



Geschäftsbericht 2012

**Familienheim
Rhein-Neckar eG**

Eine moderne Genossenschaft
mit Tradition



Inhalt

Editorial

04

Energie als Luxusgut?

Bericht des Vorstands

09

Lagebericht

13

Liquide Mittel zum 31.12.2012

Entwicklung des Mitgliederbestandes und
der Geschäftsanteile

Stand der Geschäftsguthaben

Die Genossenschaft

14

Verwaltungsorgane

15

Unternehmensdaten im Überblick

16

Höhe der Nutzungsgebühren

17

Stand der Sparkonten zum 31.12.2012

18

Modernisierungs- und Instandhaltungs-
maßnahmen 2012

20

Bauprogramm 2013

21

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2012

22

Gewinn- und Verlustrechnung

23

Entwicklung des Reinvermögens

Bericht des Aufsichtsrats

Tochtergesellschaften und Ansprechpartner

Aktuelle Bauprojekte

26

Campus am Jungfernsee

30

Ilvesheim – Im Mahrgrund II

32

Ladenburg – Feuerleitergasse

Aus unserer Bautätigkeit



Energie als Luxusgut?

An unsere Mitglieder und Geschäftspartner



Für die Eurozone stand das Jahr 2012 im Zeichen des Rückgangs der Wirtschaftstätigkeit. Hiervon am stärksten betroffen waren Griechenland (-6,0 %), Portugal (-3,0 %), Italien (-2,3 %), Slowenien (-2,3 %) und Zypern (-2,3 %). Im Gesamtschnitt bedeutet dies einen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes der Eurostaaten um 0,4 % und auch für das Jahr 2013 wird ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung prognostiziert. In vielen Ländern herrscht daher Furcht vor einem erneuten Rückfall in die Rezession. Umso deutlicher treten die Unterschiede zwischen dem wirtschaftlich eher noch wachsenden Norden mit Deutschland als Zentrum und den schuldengeplagten Euroländern im Süden. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,7 % höher als 2011. In den beiden vorangegangenen Jahren konnten zwar Steigerungen von 4,1 % (2010) und 3 % (2011) erzielt werden, dabei handelte es sich aber vor allem um Aufholprozesse nach der schweren Rezession im Jahr 2009, die durch umfangreiche Konjunkturmaßnahmen der Regierung gestützt wurden.

Trotz dieser noch positiven Entwicklung, trübte sich die Wachstumsdynamik im Jahresverlauf auch in Deutschland zunehmend ein. Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft. Trotz des zunehmend schwierigeren außenwirtschaftlichen Umfeldes kam der stärkste Wachstumsimpuls 2012 erneut aus dem Außenhandel. Im Inland wurde 2012 indessen aber deutlich weniger investiert als ein Jahr zuvor. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2012 im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren 41,6 Millionen Erwerbstätige in Deutschland beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen oder 1 % gegenüber dem Jahr 2011.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen sind nominal um 2,2 % gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung ergibt sich allerdings nur ein geringer Anstieg von 0,4 %. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand nieder, der 2012 bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate von 2 % lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen um 5,6 %. Das Thema „Energiekosten“ ist aktuell in aller Munde und das zu Recht, denn es ist bereits heute dringend notwendig die zukünftigen Entwicklungen durch richtige Weichenstellungen in vernünftige Bahnen zu lenken. In der Bevölkerung festigt sich, unterstützt durch entsprechende Presse- und Medienberichte, die Meinung: Wohnen wird immer teurer! Doch woran liegt das? In ganz Deutschland sind die Kaltmieten zuletzt nur geringfügig gestiegen. Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern. All dies sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat. Lässt man regionale Unterschiede außen vor wird schnell deutlich, dass die deutschen Wohnungsmieten in den vergangenen Jahren eher moderat gestiegen sind – und die Teuerung nicht durch die Immobilienpreise, sondern durch die rasant steigenden Energiekosten getrieben wurde. Die Kaltmieten hingegen verteuerten sich sogar unterdurchschnittlich, zeigt die amtliche Statistik. Gleiches gilt für die Nebenkosten, die nichts mit der Energieversorgung zu tun haben. Insbesondere die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die kalten und warmen Betriebskosten



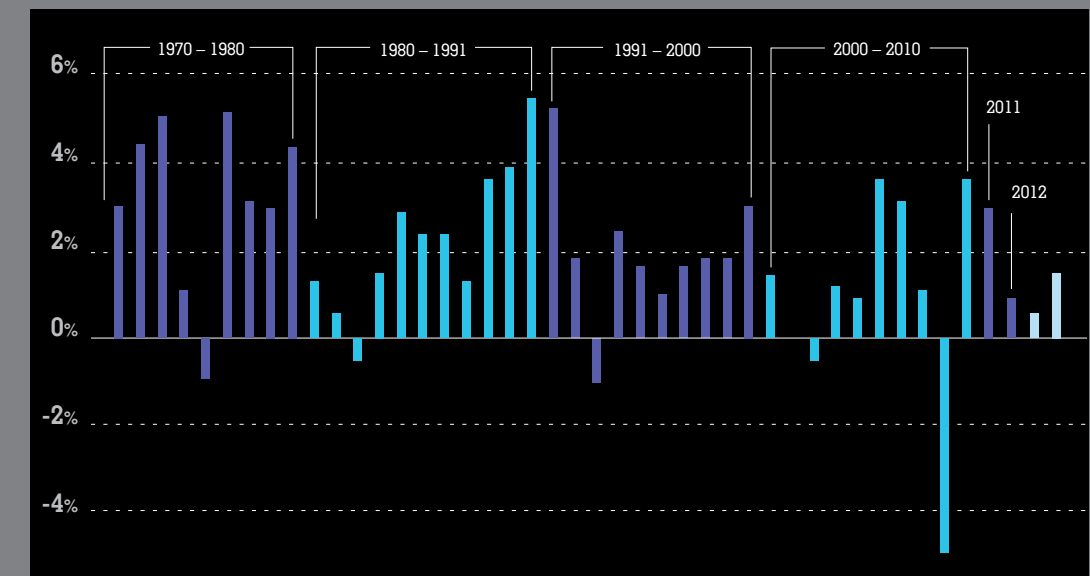
einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Mitte 2012 bundesweit um ganze 112 % gestiegen. Im Vergleich dazu haben die Nettokaltmieten während der vergangenen zwölf Jahre nur um 15 % zugenommen. Ein drastischer Preisanstieg ist bei den Energiepreisen seit Beginn des Jahres 2010 zu beobachten. Im Durchschnitt aller Energieträger verteuerten sich die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie wie Heizöl und Gas von Dezember 2009 bis Juni 2012 um 20,2 %. Die Stromkosten haben sich vom Jahr 2000 auf das Jahr 2012 um 78 % erhöht. Durch die gestiegenen Umlagen auf den Strompreis und die darauf zu entrichtende Mehrwertsteuer werden Erzeugung, Transport und Vertrieb des Stroms ab 2013 gerade noch 50 % des gesamten Strompreises ausmachen. Die andere Hälfte entfällt auf Umlagen, Abgaben und Steuern: Umlage für erneuerbare Energien, Umlage für Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), Offshore-Umlage, Sonderkundenumlage, Konzessionsabgabe, Stromsteuer, Mehrwertsteuer. Auch die Gaspreise haben mit etwa einem Viertel des Preises hohe staatliche Steueranteile zu verkraften. Das hat Folgen. Die Angebotsmietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind bundesweit im Jahr 2011 deutlich gestiegen. Setzt sich dieser Trend auch zukünftig weiter fort, wird dies zu massiven Folgen in der Mieterstruktur, den Lebensverhältnissen und zu einem sozialen Sprengsatz erheblichen Ausmaßes führen. Bereits heutzutage wissen viele Menschen nicht, wie sie die gestiegenen Energiekosten finanzieren sollen. Eine der allseits bekannten Folgen ist, dass Wohnungen aus Angst vor hohen Nebenkosten nachzahlungen nur noch unzureichend beheizt und belüftet werden und somit u.a. gesundheitliche Auswirkungen, wie z.B. Schimmelbildung, zwangsläufig im Vormarsch sind. Doch darüber hinaus birgt diese Thematik erheblichen sozialen Sprengstoff. Bereits heute, dies sieht man anhand der derzeit auch politisch diskutierten Frage eines Mindestlohnes, schaffen es viele Menschen trotz einer Vollzeitbeschäftigung nicht, die für sich und die Familie notwendigen finanziellen Grundlagen zu erwirtschaften. Kostensteigerungen und Verteuerungen in nahezu allen Bereichen des täglichen Lebens bei gleichzeitig stagnierenden oder nur marginalen Lohnsteigerungen, hinterlassen in den wirtschaftlichen Strukturen der Menschen erhebliche Spuren. Wie soll dies zukünftig bei weiter steigenden Energiekosten bewerkstelligt werden? Energie gehört zu den Grundbedürfnissen und zu den Grundlagen jedes Menschen und jeder Familie, ein Verzicht ist somit unmöglich. Und auch durch Einsparpotentiale, die aufgrund der meist hierfür aufzuwendenden finanziellen Mittel bereits oftmals ausscheiden, können die derzeitigen und absehbaren Steigerungen der Energiekosten nicht aufgefangen werden. Letztlich bliebe dann nur noch der Verzicht auf andere, für das tägliche Leben notwendige Kostenfaktoren, oder eben der Staat als Auffanghilfe. Beides, der Verzicht auf wesentliche Bedürfnisse des täglichen Lebens zur Finanzierung der Energiekosten und auch die Inanspruchnahme staatlicher Hilfen würde zu großem sozialen Streitpotential und zu erheblicher Unzufriedenheit in der Masse der Bevölkerung führen. Ganz davon abgesehen, dass eine zusätzliche Transferleistung in dieser Dimension durch den Staat wohl nicht zu schultern wäre. Dieser kurze Abriss des Themas „Energiekosten“ zeigt uns, welche Bedeutung diese Frage nicht nur für die Immobilienwirtschaft, sondern für unsere gesamte Gesellschaft beinhaltet. Es ist hier insbesondere die dringende Aufgabe der Politik, neben allen Maßnahmen zur Energieeinsparung, eben auch durch den Einsatz geeigneter Steuerungsmittel dafür zu sorgen, dass die Versorgung der gesamten Bevölkerung mit lebensnotwendiger Energie und somit auch der soziale Frieden heute und auch in Zukunft gesichert ist und eben auch für die Masse der Bevölkerung aus eigener Kraft bezahlbar bleibt.

Ihr Gerhard Burkhardt
Vorstandsvorsitzender



Wirtschaftswachstum in Deutschland

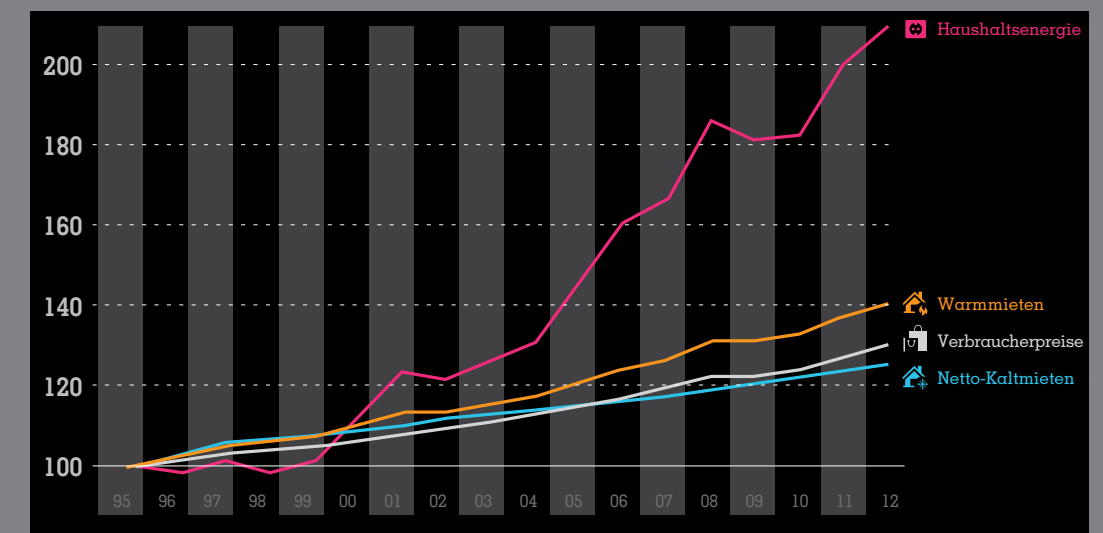
Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970 – 2014 in %



*) Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR.
Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2013 / 2014 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.
© GdW Schrader – 18.01.2013

Preise für Miete und Energie

Entwicklung im Vergleich / Indexdarstellung, 1995 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt

© ZEIT ONLINE



Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2012 erste Vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2013 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2012 / Anfang 2013

* nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

** nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2012

→ Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes weiter gewachsen. Die Immobilienbranche sieht sich aber neben der weiterhin anhaltenden Finanzkrise, auch mit den weiterhin bestehenden, gesellschaftspolitischen Problemstellungen wie beispielsweise dem demographischen Wandel, vor große Herausforderungen gestellt. Die Auswirkungen waren bei der Genossenschaft bisher nur gering. Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig und die Baupreise haben sich nur moderat erhöht.

→ Geschäftsverlauf

– Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes –

Zum Jahresende 2012 sind 2.121 Wohnungen und 40 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand der Genossenschaft. Durch Neubautätigkeit und gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte gewährleistet werden. Im Geschäftsjahr wurde eine Steigerung des Umsatzerlöses von 4,7 % erreicht.

– Verkaufstätigkeit im Neubaubereich –

Im Mittelpunkt der Verkaufsaktivitäten stand das Großprojekt „Schlossbergterrasse“ in Weinheim und das Projekt „Im Mahrgrund“ in Ilvesheim. Die gute Annahme der Projekte am Markt bildet sich auch in den getätigten Verkäufen ab.

– Spareinrichtung –

Die Spareinrichtung konnte im Geschäftsjahr das Sparvolumen um 17,4% weiter ausbauen. Sparbriefe mit einer Laufzeit von 12 Monaten finden bei unserer Kundschaft den größten Zuspruch. Als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen hat die Genossenschaft für 2012 einen Jahresbeitrag in Höhe von 26 Tsd. EUR und ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds in Höhe von 250 Tsd. EUR geleistet.

– Betreuung –

Die Genossenschaft hat auch 2012 Dienstleistungen im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung, Mietverwaltung und technische Baubetreuung angeboten. Zum 31.12.12 wurden Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 446 Wohneinheiten und 40 Gewerbeeinheiten verwaltet.



– Unternehmensbeteiligungen –

Aus den Beteiligungen der Tochterunternehmen konnten im Berichtsjahr positive Ergebnisse generiert werden.

→ Wirtschaftliche Verhältnisse

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.

→ Ertragslage

Das Jahresergebnis 2012 von 1.494 Tsd. EUR wurde im Wesentlichen durch die Sparten Hausbewirtschaftung und Bauträgertätigkeit erzielt.

→ Finanzlage

Die Zahlungsverpflichtungen aus den Modernisierungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit konnten in 2012 fast ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert werden. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.12 beträgt 34,6 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2012 erhöhte sich der Sparbestand um 7,6 Mio. EUR. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 20,6 Mio. EUR geleistet. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar. Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2013 das laufende Geschäftsvolumen zu bestreiten. Es besteht ein nicht in Anspruch genommener Kreditrahmenvertrag in Höhe von 3.198 Tsd. EUR.

→ Vermögenslage

Der Zugang von 2 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit im Anlagevermögen führte im wesentlichen zu einem Anstieg der Vermögenswerte um 1.368 Tsd. EUR gegenüber dem Vorjahr. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.328 Tsd. EUR erhöht.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2012	2011
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdmittelkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,0 %	2,6 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital}}$	3,1 %	3,3 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	36,1 %	30,4 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	53,8 %	45,7 %
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$	52,4 %	44,5 %

→ Nachtragsbericht

Die Genossenschaft steht in Vertragsverhandlungen mit der Stadt Weinheim und wird 209 Wohnungen erwerben. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

→ Chancen und Risiken

Für das Geschäftsjahr 2013 erwarten wir weiterhin eine positive Entwicklung der Geschäftsfelder. Dem entsprechend kann aufgrund der vorliegenden Ertragssituation sowie der gegenwärtigen und zukünftigen Einnahmesituation der Genossenschaft, auch eine ausreichend abgesicherte Gesamtsituation attestiert werden.

Die Nachfrage nach Immobilien dürfte auch auf Grund der aktuellen Finanzkrise und dem damit verbundenen Interesse an sicheren Anlageformen weiter steigen. Die Entwicklung des Bauträgergeschäftes wird unter Berücksichtigung der Nachfrage betrieben. Die Entwicklung bei den Baukosten halten wir für beherrschbar.

Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsportfolios sind Voraussetzung für eine dauerhafte Vermietbarkeit des Bestandes zu marktkonformen Mietpreisen. Dieses Ziel wird weiterhin nachhaltig verfolgt. Das Interesse an unseren Wohnungen bestätigt unsere Aktivitäten. Weitere Investitionen in den Bestand sind geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln, unter Ausnutzung der zinsverbilligten Darlehen der KfW Bankengruppe.



Der Betrieb der von der Genossenschaft für Ihre Mitglieder eingerichteten und getragenen Spareinrichtung erfolgt unter strengster Beachtung der Bestimmungen und Richtlinien des Kreditwesengesetzes. Durch die positive Darstellung der Wohnungsgenossenschaften mit Sparbetrieb in den Medien, ist eine deutliche Verringerung der Spareinlagen nicht zu erwarten.

Die Risikoüberwachung des Wertpapierportfolios erfolgt durch ein externes Institut täglich. Die vereinbarten Anlagerichtlinien lassen unter anderem nur Papiere mit sehr guten Ratings zu. Das verhältnismäßig geringe Darlehensvolumen und die entsprechende Zinsbindungsdauer tragen zu einem geringen Zinsänderungsrisiko bei.

Regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen der Mitarbeiter und eine stetige Optimierung der Arbeitsabläufe und internen Controllinginstrumente tragen dazu bei, dass die Genossenschaft auch organisatorisch den zukünftigen Anforderungen gewachsen ist.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems sind derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

→ Prognosebericht

Durch den geplanten Zukauf der Wohnungen in Weinheim und der Mietanpassungen entsprechend den vertraglichen Möglichkeiten ist für 2013 mit einem Umsatz aus der Hausbewirtschaftung von 14.399 Tsd. EUR und für 2014 von 14.602 Tsd. EUR zu rechnen.

Das Großprojekt „Schlossbergterrasse“ ist überwiegend abgeschlossen und wird zu einer Verringerung der Umsätze im Neubaubereich führen. Für die Jahre 2013 und 2014 liegt der geplante Umsatz bei 8.359 Tsd. EUR bzw. 3.151 Tsd. EUR.

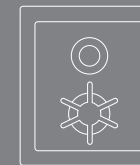
Für das kommende Geschäftsjahr 2013 rechnen wir mit einem positiven Jahresergebnis von voraussichtlich 1,1 Mio. EUR. Die Erwartung wird getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung und den zu erwartenden Erträgen aus den Baumaßnahmen.

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 2013 von einer anhaltend positiven Entwicklung aus, wobei weitergehende Folgewirkungen der globalen Wirtschaftskrise bzw. einer möglichen Rezession zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können.

Der Vorstand
Mannheim, 27.02.2013



Liquide Mittel zum 31.12.2012



	€
Kassenbestand per 29.12.2012	32.872,02
Bankguthaben per 30./31.12.2012	
Girokonten	3.021.875,60
Festgeldkonten	755.394,56
Barkasse Parken Schlossbergterrasse 30./31.12.2012	630,60
Wertpapiere per 31.12.2012	30.727.829,24

Entwicklung des Mitgliederstandes und der Geschäftsanteile



	Mitglieder	weitere Anteile
Mitgliederbestand am 01.01.2012	6080	7922
+ Zugang 2012	348	272
- Abgang 2012	319	572
= Mitgliederbestand am 31.12.2012	6109	7622

Mitgliederbewegung 2012



	Mitglieder	weitere Anteile
+ Beitritt	348	272
+ Tod	89	268
↷ Übertragung	4	0
← Ausschluss	21	4
× Teilkündigung	—	3
↷ Teilübertragung	—	194
× Aufkündigung	205	103

Stand der Geschäftsguthaben



	€
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2011	2.315.800,05
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2012	2.285.482,53
Abgang im Geschäftsjahr 2012	- 30.317,52



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	Alexander Burkhardt <i>(Rechtsanwalt)</i>
	Martin Burneleit <i>(Jurist, Immobilien-Ökonom)</i>
Vertreterversammlung	77
Ehrenmitglieder	Herbert Klump
	Dionys Wipfler

Unternehmensdaten im Überblick

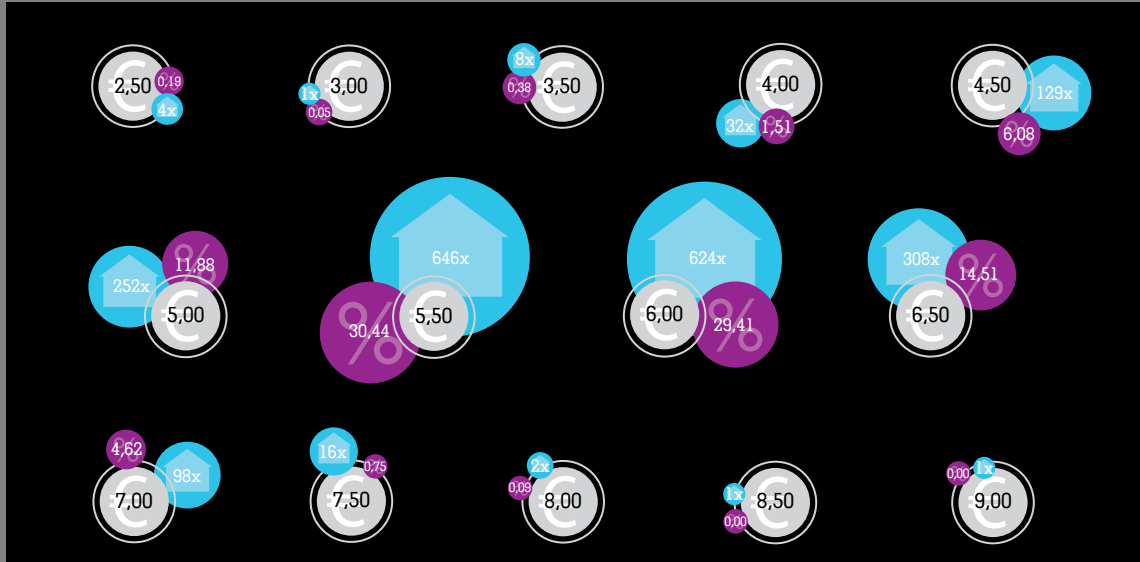
Gründung	23.01.1947
Eintragung Genossenschaftsregister	17.01.1948
Genehmigung der Spareinrichtung	25.06.1969
Beteiligung 100 %	IHF Immobilien-Gesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH KFH Kabel-Service-Gesellschaft Familienheim Mannheim mbH Wohnbau Lützen GmbH SEG Rhein-Neckar GmbH ÖPP Rhein-Neckar GmbH
Beteiligung 94,9 %	GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG
Beteiligung 50 %	FHS Grundstückverwaltung 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	9.712
Im Bau bzw. Vorbereitung befindliche Bauvorhaben inkl. Tochtergesellschaft SEG	46
Mietwohnungsbestand inkl. Tochtergesellschaften	2.765
Verwaltete Einheiten inkl. Tochtergesellschaften	3.323
Bilanzsumme	133.323.500,24 €
Spareinlagen	50.967.870,07 €
Anlagevermögen	71.782.357,50 €
Mitgliederstand	6.109
Bilanzsumme inkl. Tochtergesellschaften	155.224.939,74 €



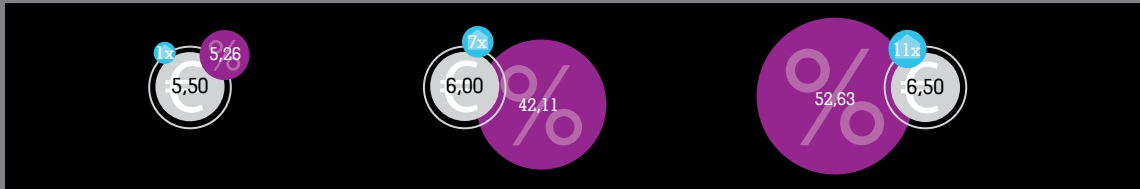
Höhe der Nutzungsgebühren

● Anzahl der Wohnungen ● Nutzungsgebühr pro m² ● Relation: Wohnungen zur Höhe der Nutzungsgebühr

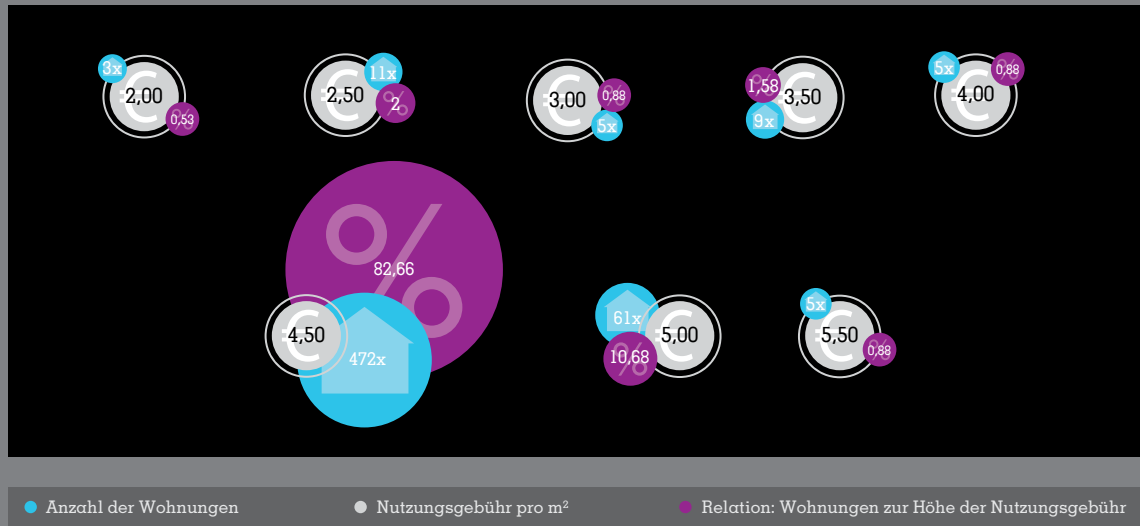
Familienheim (Wohnungen gesamt: 2.122)



IFH (Wohnungen gesamt: 19)



Wohnbau Lützen (Wohnungen gesamt: 571)

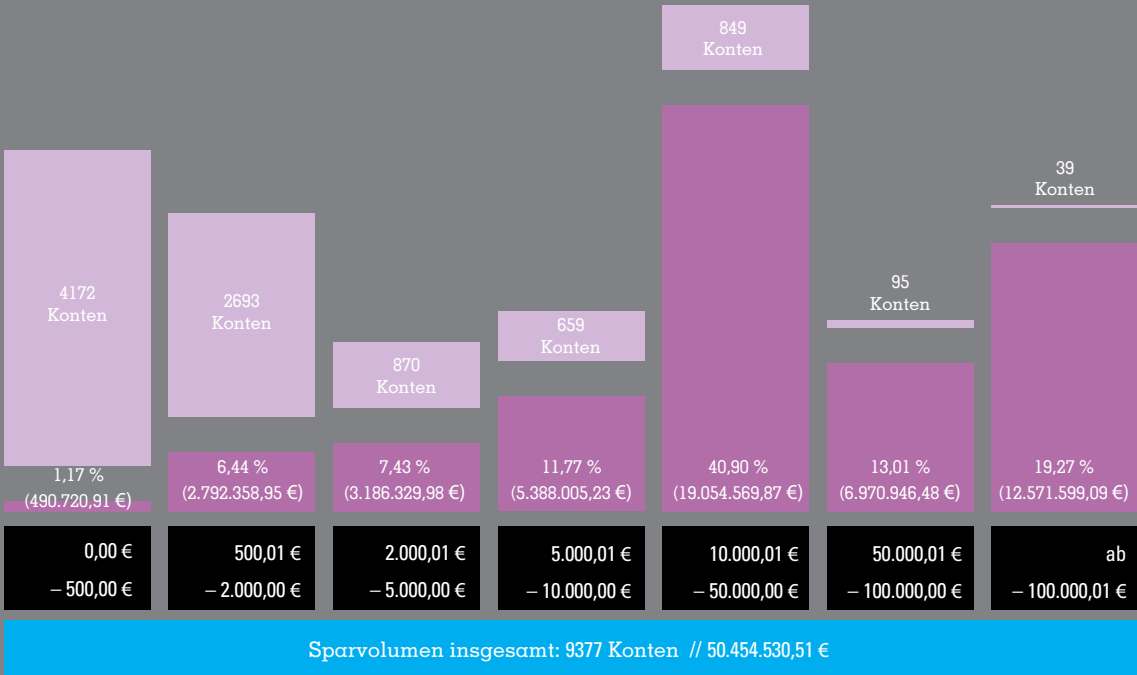


● Anzahl der Wohnungen ● Nutzungsgebühr pro m² ● Relation: Wohnungen zur Höhe der Nutzungsgebühr

Stand der Sparkonten zum 31.12.2012

	2012	2011
Konten Kündigungsfrist gesetzlich	73,82 % 6.922	6.953
Konten Kündigungsfrist 12 Monate	0,13 % 89	96
Konten Kündigungsfrist 24 Monate	0,06 % 6	6
Konten Kündigungsfrist 30 Monate	0,06 % 6	6
Konten Kündigungsfrist 4 Jahre	0,13 % 12	10
Konten Kündigungsfrist 5 Jahre	0,09 % 8	9
VL – Vermögenswirksame Leistungen	0,18 % 17	18
„Regelmäßig sparen“ (Sparverträge mit 5 % Prämie)	0,12 % 11	12
„Regelmäßig sparen“ (Sparverträge mit 14 % Prämie)	0,79 % 74	77
Sparbriefe	24 % 2.232	2.136
Insgesamt	9.377	9.323
Zugang in 2012	+ 54	

Auflistung der Spareinlagen nach ihrer Höhe



Sparvolumen insgesamt: 9377 Konten // 50.454.530,51 €



Gießenstraße 21 – Straßenfront



Robert-Koch-Straße 14 & 16 – Straßenfront

Modernisierungs- & Instandhaltungsmaßnahmen 2012

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, Gießenstraße 21 –

Mit der Wohnanlage Mannheim, Gießenstraße 21 wurde ein weiteres Objekt der Familienheim Rhein-Neckar eG umfangreich energetisch saniert. Das Ensemble Gießenstraße 21 und Wingerstraße 66 a/ b15 wurde in den Jahren 1965/1966 erstellt und ist durch seine hervorragende Lage in Mannheim-Neckarau sehr nachgefragt. Die zwei Mehrfamilienhäuser verfügen über 20 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.440 m².

Im Einzelnen wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

1. Fassadendämmung, Fabrikat Capatect Dalmatiner (160 mm)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Umdeckung des Daches und Erneuerung der Unterspannbahn
4. Balkonsanierung
5. Erneuerung Hauseingangstür
6. Einbau Sprechanlage
7. Verstärkung der Speicherbodendämmung
8. Erneuerung Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung bereits in den Vorjahren)
9. Neuanlage der Außenanlage mit ebenerdigen Müllstandplatz / Fahrradabstellplatz / PKW Stellplätzen in den Folgejahren nach Abschluss der Sanierung Wingerstraße 66 a/b



– Edingen-Neckarhausen, Robert-Koch-Straße 14 & 16 –

1. Fassadendämmung, Fabrikat Fema neoWall (160 mm)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Neueindeckung des Daches sowie Zwischensparrendämmung mit Verstärkung des Dachstuhles
4. Erneuerung Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung)
5. Erneuerung Rollläden
6. Einbau Sprechanlage
7. Anbau von thermisch getrennten Balkonen
8. Neuanlage der Außenanlage mit ebenerdigen Müllstandplatz / Fahrradabstellplatz / PKW Stellplätzen zusammen mit Robert-Koch-Straße 10 & 12 ist für die kommenden Jahre geplant

Die „energetische Sanierung“ von Wohnanlagen steht nach wie vor an oberster Stelle der Investitionsplanung der Familienheim Rhein-Neckar eG. Mit der Komplettsanierung der Wohnanlage in Edingen-Neckarhausen, Robert-Koch-Straße 10 und 12 mit 6 Wohnungen wurde ein weiteres Objekt im Immobilien-Portfolio der Genossenschaft umfangreich saniert.

Um Energieverluste zu minimieren, wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem 160 mm (Fabrikat: Fema neoWall) und die Dachsparrenebene mit 240 mm Mineralwolle isoliert. Durch die Neuerstellung von zwei thermisch getrennten Balkontürmen ohne Wärmebrücke konnte die Wohnqualität enorm verbessert werden. Weiterhin wurde das Dach neu eingedeckt, alle Fenster durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht, sämtliche Rollläden erneuert und Aluminium-Außenfensterbänke angebracht. Die Erneuerung der Außenanlage und die Erstellung von Müllstand- und Fahrradabstellplätzen sowie PKW-Stellplätzen nach Abschluss der Komplettsanierung des Nachbargebäudes Robert-Koch-Straße 14 und 16 in 2012 wird das gelungene Sanierungskonzept abrunden.



Bauprogramm 2013

	Häuser	Wohnungen	Garagen / Stellplätze	Gewerbl. Einheiten	Herstellungs- kosten €
Bauüberhang 2012					
Ilvesheim Mahrgrund, Birkenweg	2		4		417.511
Ilvesheim, Im Mahrgrund	6		14		1.392.000
Schlossbergterrasse Weinheim	9	38 ETW	106	9	8.630.000
gesamt	17	38	124	9	10.439.511
Neubauplanung 2013					
Düsseldorf	2	116	116		20.000.000
Hirschberg Leutershausen, Wormserstraße	13		18		3.800.000
Lützelsachsen, Bachwiesenstraße	6		6		900.000
Ladenburg, Feuerleitergasse	9	14	5		1.559.440
Ladenburg, Römerstadion	1		15	1	664.700
Schriesheim, Altenbach	16		16		2.454.200
Schriesheim, In den Fensenbäumen	2	6	12		1.600.000
Lützen	1	3		3	396.250
Laudenbach	15		15		2.350.000
Ilvesheim, Maifischweg	6		24		2.250.000
Ilvesheim, Scheffelstraße	2	7	10		1.000.000
Ilvesheim, Schillerstraße	2	7	9		1.000.000
Waldhof, Waldhofstraße / Akazienstraße	20		20		3.700.000
Altenpflegeheim Plankstadt	1	30	30		2.700.000
Seckenheim, Kloppenheimer Straße	30		30		5.550.000
Brühl, Rohrhofer Straße	1	8	8		1.125.000
Heddesheim, Straßenheimerstraße	3	18	18		2.900.000
Heddesheim, Neubaugebiet	15		15		3.000.000
Brühl, Bäumelweg Nord 34	11		20		2.000.000
Oftersheim, Wohngebiet Nord-West	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, altengerechte Wohnanlage, Ärztehaus				21.500.000
gesamt:	154	189	387	4	80.449.590
Baubetreuung 2013					
Islandpferdegestüt Wiesenhof	1				10.000.000
Neubau Einfamilienhaus Podlech	1				582.920
Villa Urbig	1				1.500.000
Thielallee	1				300.000
gesamt:	4				12.382.920
Projektbetreuung 2013					
Campus am Jungfernsee, Baufeld Gewerbe					208.000.000
Campus am Jungfernsee, Bürogebäude					16.000.000
gesamt:					208.000.000



Jahresbilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	2012	2011
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.102,11 €	18.464,19 €
Sachanlagen	69.818.479,17 €	68.546.461,34 €
Finanzanlagen	1.951.776,22 €	1.951.776,22 €
Anlagevermögen insgesamt	71.782.357,50 €	70.516.701,75 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	17.819.195,59 €	26.239.644,87 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.130.511,62 €	12.170.396,60 €
Wertpapiere	30.727.829,24 €	38.229.119,32 €
Flüssige Mittel	3.855.772,78 €	7.034.011,64 €
Rechnungsabgrenzungsposten	7.833,51 €	7.860,92 €
Bilanzsumme	133.323.500,24 €	154.197.735,10 €

Passiva

	2012	2011
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	2.285.482,53 €	2.315.800,05 €
Ergebnisrücklagen	45.747.047,82 €	44.386.461,61 €
Bilanzgewinn	133.645,80 €	135.543,34 €
Eigenkapital insgesamt	48.166.176,15 €	46.837.805,00 €
Rückstellungen	8.152.873,79 €	8.136.642,39 €
Verbindlichkeiten	76.973.694,94 €	99.188.312,94 €
Rechnungsabgrenzungsposten	30.755,36 €	34.974,77 €
Bilanzsumme	133.323.500,24 €	154.197.735,10 €



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2011 // €	2012 // €
Umsatzerlöse	27.906.066,97	23.839.714,00
Bestandsveränderung	3.548.781,74	-5.203.873,19
Sonstige betriebliche Erträge	388.804,93	726.461,01
Aufwendung für bezogene Lieferung	23.363.334,62	11.250.925,43
Rohergebnis	8.480.319,02	8.111.376,39
Personalaufwand	2.099.455,55	2.326.213,27
Abschreibungen	2.294.060,36	2.272.239,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.233.911,35	712.577,57
Erträge aus der Gewinnabführung	402.184,30	383.056,35
Erträge aus anderen Finanzanlagen	235,70	241,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.477.436,70	1.046.125,63
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	304.902,86	18.726,24
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.532.068,85	2.519.141,18
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.895.776,75	1.691.901,87
Steuern vom Einkommen und Ertrag	110.911,06	-62.429,78
Sonstige Steuern	260.583,06	260.099,64
Jahresüberschuss	1.524.282,63	1.494.232,01
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	1.388.739,29	1.360.586,21
Bilanzgewinn	135.543,34	133.645,80



Entwicklung des Reinvermögens

Aktiva

	€ Geschäftsguthaben	€ Gesetzliche Rücklage	€ Zweckgebundene Rücklagen	€ Andere Rücklagen	€ Gesamtbetrag
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
2011	2.315.800,05	5.053.461,61	6.500.000,00	32.833.000,00	46.702.261,66
2012	2.285.482,53	5.204.047,82	6.500.000,00	34.043.000,00	48.032.530,35



Bericht des Aufsichtsrats



Im Geschäftsjahr 2012 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 sechs 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 31.12.2012 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 2012 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 2013

Justizrat Hans Otto Umstätter
Vorsitzender



Tochtergesellschaften und Ansprechpartner



Familienheim Rhein-Neckar eG

M7, 24 | 68161 Mannheim | Postfach 101041

Tel.: 0621-10772-0 | Fax: 0621-10772-40 | www.famheim-rhein-neckar.de | info@famheim-rhein-neckar.de

KFH Kabel-Service-Gesellschaft mbH

Ansprechpartner: Herr Stefan Bullinger

Tel.: 0621-10772-14 | Fax: 0621-10772-44

stefan.bullinger@famheim-rhein-neckar.de

IFH Immobilien-Gesellschaft

Familienheim Rhein-Neckar mbH

Ansprechpartnerin: Frau Katharina Wagner

Tel.: 0621-10772-54 | Fax: 0621-10772-55

info@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

info@famheim-rhein-neckar.de

FHS GmbH

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt

Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55

info@famheim-rhein-neckar.de

GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt

Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55

info@famheim-rhein-neckar.de

ÖPP Rhein-Neckar GmbH

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt

Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55

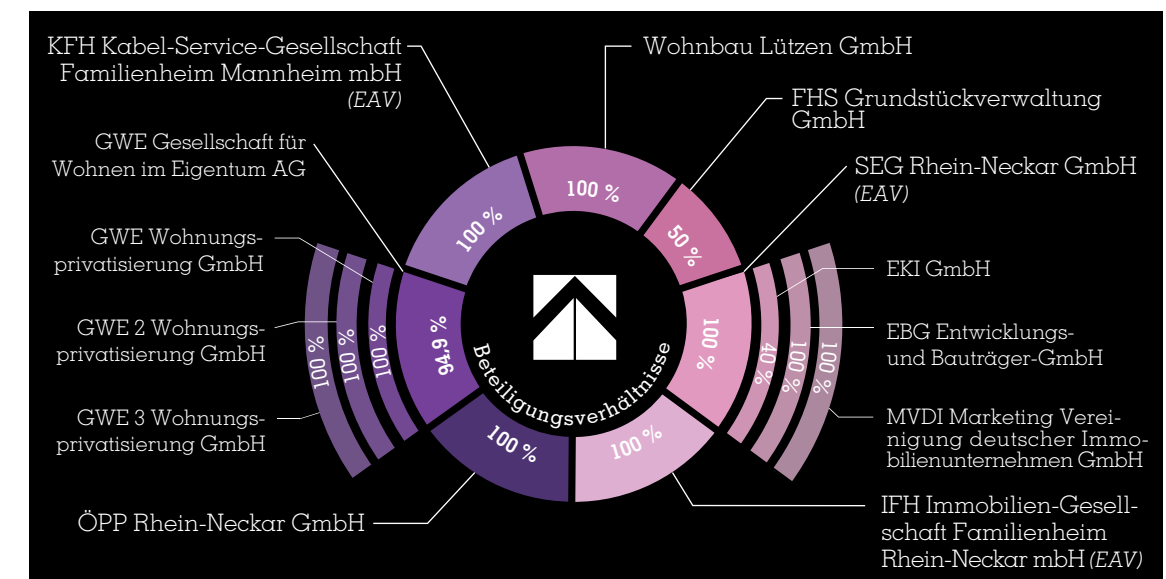
info@famheim-rhein-neckar.de

MVDI Marketing Vereinigung deutscher Immobilienunternehmen GmbH

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt

Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55

info@mvgdi-gmbh.de





Campus am Jungfernsee – Ansicht Campusgelände



3D-Modell Eingang

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**
 - Fertigstellung: **geplant Sept./Okt. 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 September/Oktober 2013 ein Research-Center für Software realisiert.



3D-Modell Villa Noto – Ansicht Garten





Ilvesheim, Birkenweg



Ilvesheim, Maifischweg

Ilvesheim

Neubaugebiet „Im Mahrgrund II“:

- Familien- und umweltfreundliches Wohnen
- Ruhige Lage
- Bis zu 206,31 m² Wohn- und Nutzfläche



Das familiäre Neubaugebiet „Im Mahrgrund II“ ist für die Stadt Ilvesheim eine neue und durchaus wahre Bereicherung. So zieht es mit seinen Spielplätzen und Kindergärten vor allem Familien an. Zudem lässt die ruhige Lage der Reihenhäuser im „Maifischweg“ eine entspannte Atmosphäre zu, welche durch die zahlreichen Grünanlagen noch unterstützt wird.

Die Reihenhäuser des „Maifischweg“ sind mit einer umweltschonenden Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Diese Technologie hilft die Umwelt zu schonen und ist zudem noch eine energiesparende Möglichkeit das jeweilige Haus mit Wärme zu versorgen. Doch auch die hochwertige Ausstattung der Gebäude macht sie attraktiv für die Interessenten und Käufer. So ist zum Beispiel der Fußboden aus Laminat und damit für spielende Kinder optimal geeignet. Denn er bringt eine gewisse Wärme mit sich und ist doch widerstandsfähig und elegant.

Die Objekte erfreuen sich an großem Interesse, besonders bei Familien, die eine ruhige und kindgerechte Lage zu schätzen wissen.



Ilvesheim, Birkenweg



Ansicht Süd-West

Ladenburg

Feuerleitergasse 10:

→ Mehrfamilienhaus

→ 9 Wohnungen

→ Wohnflächen zwischen 86 m² und 185 m²

→ Rückgebäude mit Garagen und Abstellräumen



Im Herzen von Ladenburg in bester Lage entstehen neun Eigentumswohnungen mit 2-4 Zimmern.

Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung, eine Terrasse oder einen großen Balkon. Umgeben von wunderschöner Natur und eingebunden in das attraktive Geschehen einer historischen Stadt, ist der Standort Ladenburg ein idealer Wohnort.

Dieses Bauvorhaben ist ein interessantes Angebot für Menschen jeden Alters, egal ob als attraktiver Wohnsitz oder nachhaltige Zukunftsvorsorge.



Vorabzug – 1. Obergeschoss



Aus unserer Bautätigkeit





Plankstadt, Mozartstraße



Potsdam, HPG-Griebnitzsee



Potsdam, Innovationszentrum Golm



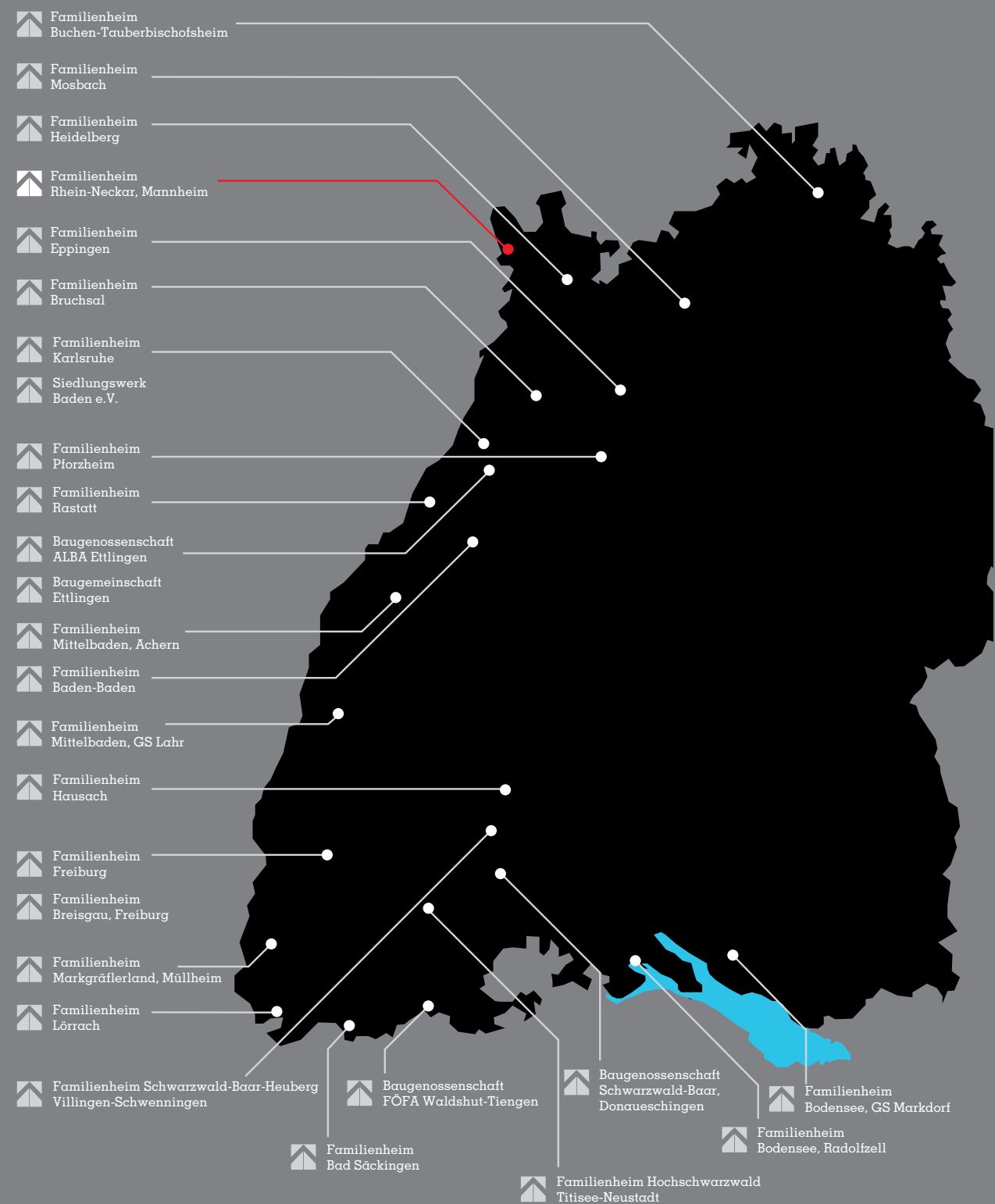
Marxzell, Isländergestüt Wiesenhof



Schriesheim, In den Felsenbäumen



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

Gestaltung:

cortona werbeagentur GmbH

Bahnhofstraße 29 | 69469 Weinheim

info@cortona.de

www.cortona.de