



Geschäftsbericht 2022

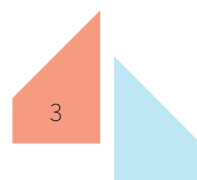


**Familienheim
Rhein-Neckar**

Eine starke Gemeinschaft

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Vorwort des Vorstandes | 5 |
| Bilanz | 7 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 10 |
| Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG | 12 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 24 |
| Kurzübersicht über wichtige Bauprojekte | 27 |
| Impressum / Bildnachweise | 38 |





Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

blickt man auf das Jahr 2022 zurück, so wird man von gemischten Gefühlen erfüllt. Zum einen war es das Jahr, in dem nur gut 1500 Kilometer von uns entfernt ein grausamer Angriffskrieg begann, mit nachhaltigen Folgen und Konsequenzen für die europäische Energie-, Wirtschafts- und Verteidigungspolitik. Auch die COVID 19-Pandemie war zumindest bis zum Herbst noch einmal sehr präsent.

Auf der anderen Seite war das Jahr 2022 für die Familienheim Rhein-Neckar wieder ein gutes Jahr, weil wir einiges in die Wege geleitet haben. So wurde das mit Abstand größte Bauprojekt der letzten Jahre für die Familienheim 2022 fertiggestellt. In Mannheim-Franklin haben wir – staatlich gefördert – 12 moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 168 Wohnungen errichtet. In Edingen-Neckarhausen konnten wir ein staatlich gefördertes Bauprojekt mit 18 Einheiten beenden; in Hirschberg-Leutershausen wurde ein Mehrfamilienhaus mit neun Eigentumswohnungen fertig gestellt. Und in Hemsbach sind wir bei der Planung eines großen Bauprojekts ein gutes Stück weiter gekommen.

Unsere Bestandswohnungen sind praktisch vollvermietet. Wir haben nur marginalen Leerstand, der in der Regel notwendigen Sanierungsarbeiten geschuldet ist. Des Weiteren hat sich die Familienheim Rhein-Neckar der Themen Nachhaltigkeit und energetische Sanierung angenommen und hat begonnen, den eigenen Bestand fit für die Energiewende zu machen.

Neben unserem Kerngeschäft ist es der Familienheim Rhein-Neckar seit jeher ein Anliegen, eine soziale und helfende Rolle für die Gesellschaft, speziell in unserer Region, einzunehmen. Auch 2022 haben wir uns bemüht, diesem Anspruch gerecht zu werden. So haben wir zum Beispiel ukrainischen Flüchtlingen über unseren Wohnungsbestand Räumlichkeiten zum Leben anbieten können. Der Stadt Hemsbach haben wir eine Liegenschaft im Ort bewusst günstig vermietet; die Stadt hat in dieser Liegenschaft eine Flüchtlingsunterkunft errichtet. Darüber hinaus haben wir auch 2022 mit größeren und kleineren Spenden soziale und gemeinnützige Einrichtungen unterstützt, etwa das Schifferkindeheim Mannheim oder das Johann-Peter-Hebel-Heim in Mannheim.



Der Vorstand der Familienheim Rhein-Neckar v. r. n. l.: Prof. Dr. Thomas Glatte, Gerald Krebs

Last but not least – das Jahr 2022 hielt noch zwei weitere nicht alltägliche Begebenheiten bereit. Zum einen war 2022 unser Jubiläumsjahr – wir wurden 75! Zum anderen gab es in der Unternehmensspitze Veränderungen – sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat der Familienheim Rhein-Neckar wurden im Jahr 2022 neu aufgestellt.

Es ist unser Anspruch, auch weiterhin – allen möglichen Widrigkeiten zum Trotz – Wohnraum zu angemessenen und fairen Konditionen zu bauen und zu vermieten. Als Unternehmen und Muttergesellschaft der Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN) möchten wir weiterhin in der Öffentlichkeit präsent sein und durch Innovationen, soziale Projekte und eine zunehmende ökologisch-nachhaltige Ausrichtung Flagge zeigen. Entsprechende unternehmensimmanente Entwicklungen werden wir im Jahr 2023 und darüber hinaus angehen und forcieren.

Ein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitern, die einsatzfreudig und loyal einen erheblichen Beitrag zu dem erfolgreichen Geschäftsjahr 2022 geleistet haben. Unser Dank gilt darüber hinaus unseren Mietern, Kunden und Geschäftspartnern, den Kommunen unseres Geschäftsgebiets, sowie allen Mitgliederinnen und Mitgliedern der Familienheim Rhein-Neckar für das entgegengebrachte Vertrauen.

Mannheim, 1. Juni 2023

Der Vorstand der Familienheim Rhein-Neckar eG

Prof. Dr. Thomas Glatte Gerald Krebs



Bilanz

Familienheim Rhein-Neckar eG

Bilanz zum 31. Dezember 2022

| Aktiva | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 124.823,60 | 190.863,18 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 90.603.477,48 | 66.494.146,71 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 21.816.307,62 | 26.187.961,52 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 1.882.373,02 | 1.734.965,02 |
| 4. Technische Anlagen | 62.475,00 | 69.615,00 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 166.293,51 | 136.046,95 |
| 6. Anlagen im Bau | 147.681,05 | 17.563.837,97 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 124.413,57 | 75.378,52 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 2.915.000,00 | 1.457.500,00 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 54.307.053,61 | 32.531.016,11 |
| 2. Beteiligungen | 1.111.500,00 | 1.111.500,00 |
| 3. Andere Finanzanlagen | 3.902,00 | 4.152,00 |
| | 173.265.300,46 | 147.556.982,98 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 10.048.272,03 | 10.048.272,03 |
| 2. Bauvorbereitungskosten | 92.130,48 | 241.122,85 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten | 3.971.882,43 | 5.103.494,59 |
| 4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 10.597.639,61 | 10.539.907,16 |
| 5. Unfertige Leistungen | 6.062.073,57 | 5.025.832,03 |
| 6. Andere Vorräte | 442.070,29 | 195.576,48 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderung aus Vermietung | 346.015,36 | 188.975,82 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 483.135,44 | 557.997,41 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 213.756,85 |
| 4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 10.658.989,72 | 13.862.440,90 |
| 5. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 9.534.073,78 | 7.508.493,09 |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 342.241,50 | 200.099,19 |
| III. Flüssige Mittel | | |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 2.807.980,85 | 1.539.360,88 |
| 2. Bausparguthaben | 1.507.382,01 | 0,00 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 826.184,68 | 907.524,04 |
| Bilanzsumme | 230.985.372,21 | 203.689.836,30 |

| Passiva | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Geschäftsguthaben | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 42.560,00 | 65.276,96 |
| der verbleibenden Mitglieder | 2.935.040,00 | 2.975.520,00 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 0,00 | 2.400,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00) | <u>2.977.600,00</u> | <u>3.043.196,96</u> |
| II. Ergebnisrücklagen | | |
| Gesetzliche Rücklage | 7.591.360,95 | 7.289.568,40 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 301.792,55 (Vj.: EUR 275.213,77) | | |
| Bauerneuerungsrücklage | 6.500.000,00 | 6.500.000,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 54.138.000,00 | 51.560.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 2.578.000,00 (Vj.: EUR 2.290.000,00) | <u>68.229.360,95</u> | <u>65.349.568,40</u> |
| III. Bilanzgewinn | | |
| Jahresüberschuss | 3.013.690,95 | 2.694.009,91 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | <u>-2.879.792,55</u> | <u>-2.565.213,77</u> |
| | 133.898,40 | 128.796,14 |
| Eigenkapital | 71.340.859,35 | 68.521.561,50 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 6.066.907,00 | 6.312.985,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 288.000,00 | 248.000,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 801.710,00 | 199.929,06 |
| | <u>7.156.617,00</u> | <u>6.760.914,06</u> |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 142.195.901,86 | 117.800.784,65 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 7.379.013,41 | 7.661.525,99 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 170.331,95 | 170.331,95 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.597.900,52 | 1.494.267,44 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 80.150,96 | 329.728,88 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 1.064.597,16 | 950.721,83 |
| davon aus Steuern: EUR 650.169,17 (Vj.: EUR 603.067,85) | | |
| davon im Rahmen der soz. Sicherheit: EUR 20.920,85 (Vj.: EUR 15.500,34) | | |
| | <u>152.487.895,86</u> | <u>128.407.360,74</u> |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzsumme | <u>230.985.372,21</u> | <u>203.689.836,30</u> |



Gewinn- und Verlustrechnung

Familienheim Rhein-Neckar eG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| | 2022 EUR | 2021 EUR |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 18.838.731,02 | 16.984.017,40 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 4.138.431,45 | 2.046.898,89 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 21.532,29 | 22.459,63 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.464.596,91 | 2.282.873,17 |
| | <u>25.463.291,67</u> | <u>21.336.249,09</u> |
| 2. Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | -490.715,69 | 709.939,49 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | 173.591,00 | 289.373,10 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | 2.295.801,05 | 818.501,36 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -9.795.743,01 | -9.037.444,86 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -2.268.743,47 | -1.771.619,33 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -316.598,51 | -296.637,72 |
| | <u>-12.381.084,99</u> | <u>-11.105.701,91</u> |
| Rohergebnis | 15.060.883,04 | 12.048.361,13 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -3.281.013,79 | -3.557.876,78 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -519.443,79 | -531.972,25 |
| davon für Altersversorgung: EUR 5.139,19 (Vj.: EUR 3.307,98) | <u>-3.800.457,58</u> | <u>-4.089.849,03</u> |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -3.693.395,86 | -2.479.581,60 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | -4.213.534,20 | -2.754.230,02 |
| 9. Operatives Ergebnis | 3.353.495,40 | 2.724.700,48 |
| 10. Erträge aus der Gewinnabführung | 781.736,51 | 368.089,24 |
| 11. Erträge aus anderen Finanzanlagen | 500.000,00 | 686.082,95 |
| 12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 679.547,52 | 551.402,53 |
| davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 551.224,21 (Vj.: EUR 601.197,32) | | |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen | | 0,00 |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme | | -84.623,20 |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.899.784,74 | -1.498.754,25 |
| davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 114.270,00 (Vj.: EUR 134.855,78) | | |
| 16. Steuern vom Einkommen und Ertrag | -36.128,99 | 299.697,61 |
| 17. Ergebnis nach Steuern | <u>3.378.865,70</u> | <u>3.046.595,36</u> |
| 18. onstige Steuern | -365.174,75 | -352.585,45 |
| 19. Jahresüberschuss | 3.013.690,95 | 2.694.009,91 |
| 20. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | -2.879.792,55 | -2.565.213,77 |
| 21. Bilanzgewinn | 133.898,40 | 128.796,14 |



Lagebericht

Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2022

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 Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der Nummer GnR 33 eingetragen. Zu den Geschäftsfeldern der Genossenschaft zählen die Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen sowie der Bau und Verkauf von Wohnungen und Eigenheimen im Stadtgebiet Mannheim sowie der Metropolregion Rhein-Neckar.

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

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. Aufgrund des noch laufenden Inhaberkontrollverfahrens konnte eine Eintragung am Registergericht bisher noch nicht erfolgen.

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 Wohnungsvergung breiter Bevölkerungsschichten unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten.

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

Aufgrund dieser (mitgliederorientierten) sozialpolitischen Verpflichtung ist die Ausrichtung der Familienheim Rhein-Neckar nicht ausschließlich renditeorientiert, sondern verfolgt u. a. eine kommunalpolitische Zielsetzung und ist der Förderung ihrer Mitglieder verpflichtet.

Unsere Investitionen in den Immobilienbestand waren und sind auf Nachhaltigkeit ausgerichtet – und werden es umso mehr in der Zukunft sein. Ziele unserer Geschäftstätigkeit sind neben der notwen-

digen 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von der andauernden, wenn auch im Jahresverlauf nachlassenden Corona-Pandemie geprägt; vor allem aber war sie geprägt durch den Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den Folgen dieses Krieges, zu denen spürbare Energiepreiserhöhungen zählten. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge all dessen kam die 2021 eingetretene konjunkturelle Erholung Deutschlands 2022 zwar ins Stocken, dennoch konnte sich die deutsche Wirtschaft mit Sicht auf das gesamte Jahr 2022 trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen insgesamt gut behaupten.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresmittel 2022 um 1,8 % höher als 2021. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Insgesamt

erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück. Das produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR. Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau spürbar ein. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreicht im Oktober 2022 mit 10,4%

einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9% erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den deutlichen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1% gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohnungen in Deutschland sind im November 2022 um 16,9% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4%. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

B2. Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende sind 2.424 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Bau für den eigenen Wohnungsbestand weiter vorangetrieben. Das Großprojekt der Familienheim in Mannheim-Franklin im Bereich der Abraham-Lincoln-Allee/Franklin-D.-Roosevelt-Straße wurde im Sommer 2022 finalisiert und abgeschlossen. In gut zwei Jahren entstanden in Franklin zwölf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 168 Wohnungen, die alle in den Vermietungsbestand der Familienheim Rhein-Neckar aufgenommen wurden. Auch in Edingen-Neckarhausen hat sich die Familienheim ihrer Kernaufgabe – dem Bau preisgünstiger Wohnungen – gewidmet und konnte ein staatlich gefördertes Bauprojekt mit 18 Einheiten fertigstellen, die ebenfalls in unseren Vermietungsbestand aufgenommen wurden.

Weitere Projekte befinden sich in der Planung, z. B. in der Sportplatzstraße in Laudendach. Abseits von reinen Baumaßnahmen wurden gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, z. B. in Bestandsgebäuden in der Stettiner Straße in Weinheim. Insgesamt wurden die notwendigen Sollmieten erzielt und die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte gewährleistet. Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es nur in geringem Umfang zu Mietausfällen gekommen ist.

Verkaufstätigkeit

Im Bauträgergeschäft war die Familienheim auch 2022 trotz schwieriger allgemeiner wirtschaftlicher Lage und trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie im Geschäft. So wurde die Bauträgermaßnahme von neun Eigentumswohnungen in Hirschberg-Leutershausen fertiggestellt.

In den Schlossbergterrassen in Weinheim wurden 2022 sechs Gewerbeeinheiten des Gesundheitsparks inkl. sechs Tiefgaragenstellplätzen zu € 4,6 Mio. aus dem Anlagevermögen verkauft.

Baulandflächen

Nachdem im Jahr 2021 in den Gemeinden Hemsbach, Laudenbach und Edingen-Neckarhausen nennenswerte Flächen erworben wurden, gab es 2022 in dieser Hinsicht keine Transaktionen. Die Familienheim verfügt insgesamt über erhebliche Bauflächen. Diese zu entwickeln wird Aufgabe der nächsten Jahre sein.

Laufende Projektentwicklungen (“Anlagen im Bau”)

In der Fichtenstraße in Schriesheim-Altenbach wurde der 2021 begonnen Bau von vier Doppelhaushälften im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. Das Ende der Baumaßnahmen ist für Herbst 2023 anvisiert.

Im zweiten Halbjahr 2022 wurde ein interessantes Projekt in Ladenburg auf den Weg gebracht. Der Christliche Bürgerhospitalfonds, eine öffentliche Stiftung der Stadt Ladenburg, hat als Bauherr die Familienheim Rhein-Neckar mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses zur Integration geflüchteter Menschen beauftragt. Das Besondere an diesem Projekt ist, dass es in Modul-Massivholzbauweise errichtet wird. Im Frühjahr 2023 wurde der Bau in Ladenburg gestartet, wobei die reine Bauzeit mit knapp vier Monaten ausgesprochen kurz sein wird.

Die Familienheim betreibt seit Mitte 2016 aktiv die Entwicklung eines Areals im Glücksteinquartier, Mannheim. Die ursprünglich als neue IGRN-Unternehmenszentrale geplante Entwicklung wurde auf Grund eines Strategiewechsels der Familienheim im Einvernehmen mit der Stadt Mannheim als Projektentwicklung für Büro, hochwertiges Wohnen und einem Kindergarten im Jahr 2019 neu konzipiert. Auf Grund der Corona-Pandemie kam es zu Verzögerungen im Abstimmungsprozess mit der Stadt Mannheim. Die Nachfrage von Mietinteressenten war trotz Pandemie ungebrochen hoch. Anpassungen am planerischen Konzept sind allerdings nötig, um die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu gewährleisten. Diese wurden seitens der Stadt Mannheim wiederholt versagt. Anfang 2022 wurde mit einem großen regionalen Bauunternehmen eine Zusammenarbeit im Rahmen eines sogenannten Bauteams etabliert, um Planungssicherheit für die mittlerweile dramatischen Baukostensteigerungen zu gewährleisten und somit das Baukostenrisiko zu minimieren. Mittlerweile hat die Stadt Mannheim überraschend eine Rückabwicklung des Kaufvertrages eingeleitet. Nach rechtlicher Prüfung sieht der Vorstand die Forderung der Stadt Mannheim als nicht begründet an und hat sich in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Rückabwicklung bisher widersetzt. Derzeit wird an einer gütlichen Einigung mit der Stadt Mannheim gearbeitet, um der Stadt Mannheim eine Entwicklungsbrache zu ersparen, den Anwohnern des Stadtteils Linden-

hof einen Kindergarten zu ermöglichen und der Familienheim für die entstandenen Entwicklungskosten eine angemessene Vergütung als Marge aus einer Projektentwicklung oder als Entschädigung für ein nicht realisiertes Projekt zu erstatten.

Unternehmensbeteiligungen

Das Geschäftsjahr 2022 war für unsere Beteiligungen äußerst herausfordernd. Erfreulicherweise konnten unsere Tochterunternehmen dennoch im Berichtsjahr 2022 positive Ergebnisse erzielen. Die Integration der bestehenden Tochterunternehmen wird dabei weiter fortgesetzt und bei entsprechenden strategischen und geografischen Chancen werden auch weitere Beteiligungen erworben. Aufgrund des starken Wachstums der BfW-Bank AG war es erforderlich auf Seiten der BfW Bank eine Kapitalerhöhung in Form neuer Aktien zu beschließen. Die Familienheim Rhein-Neckar hat sich als Mehrheitsaktionär entschieden, die bestehende Beteiligung an der BfW-Bank deutlich aufzustocken, da 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, Personal) in der Familienheim Rhein-Neckar eG gebündelt. Wenn möglich, werden die Kosten direkt an die Konzerngesellschaften umgelegt. 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 im Jahr 2022 vervollständigten Bezugsfertigkeit der insgesamt 168 Wohnungen in Mannheim-Franklin. Außerdem gab es maßvoll durchgeführte Anpassungen der Miete bei ausgewählten Objekten. Insgesamt stiegen die Umsätze aus Bewirtschaftung des eigenen Bestandes gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.855 auf T€ 18.839.

Im Baurärgeschäft konnten im Geschäftsjahr mit einem Umsatz von T€ 4.138 ein Ergebnisbeitrag von T€ 1.443 erzielt werden.

Die Abrechnung von verschiedenen Leistungen mit den Tochterunternehmen generierte Umsätze von T€ 2.465. Den Umsätzen stehen Personal- sowie Sachaufwendungen gegenüber.

Eigenleistungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt T€ 253 aktiviert. Davon entfallen T€ 173 auf Bauprojekte des Anlagevermögens und T€ 80 auf Projekte des Umlaufvermögens.

Die Erhöhung der Verwaltungskosten um T€ 1.181 auf T€ 8.021 schmälerte durch gestiegene Sachkosten das Ergebnis 2022, wobei sich die Personalkosten zum Vorjahr leicht reduzierten.

Aus der Überlassung von Liquidität im Bereich der Beteiligungen erzielte die Genossenschaft Zinserträge von T€ 680.

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€ 2.958 stehen Valutierungen von T€ 27.389 gegenüber. Die Valutierungen resultieren insbesondere aus der Finanzierung für die Neubauprojekte, Grundstückskäufe und die Kapitalerhöhung der BfW-Bank. Das führte per Saldo zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 24.395.

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2022 beträgt T€ 2.808 (Vj.: T€ 1.539). 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 2023 die notwendigen Sanierungen und Neubauten im Anlagevermögen sowie die geplanten Projekte im Umlaufvermögen durchzuführen. Es besteht ein Kreditrahmenvertrag in Höhe von € 18,7 Mio., der per 31.12.2022 mit € 18,3 Mio. in Anspruch genommen ist.

3.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich durch Investitionen in Mietobjekte (vermindert um Anlagenabgänge) von T€ 7.526 bei Abschreibungen von T€ 3.693, davon T€ 700 außerplanmäßig, sowie eine Kapitalerhöhung bei der BfW-Bank mit T€ 21.775 im Geschäftsjahr um T€ 25.708 erhöhte.

Im Bereich der Bautätigkeit des Umlaufvermögens sind Fremdkosten von T€ 2.416 zugegangen. Dem stehen Abgänge aus Verkäufen mit T€ 2.877 sowie Abschreibungen von T€ 910 gegenüber.

Durch das erzielte Jahresergebnis hat sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.819 erhöht. Aufgrund der hohen Bautätigkeit für den Eigenbestand, der Erhöhung der Finanzanlagen und der damit verbundenen Darlehensaufnahmen hat sich die Bilanzsumme um T€ 27.296 erhöht. Somit verminderte sich die Eigenkapitalquote trotz Erhöhung des Eigenkapitals auf 30,9 %.

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 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gesamtkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 2,1% | 2,1% | 2,7% | 2,7% |
| Eigenkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$ | 4,2% | 3,9% | 4,7% | 3,9% |
| Eigenkapitalquote | $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 30,9% | 33,6% | 40,2% | 40,9% |
| Anlagenintensität | $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 75,0% | 72,4% | 74,0% | 74,9% |
| Sachanlagenintensität | $\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 51,0% | 55,8% | 56,3% | 55,7% |

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

C1. Prognosebericht

Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Metropolregion Rhein-Neckar hielten auch im Jahr 2022 an, was sich auch in der anhaltend hohen allgemeinen Nachfrage nach unseren Mietwohnungen abzeichnet. Die wirtschaftliche Lage der Familienheim Rhein-Neckar eG war im vergangenen Geschäftsjahr anhaltend gut.

Der Vorstand geht auch für das Jahr 2023 von einer anhaltend gleichbleibenden positiven Entwicklung aus, wobei weitergehende Folgewirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere in Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der in den letzten Monaten außergewöhnlich hohen Inflation zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig abgeschätzt werden können.

Die Mieterlöse werden sich in 2023 durch die in 2022 durchgeführten Mietanpassungen sowie den zu erwartenden Modernisierungsumlagen weiter erhöhen. Für das Jahr 2023 rechnen wir mit Mieterlösen aus der Hausbewirtschaftung von € 13,8 Mio. Die geplanten Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung werden sich mit rd. € 4,3 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres bewegen.

Im Bauträgersgeschäft sind Projekte in Ladenburg, Laudenbach und Hemsbach in Planung, wobei die Planung in Bezug auf das Projekt Seeweg in Hemsbach schon relativ fortgeschritten ist. Das Projekt im Ladenburger Alemannenweg ist bereits in der Durchführungsphase und wird zum Zeitpunkt der Ver-

treterversammlung weitestgehend abgeschlossen sein. Auf Grund des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes (stark gestiegene Baukosten, stark gestiegene Finanzierungskosten, Unklarheiten bei Fördermöglichkeiten) werden die Bauträgeraktivitäten "abwartend" betrieben. Wir erwarten im Jahr 2023 durch die laufenden und geplanten Projekte daher einen deutlich niedrigeren Umsatz. Der für das Jahr 2023 geplante Umsatz aus dem Bauträgerbereich liegt bei ca. € 1,4 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 2023 ohne Sonderfaktoren wird sich somit voraussichtlich in einer Bandbreite von € 1,0 Mio. bis 2,0 Mio. bewegen und liegt aufgrund der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen tendenziell unter dem Niveau der Vorjahre. Auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erwarten wir für die kommenden Geschäftsjahre 2024 ff. wieder einen positiveren Geschäftsverlauf.

C2. Chancen- / Risikobericht

Die Nachfrage nach Eigenimmobilien dürfte sich auf Grund der aktuell hohen Zinssituation im Verbund mit hoher Inflation im Jahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahren schwächer zeigen. Grundsätzlich betreibt die Familienheim Rhein-Neckar die Entwicklung ihres Bauträgersgeschäftes unter Berücksichtigung der Nachfrage. 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.

In Bezug auf das Vermietungsgeschäft lässt sich erkennen, dass sich der Trend der letzten Jahre, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin höher ist als das Angebot, fortsetzen wird. 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 weitere 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.

Die Familienheim Rhein-Neckar ist den Anforderungen der Zukunft auch auf organisatorischer Ebene gewachsen. Dazu tragen insbesondere die Mitarbeiter bei. Unser Unternehmen erfreut sich der Treue vieler langjähriger Kolleginnen und Kollegen; aber es wurden in den letzten Monaten des Jahres 2022 und den ersten Monaten des Jahres 2023 auch erfreulich viele Neueinstellungen vorgenommen. Das möchten wir im weiteren Verlauf des Geschäftsjahrs 2023 beibehalten.

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 negative 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.

Die COVID-19-Pandemie, die 2020 und 2021 in Deutschland zu teilweise massiven sozialen und wirtschaftlichen Einschnitten geführt hat, hat im Laufe des Jahres 2022 zwar noch zu hohen Erkrankungen geführt. Es gab aber keine staatlich verordneten Lockdowns mehr. Die Infektionszahlen gingen ab dem vierten Quartal 2022 deutlich zurück, folgerichtig wurden in den ersten Monaten 2023 alle Corona-Restriktionen weitestgehend aufgehoben. Für das Geschäftsjahr 2023 spielt Corona praktisch keine Rolle mehr, momentan ist nicht mit Rückschlägen und weiteren Unsicherheiten zu rechnen.

Eine nicht zu unterschätzende Krise ist der Angriffskrieg Russlands in der Ukraine, der nunmehr seit rund 16 Monaten andauert. Zwar konnte der insbesondere zu Beginn des Krieges aufgrund der verhängten Sanktionen gegen Russland befürchtete massive Energie- und Wärmemangel in Europa durch diverse politische Maßnahmen vermieden werden, allerdings zum Preis von entsprechend gestiegenen Kosten, die Unternehmen wie Privatpersonen gleichermaßen treffen. Es gab 2022 als direkte Kriegsfolge spürbare Einschränkungen beim Bezug von Rohstoffen sowie Materialien alle Art (auch Bau- und Werkstoffe) und entsprechende Teuerungen.

Bisher hat der Ukraine-Krieg keine unmittelbaren negativen Auswirkungen auf die Geschäftsfelder der Familienheim Rhein-Neckar gehabt. Sollte es zu keiner Eskalation des Krieges über das Territorium der Ukraine hinaus kommen, wird es mutmaßlich dabei bleiben. Mittelbare Schwierigkeiten sind für die Familienheim allerdings zu erwarten. 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.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir trotz der genannten Risiken eine weiterhin 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, 1. Juni 2023

Der Vorstand der Familienheim Rhein-Neckar eG

Prof. Dr. Thomas Glatte Gerald Krebs



Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat im Jahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand 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, den Vorstand bei der Erfüllung seiner Aufgaben unterstützt und sich über die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG, unterrichtet. Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu zehn 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. Zustimmungsbefürftige 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.

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar eG zum 31. Dezember 2022 sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse wurden durch den Aufsichtsrat geprüft. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2022 zu. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn nach Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Die Aufsichtsratsmitglieder möchten sich bei den beiden Vorstandsmitgliedern Herrn Prof. Dr. Thomas Glatte und Herrn Gerald Krebs bedanken. Der Aufsichtsrat bedankt sich darüber hinaus bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement im zurückliegenden Geschäftsjahr 2022. Nur dadurch sind die Ziele unserer Unternehmensgruppe sowie die Zufriedenheit unserer Mitglieder erreichbar.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 war ein ganz besonderes, war 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, Juni 2022

Gerhard A. Burkhardt

Aufsichtsratsvorsitzender



Der Aufsichtsrat der Familienheim Rhein-Neckar

Von links nach rechts:

Stefan Dallinger (1. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Bernhard Würzburger (Aufsichtsratsmitglied),

Gerhard A. Burkhardt (Aufsichtsratsvorsitzender), Gert Lottermann (Aufsichtsratsmitglied),

Dr. Eva Lohse (2. Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende), Holger Lulay (Aufsichtsratsmitglied)



Kurzübersicht über wichtige Bauprojekte

Kurzüberblick über wichtige Bauprojekte

Mannheim-Franklin: 168 Wohnungen in der Abraham-Lincoln-Allee / Franklin-D.-Roosevelt-Straße

In Mannheim-Franklin entsteht seit einigen Jahren auf 1,4 Millionen Quadratmeter ein vollkommen neues Stadtquartier für perspektivisch bis zu 10.000 Bewohnern. Die Familienheim Rhein-Neckar hat bereits einen wesentlichen Teil zu diesen Stadtteil beigetragen – zwischen 2020 und 2022 wurde an der Ecke Abraham-Lincoln-Allee / Franklin-D.-Roosevelt-Straße auf zwei Baufeldern jeweils sechs moderne Wohnhäuser mit insgesamt 168 Wohnungen errichtet. Diese Wohnungen wurden in den Bestand der Familienheim Rhein-Neckar aufgenommen. Der Vermietungsprozess lief glänzend, die Nachfrage nach den Wohnungen war immens.

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 m² bis 90 m²
- Zwei Tiefgaragen
- Alle Wohneinheiten verfügen über Balkon oder Terrasse
- Aufzug in jedem Haus
- Eigene Spiel- und Grünflächen

Zeitplan des Bauprojekts:

- Beginn der Baumaßnahmen: Der Start erfolgte mit Aushebung der Baugruben im Frühsommer 2020.
- Beendigung der Baumaßnahmen: Die sechs Häuser des südlichen Baufelds C3.1 wurden bereits im Herbst 2021 fertiggestellt und vermietet. Das nördliche Baufeld C3.2 wurde bis Juli 2022 fertig gebaut und das Projekt insgesamt abgeschlossen.

Energetische Besonderheiten:

- Fernwärmeversorgung (MVV Klimaneutralität voraussichtlich bis 2040)
- Klimaschonende (E-)Mobilität mit FRANKLIN Mobil
- Emissionsfreier ÖPNV im Quartier durch einen batteriegetriebenen E-Bus



Bild 1: Impression Abraham-Lincoln-Allee / Franklin-D.-Roosevelt-Straße, Mannheim-Franklin



Bild 2: Impression Abraham-Lincoln-Allee / Franklin-D.-Roosevelt-Straße, Mannheim-Franklin

Ladenburg, Alemannenweg 1a: Mehrfamilienhaus zur Integration geflüchteter Menschen in Holzmodul-Bauweise

Im Sommer 2022 begann die Planung für ein Projekt im Alemannenweg in Ladenburg, das für die Familienheim Rhein-Neckar in vielerlei Hinsicht Neuland bedeutet. Denn dieses Bauvorhaben – ein Mehrfamilienhaus für rund 20 Menschen, denen bessere Bleibeperspektiven eröffnet werden sollen – ist das erste Projekt des Unternehmens überhaupt in Modul-Massivholzbauweise. Der Vorteil dieser Bauweise liegt insbesondere in der kurzen Fertigungszeit und der vergleichsweise umweltschonenden Werkstoffe. Der Vorfertigungsgrad der einzelnen Module liegt bei über 90%. Im Dezember 2022 wurde der Bauantrag im Kenntnissgabeverfahren gestellt, um innerhalb von vier Wochen eine Genehmigung zu erreichen. Seit Ende März 2023 ist das Gebäude in Bau. Zunächst wurden Beton-Bodenplatten gegossen, im Mai 2023 folgten dann die Holzmodule, die allesamt sukzessive vom Hersteller per Schwerlast-LKW aus dem Allgäu nach Ladenburg transportiert und vor Ort mit einem Mobilkran an Ort und Stelle versetzt wurden. Insgesamt ist die Bauphase sehr kurz – schon Ende Juni/Anfang Juli 2023 ist die Fertigstellung anvisiert.

Die Merkmale des Hauses im Überblick:

- 8 Wohnungen, davon eine Einheit einer 1-Zimmer-Wohnung, drei Einheiten einer 2-Zimmer-Wohnung sowie vier Einheiten einer 3-Zimmer-Wohnung.
- Zwei Stockwerke, jedoch kein Keller (dafür werden zwei kleinere Nebengebäude für Abstellmöglichkeiten errichtet).

Zeitplan des Bauprojekts:

- Beginn der Planung: August 2022
- Beginn der Baumaßnahmen: März 2023
- Aktueller Stand (Juni 2023): Das Haus wird bis Anfang Juli fertiggestellt, inklusive Außenanlagen. Der Einzug der Bewohner könnte zum August erfolgen.

Energetische Besonderheiten:

- Beheizung mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Montage einer PV-Anlage auf dem Flachdach
- Insgesamt wird der energetische Standard eines KfW-Effizienzhauses 40 erfüllt



Bild 1: Impression Alemannenweg, Ladenburg



Bild 2: Impression Alemannenweg, Ladenburg

Hirschberg-Leutershausen: Friedrichstraße 17

Die Familienheim Rhein-Neckar hat in der Friedrichstraße 17 in Hirschberg, Ortsteil Leutershausen, ein Mehrfamilienhaus mit neun Eigentumswohnungen erbaut. 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 wurde im Sommer 2022 abgeschlossen.

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 m² und 147 m²
- 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.
- Beendigung der Baumaßnahmen: Das Haus wurde im Sommer 2022 final fertig gestellt, inklusive der Außenanlagen.

Energetische Besonderheiten:

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



Bild 1: Impression Friedrichstraße, Hirschberg-Leutershausen



Bild 2: Impression Friedrichstraße, Hirschberg-Leutershausen

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 m² (für Alleinstehende) und 90 m² (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
- Beendigung der Baumaßnahmen: Das Haus wurde im Spätwinter 2022 fertig gestellt. Alle Wohnungen sind seit April 2022 vermietet.

Energetische Besonderheiten:

- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung



Bild 1: Modell des Hauses



Bild 2: Impression Jahnstraße, Edingen-Neckarhausen

Schriesheim-Altenbach: Fichtenstraße

In der Fichtenstraße in Schriesheim-Altenbach baut die Familienheim Rhein-Neckar zwei 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 des Hauses und der Wohnungen im Überblick:

- Insgesamt vier Häuser
- Die Häuser verfügen über vier Zimmer
- Die Wohnfläche umfasst zwischen 122 m² und 133 m²
- 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 2023): Voraussichtlich im Spätsommer 2023 wird der Bau der beiden Doppelhaushälften abgeschlossen sein.

Energetische Besonderheiten:

- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung



Bild 1: Impression Fichtenstraße, Schriesheim-Altenbach



Bild 2: Impression Fichtenstraße, Schriesheim-Altenbach

Impressum

Herausgeber:

Familienheim Rhein-Neckar eG

M7, 24

68161 Mannheim

Telefon: 0621 30014-0

E-Mail: info@fh-rn.de

www.fh-rn.de

Redaktion:

Felix Ernst

Grafikdesign:

Ideenfabrik UG (haftungsbeschränkt), Schriesheim

Druck:

CITY-DRUCK-Offsetdruck GmbH, Heidelberg

Bildnachweise:

Bilder und Grafiken © Familienheim Rhein-Neckar

Seiten 29 oben | 29 unten | 31 oben | 31 unten | 33 oben | 33 unten | 35 oben | 35 unten | 37 oben |

37 unten

Bilder © Fotostudio Schwetasch, Mannheim

Seiten 5 | 26

Titel: © AdobeStock_488887171, uslatar

Seite 4: © AdobeStock_362840111, Gerwin Schadl

Seite 7: © AdobeStock_82498975, Sina Ettmer

Seite 10: © AdobeStock_315351828, Lapping Pictures

Seite 12: © AdobeStock_141598620, aro49

Seite 24: © AdobeStock_298521087, Christoph Mohr

Seite 27: © AdobeStock_168579771, CMP



Familienheim Rhein-Neckar eG
M 7, 24 | 68161 Mannheim
T 0621 30014-0
info@fh-rn.de | www.fh-rn.de