



**Familienheim  
Rhein-Neckar**

Eine starke Gemeinschaft

# Geschäftsbericht 2021

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes.....	Seite 04
Bilanz zum 31. Dezember 2021 .....	Seite 05
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 .....	Seite 08
Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG.....	Seite 10
Bericht des Aufsichtsrats.....	Seite 20
Kurzübersicht der wesentlichen Bauprojekte .....	Seite 23
Projekte in Hemsbach .....	Seite 34
Impressum / Bildnachweise.....	Seite 39

## Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

wir leben im Jahr 2022 in ausgesprochen herausfordernden und auch dramatischen Zeiten. In der Ukraine, in Europa direkt bei uns, tobt ein brutaler Krieg. Die aus dieser Situation resultierenden Folgen – außen- und sicherheitspolitische Dauerkrisen, grassierende Inflation, potentiell gravierende Energieengpässe, dramatisch steigende Ausgaben für Sicherheit – sind für uns alle mehr oder weniger ausgeprägt spür- und erlebbar. Dass es gleichzeitig noch eine „andere“ Katastrophe gibt, von der vor allem das vergangene Jahr 2021 stark geprägt war – die COVID-19-Pandemie mit ihren massiven gesellschaftlichen Verwerfungen – gerät vor diesem Hintergrund fast ein wenig in Vergessenheit.

Bei all diesen schlechten Nachrichten ist es umso bemerkenswerter, wie sich die Familienheim Rhein-Neckar im Geschäftsjahr 2021 entwickelt hat. Einige Projekte konnten in 2021 entscheidend weitergeführt werden, beispielsweise in der Jahnstraße in Edingen-Neckarhausen. In Mannheim-Franklin hat die Familienheim Rhein-Neckar die ersten 84 Wohnungen in sechs Häusern fertiggestellt. Unser Vermietungsgeschäft war wieder sehr erfolgreich, wir haben eine immense Nachfrage nach unseren Wohnungen und eine entsprechend niedrige Leerstandquote.

Auch in Zukunft werden wir intensiv daran arbeiten, lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir haben in den nächsten Jahren einige Projekte – sowohl im Bauträgerschaft als auch im Vermietungsgeschäft – in der Planung oder bereits in der Umsetzung, die im Sinne unserer Mieter und Kunden sein dürften und das Portfolio der Familienheim zukunftsicher machen werden.

Wir möchten unseren besonderen Dank unseren Mitarbeitern gegenüber aussprechen, die mit Fleiß und Loyalität einen immensen Beitrag zu unserem erfolgreichen Geschäftsjahr 2021 geleistet haben. Bei den Kommunen in unserem Geschäftsgebiet bedanken wir uns für die gute und produktive Zusammenarbeit. Unser Dank gilt darüber hinaus unseren Mietern, Kunden und Geschäftspartnern sowie allen Mitgliederinnen und Mitgliedern der Familienheim für das entgegengebrachte Vertrauen.

Mannheim, 10. Mai 2022

Der Vorstand

Florian Grabarek

Mike Kirsch



## Bilanz



Mehrfamilienhäuser in Ladenburg,  
erbaut 1964/1965, damals und heute

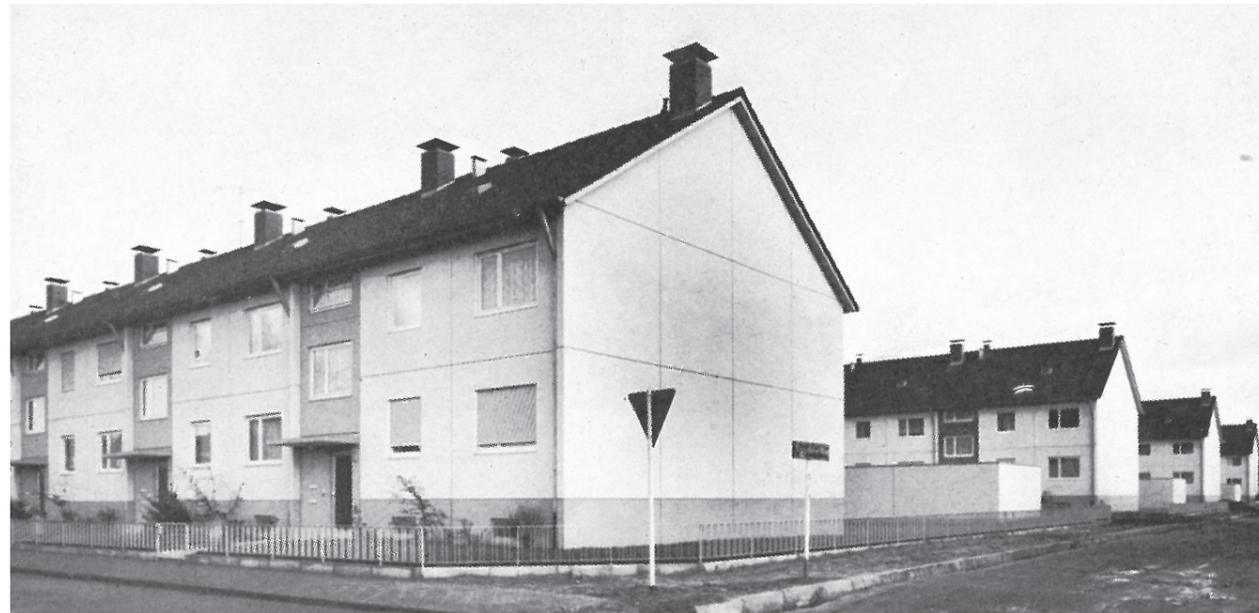
# Familienheim Rhein-Neckar eG

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	190.863,18	231.161,87
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.494.146,71	47.753.719,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.187.961,52	25.265.077,98
3. Grundstücke ohne Bauten	1.734.965,02	494.816,71
4. Technische Anlagen	69.615,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.046,95	194.377,57
6. Anlagen im Bau	17.563.837,97	16.611.990,50
7. Bauvorbereitungskosten	75.378,52	3.103,21
8. Geleistete Anzahlungen	1.457.500,00	2.109.838,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	32.531.016,11	27.781.271,11
2. Beteiligungen	1.111.500,00	1.111.500,00
3. Andere Finanzanlagen	4.152,00	4.152,00
	<b>147.556.982,98</b>	<b>121.561.008,92</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	10.048.272,03	2.930.240,00
2. Bauvorbereitungskosten	241.122,85	209.830,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.103.494,59	5.232.811,57
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	10.539.907,16	0,00
5. Unfertige Leistungen	5.025.832,03	4.903.161,23
6. Andere Vorräte	195.576,48	202.234,74
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderung aus Vermietung	188.975,82	170.728,86
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	557.997,41	1.116.728,19
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	213.756,85	53.301,15
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	13.862.440,90	18.995.377,12
5. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.508.493,09	5.543.231,17
6. Sonstige Vermögensgegenstände	200.099,19	602.706,95
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.539.360,88	2.703.647,89
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>907.524,04</b>	<b>31.759,42</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>203.689.836,30</b>	<b>164.256.767,71</b>

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
ausgeschiedenen Mitglieder	65.276,96	147.298,72
der verbleibenden Mitglieder	2.975.520,00	3.030.497,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.400,00	2.182,26
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 0,00 (Vj.: EUR 1.502,50)	3.043.196,96	3.179.978,48
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	7.289.568,40	7.014.354,63
Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	6.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	51.560.000,00	49.270.000,00
	65.349.568,40	62.784.354,63
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	2.694.009,91	3.124.079,03
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.565.213,77	-3.056.821,30
	128.796,14	67.257,73
<b>Eigenkapital</b>	<b>68.521.561,50</b>	<b>66.031.590,84</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	6.312.985,00	6.054.148,00
2. Steuerrückstellungen	248.000,00	1.151.590,00
3. Sonstige Rückstellungen	199.929,06	216.075,00
	<b>6.760.914,06</b>	<b>7.421.813,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.800.784,65	78.851.033,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	155.483,77
3. Erhaltene Anzahlungen	7.661.525,99	7.250.474,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	170.331,95	571.499,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.494.267,44	2.324.242,66
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	329.728,88	901.426,52
7. Sonstige Verbindlichkeiten	950.721,83	749.204,42
	<b>128.407.360,74</b>	<b>90.803.363,87</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>203.689.836,30</b>	<b>164.256.767,71</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung



Eigenheime in Mannheim-Blumenau, erbaut 1966, damals und heute

## Familienheim Rhein-Neckar eG Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.984.017,40	16.373.890,81
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.046.898,89	5.512.494,10
c) aus Betreuungstätigkeit	22.459,63	23.117,92
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.282.873,17	2.628.598,20
	<u>21.336.249,09</u>	<u>24.538.101,03</u>
2. Erhöhung (Vj.: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	709.939,49	-1.007.621,67
3. andere aktivierte Eigenleistungen	289.373,10	29.851,00
4. sonstige betriebliche Erträge	818.501,36	4.210.402,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-9.037.444,86	-9.802.795,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.771.619,33	-2.819.205,04
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-296.637,72	-244.730,51
	<u>-11.105.701,91</u>	<u>-12.866.730,84</u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.048.361,13</b>	<b>14.904.002,04</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.557.876,78	-3.831.406,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-531.972,25	-683.233,48
	<u>-4.089.849,03</u>	<u>-4.514.640,06</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.479.581,60	-2.315.293,74
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.754.230,02	-2.843.907,18
<b>9. Operatives Ergebnis</b>	<b>2.724.700,48</b>	<b>5.230.161,06</b>
10. Erträge aus der Gewinnabführung	368.089,24	194.644,18
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen	686.082,95	20.806,14
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	551.402,53	760.026,43
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-21.249,87
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-84.623,20	-180.287,20
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.498.754,25	-1.360.650,27
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag	299.697,61	-1.168.536,14
<b>17. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.046.595,36</b>	<b>3.474.914,33</b>
18. sonstige Steuern	-352.585,45	-350.835,30
<b>19. Jahresüberschuss</b>	<b>2.694.009,91</b>	<b>3.124.079,03</b>
20. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.565.213,77	-3.056.821,30
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>128.796,14</b>	<b>67.257,73</b>

# Lagebericht



*Wegweiser der Familienheim,  
Mannheim-Franklin, 2021*

## Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2021

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### A1. Geschäftsmodell

Die Familienheim Rhein-Neckar eG ist eine Baugenossenschaft mit Sitz in Mannheim. Die Genossenschaft wurde am 23.01.1947 gegründet und ist im Handelsregister Mannheim unter der Nummer GnR 33 eingetragen.

Zu den Geschäftsfeldern der Genossenschaft zählen die Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen sowie der Bau und Verkauf von Wohnungen und Eigenheimen im Stadtgebiet Mannheim sowie dem Rhein-Neckar-Kreis.

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

Aufgrund der Weiterentwicklung zur Immobiliengruppe Rhein-Neckar hat die Vertreterversammlung der Genossenschaft auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat am 30.11.2020 einer Verschmelzung mit der SEG Rhein-Neckar AG zugestimmt. Somit wird die Familienheim Rhein Neckar eG mit der im 100%-igem Eigentum der Familienheim Rhein Neckar eG befindlichen Aktiengesellschaft zur Familienheim Rhein Neckar AG verschmolzen. Die Eintragung der Verschmelzung steht jedoch aktuell noch an, wird aber nach Jahresabschluss 31.12.2021 rückwirkend zum 01.01.2022 erwartet.

#### A2. Ziele und Strategien

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

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

Aus dieser (mitgliederorientierten) sozialpolitischen Verpflichtung ist Ihre Ausrichtung nicht ausschließlich renditeorientiert, sondern verfolgt u. a. eine kommunalpolitische bzw. der Förderung ihrer Mitglieder verpflichteten Zielsetzung.

Unsere Investitionen in den Immobilienbestand waren in der Vergangenheit – und sind es aber um so mehr auch aktuell – auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Ziele unserer Geschäftstätigkeit sind neben der notwendigen Wirtschaftlichkeit eine umweltschonende Bauweise, energetische Effizienz und die Förderung des sozialen Miteinanders.

Innerbetrieblich bieten wir ein modernes und flexibles Arbeitsmodell mit hoher Arbeitsplatzsicherheit.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **B1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen**

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie setzte sich auch 2021 mit auch 2021 anhaltenden Beeinträchtigungen durch Shutdowns und Materialversorgungsengpässen fort.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Coronajahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres.

Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 %.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten des Energiepreises selbst wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, die Zinsen verharren dank der nach wie vor expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau, wenn gleich Ende 2021 leichte Steigerungen zu verzeichnen waren.

### **B2. Geschäftsverlauf**

#### ***Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes***

Zum Jahresende sind 2.322 Wohnungen und 33 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Bau bzw. die Bauvorbereitung für den eigenen Wohnungsbestand weiter vorangetrieben. Im Großprojekt Benjamin-Franklin-Village, Mannheim wurde der erste Bauabschnitt bereits fertiggestellt und bezogen. Die Fertigstellung und Vermietung des zweiten Bauabschnitts erfolgt bis Sommer 2022. Ebenso sind die Bau- und Planungsarbeiten für die Projekte Jahnstraße, Neckarhausen und Sport-

platzstraße, Laudenbach weit vorangeschritten. Weitere Projekte befinden sich in der Planung. Gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten durchgeführt, die notwendigen Sollmieten erzielt und die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte gewährleistet werden.

#### **Verkaufstätigkeit**

Im Bauträgergeschäft wurden neue Projekte vorbereitet und bestehende abgeschlossen. Diese und die bereits in der Bauvorbereitung befindlichen Projekte werden entsprechend der Nachfrage verfolgt. Die Annahme am Markt ist gut, die restlichen Einheiten in den Projekten Weinbergstraße, Weinheim sowie Im Kisselfließ, Laudenbach sowie Feuerleitergasse, Ladenburg wurden abgeschlossen. Die Bauträgermaßnahme in der Friedrichstraße, Hirschberg wird in 2022 fertiggestellt.

Die Umsetzung des Projekts „Glückstein“ in Mannheim wurde weiter vorangetrieben, die Baumaßnahme Fichtenstraße, Schriesheim wurde begonnen.

#### **Kauf von Bauland**

Das Jahr 2021 stand im Zeichen des Erwerbs von Bauland. So konnten in den Gemeinden Hemsbach, Laudenbach und Neckarhausen nennenswerte Flächen erworben werden, welche die Baureserven der nächsten Jahre sicherstellt.

#### **Unternehmensbeteiligungen**

Unsere Tochterunternehmen konnten im Berichtsjahr sehr positive Ergebnisse erzielen. Die Integration der neuen Tochterunternehmen wird weiter fortgeführt, sinnhafte Unternehmensverschmelzungen wurden vollzogen, kleinere Transaktionen durch Zukäufe und Veräußerungen getätigt. Ebenso wurden bestehende Beteiligungen (BfW-Bank) aufgestockt, sofern die Bewertung dieser Maßnahmen nachweislich Chancen auf rentable Ergebnisverbesserungen ergaben.

Für die weitere Verbesserung der Ertragslage der Beteiligungen werden noch vorhandene Optimierungspotenziale ausgeschöpft sowie Cross-Selling-Aktivitäten und die Akquise von neuen Aufträgen konsequent fortgeführt. Die positive Entwicklung wurde durch die Konzentration auf ertragreiche Geschäftsfelder und attraktive regionale Märkte, technische und organisatorische Maßnahmen zur Effizienzverbesserung sowie die Optimierung des Debitorenmanagements unterstützt.

Um Synergieeffekte zu heben, werden weiterhin zentrale Funktionen (Buchhaltung, IT, Versicherungen) in der Familienheim Rhein-Neckar eG gebündelt. Wenn möglich, werden die Kosten direkt an die Konzerngesellschaften fakturiert. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt jährlich eine Kostenallokation mit angemessenen Verteilungsschlüsseln und eine Weiterberechnung der anteiligen Kosten auf die Gesellschaften.

### **B3. Darstellung der Lage**

#### **3.1 Ertragslage**

Die Umsätze aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Bezugsfertigkeit des Neubaus im Benjamin-Franklin-Village, Mannheim sowie durchgeführte Anpassungen der Miete gegenüber dem Vorjahr um T€ 610,0 auf T€ 16.984,0.

Im Bauträgergeschäft konnten im Geschäftsjahr mit ein Umsatz von T€ 2.046,9 ein Ergebnisbeitrag von 860,7 erzielt werden.

Die Abrechnung von verschiedenen Leistungen mit den Tochterunternehmen generierte Umsätze von T€ 2.073,9. Den Umsätzen stehen Personal- sowie Sachaufwendungen gegenüber.

Eigenleistungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt T€ 359,1 aktiviert. Davon entfallen T€ 289,4 auf Bauprojekte des Anlagevermögens und T€ 69,8 auf Projekte des Umlaufvermögens.

Die Verminderung der Personal- und Sachkosten um rd. T€ 514,5 auf T€ 6.844,1 trug ebenfalls zum Ergebnis bei.

Aus der Überlassung von Liquidität im Bereich der Beteiligungen erzielte die Genossenschaft Zinserträge von T€ 551,2.

#### **3.2 Finanzlage**

Die Wesentlichen von der Genossenschaft eingesetzten Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Zahlungsverpflichtungen aus den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, den Unternehmensbeteiligungen und der Neubautätigkeit wurden teilweise aus Eigenmitteln finanziert. Planmäßigen Tilgungen von Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 2.586,7 stehen Valutierungen von T€ 36.386,7 gegenüber. Die Valutierungen resultieren insbesondere aus der Finanzierung für die Neubauprojekte und für Grundstückskäufe. Das führte per Saldo zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 38.949,8.

Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es – auch unter Betrachtung des Coronaeffektes – nur in geringem Umfang zu Mietausfällen kommt.

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2021 beträgt T€ 1.539,4 (Vj.: T€ 2.703,6). Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

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

Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2022 die notwendigen Sanierungen und Neubauten im Anlagevermögen sowie die geplanten Projekte im Umlaufvermögen durchzuführen. Es besteht ein Kreditrahmenvertrag in Höhe von € 18,7 Mio. und ein Avalrahmenvertrag in Höhe von € 0,6 Mio. Der Kreditrahmenvertrag ist per 31.12.2021 mit € 17,6 Mio. in Anspruch genommen.

### 3.2. Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich durch Investitionen (vermindert um Anlagenabgänge) von T€ 27.618,1 bei üblichen Abschreibungen von T€ 2.479,6 im Geschäftsjahr um T€ 25.996,0 erhöhte.

Im Bereich der Bautätigkeit des Umlaufvermögens sind Fremdkosten von T€ 1.681,8 zugegangen. Dem stehen Abgänge aus Verkäufen mit T€ 1.094,5 gegenüber.

Durch das erzielte Jahresergebnis hat sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.490,0 erhöht. Aufgrund der hohen Bautätigkeit für den Eigenbestand und der damit verbundenen Darlehensaufnahme hat sich die Bilanzsumme um T€ 39.433,1 erhöht. Somit verminderte sich die Eigenkapitalquote trotz Erhöhung des Eigenkapitals auf 33,6 %.

Die Vermögenslage sichert weiterhin eine stabile Geschäftsentwicklung der Genossenschaft.

### B4. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Der Begriff „Finanzielle Leistungsindikatoren“ beschreibt die messbaren finanziellen Ergebnisse des Unternehmens. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden nicht erhoben.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	Berechnung	2021	2020	2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,1 %	2,7 %	2,7 %	2,3 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	3,9 %	4,7 %	3,9 %	2,7 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	33,6 %	40,2 %	40,9 %	38,0 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	72,4 %	74,0 %	74,9 %	70,2 %
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$	55,8 %	56,3 %	55,7 %	51,7 %

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### C1. Prognosebericht

Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Metropolregion Rhein-Neckar hielten im Jahr 2021 an, was sich auch in der anhaltend hohen Nachfrage (Miete wie auch Kauf) nach Wohnungen abzeichnet. Die wirtschaftliche Lage der Familienheim Rhein-Neckar eG war im vergangenen Geschäftsjahr anhaltend gut. 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 2022 von einer anhaltend gleichbleibenden positiven Entwicklung aus, wobei weitergehende Folgewirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere in Zusammenhang mit der Ukraine Krise sowie den Nachläufer Effekten der Corona-Krise zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig abgeschätzt werden können.

Die Mieterlöse werden sich in 2022 durch die in 2021 durchgeführten Mietanpassungen, die in 2022 erwartenden Fertigstellungen der Bauprojekte für den Eigenbestand in Mannheim und Edingen-Neckarhausen, sowie den zu erwartenden Modernisierungsumlagen weiter erhöhen. Für das Jahr 2022 rechnen wir mit Mieterlösen aus der Hausbewirtschaftung von € 13,7 Mio. Die geplanten Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung werden sich mit rd. € 4,3 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres bewegen.

Bauträgerprojekte in Leutershausen, Schriesheim und Mannheim sind in Planung und werden teilweise bereits aktiv vermarktet. Wir erwarten in 2022/2023 durch die laufenden und geplanten Projekte einen stabilen Umsatz. Aufgrund der hohen Bautätigkeit für den Eigenbestand und der damit verbundenen begrenzten Kapazitäten liegt der für das Jahr 2022 geplante Umsatz aus dem Bauträgerbereich bei ca. € 4,6 Mio.

Die in den letzten Jahren erworbenen Unternehmen entwickeln sich im Rahmen des schwierigen Marktumfeldes sehr gut, mögliche Synergien wurden identifiziert und entsprechende Maßnahmen werden konsequent umgesetzt. Die Beteiligungen werden zukünftig weiterhin einen positiven Beitrag zum Erfolg der Gruppe beitragen.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 ohne Sonderfaktoren wird sich somit voraussichtlich in einer Bandbreite von € 1,7 bis 2,0 Mio. bewegen und liegt damit auf dem Niveau der Vorjahre.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erwarten wir auch für die kommenden Geschäftsjahre einen positiven Geschäftsverlauf.

## C2. Chancen-/Risikobericht

Die Nachfrage nach Immobilien dürfte sich auch auf Grund der aktuellen noch niedrigen Zinssituation, der steigenden Inflation und dem damit verbundenen Interesse an renditesicheren Anlageformen weiterhin auf hohem Niveau stabilisieren. Die Entwicklung des Bauträrgeschäftes wird unter Berücksichtigung der Nachfrage betrieben. Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Baunebenhandwerks halten wir unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation für herausfordernd aber beherrschbar. Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsportfolios sind – insbesondere auch unter den ökologischen Hintergründen – Voraussetzung für eine dauerhafte Vermietbarkeit des Bestandes zu marktkonformen Mietpreisen. Dieses Ziel wird weiterhin nachhaltig verfolgt. Investitionen in den Bestand sind geplant und aufgrund unserer guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durchführbar. Finanzierungen erfolgen mit Eigen- und Fremdmitteln, sofern verfügbar auch unter Ausnutzung der zinsverbilligten Darlehen der KfW Bankengruppe. Die Möglichkeiten zur Modernisierungsumlage werden genutzt werden. Dies wird weiter zur dauerhaften Erhöhung von Erlösen führen.

Unsere Genossenschaft verfügt über ein gutes Rating seiner finanzierenden Kreditinstitute und hat auch seitens der Deutschen Bundesbank den Status „bundesbankfähig“. Damit sind weiter Finanzierungsmöglichkeiten gegeben um die geplanten Projekte durchführen zu können. Aufgrund des gestaffelten Darlehensauslaufs (Bestand) können Risiken vermindert werden. Die Zinsbindungsdauer des vorhandenen Darlehensvolumens trägt zu einem geringen Zinsänderungsrisiko bei.

Die Genossenschaft übernimmt aufgrund der guten Finanzierungsbedingungen ebenfalls die Ausstattung der Tochterunternehmen mit Liquidität. Im Rahmen des Beteiligungscontrollings werden Zahlungsrisiken und laufende Ergebnisse innerhalb der Gruppe laufend überwacht, um einen geregelten Zahlungsverkehr zu gewährleisten. Bewertungsrisiken und Zahlungsausfälle können bei negativer Entwicklung der Beteiligungen entstehen, sind derzeit aufgrund der überwiegend positiven Ergebnisse aber unwahrscheinlich.

Eine hohe Quote an langjährigen Mitarbeitern, regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen, eine stetige Optimierung der Arbeitsabläufe und internen Controllinginstrumente tragen dazu bei, dass die Genossenschaft auch organisatorisch den zukünftigen Anforderungen gewachsen ist.

Eventuelle Risiken können grundsätzlich branchenbezogener Art sein. Dazu zählen: möglicher Leerstand, mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter/Käufer, Abweichung von geplanten und realisierten Terminen im Bau allgemein oder auch Baupreissteigerungen. Bei der Finanzierung bestehen Risiken durch Zinserhöhungen. Weder zum Abschlussstichtag noch im darauffolgenden Zeitraum der Berichterstellung lagen bestandsgefährdende Sachverhalte vor. Ebenso wenig gab es Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten. Risiken als mögliche nega-

tive Entwicklungen in der Zukunft werden vom Vorstand in den kommenden Geschäftsjahren nicht erwartet.

Um jederzeit bestmöglich auf Auswirkungen möglicher Risiken vorbereitet zu sein, werden die identifizierten Risiken laufend überwacht. Das ermöglicht eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung und eine frühzeitige Erkennung von Risiken. Die Methoden und Systeme ermöglichen eine sachgerechte Strategieentwicklung sowie die Überwachung und Steuerung insbesondere der Marktpreis-, Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken im Rahmen des Gesamtrisikomanagements der Genossenschaft.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie 2021 zu deutlichen Einschnitten, sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt und teilweise erhebliche organisatorische Herausforderungen mit sich gebracht. Es zeichnet sich zwar aktuell eine leichte Entspannung ab, jedoch ist mit Rückschlägen und weiteren Unsicherheiten in 2022 zu rechnen.

Seit März 2022 ergibt sich zusätzlich zur bestehenden Coronasituation durch den Ukraine Krieg eine weitere additive Krisensituation. Diese verstärkt die bestehenden Entwicklungen rund um Materialpreise und Verfügbarkeiten und ergänzt diese mit zusätzlichen Preisteigerungsschüben z.B. bei Rohstoffen und Energie. Gerade die Möglichkeit einer Unterversorgung der „Wirtschaft“ mit Energie birgt gerade in unserem lokalen Markt die Gefahr einer deutlich steigenden Arbeitslosenquote.

Die Geschwindigkeit und Massivität der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen, zumal sich im Thema Ukraine Krieg eine sehr starke politischen Abhängigkeit ergibt; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Mietausfälle möglich, die sich allerdings bisher auf einem niedrigen Niveau bewegt haben.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir dennoch weiterhin eine positive Entwicklung der Geschäftsfelder. Dementsprechend kann aufgrund der vorliegenden Ertragssituation sowie der gegenwärtigen und zukünftigen Einnahmesituation der Genossenschaft, auch eine ausreichend abgesicherte Gesamtsituation attestiert werden.

Mannheim, 10. Mai 2022

Der Vorstand

Mike Kirsch

Florian Grabarek

# Bericht des Aufsichtsrats



*Eigenheime in Mannheim-Gartenstadt,  
erbaut 1950/1951, damals und heute*

## Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat im Jahr 2021 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat ihn regelmäßig und umfassend über die Entwicklung der Lage der Genossenschaft sowie über die Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung, schriftlich bzw. mündlich informiert. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt und sich über die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG, unterrichtet. Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu acht ordentlichen Sitzungen zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplanes sowie die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Darüber hinaus wurden zahlreiche Sachthemen beraten. Zustimmungsbefürchtete Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand erörtert und durch den Aufsichtsrat geprüft bzw. genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung und die Vermietungssituation. Zusätzlich hat sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates immer zeitnah, auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen, regelmäßig durch Berichte des Vorstandes, über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen, umfassend unterrichten lassen.

Dervorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar eG zum 31. Dezember 2021 sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse wurden durch den Aufsichtsrat geprüft. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 und dem Lagebericht 2021 zu. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn nach Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand entsprechend zu verwenden.

Die Aufsichtsratsmitglieder möchten sich bei den beiden Vorstandsmitgliedern sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021 bedanken. Nur dadurch sind die Ziele unserer Unternehmensgruppe sowie die Zufriedenheit unserer Mitglieder erreichbar.

Das laufende Geschäftsjahr 2022 ist ein ganz besonderes, ist es doch gleichzeitig das Jahr unseres 75jährigen Jubiläums. Am 23. Januar 1947 wurde in Hockenheim die „Neue Heimat Gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH für den Kreis Mannheim mit dem Sitz in Hockenheim“ gegründet. Aus dieser kleinen Genossenschaft ging nach einigen Umfirmierungen „unsere“ Familienheim Rhein-Neckar eG hervor. Die Geschichte der Familienheim Rhein-Neckar, die ihren Firmensitz schon 1948 nach Mannheim verlegte, ist eine Erfolgsgeschichte, auf die wir alle stolz sein dürfen.

Mannheim, Mai 2022

Gerhard A. Burkhardt  
Aufsichtsratsvorsitzender



Der Aufsichtsrat der Familienheim Rhein-Neckar von links nach rechts:  
Gerhard A. Burkhardt (Aufsichtsratsvorsitzender), Holger Lulay (Aufsichtsratsmitglied),  
Bernhard Würzburger (Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender), Gert Lottermann (Aufsichtsratsmitglied)

# Kurzübersicht der wesentlichen Bauprojekte



Gerüstplakat der Familienheim,  
Mannheim-Franklin, 2020

## Kurzüberblick über wichtige Bauprojekte

### Mannheim: FRANKLIN in der Abraham-Lincoln-Allee/Franklin-D.-Roosevelt-Straße

In Mannheim entsteht mit FRANKLIN zurzeit auf 1,4 Millionen Quadratmeter ein vollkommen neues Stadtquartier für perspektivisch bis zu 10.000 Bewohnern. Die Familienheim Rhein-Neckar trägt einen wesentlichen Teil zu FRANKLIN bei und baut an der Ecke Abraham-Lincoln-Allee/Franklin-D.-Roosevelt-Straße auf zwei Baufeldern jeweils sechs moderne Wohnhäuser mit insgesamt 168 Wohnungen. Diese Wohnungen kommen in den Bestand der Familienheim Rhein-Neckar, wobei grundsätzlich Wohnberechtigungsscheine erforderlich sind.

Seit September 2021 sind die sechs Häuser von Baufeld C3.1 fertig, die letzten Arbeiten an den Häusern sind abgeschlossen. Auch die Außenanlagen mit viel Grünfläche sind fertig. Bereits Mitte Juli 2021 sind die ersten Mieter in die ersten Häuser eingezogen, seit Herbst 2021 werden alle sechs Häuser bewohnt. Der Vermietungsprozess lief glänzend, die Nachfrage nach den Wohnungen war immens.

Das nördliche Baufeld C3.2 hat in den letzten Monaten ebenfalls riesige Fortschritte gemacht; auch hier wurden die Arbeiten an den Häusern mittlerweile komplett abgeschlossen. Die Außenanlage wird im Juni fertig gestellt. Zwischen Februar und Mai 2022 wurden alle 84 Wohnungen vermietet. Auch bei diesen Wohnungen war die Nachfrage um ein Vielfaches höher als das Angebot.

#### **Die Merkmale der Häuser und Wohnungen im Überblick:**

- 168 Wohnungen, davon 48 barrierefrei
- Die Wohnungen verfügen über 3 bis 4 Zimmer zu je ca. 75 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>
- Zwei Tiefgaragen
- Alle Wohneinheiten verfügen über Balkon oder Terrasse
- Aufzug in jedem Haus
- Eigene Spiel- und Grünflächen

#### **Zeitplan des Bauprojekts:**

- Beginn der Baumaßnahmen: Die Aushebung der Baugrube erfolgte im Frühsommer 2020
- Aktueller Status (Juni 2022): Die sechs Häuser des südlichen Baufelds C3.1 sind seit Herbst 2021 allesamt fertig und bewohnt. Auch die Außenanlagen sind komplett angelegt. Das nördliche Baufeld C3.2 wird bis Juni 2022 fertig; die Häuser wurden zwischen Februar und Mai 2022 sukzessive vermietet.

#### **Energetische Besonderheiten:**

- Klimaschonende (E-)Mobilität mit FRANKLIN Mobil
- Emissionsfreier ÖPNV im Quartier durch einen batteriegetriebenen E-Bus



Bild 1: Impression nördliches Baufeld



Bild 2: Impression südliches Baufeld

## Hirschberg-Leutershausen: Friedrichstraße 17

Die Familienheim Rhein-Neckar baut in der Friedrichstraße 17 in Hirschberg, Ortsteil Leutershausen, ein Mehrfamilienhaus mit neun Eigentumswohnungen. Die Wohnungen sind zwischen 83 und 147 Quadratmetern groß, und jede Wohnung verfügt jeweils über einen Kellerraum und einen PKW-Stellplatz.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über Terrassen, die anderen Wohneinheiten haben Balkone. Bei der Planung der Wohnungen wurde darauf geachtet, dass sie mit vielen verglasten Flächen, z. B. bodentiefe Fenster, ausgestattet sind. Die Einheiten werden schlüsselfertig, d.h. inklusive Fliesen sowie abgeschlossenen Maler- und Bodenbelagsarbeiten, übergeben.

Der Bau wird im Sommer 2022 abgeschlossen, wobei fünf der neun Wohnungen bereits im Mai übergeben wurden.

### **Die Merkmale des Hauses und der Wohnungen im Überblick:**

- Neun Parteien
- Die Wohnungen verfügen über je drei oder vier Zimmer
- Die Wohnfläche umfasst zwischen 83 m<sup>2</sup> und 147 m<sup>2</sup>
- Jeder Wohnung ist ein eigener Parkplatz zugeordnet
- Die Erdgeschosswohnungen haben jeweils Terrassen, die anderen Wohneinheiten verfügen jeweils über Balkone
- Die Wohnungen verfügen über viele verglaste Flächen, teilweise bodentiefe Fenster
- Das Haus hat einen Aufzug

### **Zeitplan des Bauprojekts:**

- Beginn der Baumaßnahmen: Spätwinter 2019 zunächst mit Abbrucharbeiten, ab Sommer 2020 erfolgte der Rohbau
- Aktueller Status (Juni 2021): Das Haus wird voraussichtlich im Laufe des Sommers 2022 final fertig gestellt, inklusive der Außenanlagen.

### **Energetische Besonderheiten:**

- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung
- Digitale Steuerung der Trinkwasseranlage zur Sicherung der optimalen Wassertemperatur



Bild 1: Modell des Hauses



Bild 2: Impression Friedrichstraße

## Edingen-Neckarhausen: Jahnstraße 20

In der Jahnstraße in Edingen-Neckarhausen baute die Familienheim Rhein-Neckar auf einem Erbbaugrundstück der Gemeinde von Anfang 2020 bis Anfang 2022 ein öffentlich gefördertes Mehrfamilienhaus. Die insgesamt 18 Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer mit einer Fläche von 50 bis 90 Quadratmetern. Diese Wohnungen, für deren Bezug Wohnberechtigungsscheine notwendig sind, sind für verschiedene Haushaltsgrößen geplant. Pro Wohnung ist ein PKW-Stellplatz eingeplant, außerdem gibt es im Außenbereich des Hauses einen Garten und einen Spielplatz.

Das knapp 1.400 Quadratmeter große Grundstück gehört nach wie vor der Gemeinde Edingen-Neckarhausen, die Familienheim Rhein-Neckar hat es in Erbpacht übernommen. Das Haus und die Wohnungen verbleiben im Eigenbestand der Familienheim. Die Fertigstellung des Hauses erfolgte im ersten Quartal 2022; seit dem 1. April 2022 sind alle Wohnungen vermietet.

### **Die Merkmale des Hauses und der Wohnungen im Überblick:**

- Insgesamt 18 Wohnungen
- Die Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer
- Die Wohnfläche umfasst zwischen 45 m<sup>2</sup> (für Alleinstehende) und 90 m<sup>2</sup> (für Familien)
- Es gibt eine Tiefgarage mit elf PKW-Stellplätzen; zusätzlich gibt es acht Stellplätze entlang der Straße
- Alle Wohneinheiten verfügen jeweils über eine Terrasse oder einen Balkon
- Das Haus hat einen Aufzug

### **Zeitplan des Bauprojekts:**

- Beginn der Baumaßnahmen: Frühjahr 2020
- Aktueller Status (Juni 2021): Das Haus ist fertig gestellt; alle Wohnungen sind seit April 2022 vermietet.

### **Energetische Besonderheiten:**

- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung



Bild 1: Modell des Hauses



Bild 2: Impression Jahnstraße

## Schriesheim-Altenbach: Fichtenstraße

In der Fichtenstraße in Schriesheim-Altenbach baut die Familienheim Rhein-Neckar vier Doppelhaushälften mit Flächen zwischen 122 und 133 Quadratmetern. Diese Flächen teilen sich jeweils auf vier Zimmer. Neben diesen Wohnflächen verfügen die Häuser über großzügige Nutzflächen.

Alle Häuser verfügen über drei Geschosse, zwei PKW-Stellplätze und einen Garten in Hanglage mit dazugehöriger Terrasse. Die Räume sind mit vielen verglasten Flächen, z. B. bodentiefe Fenster, ausgestattet. Die Einheiten werden schlüsselfertig, d.h. inklusive Fliesen sowie abgeschlossenen Maler- und Bodenbelagsarbeiten, übergeben.

Der Bau wurde im Herbst 2021 mit dem Aushub der Baugruben begonnen.

### **Die Merkmale der Häuser im Überblick:**

- Insgesamt vier Häuser
- Die Häuser verfügen über jeweils vier Zimmer
- Die Wohnfläche umfasst zwischen 122 m<sup>2</sup> und 133 m<sup>2</sup>
- Es gibt für jedes Haus zwei PKW-Stellplätze
- Alle Häuser verfügen über Garten und Terrasse

### **Zeitplan des Bauprojekts:**

- Beginn der Baumaßnahmen: Herbst 2021
- Aktueller Status (Juni 2022): Der Rohbau der ersten Doppelhaushälfte ist in den letzten Zügen
- Ende der Baumaßnahmen: Nach jetzigem Kenntnisstand könnte der Bau der beiden Doppelhaushälften im Sommer 2023 abgeschlossen sein.

### **Energetische Besonderheiten:**

- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung



Bild 1: Modell des Hauses



Bild 2: Impression Fichtenstraße

## Mannheim: MAGlüQ am Lindenhofplatz

Ein hochinteressantes Projekt realisiert die Familienheim Rhein-Neckar im Glückstein-Quartier im Mannheimer Stadtteil Lindenhof. Das Glückstein-Quartier umfasst rund 33 Hektar und bietet als neues Stadtquartier mit Wohngebäuden, Bürogebäuden und einer öffentlichen Grünfläche Raum für rund 1.500 Bewohner und 4.600 Arbeitsplätze.

Direkt am Lindenhofplatz befindet sich ein Grundstück im Besitz der Familienheim, das zurzeit noch eine Brache ist. Das Gebäude, das dort unter dem Projektnamen MaGlüQ entstehen wird, ist in der Planungsphase. Vorgesehen sind rund 50 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, eine Vielzahl an Büroeinheiten verteilt auf gut 4.500 m<sup>2</sup>, eine Bäckereifiliale und eine Kindertagesstätte. Ein Teil der benötigten elektrischen Energie wird über eine gebäudeeigene Photovoltaikanlage auf dem Dach bezogen werden.



Bild 2: Modell von MAGlüQ



Bild 1: Modell von MAGlüQ



Bild 3: Modell von MAGlüQ

# Projekte in Hemsbach



## Projekte in Hemsbach

In Hemsbach hat die Familienheim Rhein-Neckar gleich drei ausgesprochen spannende und vielversprechende Bauprojekte am Laufen, die sich alle noch in der Anfangs- bzw. Planungsphase befinden. Diese Projekte und die damit verbundenen Neubautätigkeiten hat sich die Familienheim durch gezielte Akquisitionen von Grundstücken gesichert.

### Projekt Seeweg

Im Bereich des Seewegs im Nordwesten von Hemsbach hat die Familienheim ein 6.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück erworben. Das städtebauliche Konzept für dieses attraktive, exklusive Areal wird ab dem zweiten Halbjahr 2022 entwickelt.

### Projekt Uhlandschule

Das zweite Projekt ist auf dem Gebiet der früheren Uhlandschule in der Stettiner Straße angesiedelt. Dort sollen mehrgeschossige Wohngebäude mit insgesamt rund 100 Wohnungen gebaut werden. Rund 60% der entstehenden Wohnungen sind an Wohnberechtigungsscheine gebunden. Alle diese Wohnungen werden dem Eigenbestand zugeführt.

Da das Schulgebäude leer steht und ein Abriss erst kurz vor der in einigen Jahren vorgesehenen Bauphase ansteht, hat die Familienheim Rhein-Neckar das Areal, die sie von der Stadt Hemsbach erworben hat, wieder für zunächst zwei Jahre an die Stadt zurückvermietet. Die Kommune errichtet dort eine Flüchtlingsunterkunft für ukrainische Menschen, die ihr Heimatland wegen des russischen Angriffskriegs verlassen mussten. Die Familienheim hat das Schulgebäude in enger Zusammenarbeit mit der Tochterfirma IFH Immobiliengesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH und örtlichen Handwerksbetrieben renoviert. Teilweise musste die Wasser- und Energieinfrastruktur erneuert bzw. neu installiert werden.

### Projekt FDT-Gelände

Das in jeder Hinsicht größte Projekt in Hemsbach ist das „Projekt FDT“. Die Familienheim hat 2021 das mitten im Ort gelegene ehemalige Firmengelände der FDT Flachdach Technologie GmbH erworben. Das ca. 30.000 m<sup>2</sup> große Gelände wird zunächst in Teilen im Rahmen von Zwischennutzungen vermietet. Nach dieser Phase wird das Gelände mit seinen vielen Werkshallen, Fabrikgebäuden und Bürogebäuden massiv entkernt und sukzessive zurückgebaut. Schlussendlich will die Familienheim Rhein-Neckar auf dem Gelände Wohnraum schaffen. Das Quartier wird wahrscheinlich aus einem Mix aus Reihen- und Mehrfamilien-

häusern (zum Verkauf) sowie öffentlich gefördertem Wohnen (zur Vermietung) bestehen. Die notwendigen Abstimmungen mit den Baubehörden sind bereits angelaufen.

Die Phase der Zwischennutzung ist auf ca. drei bis fünf Jahre ausgelegt. Für die Bauphase rechnet das Unternehmen nach heutigem Stand mit einem Zeitraum von sieben bis zehn Jahren, so dass die Familienheim bis Anfang/Mitte der 30er Jahre mit diesem Bauvorhaben beschäftigt sein wird. Das „Projekt FDT“ ist DAS Zukunftsprojekt der Familienheim Rhein-Neckar.



Bild 1: Impression FDT-Areal in Hemsbach



Bild 2: Impression FDT-Areal in Hemsbach



Bild 1: Impression Baufeld Seeweg in Hemsbach



Bild 2: Impression Baufeld Seeweg in Hemsbach



Bild 1: Impression Uhlandschule in Hemsbach



Bild 2: Impression Uhlandschule in Hemsbach (Begrüßungsbanner für Flüchtlinge)

## Impressum

### Herausgeber:

Familienheim Rhein-Neckar eG  
 M7, 24  
 68161 Mannheim  
 Telefon: 0621 30014-0  
 E-Mail: info@fh-rn.de  
 www.fh-rn.de

## Bildnachweise

### Bilder und Grafiken © Familienheim Rhein-Neckar

Seiten 5 oben | 8 oben | 20 oben | 25 oben | 25 unten | 27 oben | 27 unten | 29 oben | 29 unten |  
 31 oben | 31 unten | 36 oben | 36 unten | 37 oben | 37 unten | 38 oben | 38 unten

### Bilder © Fotostudio Schwetasch, Mannheim

Seiten 4 | 5 unten | 8 unten | 20 unten | 22

### Grafiken © Jones Lang LaSalle SE, Mannheim

Seiten 32 | 33 oben | 33 unten

### Bilder © Pionierfilm GmbH, Viernheim

Seiten 10 | 23



**Familienheim Rhein-Neckar eG**

M 7, 24

68161 Mannheim

T 0621 30014-0

[info@fh-rn.de](mailto:info@fh-rn.de)

[www.fh-rn.de](http://www.fh-rn.de)