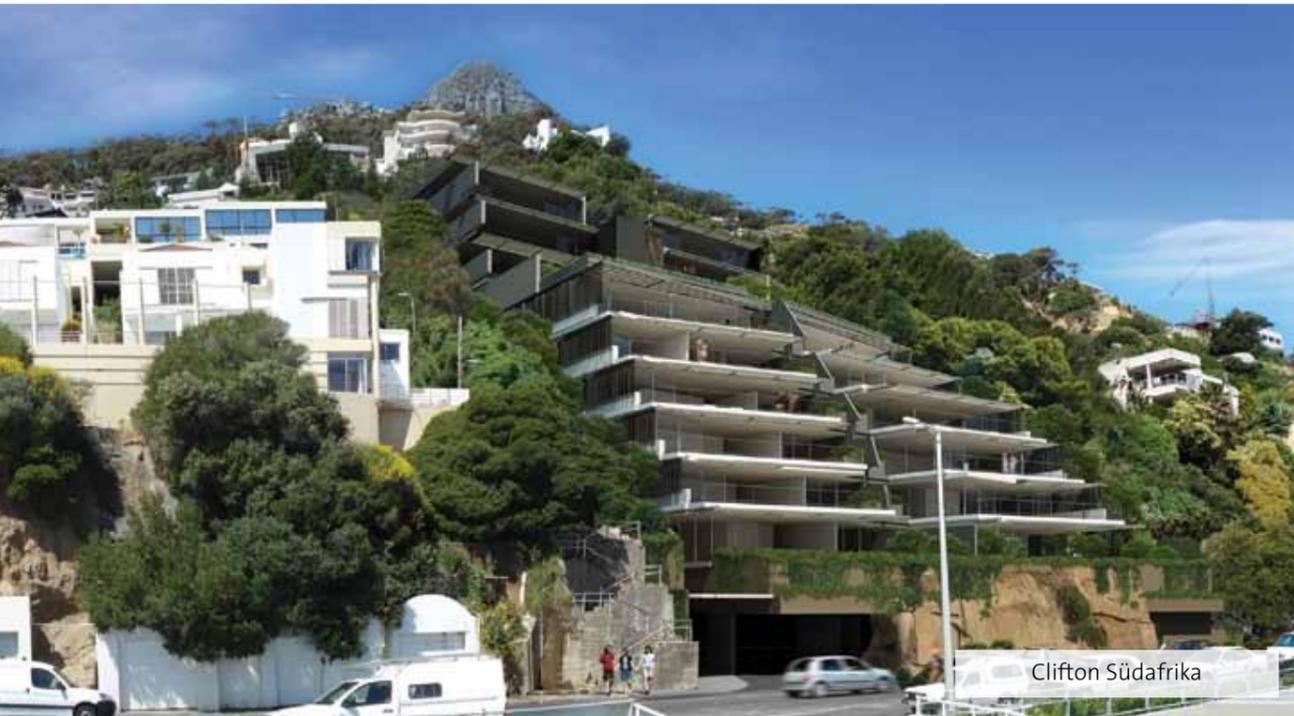


Der „Campus am Jungfernsee“ ist ein Großprojekt, das derzeit im Auftrag eines Investors am Jungfernsee in Potsdam realisiert wird. Auf einer Gesamtfläche von ca. 36 Hektar werden nebst einer Marina mit ca. 100 Liegeplätzen, ca. 150 exklusiven Villengrundstücken, teilweise mit Direktlage am See und einer Durchschnittsgröße von ca. 1000 m², ebenfalls noch ca. 100.000 m² Bürofläche entstehen.

Für das Unternehmen SAP wird im Rahmen dieses Projektes auf einer Grundstücksfläche von 6.200 m² bis Anfang 2013 ein Researchcenter für Software realisiert.



Aus unserer Bautätigkeit



Clifton Südafrika



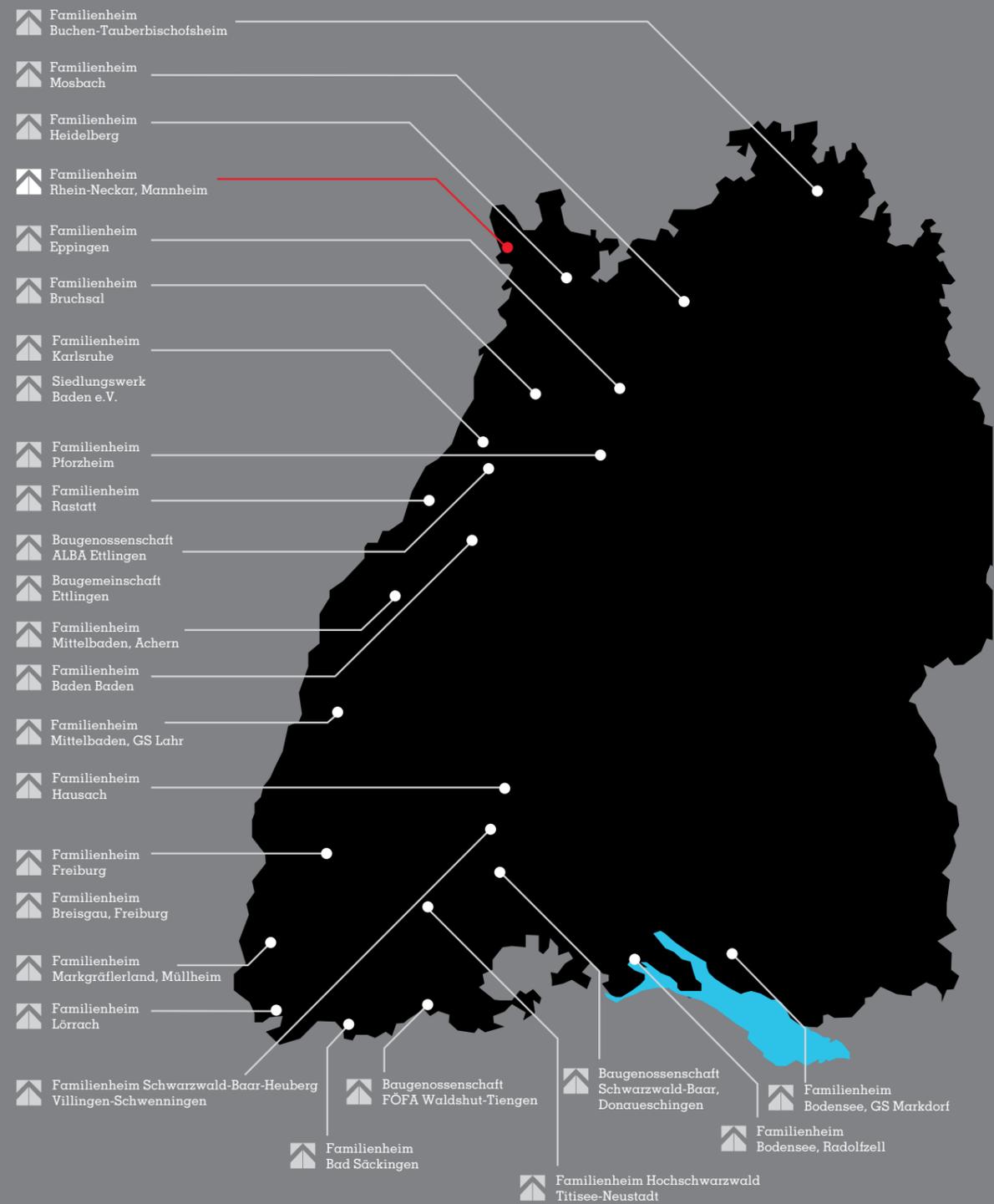
Wiesenhof



Innovationszentrum Potsdam



Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg





Familienheim Rhein-Neckar eG

M7, 24 | 68161 Mannheim
Tel. 0621 – 10 77 20 | Fax 0621 – 10 77 233

info@famheim-rhein-neckar.de
www.famheim-rhein-neckar.de