



# Geschäftsbericht 2015

**Familienheim  
Rhein-Neckar eG**

---

Eine moderne Genossenschaft  
mit Tradition

# Inhalt

04

## Editorial

04 ... „Das Produkt Wohnen bedeutet heute mehr als vier Wände hinzustellen und zu vermarkten“

08

## Bericht des Vorstands

08 ... Lagebericht

10 ... Liquide Mittel zum 31.12.2015

... Entwicklung des Mitgliederbestandes und der Geschäftsanteile

... Stand der Geschäftsguthaben

15

## Die Genossenschaft

15 ... Verwaltungsorgane

16 ... Unternehmensdaten im Überblick

17 ... Höhe der Nutzungsgebühren

18 ... Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2015

20 ... Bauprogramm 2016

21 ... Jahresbilanz zum 31. Dezember 2015

22 ... Gewinn- und Verlustrechnung

23 ... Entwicklung des Reinvermögens

24

## Bericht des Aufsichtsrats

25

## Die Immobiliengruppe Rhein-Neckar

25 ... Stark im Verbund

28 ... Neuer Schritt im Firmenverbund

29 ... Von Mannheim nach Mannheim

30 ... Ansprechpartner

31 ... Beteiligungsverhältnisse

32 ... Familienheim Rhein-Neckar

34 ... TREUREAL

38 ... Die Treubau Verwaltung

44 ... BWL – Die Bank für Wohnungswirtschaft

47 ... Wohnbau Lützen

49

## Aktuelle Bauprojekte

49 ... Brühl: Bäumelweg Nord

50 ... Düsseldorf-Wittlaer: Einbrunger Straße

51 ... Ratingen: Kaiserwerther Straße

52 ... Ladenburg: Feuerleitergasse

54 ... Heddesheim: „Mitten im Feld“

56 ... Heddesheim: Mietwohnungen

58 ... Iivesheim: Schiller- / Scheffelstraße

59 ... Leutershausen: Wormser Straße

60 ... Schriesheim: Soziales Projekt

61 ... Laudenbach: Im Kissefließ

62 ... Mannheim: Benjamin Franklin Village

68

## Bestandsverweiterung der Genossenschaft

69

## Aus unserer Bautätigkeit

## „Das Produkt Wohnen bedeutet heute mehr als vier Wände hinzustellen und zu vermarkten“

### An unsere Mitglieder und Geschäftspartner



Gerhard A. Burkhardt



Alexander Burkhardt



Martin Burneleit



In der Ihnen als traditionsreich bekannten Baugenossenschaft mit sozialem Grundgedanken hat sich in den vergangenen Jahren viel bewegt.

Bei der Familienheim Rhein-Neckar geht es mittlerweile mehr als nur um Entwickeln, Bauen und Verwalten. Vielmehr steht die strategische Weiterentwicklung des bisherigen Produkts der Genossenschaft klar im Vordergrund und die Mission als ganzheitlicher Dienstleister in der Immobilienbewirtschaftung ist klar definiert: Mit dem Erwerb der TREUREAL GmbH im vergangenen Geschäftsjahr 2015 lenkt die Familienheim Rhein-Neckar fortan die Immobilienengruppe Rhein-Neckar mit ganzheitlichen Dienstleistungen im Immobilienmanagement, die zurzeit mit über 1.000 Mitarbeitern mehr als 120.000 Wohneinheiten und rund 2,5 Millionen Quadratmeter Gewerbefläche betreut. Die TREUREAL, Hauptsitz in Mannheim, ist mit Tochtergesellschaften deutschlandweit im Immobilienmanagement tätig. Zurzeit bewirtschaftet sie mit sechs Regionalstandorten in Berlin, Leipzig, Hannover, Essen, Mannheim und Nürnberg rund 65.000 Wohneinheiten sowie mehr als 2,5 Millionen Quadratmeter Gewerbefläche. Eine zur TREUREAL gehörende Tochtergesellschaft betreut rund 45.000 Wohneinheiten mit einem eigenen Hausmeister- und Hand-

werkerservice. Auftraggeber sind größtenteils deutsche und internationale institutionelle Immobilien-eigentümer, also Fond- oder Investmentgesellschaften. Die TREUREAL beschäftigt deutschlandweit mehr als 800 Mitarbeiter und hat in den zurückliegenden Jahren mit Dienstleistungen jährlich 35 bis 40 Millionen Euro umgesetzt. Die Führung der TEUREAL-Unternehmensgruppe bleibt unverändert mit den Geschäftsführern Dirk Tönges und Andreas Bahr.

Unsere Genossenschaft hat in den vergangenen Jahren mehrere Firmen erworben, die über ein umfangreiches Know-How in der Immobilienwirtschaft verfügen, und dadurch haben wir auch Kompetenzen in wohnnahen Bereichen aufgebaut, denn es gilt: „Das Produkt Wohnen bedeutet heute mehr als vier Wände hinzustellen und zu vermarkten.“ Gerade durch die Integration der deutschlandweit vernetzten TREUREAL in unsere Unternehmensgruppe werden wir für zukünftige Herausforderungen der Immobilienwirtschaft sowohl in wirtschaftlicher als auch geschäftsstrategischer Hinsicht besser aufgestellt sein denn je. Dadurch können wir zum einen große Synergieeffekte erzielen und zum anderen wesentlich bessere Renditen für die Genossenschaft erzielen, anders als wenn wir das Kapital bei der aktuellen Niedrigzinssituation fest anlegen.

Im Familienheim-Verbund fügen sich die angebotenen Leistungen der TREUREAL im Property- und Facility Management perfekt zu dem Angebot ihrer Schwesterunternehmen: Die bereits 2013 erworbene Treu-bau Immobilienverwaltung mit 220 Mitarbeitern ist spezialisiert auf die Wohnungssektorsverwaltung (WEG) und betreut deutschlandweit rund 55.000 Wohneinheiten. Ein bekanntes, durch die Treubau ver-waltetes Objekt ist das Collini-Wohnhaus am Mannheimer Neckarufer mit 513 Wohnungen und knapp 30.000 qm Fläche. Dank acht regionalen Niederlassungen schafft es die Treubau, ortskundig Wohnung-seigentümerngemeinschaften zu bewirtschaften, verwalten und instandzuhalten. Durch die Treubau wird der gesamte Bereich der technischen und kaufmännischen WEG-, Miet- und Immobilienverwaltung sowie Consulting und Abrechnungsservice abgedeckt.

In einer Immobilienengruppe dürfen natürlich auch finanzielle Aspekte nicht unbeachtet bleiben: Da man die Anforderungen der Wohnungsverwalter ganz genau kennt, liegt die Kernkompetenz der 2013 über-nommenen BW Bank für Wohnungswirtschaft AG in der Finanzierung von Wohnungseigentümerngemein-schaften. Die BW Bank ist eine Volbank, die sich auf Spezialkredite für WEGs spezialisiert hat. Aufgrund ihres Fachwissens ist sie eine Bank, von der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft. Sie fokussiert sich auf die Zusammenarbeit mit Unternehmen, die in der Wohnungs- und Hausverwaltung im gesamten Bundesgebiet tätig sind. Das Privatkundengeschäft in der Region kommt jedoch mit dem Schalterbetrieb in der Mannheimer Innenstadt auch nicht zu kurz.



# Immobiliengruppe Rhein-Neckar



**Familienheim Rhein-Neckar e.G.**

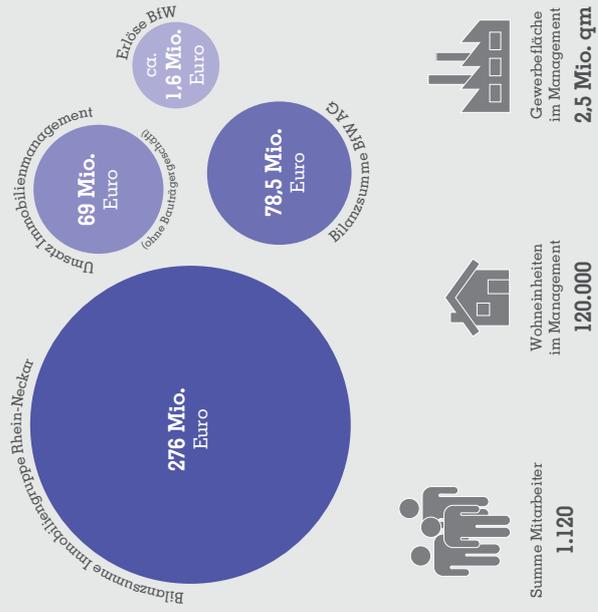


**BfW**  
Bank für Wohnungswirtschaft AG



**TREUBAU**  
IMMOBILIENVERWALTUNG

## Zahlen und Fakten zur Immobiliengruppe Rhein-Neckar



Der Firmenverbund um die Familienheim Rhein-Neckar e.G. ist die Grundlage, um Eigentümer und Immobilien in Deutschland, gleichgültig an welchem Standort, kompetent zu betreuen.

Wir werden auch weiterhin in artverwandte Geschäftsfelder der Wohnungswirtschaft investieren und unsere Stärken bündeln. Nicht zu unterschätzen ist auch der dadurch entstehende Wissenstransfer innerhalb unseres Firmenverbundes. Letzten Endes profitieren auch unsere Genossenschaftsmitglieder von Einspareffekten und einem größeren Netzwerk. Die Mitglieder bekommen bei uns jetzt schon Leistungen rund um alle Facetten und Phasen der Immobiliennutzung.

Dass sowohl die Familienheim, die BfW Bank, die Treubau Immobilienverwaltung als auch die TREUREAL alle Ihren Hauptsitz in Mannheim haben, ist ein Garant für kurze Kommunikationswege und schnelle Entscheidungen. Die nationalen Immobilienfäden laufen also künftig in der Quadratiestadt, genauer gesagt im Glückstein-Quartier, zusammen.

Wir freuen uns auf die kommenden Entwicklungen innerhalb der Immobiliengruppe Rhein-Neckar und blicken der Zukunft mit Zuversicht entgegen.

### Der Vorstand

Gerhard A. Burkhardt, Alexander Burkhardt, Martin Burneleit



# Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2015



## Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert. Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mill. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %). Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von -0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

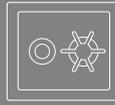
Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu. Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zweiseitigen statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragsring. Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA im Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein um-



## Liquide Mittel zum 31.12.2015



	€
Kassenbestand per 30.12.2015	1.447,59
Bankguthaben per 30./31.12.2015	
Girokonten	1.585.217,09
Festgeldkonten	0,00
Bankasse Parken Schlossbergrasse 30./31.12.2015	641,60

## Entwicklung des Mitgliederstandes und der Geschäftsanteile



	Mitglieder	weitere Anteile
Mitgliederbestand am 01.01.2015	6.054	7.081
+ Zugang 2015	285	318
- Abgang 2015	281	449
<b>= Mitgliederbestand am 31.12.2015</b>	<b>6.058</b>	<b>6.950</b>

### Mitgliederbewegung 2015



	Mitglieder	weitere Anteile
+ Beitritt	285	318
+ Tod	64	125
+ Übertragung	5	184
- Ausschluss	18	-
- Teilkündigung	-	30
- Aufkündigung	194	110

## Stand der Geschäftsguthaben



	€
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2014	2.156.585,60
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2015	2.148.395,17
Abgang im Geschäftsjahr 2015	- 7.650,43



fangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.



## Geschäftsmodell

Die Genossenschaft ist in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den Bereichen Vermietung und Bauträgergeschäft tätig. Ihre Aufgabe sieht sie in einer guten und sozialverträglichen Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten. Aus dieser (mitgliederorientierten) sozialpolitischen Verpflichtung ist Ihre Ausrichtung nicht ausschließlich renditeorientiert, sondern verfolgt u. a. eine kommunalpolitische bzw. der Förderung ihrer Mitglieder verpflichteten Zielsetzung.



## Geschäftsverlauf

### - Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes -

Zum Jahresende sind 2.269 Wohnungen und 35 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand der Genossenschaft. 4 Einheiten in Eigentümereigenschaften wurden im Geschäftsjahr veräußert. Gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten durchgeführt, die notwendigen Sollmieten erzielt und die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte somit gewährleistet werden.

### - Verkaufstätigkeit im Neubaubereich -

Im Bauträgergeschäft wurden neue Projekte vorbereitet. Im Mittelpunkt der Verkaufsaktivitäten standen die Projekte „Maifischweg“ in Ilvesheim, „Mozartstrasse“ in Plankstadt und „Wormser Strasse“ in Hirschberg. Die Projekte wurden gut am Markt angenommen, 90% der Einheiten sind bereits verkauft.

### - Betreuung -

Die Genossenschaft hat auch 2015 Dienstleistungen im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung, Mietverwaltung und technische Baubetreuung angeboten. Der Bereich Wohnungseigentumsverwaltung wurde im Geschäftsjahr teilweise an ein Tochterunternehmen ausgelagert. Zum 31.12.15 wurden insgesamt 177 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten verwaltet.

### - Unternehmensbeteiligungen -

Aus den Beteiligungen der Tochterunternehmen konnten im Berichtsjahr insgesamt positive Ergebnisse generiert werden. Eine Beteiligung an der Trereal GmbH wurde 2015 erworben. Die Integration der neuen Tochterunternehmen wird weiter fortgeführt. Die Entwicklung der Unternehmen entsprach den erwarteten Annahmen.



## Wirtschaftliche Verhältnisse

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

## Ertragslage

Die Umsätze aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes verringerten sich aufgrund des Verkaufs einiger Einheiten in Eigentümergemeinschaften im Vorjahr gegenüber diesem um 348,8 Tsd. EUR auf 14.865,3 Tsd. EUR. Die korrespondierenden Aufwendungen lagen innerhalb des geplanten Budgets. Im Bauträgergeschäft konnten im Geschäftsjahr 6.604,4 Tsd. EUR realisiert werden, was zu einem Ergebnisbeitrag von 1.284,7 Tsd. EUR führte. Ein Beitrag zum Jahresergebnis 2015 von 229,5 Tsd. EUR wurde durch den Verkauf der Bestandswohnungen erzielt.

## Finanzlage

Die Wesentlichen von der Genossenschaft eingesetzten Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Für die Zahlungsverpflichtungen aus den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, den Unternehmensbeteiligungen und der Neubaufähigkeit konnten Darlehen zu aktuell sehr günstigen Konditionen aufgenommen werden. Dadurch erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten. Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es nur in geringem Umfang zu Mietausfällen kommt. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.15 beträgt 1.588,3 Tsd. EUR. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar. Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2016 die notwendige Sanierungen und Neubauten im Anlagevermögen sowie die geplanten Projekte im Umlaufvermögen durchzuführen. Es besteht ein nicht in Anspruch genommener Kreditrahmenvertrag in Höhe von 780,4 Tsd. EUR und ein Avalrahmenvertrag in Höhe von 1.191,1 Tsd. EUR.

## Vermögenslage

Die Beteiligung an der Treubau GmbH und der Kauf von Erbbaugrundstücken führte im Wesentlichen zu einem Anstieg der Vermögenswerte im Anlagevermögen um 7.229,8 Tsd. EUR gegenüber dem Vorjahr. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.210,6 Tsd. EUR erhöht.



## Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	2014	2015	
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdmittelkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,6 %	2,9 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital}}$	5,7 %	4,0 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	40,1 %	38,2 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	70,8 %	69,9 %
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$	54,7 %	50,7 %

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

## Chancen und Risiken

Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir weiterhin eine positive Entwicklung der Geschäftsfelder. Dem entsprechend kann aufgrund der vorliegenden Ertragsituation sowie der gegenwärtigen und zukünftigen Einnahmesituation der Genossenschaft, auch eine ausreichend abgesicherte Gesamtsituation attestiert werden. Die Nachfrage nach Immobilien dürfte auch auf Grund der aktuellen Zinssituation und dem damit verbundenen Interesse an renditesicheren Anlageformen weiter steigen. Die Entwicklung des Bauträgergeschäftes wird unter Berücksichtigung der Nachfrage betrieben. Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Baunebenhandwerks halten wir unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation für beherrschbar. Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsportfolios sind Voraussetzung für eine dauerhafte Vermietbarkeit des Bestandes zu marktkonformen Mietpreisen. Dieses Ziel wird weiterhin nachhaltig verfolgt. Aufgrund der soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern sowie dem qualitativen guten Wohnungsbestand gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele erreichen können. Weitere Investitionen in den Bestand sind geplant und aufgrund unserer guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durchführbar. Finanzierungen erfolgen mit Eigen- und Fremdmitteln, unter Aus-

nutzung der zinsverbilligten Darlehen der KfW Bankengruppe. Unsere Genossenschaft verfügt über ein gutes Rating seiner finanzierenden Kreditinstitute, sodass auf Fremdfinanzierungsreserven zu günstigen Konditionen zurückgegriffen werden kann. Aufgrund des gestaffelten Darlehensauslaufs können Risiken vermindert werden. Die Zinsbindungsdauer des vorhandenen Darlehensvolumens trägt zu einem geringen Zinsänderungsrisiko bei. Eine hohe Quote an langjährigen Mitarbeitern, regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen, eine stetige Optimierung der Arbeitsabläufe und internen Controllinginstrumente tragen dazu bei, dass die Genossenschaft auch organisatorisch den zukünftigen Anforderungen gewachsen ist.

## Prognosebericht

Die Mieterhöhungen entsprechend den vertraglichen Möglichkeiten, werden den Verkauf der Bestandswohnungen kompensieren und zu einem moderaten Anstieg der Umsätze aus der Hausbewirtschaftung führen. Für das Jahr 2016 rechnen wir mit einem Umsatz von 15.202,9 Tsd. EUR und für 2017 von 15.562,4 Tsd. EUR. Projekte in Ilvesheim, Brühl, Ladenburg und Hirschberg werden aktiv vermarktet. Die Umsätze im Neubaubereich können somit 2016 auf dem guten Niveau des Vorjahres gehalten und 2017 zusätzlich erhöht werden. Für diese Jahre liegt der geplante Umsatz bei 6.349,5 Tsd. EUR bzw. 9.097,7 Tsd. EUR. Der Verkauf weiterer Bestandswohnungen in Eigentümergemeinschaften wurde vollzogen und wird 2016 mit 334,1 Tsd. EUR wesentlich die sonstigen Erträge prägen. Die in den letzten Jahren erworbenen Unternehmen entwickeln sich gut, mögliche Synergien wurden identifiziert. Diese werden in den nächsten Monaten positiv zu der Entwicklung der Unternehmen beitragen. Für das kommende Geschäftsjahr 2016 rechnen wir mit einem positiven Jahresergebnis von voraussichtlich 1365,9 Mio. Tsd. EUR. Die Erwartung wird getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung, dem Verkauf der Bestandswohnungen und den zu erwartenden Erträgen aus den Baumaßnahmen. Vor dem Hintergrund und der sich aus diesem Bericht abzeichnenden Gesamtsituation und im Anbetracht der aktuellen, globalen wirtschaftlichen Lage, geht der Vorstand auch für das Jahr 2016 von einer anhaltend positiven Entwicklung aus, wobei weitergehende Folgewirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können.

### Der Vorstand

*Gerhard A. Burkhardt, Alexander Burkhardt, Martin Burneleit*

*Mannheim, 08. 03. 2016*

# Die Genossenschaft

## Verwaltungsorgane



<b>Vorstand</b>	<p>Gerhard A. Burkhardt <i>(Senator, Eh., Vorstandsvorsitzender)</i></p> <p>Alexander Burkhardt <i>(Rechtsanwalt, Vorstandsmitglied)</i></p> <p>Martin Burneleit <i>(Volljurist und Immobilienökonom, Vorstandsmitglied)</i></p>
<b>Aufsichtsrat</b>	<p>Bernhard Würzburger <i>(Vertriebsbeauftragter, Aufsichtsratsvorsitzender)</i></p> <p>Holger Lulay <i>(Garten- und Landschaftsarchitekt, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)</i></p> <p>Bernd Metzger <i>(Stadt, Geprüfter TGA, Techniker)</i></p> <p>Gert Lotermann <i>(Bankkaufmann)</i></p>
<b>Vertreterversammlung</b>	76
<b>Ehrenmitglied</b>	Dionys Wipler



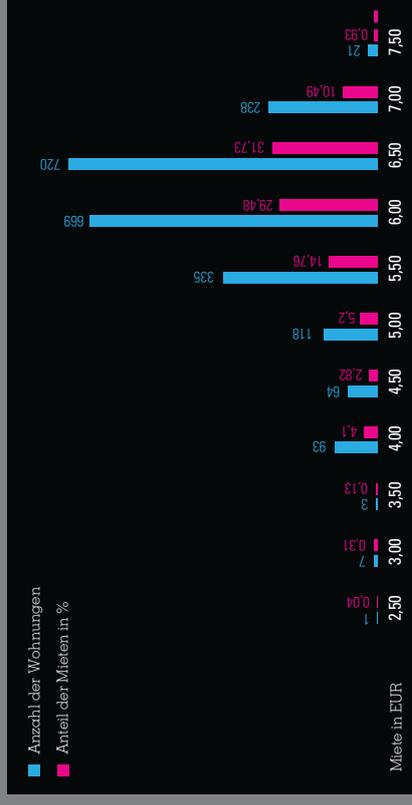
## Unternehmensdaten im Überblick

Gründung	23.01.1947
Eintragung Genossenschaftsregister	17.01.1948
Beteiligung 100 %	IFH Immobilien-Gesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH KFH Kabel-Service-Gesellschaft Familienheim Mannheim mbH Wohnbau Lützen GmbH SEG Rhein-Neckar GmbH ÜPP Rhein-Neckar GmbH Treubau Verwaltung GmbH Treureal GmbH
Beteiligung 94,9 %	GWG Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG BMW Bank für Wohnungswirtschaft AG
Beteiligung 50 %	FHS Grundstückverwaltung GmbH
Beteiligung 49 %	FF-Planen und Bauen GmbH
Mitgliedschaften	Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar Katholischer Siedlungsdienst e.V., Berlin Siedlungswerk Baden e.V., Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe Technischer Überwachungsverein Südwest (TÜV), München Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.
<b>Weitere Daten der Unternehmensgruppe Familienheim Rhein-Neckar eG</b>	
Gesamtbauleistung inkl. Tochtergesellschaften, Wohn-, Gewerbe- und Wirtschaftseinheiten	9.526
Im Bau bzw. Vorbereitung befindliche Bauvorhaben inkl. Tochtergesellschaft SEG	212
Mietwohnungsbestand inkl. Tochtergesellschaften	2.840
Verwaltete Einheiten inkl. Tochtergesellschaften	120.000
Bilanzsumme	141.461.294,27 €
Anlagevermögen	88.834.102,29 €
Mitgliederstand	6.058
Bilanzsumme inkl. Tochtergesellschaften	276.652.104,70 €

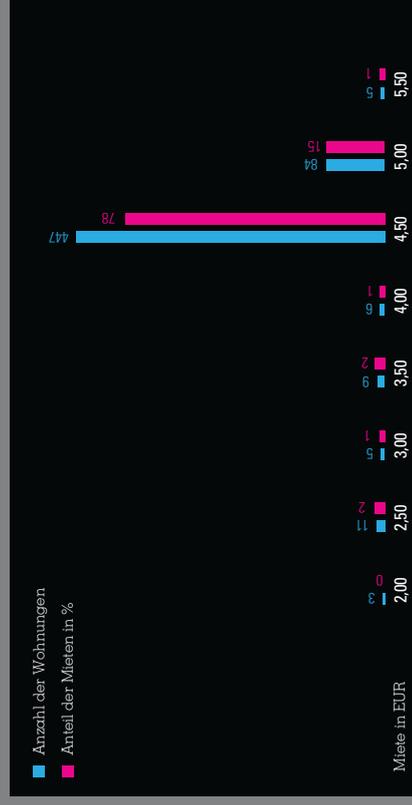


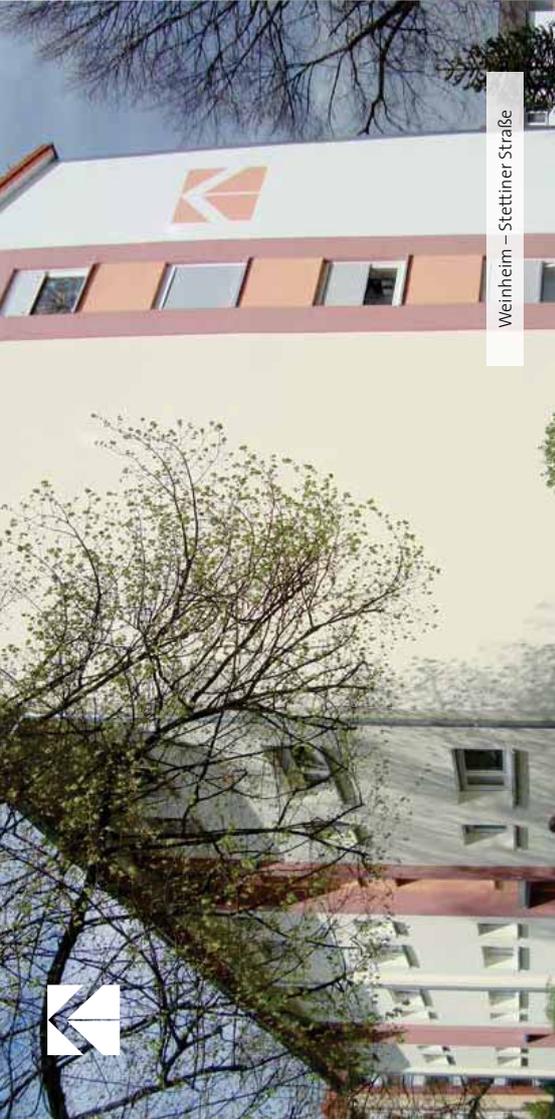
## Höhe der Nutzungsgebühren

### Familienheim (Wohnungen gesamt: 2.269)



### Wohnbau Lützen (Wohnungen gesamt: 570)





Weinheim – Stettiner Straße

## Modernisierungs- & Instandhaltungsmaßnahmen 2015

Mehr Energieeinsparung – gestiegene Wohnqualität – maximale Sicherheit

- durch komplette Modernisierung und Sanierung der Objekte
- nach neuestem Stand der Technik
- zur Senkung der Nebenkosten
- sowie nach den gesetzlichen Bestimmungen der „neuen Energieeinsparverordnung EnEV“



– Weinheim, Stettiner Straße 32 und 34 –

Mit der Komplettsanierung der Wohnanlage in Stettiner-Str. 32 und 34 wurde ein weiteres Objekt im Immobilien-Portfolio der Genossenschaft im Umfang von 16 Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 915 m<sup>2</sup> umfangreich saniert. Die Investition liegt bei über 520.000 EUR.

1. Fassadendämmung durch Wärmedämmverbundsystems
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Neueindeckung des Daches
4. Teil-Erneuerung Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung)
5. Neuanlage der Außenanlage mit ebenerdigen Müllstandplatz / Fahrradabstellplatz / PKW Stellplätzen ist für die kommenden Jahre geplant

Um Energieverluste zu minimieren, wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Durch die Neuerstellung einer Brennwertheizanlage mit zentraler Warmwasserbereitung konnte die Wohnqualität enorm verbessert werden. Weiterhin wurde das Dach neu eingedeckt, alle Fenster durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht und Aluminium-Außenfensterbänke an- gebracht. Die Erneuerung der Außenanlage und die Erstellung von Müllstand- und Fahrradabstellplatz sowie PKW-Stellplätzen nach Abschluss der Heizungs-Komplettsanierung in den Folgejahren wird das gelungene Sanierungskonzept abrunden.



Weinheim – Stettiner Straße



– Weinheim, Stettiner Straße 26, 28 und 30 –

Mit der Komplettsanierung der Wohnanlage in Stettiner-Str. 26, 28 und 30 wurde ein weiteres Objekt im Immobilien-Portfolio der Genossenschaft im Umfang von 24 Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 91380,60 m<sup>2</sup> umfangreich saniert. Die Investition liegt bei über 772.000 EUR.

1. Fassadendämmung durch Wärmedämmverbundsystem
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Neueindeckung des Daches
4. Teil-Erneuerung Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung)
5. Neuanlage der Außenanlage mit ebenerdigen Müllstandplatz / Fahrradabstellplatz / PKW Stellplätzen ist für die kommenden Jahre geplant

Um Energieverluste zu minimieren, wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Durch die Neuerstellung einer Brennwertheizanlage mit zentraler Warmwasserbereitung konnte die Wohnqualität enorm verbessert werden. Weiterhin wurde das Dach neu eingedeckt, alle Fenster durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht und Aluminium-Außenfensterbänke an- gebracht. Die Erneuerung der Außenanlage und die Erstellung von Müllstand- und Fahrradabstellplatz sowie PKW-Stellplätzen nach Abschluss der Heizungs- Komplettsanierung in den Folgejahren wird das gelungene Sanierungskonzept abrunden.



## Bauprogramm 2016

	Häuser	Wohnungen	Ganzgen./ Stellplätze	Gewerbli. Einheiten	Herstellungskosten €
<b>Baubetriebung 2015</b>					
Hirschberg Leutershausen, Wormser	13	13	18		3.800.000
Ilfesheim, Scheffelstr. 8 und Ba	2	7	11		1.988.000
Ilfesheim, Schülerstr. 14 und 14a	2	7	11		1.988.000
Ladenburg, Feuerleirgasse 10	1	9	15		1.559.440
<b>gesamt</b>	<b>18</b>	<b>36</b>	<b>55</b>		<b>9.335.440</b>
<b>Neubauplanung 2016</b>					
Brühl, Metz-Pfarrck-Str. 6-9	4		8		1.000.000
Brühl, Otto-Hahn-Str. 18 und 24/4	8		8		1.000.000
Heddesheim, Mitten im Feld*	26	56	101		14.000.000
Heddesheim, Neubaugebiet	2	22	35		3.000.000
Heddesheim, Strodenheimerstr.	2	22	18		2.900.000
Hirschberg, Friedrichstr. 17	1	8	12		2.400.000
Ladenburg, Hockenwiese	4	41	52		9.000.000
Lützen	1	3	0	3	1.250.000
<b>Konversion Mannheim</b>					
Mannheim, BVF Baufeld C4/7b	5	119	119		19.250.000
Mannheim, BVF Baufeld C5/7b	7	90	90		14.500.000
Schriesheim-Altenbach	19		19		7.600.000
Schriesheim, In den Fenschenbäumen	4	4	8		2.000.000
Wilhelmsfeld, Waldhornstr. FlWo	3	18	18		1.600.000
Mauer, Am Schneeberg FlWo	1	18	14		1.600.000
Hemsbach, Pumpwerkstr. FlWo	4	40	30		2.000.000
Weinheim, Weinbergstr. 100	1	6	12		1.000.000
<b>gesamt:</b>	<b>86</b>	<b>152</b>	<b>433</b>	<b>3</b>	<b>82.465.000</b>
* Objekt der Familienheim-Tochtergesellschaft FF Plänen und Bauen GmbH					
<b>Baubetriebung 2015</b>					
Poisdam, Büro/Laborgebäude	3		70	3	23.000.000
Insulindbrink und Boardinghouse	3		70	3	23.000.000
<b>gesamt:</b>	<b>3</b>		<b>70</b>	<b>3</b>	<b>23.000.000</b>



## Jahresbilanz zum 31. Dezember 2015

### Aktiva

	2014	2015
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	16.216,33 €	9.916,98 €
Sachanlagen	70.752.381,01 €	71.679.167,26 €
Finanzanlagen	20.835.646,63 €	27.145.018,05 €
Anlagevermögen insgesamt	91.604.243,97 €	98.834.102,29 €
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	15.125.043,15 €	15.912.225,78 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.681.086,39 €	25.125.379,66 €
Flüssige Mittel	13.921.413,06 €	1.588.306,28 €
Rechnungsabgrenzungsposten	2.071,71 €	1.280,36 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>129.333.858,28 €</b>	<b>141.461.294,27 €</b>

### Passiva

	2014	2015
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben	2.156.885,60 €	2.148.935,17 €
Ergebnisrücklagen	49.553.052,49 €	51.775.088,09 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>129.333,16 €</b>	<b>125.478,32 €</b>
Eigenkapital insgesamt	51.838.918,25 €	54.049.511,58 €
Rückstellungen	5.738.067,38 €	5.840.000,27 €
Verbindlichkeiten	71.712.075,06 €	81.521.906,07 €
Rechnungsabgrenzungsposten	44.797,59 €	49.876,35 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>129.333.858,28 €</b>	<b>141.461.294,27 €</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2014 // €	2015 // €
<b>Umsatzerlöse</b>	17.314.529,27	21.827.733,05
Bestandsveränderung	1.786.064,40	1.082.300,74
Sonstige betriebliche Erträge	4.041.078,90	333.661,89
Aufwendung für bezogene Lieferung	13.188.550,62	14.245.587,03
<b>Rohergebnis</b>	9.953.121,95	8.998.108,65
Personalaufwand	1.886.532,52	2.038.882,55
Abschreibungen	2.330.271,47	2.124.864,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen	918.406,47	570.988,20
Erträge aus der Gewinnabführung	416.107,69	190.792,83
Erträge aus anderen Finanzanlagen	241,50	241,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	211.692,97	231.777,16
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	5.329,67
Aufwendungen aus Verlustübernahme	25.574,68	32.081,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.770.380,64	1.941.032,53
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	3.709.999,33	2.707.740,83
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-49.164,74	34.768,94
Sonstige Steuern	403.607,40	325.447,97
<b>Jahresüberschuss</b>	3.355.555,67	2.347.523,92
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.226.275,51	2.222.045,60
<b>Bilanzgewinn</b>	129.280,16	125.478,32

## Entwicklung des Reinvermögens

### Aktiva

	€	€	€	€	€
	Geschäftstätigkeiten	Gesetzliche Rücklage	Zweckgebundene Rücklagen	Andere Rücklagen	Gesamtbetrag
1949	13.855,50	623,26	145,63	0	14.624,39
1954	72.085,63	14.161,13	12.782,30	20.451,68	119.480,64
1964	271.790,60	25.462,34	2.352,76	2.580.001,96	2.879.607,65
1969	1.659.163,96	141.627,85	2.556,46	920.325,39	2.723.673,65
1974	2.421.106,48	267.405,65	2.556,46	1.533.875,64	4.224.944,23
1979	2.501.896,06	369.664,03	2.556,46	2.308.134,47	5.182.251,02
1984	2.766.586,45	656.542,43	0,00	4.289.738,88	7.712.867,76
1989	2.801.691,04	1.645.495,49	5.061.789,82	10.151.189,01	19.660.165,16
1991	2.651.245,84	2.234.222,95	5.388.564,75	11.606.325,70	21.860.359,24
1993	2.430.912,58	2.763.678,64	6.084.373,39	15.134.239,68	26.413.204,29
1995	2.323.868,12	2.949.688,66	6.084.373,39	16.553.074,65	27.911.004,82
1996	2.294.590,65	3.008.441,43	6.084.373,39	16.553.074,65	27.940.480,12
1997	2.277.514,20	3.207.085,48	6.084.373,39	18.637.100,36	30.206.073,43
1998	2.240.648,12	3.267.797,23	6.084.373,39	19.082.946,88	30.675.765,62
1999	2.214.470,54	3.379.878,71	6.084.373,39	19.952.143,08	31.630.865,72
2000	2.190.012,75	3.476.188,25	6.084.373,39	20.727.772,86	32.478.347,25
2001	2.152.988,29	3.593.495,48	6.084.373,39	21.855.000,00	33.485.857,16
2002	2.204.397,27	3.654.301,60	6.100.000,00	21.995.000,00	33.953.698,87
2003	2.237.412,49	3.769.847,43	6.500.000,00	22.485.000,00	34.992.259,92
2004	2.256.568,11	3.888.838,46	6.500.000,00	23.517.500,00	36.172.906,57
2005	2.460.218,60	4.004.703,04	6.500.000,00	24.339.500,00	37.304.421,64
2006	2.521.268,84	4.260.064,23	6.500.000,00	26.494.500,00	39.775.823,07
2007	2.526.896,05	4.564.219,17	6.500.000,00	29.084.000,00	42.675.115,22
2008	2.465.324,25	4.690.591,13	6.500.000,00	30.073.000,00	43.728.915,58
2009	2.407.064,78	4.790.671,18	6.500.000,00	30.823.000,00	44.520.735,96
2010	2.355.490,46	4.899.722,32	6.500.000,00	31.598.000,00	45.353.212,78
2011	2.315.800,05	5.063.461,61	6.500.000,00	32.833.000,00	46.702.261,66
2012	2.285.482,53	5.204.047,82	6.500.000,00	34.043.000,00	48.032.530,35
2013	2.241.927,30	5.275.776,98	6.500.000,00	34.551.000,00	48.568.704,28
2014	2.156.585,60	5.612.052,49	6.500.000,00	37.441.000,00	51.709.638,09
2015	2.148.955,17	5.847.098,09	6.500.000,00	39.428.000,00	53.924.033,26

## Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Aufgaben wahrgenommen und sich durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstands über die Lage des Unternehmens und wichtige Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der Vorsitzende, Herr Bernhard Würzburger, hat sich über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen laufend informiert. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt. Fragen der Geschäftspolitik und des Risiko-Managements wurden mit dem Vorstand in mehreren Sitzungen erörtert. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat unter Teilnahme des Vorstands acht Sitzungen abgehalten.

Für besondere Aufgaben bestehen ein Bau- und Wohnungsausschuss und ein Prüfungsausschuss. Die Ausschüsse tagten jeweils einmal im abgelaufenen Geschäftsjahr und fassten die notwendigen Beschlüsse. Der Aufsichtsrat wurde über die Tätigkeit der Ausschüsse laufend informiert.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 und der Lagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung vom gesetzlichen Prüfungsverband, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, geprüft, testiert und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz in Verbindung mit § 317 HGB besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss, dem Lagebericht 2015 und dem Ergebnis der Prüfung zu. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn nach Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Die Aufsichtsratsmitglieder danken dem Vorstand, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das gemeinsam Erreichte.

Mannheim, April 2016

**Bernhard Würzburger**  
Vorsitzender



## Stark im Verbund Die Immobiliengruppe Rhein-Neckar

*Die Familienheim Rhein-Neckar ist Kern der neu firmierten „Immobiliengruppe Rhein-Neckar“ mit Dienstleistungen für private wie institutionelle Investoren oder Immobilieneigentümer in alle Phasen der Nutzung und Wertschöpfung eines Immobilienbestandes. Die in den letzten Jahren gewachsene Gruppe bietet eine interessante Kombination an Kompetenzen und Fähigkeiten zur wirtschaftlichen Optimierung eines Immobilienengagements.*



Die inhaltliche Klammer für die Firmengruppe ist zweifelsohne das Thema „Immobilien“. Hierin finden sich die Treueal, die Treubau Verwaltung und auch die BfW Bank wieder. Die Familienheim Rhein-Neckar selbst findet sich sowohl als Bauträger und Projektentwickler in der neuen Dachmarke wieder als auch im Namen selbst: Das „Rhein-Neckar“-Gebiet ist der regionale Kernmarkt der Genossenschaft. Darüber hinaus befinden sich die Zentralen aller zum Verbund gehörigen Firmen in Mannheim und somit greift die regionale Klammer „Rhein-Neckar“ im doppelten Sinne.

Gerhard Burkhardt, Vorsitzender der Familienheim, entwirft einen Ausblick zu den Möglichkeiten der Immobiliengruppe Rhein-Neckar.

### Was bietet die Immobiliengruppe Rhein-Neckar ihren Auftraggebern?

*Gerhard Burkhardt: Sie finden bei uns Kompetenzen für jede Situation eines Immobilienengagements wie für alle Fragen der Bewirtschaftung. Mitarbeiter unserer Firmengruppe kennen alle Immobilienarten und -facetten: Als Bauprojekte vom Einfamilienhaus, über Wohnungsbestände bis hin zu*





## Immobiliengruppe Rhein-Neckar

großen Gewerbeobjekten oder auch Businessparks. Wir kennen auch alle Fragen, die aus unterschiedlichen rechtlichen Fassungen oder Situationen eines Immobilieneigentums entstehen, sei es in der Phase des Erwerbs oder Verkaufs ganzer Portfolios oder der Entwicklung von Eigentümergemeinschaften. Dieses breite Kompetenzspektrum macht uns zu einem interessanten Begleiter in der Immobilienwirtschaft.

**Die Firmengruppe betreut alleine im Wohnsektor weit über 120.000 Einheiten, entweder im Management oder auch zum Teil im eigenen Bestand. Welche Möglichkeiten erwachsen daraus?**

*Gerhard Burkhardt:* Vor allem in der Bewirtschaftung und im Management können wir in anderen Dimensionen arbeiten. Das ist zum Beispiel beim Einkauf von Bewirtschaftungsleistungen oder bei der Medienversorgung heute von großer Bedeutung. Der liberalisierte Energiemarkt bietet heute Chancen, allerdings müssen für die Bewirtschaftung dann auch die Wege beim Einkauf neu gestaltet und organisiert werden. Hier hat man mit über 15.000 Wohneinheiten andere Möglichkeiten als einzelne Immobilieneigentümer oder Firmen mit geringeren Beständen. Das kann sich direkt für unsere Auftraggeber positiv auswirken, denn viele Bewirtschaftungskosten bleiben beim Eigentümer.

**Liegt der Erfolgsschlüssel im Immobilienmanagement neben den Kompetenzen in der Größe?**

*Gerhard Burkhardt:* Sicher nicht alleine. Es kommt auch auf den richtigen Zugang zu den Kunden an. Es gibt im Property Management auch große Firmen, die auf unterschiedlichen Wegen aus Baukonzernen entstanden sind. Diese finden sicher ihre passenden Partner im Markt. In unserem Verbund sind jedoch Firmen mit unterschiedlichen Geschichten, Kulturen und Dienstleistungen vertreten, die schon lange am Markt und daher bekannt sind, alle haben ihre Wurzeln in Mannheim: Beispielsweise die Treubau, die seit über 40 Jahren als WEG-Verwalter deutschlandweit arbeitet. Die TREUREAL, die seit über 25 Jahren der Partner institutioneller Auftraggeber ist. Und auch die BfW Bank für Wohnungswirtschaft, eine Vollbank spezialisiert auf die Finanzierung von WEGen. Nicht zuletzt die Familienheim Rhein-Neckar selbst, die seit knapp 70 Jahren als Vermieter, Projektentwickler und Bauträger tätig ist. Wir sind daher in der Lage, für die differenzierten Eigentumsformen für Immobilien auch den passenden Dienstleister im Verbund zu haben. Hier kombiniert sich Größe mit der Kenntnis unterschiedlicher Kundensegmente. Dieses wird für uns einer der Erfolgsfaktoren in den kommenden Jahren sein.



## Bausteine im Verbund



**Familienheim Rhein-Neckar e. G.**

Projektentwicklung von Wohn- und Bürogebäuden, Bewirtschaftungsmanagement



**TREUREAL**  
gebäudeservice

Property Management von Gewerbegebäuden und Wohnungsbeständen für Institutionale Eigentümer, Internationale Investoren und Family Offices



**TREUBAU**  
IMMOBILIENVERWALTUNG

Interkulturelles und technisches Gebäudemanagement sowie Facility Management, Sanierungsprojekte



**BfW**  
Bank für Wohnungswirtschaft AG

Vollbank, Finanzierung von Immobilienentwicklungsprojekten oder Sanierungsmaßnahmen, spezialisiert auf Finanzierungen von WEGen

## Kompetenzen im Verbund

Die Firmengruppe um die Familienheim Rhein-Neckar verbindet eine Vielzahl von immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen, die Partner und Auftraggeber nutzen können:

**Projektentwicklung** - Über 6.000 Quadratmeter Gewerbefläche und 20.000 Quadratmeter Wohnfläche wurden allein in den letzten 10 Jahren als Bauträger entwickelt.

**Projektentwicklung** - Die jährliche Bausumme der Familienheim Rhein-Neckar eG belief sich in den zurückliegenden Jahren regelmäßig über 200 Mio. Euro.

**Immobilienkredite** - Die BfW Bank für Wohnungswirtschaft, Tochter der Familienheim, hat inzwischen mehr 50 Mio. Euro als Kredite, meist an Wohnungseigentümergemeinschaften, ausgegeben.

**WEG-Verwaltung im Verbund** - TREUREAL-Firmen sowie die Firmen der Schwestergesellschaft Treubau betreuen aktuell mehr als 800 Eigentümergemeinschaften deutschlandweit.

Die Verbundunternehmen können mit mehr als 15 Standorten in Deutschland jede Immobilie kompetent aus der Nähe managen.

Neben der Rolle als Projektentwickler und Bauträger ist die Genossenschaft Familienheim als Eigentümer verantwortlich für rund 3000 Wohneinheiten im Bestand, mit einem Schwerpunkt in der Rhein-Neckar-Region.

Rund 45.000 Wohneinheiten werden durch Hausmeister und Handwerker im Facility Service betreut.

Insgesamt verantwortet der Firmenverbund das Management von rund 120.000 Wohneinheiten und rund 2,5 Mio. Quadratmeter Gewerbefläche.



Alexander Burkhardt



Martin Burneleit

## Neuer Schritt im Firmenverbund

Alexander Burkhardt tritt Geschäftsführerrolle von Treubau und Treureal bei, Martin Burneleit wird Generalbevollmächtigter der BfW Bank



Der Firmenverbund um die Familienheim Rhein-Neckar ist zu Beginn des Jahres 2016 weiter zusammengeführt. Seit 1. Januar ist das Vorstandsmitglied der Familienheim Rhein-Neckar Alexander Burkhardt zusätzlicher Geschäftsführer der TREURAL GmbH und der Treubau Verwaltung GmbH. Genossenschaftsvorstand Martin Burneleit ist ab sofort Generalbevollmächtigter der BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG. Dies Vernetzung ist ein Garant dafür, dass der Verbund in Zukunft noch enger zusammenrückt. Die verkürzten Entscheidungswege und der dadurch gesicherte Wissenstransfer haben enorme, positive Auswirkungen auf die Immobiliengruppe Rhein-Neckar.

Als neue Institution im Firmenverbund werden bei den Tochtergesellschaften der Familienheim Aufsichtsräte eingerichtet. Dies wurde inzwischen in den Satzungen der Tochtergesellschaften verankert. Die Aufsichtsräte werden von dem Vorstandsvorsitzenden der Familienheim, Gerhard A. Burkhardt, geleitet. Zum Aufsichtsrat der TREUREAL sowie der Treubau gehören weiterhin Bernd Metzger (TGA Techniker) und Gert Lottermann (Bankkaufmann). Beide sind auch im Aufsichtsrat der Familienheim aktiv und daher mit den Fragestellungen in der Immobilienwirtschaft vertraut. Auch auf diesem Weg wird somit das Zusammenwachsen der Firmen des Verbundes gelenkt.



Bildrechte: Stadt Mannheim, Fotograf: Kay Sommer

## Von Mannheim nach Mannheim:

Familienheim Rhein-Neckar verlegt Firmenzentrale in das Glückstein-Quartier



Die Familienheim Rhein-Neckar hat von der Stadt Mannheim ein 3.200 Quadratmeter großes Grundstück im Glückstein-Quartier auf dem Lindenhof erworben. Der Grund hierfür liegt nahe: Die Genossenschaft im ihren Hauptsitz innerhalb Mannheims verlegen und somit auch zentrale Abteilungen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar an einem Standort bündeln. In unmittelbarer Nähe des Mannheimer Hauptbahnhofs soll – soweit die ersten Planungen – ein sechsgeschossiger Neubau mit einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen entstehen. Neben Büros für rund 300 Mitarbeiter in der Firmenzentrale sind auf mindestens einem Drittel der Gesamtfläche Wohnungen vorgesehen.

*„Wir freuen uns, dass wir nach längerer Suche einen passenden Standort gefunden haben. Als traditionsreiche Genossenschaft mit Mannheimer Wurzeln wollten wir die Stadt ungerne verlassen und das wird nun mit dem Kauf des Baufeldes 12 im Glückstein-Quartier glücklicherweise Realität“,* erklärt Gerhard A. Burkhardt, Vorstandsvorsitzender der Familienheim Rhein-Neckar. Auf einem Teil des Baufeldes 12 im Glückstein-Quartier befindet sich derzeit noch die Hauptfeuerwache. Die Verlegung der Hauptfeuerwache ist jedoch laut Information von Baubürgermeister Lothar Quast voll im Zeitplan: 2017 ist der Umzug an den Neckarauer Übergang angedacht. Nach dem Abbruch der alten Feuerwache könne die Familienheim Rhein-Neckar frühestens Anfang 2018 mit dem Bau beginnen. Der Hauptsitz der Genossenschaft befindet sich bisher noch in den Quadraten in M7, 24.

Ausschlaggebend für die strategische Standortverlegung der neuen Immobiliengruppe Rhein-Neckar war nicht zuletzt die kurze Distanz zum Hauptbahnhof. „Mit der künftigen Zentrale im Glücksteinquartier haben wir einen idealen Ausgangspunkt für unsere künftige Entwicklung“, zeigt sich der Vorstandsvorsitzende optimistisch. Für den Neubau mit 9600 Quadratmetern Bruttogrundfläche und einem geplanten Investitionsvolumen von rund 25 Millionen Euro soll es einen Architektenwettbewerb geben.



# Tochtergesellschaften Immobiliengruppe Rhein-Neckar



## Familienheim Rhein-Neckar eG

M7,24 | 68161 Mannheim | Postfach 101041  
Tel.: 0621-10772-0 | Fax: 0621-10772-33 | [www.famheim-rhein-neckar.de](http://www.famheim-rhein-neckar.de) | [info@famheim-rhein-neckar.de](mailto:info@famheim-rhein-neckar.de)

### KFH Kabel-Service-Gesellschaft mbH

Ansprechpartner: Herr Martin Burneleit  
Tel.: 0621-10772-38 | Fax: 0621-10772-44  
[martin.burneleit@famheim-rhein-neckar.de](mailto:martin.burneleit@famheim-rhein-neckar.de)

### IFH Immobilien-Gesellschaft

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

### Wohnbau Lützen GmbH

Ansprechpartnerin: Frau Michaela Zahn  
Tel.: 0621-10772-52 | Fax: 0621-10772-45  
[michaela.zahn@famheim-rhein-neckar.de](mailto:michaela.zahn@famheim-rhein-neckar.de)

### SEG Rhein-Neckar GmbH

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

### BfW Bank für Wohnungswirtschaft

M7,24 | 68161 Mannheim  
Ansprechpartner: Herr Mike Kiirsch  
Tel.: 0621-10772-90 | Fax: 0621-10772-99  
[www.bfw-bank.de](http://www.bfw-bank.de)  
[info@bfw-bank.de](mailto:info@bfw-bank.de)

### FF-Planen und Bauen GmbH

Gerhart-Hauptmann-Straße 28 | 69221 Dossenheim  
Ansprechpartner: Herr Joachim Nelles  
Tel.: 0621-10772-16 | Fax: 0621-10772-66  
[www.ff-planen-bauen.de](http://www.ff-planen-bauen.de)  
[joachim.nelles@famheim-rhein-neckar.de](mailto:joachim.nelles@famheim-rhein-neckar.de)

### FHS GmbH

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

### GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG

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

### ÖPP Rhein-Neckar GmbH

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

### MVDI Marketing Vereinigung deutscher Immobilienunternehmen GmbH

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt  
Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55  
[info@mvd-i-gmbh.de](mailto:info@mvd-i-gmbh.de)

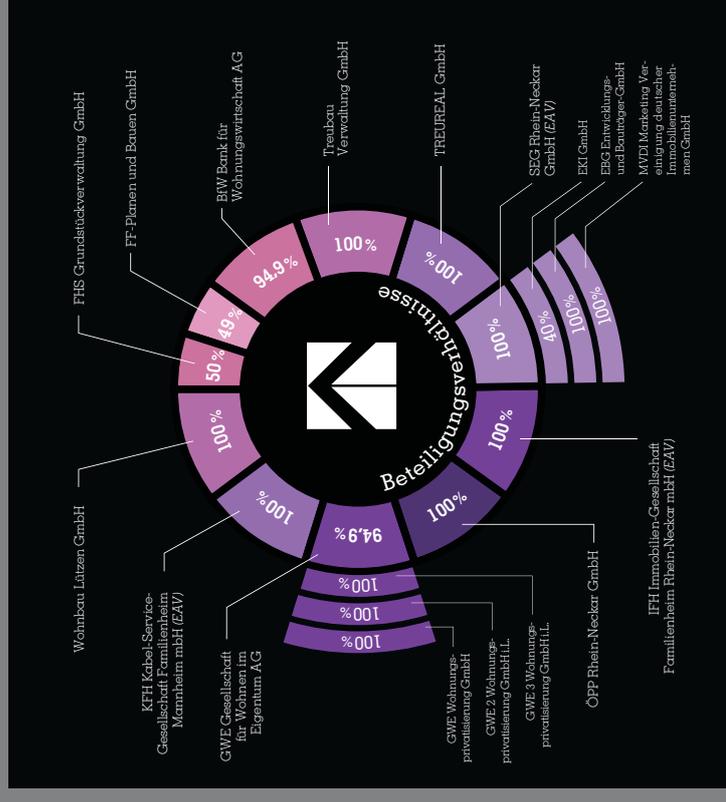
### Treubau Verwaltung GmbH

Am Exerzierplatz 6 | 68167 Mannheim  
Ansprechpartner: Herr Uwe Rabe  
Tel.: 0621-3005-0 | Fax: 0621-3005-152  
[www.treubau.de](http://www.treubau.de)  
[info@treubau.de](mailto:info@treubau.de)

### TREUREAL GmbH

Am Victoria Turm 2 | 68167 Mannheim  
Ansprechpartner: Dirk Tönges  
Tel.: 0621-3006-13 | Fax: 0621-3006-16  
[dirk.toenges@treureal.de](mailto:dirk.toenges@treureal.de)

## Beteiligungsverhältnisse





Aus



**Familienheim  
Rhein-Neckar e.G.**

wird



**Familienheim  
Rhein-Neckar eG**

## Die Mutter: Familienheim Rhein-Neckar eG



Die Familienheim Rhein-Neckar eG hat sich seit ihrer Gründung 1947 von einer mit „Idealismus und Gottvertrauen“ geführten Baugenossenschaft zu einem mittlerweile mittelständischen Verbund mit breitem Leistungsangebot entwickelt. Um dieser jüngsten Entwicklung Rechnung zu tragen, wird das auch künftig im Firmenlogo der Familienheim Rhein-Neckar eG fortan in modernisierter Weise nach außen getragen, um so die Zugehörigkeit zur neu firmierten Immobiliengruppe Rhein-Neckar noch besser zum Ausdruck zu bringen. Im neuen Familienheim-Logo bleiben die bisherigen, prägnanten Farben Rot und Blau erhalten, die sich wiederum auch im Logo der übergeordneten Immobiliengruppe Rhein-Neckar wiederfinden. Darüberhinaus bleibt dem Logo auch die Symbolik der Häuser erhalten, die das Kerngeschäft der Genossenschaft auf den Punkt bringt.

Die Familienheim Rhein-Neckar, mittlerweile 60 Mitarbeiter, widmet sich seit ihrer Gründung insbesondere der Realisierung bezahlbaren Wohnraums. Das erklärte Ziel der Baugenossenschaft ist es, große Teile der Bevölkerung mit geeignetem Wohnraum zu versorgen. Ihr Hauptfokus liegt dabei klar auf dem Rhein-Neckar-Gebiet, wobei auch nationale und internationale Bauprojekte z. B. in Düsseldorf und Südafrika realisiert werden.

Die Baugenossenschaft selbst verfügt über 6.000 Mitglieder und bewirtschaftet einen eigenen Genossenschaftsbestand von rund 3.000 Einheiten mit Schwerpunkt in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Familienheim Rhein-Neckar eG ist u.a. als Bauträger, Projektentwickler und im Bestandsmanagement aktiv. Mit ihren hauseigenen Tochterfirmen wie der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Rhein-Neckar mbH, IFH Immobilien-Gesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH und KFH Kabel-Service-Gesellschaft Familienheim Mannheim hat sie auch immobiliennahe Leistungen wie Verkaufsberatung, Erstellung von Wertgutachten und Rundfunk-/Kabelversorgung im Portfolio.

### Leistungen der Familienheim Rhein-Neckar eG auf einen Blick:

- Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Reihenhäusern
- Grundstücksbeschaffung
- Projektsteuerung, -betreuung und -entwicklung
- Fachkundige Planung
- Bestandsmanagement und Mietverwaltung
- Gebäudemanagement
- Erstellung von Wertgutachten

**Familienheim  
Rhein-Neckar e.G.**



Alles aus einer Hand

**WOHNEN VERWALTEN  
VERMIETEN BAUEN  
PLANEN BETREUEN  
VERKAUFEN**



# TREUREAL

Der Perspektivwechsel zwischen Projektentwickler und Bewirtschafter half auch den Eigentümern der größten Gewerimmobilien in Deutschland, dem „The Square“ über dem Fernbahnhof des Frankfurter Flughafens. Hier steuert die TREUREAL die kaufmännische Verwaltung des als Teileigentümergeinschaft verfassten Komplexes.

© Roland Horn

## 25 Jahre Immobilienmanagement und -dienstleistungen

*Immobilienmanagement und -dienstleistungen – mit diesem Profil blickte die TREUREAL-Unternehmensgruppe 2015, als sie Teil der Familienheim Rhein-Neckar eG, wurde, auf 25 Jahre erfolgreiche Entwicklung zurück. 60.000 bis 70.000 Wohneinheiten sowie rund 2,5 Millionen Quadratmeter Gewerbeflächen managen die TREUREALer für Investmentgesellschaften, Fondesellschaften, Family Offices und andere institutionelle Immobilieneigentümer. Gleichzeitig stellen sie Mitarbeiter für das technische Immobilienmanagement, infrastrukturelle Leistungen und das Facility Management.*

Property Management für Wohnen und Gewerbe, die infrastrukturelle und technische Versorgung von Immobilien bis hin zum Facility Management, die Steuerung sowie Leistungsangebote im Betriebskostenmanagement – das sind die grundlegenden Bausteine, mit denen die TREUREAL als Dienstleister in der Branche anerkannt ist. Damit vereint sie ein Know How, das die bisherigen Leistungsschwerpunkte um die Familienheim und ihre Tochtergesellschaften passend ergänzt; zu den Erfahrungen der Familienheim als Projektentwickler, Bauträger und Bestandhalter von rund 3000 Wohnungen treten jetzt die Sichtweisen eines Unternehmens, das den Blick auf Immobilien aus der Management- und Bewirtschaftungsperspektive wirft.

Was zu Beginn der 1990er Jahre noch als „Verwaltung“ galt, hat sich zu einem spezialisierten Feld in der Immobilienwirtschaft gewandelt – eine Entwicklung, die die TREUREAL in Deutschland mitgetragen hat: Heute bezeichnet die Branche die Leistungen als Property Management. Verbunden sind damit die Erwartungen von Banken, Versicherungen oder anderer institutioneller Immobilieninvestoren, sich auf die strategische Steuerung ihrer Immobilieninvestments konzentrieren zu können – während der Property Manager die technische und kaufmännische Organisation des Immobilienbetriebs übernimmt, die Mieter betreut und die Mietverträge führt. Eine Arbeitsteilung, die Property Managern heute vieles abverlangt. Sie führen nicht nur die Buchwerke, sondern generieren Kennzahlen und regelmäßige Reportings, an Hand

derer ein Investor Entscheidungen treffen kann; sie beauftragen nicht nur Instandhaltungen, sondern verfügen auch über die Daten, eine Instandhaltungsplanung in den Businessplan eines Investors einzupassen; sie schließen nicht nur Mietverträge, sondern analysieren Vermietungsrisiken und entwickeln Szenarien zu Mietentwicklungen, um einem Investor Planungssicherheit zu geben.

TREUREAL hat diese Entwicklungen mitgetragen – und genießt als Property Manager entsprechendes Ansehen in der Branche: Die TREUREAL-Stimme ist sowohl in Verbänden wie auch im Präsidium des Zentralen Immobilien Ausschusses, dem Zusammenschluss aller deutschen Immobilienverbände, gefragt. Grundlage hierfür sind die vielfältigen Erfahrungen mit sich wandelnden Anforderungen von Immobilieninvestoren in über 25 Jahren. In den 1990er Jahren lag der Schwerpunkt der Tätigkeiten noch in den neuen Bundesländern. Hier war man Partner der Liegenschaftler-Gesellschaft der Treuhänderanstalt in der Bewältigung des Immobilienvermögens der ehemaligen DDR, beriet Wohnungsunternehmen in betriebswirtschaftlichen Fragen, prüfte für Banken Immobilienprojekte oder war Dienstleister in der Wohnungsprivatisierung. Die Bewirtschaftung gewerblicher Immobilien wurde nach dem Jahrtausendwechsel aufgenommen. Mit dem zunehmenden Zufluss von internationalem Kapital in den deutschen Immobilienmarkt wurde die TREUREAL Dienstleister für britische, amerikanische oder skandinavische Investoren. Oder man übernahm von Banken sogenannte Workout-Projekte, in denen Immobilieninvestments in der Schieflage restrukturiert wurden. Nach 2010 fand die TREUREAL als Property Manager zu der Aufstellung, mit der sie heute in diesem Sektor bekannt ist: mit dem Geschäftsitz in Mannheim, deutschlandweit arbeitend, mit sechs großen Regionalbüros für alle Leistungen in Mannheim, Nürnberg, Essen, Hannover, Leipzig und Berlin sowie mit – je nach Auftragslage – Büros in den großen Städten Deutschlands und nahe an den Immobilien der Auftraggeber.

Das zweite Standbein der TREUREAL, der technische und infrastrukturelle Service, blickt ebenfalls auf eine über 20-jährige Geschichte. Entstanden aus einem Hausmeisterservice bewirtschaftet der TREUREAL Gebäudeservice mit rund 3000 Leistungsverträgen heute rund 45.000 Wohneinheiten sowie zahlreiche Gewerbeimmobilien, von Bürohäusern über Fachmärkte bis zu Spezialimmobilien. Weitere Serviceleistungen rund um die Immobilienbewirtschaftung ergänzen das Spektrum: So zählen spezialisierte Handwerker Teams für eine schnelle Sanierung von Mieteinheiten zum Mitarbeiterstamm. Hier zählen die Erfahrungen aus dem Property Management sowie die Sicherheit in den Abläufen von Sanierungsprojekten – in einigen





Jahren wurden fast 500 Wohnungen pro Jahr saniert; Ziel: Leerstandzeiten für einen Immobilienbesitzer kurz halten und eine schnelle Anschlussvermietung ermöglichen. Eine weitere Leistungsfacetten, bei der die Erfahrungen im Property Management und technischen Service zusammenfließen, liegt im Facility Management. Hier werden große Gewerbeimmobilien im kompletten technischen Betrieb geführt – eine anspruchsvolle Aufgabe beispielsweise bei Gewerbeimmobilien, die Flächen an Rechenzentren oder medizinische Laborbetriebe vermietet haben.

Die Bewirtschaftung von Immobilien wird heute auf Grund gesteigerter kaufmännischer Anforderungen, technischer Erfordernisse oder regulatorischer Eingriffe, beispielsweise durch Verordnungen im Energiebereich, zunehmend komplexer. Daher hat die TREUREAL im Lauf der Jahre ihr Leistungsspektrum um Service-Angebote erweitert mit dem Ziel, die passenden Bewirtschaftungsbausteine bereitstellen zu können. Hierzu gehört der Betrieb einer Datenbank zu Kenngrößen in der Immobilienbewirtschaftung, die über das Internet allgemein in der Branche genutzt werden kann. TREUREAL gehörte auf dem Gebiet des Betriebskosten-Benchmarking zu den maßgebenden Unternehmen, die in Deutschland durch die sogenannte Geislinger Konvention Standards für diesen Bereich setzten. Umfangreiche Erfahrungen im Betriebskostenmanagement gehören hierzu. So initiierte die TREUREAL im Rahmen eines liberalisierten Energiemarktes Einkaufszusammenschlüsse für Strom, Gas oder andere Energieträger in der Gebäudeversorgung, so dass Bewirtschaftungskosten deutlich gesenkt werden konnten.



## Leidenschaft für Immobilien

Die TREUREAL-Unternehmensgruppe managt für private und institutionelle Eigentümer Wohn- und Gewerbeimmobilien.

### Property Management

- Kaufmännische Verwaltung – Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Mieterbetreuung
- Organisatorisches und technisches Management
- Kennzahlen und Reports
- Optimierung der Bewirtschaftung

### Consulting

- Vermietungssteuerung
- Kostenoptimierung
- Betriebskostenmanagement

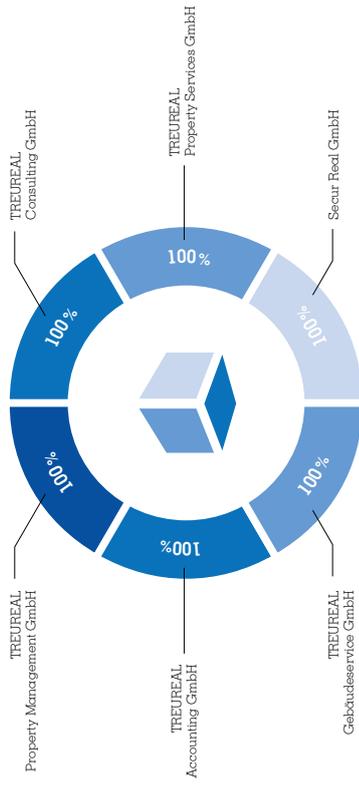
### Gebäudeservice

- Infrastrukturelles Dienstleistungen
  - Hausmeisterservice
  - Gebäudereinigung
  - Conciergedienste
  - Grünflächenpflege
- technisches Gebäudemanagement
  - Handwerkerservice
  - Instandhaltung
  - Sanierungen
- Facility Management – Betrieb von Gewerbeimmobilien

Die TREUREAL blickt auf 25 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement und ist mit Ihren Leistungen nach DIN EN ISO 9001 zertifiziert.



## Beteiligungsverhältnisse TREUREAL



## Ansprechpartner

### TREUREAL GmbH

Ansprechpartner: Dirk Tönges  
Tel.: 0621 3006-13 | Fax: 0621 3006-16 | [dirk.toenges@treureal.de](mailto:dirk.toenges@treureal.de)

### TREUREAL Property Management GmbH

Ansprechpartner: Andreas Bahr  
Tel.: 0621 3006-11 | Fax: 0621 3006-16  
[andreas.bahr@treureal.de](mailto:andreas.bahr@treureal.de)

### TREUREAL Consulting GmbH

Ansprechpartner: Michael Frieling  
Tel.: 0621 3006-0 | Fax: 0621 3006-16

### TREUREAL Accounting GmbH

Ansprechpartner: Jana Baumgart  
Tel.: 06341 69691210 | Fax: 0341 6969169  
[jana.baumgart@treureal.de](mailto:jana.baumgart@treureal.de)

### TREUREAL Property Services GmbH

Ansprechpartner: Dirk Tönges  
Tel.: 0621 3006-13 | Fax: 0621 3006-16  
[dirk.toenges@treureal.de](mailto:dirk.toenges@treureal.de)

### TREUREAL Gebäudeservice GmbH

Ansprechpartner: Uwe Lippmann  
Tel.: 0371 520770 | Fax: 0371 5207740  
[uwe.lippmann@treureal.de](mailto:uwe.lippmann@treureal.de)

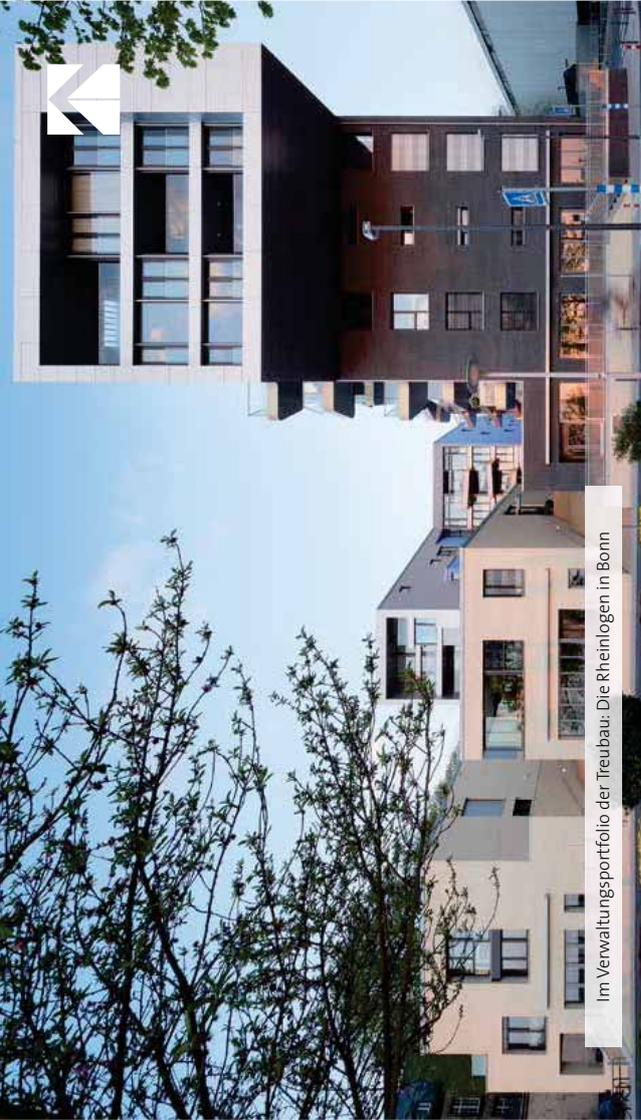
### Secur Real GmbH

Ansprechpartner: Dirk Tönges  
Tel.: 0621 3006-13 | Fax: 0621 3006-16  
[dirk.toenges@treureal.de](mailto:dirk.toenges@treureal.de)





Traubau-Firmenzentrale in Mannheim



Im Verwaltungsportfolio der Treubau: Die Rheinologen in Bonn

## Traubau Verwaltung GmbH

### 2015: Ein Jahr der Veränderungen

Das vergangene Jahr stand ganz im Zeichen des neuen Firmenauftrittes des Unternehmens. Der Fokus wurde wieder auf die Muttergesellschaft gelegt, dies brachte die Rückkehr von der Dachmarke „Die FACH-VERWALTER“ zu „Treubau Immobilienverwaltung GmbH“ mit sich und wurde durch diverse Anpassungen unterstützt. So wurde ein neues, frisches und ansprechendes Logo entworfen, die Webseite erstrahlt seit Juli 2015 in neuem Glanz und das Corporate Design zieht sich konsequent durch alle Firmendarstellungen, sowohl innerhalb des Unternehmens als auch nach außen hin. Alle Werbemittel wurden neu gebrandet und Werbemaßnahmen intensiviert, um eine Steigerung des Bekanntheitsgrades zu erzielen. Des Weiteren gab es folgende Neuerungen:

#### EDV-Neuausrichtung

- Technische Modernisierung im Gebäude
- Einführung von Outlook
- Einführung Kundencenter (07:00 – 18:00 Uhr) und Installation neuer Telefonanlage, dadurch bessere Erreichbarkeit

#### Ausbau der Controlling-Maßnahmen

Diese Investitionen bedeuten eine zusätzliche Steigerung sowohl der Kunden- als auch der Mitarbeiterzufriedenheit.

#### Qualitätsmanagement

In der WEG-Verwaltung wurden die Objektbestände nach wirtschaftlichen Kriterien angepasst. Es gibt permanente Gespräche zwischen Geschäftsleitung, Controlling und Beirat.

Prozessoptimierungen, klare Hierarchien in der Mitarbeiterführung und -entwicklung sowie transparente Abläufe lassen die Unternehmensgruppe weiterhin zukunftsorientiert am Markt auftreten.

#### Regionalität und ganzheitliches Leistungsportfolio

Heute werden im Mannheimer Hauptsitz und in bundesweit 9 Niederlassungen mehr als 55.000 Einheiten von ca. 220 Mitarbeitern im technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement umfassend betreut. Die Treubau Immobilienverwaltung bietet Lösungen und Leistungen in allen Fragen rund um die Immobilie ihrer Kunden an. Sie setzt nach wie vor neben einem konstanten Wachstum der Unternehmensgruppe auch auf einen stetigen Ausbau ihrer Kompetenzen in der

- WEG-Verwaltung: Kernkompetenz, 90% des Gesamtgeschäfts
- Mietverwaltung/Sondereigentumsverwaltung
- Abrechnungsservice: WEG-Abrechnungen für Fremde
- Immobilienvermittlung
- Facility Management

Durch die regional aufgestellte Niederlassungs- und Firmenstruktur genießen die Kunden der Treubau Immobilienverwaltung die Stärke lokaler Marktkenntnisse sowie die vielfältigen Vorteile durch die Marktposition der Treubau-Gruppe. Das Unternehmen legt seit jeher großen Wert auf die Fortbildung ihrer Mitarbeiter. Ein Schulungsmanagement zur Stabilisierung neuer Verwalterteams wurde eingeführt. Im Rahmen dessen gibt es regelmäßige Personalschulungen sowie Weiterbildungen in WEG-Recht, Baurecht und Konfliktmanagement. Aktuelle gesetzliche Neuerungen fordern zudem eine zeitnahe und unmittelbare Umsetzung seitens des Verwalters. Diese Maßnahmen garantieren eine hohe Beratungs- und Verwaltungskompetenz. Neben dem im Rhein-Neckar-Raum weithin bekannten Collini-Wohnhaus zählen weitere exponierte Wohn- und Gewerbeobjekte zum Firmenportfolio. Besonders hervorzuheben sind die Parkstadt Bogenhausen in München (größte Wohnungseigentümergeinschaft Deutschlands), das Donaucenter in Neu-Ulm, die Rheinologen in Bonn, die Schlossbergterrasse in Weinheim sowie die Hafenstraße Mannheim, ein urbanes Wohnprojekt direkt am Neckar.



### Ausbau des Unternehmens durch Verschmelzung und Integration

Zu Beginn des Jahres wurde die Wachstumsstrategie beibehalten und man verstärkte sich durch den Kauf diverser Münchner Firmen aus dem Verwaltungsbereich (Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH, Münchner Grund Immobilienmanagement GmbH, VdH Immobiliengesellschaft mbH) sowie der Immobilienvermittlung (WOHMAX GmbH mit weiteren Niederlassungen in Berlin und Mannheim) und dem Facility Management (faMap GmbH).

Mit dem Erwerb der Firmen TREUREAL und TREUREAL Gebäudeservice durch die Familienheim Rhein-Neckar eG hat die Treubau zwei weitere wertvolle Schwestern hinzugewonnen. Gewerbe-Immobilienmanagement (TREUREAL) und Serviceleistungen rund ums Haus (TREUREAL Gebäudeservice) ergänzen die bisherigen Angebote perfekt, so dass man nun alle Immobiliendienstleistungen aus einer Hand abbilden kann. So will man die Marktposition weiter stärken und ausbauen. Die Netzwerke und Kundenkontakte der anderen Unternehmen sind hier äußerst hilfreich.

Neben den Zukäufen gab es im vergangenen Jahr auch einige Zusammenschlüsse zu verzeichnen. Die Firmen Landsmannschaftliche Wohnungs-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Wohnservice Verwaltungsgesellschaft mbH für Haus und Immobilienverwaltung, Kurpfälzische Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum mbH, URBANBAU Haus- und Immobilienverwaltung mbH und Servico Vermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH für Haus- und Wohnungseigentum verschmolzen Ende 2015 mit der Treubau Verwaltung GmbH.

Die bisher recht autark geführten Firmen SÜWOBÄU Wohnungs-Verwaltungs GmbH (Augsburg), immobilenservice anzingerverwaltungsgesellschaft mbH (Senden) und IBJT Team GmbH (Konstanz) wurden enger an die Treubau Verwaltung herangeführt. Ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch zwischen den Geschäftsführern der Standorte resultiert in einem Mehrwert für jeden Einzelnen.

### Ein alter Bekannter als neuer Geschäftsführer

Herr Alexander Burkhardt wurde im Dezember 2015 als weiterer Geschäftsführer der Treubau Verwaltung bestellt. Er wird neben seiner Tätigkeit als Vorstand bei der Familienheim Geschäftsführer Uwe Rabe künftig unterstützen. Dieser führt die Treubau Verwaltung seit nunmehr 15 Monaten und konnte in dieser Zeit bereits einiges bewegen.

### Jährliches Immobilienforum ein voller Erfolg

Das kürzlich stattgefunden 6. Treubau Immobilienforum lockte einmal mehr viele Besucher in den Mannheimer Rosengarten. Die Teilnehmer konnten sich durch eine Vielzahl an Vorträgen und eine breit gefächerte Fachausstellung umfangreich über Wissenwertes rund um das Wohnungseigentum informieren. Auch im kommenden Frühjahr ist die beliebte Veranstaltung wieder fest eingeplant.

### Entweder Wachstum durch Kooperation oder anders sein als andere

Im Jahr 2015 hat sich das Unternehmen so stark vergrößert wie nie zuvor. Wir möchten unsere eigene Kernkompetenz und die der Firmen im Verbund optimal zum Nutzen unserer Kundenzielgruppe einsetzen. Durch bundesweit flächendeckende Standorte sowie das komplexe Dienstleistungspaket und die damit verbundene hohe Anpassungsfähigkeit an unsere Kundenwünsche haben wir zum Ziel, uns als Konzern deutlich vom Markt zu differenzieren. Dieses Ziel ist unser Ansporn.



Deutschlandweit tätig: WEG Pegasusstr. 2–32 in 16321 Bernau im Verwaltungsportfolio der Treubau

## Die vier Münchner Firmen der

### Treibau Verwaltung GmbH stellen sich vor

Seit Juli 2015 sind die Verwaltungsfirmen Bayerische Wert- und Grundbesitzverwaltung GmbH und Münchner Grund Immobilienmanagement GmbH sowie das Maklerunternehmen WOHMAX GmbH Mitglied im Firmenverbund der Familienheim Rhein-Neckar. Im Oktober vergangenen Jahres ist zudem die VdH Immobiliengesellschaft mbH erworben worden, so dass die Treubau Verwaltung GmbH nun auch in München mit einem Verwaltungsbestand von ca. 20.000 Wohnungen sehr stark vertreten ist.

Die Bayerische Wert- und Grundbesitzverwaltung GmbH, die Münchner Grund Immobilienmanagement GmbH und die VdH Immobiliengesellschaft mbH sind seit mehreren Jahrzehnten seriöse und kompetente Partner für Dienstleistungen rund um die Immobilie. Als mittelständische und professionelle Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit den Schwerpunkten

- Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen
  - Haus-/Mietverwaltung für Dritte
  - Sondereigentumsverwaltung für einzelne Wohnungseigentümer
- liegt das tägliche Handeln stets im Interesse der Kunden. Ein kompetentes und fachlich geschultes Mitarbeitersteam sowie die engagierten Mitgliedschaften in wohnungswirtschaftlichen Verbänden sichern den Auftraggebern einen langfristigen Werterhalt ihrer Immobilien. Die aktive und persönliche Kundenbetreuung gibt den Wohnungs- und Hauseigentümern jederzeit das sichere Gefühl, dass deren Immobilienbesitz in sehr guten Händen ist.

Als professioneller Partner rund um das Wohn- und Gewerbeigentum steht die WOHMAX GmbH ihren Kunden bei Vermietungs- sowie Verkaufs- und Kaufmitresse stets zur Seite. Durch die Vielzahl von Leistungen

- Durchführung von Vermietungs- und Verkaufsaktivitäten
- Abstimmung und Durchführung von Besichtigungsterminen
- Seriose und zuverlässige Auskunftserteilung an potentielle Interessenten
- Beratung der Auftraggeber bei Mietpreis- und Verkaufspreisgestaltung
- Beratung der Auftraggeber zum Abschluss des vermittelten Vertrages



→ Beratung und Betreuung der Auftraggeber bis zur Übergabe der vermittelten Wohnung/  
Gewerbeinheit

trägt die langjährige Erfahrung und Kompetenz auf dem Münchner Immobilienmarkt zu einer schnellen Realisierung der Wünsche der Kunden bei. Um das Leistungsangebot der Firmengruppe auch auf diesem immobilienwirtschaftlichen Segment positiv ausbauen zu können, sind nun auch Niederlassungen an den Standorten Mannheim und Berlin gegründet worden, um den Auftraggebern auch in diesen Großstädten neben der Immobilienverwaltung eine vollumfängliche Betreuungs-/Dienstleistungstätigkeit zur Verfügung stellen zu können.

Seit Oktober 2015 ist Herr Carsten Philipp als örtlicher Geschäftsführer für die Münchner Firmen mit einem Personalbestand von 60 Mitarbeitern verantwortlich. Mit Herrn Philipp konnte ein versierter Fachmann der Münchner Immobilienwirtschaft gewonnen werden, der als langjähriger Geschäftsführer der VdH Immobilien-Gesellschaft mbH nicht nur durch seine Vorstandsstätigkeit im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. einen anerkannten und wertgeschätzten Ruf in der Branche genießt. Durch diese Personalentscheidung ist weiterhin sichergestellt, dass durch ein junges und fachlich versiertes Team an Führungskräften die nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung der Treubau-Unternehmensgruppe sowie des Firmenverbands der Familienheim Rhein-Neckar eG einen weiteren positiven Schritt nach vorne macht.

## Leistungsspektrum



### WEG-Verwaltung:

Seit 1971 ist die WEG-Verwaltung „umfassend, zuverlässig und transparent“ unsere Kernkompetenz. Durch ortskundige Ansprechpartner können wir deutschlandweit Wohnungseigentümergemeinschaften kompetent bewirtschaften, verwalten und instand halten. Im direkten Kontakt mit dem Kunden stellen wir sicher, dass vereinbarte Maßnahmen zügig und konsequent durchgeführt werden. Selbstverständlich gestalten wir alle Verwaltungsabläufe transparent und nachvollziehbar.



### Betriebskosten Abrechnungsservice:

Betriebskosten abrechnen ist eine komplexe Aufgabe. Die Treubau Immobilienverwaltung beschäftigt deshalb spezialisierte Fachkräfte und verfügt über eine eigens entwickelte Software. Wir fertigen für unsere Kunden die Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter nach der BetrKV und der geltenden Rechtsprechung an. Dies bedeutet für den Kunden hohe Verlässlichkeit zu geringem Preis.



### Mietverwaltung/Sondereigentumsverwaltung:

Wir organisieren alle Aufgaben, die rund um ein Mietverhältnis anfallen – umfassend, ortskundig und zuverlässig. Durch unsere bundesweit eigenständigen Filialen hat der Kunde in jedem Fall Zugriff auf einen Ansprechpartner in seiner Nähe, der den lokalen Markt und die Immobilie kennt, denn wir glauben, dass Immobilienbetreuung persönlich vor Ort stattfinden muss.



### Immobilienvermittlung:

als professioneller Partner rund um die Immobilie stehen wir unseren Kunden bei Vermietungs-, Verkaufsbund und Kaufinteresse zur Seite. Unsere langjährige Erfahrung und Kompetenz sowie unsere mit dem lokalen Immobilienmarkt bestens vertrauten Mitarbeiter tragen zu einer schnellen Realisierung der Kundenwünsche bei.



### Facility Management:

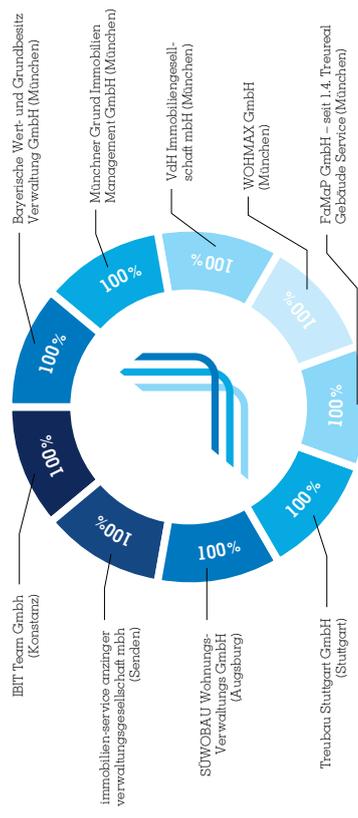
Pflege, Sauberkeit und Ordnung erhöhen den Wert Ihrer Immobilie. Wir bieten für Wohnanlagen einen umfangreichen und flexiblen Facility-Management-Service an.



WEG Pegasusstr. 35–39 in 16321 Bernau



## Beteiligungsverhältnisse Treubau





## BfW Bank für Wohnungswirtschaft



Das Jahr 2015 war in der Bank für Wohnungswirtschaft AG geprägt von organisatorischen und betrieblichen Weichenstellungen für eine erfolgreiche Zukunft. So können wir sowohl vom erfolgreichen räumlichen Umzug von Neuburg nach Mannheim als auch von der Schaffung der technisch strukturellen Infrastruktur innerhalb der Bank berichten. Trotz der im Jahr 2015 weiter extrem angespannten Markt- und Zinssituation sowie weiteren Erhöhungen der Negativzinsbelastung bei Eigenanlagen konnten wir unseren Anlegern attraktive Zinsen im Sparbereich bieten. Durch die Anpassung der Öffnungszeiten sowie die individuelle Möglichkeit der Terminvereinbarung konnten wir unseren Mitgliedern und Kunden noch mehr Flexibilität bieten. Die durch das BGH Urteil vom 25. September 2015 geschaffene Klarheit über die Aufnahme von WEG-Krediten für Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch WEGs sowie die zunehmende Bekanntheit der BfW AG als Spezialist für WEG-Finanzierungen führten zu einem erhöhten Interesse. Dies konnten wir auch bei unserem ersten Verwalter-Frühstück in Mannheim erleben. Zahlreiche Verwalter aus dem Rhein-Neckar-Kreis folgten unserer Einladung, um sich ausführlich über die Möglichkeiten sowie rechtliche Rahmenbedingungen zu informieren. Durch weitere gezielte Maßnahmen konnte dieser Trend in den ersten Monaten 2016 noch einmal deutlich ausgeweitet werden, sodass wir einer weiteren positiven Entwicklung entgegen sehen.



### WEG-Kredit

- ohne dingliche Sicherheiten (Bürgschaften, Grundschulden etc.)
- keine SCHUFA-Auskunft einzelner Eigentümer
- kein SCHUFA-Eintrag einzelner Eigentümer

Für jede Maßnahme geeignet:

- Wärmedämmung oder jegliche Maßnahmen von Wänden, Dachflächen, Keller und Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster, Außentüren, Balkone und Treppenhäuser
- Erneuerung der Heizungs- und Lüftungsanlagen
- Aufzugsanlagen
- Sanitärinstallationen
- Wasserversorgung
- Kauf von Erbpächten
- Tiefgaragen

### WEG-/Hausverwaltungskonten

### Mietkautionen

Jetzt informieren auf [www.bfw-bank.de](http://www.bfw-bank.de) oder telefonisch unter **0621-1077298**.  
Sprechen Sie uns an.

Partner der Wohnungswirtschaft



# WEG-Finanzierung

Der schnelle Weg zum WEG-Kredit



## Ist eine WEG kreditfähig?

**BGH, 28.09.2012:** Grundsätzlich kann eine WEG eine Darlehensaufnahme beschließen (Beschlusskompetenz gegeben).

**Zusätzlich § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG:** Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen.

**BGH vom 25.09.2015 (V ZR 244/14):** Weitere Aspekte für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Kreditaufnahme sind die Kreditkonditionen, die Laufzeit des Darlehens und die Rückzahlungsbedingungen. Weitere Merkmale sind die Laufzeit sowie die Aufklärung der WEG-Eigentümer im Hinblick auf die Haftungsfragen.

**FAZIT:** Somit ist die generelle Möglichkeit zur Aufnahme eines Kredites durch die WEG als Kreditnehmer in seiner Form als juristischer Verband gegeben.

## Welche Maßnahmen sind typisch für eine Finanzierung?

- Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden
- Bauliche Maßnahmen zur Gebrauchswertverbesserung (z. B. Sanitärinstallation, Wasserversorgung)
- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung (z. B. Fenster, Fassade, Lüftererneuerung) Ersatz veralteter Heizungen

## Merkmale des WEG-Kredites bei der Bank für Wohnungswirtschaft AG

WEG-Kredite vergeben sicherlich viele Banken – der Unterschied liegt in den Details. Der WEG-Kredit der Bank für Wohnungswirtschaft AG ist mit folgenden Merkmalen zu umschreiben:  
→ Kreditnehmer wird die WEG

- keine Eintragung von Sicherheiten im Grundbuch keine Schufa-Auskünfte
- Maßnahmenabhängiger Tilgungsplan
- Zinssatz fest über bis zu 10 Jahren (in sehr begründeten Ausnahmen auch längere Laufzeiten möglich)
- keine Notwendigkeit das laufende WEG-Konto bei der Bank für Wohnungswirtschaft AG zu unterhalten

**Mögliche Bestandteile einer WEG-Finanzierung**  
Es muss jedem Eigentümer freigestellt sein, den Kreditanteil entsprechend seinem 1.000stel selbst beizutragen. In der Praxis wird deshalb zum Beispiel beschlossen, dass bis zu einer gewissen Frist jeder Eigentümer – statt am Kredit teilzunehmen – seinen rechnerischen Anteil aus Eigenmitteln einbringen kann.

## Kreditkriterie – Alleskönner

**Tarif Classic:** Für alle Maßnahmen und Laufzeiten.  
**Tarif ECO:** Bankeigener Fördertarif von energetischen Maßnahmen gem. den Förderkriterien der KfW Bank.

## Haftungsfrage

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Der Kapitaldienst eines Darlehens ist Teil des monatlichen Hausgeldeinzuges und wird nicht gesondert eingezogen. Hausgeldschulden betreffen alle erforderlichen Zahlungsverpflichtungen der Eigentümer laut gültigem Wirtschaftsplan. Sollte ein Eigentümer seinen Hausgeldverpflichtungen nicht nachkommen, setzt bei der Verwaltung der Mahnprozess ein, um die Schulden zu begleichen.

**FAZIT:** Dies bedeutet, dass die Haftung der WEG bei einer Kreditaufnahme gleichbedeutend einer Sonderumlage oder anderen Verträgen, z. B. Wartungsvertrag für Aufzüge, gemeinschaftlich ist.



# Wohnbau Lützen GmbH

## Wohnbau Lützen GmbH

Die Wohnbau Lützen GmbH ist eine 100%ige Tochter der Familienheim Rhein-Neckar eG und hat ihren Sitz in Lützen, ca. 25 km südöstlich von Leipzig entfernt. Am 01.01.1992 von Gerhard Burkhardt gegründet, sieht die Gesellschaft ihre Aufgabe hauptsächlich darin, die Bevölkerung in Lützen mit geeignetem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und Sicherheit zu bieten. Die Wohnbau Lützen engagiert sich seit ihrer Gründung für die Verbesserung des Wohnumfeldes, saniert und modernisiert ihren Gebäudebestand. Die soziale Verantwortung, das Gemeinwohl und der „Dienst am Mitmenschen“ prägen auch heute noch ihr Denken und Handeln – ganz im Sinne des genossenschaftlichen Credos Ihrer Muttergenossenschaft.

## Aufgaben

- Vermietung
- Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Reihenhäusern
- Finanzierungsberatung
- Baubetreuung
- Haus- und Wohnungsverwaltung (Mietverwaltung)

## Ansprechpartner

<b>Technik/Instandhaltung</b>	Thomas Luft	Technische Kundenbetreuung, Wohnungsinstandhaltung
<b>Vermietung</b>	Bäbel Metz	Mietverwaltung, Mieterservice
<b>Hausmeister</b>	Claus-Dieter Metz	Betriebshandwerker, Hausmeisterdienste

## Anschrift

**Wohnbau Lützen GmbH**  
Dr.-Voigt-Straße 1 | 06686 Lützen | Tel.: 034444-20376 und -20088 | Fax: 034444-20040  
www.wohnbau-luetzen.de

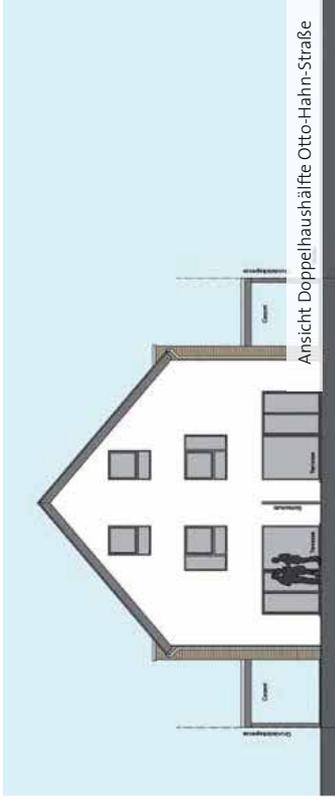
## Entwicklung 2015

- Sanierung und Instandsetzung von Leerwohnungen
- Umgestaltung der neuen Büroräume im Wohn- und Geschäftshaus Markt 10
- Vorbereitung des Bauvorhabens zur Schaffung altersgerechter Wohnungen in der Ernst-Thälmann-Straße 8



Büro- und Wohnprojekte der Wohnbau Lützen GmbH

## Aktuelle Bauprojekte der Familienheim Rhein-Neckar eG



Ansicht Doppelhaushälfte Otto-Hahn-Straße

### Brühl

„Bäumelweg Nord“, Otto-Hahn-Straße und Max-Planck-Straße

→ Familien- und umweltfreundliches Wohnen

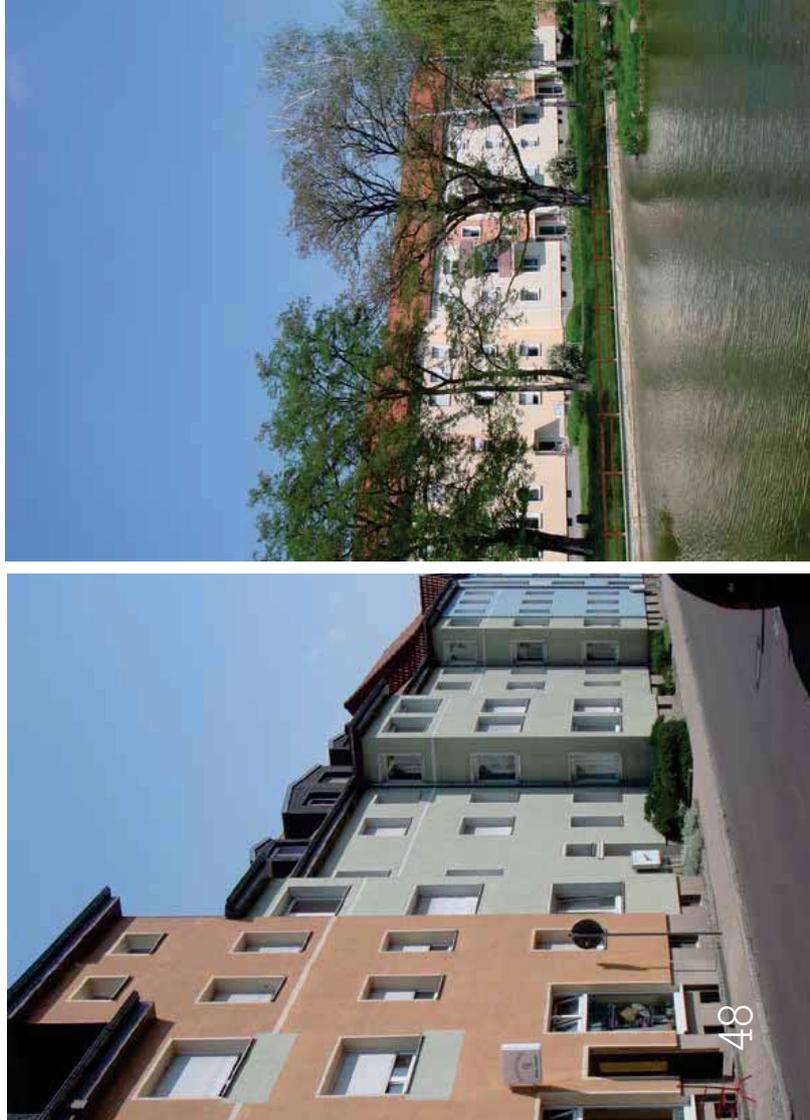
→ Neubau von 4 Doppelhaushälften: Wohn-/ Nutzfläche je Doppelhaushälfte ca. 153 m<sup>2</sup>

→ Neubau von 4 Reihenhäusern: Wohn-/ Nutzfläche je Reihenhaus ca. 170 m<sup>2</sup>



Das Neubaugebiet „Bäumelweg Nord“ ist für die Steffi-Graf-Gemeinde Brühl eine neue und durchaus wahre Bereicherung. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben, da das Wohngebiet durch eine verkehrsberuhigte Zone im Innern vom Durchgangsverkehr ferngehalten wird. Die ruhige und dennoch ideale Lage mit ausgesprochen vielen Grünflächen lässt es zu, dass neu eingerichtete Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen zu Fuß erreichbar sind. Besonders ist, dass das gesamte Neubaugebiet mit modernen Glasfaserkabeln für eine sehr schnelle Internetverbindung erschlossen ist.

In der Otto-Hahn-Straße wird die Familienheim Rhein-Neckar eG 4 Doppelhaushälften und 4 Reihenhäuser errichten. Jede Partei wird auf 2 PKW – Stellplätze zurückgreifen können. Die hochwertige Ausstattung der Gebäude wie z. B. Fußbodenheizung, schönes Masterbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne und 3-fach verglaste Fenster macht sie attraktiv für anspruchsvolle Interessenten. Die modernste umweltgerechte Beheizungsart durch Luft-Wasser-Wärmepumpe ist eine energiesparende Möglichkeit, das jeweilige Haus mit Wärme zu versorgen. Durch die Frischluftversorgung wird der Mindestluftwechsel in den Aufenthaltsräumen garantiert. Der Baubeginn ist im Sommer 2016 und die geplante Fertigstellung Ende Frühjahr 2017.





Stadthäuser Einbrunner Straße

## Düsseldorf-Wittlaer

BVH Einbrunner Straße 65/67



Das mit zwei Stadthäusern bebaute Grundstück liegt im Norden von Düsseldorf, einem bevorzugten Wohngebiet des Stadtteils Wittlaer. Je Wohnhaus wurden 7 großzügige, überdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen mit einer Größe von je 110 m<sup>2</sup> realisiert. Zwischen den zwei Stadthäusern ist eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen platziert. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe. Mit dem Bauvorhaben wurde Mitte 2014 begonnen und es wurde Mitte 2015 fertig gestellt. Von den 14 Wohnungen sind 11 bereits verkauft.



Ansicht Kaiserswerther Straße

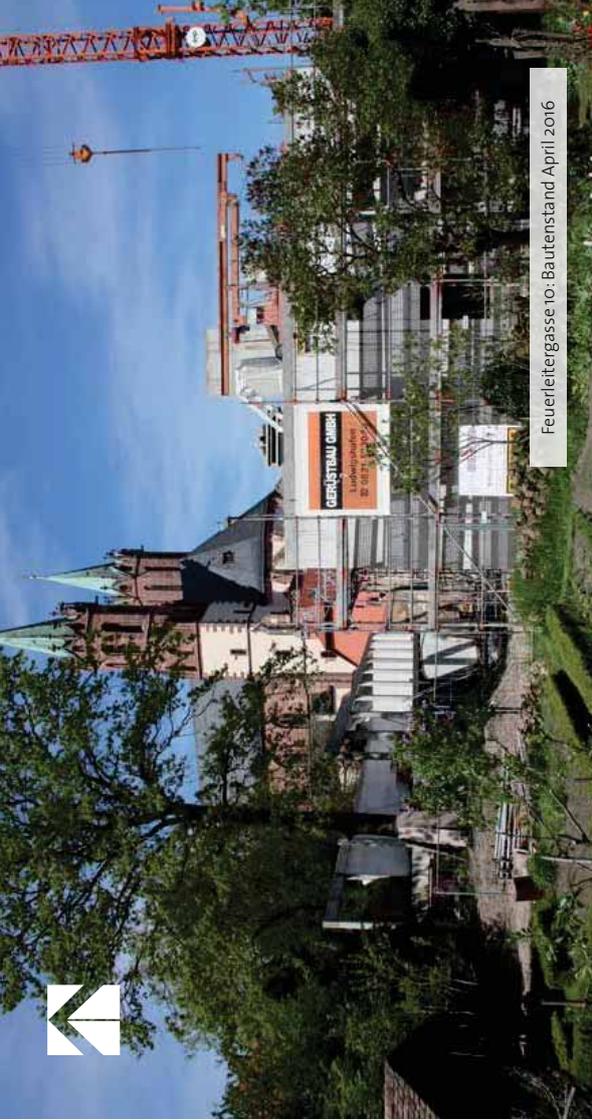
## Ratingen

BVH Kaiserswerther Straße 11+13



Das Grundstück Kaiserswerther Straße 11+13 liegt in der Innenstadt von Ratingen, ca. fünf Gehminuten bis zum Altstadtkern. Die ca. 88.000 Einwohner zählende Stadt Ratingen liegt im Nordosten von Düsseldorf, direkt an der Stadtgrenze zu Düsseldorf. In maximal 10 Autominuten erreicht man den internationalen Flughafen Düsseldorf. Dies ist auch einer der Gründe für die Ansiedlung vieler großer national und international tätiger Firmen.

Im Bauvorhaben Kaiserswerther Straße 11+13 sind 25 Wohnungen geplant. Alle 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und weitestgehend altengerecht ausgestattet. Im Hof ist eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen geplant. Die geplante Wohnfläche beträgt ca. 2.100 m<sup>2</sup>. Die Wärmeversorgung erfolgt mit einer energiesparenden Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Bauantrag wird im April 2016 eingereicht. Die geplante Fertigstellung ist Ende 2017.



Feuerleitergasse 10: Bautenstand April 2016

## Ladenburg

Feuerleitergasse 10

- Mehrfamilienhaus
- 9 Wohnungen
- Wohnflächen zwischen 86 m<sup>2</sup> und 136 m<sup>2</sup>
- Rückgebäude mit Garagen und Abstellräumen



Im Herzen von Ladenburg in bester Lage entstehen neun Eigentumswohnungen mit 2–4 Zimmern. Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung, eine Terrasse oder einen großen Balkon. Umgeben von wunderschöner Natur und eingebunden in das attraktive Geschehen einer historischen Stadt, ist der Standort Ladenburg ein idealer Wohnort. Dieses Bauvorhaben ist ein interessantes Angebot für Menschen jeden Alters, egal ob als attraktiver Wohnsitz oder nachhaltige Zukunftsvorsorge.

Als Familienheim das „Schmitt'sche Anwesen“ in der Feuerleitergasse von der Stadt Ladenburg vor über 20 Jahren kaufte, waren auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit zwei Scheunen und einem Stall angesiedelt – noch bis vor zwei Jahren. Aufgrund der baufälligen und nicht mehr zu erhaltenden Bebauung des „letzten verbliebenen Bauernhofs der Stadt“ entschied sich die Familienheim in enger Zusammenarbeit mit der Landesdenkmalpflege zum Abriss und zur Neubeplanung der vorhandenen Grundstücksfläche. Im Mai 2014 konnte schließlich mit den archäologischen Probestrabungen im geschichtsträchtigen Ladenburg begonnen werden.



Ansicht Garagenrückgebäude (befindet sich in Planung)

Um den Forderungen des Stadtbildpflegers nach Erhaltung des Altbestandes nachzukommen, einigte man sich darauf, dass ein an der Straßenfassade liegender Kellerabgang als sichtbare Attrappe bestehen bleibt. Ebenfalls unverändert bleibt ein alter Eichenbaum im Hof, um den herum künftig Autos der Bewohner parken werden. Weitere Vorschriften im Sinne des historisierenden Bauens wie z. B. eine durch spezielle Pflasterung die alte Stadtmauer darstellende Hofeinfahrt, ein Holz-Kastengesims inkl. „Wiener Sprosse“ (täuschende Aufteilung der Fenster durch aufgeklebte Holzrahmen) unter kompletter Abdeckung von Metallteilen sowie Holzbalcone mit Stahlgeländern sind nur ein kleiner Auszug der umzusetzenden Maßnahmen aus der Ladenburger „Altstadtsatzung“. Zusätzlich wird Familienheim in unmittelbarer Nähe eines ausreichend großen Kinderspielfeldes anlegen, der gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen obligatorisch ist.

Die gründliche Zusammenarbeit mit den zahlreichen für dieses Bauprojekt zuständigen Instanzen, wie z. B. dem Technischen Ausschuss (TA) dem Heimatbund Ladenburg e. V. und den verschiedenen Stellen der Denkmalschutzpflege erfordert eine zeitintensive Vorgehensweise, um allen Ansprüchen gerecht werden zu können. Letztendlich soll genau der seriöse und nachhaltige Erfolg erzielt werden, den sowohl das Projekt in einer solch exponierten Lage als auch die Stadt Ladenburg selbst verdient haben. Unter dieser Prämisse hat sich die Familienheim auch dazu bereit erklärt – trotz vorliegender Erlaubnis für die Wiederaufnahme der Bauaktivitäten Ende Oktober 2014 – die Frist für die archäologischen Ausgrabungsarbeiten nochmals um einen Monat zu verlängern. Künftig werden in der Feuerleitergasse Drei- und Vierzimmerapartments in der Größenordnung zwischen 80 und 115 Quadratmeter für den Verkauf stehen. Zusätzlich hat Architekt Christian Orth auf dem rückwärtigen Garagengebäude ein Konzept für weiteren Wohnraum entwickelt. Derzeit läuft der Antrag für eine luxuriöse 5 Zimmer Wohnung mit ca. 200 Quadratmeter. Aktueller Baustellenstand: Der Mauerrohbau ist abgeschlossen, die Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten sind angefallen.

Dass der Familienheim bereits jetzt schon deutlich mehr Bewerbungen vorliegen als Wohnungen gebaut werden, zeugt von einer breiten Akzeptanz des Projektes. Alle Wohnungsinteressenten werden von uns rechtzeitig über den Beginn der Verkaufsaktivitäten informiert. Wir bitten daher ausdrücklich Ihr um Verständnis, von vorzeitigen Anfragen über den Projektstatus abzusehen.



3D-Modell – Stadtvielen in Heddesheim

## Heddesheim

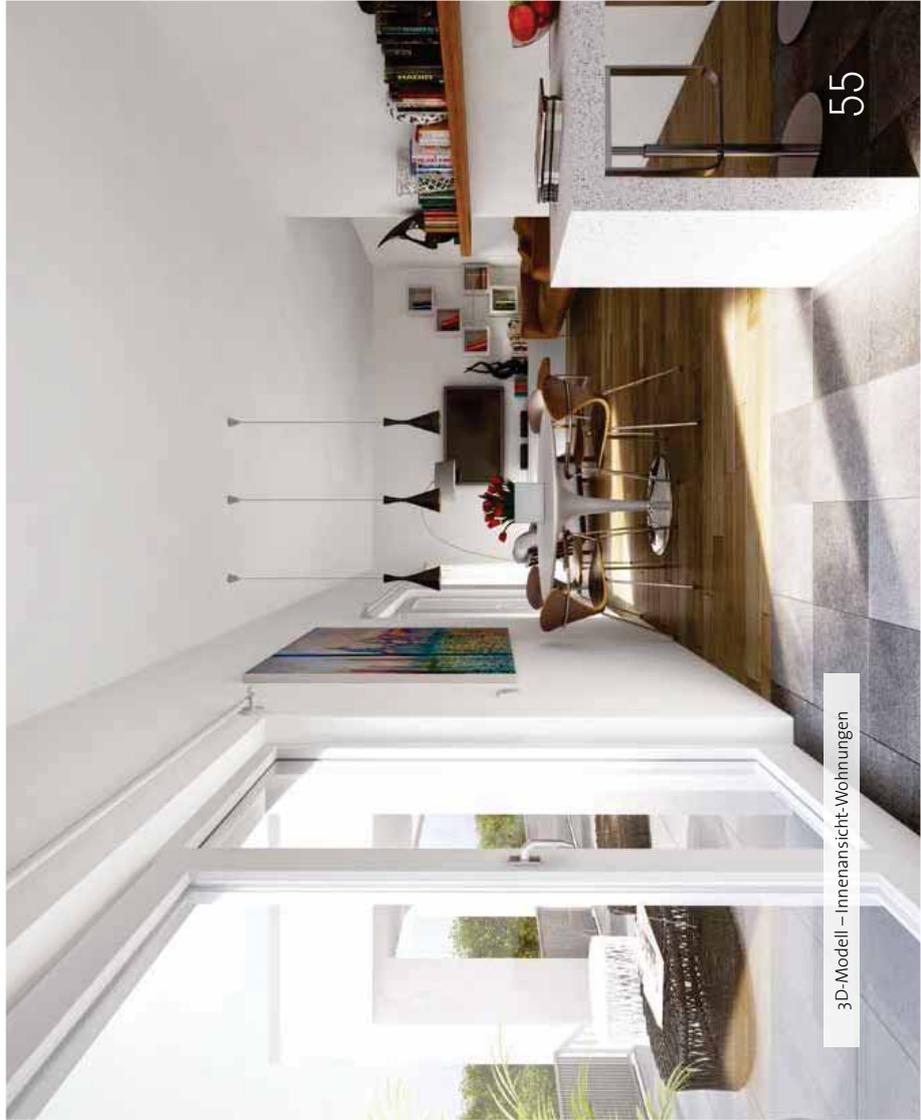
„Mitten im Feld“ – Neubaugebiet Johannes-Brahms-Quartier

- Gemeinsam mit der FWD Hausbau GmbH aus Dossenheim errichten wir unter der Projektgesellschaft FF-Planen und Bauen GmbH in einem ersten Abschnitt Eigentumswohnungen und Reihenhäuser zum Verkauf.
- Aktuell werden 33 Eigentumswohnungen sowie 23 Reihenhäuser errichtet. Es sind nur noch wenige Eigentumswohnungen frei.
- Baugebiet liegt am nördlichen Rand der Bebauung Heddesheim mit optimaler Erreichbarkeit der Autobahnen und Bundesstraßen sowie der Infrastruktur und vielfältigen Näherholungsmöglichkeiten.
- Das Quartier ist autofrei, da alle Gebäude unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind. Der Vorteil: Bewohner der Reihenhäuser kommen im Keller sicher an ihr Auto, das i.d.R. eingangsnahe auf dem eigenen Stellplatz geparkt wird. So lassen sich alltäglich Dinge ohne großes Lastentragen erledigen.
- Barrierefreie Erreichbarkeit der Eigentumswohnungen über Aufzüge.
- Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Die Gesamtfertigstellung der Reihen- und Mehrfamilienhäuser ist für Sommer 2016 geplant

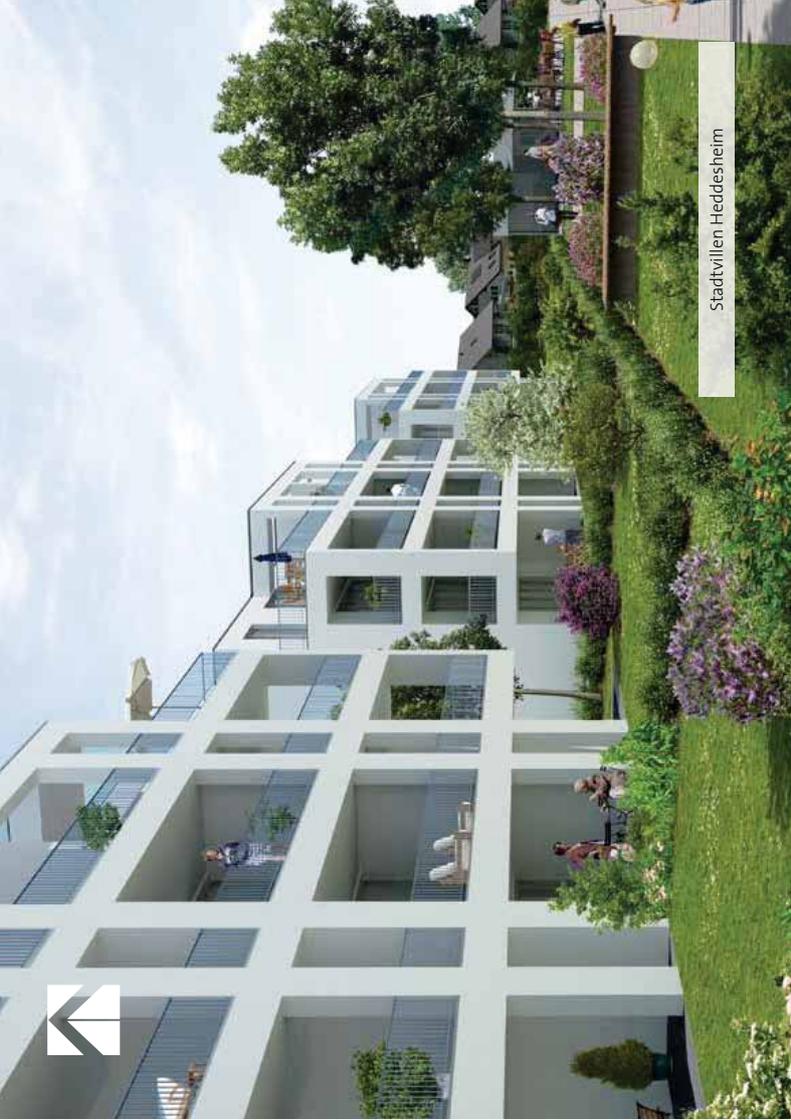
[www.brahms-quartier-heddesheim.de](http://www.brahms-quartier-heddesheim.de)



3D-Modell – Reihenhäuser



3D-Modell – Innenansicht-Wohnungen



Stadtvillen Heddesheim



# Heddesheim

„Mitten im Feld“ – Bestandsweiterung der Familienheim Rhein-Neckar eG

Als größter Vermieter in Heddesheim erweitern wir unseren Bestand:

- Neubaugebiet „Mitten im Feld“ in der Gemeinde Heddesheim → 3-fach verglaste Fenster
- Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 11 Wohneinheiten zur Vermietung → Modern gestaltete Bäder, überwiegend mit Tageslicht
- Moderne Architektur → Frischluftversorgung für den Mindestluftwechsel in den Aufenthaltsräumen
- Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 2.140 m<sup>2</sup> → Baubeginn Sommer 2016
- Insgesamt 6 x 2 Zimmer, 8 x 3 Zimmer- und 8 x 4 Zimmerwohnungen → Fertigstellung Sommer 2017
- 35 PKW – Stellplätze zum Teil in Carports
- Barrierefreie Erschließung mit Aufzug
- Fußbodenheizung



Mietwohnungen in Heddesheim



Vertrautes Terrain für die Bauaktivitäten der Familienheim Rhein-Neckar: Ivesheim

## Ivesheim

Scheffelstraße / Schillerstraße

- 2 Mehrfamilienhäuser
- Je 6 Eigentumswohnungen
- 2 Einfamilienhäuser
- Wohnflächen zwischen 84,63 m<sup>2</sup> und 101,78 m<sup>2</sup>



Inmitten der Metropolregion Rhein-Neckar, im Herzen der Kurpfalz und trotzdem in ruhiger, zentraler Lage befindet sich Ivesheim. Die Familienheim Rhein-Neckar eG wird hier zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 großzügigen Eigentumswohnungen errichten, um auch der älteren Generation gerecht zu werden. Es entstehen je drei 3-Zimmerwohnungen und drei 4-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 84,63 m<sup>2</sup> und 101,78 m<sup>2</sup>. Die Erdgeschloßwohnungen haben einen großen Gartenteil, die restlichen Wohnungen verfügen über Balkone. Die Häuser werden mit einem Aufzug ausgestattet und sind barrierearm. Angrenzend an das Mehrfamilienhaus entsteht noch je ein Einfamilienhaus mit ca. 151,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In zwei Bauabschnitten entstehen seit April 2014 zuerst in der Scheffelstraße und dann in der Schillerstraße gleichermaßen je ein EFH und ein MFH. Die beiden Einfamilienhäuser und vier Wohnungen sind bereits verkauft.



Ruhige Lage in Feldnähe mit eigener Zufahrtsstraße: Die Reihenhäuser in Leutershausen

## Hirschberg-Leutershausen

Wormser Straße 5 – 5e und 7 – 7f

- 13 Reihenhäuser (eine 6er- und eine 7er Reihe)
- Ruhige und günstige Lage
- Umweltfreundliche Ausstattung
- Wohnflächen zwischen 118 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup>



Hirschberg-Leutershausen liegt an der badischen Bergstraße im Norden Baden-Württembergs, an den westlichen Ausläufern des Kristallinen Odenwaldes. Über die Bundesstraße 3 hat Hirschberg einen direkt Autobahnanschluss an die A5. Durch die optimale Lage sind die größeren Städte der Umgebung wie Heidelberg, Mannheim und Weinheim in kurzer Zeit mit dem Auto oder auch über den öffentlichen Nahverkehr rasch zu erreichen. In der Wormser Straße errichtet die Familienheim Rhein-Neckar eG 13 Reihenhäuser mit PKW-Stellplätzen in zwei Bauabschnitten. Die Häuser – im ruhigen und dennoch günstig gelegenen Wohngebiet – sind mit einer umweltfreundlichen Luft-Wärme-Pumpe ausgestattet. Diese Technologie ist umweltschonend und bietet eine energiesparende Möglichkeit, das jeweilige Haus mit Wärme zu versorgen. Die hochwertige Ausstattung, z. B. widerstandsfähiger, warmer Laminat, als Fußbodenbelag, steigert zusätzlich die Attraktivität der Gebäude. Die Häuser werden in einer 6er Reihe und einer 7er Reihe gebaut. Die Wohnflächen liegen zwischen 118 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup>.

Die Objekte sind bereits fertiggestellt und die Vermarktung ist nahezu abgeschlossen. Die ersten Familien haben ihr neues Domizil bereits bezogen.



## Schriesheim

„In den Felsenbäumen“

Neben der Schaffung von hochwertigem Wohnraum stehen bei der Familienheim Rhein-Neckar eG auch soziale Projekte im Fokus. Gemäß dem Motto, den Dienst am Mitmenschen zu erfüllen, hat die Genossenschaft dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Schriesheim eine Lösung präsentiert, die vor allem hilfsbedürftigen Bürgern geeigneten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zusichert. Höchst erfreut zeigte man sich von öffentlicher Seite darüber, dass die Familienheim Rhein-Neckar eG genau in dieser Zeit mit solch einem löblichen Engagement ihre Unterstützung anbietet. Auch die Familienheim selbst ist im Sinne des genossenschaftlichen Credo positiv gestimmt, dass mit diesem Projekt dem oft knapp bemessenen Wohnraum für soziales Wohnen Rechnung getragen werden kann.

In enger Zusammenarbeit mit dem Land und den zuständigen Ämtern wird derzeit die Realisierung eines Neubaus insbesondere zur Unterbringung von Flüchtlingen in Schriesheim vorangetrieben.

Die Familienheim befand sich bei Redaktionsschluss noch im Abstimmungsprozess mit der Stadt Schriesheim und dem Rhein-Neckar-Kreis zur konkreten Vorgehensweise und Baugestaltung.



MFH „Im Kisselfieß“ mit Blick ins Grüne

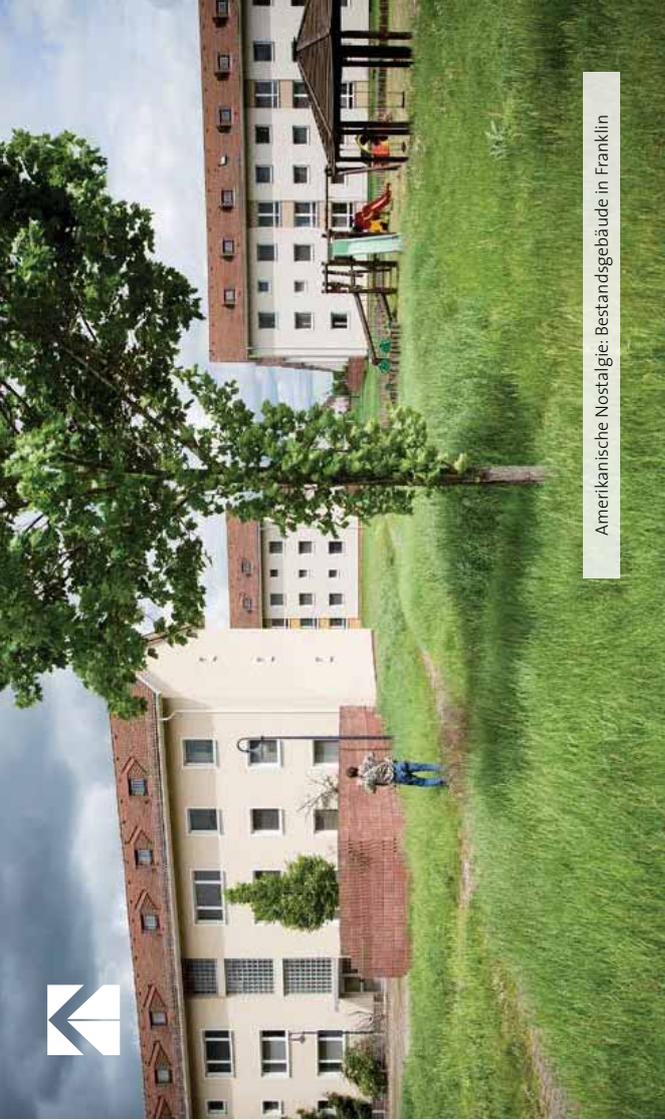
## Laudenbach

Im Kisselfieß

- Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen in Toplage
- Wohnflächen von 127 m<sup>2</sup> bis 213 m<sup>2</sup>
- Penthouse mit wunderbarer Aussicht
- 12 PKW-Stellplätze

Das Neubaugebiet „Kisselfieß“ liegt im südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Laudenbach im Rhein-Neckar-Kreis und verfügt über großzügige Grünflächen. Besonders die ruhige Familienfreundlichkeit und der hohe Freizeitwert von Laudenbach machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohngebiet mit einem gut ausgebauten Netz an Wander- und Mountainbikestrecken. Die unmittelbare Nähe zur sonnigen Bergstraße sowie die schnelle Autobahnanbindung und die für 2017 geplante S-Bahnverbindung sorgen für eine gute Erreichbarkeit zu den umliegenden Städten Mannheim, Heidelberg und Darmstadt. Die Familienheim Rhein-Neckar eG wird im Neubaugebiet „Kisselfieß“ ein Mehrfamilienhaus mit 8 großzügigen Eigentumswohnungen in Toplage errichten. Besonders die beeindruckende Aussicht von den Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 127 m<sup>2</sup> und 213 m<sup>2</sup> bieten viel Charme für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Aufzug, Fußbodenheizung und umweltschonender Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet und eignet sich auch für behindertenfreundliches Wohnen.

Der Baubeginn ist ab Sommer 2016, die Fertigstellung ca. 1 Jahr später.



Amerikanische Nostalgie: Bestandsgebäude in Franklin

## FRANKLIN MANNHEIM

# Konversion Mannheim

Benjamin Franklin Village

60 Jahre lang war das Gebiet der Benjamin Franklin Village eine Stadt in der Stadt: ein Armeegeände der US-Streitkräfte, auf dem 8.000 Amerikaner lebten und arbeiteten. Seit dem 11. September 2001 sogar weitgehend abgeschottet mit Zäunen, gesichert durch Einlasskontrollen. Auf einer Fläche, die fast so groß ist wie die Mannheimer Innenstadt, entsteht im wahrsten Sinne etwas Großes: Angrenzend an den Käferter Wald wird auf dem ehemaligen Kasernengebiet ein lebendiges, zukunftsorientiertes Stadtquartier mit einem Mix aus Wohnraum, Unternehmensansiedlungen, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen, mit Einkaufsmöglichkeiten, einem durchdachten Verkehrskonzept und direkten Wegen in die umliegenden Viertel, zum Zentrum und in die Natur entwickelt. Das Ziel: Ein lebenswerter Ort, der Mannheim und der gesamten Region neue Impulse geben wird. In den nächsten Jahren könnten auf 144 ha zum einen ca. 4.000 bis 5.000 Menschen ein neues Zuhause und zum anderen viele Unternehmen aus der Region einen besonders attraktiven Standort finden. Im Rahmen der Konversion, der Überführung des ehemals militärisch genutzten Viertels in einen Ort des zivilen Lebens, wandelt sich in den kommenden Jahren das Gesicht dieses Quartiers: Es entstehen attraktive Wohnflächen, vorhandene Gebäude werden saniert, neue gebaut. Gemeinschaftseinrichtungen, Sportstätten, Schulen, Kindergärten, ein Medienpark entstehen.

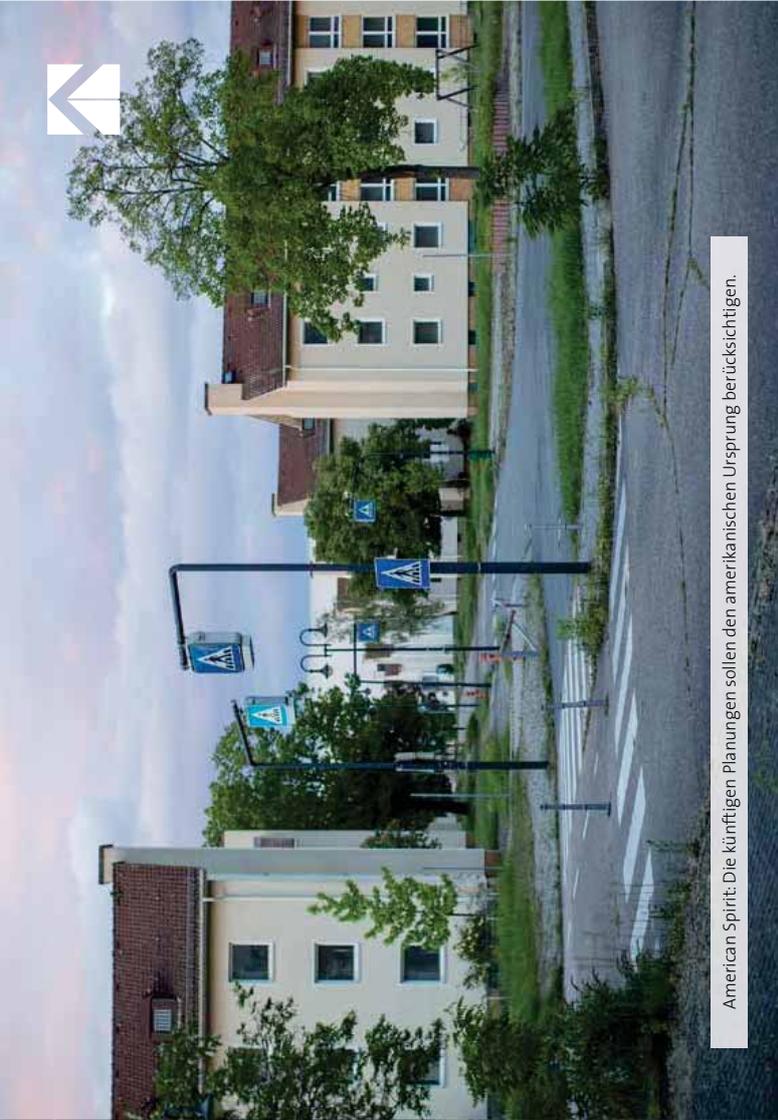
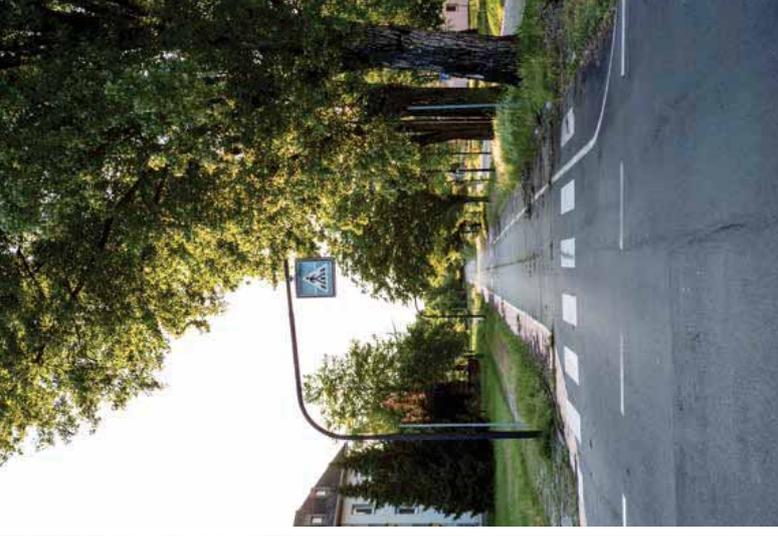


Großflächige Aussenanlagen lassen viel Raum für Bewegung und Kreativität auf Franklin

Außergewöhnlich ist auch das zukunftsorientierte Nachhaltigkeitskonzept. „blue\_village\_franklin“ ist Deutschlands erstes Modellquartier, in dem die Verknüpfung intelligenter Steuerung des Energieverbrauchs mit einem neuen, umweltfreundlichen Mobilitätskonzept realisiert wird. Mit blue\_village\_franklin ist eine auf andere Viertel übertragbare Versorgungsstruktur von Heizungs-, Strom- und Mobilitätsenergie gemeint. Sie soll CO<sub>2</sub>-arm, regenerativ, speicherfähig mit Netzausgleichssystemen (smart grid), im Mobilitätsverbund (Individual und ÖPNV) sein und das geräumte BVF einschließlich Wohnen, Gewerbe, Sport und Freiraum in einer Art umfassen, die sozialverträglich auch langfristige, nachhaltige Kostenentwicklungen berücksichtigt.

Die Lage dafür ist ideal: Zwischen dem Herzen der Stadt und dem grünen Umland, mit kurzen Wegen in die Nachbarstädte und einer direkten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In dem Gebiet „Franklin Mitte“ ist eine zügige Entwicklung mit seinen zahlreichen Kasernengebäuden im Zentrum des Areals geplant. Im Sinne der Nachhaltigkeit soll hier ein möglichst hoher Anteil des bestehenden Gebäude genutzt – und energetisch saniert sowie zeitgemäß modernisiert werden, um attraktive und bezahlbare Stadthäuser mit Balkonen und ausgebauten Dachgeschossen zu schaffen. Parallel dazu sollen freierwende Flächen neu bebaut werden.

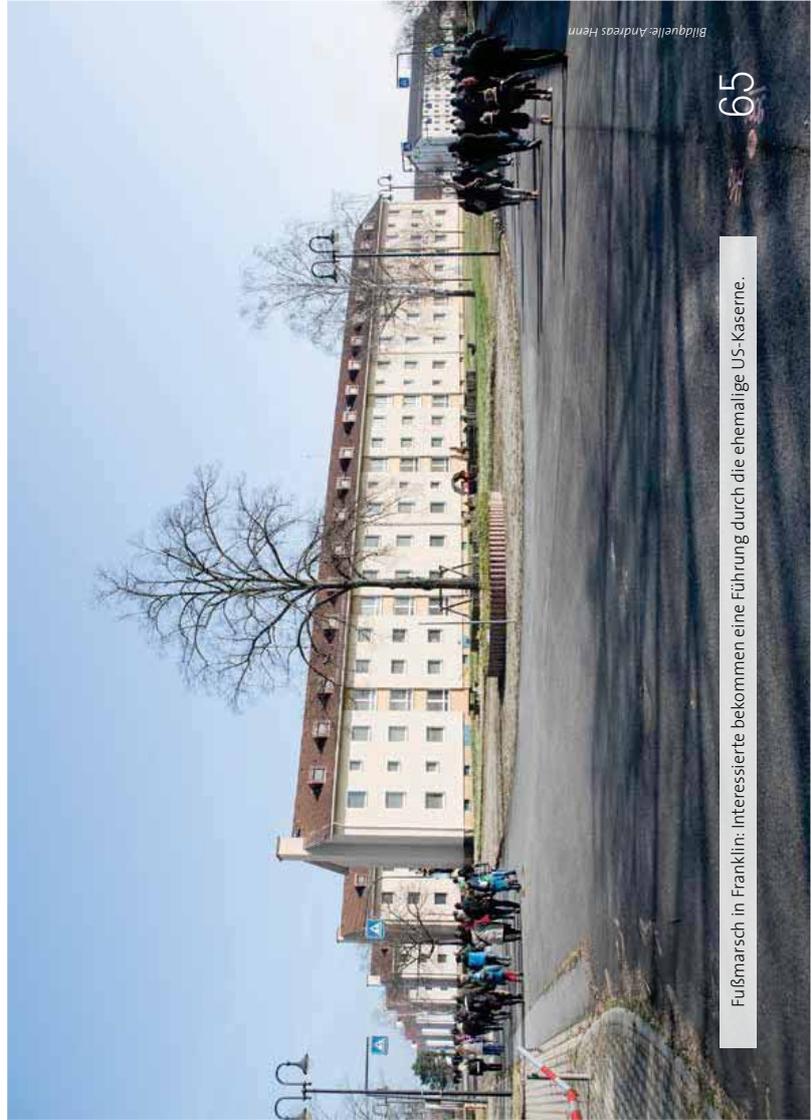
Die Familienheim Rhein-Neckar eG steht derzeit in Gesprächen mit der städtischen Projektentwicklungsgesellschaft MWSP für eine mögliche Teilentwicklung von 210 Wohnungen im Areal „Franklin Mitte“ und verfügt dadurch abermals eine Geschäftspolitik, die stets von sozialer Verantwortung und der Beschaffung von günstigem Wohnraum für die breite Bevölkerung geprägt ist.



American Spirit: Die künftigen Planungen sollen den amerikanischen Ursprung berücksichtigen.



Die MWSP tritt bei Veranstaltungen regelmäßig in den Dialog mit den Bürgern und Anwohnern.



Fußmarsch in Franklin: Interessierte bekommen eine Führung durch die ehemalige US-Kaserne.

Bildquelle: Andreas Henn



## Bestandserweiterung der Genossenschaft



### Heidelberg

Bergheimerstraße 25



Die Familienheim Rhein-Neckar eG hat im vergangenen Jahr ein Objekt in absoluter Toplage in Heidelberg in ihren Bestand aufgenommen. Ca. 300 Meter vom Bismarckplatz entfernt mit einer optimalen Anbindung zur städtischen Infrastruktur, befindet sich der Gebäudekomplex mit insgesamt sieben Wohnungen, einer Praxis und 3 Laden Geschäften, Wohn- und Nutzfläche beträgt über 1.000 Quadratmeter. Das Gebäude teilt sich auf ein Vorderhaus mit imposanter Fassade sowie auf ein Hinterhaus in idyllischer Ruhe mit Garten auf. Verbunden werden Sie durch einen mit schönen Fliesen verzierten Durchgang mit angegeschlossenem Innenhof und Parkmöglichkeiten. Es ist geplant, dass die Familienheim Rhein-Neckar eG im Sinne des genossenschaftlichen Credo's bei diesem Objekt eine optimale Projektvermarktung vorantreiben wird.



## Aus unserer Bautätigkeit

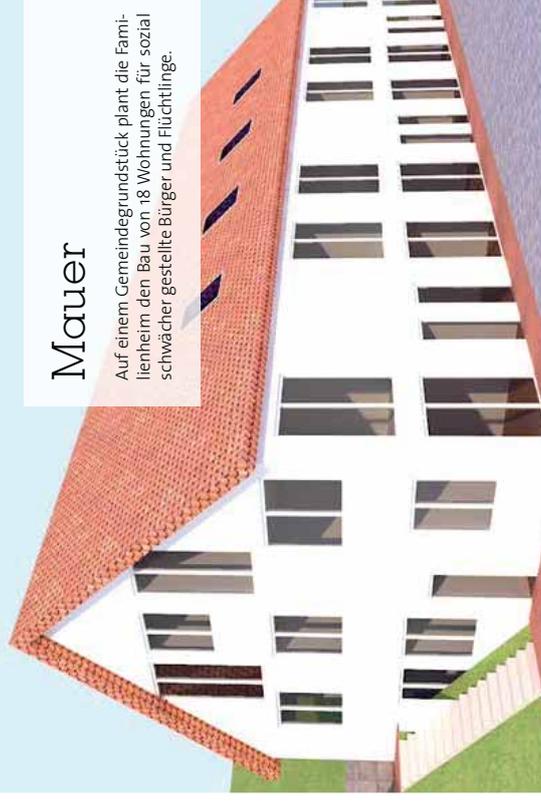


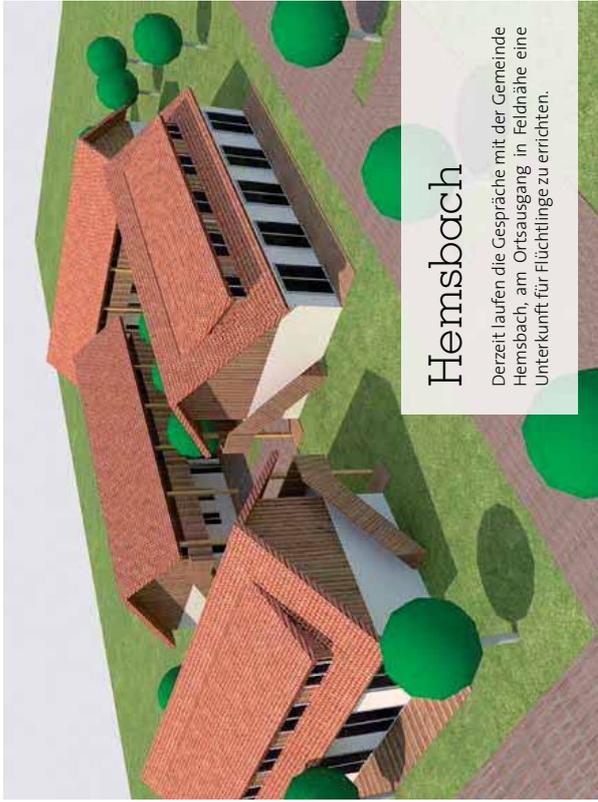
### Heddesheim

Im Stil einer Stadtvilla sollen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Heddesheim 22 Sozialwohnungen in zentraler Lage entstehen.

### Mauer

Auf einem Gemeindegrundstück plant die Familienheim den Bau von 18 Wohnungen für sozial schwächer gestellte Bürger und Flüchtlinge.





## Hemsbach

Derzeit laufen die Gespräche mit der Gemeinde Hemsbach, am Ortsausgang in Feldhöhe eine Unterkunft für Flüchtlinge zu errichten.



## Wilhelmsheld

Im Gespräch ist die Errichtung von 18 Wohnungen für sozial schwächer gestellte Bürger und Flüchtlinge.

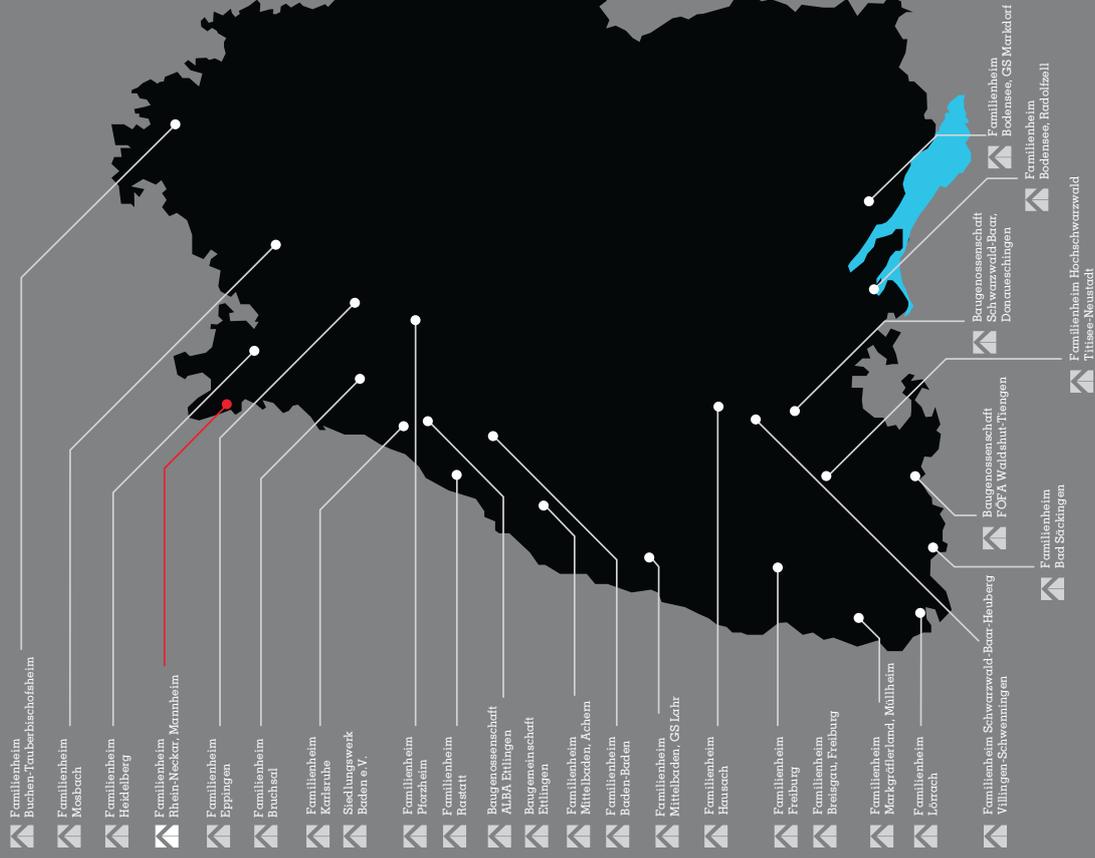


## Ladenburg

Hockenwiese (Entwurfsplanung)



# Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg





Familienheim Rhein-Neckar eG

M7, 24 | 68161 Mannheim  
Tel. 0621 – 10 77 20 | Fax 0621 – 10 77 233

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

Gestaltung:

cortona werbeagentur GmbH  
Bahnhofstraße 29 | 69469 Weinheim

[info@cortona.de](mailto:info@cortona.de)  
[www.cortona.de](http://www.cortona.de)