

# Geschäftsbericht 2011



**Familienheim  
Rhein-Neckar eG**

---

Eine moderne Genossenschaft  
mit Tradition



---

# Inhalt

---

---

## Editorial

---

**04**

Auf dem Weg in die Zukunft

---

## Bericht des Vorstands

---

**08**

Lagebericht

**21**

Liquide Mittel zum 31.12.2011

Entwicklung des Mitgliederbestandes und  
der Geschäftsanteile

Stand der Geschäftsguthaben

---

## Die Genossenschaft

---

**22**

Verwaltungsorgane

**23**

Unternehmensdaten im Überblick

**24**

Höhe der Nutzungsgebühren

**25**

Stand der Sparkonten zum 31.12.2011

**26**

Modernisierungs- und Instandhaltungs-  
maßnahmen 2011

**28**

Bauprogramm 2012

**29**

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2011

**30**

Gewinn- und Verlustrechnung

**31**

Entwicklung des Reinvermögens

---

## Bericht des Aufsichtsrats

---

---

### Tochtergesellschaften und Ansprechpartner

---

---

### Aus unserer Bautätigkeit

---

**34**

Schlossbergterrasse Weinheim

**37**

Campus am Jungferensee

**40**

Ilvesheim – Im Mahrgrund II

**41**

Ladenburg – Feuerleitergasse



## Auf dem Weg in die Zukunft An unsere Mitglieder und Geschäftspartner



Auch das vergangene Jahr 2011 wird als „Krisenjahr“ in die Historie der mit Höhen und Tiefen nunmehr bereits seit dem Jahr 2007 andauernden Wirtschafts- und Finanzkrise eingehen. Erneut waren massive politische, wirtschaftliche, finanzielle und nicht zuletzt soziale Anstrengungen notwendig, um eine weitere Eskalation der schwierigen Verhältnisse in Europa und weltweit zu verhindern oder zumindest zu begrenzen. Hierbei haben die auf internationalen Druck verordneten, massiven Sparmaßnahmen nicht nur für positives Echo sowohl bei den betroffenen Regierungen als auch bei sogenannten Kennern der Materie geführt. Vielmehr noch haben diese Sparmaßnahmen zu großen sozialen Spannungen bei denen gesorgt, die diese Einsparungen letztendlich auf ihren Schultern stemmen müssen, den Bevölkerungen der betroffenen Länder. Die Zukunft wird zeigen, wie groß die Toleranzbereitschaft dieser Menschen bei eventuellen weiteren Sparmaßnahmen noch sein wird.

Deutschland und seine Wirtschaft zeigten sich im Jahr 2011 dagegen insgesamt in einer sehr robusten Verfassung. Das Bruttoinlandsprodukt ist gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 3,0 % gestiegen. Das „neue deutsche Wirtschaftswunder“ ist allerdings weniger überraschend, wenn man bedenkt, dass die wirtschaftliche Rezession im Jahr 2009 zu einem massiven Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um preisbereinigt rund 5 % geführt hatte. Das war der stärkste wirtschaftliche Einbruch der Nachkriegszeit, der auch im internationalen Vergleich relativ hoch ausgefallen war. So viele Erwerbstätige wie im Jahr 2011 gab es in Deutschland noch nie. Die Zahl der Erwerbslosen in internationaler Abgrenzung ging 2011 um 15,1 % auf 2,5 Millionen zurück. Der Anteil der Erwerbslosen an der Gesamtzahl der Erwerbspersonen lag im Jahresdurchschnitt 2011 bei nur noch 5,7 % und damit auf dem niedrigsten Stand seit 1991; im Vorjahr waren es noch 6,8 %.

Trotz oder gerade wegen dieser in Zeiten der Krise auf den ersten Blick als sehr positiv zu sehenden Situation in Deutschland, halte ich hinsichtlich der sich derzeit darstellenden Gesamtsituation die Neuorientierung der Wohnungspolitik unter gesellschaftspolitischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten für eine unserer derzeit wichtigsten Aufgaben. Das Wohnen und die Wohnungsversorgung gehören zu den zentralen Grundelementen für das Leben nicht nur in Baden-Württemberg und somit auch zu den essentiellen Themen zur Sicherung des sozialen Friedens. Im Mittelpunkt dieser enorm wichtigen Erkenntnis müssen ein verlässliches Rechtssystem und eine kontinuierliche Förderpolitik als Grundpfeiler verankert sein, die gleichsam die Menschen und den Wirtschaftsstandort im Blick haben. Trotz des demografischen Wandels ist der Wohnungsneubau für den Wirtschaftsstandort Deutschland unabdingbar. Hierbei muss der Mietwohnungsbau und damit die Wohnversorgung schwächerer Bevölkerungsschichten intensiv gefördert werden. Im gleichen Atemzug muss auch an die Unterstützung des Eigenheimbaus insbesondere für junge Familien gedacht werden. Neben anderen wichtigen Aspekten geht es hier auch maßgeblich um die Erhaltung vorhandener Potentiale für Deutschland. Allerdings muss auf die Attraktivität der Förderkonditionen geachtet werden, denn unattraktive Förderkonditionen verhindern die Akzeptanz des Programms. Weiterhin dürfen die Kommunen mit den großen Herausforderungen, die aus der demografischen Entwicklung und wachsenden sozialen Unterschieden resultieren, nicht allein gelassen werden. Die Quantität und Qualität des Wohnungsbaus und der Infrastruktur müssen hier angepasst werden. Der Ansatz, die baulich infrastrukturelle und sozial integrative Zusammenarbeit von Kommune, Wohnungswirtschaft, sozialen Trägern und Ehrenamtlichen zu fördern und zu stärken, ist wichtig und ein Schritt in die richtige Richtung.



Auch die Themen Energie, Ökologie und Demographie spielen in diesem Rahmen eine erhebliche Rolle. Die Kumulation steigender Kosten bei den Haushalten muss vermieden werden. Größter Kostentreiber rund um das Wohnen sind die Bestandteile der so genannten „Zweiten Miete“. Dazu können Heizenergie, Strom, Müllentsorgung, Wasser- und Abwasserkosten, Gebühren und Steuern rund um die Immobilie, aber im weitesten Sinne auch Fernseh-, Telefon- und Internetanschluss und dergleichen gerechnet werden. Auch das Thema „altersgerechter Umbau“ muss im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die „Alterung“ unserer Gesellschaft bei den Förderansätzen unbedingt Beachtung finden.

Verlässlichkeit und Bündelung ist hierbei das oberste Gebot bei allen angedachten energetischen und sonstigen Maßnahmen. In jüngster Vergangenheit ist die Immobilienbranche von einer ganzen Reihe zweifelhafter und letztlich unübersichtlicher energetischer Regelungen und Gesetze überrollt worden. Die Unübersichtlichkeit, Komplexität und Härte der Gesetze und Bestimmungen fördert und unterstützt nicht, sondern bremst und verhindert hierbei eine schnellere und höhere Sanierungsbereitschaft in den Unternehmen. Weitere Anreize – neben den bisherigen KfW-Fördermitteln, beispielsweise für Abriss und Neubau – könnten sich hier als effektive Katalysatoren erweisen. Studien haben ergeben, dass die Fördermittel im Bereich des Wohnungsbaus und der Sanierung weitere Investitionen auslösen. Ein Fördereuro in der Städtebauförderung löst bis zu 8,5-fache Folgeinvestitionen aus. Ähnliches gilt für die energetische Sanierung. Im Gegensatz zu vielen anderen Branchen versickern die Fördermittel in der Immobilienbranche nicht. Sie machen sich vielmehr wirtschaftlich und finanziell bei den staatlichen Einnahmen bemerkbar. Auch das Mietrecht muss den neuen ökologischen Anforderungen angepasst werden. Es behindert energetische Modernisierungen, anstatt Anreize zu bieten.

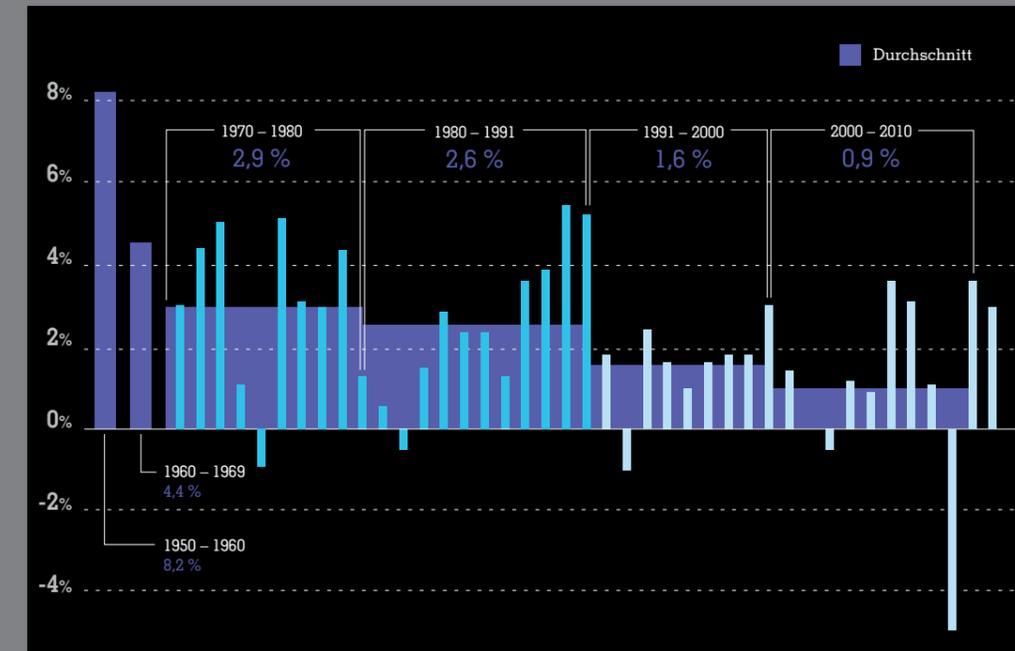
Alle diese Aspekte und Themen sollen und müssen Bestandteil aller aktuellen Überlegungen und Planungen sein, sowohl auf übergeordneter, politischer und wirtschaftlicher Ebene, als auch in jedem einzelnen Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und im direkten Umgang mit unseren Mitgliedern und Mietern. Wenn es uns gelingt, den „Status Quo“ rund um das Thema „Wohnen“ in den Zeiten der Krise zu erhalten und vielleicht sogar zu verbessern, haben wir einen maßgeblichen Beitrag zur Sicherung des sozialen Friedens in Deutschland geleistet und sind auf einem guten Weg heraus aus der Krise in eine neue und bessere Zukunft.

**Ihr Gerhard Burkhardt**  
Vorstandsvorsitzender



## Wirtschaftswachstum in Deutschland

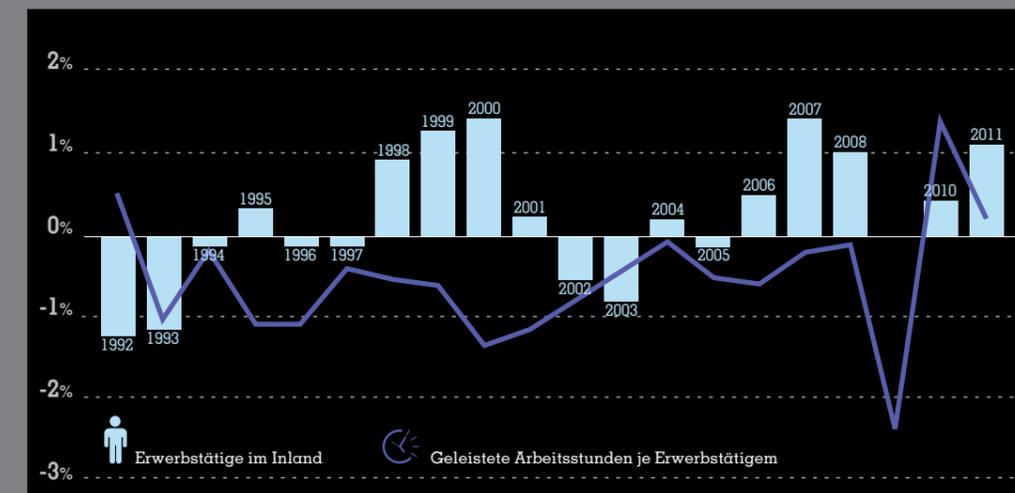
Veränderung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts gegenüber dem Vorjahr in %



\*) Die Ergebnisse von 1950 bis 1970 (früheres Bundesgebiet) sind wegen konzeptioneller und definitorischer Unterschiede nicht voll mit den Ergebnissen von 1970 bis 1991 (früheres Bundesgebiet) und den Angaben ab 1991 (Deutschland) vergleichbar. Die preisbereinigten Ergebnisse von 1950 bis 1970 (früheres Bundesgebiet) sind in Preisen von 1991 berechnet. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. Bei der VGR-Revision 2011 wurden zudem nur die Ergebnisse für Deutschland bis 1991 zurückgerechnet; Angaben vor 1991 sind unverändert geblieben.

## Erwerbstätigkeit und Arbeitsstunden in Deutschland

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Statistisches Bundesamt Bruttoinlandsprodukt 2011



# Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2011

## 1. Entwicklung der Genossenschaft



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

In Zeiten herrschender 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 auch in den Zeiten einer sich ankündigenden Rezession und weiterhin ansteigender Wohnnebenkosten, den hierdurch drohenden Unsicherheiten und Ängsten sowie eventuell finanziellen Schwierigkeiten der Mitglieder frühzeitig entgegenwirken zu können.

Auch im Neubaubereich konnten im Berichtsjahr durch das Zukunftsprojekt „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 2011 sind 2.127 Wohnungen, 39 Gewerbeeinheiten und 896 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. 67 Wohnungen standen zum Teil modernisierungsbedingt zum Jahreswechsel leer, was 3,1 % des Wohnungsbestandes

entspricht. Im Jahresverlauf fanden 252 Wohnungswechsel statt. Die Mietrückstände sind im Vergleich zum Vorjahr von 87 Tsd. EUR auf 160 Tsd. EUR gestiegen.

### – Entwicklung der Mietpreise –

Mietanpassungen erfolgten fallweise nach planmäßigen Vereinbarungen, Modernisierungen oder Neuvermietung. Die Höhe der Nutzungsgebühren beläuft sich auf 2,50 EUR bis 9,00 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### – Modernisierung und Instandhaltung –

Durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte auch im Jahr 2011 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 58 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 6 Wohneinheiten hiervon wurden die Balkone angebracht. Neben der energetischen Sanierung wurden im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen in 77 Wohnungen komplette Badsanierungen durchgeführt.

### – Verkaufstätigkeit im Neubaubereich –

Das Jahr 2011 war ein erfolgreiches und ereignisreiches Jahr für die Familienheim Rhein-Neckar eG. Durch Entscheidungen und Neuausrichtungen wurden die Weichen für ein erfolgreiches Vermarkten gestellt und die Erfolge der Vorjahre noch übertroffen.

Im Mittelpunkt der Verkaufsaktivitäten stand das Großprojekt „Schlossbergterrasse“ in Weinheim, deren vollständige Fertigstellung im Herbst 2011 erfolgte. Bereits im Juni 2011 nahm die Senioren-Residenz St. Barbara den Betrieb auf und schon im August wurden die ersten Wohnungen in den Stadthäusern fertiggestellt und an die Käufer übergeben. Planmäßig wurden auch nahezu alle barrierefreien Wohnungen verkauft. Die anhaltend gute Nachfrage und das große Interesse an der Schlossbergterrasse werden im Jahre 2012 zu einem guten Verkaufsvolumen führen.

Da sich unter den Käufern auch viele Kapitalanleger befinden, bietet die Familienheim Rhein-Neckar eG den Käufern an, die Mietverwaltung für sie zu übernehmen. Von dieser Option haben bereits zahlreiche Käufer Gebrauch gemacht.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tochter IFH GmbH ist die Vermarktung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern in Neubaugebieten. Im Jahr 2011 konnten zusätzlich im Neubaugebiet „Im Mahrgrund“ in Ilvesheim zwei Doppelhaushälften und zwei Reihenhäuser notariell beurkundet werden.

Auch die Tochter SEG Rhein-Neckar GmbH kann auf ein erfolgreiches Jahr 2011 zurückblicken. Im Projekt „Mühlweg“ konnten zahlreiche Wohnungen verkauft werden.



Für das Jahr 2012 rechnen wir aufgrund der Fertigstellung der Stadthäuser in der „Schlossbergterrasse“ in Weinheim sowie durch den Neubau weiterer Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem hohen Umsatzvolumen.

#### – Spareinrichtung –

Die Spareinrichtung konnte in 2011 das Sparvolumen um 2,2 % auf 42.959 Tsd. EUR im Vergleich zum Vorjahr ausbauen, wobei die Verzinsung der Spareinlagen 998 Tsd. EUR betrug. Der Anteil der Sparbriefe am Sparvolumen beträgt 36.396 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 7,8 Tsd. EUR für Prämiensparen-Guthaben bezahlt. Entgegen der vorsichtigen Prognose für 2011 konnte eine moderate Steigerung gegenüber 2010 verzeichnet werden. Als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen hat die Genossenschaft für 2011 einen Jahresbeitrag in Höhe von 21 Tsd. EUR und ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds in Höhe von 229 Tsd. EUR geleistet.

#### – WEG-Verwaltung –

Die Genossenschaft hat auch 2011 Dienstleistungen im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung, Mietverwaltung und technische Baubetreuung angeboten. Zum 31.12.2011 wurden Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 493 Wohneinheiten, 43 Gewerbeeinheiten und 688 Garagen und Stellplätzen verwaltet. Die vorgeschriebenen Versammlungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurden für das Geschäftsjahr 2010 abgehalten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Genossenschaft wurde auf einer Versammlung als Verwalter nicht entlastet.

#### – Unternehmensbeteiligungen –

Die Genossenschaft hat eigene 100 %ige Tochterunternehmen:

*IFH Immobilien-Gesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH*  
*KFH Kabel-Service-Gesellschaft Familienheim Mannheim mbH*  
*SEG Rhein-Neckar GmbH*  
*Wohnbau Lützen GmbH*  
*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 31.12.2011 waren 20 kaufmännische Vollzeitkräfte, 2 Mitarbeiterinnen in Elternzeit und 3 Teilzeitkräfte 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 2011 zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss von 1.524 Tsd. EUR lag um 503 Tsd. EUR über dem Vorjahresergebnis. Der Jahresüberschuss ermöglicht eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von 3,3 %. Alle bekannten Risiken wurden bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt. Die wesentlichen Bestandteile des Ergebnisses stellen sich wie folgt dar:

Betriebsleistungen	2011 Tsd. Euro	2010 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung	2.470	3.073	-603
Verkaufstätigkeiten	2.070	92	1.978
Betreuungstätigkeiten	128	105	23
Kapitalwirtschaft	-363	-111	-252
Verwaltungsaufwand	-3.383	-2.484	-899
sonstiges Ergebnis	311	297	14
Steuern	-111	-260	149
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.122</b>	<b>712</b>	<b>410</b>
Ergebnis aus Tochterunternehmen	402	309	93
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.524</b>	<b>1.021</b>	<b>503</b>



Die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2011 um 4,6 % auf 13.021 Tsd. EUR angestiegen. Die Bestandserhöhung der Betriebskosten betragen 68 Tsd. EUR, die Aufwendungen 10.448 Tsd. EUR. In den Aufwendungen sind Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie Abschreibungen und Zinsen der Mietobjekte enthalten.

Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit in Höhe von 2.070 Tsd. EUR resultiert aus der Bautätigkeit Weinheim, Schlossbergterrasse und den Einfamilienhäusern Ilvesheim, Mahrgrund. Die Zinsen der Zwischenfinanzierung Weinheim, Schlossbergterrasse sind im Ergebnis ebenfalls enthalten. Das Bauvolumen im Geschäftsjahr betrug 15.905 Tsd. EUR, das Verkaufsvolumen der bezogenen Wohneinheiten 13,5 Tsd. EUR.

Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit resultieren aus Wohnungseigentümergeinschaften und Betreuung Dritter.

Das unter Kapitalwirtschaft ausgewiesene Ergebnis betrifft den Zinsaufwand der Spareinrichtung sowie der Abzinsung für Pensionsrückstellung und sonstigen Verpflichtungen. Demgegenüber stehen die überwiegend aus Wertpapieren erwirtschafteten Zinserträge. In den Verwaltungs- und Personalkosten sind im Geschäftsjahr gestiegene Verwaltungskosten enthalten. Die Steigerung betrifft im Wesentlichen Kosten für Versicherung und Rechtsstreitigkeiten. Das sonstige Ergebnis wird durch Erträge aus dem Anlagevermögen bewirkt.

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

### 3. Finanzlage und Liquidität



Im Geschäftsjahr 2011 war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Die Zahlungsverpflichtungen aus den Modernisierungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit können in 2012 aus Eigenmitteln und aus zur Verfügung stehenden Fremdmitteln finanziert werden.

Der Kapitalbedarf für das laufende Geschäft kann in 2012 aus den zu erwartenden Hauswirtschaftsergebnissen bestritten werden. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar. Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2012 das laufende Geschäftsvolumen zu bestreiten. Es besteht ein nicht in Anspruch genommener Kreditrahmenvertrag in Höhe von 2.246 Tsd. EUR.

	2011 Tsd. Euro	2010 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Jahresüberschuss	1.524	1.021	503
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.294	1.452	842
Veränderungen langfristiger Rückstellungen	294	0	294
Abschreibungen auf Forderungen	49	36	13
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>4.161</b>	<b>2.509</b>	<b>1.652</b>

### 4. Vermögenslage



Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2011 und 2010 wie folgt dar:

#### – Aktiva –

Vermögenswerte	31.12.2011 Tsd. Euro	%	31.12.2010 Tsd. Euro	%	Veränderung Tsd. Euro
Anlagevermögen	70.517	46	53.966	38	16.551
Umlaufvermögen	26.240	17	40.749	28	-14.509
Vorräte, Verkaufsgrundstücke, unf. Leistungen	12.170	8	13.765	10	-1.595
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	45.263	29	35.114	24	10.149
Wertpapiere, liquide Mittel	8	0	2	0	6
<b>Rechnungsabgrenzung</b>	<b>154.198</b>	<b>100</b>	<b>143.596</b>	<b>100</b>	<b>10.602</b>

Die Erhöhung des Anlagevermögens beruht auf den Zugängen von zwei Gewerben und einem Pflegeheim mit Inneneinrichtung der Schlossbergterrasse Weinheim. Durch den Zugang erhöhte sich die planmäßige Abschreibung, wobei 282 Tsd. EUR auf die Inneneinrichtung des Pflegeheimes entfielen. Von der Position „Vorräte etc.“ betreffen 18,2 Tsd. EUR nicht fertiggestellte Verkaufsgrundstücke. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen längerfristige Forderungen gegenüber Tochterunternehmen und eine Rückerstattung des Finanzamtes über 1.865 Tsd. EUR.



Die Wertpapiere sind mit 38,2 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 7.034 Tsd. EUR.

– Passiva –

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
<b>Fremdmittel</b>					
<u>Darlehen</u>					
Langfristige Darlehen	30.457	20	28.027	20	2.430
Kurzfristige Darlehen	18.998	12	14.195	10	4.803
Spareinlagen /-briefe	43.401	28	42.457	30	944
Rückstellungen	8.137	5	6.837	5	1.300
Anzahlungen auf noch nicht abger. Leistungen	5.555	4	5.190	4	365
sonst. Verbindlichkeiten	777	1	1.372	1	-595
Rechnungsabgrenzung	35	0	28	0	7
<b>Eigenkapital</b>					
	107.360	70	98.106	68	9.254
	46.838	30	45.490	32	1.348
	<b>154.198</b>	<b>100</b>	<b>143.596</b>	<b>100</b>	<b>10.602</b>

Die Erhöhung der Darlehen im kurzfristigen Bereich ist ein auf Euribor bestehender Kredit, dem unbelastete Grundstücke sowie ständig verfügbare Anleihen zur Verfügung stehen. Aufwendungsdarlehen wurden nicht in Anspruch genommen.

Das Sparvolumen ist im Geschäftsjahr moderat um 2 % gestiegen. Die Sparbriefe mit einer Laufzeit belaufen sich zum 31.12.2011 auf 36.997 Tsd. EUR.

Die Rückstellungen wurden den Notwendigkeiten angepasst.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2011 von Mietern, Käuferzahlungen und ein noch nicht endabgerechnetes Projekt.

– Rentabilitätskennzahlen –

	2011	2010	
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdmittelkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,6 %	1,8 %
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital}}$	3,3 %	2,8 %
<b>Eigenkapitalquote</b>	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	30,4 %	31,7 %
<b>Anlagenintensität</b>	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	45,7 %	37,6 %
<b>Sachanlagenintensität</b>	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$	44,5 %	36,2 %
<b>Umlaufintensität</b>	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	29,4 %	41,0 %

## 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: Bauträger, Baubetreuung

Wohnbau Lützen GmbH, Lützen  
Gesellschaftszweck: Wohnungsbewirtschaftung

ÖPP Rhein-Neckar GmbH  
Public Private Partnership



#### – 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 248 Tsd. EUR an die Familienheim Rhein-Neckar abgeführt.

#### – KFH Kabel-Service-Gesellschaft mbH –

Die KFH bietet Breitbandkommunikationstechnik und Satelliteninstallationen für die Mieter der Familienheim sowie Dritte an. Seit 2008 hat die KFH ihre Geschäftsfelder um den Bereich Energiecontracting erweitert. Im Berichtsjahr erwirtschaftet die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 116 Tsd. EUR. Das Jahresergebnis wird laut Ergebnisabführungsvertrag an die Muttergesellschaft abgeführt.

#### – SEG Rhein-Neckar GmbH –

Im Geschäftsjahr 2011 hat die SEG Rhein-Neckar GmbH durch die Bewirtschaftung einer Wohnanlage und die Betreuung verschiedener Projekte einen Jahresüberschuss von 39 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 2011 einen Jahresüberschuss in Höhe von 808 Tsd. EUR erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung der mietpreislichen und marktbedingten Beschränkungen entspricht die Ertragsituation 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 Grundstückverwaltung GmbH.



## 6. Risikobericht



Derzeit sind in nahezu allen wirtschaftlichen Bereichen positive Entwicklungen festzustellen. Dementsprechend kann aufgrund der vorliegenden Ertragsituation sowie der gegenwärtigen und zukünftigen Einnahmesituation der Genossenschaft auch eine ausreichend abgesicherte Gesamtsituation und ein gutes 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, sodass 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 Sicherungsfond für Spareinlagen des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V. Darüber hinausgehende, unternehmerische Risiken werden im Einzelnen durch entsprechend abgeschlossene Versicherungen sowie vorhandene freie Grundschulden 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, aufgrund 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 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 einer rezessiven Wirtschaftsentwicklung auf die Arbeitsmarktsituation in Deutschland durchaus zu Auswirkungen auf die Ertragsituation 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.

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 der 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, sodass 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 mithilfe der jeweils geeigneten Instrumente einer regelmäßigen Risikoüberprüfung unterzogen. Die Einleitung darüber hinausgehender Vorsorgemaßnahme 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 Konjunkturerwicklung“ ist im Berichtsjahr natürlich noch die in den letzten Jahren vorherrschende, weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise von erheblicher Bedeutung. Neben der regelmäßigen Kontrolle und Einschätzung dieser und anderer marktspezifischen Einflussfaktoren ist insbesondere die Analyse der Wirtschafts- und Finanzkrise 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 des Bauvorhabens nahezu abgeschlossen. Der Gesamtzeitplan wurde 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 2012 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 2012 von einer anhaltend positiven Entwicklung aus.

#### Der Vorstand

Mannheim, 24. 02. 2012



## Liquide Mittel zum 31.12.2011



	€
Kassenbestand per 30.12.2011	30.285,55
Bankguthaben per 30./31.12.2011	
Girokonten	4.953.726,09
Festgeldkonten	2.050.000,00
Wertpapiere per 31.12.2011	38.229.119,32

## Entwicklung des Mitgliederstandes und der Geschäftsanteile



	Mitglieder	weitere Anteile
Mitgliederbestand am 01.01.2011	6094	8093
+ Zugang 2011	334	100
- Abgang 2011	348	271
<b>= Mitgliederbestand am 31.12.2011</b>	<b>6080</b>	<b>7922</b>

### Mitgliederbewegung 2011



	Mitglieder	weitere Anteile
+ Beitritt	334	100
+ Tod	65	140
↷ Übertragung	4	2
← Ausschluss	42	1
× Teilkündigung	-	15
↷ Teilübertragung	-	-
× Aufkündigung	237	113

## Stand der Geschäftsguthaben



	€
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2010	2.355.490,46
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2011	2.315.800,05
Abgang im Geschäftsjahr 2011	- 39.690,41



## Die Genossenschaft

### Verwaltungsorgane



<b>Vorstand</b>	Gerhard A. Burkhardt <i>(Direktor, Vorstandsvorsitzender)</i>
	Gert Lottermann <i>(Bankkaufmann, nebenamtliches Vorstandsmitglied)</i>
<b>Aufsichtsrat</b>	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>
<b>Prokura</b>	Rita Welsch <i>(Leiterin Finanzen)</i>
	Alexander Burkhardt <i>(Rechtsanwalt)</i>
	Martin Burneleit <i>(Jurist)</i>
<b>Vertreterversammlung</b>	120
<b>Ehrenmitglieder</b>	Herbert Klump
	Dionys Wipfler

## Unternehmensdaten im Überblick

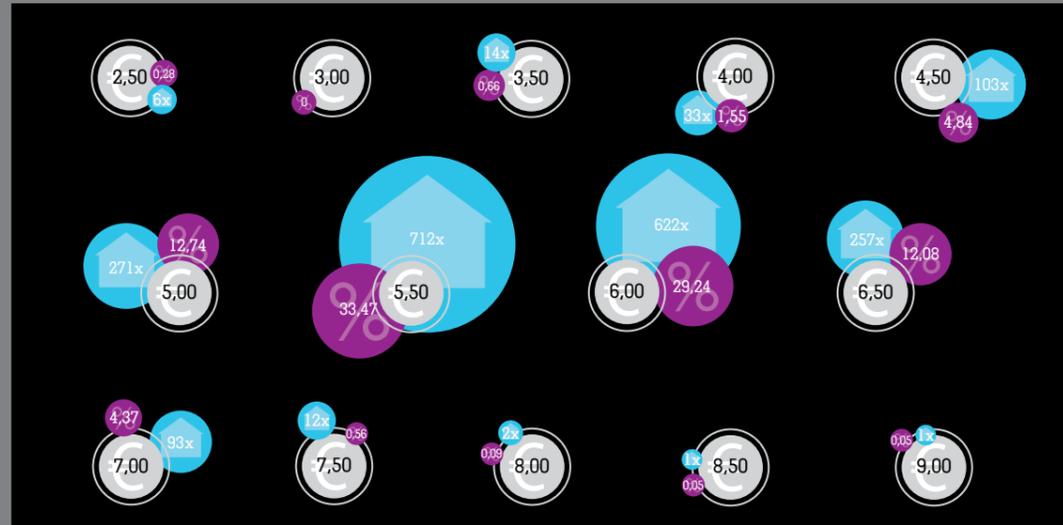
Gründung	23.01.1947
Eintragung Genossenschaftsregister	17.01.1948
Genehmigung der Spareinrichtung	25.06.1969
Beteiligung 100 %	IHF Immobilien-Gesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH KFH Kabel-Service-Gesellschaft Familienheim Mannheim mbH Wohnbau Lützen GmbH SEG Rhein-Neckar GmbH ÖPP Rhein-Neckar 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.
<b>Weitere Daten der Unternehmensgruppe Familienheim Rhein-Neckar eG</b>	
Gesamtbauleistung inkl. Tochtergesellschaften, Wohn-, Gewerbe- und Wirtschaftseinheiten	9.684
Im Bau bzw. Vorbereitung befindliche Bauvorhaben inkl. Tochtergesellschaft SEG	464
Mietwohnungsbestand inkl. Tochtergesellschaften	2.791
Verwaltete Einheiten inkl. Tochtergesellschaften	3.351
Bilanzsumme	154.347.241,22 €
Spareinlagen	43.400.950,45 €
Anlagevermögen	70.694.313,87 €
Mitgliederstand	6.080
Bilanzsumme inkl. Tochtergesellschaften	175.563.581,71 €



## Höhe der Nutzungsgebühren

● Anzahl der Wohnungen ● Nutzungsgebühr pro m<sup>2</sup> ● Relation: Wohnungen zur Höhe der Nutzungsgebühr

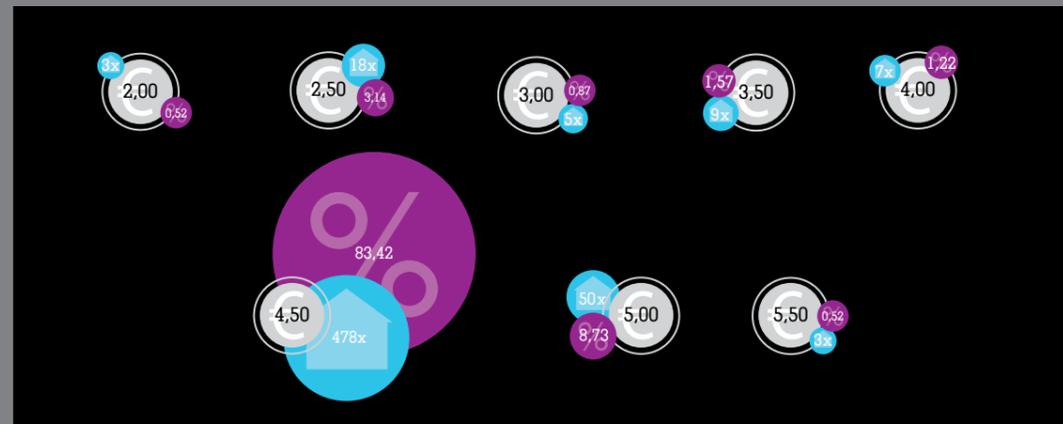
### Familienheim (Wohnungen gesamt: 2.127)



### IFH (Wohnungen gesamt: 19)



### Wohnbau Lützen (Wohnungen gesamt: 573)

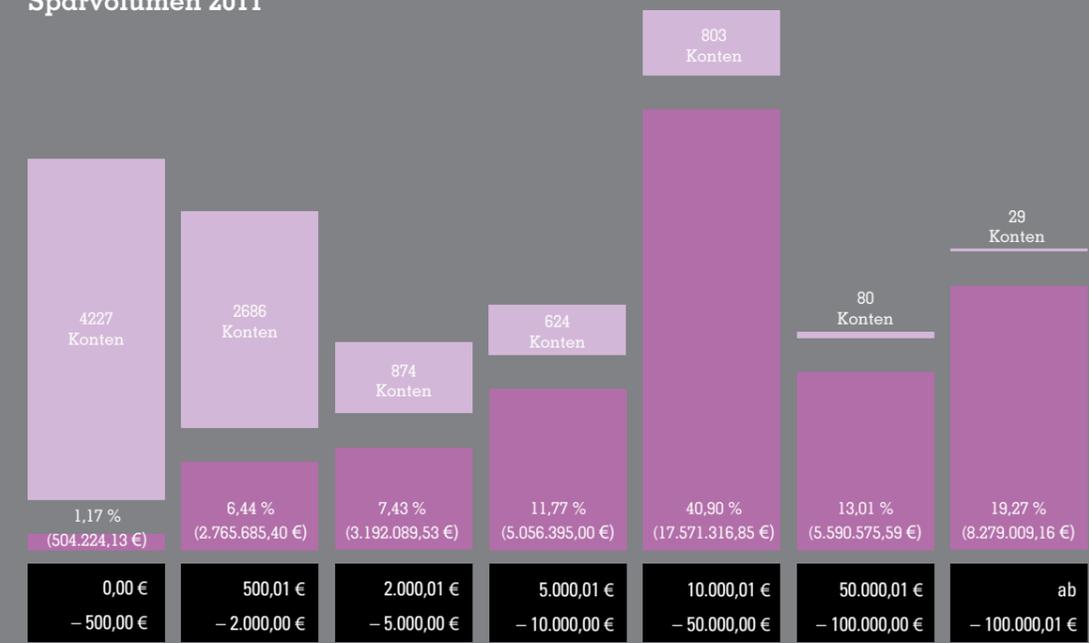


● Anzahl der Wohnungen ● Nutzungsgebühr pro m<sup>2</sup> ● Relation: Wohnungen zur Höhe der Nutzungsgebühr

## Stand der Sparkonten zum 31.12.2011

	2011	2010
Konten Kündigungsfrist gesetzlich	74,58 % 6.953	6.843
Konten Kündigungsfrist 12 Monate	1,03 % 96	100
Konten Kündigungsfrist 24 Monate	0,06 % 6	6
Konten Kündigungsfrist 30 Monate	0,06 % 6	6
Konten Kündigungsfrist 4 Jahre	0,11 % 10	11
Konten Kündigungsfrist 5 Jahre	0,10 % 9	9
VL – Vermögenswirksame Leistungen	0,19 % 18	10
„Regelmäßig sparen“ (Sparverträge mit 5 % Prämie)	0,13 % 12	15
„Regelmäßig sparen“ (Sparverträge mit 14 % Prämie)	0,83 % 77	81
Sparbriefe	22,91 % 2.136	2.109
<b>Insgesamt</b>	<b>9.323</b>	<b>9.190</b>
<b>Zugang in 2011</b>	<b>+ 133</b>	

### Sparvolumen 2011



Sparvolumen insgesamt: 9323 Konten // 42.959.295,96 €



Wiesenstraße 15 – Eingangsfront



Robert-Koch-Straße – Detail Balkonturm



Robert-Koch-Straße – Straßenfront



## Modernisierungs- & Instandhaltungsmaßnahmen 2011

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“



### – Oftersheim – Wiesenstraße 15 –

Mit der Wohnanlage Oftersheim, Wiesenstraße 15 wurde ein weiteres Objekt der Familienheim Rhein-Neckar eG umfangreich energetisch saniert. Das Ensemble Wiesenstraße 13 und 15 wurde in den Jahren 1961/1962 erstellt und ist durch seine hervorragende Lage in Oftersheim bei Schwetzingen sehr gefragt. Die zwei Mehrfamilienhäuser verfügen über 32 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.977 m<sup>2</sup>.

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 Dachdämmung und Neueinbau von Dachflächenfenstern
8. Erneuerung Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung)
9. Neuanlage der Außenanlage mit ebenerdigen Müllstandplatz / Fahrradstellplatz / PKW Stellplätzen in 2012 nach Abschluss der Sanierung Wiesenstraße 13



### – Edingen-Neckarhausen – Robert-Koch-Straße 10 & 12 –

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 / Fahrradstellplatz / PKW Stellplätzen in 2012 nach Abschluss der Sanierung Robert-Koch-Straße 14 & 16

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 Immobilienportfolio 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 Fahrradstellplätzen sowie PKW-Stellplätzen nach Abschluss der Komplettsanierung des Nachbargebäudes Robert-Koch-Straße 14 und 16 in 2012 wird das gelungene Sanierungskonzept abrunden.



## Bauprogramm 2012

	Häuser	Wohnungen	Garagen / Stellplätze	Gewerbl. Einheiten	Herstellungskosten €
<b>Bauüberhang 2011</b>					
Ivlesheim Mahrgrund, Birkenweg	2		4		417.511
Ivlesheim, Im Mahrgrund	7		14		1.392.000
Schlossbergterrasse Weinheim	9	38 ETW	106	9	8.630.000
<b>gesamt</b>	<b>18</b>	<b>38</b>	<b>124</b>	<b>9</b>	<b>10.439.511</b>
<b>Neubauplanung 2012</b>					
Düsseldorf	2	116	116		20.000.000
Hirschberg Leutershausen, Wormserstraße	13		18		3.800.000
Lützelsachsen, Bachwiesenstraße	6		6		900.000
Ladenburg, Feuerleitergasse	2	9	14		2.000.000
Ladenburg, Römerstadion	1		15	1	664.700
Plankstadt, Mozartstraße	6		6		1.050.000
Schriesheim, Altenbach	16		16		2.454.200
Schriesheim, In den Fensensäumen	2	6	12		1.600.000
Lützen	1	3		3	396.250
Laudenbach	15		15		2.350.000
Ivlesheim, Maifischweg	12		24		2.250.000
	1	6	10		1.000.000
Ivlesheim, Schillerstraße	1	6	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
Offersheim, Wohngebiet Nord-West	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, altengerechte Wohnanlage, Ärztehaus				21.500.000
<b>gesamt:</b>	<b>137</b>	<b>189</b>	<b>340</b>	<b>4</b>	<b>73.599.590</b>
<b>Baubetreuung 2012</b>					
Islandpferdegestüt Wiesenhof	1				10.000.000
Neubau Einfamilienhaus Podlech	1				582.920
Winterunterstände Metzlingschwander Hof				3 Hallen	330.000
Villa Urbig	1				1.500.000
Thielallee	1				300.000
<b>gesamt:</b>	<b>4</b>				<b>12.712.920</b>
<b>Projektbetreuung 2012</b>					
Campus am Jungfernsee, Baufeld Gewerbe					208.000.000
Campus am Jungfernsee, Bürogebäude					16.000.000
<b>gesamt:</b>					<b>208.000.000</b>



## Jahresbilanz zum 31. Dezember 2011

### Aktiva

	2011	2010
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.464,19 €	5.946,60 €
Sachanlagen	68.546.461,34 €	52.008.317,75 €
Finanzanlagen	1.951.776,22 €	1.951.776,22 €
Anlagevermögen insgesamt	70.516.701,75 €	53.966.040,57 €
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	26.239.644,87 €	40.748.476,84 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.170.396,60 €	13.765.036,27 €
Wertpapiere	38.229.119,32 €	30.812.497,48 €
Flüssige Mittel	7.034.011,64 €	4.301.992,13 €
Rechnungsabgrenzungsposten	7.860,92 €	1.595,71 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>154.197.735,10 €</b>	<b>143.595.639,00 €</b>

### Passiva

	2011	2010
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben	2.315.800,05 €	2.355.490,46 €
Ergebnisrücklagen	44.386.461,61 €	42.997.722,32 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>135.543,34 €</b>	<b>136.748,00 €</b>
Eigenkapital insgesamt	46.837.805,00 €	45.489.960,78 €
Rückstellungen	8.136.642,39 €	6.837.262,69 €
Verbindlichkeiten	99.188.312,94 €	91.240.258,74 €
Rechnungsabgrenzungsposten	34.974,77 €	28.156,79 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>154.197.735,10 €</b>	<b>143.595.639,00 €</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 // €	2010 // €
<b>Umsatzerlöse</b>	+ 27.906.066,97	14.995.844,97
Bestandsveränderung	- 3.548.781,74	25.354.639,53
Sonstige betriebliche Erträge	+ 388.804,93	299.594,30
Aufwendung für bezogene Lieferung	- 23.363.334,62	34.626.779,09
<b>Rohergebnis</b>	+ 8.480.319,02	6.023.299,71
Personalaufwand	+ 2.099.455,55	1.955.809,63
Abschreibungen	+ 2.294.060,36	1.485.090,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	+ 1.233.911,35	538.122,35
Erträge aus der Gewinnabführung	+ 402.184,30	309.361,20
Erträge aus anderen Finanzanlagen	- 235,70	325,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 1.477.436,70	901.022,41
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	+ 304.902,86	215.821,52
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	+ 2.532.068,85	1.500.446,96
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	+ 1.895.776,75	1.538.717,53
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 110.911,06	255.622,25
Sonstige Steuern	- 260.583,06	262.296,14
<b>Jahresüberschuss</b>	+ 1.524.282,63	1.020.799,14
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	+ 1.388.739,29	884.051,14
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>135.543,34</b>	<b>136.748,00</b>

## 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
<b>2011</b>	<b>2.315.800,05</b>	<b>5.053.461,61</b>	<b>6.500.000,00</b>	<b>32.833.000,00</b>	<b>46.702.261,66</b>



## Bericht des Aufsichtsrats



Im Geschäftsjahr 2011 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 31.12.2011 und der Lagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung vom gesetzlichen Prüfungsverband, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in 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 2011 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 2012

**Justizrat Hans Otto Umstätter**  
Vorsitzender



## Tochtergesellschaften



### KFH Kabel-Service-Gesellschaft

#### Familienheim Mannheim mbH

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

### IFH Immobilien-Gesellschaft

#### Familienheim Rhein-Neckar mbH

Familienheim Rhein-Neckar mbH  
Ansprechpartnerin: Marta Thome  
Tel.: 0621-10772-54 | Fax: 0621-10772-55  
[marta.thome@famheim-rhein-neckar.de](mailto:marta.thome@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](mailto: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](mailto:alexander.burkhardt@famheim-rhein-neckar.de)

### FHS Grundstückverwaltung GmbH

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

### GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG

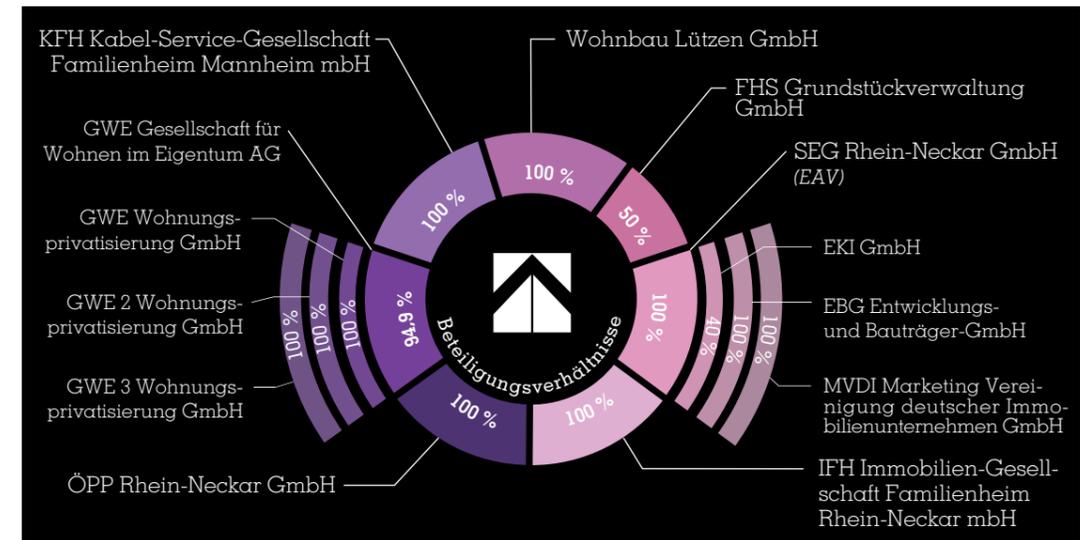
Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt  
Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55  
[alexander.burkhardt@famheim-rhein-neckar.de](mailto:alexander.burkhardt@famheim-rhein-neckar.de)

### ÖPP Rhein-Neckar GmbH

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt  
Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55  
[alexander.burkhardt@famheim-rhein-neckar.de](mailto: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@mvd-gmbh.de](mailto:alexander.burkhardt@mvd-gmbh.de)





Luftbild der Schlossbergterrasse



## Die Zukunft beginnt heute

### → – Schlossbergterrasse vollendet –

Wer wünscht sich nicht Leben und Wohnen in attraktiver Lage? Wo könnte dies besser gelingen als in einer Stadt wie Weinheim? Umgeben von wunderschöner Natur und eingebunden in das attraktive Geschehen einer Stadt mit historischem Kern ist Weinheim der ideale Wohnort für Menschen in jeder Lebensphase. So beschreibt Gerhard A. Burkhardt, Vorstandsvorsitzender das Umfeld, in dem die Familienheim Rhein-Neckar eG das Projekt Schlossbergterrasse in Angriff genommen hat. Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wurden in unmittelbarer Nähe mit der Ansiedlung von REWE und Lidl geschaffen. Die barrierefreie Anbindung der Schlossbergterrasse an die Fußgängerzone wurde mit einem architektonisch anspruchsvollen Steg realisiert. Die unmittelbare Nähe zu den kulturellen und freizeitorientierten Angeboten sind weitere Pluspunkte des Standorts.

„Mein Wunsch ist es“, so Burkhardt weiter, „dass dieses Projekt auch dazu beiträgt, das Miteinander der Generationen in einem lebendigen, städtischen Gemeinwesen zu fördern.“ Das Konzept der Schlossbergterrasse wurde ganz auf dieses Ziel ausgerichtet: 52 barrierefreie Eigentumswohnungen, 39 moderne Eigentumswohnungen in den fünf Stadthäusern und die Seniorenresidenz St. Barbara mit 100 Plätzen sowie ein Ärztehaus, die beiden Supermärkte und fünf Ladeneinheiten sind in den vergangenen Jahren entstanden.

Am 24. September 2011 hatte die Familienheim Rhein-Neckar eG die Bevölkerung eingeladen, die Schlossbergterrasse in nahezu fertigem Zustand kennen zu lernen. Es konnten die Musterwohnungen besichtigt werden, die Arztpraxen des Ärztehauses informierten ebenso über ihre Tätigkeit wie das Friseurstudio und das Architektenbüro. Das Deutsche Rote Kreuz bot ebenfalls vielfältige Informationen. Wie bereits bei allen Veranstaltungen zuvor erfreute sich auch dieses Schlossbergterrassenfest bei strahlendem Wetter eines großen Zuspruchs und immer wieder durfte das vor Ort begleitende Team der Familienheim großes Lob für das Fest und das gesamte Projekt entgegennehmen.

### – 60 Millionen Euro investiert –

Am Fuße des Naherholungsgebietes Odenwald gelegen und mit direktem Anschluss an das innerstädtische Leben in all seinen Facetten erfüllt das Projekt Schlossbergterrasse die Ansprüche von Menschen und Familien jeden Alters. Die Familienheim Rhein-Neckar eG hat hier rund 60 Millionen Euro investiert. Auch die weiteren Projektdaten liefern beeindruckende Zahlen. Das Grundstück hat eine Größe von etwa 14.000 Quadratmetern. Allein im „Tunnel“ stecken 800 Tonnen Stahl. Weitere 5.000 Tonnen Stahl wurden im Rohbau verarbeitet. Zeitweise waren 200 Arbeitskräfte gleichzeitig auf der Baustelle, um frist- und fachgerecht das Projekt zu realisieren. 142.000 Kubikmeter umbauter Raum (ohne Tunnel) sind auf diese Weise entstanden. Die beheizte Wohn- und Nutzfläche summiert sich auf stolze 20.660 Quadratmeter.

Für den Hochbau benötigten die am Bau beteiligten Firmen gerade einmal 25 Monate, von Juli 2009 bis August 2011. Heute bietet die Schlossbergterrasse 52 barrierefreie Eigentumswohnungen, 39 Eigentumswohnungen in fünf Stadthäusern, ein Pflegeheim mit 100 Einzelzimmern, ein Ärztehaus mit sechs geplanten Einheiten und fünf Ladeneinheiten. Der Marken-Discounter Lidl verfügt hier seit Oktober 2010 über 1.660 Quadratmeter Verkaufs- und Nebenraumfläche. Der REWE-Supermarkt hat sogar noch etwas mehr Platz, nämlich 1.850 Quadratmeter. Jede Wohnung auf dem Areal verfügt über mindestens einen Stellplatz. REWE und Lidl bieten ihren Kunden 130 kostenlose Parkplätze, weitere



2000:  
Abriss des alten  
Krankenhauses



2011:  
Fertigstellung  
Schlossbergterrasse

90 öffentliche Stellplätze stehen eine Etage höher zur Verfügung. Insgesamt verfügt die Schlossbergterrasse damit über 423 Garagenstellplätze und 26 Stellplätze im Außenbereich.

– Der Steg schafft eine direkte Verbindung –

Im April 2008 begannen die Arbeiten für den Tunnel. Genau ein Jahr später wurde mit dem ersten Spatenstich für die Supermärkte das Großprojekt Schlossbergterrasse von der Familienheim Rhein-Neckar eG in Angriff genommen.

Jetzt sind die Arbeiten nahezu abgeschlossen. Die meisten Bereiche des neuen Quartiers sind längst mit Leben erfüllt. Bereits Ende Oktober 2010 eröffneten Lidl und REWE ihre Supermärkte mit insgesamt 2.625 Quadratmetern Verkaufsfläche und schlossen damit eine Versorgungslücke in der Innenstadt.

Ende Dezember 2010 bezogen dann die ersten Bewohner die Eigentumswohnungen auf dem Gelände. Ein wichtiges Datum war zweifellos der 27. März 2011, der als „Tag des Brückenschlags“ zur Innenstadt in die Bau-Chronik eingegangen ist. Damals wurde der Steg freigegeben, der seither die Fußgängerzone und die Schlossbergterrasse miteinander verbindet. Vorläufig letzter Meilenstein des Projekts war schließlich am 1. Juni 2011 die Eröffnung der Senioren-Residenz St. Barbara, die über 100 Einzelzimmer auf vier Etagen verfügt.

## Chronologie

- 05/2005  
Erster Kontakt im Projekt
- 03/2007  
Rechtskräftigkeit Bebauungsplan nach VGH-Urteil
- 31/07/2007  
Grundstückskaufvertrag mit Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Weinheim und der Familienheim Rhein-Neckar eG
- 02/08/2007  
Beginn der Planungsgespräche „Tunnel“ (ab LPH 3) bei der Stadt Weinheim, TBA
- 04/2008  
Baubeginn „Tunnelmaßnahme“
- 27/04/2009  
Spatenstich I. Bauabschnitt „Märkte“ – Baugrundverbesserung
- 19/05/2009  
Eröffnung des „Tunnels“ – geänderte Verkehrsführung des Durchgangsverkehrs
- 04/07/2009  
ARGE Rohbau stellt den ersten Kran
- 09/2009  
Beginn Bohrarbeiten Hangsicherung
- 03/2010  
Fertigstellung Hangsicherung
- 27/09/2010  
Richtfest Pflegeheim
- 09/2010  
Inbetriebnahme Nahwärmenetz 1. Teilausbau
- 10/2010  
Fertigstellung der Märkte Lidl + REWE-Eröffnung
- 12/2010  
Fertigstellung der ersten Wohnungen im barrierefreien seniorengerechten Wohnen
- 12/2010  
Fertigstellung der ersten Arztpraxis
- 05/2011  
Fertigstellung des Pflegeheims
- 06/2011  
Inbetriebnahme des Pflegeheims
- 08/2011  
Fertigstellung der ersten Wohnungen in den Stadthäusern
- 09/2011  
Fertigstellung der Gesamtaußenanlage

Gesamthochbauzeit Gebäude 07/2009 – 08/2011



Campus am Jungfernsee – Ansicht Campusgelände

## Campus am Jungfernsee

- Gesamtfläche des Areal = ca. 36 ha
- Anzahl der Grundstücke / Gebäude = 150 Villen
- Durchschnittliche Grundstücksgröße = Villen ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Art der Bebauung = 150 Villen / ca. 100.000 m<sup>2</sup> Office
- Größe Marina = ca. 100 Liegeplätze
- Neubau eines Research-Centers:  
Größe SAP-Projekt / Grundstück = 6.200 m<sup>2</sup> Grund- / ca. 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, ebenfalls noch ca. 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche entstehen.

Für das Unternehmen SAP wird im Rahmen dieses Projektes auf einer Grundstücksfläche von 6.200 m<sup>2</sup> bis Anfang 2013 ein Research-Center für Software realisiert.



3D-Modell Villa Noto – Ansicht von der Straße



## Ilvesheim

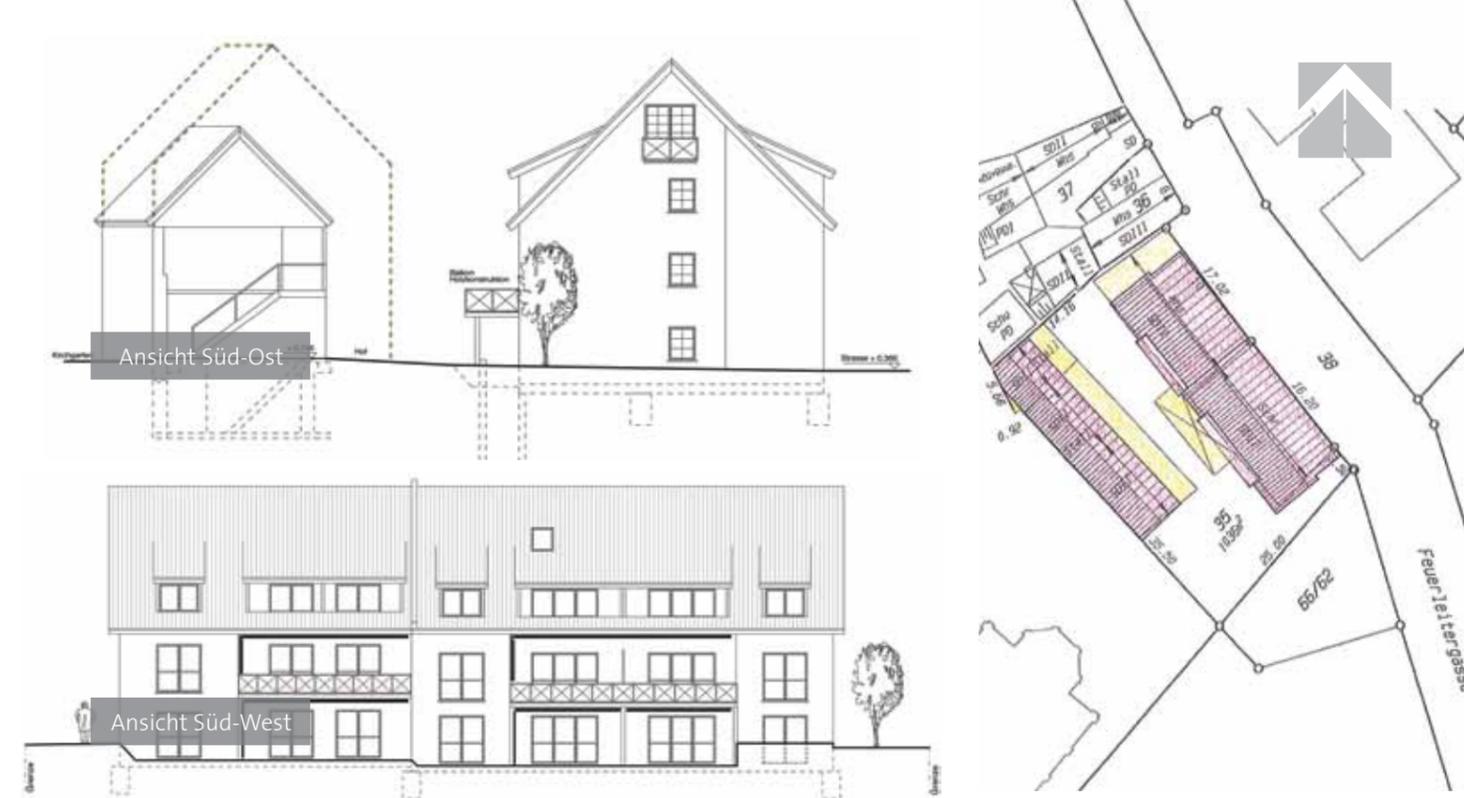
Neubaugebiet „Im Mahrgrund II“:

- 27 familienfreundliche Eigenheime
- Reihen- und Doppelhäuser
- Wohn- und Nutzfläche ab 170 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgrößen zwischen 113 m<sup>2</sup> und 385 m<sup>2</sup>

→ 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.



## Ladenburg

Feuerleitergasse 10:

- Mehrfamilienhaus
- 9 Wohnungen
- Wohnflächen zwischen 86 m<sup>2</sup> und 185 m<sup>2</sup>
- 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.



---

Aus unserer Bautätigkeit





HPG-Griebnitzsee



Innovationszentrum Golm



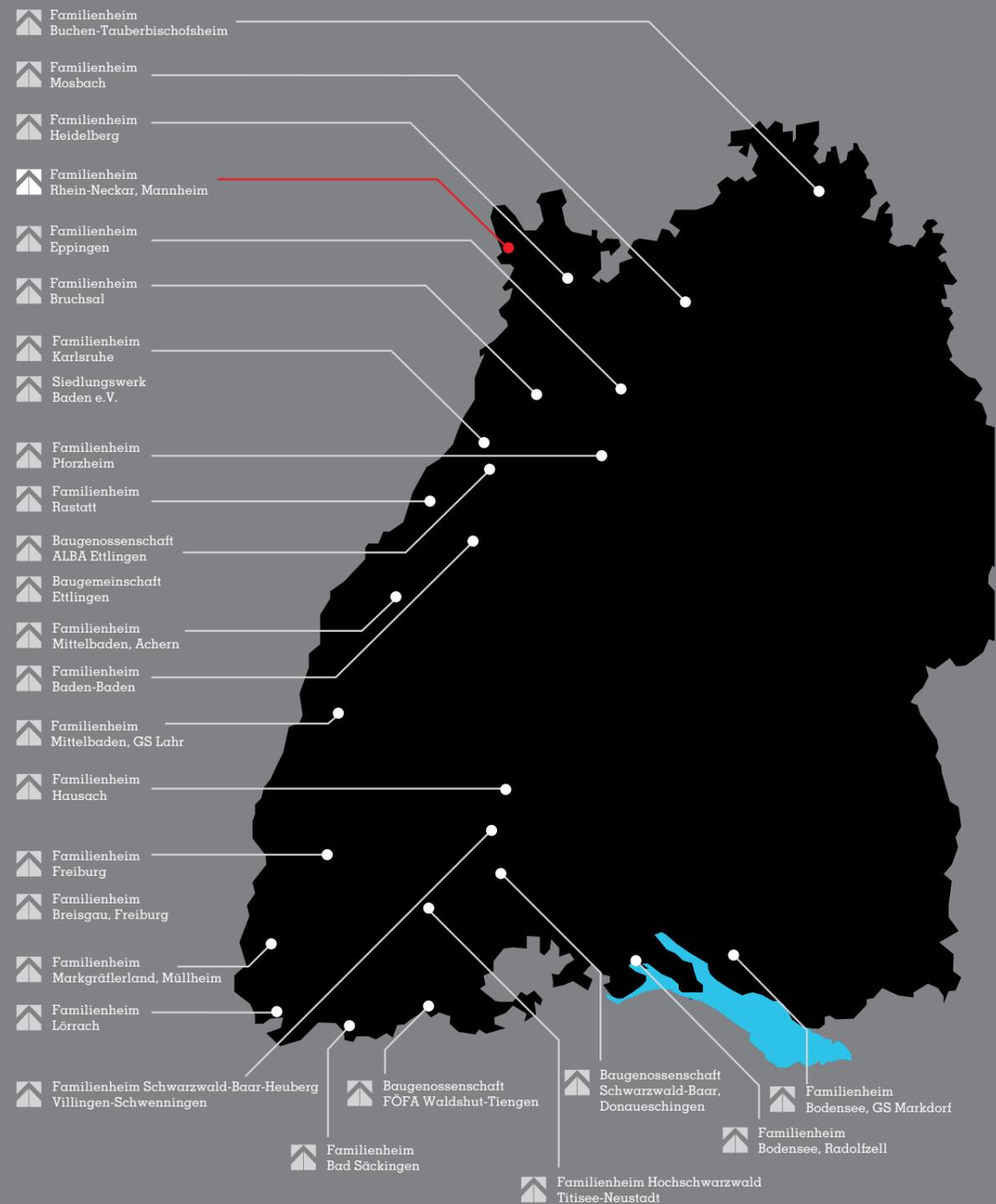
Isländergestüt Wiesenhof



Isländergestüt Wiesenhof – Unterricht auf der Ovalbahn



# 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](mailto:info@famheim-rhein-neckar.de)  
[www.famheim-rhein-neckar.de](http://www.famheim-rhein-neckar.de)

Gestaltung:

cortona werbeagentur GmbH  
Bahnhofstraße 29 | 69469 Weinheim  
[info@cortona.de](mailto:info@cortona.de)  
[www.cortona.de](http://www.cortona.de)