

GESCHÄFTSBERICHT 2023



01

Vorwort des Vorstandes

Das Jahr 2023 zeigte sich nicht immer von seiner strahlenden Seite. Weiterhin beschäftigten zahlreiche Krisen, wie der russische Angriffskrieg auf die Ukraine, die Welt, Deutschland und ebenso die Immobilienbranche. Die Inflation sorgte für steigende Preise in vielen Wirtschaftssektoren und privaten Lebensbereichen. Und die Ansprüche an eine nachhaltige Energieversorgung angesichts des Klimawandels stellten die Baubranche vor weitere Herausforderungen.

Für die Familienheim Rhein-Neckar gestalteten der Vorstand, die Mitarbeiter und die Partner das vergangene Jahr durchaus positiv – und wir entwickeln uns weiter. Als Teil der Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN) sind wir zusammen mit unseren Beteiligungsgesellschaften keine reinen Bestandshalter mehr. Die IGRN entwickelt sich seit Mitte der 2010er Jahre hin zu einem integrierten Immobiliendienstleister entlang der Wertschöpfungskette. Darüber hinaus betreuen wir weiterhin knapp 2.500 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten in der prosperierenden Metropolregion Rhein-Neckar.

Unsere Unternehmensstrategie war und ist geprägt durch wirtschaftliche und nachhaltige Geschäftstätigkeiten. Das strategische Ziel liegt in einer guten und sozialverträglichen Wohnungsverorgung breiter Bevölkerungsschichten. Von der großen Krise des Bauträgersgeschäftes sind wir verschont geblieben. Wir haben rechtzeitig gegengesteuert und dieses Geschäftsfeld den Marktbedingungen angepasst. Eines der Erfolgsprojekte war diesbezüglich der abgeschlossene Bau von vier Doppelhaushälften in Schriesheim-Altenbach. Zwischen Mitte und Ende 2023 konnten alle Objekte trotz des mittlerweile gestiegenen Zinsniveaus und der hohen Baupreise erfolgreich verkauft werden.

Unsere breite Aufstellung bietet uns in einem verändertem Umfeld auch Chancen. Wir richten den Fokus wieder auf unseren Bestand und entwickeln diesen gezielt weiter, wie beispielsweise mit der energetischen Sanierung von Häusern in Weinheim. Diese und andere Investitionen in den Immobilienbestand waren und sind auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Mit umweltschonender Bauweise, energetischer Effizienz und der Förderung des sozialen Miteinanders sind wir Teil einer zukunftsgerichteten Immobilienbranche.

Wir freuen uns außerordentlich über die wieder aufgenommene Zusammenarbeit mit der Katholischen Kirche – insbesondere mit der Gemeinde Mannheim und der Erzdiözese Freiburg. Gemeinsame Ursprünge und eine geteilte Tradition verbinden die Katholische Kirche mit der Familienheim. Zusammen entwickeln wird das kirchliche Immobilienportfolio weiter und sorgen für eine Neupositionierung. Der Dialog wurde 2023 wieder deutlich intensiviert. Für uns stellt die Reaktivierung der Kooperation eine gute Chance dar, unseren Kernauftrag vertiefend weiter zu verfolgen: soziale Wohnungswirtschaft im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft sowie der Gesellschaft.

Welche Hürden und Widrigkeiten auch kommen mögen, modernen Wohnraum zu fairen, angemessenen und sozial verträglichen Konditionen anzubieten, ist unsere oberste Aufgabe. Ganz im Sinne der christlichen Nächstenliebe ist es für uns als Unternehmen und Muttergesellschaft der Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN) wichtig, in der Öffentlichkeit die Präsenz innovativer und sozialer Wohnbauprojekte zu intensivieren. Dafür standen wir 2023 und dafür stehen wir auch 2024.

Ohne unsere Mitarbeiter wären wir nicht dort, wo wir heute stehen. Einsatzfreude, Loyalität und unermüdlicher Arbeitseifer sind die Grundlage für unseren Erfolg im Jahr 2023. Dafür ein herzliches Dankeschön. Unser Dank gilt auch unseren Mietern, Kunden, Geschäftspartnern, den Kommunen unseres Geschäftsgebiets sowie allen Mitgliedern der Familienheim Rhein-Neckar – Ihr Vertrauen ehrt uns und macht unsere Arbeit für Sie erst möglich.

Mannheim, 20. September 2024

Der Vorstand der Familienheim Rhein-Neckar eG

PROF. DR. THOMAS GLATTE

GERALD KREBS



PROF. DR. THOMAS GLATTE
VORSTANDSVORSITZENDER



GERALD KREBS
VORSTANDSMITGLIED



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	4
Bilanz	8
Gewinn- und Verlustrechnung	12
Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG	14
Bericht des Aufsichtsrates	26
Kurzübersicht über wichtige Bauprojekte	28
Impressum / Bildnachweise	32

02

Bilanz

Familienheim Rhein-Neckar eG
Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

A. Anlagevermögen	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	72.830,59	124.823,60
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.094.444,90	90.603.477,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.018.897,72	21.816.307,62
3. Grundstücke ohne Bauten	2.985.767,02	1.882.373,02
4. Technische Anlagen	55.335,00	62.475,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	213.901,34	166.293,51
6. Anlagen im Bau	269.427,12	147.681,05
7. Bauvorbereitungskosten	479.747,15	124.413,57
8. Geleistete Anzahlungen	2.915.000,00	2.915.000,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	54.307.053,61	54.307.053,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	500.000,00	0,00
3. Beteiligungen	1.111.500,00	1.111.500,00
4. Andere Finanzanlagen	3.902,00	3.902,00
	176.027.806,45	173.265.300,46

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke ohne Bauten	10.048.272,03	10.048.272,03
2. Bauvorbereitungskosten	116.049,44	92.130,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4.628.341,08	3.971.882,43
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	10.615.860,61	10.597.639,61
5. Unfertige Leistungen	6.911.628,96	6.062.073,57
6. Andere Vorräte	300.394,63	442.070,29

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderung aus Vermietung	814.632,97	346.015,36
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	482.711,15	483.135,44
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.632,14	0,00
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	12.060.150,85	10.658.989,72
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.150.194,20	9.534.073,78
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.447.511,00	342.241,50

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	548.392,25	2.807.980,85
2. Bausparguthaben	1.507.382,01	1.507.382,01

C. Rechnungsabgrenzungsposten

	766.275,66	826.184,68
Bilanzsumme	237.512.235,43	230.985.372,21

Passiva

A. Eigenkapital	31.12.2023	31.12.2022
I. Geschäftsguthaben	EUR	EUR
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
ausgeschiedenen Mitglieder	41.440,00	42.560,00
der verbleibenden Mitglieder	2.888.640,00	2.935.040,00
	2.930.080,00	2.977.600,00

II. Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage	7.782.360,95	7.591.360,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 191.000,00 (Vj.: EUR 301.792,55)		
Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	6.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	55.737.000,00	54.138.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.599.000,00 (Vj.: EUR 2.578.000,00)		
	70.019.360,95	68.229.360,95

III. Bilanzgewinn

Gewinnvortrag	14.877,60	0,00
Jahresüberschuss	1.907.809,29	3.013.690,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.790.000,00	-2.879.792,55
	132.686,89	133.898,40
Eigenkapital	73.082.127,84	71.340.859,35

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen	5.774.712,00	6.066.907,00
2. Steuerrückstellungen	210.914,00	288.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.137.548,86	801.710,00
	7.123.174,86	7.156.617,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	140.656.509,20	142.195.901,86
2. Erhaltene Anzahlungen	8.304.808,36	7.379.013,41
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	367.588,32	170.331,95
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.269.413,32	1.597.900,52
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.670.416,28	80.150,96
Sonstige Verbindlichkeiten	1.038.197,25	1.064.597,16
davon aus Steuern: EUR 583.652,72 (Vj.: EUR 650.169,17)		
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: EUR 21.817,08 (Vj.: EUR 20.920,85)		
	157.306.932,73	152.487.895,86

Bilanzsumme

	237.512.235,43	230.985.372,21
--	-----------------------	-----------------------



03

Gewinn- und Verlustrechnung

Familienheim Rhein-Neckar eG
Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.724.183,38	18.838.731,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	28.020,25	4.138.431,45
c) aus Betreuungstätigkeit	23.018,63	21.532,29
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.066.779,84	2.464.596,91
	<u>24.842.002,10</u>	<u>25.463.291,67</u>
2. Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	934.876,39	-490.715,69
3. andere aktivierte Eigenleistungen	73.728,00	173.591,00
4. sonstige betriebliche Erträge	573.015,35	2.295.801,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.747.507,40	-9.795.743,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-28.422,75	-2.268.743,47
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.561.453,87	-316.598,51
	<u>-11.337.384,02</u>	<u>-12.381.084,99</u>
Rohergebnis	15.086.237,82	15.060.883,04

6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.473.012,46	-3.281.013,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 4.296,63 (Vj.: EUR 5.139,19)	-634.940,98	-519.443,79
	<u>-4.107.953,44</u>	<u>-3.800.457,58</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.209.838,60	-3.693.395,86
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.102.198,13	-4.213.534,20
9. Operatives Ergebnis	3.666.247,65	3.353.495,40
10. Erträge aus der Gewinnabführung	368.116,57	781.736,51
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen	980.000,00	500.000,00
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 825.892,43 (Vj.: EUR 677.884,36)	827.033,62	679.547,52
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-48.592,74	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 104.407,00 (Vj.: EUR 114.270,00)	-3.773.908,40	-1.899.784,74
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	270.109,55	-36.128,99
16. Ergebnis nach Steuern	2.289.006,25	3.378.865,70
17. sonstige Steuern	-381.196,96	-365.174,75
18. Jahresüberschuss	1.907.809,29	3.013.690,95
19. Gewinnvortrag	14.877,60	0,00
20. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.790.000,00	-2.879.792,55
21. Bilanzgewinn	132.686,89	133.898,40

04

Lagebericht

Der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2023

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 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 Start-ups, 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 Immobilien-

gruppe 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%igen 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. Hier kam es im Jahr 2023 zu einer weitreichenden Überprüfung der BfW - Bank für Wohnungswirtschaft durch die Bafin und die EZB, die die Eintragung im Registergericht weiter verzögert.

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.

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 notwendigen Wirtschaftlichkeit eine umweltschonende Bauweise, energetische Effizienz und die Förderung des sozialen Miteinanders. Innerbetrieblich bieten wir ein modernes und flexibles Arbeitsmodell mit hoher Arbeitsplatzsicherheit sowie zahlreiche Benefits wie eine betriebliche Altersvorsorge, ein Jobrad-Programm und ein Corporate Benefit Programm.

B. IGRN-Nachhaltigkeitsbericht

Ist der Klimawandel noch aufzuhalten? Dieses massive Problem der Menschheit beeinflusst jeden Aspekt unserer Gesellschaft – und damit auch die Wohnungswirtschaft. Wir denken hier intensiv über Maßnahmen und Lösungen nach. Informationen dazu, an welchen Stellen wir ansetzen können und welche Punkte berücksichtigt und optimiert werden, sind Teil unseres Nachhaltigkeitsberichts.

Corporate Development & Sustainability

Im Jahr 2023 rief die IGRN die Abteilung „Corporate Development & Sustainability“ (CDS) ins Leben. Ziele der Abteilung sind sowohl die Entwicklung als auch die Implementierung einer nachhaltigen Strategie für die Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN). Eine weitere Aufgabe der neuen Abteilung besteht darin, einen CSRD-konformen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2025 zu veröffentlichen. CDS-Abteilungsleiterin ist Jasmin Beckenbach. Sie berichtet direkt an den Vorstand Prof. Dr. Thomas Glatte und Gerald Krebs.

Eine der Hauptaufgaben des Teams ist die Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Diese Richtlinie verpflichtet Unternehmen unter anderem dazu, einen detaillierten Bericht über die ESG-Tätigkeiten

zu erstellen. ESG steht für die Begriffe Environmental, Social und Governance – also für die Themen Umwelt, Soziales und das Regelsystem öffentlicher Organisationen. Um der Berichterstattungspflicht nachzukommen, erfolgt aktuell eine Materialitäts- bzw. Wesentlichkeitsanalyse seitens der IGRN. Mit dieser ermitteln wir, welche Nachhaltigkeitsthemen für uns und unsere Anspruchsgruppen bedeutend sind. Die IGRN analysiert dabei die Wertschöpfungskette der Familienheim und identifiziert die relevanten Stakeholder. Anschließend werden deren Auswirkungen, Chancen und Risiken prognostiziert.

Details zur Umsetzung eines CSRD-Reports

Die spannendste Aufgabe bei einem CSRD-Report ist es, die wesentlichen Themenfelder dafür zu identifizieren und auszuarbeiten. Entlang der ESG-Linie werden diese für die IGRN sichtbar.

E-Themen

Klimawandel, Wasser und Meeresressourcen, Ressourcen und Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und Ökosystem

S-Themen

Eigene Belegschaft, betroffene Gemeinschaften, Angestellte in der Supply Chain, Kunden und Endnutzer

G-Themen

Ethikkodex, Geschäftsverhalten

Die IGRN hat diese Felder identifiziert und erkannt. Aus diesen relevanten Themen werden wir nun Strategien entwickeln, Ziele und Metriken festlegen und Maßnahmen zur Umsetzung angehen.

Die IGRN gilt im Sinne des CSRD als großes Unternehmen bzw. Kapitalgesellschaft, da wir folgende Bedingungen erfüllen: 250 Mitarbeiter und eine Bilanzsumme von 20 Mio. € und/oder einen Umsatz von 40 Mio. €. Wegen dieser Voraussetzungen berichten wir als agierende Gruppe und als Summe unserer Tochterunternehmen proaktiv ab dem 1. Januar 2026 im Rahmen des CSRD.

Nachhaltigkeit auf Unternehmensebene

Eines der wichtigsten Projekte auf Unternehmensebene, das die Nachhaltigkeit verdeutlichen kann, ist die TREUREAL Property Management GmbH, kurz TRP, in Zusammenarbeit mit den BELL Management Consultants (BMC). Die BMC führt jährlich Studien zu den Themen Leistung und Qualität im Bereich des Property Managements durch. TRP konnte sich hier stets nachhaltig verbessern.

Nach dem Projekt-Kick-Off im November 2022 begannen wir mit der Schulung unserer Schlüsselmitarbeiter in den Bereichen der ESG. Wichtig für das Team war es, durch Ableitung von Zielen und Maßnahmen in Anlehnung an die CSRD und European Sustainability Reporting Standards (ESRS) Richtlinien zu erhalten. Dies gilt vor allem für Maßnahmen in Hinblick auf die Entwicklung neuer Dienstleistungen und Erweiterungen des Leistungsspektrums der TRP.

Instandhaltung und Bewertung von Objekten

Zentral für die Familienheim Rhein-Neckar und die Wohnbau Lützen in Sachen Nachhaltigkeit, ist die Bewertung der Immobilien nach technischen, strategischen und nachhaltigen Kriterien. Diese Analysen bilden die Ausgangslage für Erfolgsentscheidungen. Eine der aktuellen Entscheidungen ist die Beauftragung der IGSP durch die Familienheim. Die IGSP soll ein Konzept für die Instandhaltung und die Sanierung der kommenden 10 bis 15 Jahre erstellen. Dieses Konzept wird zudem ein Energieaudit in Form eines Dekarbonisierungsfahrplans enthalten. Um dafür aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten, wird jedes infrage kommende Objekt individuell begangen und empirisch bewertet.

Hier kommt die Abteilung CDS ins Spiel. Zusammen mit diesem Unternehmensbereich entwickelte das Bestandsmanagement einen Kriterienkatalog für die strategische Bewertung jedes einzelnen Objekts. Der Aufwand steckt hier im Detail. Die folgenden Punkte werden bewertet:

- Qualität der Lage
- Zugang zu Fernwärme
- Entfernung zum Cluster
- Zeitspanne bis zur Wiedervermietung

Um weitere Nachhaltigkeitskriterien in den Katalog aufzunehmen und somit die Wohneinheiten und Gebäude in Sachen ESG nachzuschärfen, wurde Drees & Sommer beauftragt, diese im Rahmen eines Workshops zu entwickeln. Drees & Sommer bezeichnet sich selbst als „führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen für private und öffentliche Bauherren sowie Investoren“. Aus der Zusammenarbeit gingen folgende Kriterien, geordnet nach der ESG-Zugehörigkeit, hervor:

Maßnahmen zum Klima- und Umweltschutz (E)

Kreislaufwirtschaft, Wasserverbrauch und Aufbereitung, Schadstoffe, Biodiversität

Handlungsfelder zur sozialen Nachhaltigkeit (S)

Nebenkosten, Barrierefreiheit, thermisches Wohlbefinden, Mobilitätsangebot für die Bewohner, Ausstattungsmerkmale für Bewohner und das Quartier

Regelsystem öffentlicher Organisationen (G)

Qualitätsmanagement der Bewirtschaftung bzw. Verwaltung, technisches Monitoring, Energieaudits, Nachhaltigkeitsstrategie

Um die Ergebnisse grafisch einfach aufzubereiten, werden diese auf Objektebene in einer BCG-Matrix dargestellt.

Ausgaben für die Modernisierung und Instandhaltung

Sanken die Ausgaben für Instandhaltung von 4,01 Mio. € (2021) auf 3,56 Mio. € (2022), stiegen diese im Jahre 2023 auf 4,92 Mio. € im Vergleich zu den beiden Vorjahren. Die Zahl aus dem Jahr 2022 stellt dar, dass für Modernisierung und Instandhaltung im Branchenvergleich innerhalb der IGRN zu wenig Geld ausgegeben wurde. Während der Branchendurchschnitt in Baden-Württemberg bei 3,75 €/m² lag (Zahlen aus 2021), kamen wir in der IGRN nur auf 1,80 €/m².

Vor der Instandhaltung und Modernisierung kann eine technische Bestandsaufnahme die anschließende Arbeit erleichtern. Eine solche liegt hier nicht vor. Die Mitarbeiterinnen der Abteilung Corporate Development & Sustainability empfehlen daher zur zielgerichteten

Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung eine strukturierte, technische Bestandsaufnahme. Diese Maßnahme können laut den Mitarbeiterinnen auch die Vermietbarkeit einzelner Wohnungen sichern.

Weiteres Vorgehen und Pläne

Nachhaltigkeit ist per Definition ein Weiterdenken und ein präventives Handeln in die Zukunft. Auch aus diesem Grund ist die Familienheim Rhein-Neckar ein aktives Mitglied der Initiative Wohnen 2050. Diese erkennt den Klimaschutz als vordringlichstes Thema der Wohnungswirtschaft an. Die Mitglieder leisten seit Bestehen einen kontinuierlichen Beitrag in diesem so wichtigen Feld. Innerhalb der Initiative haben sich engagierte Wohnungsbauunternehmen zusammengeschlossen, um gemeinsam für den Austausch von Know-how, gegenseitige Unterstützung und die Erarbeitung von Lösungen und Finanzierungsstrategien einzutreten. Unser aller Ziel ist es, bis 2045 die Klimaneutralität des Gebäudebestands zu erreichen.

Neben diesen langfristigen Plänen gibt es auch Konkretes für dieses Jahr. Wir planen die Fertigstellung der Bestandsanalyse bis Ende 2024. Aus diesen Ergebnissen heraus wird ein Sanierungsplan für den Gesamtbestand der nächsten 5 bis 10 Jahre erstellt.

C. Wirtschaftsbericht

C1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nordkorea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Mrd. € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Mrd. €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3% gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6%. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4% gerechnet wird. Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7% im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

C2. Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende 2023 sind 2.423 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand der Genossenschaft. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es aufgrund erschwelter volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen und dabei vor allem wegen des gestiegenen Zinsniveaus, fehlender oder ausgelaufener Förderprogramme und inflationsbedingt gestiegener Baukosten keine Neubauaktivitäten für den eigenen Wohnungsbestand.

Die Familienheim Rhein-Neckar hat in den letzten Jahren größere Grundstücksflächen im nördlichen Rhein-Neckar Kreis in den Gemeinden Hemsbach und Laudenbach erworben. Die

vorbereitende Planung dieser Projekte wurde begonnen. Unabhängig vom Neubau verfolgt der Anfang 2023 innerhalb der Immobiliengruppe neu geschaffene Bereich Unternehmensentwicklung und Nachhaltigkeit den Auftrag, den Immobilienbestand umfassend zu bewerten und ein Modell zu entwickeln, wie die Modernisierung und energetischen Sanierung des Bestandes in den nächsten 10 Jahren strukturiert angegangen werden kann.

Die seit 2010 kontinuierlich laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden auch im Jahr 2023 fortgesetzt, insbesondere in den Bestandsgebäuden in der Stettiner Straße in Weinheim. Insgesamt wurden die notwendigen Sollmieten erzielt und die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte gewährleistet. Die Vermietung war auch im Jahr 2023 geprägt von niedrigen Leerständen und nur einem geringen Umfang an Mietausfällen.

Verkaufstätigkeit

Das Bauträgergeschäft der Familienheim wurde auf niedrigem Niveau 2023 trotz schwieriger allgemeiner wirtschaftlicher Lage fortgesetzt und die bereits im Bau befindlichen vier Doppelhaushälften in Schriesheim-Altenbach weitestgehend fertiggestellt und mit der Vermarktung begonnen. Erste Verkäufe fanden Ende 2023 statt und wurden Anfang 2024 abgeschlossen.

Baulandflächen

Nachdem in den vergangenen Jahren in den Gemeinden Hemsbach, Laudenbach und Edingen-Neckarhausen größere Flächen erworben wurden, gab es 2023 keine weiteren Zukäufe. Mit ersten Überlegungen und Vorplanungen zu den erworbenen Flächen wurde begonnen. Der Zukauf von weiteren Baulandreserven wird aktuell nicht aktiv betrieben, jedoch opportunistisch weiterverfolgt. Der Immobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar wird kontinuierlich beobachtet.

Laufende Projektentwicklungen ("Anlagen im Bau")

In der Fichtenstraße in Schriesheim-Altenbach wurde im Jahreswechsel 2023/2024 der Bau von vier Doppelhaushälften wie geplant abgeschlossen. Die Verkaufsaktivitäten der Objekte wurden Mitte 2023 begonnen. Im zweiten Halbjahr 2023

gestaltete sich die Marktsituation aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und hoher Baupreise als äußerst schwierig und die Nachfrage tendierte zu diesem Zeitpunkt gegen null. Mit dem langsam gestiegenen Interesse ab Ende 2023 konnten die Objekte jedoch in der Zwischenzeit verkauft werden.

Im ersten Quartal 2023 wurde im Auftrag des Christlichen Bürgerhospitalfonds, einer öffentlichen Stiftung der Stadt Ladenburg, mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses begonnen. Es dient der Stadt Ladenburg zukünftig zur Unterbringung geflüchteter Menschen. Das Projekt konnte in einer sehr kurzen Bauzeit von 5 Monaten fertiggestellt werden, da es in einer innovativen Modul-Massivholzbauweise errichtet wurde. Das Projekt war das erste in dieser Art für die Familienheim und diente als Pilotprojekt, um in dieser Bauweise Erfahrung zu sammeln.

Ursprünglich war geplant, auf einem Areal im Glückstein-Quartier in Mannheim die neue IGRN-Unternehmenszentrale zu errichten. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen der IGRN wurde die Planung im Einvernehmen mit der Stadt Mannheim als Gebäude für Büro, hochwertiges Wohnen und einem Kindergarten im Jahr 2019 neu konzipiert. Es kam bedingt durch die Corona-Pandemie dann zu Verzögerungen im Abstimmungsprozess mit der Stadt Mannheim. Im weiteren Fortgang wären Anpassungen am planerischen Konzept erforderlich geworden, um die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu gewährleisten und das Baukostenrisiko für die Familienheim zu minimieren. Hierüber konnte mit der Stadt Mannheim keine Einigkeit erzielt werden. Daher wurde mit der Stadt Mannheim Ende 2023 begonnen, über die Rückabwicklung des Kaufvertrages sowie eine Kompensation für bisher entstandene Entwicklungskosten zu verhandeln.

Unternehmensbeteiligungen

Das Geschäftsjahr 2023 war für unser Beteiligungsportfolio von insgesamt 16 operativen Dienstleistungsgesellschaften je nach Segment in Summe trotz eines schwierigen Jahres für die Immobilienbranche sehr positiv.

Die Dienstleistungsunternehmen decken hauptsächlich immobiliennahe Geschäftsfelder wie das Property Management, also die Gebäudeverwaltung fremder Immobilien, den technischen

Gebäudeservice wie Grünpflege und Hausmeisterservice, die Verwaltung von Wohneigentums-gemeinschaften sowie Verkauf & Vermietung von Immobilien ab. Darüber hinaus werden aufgrund von Synergieeffekten auch immobilienferne Dienstleistungen wie Finanzierungen, Versicherungen, digitale Messtechnik oder die Bündelung von Energieeinkauf im Bereich Strom und Gas angeboten.

Die Geschäftsfelder Property Management und WEG-Verwaltung haben im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Übernahme neuer Verwaltungsmandate deutlich im Umsatz und im operativen Ergebnis zulegen können. Die Treubau Verwaltung GmbH verzeichnet dabei ein Umsatzplus um 10% auf 6,2 Mio. € bei einem operativen Ergebnis mit den Tochtergesellschaften von rund 592.000 €. Auch die TREUREAL Property Management GmbH verzeichnete aufgrund der Übernahme von zwei Immobilienverwaltungen in Bamberg und Gera einen Umsatzzuwachs von 10,7 Mio. € auf 11,4 Mio. € in 2023. Insgesamt kämpft dieser Markt mit einem Mangel an qualifiziertem Personal. Es ist daher mehr denn je erforderlich in die Ausbildung eigener Mitarbeiter zu investieren. Die Kunden sind spürbar bereit, für qualifizierte Dienstleistungen einen höheren Preis zu bezahlen, was sich in zunehmender Weise in den Margen bemerkbar macht.

Auch das Geschäft mit den technischen Gebäudedienstleistungen der TREUREAL Gebäudeservice GmbH hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr sowohl bei der Umsatzentwicklung als auch im Ergebnis durch organisches Wachstum sehr positiv entwickelt. Der Umsatz konnte von 14,2 Mio. € auf 16,2 Mio. € gesteigert und das Ergebnis per 31.12.2023 beläuft sich auf 961.000 €.

Der Energieeinkauf war aufgrund der geopolitischen Verwerfungen durch die Ukraine-Krise am Strom- und Gasmarkt von Sondereffekten beeinflusst. Es kam zu einer Verdopplung beim Umsatz in einem herausfordernden Markt mit erheblichen Preisverwerfungen und unklaren Rahmenbedingungen durch Energiepreispbremse und regulatorische Anforderungen. Trotzdem war es möglich, Preisvorteile beim Einkauf von Strom und Gas an unsere Mieter und Drittkunden weiterzugeben und das Ergebnis auf einem leicht niedrigeren Niveau als 2022 zu halten.

Der Bereich der Finanzdienstleistungen (Kredit und Versicherungsgeschäft) verzeichnet trotz schwierigem Marktumfeld in der Immobilienbranche aufgrund der Spezialisierung auf WEG-Kredite und Immobilienversicherungen äußerst positive Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis. Die Secur Real GmbH erzielte dabei im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der Vermittlung von Gebäudeversicherungen ein Rekordergebnis in Höhe von 3,0 Mio. €. Die BfW-Bank für Wohnungswirtschaft AG hat im Geschäftsjahr 2023 entgegen der allgemeinen Situation im Bankensektor von starken Zuwächsen im Kreditgeschäft profitiert. Positiv ist zu vermerken, dass die Bank im Geschäftsjahr 2023 ein positives Ergebnis in Höhe von 584 k€ erzielen konnte und das Haftkapital der BfW-Bank das zukünftige Wachstum der Bank hinreichend abdeckt.

Das Geschäftsfeld digitale Messtechnik hat mit der Beteiligungsgesellschaft Qivalo GmbH (einem Gemeinschaftsunternehmen mit der MVV) im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 3.560 erwirtschaftet. Der nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag erhöhte sich in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 auf T€ 15.246,9. Das Geschäft der Qivalo ist vor allem geprägt durch einen hohen Kapitalbedarf und Investitionen in die digitale Messtechnik in den Gebäuden der Kunden vor Ort. Der Auftragsbestand durch Neukundengeschäft wächst weiter und gewährleistet auch zukünftig weitere steigende Einnahmen. Die Gerätefinanzierung wird dabei zukünftig mit externen Finanzierungspartnern umgesetzt. Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Fortführungsprämisse aufgestellt und von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer uneingeschränkt testiert.

Die Erträge aus Beteiligung und Finanzanlagen haben sich von T€ 1.961 im Jahr 2022 auf T€ 2.126 im Jahr 2023 erhöht.

Die Tochtergesellschaften haben darüber hinaus ihre Verbindlichkeiten gegenüber der Familienheim Rhein-Neckar eG um T€ 1.401,2 auf T€ 12.060,1 € zum 31. Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Zur weiteren Verbesserung der Ertragslage der Beteiligungen werden Prozessoptimierungen verstärkt und Cross-Selling-Aktivitäten in-

tensiviert. Um Synergieeffekte innerhalb der Immobiliengruppe zu heben, werden darüber hinaus verstärkt zentrale Funktionen und Aufgaben in der Gruppe gebündelt und die Leistungen entsprechend umgelegt.

C3. Darstellung der Lage Ertragslage

Die Umsätze aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes erhöhen sich im Wesentlichen aufgrund der schon im Jahr 2022 fertiggestellten und zum 1. Halbjahr 2022 bezogenen 168 Wohnungen in Mannheim-Franklin. Insgesamt stiegen die Umsätze aus Bewirtschaftung des eigenen Bestandes gegenüber dem Vorjahr um T€ 885 auf T€ 19.724.

Das Bauträgergeschäft der Familienheim wurde im Jahr 2023 aufgrund der sich verschlechternden volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt stark reduziert. Eine sinkende Nachfrage nach Immobilien führte im Vergleich zu 2022 zu einem Umsatzrückgang von T€ 4.110 im Geschäftsjahr auf T€ 28.

Die Familienheim Rhein-Neckar eG hat als Muttergesellschaft der Immobiliengruppe Rhein-Neckar in 2023 verstärkt konzernübergreifende Aufgaben im Bereich Personal, IT und Finanzwesen übernommen und damit begonnen, Prozesse innerhalb der Gruppe zu vereinheitlichen und Abläufe zu verbessern. Beispielhaft sind hier die Lohn- und Gehaltsabrechnung und die Einführung einer Konzernkonsolidierung genannt. Die daraus resultierenden einmaligen Projekt- und fortlaufenden Betriebskosten werden den Tochterunternehmen in Rechnung gestellt und führen zu einem Umsatzanstieg im Bereich andere Lieferungen und Leistungen von T€ 2.602 auf T€ 5.066.

Eigenleistungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt T€ 159 aktiviert. Davon entfallen T€ 74 auf Projekte des Anlagevermögens und T€ 85 auf Projekte des Umlaufvermögens.

Die Erhöhung der Personal- und Sachkosten um rd. T€ 196 auf T€ 8.210 schmälerte das Ergebnis 2023 und resultiert aus gestiegenem Aufwand für Gruppenaufgaben.

Erträge aus der Gewinnabführung und anderen Finanzanlagen summierten sich 2023 auf T€ 1.348 und damit auf einem ähnlichen Niveau wie 2022.

Aus der Überlassung von Liquidität im Bereich der Beteiligungen erzielte die Genossenschaft Zinserträge in Höhe von T€ 827.

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 im abgelaufenen Kalenderjahr aus Eigenmitteln finanziert. Planmäßigen Tilgungen von Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 3.344 stehen Valutierungen von T€ 1.700 gegenüber. Die Valutierungen resultieren insbesondere aus der Finanzierung für Neubauprojekte und Grundstückskäufe. Das führte per Saldo zu einer Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 1.539.

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2023 beträgt T€ 548 (Vj.: T€ 2.808). 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 2024 die notwendigen Sanierungen und Neubauten im Anlagevermögen sowie die geplanten Projekte im Umlaufvermögen durchzuführen. Es besteht ein Kreditrahmenvertrag in Höhe von 18,7 Mio. Euro, der per 31.12.2023 mit 18,1 Mio. Euro in Anspruch genommen ist.

Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich durch Investitionen in Mietobjekte (vermindert um Anlagenabgänge) von T€ 5.472 bei Abschreibungen von T€ 3.210,

sowie eine Kapitalerhöhung bei der BfW-Bank mit 500 T€ im Geschäftsjahr um T€ 2.762 erhöhte.

Im Bereich der Bautätigkeit des Umlaufvermögens sind Fremdkosten von T€ 699 zugegangen.

Durch das erzielte Jahresergebnis hat sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.741 erhöht. Aufgrund der hohen Bautätigkeit für den Eigenbestand, der Erhöhung der Finanzanlagen und der damit verbundenen Darlehensaufnahmen hat sich die Bilanzsumme um T€ 6.527 erhöht. Somit liegt die Eigenkapitalquote konstant bei 30,8 % (Vj.: 30,9 %).

Die Vermögenslage sichert weiterhin eine stabile Geschäftsentwicklung der Genossenschaft.

C4. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Der Begriff „Finanzielle Leistungsindikatoren“ beschreibt die messbaren finanziellen Ergebnisse des Unternehmens. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden derzeit noch nicht erhoben, sind jedoch für das kommende Jahr im Rahmen einer ESG-Strategie für die IGRN in Vorbereitung.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	Berechnung	2023	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Zinsaufwand Bilanzsumme	2,4%	2,1%	2,1%
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss Eigenkapital	2,6%	4,2%	3,9%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital Bilanzsumme	30,8%	30,9%	33,6%
Anlagenintensität	Anlagevermögen Bilanzsumme	74,1%	75,0%	72,4%
Sachanlagenintensität	Sachanlagen Bilanzsumme	50,5%	51,0%	55,8%

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

D1. Prognosebericht

Vermietung im Bestand

Aufgrund bundesweit deutlich gestiegener Lebenshaltungskosten ist die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auch in der Metropolregion Rhein-Neckar ungebrochen. Der Leerstand unserer Mietwohnungen bewegt sich daher wie auch schon in den Jahren zuvor auf einem sehr niedrigen Niveau. Die wirtschaftliche Lage der Familienheim Rhein-Neckar eG war im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz drastisch verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch zufriedenstellend. Deutlich gestiegener Zinsaufwand und wegbrechende Nachfrage im Bauträgergeschäft hinterlassen daher bei Umsatz und Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr deutliche Spuren. Der Vorstand geht für das Jahr 2024 von einer moderaten Erholung im Bereich der Immobilienverkäufe aus, da in der 2. Jahreshälfte 2024 erste Zinssenkungen der Notenbanken zu erwarten sind.

Die Mieterlöse werden sich in 2024 durch Mietanpassungen sowie den zu erwartenden Modernisierungsumlagen weiter erhöhen. Für das Jahr 2024 rechnen wir daher mit Mieterlösen aus der Hausbewirtschaftung von 16,8 Mio. €. Die geplanten Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung werden sich mit rd. 4,3 Mio. € noch auf dem Niveau des Vorjahres bewegen. Wir planen jedoch in den kommenden Jahren eine Verdopplung der Modernisierungs- und Sanierungsinvestitionen, da die gesetzlichen Vorgaben an die Energieeffizienz im Gebäudebestand hohe Investitionen erfordern wird. Dafür wurde Anfang 2023 ein Projekt in Zusammenarbeit mit Dress & Sommer und unseren eigenen Sanierungsexperten der IGSP Ingenieurgesellschaft für Sanierungsplanung mbH begonnen, mit dem Ziel den Immobilienbestand der Familienheim und der Wohnbau Lützen zu analysieren und die erforderlichen Maßnahmen zu quantifizieren.

Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft sind Projekte in Ladenburg, Laudenbach und Hemsbach in der Planungsphase. Aufgrund des sich verschlech-

terten gesamtwirtschaftlichen Umfeldes (stark gestiegene Baukosten, höhere Finanzierungskosten, Unklarheiten bei Fördermöglichkeiten) wurden die Bauträgeraktivitäten im Jahr 2023 sehr zurückhaltend betrieben. Der Personalstand der Bau- und Projektmanagementabteilung konnte ohne soziale Einschnitte unter Erhalt der technischen Kompetenz an den reduzierten Projektstand angepasst werden. Die Planungen und Vorbereitungen werden erst in 2024 wieder intensiviert. Im Jahr 2024 ist mit einem Umsatz aus Bauträgergeschäft in Höhe von 3 Mio. € zu rechnen. Größere Impulse aus dem Bauträgergeschäft werden sich aufgrund der baulichen Vorlaufzeit erst ab 2025/2026 wieder deutlich im Ergebnis und in der Bilanz bemerkbar machen.

Beteiligungsunternehmen

Der Vorstand hat Anfang 2023 zusammen mit den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften einen die gesamte Immobiliengruppe Rhein-Neckar umfassenden Strategieprozess initiiert. Ziel war, alle Geschäftsfelder der Gruppe zu beleuchten und die Neuausrichtung der Produktstrategie entlang der Wertschöpfungskette der Immobilie zu definieren. Neben Renditeerwartungen spielen hierbei auch Cross-Selling Überlegungen sowie die Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung eine entscheidende Rolle. Es zeichnet sich ab, dass vereinzelt Produkte aufgrund veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen nicht mehr weiterverfolgt werden oder aufgrund der strategischen Neuausrichtung der Immobiliengruppe nicht mehr in das Produktportfolio passen. Beispielhaft sei hier die Vermarktung von Kabelanschlüssen genannt. Andererseits werden kerngeschäftsnaher Dienstleistungen und Leistungen, die auf das Gesamtergebnis der Gruppe und der Weiterentwicklung einzahlen, verstärkt ausgebaut.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 ohne Sonderfaktoren wird sich voraussichtlich in einer Bandbreite von 2,5 bis 3,5 Mio. € bewegen und liegt aufgrund der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen tendenziell noch unter dem Niveau der Vorjahre. Auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erwarten wir für die kommenden Geschäftsjahren einen deutlich positiveren Geschäftsverlauf. Hauptaugenmerk liegt in den Jahren 2024

und 2025 auf der Rückführung der Schuldenquote und der Sanierung des Bestandes unter der Maßgabe einer CO₂-Neutralität.

D2. Chancen- / Risikobericht

Einnahmen durch Bauprojekte

Es ist zu erwarten, dass sich die Nachfrage nach Immobilien im 2. Halbjahr 2024 wieder stärker belebt. Angepasste Förderprogramme und eine zu erwartende Anpassung der Zinsen auf einem leicht niedrigeren Niveau werden zusätzliche Impulse für den Wohnungsbau setzen. Grundsätzlich betreibt die Familienheim Rhein-Neckar die Entwicklung ihres Bauträgergeschäftes 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. Die Herausforderungen an Bestandshalter mit Blick auf die Anforderungen an energetische Sanierungen im Bestand und einer CO₂-Neutralität ab dem Jahr 2045 sind jedoch eine nicht zu unterschätzende Herausforderung gerade im Umfeld der sozialen Wohnungswirtschaft und dem Wunsch nach bezahlbaren Mieten.

Leerstand von Mietwohnungen

In Bezug auf das Vermietungsgeschäft besteht eine gleichbleibend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Investitionen in den Bestand sind nach Fertigstellung der Bestandsanalyse Ende 2024 verstärkt geplant und in der Langfristplanung entsprechend berücksichtigt. Finanzierungen erfolgen mit Eigen- und Fremdmitteln, sofern verfügbar auch unter Ausnutzung erwartbarer neuer Förderprogramme der Förderbanken auf Bundes- und Landesebene. Die Möglichkeiten zur Modernisierungsumlage werden weiterhin genutzt. Dies wird auch zukünftig zu höheren Erlösen führen.

Transparenz im Finanzreporting

Die Unternehmensgruppe hat im Geschäftsjahr 2023 erstmals einen konsolidierten Jahresabschluss und Bilanz für das interne Berichtswesen eingeführt. Auf Basis der Einzelabschlüsse 2022 wurde mithilfe der Software Lucanet ein Konzernbericht erstellt, in dem sämtlichen Forderungen und Verbindlichkeiten sowie grup-

peninterne Verrechnungen bereinigt dargestellt werden können. Für 2023 ist die Erstellung eines geprüften Konzernberichts beabsichtigt, um die zunehmenden Verflechtungen innerhalb der Firmengruppe abbilden und transparent darstellen zu können.

Liquiditätsentwicklung der Gruppe

Die Genossenschaft übernimmt in diesem Zusammenhang verstärkt die gruppenweite Steuerung der Liquidität. In Zeiten steigender Zinsen ist es wichtig die kurz- und mittelfristigen Geldflüsse zu planen, um bei unvorhergesehenen Ereignissen jederzeit handlungsfähig zu sein. Im Rahmen des Beteiligungscontrollings werden Zahlungsrisiken und Monatsergebnisse innerhalb der Gruppe daher 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 Beteiligungen mit aktuell negativen Ergebnissen bzw. erhöhten Risiken werden durch den Vorstand der Genossenschaft eng begleitet.

Zinsänderungsrisiko

Das Immobilienportfolio der Familienheim Rhein-Neckar ist zu einem großen Teil mit Fremdkapital finanziert. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus besteht das Risiko steigender Fremdkapitalkosten. Hier wurde in der Vergangenheit für einen Teil der zur Refinanzierung anstehenden Kredite schon Zinssicherungslösungen umgesetzt. Für aktuell auslaufende Zinsbindungen werden Anschlussfinanzierungen verhandelt und im Rahmen der Neuprolongation ist vorgesehen, zufließende Liquidität durch den Verkauf von Immobilien und andere Liquiditätseffekte für die Sondertilgung bestehender Darlehen zu nutzen und damit die Kapitalkosten stabil zu halten.

Personal- & Fachkräftemangel

Die Familienheim Rhein-Neckar hat im Jahr 2023 begonnen auf Gruppenebene Strukturen zu schaffen, die für die Weiterentwicklung der Unternehmensgruppe vor allem mit Blick auf eine Nachhaltigkeitsstrategie erforderlich sind. Dazu tragen insbesondere die Mitarbeiter bei. Es wurden auf Gruppenebene vor allem im Bereich der Informationstechnologie und der Personalabteilung Mitarbeiter eingestellt. Als Dienstleistungsunternehmen ist es von entscheidender Bedeutung, dass wir gute und qualifizierte Mitarbeiter für unsere Tochterunternehmen gewinnen können. Darüber hinaus bildet die Immobiliengruppe aktuell 20 junge Menschen aus und sichert damit den Fortbestand und die Leistungsfähigkeit der Tochterunternehmen.

Eventuelle Risiken können grundsätzlich branchenbezogener Art sein. Dazu zählen: Leerstand, Zahlungsunfähigkeit der Mieter/Käufer, Abweichung von geplanten und realisierten Terminen im Bau oder Baupreissteigerungen. 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.

Eine kontinuierliche Überwachung der identifizierten Risiken ist gewährleistet. Das ermöglicht eine frühzeitige Erkennung dieser. Diese Prozesse ermöglichen eine sachgerechte Strategieentwicklung sowie die Überwachung und Steuerung insbesondere der Marktpreis-, Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken im Rahmen des Gesamtrisikomanagements der Unternehmensgruppe.

Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen werden aktuell im Rahmen der Analyse des Bestandsportfolios identifiziert und Handlungsoptionen erarbeitet. Dies dient vor allem dafür, die zukünftig anzustrebende Klimaneutralität zu erreichen.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir trotz der genannten Risiken eine weiterhin positive Entwicklung der Geschäftsfelder. Dementsprechend kann aufgrund der vorliegenden Ertrags- und Liquiditätssituation sowie der gegenwärtigen und zukünftigen Einnahmesituation der Genossenschaft, auch eine ausreichend abgesicherte Gesamtsituation prognostiziert werden.



20. September 2024

Der Vorstand der Familienheim Rhein-Neckar eG

Prof. Dr. Thomas Glatte

Gerald Krebs

05 — Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat im Jahr 2023 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 sieben 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. Zustimmungspflichtige 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 2023 sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse wurden durch den Aufsichtsrat geprüft. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 2023 zu. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertre-

tersammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn nach Vorschlag des Vorstandes 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 2023. Nur dadurch sind die Ziele unserer Unternehmensgruppe sowie die Zufriedenheit unserer Mitglieder erreichbar.

Mannheim, Juni 2023

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)

06

Kurzübersicht über wichtige Bauprojekte

Ladenburg: Alemannenweg 1a

Unvergleichlich ist in Ladenburg die denkmalgeschützte Altstadt. Hier, am Wirkungsort des Autopioniers Carl Benz, baute die Familienheim Rhein-Neckar als Generalübernehmer acht

Wohneinheiten. Bauherr war die Stiftung Christlicher Bürgerhospitalfonds aus Ladenburg. Die beiden Organisationen errichteten auf einer Wohnfläche von 433 m² Wohnraum für finanziell schwächer gestellte Mitmenschen.



Ladenburg: Alemannenweg 1a

Die Grundfesten der Stiftung reichen geschichtlich bis vor das Jahr 1360 zurück. Auch wenn der Zweck, ein Hospital für die kranken und hilfsbedürftigen Einwohner Ladenburgs zu unterhalten, im Jahr 1937 aufgehoben wurde, setzt sich die heute städtische Stiftung weiterhin für die finanziell Schwächsten ein.

Im Alemannenweg 1a wurde ein nicht unterkellertes Gebäude in Massivholzmodulbauweise errichtet. In der Fabrik wurden rund 90 Prozent der Module bereits vorgefertigt und konnten so einfach transportiert und vor Ort zusammgebaut werden. Daher war die Bauzeit vergleichsweise kurz. Die Aufbauzeit vor Ort betrug fünf Arbeitstage. Als der „Rohbau“ stand, wurde binnen rund drei Wochen der Rest ausgebaut. Die Montage der modernen Photovoltaik-Anlage und die Herstellung der Außenanlage dauerten rund sechs Wochen. Der Bau wurde insgesamt binnen eines Kalenderjahres nach Beauftragung fertiggestellt.

Die Familienheim Rhein-Neckar übergab die acht Wohneinheiten dem Bauherrn Anfang August 2023. Von da an konnten folgende Wohnungen bezogen werden: eine 1-Zimmerwohnung, drei 2-Zimmerwohnungen und vier 3-Zimmerwohnungen. Für die Familienheim Rhein-Neckar war dies ein Pilotprojekt zum Thema „nachhaltiges Bauen“.

Die Merkmale des Projekts im Überblick:

- Standort Ladenburg, Alemannenweg 1a
- Bauherr: Stiftung Christlicher Bürgerhospitalfonds Ladenburg
- Generalübernehmer: Familienheim Rhein-Neckar
- Anzahl Wohneinheiten: 8
- Hausart: Mehrfamilienhaus
- Wohnfläche insgesamt: 433 m²
- PV-Anlage
- Pilotprojekt „nachhaltiges Bauen“

Hemsbach: Stettiner Straße 38

Am nördlichen Ende Baden-Württembergs in Blickweite zu Hessen liegt Hemsbach. In der idyllischen 12.000-Einwohner-Stadt schafft die Familienheim Rhein-Neckar aktuell einen Hort und Wohnraum für die finanziell schwächer gestellten Mitmenschen der Region. Die 114 Wohneinheiten sind in der Stettiner Straße 38 angesiedelt.

Den baulichen Grundstock der Wohnungen bildet eine ehemalige Grundschule. Sie wird im Sinne nachhaltigen Denkens neu verwertet. Wird der aktuelle Konzeptentwurf wie geplant umgesetzt, bekommen die künftigen Bewohner ein Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen und einer Tiefgarage geboten. Dort können Fahrzeuge oder andere persönliche Gegenstände

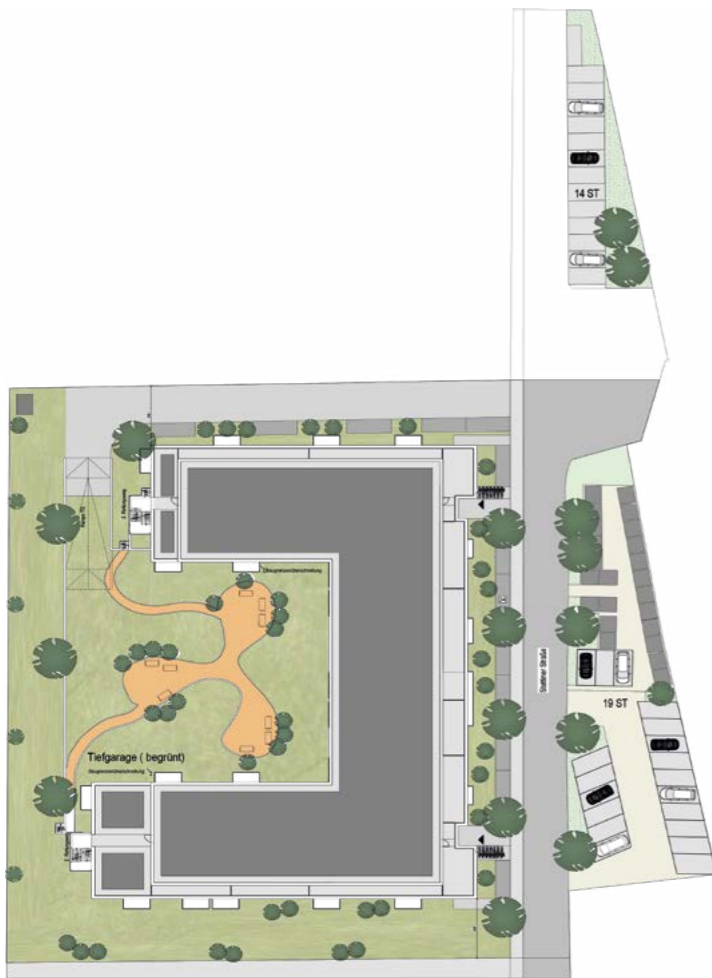
gesichert vor Wind und Wetter abgestellt bzw. aufbewahrt werden.

Die 114 Wohneinheiten werden sich wie folgt zusammensetzen: 9 1-Zimmerwohnungen, 50 2-Zimmerwohnungen, 35 3-Zimmerwohnungen und 20 4-Zimmerwohnungen. Für jeden Wohnbedarf entsteht so das passende Ambiente auf insgesamt 7.446 m².

Aktueller Projektstand: Das Konzept wird derzeit zwischen der Verwaltung und der Politik abgestimmt. Ein Pluspunkt, der von allen beteiligten Parteien gelobt wird, ist das Energiekonzept nach Gesichtspunkten der Klimaneutralität.

Die Merkmale des Projekts im Überblick:

- Standort Hemsbach, Stettiner Straße 38
- Bauherr: Familienheim Rhein-Neckar
- Ziel: modernen, bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Anzahl Wohneinheiten: 114
- Hausart: Mehrfamilienhaus
- Wohnfläche insgesamt: 7.446 m²
- Neuverwertung einer ehemaligen Grundschule
- Klimaneutrales Energiekonzept mit PV-Anlage



Hemsbach: Stettiner Straße 38



Hemsbach: Stettiner Straße 38, Ostansicht



Hemsbach: Stettiner Straße 38, Südansicht

H1 Laudenbach: Baugebiet „Kisselfieß II.BA“

Laudenbach ist ein fortschrittlicher Ort. Nicht zuletzt lebte hier mit Anton Praetorius um das Jahr 1600 einer der größten Gegner der Hexenprozesse. Heute leben knapp 6.500 Einwohner in der Gemeinde. Im Kisselfieß 10 lässt Familienheim Rhein-Neckar Wohnraum der modernen, ebenfalls fortschrittlichen Art entstehen. Verteilt auf insgesamt 552 m² Fläche werden aktuell sieben Wohneinheiten gebaut.

Konzeptionelle Grundlage für das Projekt „Kisselfieß II.BA“ ist ein modernes Mehrfamilienhaus. Ob Single, verliebtes Paar, WG, eingetragene Lebensgemeinschaft oder Familie – die sieben geplanten Wohneinheiten bieten vielen Lebensentwürfen Raum für private Gestaltung.

Es werden zwei 2-Zimmerwohnungen, eine 3-Zimmerwohnung und vier 4-Zimmerwohnungen realisiert. Die Familienheim Rhein-Neckar als Bauherr bzw. Eigentümer achtet auf ein nachhaltiges Energiekonzept. Dieses erfüllt die Kriterien zur Klimaneutralität. Die kommenden Mietparteien werden somit von geringeren Betriebskosten profitieren.

Die Merkmale des Projekts im Überblick:

- Standort Laudenbach, Kisselfieß II.BA
- Bauherr: Familienheim Rhein-Neckar
- Anzahl Wohneinheiten: 7
- Hausart: Mehrfamilienhaus
- Wohnfläche insgesamt: 552 m²
- Klimaneutrales Energiekonzept

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 & Gestaltung:

Unternehmenskommunikation der Immobiliengruppe Rhein-Neckar

Druck:

CITY-DRUCK-Offsetdruck GmbH, Heidelberg

Bildnachweise:

Bilder und Grafiken © Familienheim Rhein-Neckar
Seiten 27 oben | 28 unten
Bilder © Fotostudio Schwetasch, Mannheim
Seiten 3 | 25

Titel: © AdobeStock_542440336, Samiul
Seite 4: © AdobeStock_783750760, Achim Lammerts
Seite 9: © Unsplash, Nora Goepel
Seite 23: © AdobeStock_443509375, jaz_online
Seite 30: © AdobeStock_700721362, Samiul

