Geschäftsbericht 2017

Familienheim Rhein-Neckar eG

Immobiliengruppe
Rhein-Neckar

05

Editorial

09

Bericht des Vorstands

09 Lagebericht

16 Entwicklung des Mitgliederbestandes und der Geschäftsanteile

Stand der Geschäftsguthaben

17 Liquide Mittel zum 31. Dezember 2017

Personalaufwand

19

Die Genossenschaft

19 Verwaltungsorgane

20 Unternehmensdaten im Überblick

21 Höhe der Nutzungsgebühren

22 Bauprogramm 2017

23 Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017

24 Gewinn- und Verlustrechnung

25 Entwicklung des Reinvermögens

27

Bericht des Aufsichtsrats

28

70 Jahre Familienheim Rhein-Neckar eG

30

Die Immobiliengruppe Rhein-Neckar

30 Unternehmen der IGRN

31 Tochtergesellschaften der Familienheim Rhein-Neckar

32 Glückstein-Quartier

34 Mitarbeiterfest 2017

36 Die Immobiliengruppe Rhein-Neckar

38 Qivalo

40 GEWOMAX

42 IRN Immobilienservices Rhein-Neckar

43 Secur Real

44 BfW – Die Bank für Wohnungswirtschaft

46 TREUREAL

50 Die Treubau Verwaltung

52 Wohnbau Lützen

52

Aktuelle Bauprojekte

54 Mannheim: Benjamin Franklin Village

56 Edingen-Neckarhausen

Hirschberg

57 Weinheim

Heddesheim

58 Heddesheim: seniorengerechte Eigentumswohnungen

46 Heddesheim: Mietwohnungen

63

Ansprechpartner

Familienheim Rhein Neckar eG

Gerhard A. Burkhardt
Vorstandsvorsitzender

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigert ihre Wertschöpfung auch 2017

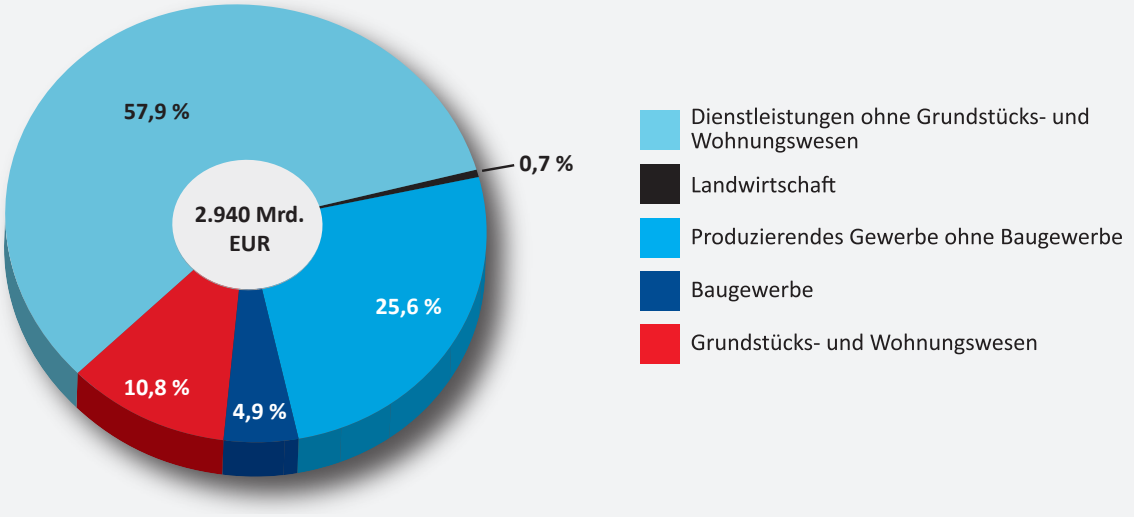
Immobiliengruppe Rhein-Neckar wächst und entwickelt sich weiter

An unsere Mitglieder und Geschäftspartner

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (+3 %).
Zu den Bruttoanlageinvestitionen gehören zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess und zum anderen die Bauinvestitionen. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2017 preisbereinigt 3,5 % mehr investiert als im Vorjahr. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen ebenfalls um 3,5 % über dem Vorjahresniveau.
Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Im vergangen Jahr hat sich rund um das Familienheim Rhein-Neckar viel bewegt. So kam es unter anderem zu Veränderungen in zentralen Bereichen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar.
Die Installation einer zentralen IT-Abteilung ist hier ein weiterer Schritt hin zu einem vollwertigen Immobilienkonzern. Für unsere Kunden haben wir die Vertriebseinheit in einem neuen Unternehmen gebündelt und professionalisiert. In diesem Bereich wird die GEWOMAX in Zukunft die Verantwortung tragen.

Ebenso wurde die Vermietungsabteilung der Familienheim neu organisiert. Durch die Aufteilung in regional zuständige Teams steht ab jetzt jeweils ein Ansprechpartner für die Mieter zur Verfügung.

Gemeinsam mit der MVV Energie AG gründete die Familienheim ein Joint Venture für offene Messdienstlösungen mit dem Namen Qivalo.

Wir werden auch in Zukunft den Fokus auf innovative Produktlösungen und Dienstleistungen legen. Hierfür stehen wir an Standorten in ganz Deutschland für unsere Kunden zur Verfügung.

Der Firmenverbund der Immobiliengruppe Rhein-Neckar ist die Grundlage dafür, Eigentümer und Immobilien deutschlandweit kompetent und professionell zu betreuen.

Wir freuen uns auf die positiven Entwicklungen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar und freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr 2018.

Vorstandsvorsitzender
Gerhard A. Burkhardt

Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2017

A. Grundlagen des Unternehmens

I. 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.

B. Wirtschaftsbericht

I. Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betrugen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

II. Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende sind 2.261 Wohnungen und 39 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand der Genossenschaft. 1 Einheit in Eigentümergemeinschaft wurde im Geschäftsjahr veräußert, 4 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten sind dem Anlagevermögen zugegangen. Mehrere Projekte sind in der Bauvorbereitung. 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. Diese und die bereits in der Bauvorbereitung befindlichen Projekte werden entsprechend der Nachfrage verfolgt. Die Annahme am Markt ist gut, das Projekt „Max-Planck-Straße“ in Brühl ist vollständig verkauft. Die Resteinheiten der Projekte „Wormser Straße“ in Hirschberg und „Scheffelstraße“ in Ilvesheim wurden übergeben.

Betreuung

Die Genossenschaft hat auch 2017 Dienstleistungen im Bereich Mietverwaltung und technische Baubetreuung angeboten. Zum 31.12.2017 wurden insgesamt 42 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Unternehmensbeteiligungen

Aus den Beteiligungen der Tochterunternehmen konnten im Berichtsjahr insgesamt positive Ergebnisse generiert werden. Die Integration der neuen Tochterunternehmen wird weiter fortgeführt, sinnhafte Unternehmensverschmelzungen wurden vollzogen. Die Entwicklung der Unternehmen entsprach den erwarteten Annahmen. Die Familienheim Rhein-Neckar eG hat 2017 zusammen mit der MVV Energie AG einen neuen Dienstleister für offene Messdienstlösungen gegründet.

III. Lage

Ertragslage

Die Umsätze aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes erhöhten sich aufgrund moderater Mieterhöhung bei unverändert geringen Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 301,4 auf T€ 15.610,2.
Im Bauträgergeschäft konnten im Geschäftsjahr T€ 2.070,0 realisiert werden, was zu einem Ergebnisbeitrag von T€ 402,4 führte.

Die Abrechnung von verschiedenen Leistungen mit den Tochterunternehmen generierte Umsätze von T€ 1.039,8. Den Tochterunternehmen wurde Liquidität zur Finanzierung von teilweise teuren Schuldverpflichtungen überlassen. Hieraus erzielte die Genossenschaft Zinserträge von T€ 671,9.

Finanzlage
Die Wesentlichen von der Genossenschaft eingesetzten Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Zahlungsverpflichtungen aus den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, den Unternehmensbeteiligungen und der Neubautätigkeit konnten überwiegend aus Eigenmitteln finanziert werden. Die Aufnahme von Darlehen abzüglich geleisteter Tilgungen führte zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 2.361,1.

Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es nur in geringem Umfang zu Mietausfällen kommt.
Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2017 beträgt T€ 815,2. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.
Im Berichtsjahr waren die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet, die Zahlungsbereitschaft war zu jeder Zeit gegeben. Alle bekannten Risiken wurden bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt.

Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2018 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 T€ 11.710,6 und ein Avalrahmenvertrag in Höhe von T€ 1.191,1.

Vermögenslage
Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich durch Investitionen von T€ 6.137,5 bei üblichen Abschreibungen von T€ 2.157,2 im Geschäftsjahr um T€ 5.166,6 erhöhte.
Durch das gute Jahresergebnis hat sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.209,9 erhöht. Die gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren ursächlich für die geringfügige Abnahme der Eigenkapitalquote um 0,9 %.
Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung der Genossenschaft.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		2016	2017
Gesamtkapitalrentabilität	**Jahresüberschuss + Fremdmittelkapitalzinsen / Bilanzsumme**	**3,3 %**	**2,2 %**
Eigenkapitalrentabilität	**Jahresüberschuss / Eigenkapital**	**4,7 %**	**2,2 %**
Eigenkapitalquote	**Eigenkapital / Bilanzsumme**	**41,1 %**	**40,2 %**
Anlagenintensität	**Anlagevermögen / Bilanzsumme**	**70,6 %**	**71,3 %**
Sachanlagenintensität	**Sachanlagen / Bilanzsumme**	**50,5 %**	**51,3 %**

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 stehen keine größeren Mietpreisanpassungen an. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2018 werden sich auf dem Niveau des Jahres 2017 bewegen. Für das Jahr 2018 rechnen wir mit einem Umsatz von T€ 15.650. Die aktuell im Bau befindlichen Objekte für den Eigenbestand in Mannheim und Heddesheim werden ab 2019 zu einer deutlichen Erhöhung der Sollmieten führen. Für das Jahr 2019 werden Umsatzerlöse von T€ 16.900 erwartet.
Projekte in Ilvesheim, Laudenbach, Brühl, Ladenburg und Ratingen werden aktiv vermarktet. Die Umsätze im Neubaubereich dürften somit 2018 das Ergebnis des Vorjahres deutlich übertreffen und sich 2019 durch die Projekte in Mannheim, Schriesheim, Hirschberg und Weinheim weiter steigern. Für diese Jahre liegt der geplante Umsatz bei T€ 19.459 bzw. T€ 19.647.

Die in den letzten Jahren erworbenen Unternehmen entwickeln sich im Rahmen des schwierigen Marktumfeldes gut, mögliche Synergien wurden identifiziert und entsprechende Maßnahmen teilweise schon umgesetzt. Diese werden zukünftig positiv zu der Entwicklung der Unternehmen beitragen. Ein Joint Venture im Bereich der Energieabrechnung wurde in 2017 gegründet und konnte bereits erste Erfolge in der Kundengewinnung erzielen.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 wird sich voraussichtlich in einer Bandbreite von € 2 bis 3 Mio. bewegen und liegt damit auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Die Erwartung wird getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung und den zu erwartenden höheren Erträgen aus den Bauträgermaßnahmen bei gesteigerten Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung.

Vor dem Hintergrund der sich aus diesem Bericht abzeichnenden Gesamtsituation und in Anbetracht der aktuellen, globalen wirtschaftlichen Lage, geht der Vorstand auch für das Jahr 2018 von einer anhaltend positiven Entwicklung aus, wobei weitergehende Folgewirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können.

II. Chancen- / Risikobericht

Die Nachfrage nach Immobilien dürfte sich auch auf Grund der aktuellen Zinssituation und dem damit verbundenen Interesse an renditesicheren Anlageformen weiterhin auf hohem Niveau stabilisieren. 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 wird 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 Ausnutzung 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.
Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir weiterhin eine positive Entwicklung der Geschäftsfelder. Dementsprechend kann aufgrund der vorliegenden Ertragssituation sowie der gegenwärtigen und zukünftigen Einnahmesituation der Genossenschaft, auch eine ausreichend abgesicherte Gesamtsituation attestiert werden.

Der Vorstand
Gerhard A. Burkhardt, Robert an der Brügge, Florian Grabarek

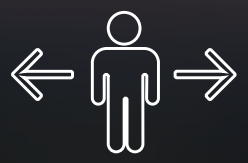
Mannheim, April 2018

Zahlen und Daten der Familienheim Rhein-Neckar eG

Entwicklung des Mitgliederstandes und der Geschäftsanteile

		Mitglieder	weitere Anteile
	Mitgliederbestand am 01.01.2017	6.104	6.841
+	Zugang 2017	197	77
–	Abgang 2017	189	293
=	Mitgliederbestand am 31.12.2017	6.112	6.625

Mitgliederbewegung 2017

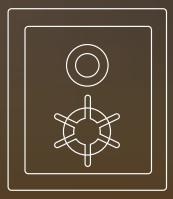


		Mitglieder	weitere Anteile
+	Beitritt	197	77
†	Tod	57	76
↷	Übertragung	3	0
←	Ausschluss	10	8
⤫	Teilkündigung	-	2
✕	Aufkündigung	119	207

Stand der Geschäftsguthaben

	€
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2016	2.131.168,01
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2017	2.107.482,85
Abgang im Geschäftsjahr 2017	23.685,16

Liquide Mittel zum 31.12.2017



	€
Kassenbestand per 30.12.2017	1.433,13
Bankguthaben per 30./31.12.2017	
Girokonto	813.107,74
Festgeldkonto	0,00
Barkasse Parken Schlossbergterrasse 30./31.12.2017	637,70

Bank	Konto-Nr.	Saldo (€)
Bw-Bank Mannheim	2810092	42.242,25
Sparkasse Rhein-Neckar Nord	302 150 01	609.291,43
VR-Bank Rhein-Neckar	15 4947 19	17.731,97
Voba Kurpfalz H+G Bank eG	7759820	32,81
Bethmann Bank	2013444001	9.263,77
BfW AG	112557 & 118943	134.545,51

Personalaufwand

	Insgesamt (€)	Löhne & Gehälter (€)
Familienheim		
Stand zum 31.12.2016	1.813.827,22	1.534.702,69
Stand zum 31.12.2017	3.220.666,63	2.765.173,71
IFH		
Stand zum 31.12.2016	208.775,61	176.806,00
Stand zum 31.12.2017	206.647,15	176.151,08
Wohnbau Lützen		
Stand zum 31.12.2016	186.053,29	162.289,65
Stand zum 31.12.2017	183.504,25	163.849,46

Die Genossenschaft

Verwaltungsorgane

Vorstand	**Gerhard A. Burkhardt** Senator E.h. (Vorsitzender)	
	Robert an der Brügge Dipl. Volkswirt (stellv. Vorsitzender)	(seit 01.07.2017)
	Florian Grabarek Dipl. Volkswirt	(seit 01.07.2017)
	Alexander Burkhardt Rechtsanwalt	(bis 31.12.2017)
	Martin Burneleit Ass. Jur. Imm. Oek. (GdW)	(bis 31.12.2017)
Aufsichtsrat	**Bernhard Würzburger** Vertriebsbeauftragter (Vorsitzender)	
	Holger Lulay Garten und Landschaftsarchitekt (stellv. Vorsitzender)	
	Bernd Metzger Staatl. Gepr. TGA Techniker	
	Gert Lottermann Bankkaufmann i. R	
Vertreterversammlung	**76**	

Unternehmensdaten im Überblick

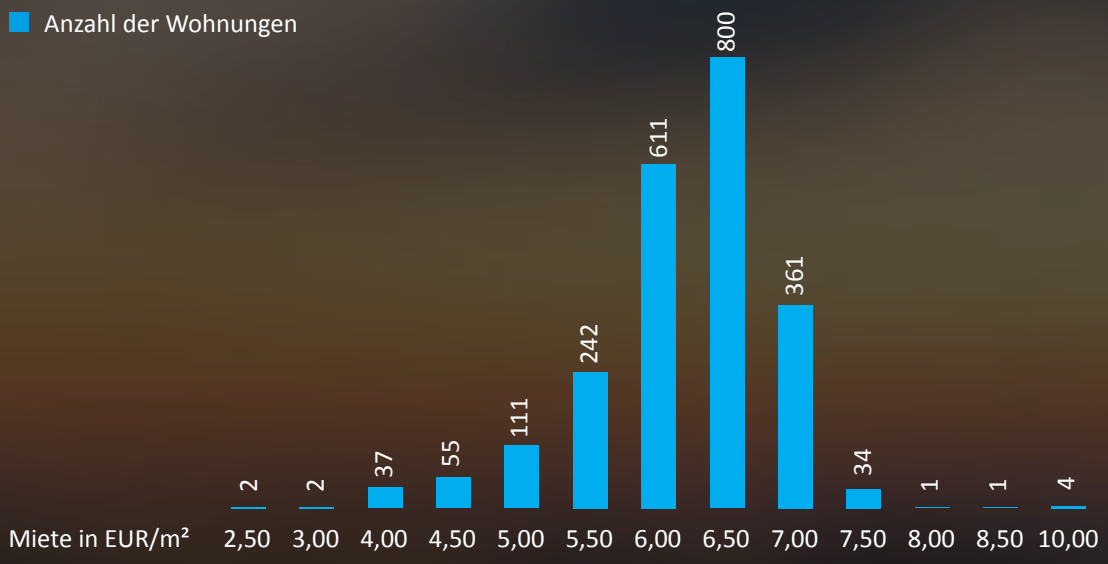
Gründung	23.01.1947
Eintragung Genossenschaftsregister	17.01.1948
Beteilligung 100 %	IFH Immobilien-Gesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH Wohnbau Lützen GmbH SEG Rhein-Neckar GmbH ÖPP Rhein-Neckar GmbH Treubau Verwaltung GmbH Treureal GmbH IRN – Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH
Beteiligung 94,9 %	GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG
Beteiligung 49 %	FF-Planen und Bauen GmbH
Beteiligung 42,5 %	QIVALO 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 ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

Weitere Daten der Familienheim Rhein-Neckar eG

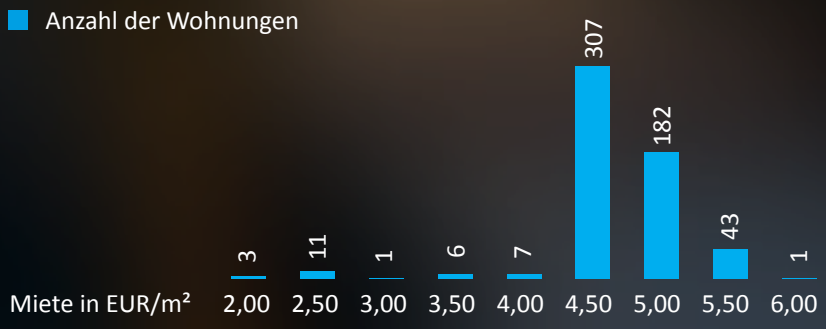
Gesamtbauleistung inkl. Tochtergesellschaften, Wohn-, Gewerbe- und Wirtschaftseinheiten	9.606 Einheiten
Mietwohnungsbestand inkl. Tochtergesellschaften	2.977 Einheiten
Verwaltete Einheiten inkl. Tochtergesellschaften	105.117 Einheiten
Bilanzsumme	144.334.771,70 €
Anlagevermögen	102.936.051,94 €
Mitgliederstand	6.112

Höhe der Nutzungsgebühren

Familienheim (Wohnungen gesamt 2.263)



Wohnbau Lützen (Wohnungen gesamt 561)



Bauprogramm 2018

Bauüberhang 2017	Häuser	Wohnungen	Garagen/ Stellplätze	Gewerbl. Einheiten	Herstellungs-kosten / €
Ilvesheim, Schillerstr. 14 und 14a	2	7	11		1.000.000
Ladenburg - Feuerleitergasse 10	1	9	15		1.559.440
Brühl, Max-Planck-Str. 6-9	4		8		1.000.000
Brühl, Otto-Hahn-Str. 18	2		4		500.000
Heddesheim, Neubaugebiet	2	22	35		3.000.000
Heddesheim, Straßenheimerstr.	2	24	18		2.900.000
Laudenbach, Im Kisselfließ 11	1	7	12		1.381.000
Gesamt	14	69	103	0	11.340.440

Neubauplanung 2018					
Heddesheim, Mitten im Feld*	26	56	101		14.000.000
Hirschberg, Friedrichstr. 17	1	6	12		1.100.000
Lützen	1	3	0	3	396.250
Mannheim, BFV Baufeld C4/7b	5	119	119		19.250.000
Mannheim, BFV Baufeld C5/7b	7	90	90		14.500.000
Schriesheim-Altenbach	19		19		5.000.000
Weinheim, Weinbergstr. 100	1	6	12		1.000.000
**Objekt der FF Planen und Bauen* GmbH					
Gesamt	85	187	502	3	75.367.690

Baubetreuung 2018					
Gesamt					0

Projektbetreuung 2018					
Gesamt					0

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	2016 / €	2017 / €
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.467,08 €	11.257,96 €
Sachanlagen	69.962.991,92 €	74.067.276,93 €
Finanzanlagen	27.795.017,05 €	28.857.517,05 €
Anlagevermögen insgesamt	97.769.476,05 €	102.936.051,94 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	15.342.269,45 €	14.641.744,32 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22.757.550,17 €	25.940.509,63 €
Flüssige Mittel	2.516.736,51 €	815.185,45 €
Rechnungsabgrenzungsposten	1.280,36 €	1.280,36 €
Bilanzsumme	138.387.312,54 €	144.334.771,70 €

PASSIVA

	2016 / €	2017 / €
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	2.131.168,01 €	2.107.482,85 €
Ergebnisrücklagen	54.625.868,28 €	55.858.080,23 €
Bilanzgewinn	122.372,60 €	123.722,89 €
Bilanzsumme	56.879.408,89 €	58.089.285,97 €
Rückstellungen	6.011.978,27 €	5.773.811,68 €
Verbindlichkeiten	75.445.383,41 €	80.296.585,88 €
Rechnungsabgrenzungsposten	50.541,97 €	175.088,17 €
Bilanzsumme	138.387.312,54 €	144.334.771,70 €

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2016 / €	2017 / €
Umsatzerlöse	21.746.664,05 €	19.029.148,60 €
Bestandsveränderung	-679.765,17 €	1.954.631,20 €
Sonstige betriebliche Erträge	494.044,53 €	167.231,80 €
Aufwendung für bezogene Lieferung	12.556.921,19 €	11.607.743,89 €
Rohergebnis	9.004.022,22 €	9.543.267,71 €
Personalaufwand	1.813.827,22 €	3.220.666,63 €
Abschreibungen	2.108.377,26 €	2.157.174,57 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	910.162,40 €	1.287.088,49 €
Erträge aus der Gewinnabführung	273.179,80 €	68.007,48 €
Erträge aus anderen Finanzanlagen	241,50 €	228,20 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.009.881,63 €	671.966,86 €
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1,00 €	0,00 €
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00 €	17.419,56 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.859.712,63 €	1.798.077,45 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	278.394,28 €	105.861,85 €
Ergebnis nach Steuern	3.316.850,36 €	1.697.181,70 €
Sonstige Steuern	343.707,57 €	341.246,86 €
Jahresüberschuss	2.973.142,79 €	1.355.934,84 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.850.770,19 €	1.232.211,95 €
Bilanzgewinn	122.372,60 €	123.722,89 €

Entwicklung des Reinvermögens

AKTIVA

	Geschäfts-guthaben €	Gesetzliche Rücklage €	Zweck-gebundene Rücklagen €	Andere Rücklagen €	Gesamt-betrag €
1949	13.855,50	623,26	145,63	0	14.624,39
1954	72.085,53	14.161,13	12.782,30	20.451,68	119.480,64
1964	271.790,60	25.462,34	2.352,76	2.580.001,96	2.879.607,65
1969	1.659.163,96	141.627,85	2.556,46	920.325,39	2.723.673,65
1974	2.421.106,48	267.405,65	2.556,46	1.533.875,64	4.224.944,23
1979	2.501.896,06	369.664,03	2.556,46	2.308.134,47	5.182.251,02
1984	2.766.586,45	656.542,43	0,00	4.289.738,88	7.712.867,76
1989	2.801.691,04	1.645.495,49	5.061.789,62	10.151.189,01	19.660.165,16
1991	2.651.245,84	2.234.222,95	5.368.564,75	11.606.325,70	21.860.359,24
1993	2.430.912,58	2.763.678,64	6.084.373,39	15.134.239,68	26.413.204,29
1995	2.323.868,12	2.949.688,66	6.084.373,39	16.553.074,65	27.911.004,82
1996	2.294.590,65	3.008.441,43	6.084.373,39	16.553.074,65	27.940.480,12
1997	2.277.514,20	3.207.085,48	6.084.373,39	18.637.100,36	30.206.073,43
1998	2.240.648,12	3.267.797,23	6.084.373,39	19.082.946,88	30.675.765,62
1999	2.214.470,54	3.379.878,71	6.084.373,39	19.952.143,08	31.630.865,72
2000	2.190.012,75	3.476.188,25	6.084.373,39	20.727.772,86	32.478.347,25
2001	2.152.988,29	3.593.495,48	6.084.373,39	21.655.000,00	33.485.857,16
2002	2.204.397,27	3.654.301,60	6.100.000,00	21.995.000,00	33.953.698,87
2003	2.237.412,49	3.769.847,43	6.500.000,00	22.485.000,00	34.992.259,92
2004	2.256.568,11	3.898.838,46	6.500.000,00	23.517.500,00	36.172.906,57
2005	2.460.218,60	4.004.703,04	6.500.000,00	24.339.500,00	37.304.421,64
2006	2.521.258,84	4.260.064,23	6.500.000,00	26.494.500,00	39.775.823,07
2007	2.526.896,05	4.564.219,17	6.500.000,00	29.084.000,00	42.675.115,22
2008	2.465.324,25	4.690.591,13	6.500.000,00	30.073.000,00	43.728.915,38
2009	2.407.064,78	4.790.671,18	6.500.000,00	30.823.000,00	44.520.735,96
2010	2.355.490,46	4.899.722,32	6.500.000,00	31.598.000,00	45.353.212,78
2011	2.315.800,05	5.053.461,61	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	2.148.935,17	5.847.098,09	6.500.000,00	39.428.000,00	53.924.033,26
2016	2.131.168,01	6.144.868,28	6.500.000,00	41.981.000,00	56.757.036,29
2017	2.107.482,85	6.281.080,23	6.500.000,00	43.077.000,00	57.965.563,08

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat ihn regelmäßig und umfassend über die Entwicklung der Lage der Genossenschaft sowie über die Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung, schriftlich bzw. mündlich informiert. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt und sich über die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG, unterrichtet.

Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu fünf ordentlichen und vier Einzelaufsichtsratssitzungen zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplanes sowie die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Darüber hinaus wurden zahlreiche Sachthemen beraten. Zustimmungsbedürftige Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand erörtert und durch den Aufsichtsrat geprüft bzw. genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung und die Vermietungssituation. Zusätzlich hat sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates immer zeitnah, auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen, regelmäßig durch Berichte des Vorstandes, über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen, umfassend unterrichten lassen.
Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar eG zum 31. Dezember 2017, der Bericht des Vorstandes sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse, wurden durch den Aufsichtsrat geprüft. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 2017 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 möchten sich bei unseren Vorständen, sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement im zurückliegenden Jahr bedanken. Nur dadurch sind die gesteckten Ziele unserer Unternehmensgruppe sowie die Zufriedenheit unserer Mitglieder erreichbar.

Mannheim, April 2018

Bernhard Würzburger
Aufsichtsratsvorsitzender

Bei 35 C° und strahlendem Sonnenschein feierten die Mitglieder im Hof der Familienheim das 70-jährige Jubiläum

70 Jahre Familienheim Rhein-Neckar

Die Geschichte der Familienheim Rhein-Neckar eG

Als die Genossenschaft im Januar 1947 in Hockenheim gegründet wurde, verfolgte sie das Ziel, die Kriegsfolgen auf dem Wohnungsmarkt zu lindern. Bereits zwei Jahre nach der Gründung verlegte die Genossenschaft ihren Sitz nach Mannheim. Gleichzeitig mit dem Bau von Wohnungen im Kreis Bergstraße entstanden 1949 in Mannheim und im Kreis Bergstraße erste Großprojekte. Das Unternehmen entwickelte sich kontinuierlich, entfaltete eine umfangreiche Bautätigkeit und ergänzte in den 1970er und 80er Jahren seine Aktivitäten durch die Sanierung und Instandhaltung der in die Jahre gekommenen Wohnungsbestände. Auch ungewöhnliche Wege wurden im sich immer wieder verändernden Immobilienmarkt beschritten: In den 1970ern wurden als Eigentumswohnungen geplante Bestände vermietet, als die Zeiten für den Verkauf schwierig wurden.

Flexibilität und der unternehmerische Blick, gepaart mit dem Satzungsauftrag führten dazu, dass sich die Genossenschaft nach der Wende 1990 auch in Sachsen-Anhalt engagierte und seit 1992 Muttergesellschaft der Wohnbau Lützen im Speckgürtel von Leipzig ist. Zum Wohnungsbau kam in den letzten Jahren auch die Entwicklung von Gewerbeimmobilien, auch außerhalb der Region hinzu. Auf der Grundlage dieser Erfahrungen hat sich die Familienheim Rhein-Neckar entschlossen, aktiv bei der Entwicklung des neuen Mannheimer Stadtquartiers südlich des Hauptbahnhofs mitzuwirken.

Im sogenannten Glückstein-Quartier errichtet sie ein Bürohaus sowie Wohnungen. Inzwischen wurde hierfür ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Durch die breite immobilienwirtschaftliche Kompetenz und unternehmerische Ausrichtung wurde die Genossenschaft seit 2014 zum Kern einer Firmengruppe mit immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen, der Immobiliengruppe Rhein-Neckar.

Im Jahr 2017 feierte die Genossenschaft ihr 70-jähriges Bestehen. Mitte Juli wurde im Hof der Familienheim zu diesem Anlass ein Mitgliederfest veranstaltet. Rund 250 Mitglieder fanden den Weg nach M7, um gemeinsam mit dem Vorstand und den Mitarbeitern das Jubiläum zu feiern. Abgerundet wurde das Fest mit einem Gewinnspiel, bei dem die Mitglieder einen Besuch in einer Loge der SAP Arena gewinnen konnten.

1947
Gründung der „Neuen Heimat“ in Hockenheim

NEUE HEIMAT MANNHEIM

1948
Umzug in das heutige Bürogebäude in Mannheim

1949
Bau der ersten Wohnungen im Kreis Bergstraße

1960
Erweiterung der Büroräume

1966
Errichtung des 1. Großbauprojekts in Mannheim

1969
Gründung einer Spareinrichtung

1973
Umbenennung in Familienheim Mannheim eG

Familienheim Mannheim eG
Neue Heimat

1992
Ausweitung des Wirkungskreises nach Sachsen-Anhalt

1995
Umbenennung in Familienheim Rhein-Neckar eG

Familienheim Rhein-Neckar eG
Familienheim Mannheim eG

2015
Errichtung der Dachmarke „Immobiliengruppe Rhein-Neckar“

Immobiliengruppe Rhein-Neckar

Unternehmen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar

Familienheim Rhein-Neckar eG
M7, 24 | 68161 Mannheim | Postfach 101041
Tel.: 0621–30014-0
www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

„IFH" Immobiliengesellschaft
Familienheim Rhein-Neckar mbH
M7, 24 | 68161 Mannheim
Ansprechpartner: Philipp Middendorf
Tel.: 0621–3005-210
www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

Wohnbau Lützen GmbH
M7, 24 | 68161 Mannheim
Ansprechpartnerin: Michaela Zahn
Tel.: 0621–30014-204
www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

SEG Rhein-Neckar GmbH
M7, 24 | 68161 Mannheim
Ansprechpartner: Joachim Nelles
Tel.: 0621–10772-16
www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG
M7, 24 | 68161 Mannheim
Ansprechpartner: Mike Kirsch
Tel.: 0621–10772-90
www.bfw-bank.de | info@bfw-bank.de

FF-Planen und Bauen GmbH
Gerhart-Hauptmann-Straße 28 |
69221 Dossenheim
Ansprechpartner: Joachim Nelles
Tel.: 0621–10772-16
www.ff-planen-bauen.de | info@fh-rn.de

GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG
M7, 24 | 68161 Mannheim
Ansprechpartner: Florian Grabarek
Tel.: 0621–30014-0
www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

ÖPP Rhein-Neckar GmbH
M7, 24 | 68161 Mannheim
Ansprechpartner: Robert an der Brügge
Tel.: 0621–30014-0
www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

Treubau Verwaltung GmbH
Am Exerzierplatz 6 | 68167 Mannheim
Ansprechpartner: Marco Schöner
Tel.: 0621–3005-0
www.treubau.de | info@treubau.de

TREUREAL GmbH
M7, 24 | 68161 Mannheim
Ansprechpartner: Robert an der Brügge
Tel.: 0621–30014-0
www.treureal.de | info@treureal.de

IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH
M7, 24 | 68161 Mannheim
Ansprechpartner: Ronny Suske
Tel.: 0341–69691-731
www.irn-services.de | ronny.suske@irn-services.de

Qivalo GmbH
Am Viktoriaturm 2 | 68163 Mannheim
Ansprechpartner: Stefan Beberweil
Tel.: 0621-3006400
www.qivalo.de | info@qivalo.de

Tochtergesellschaften der Familienheim Rhein-Neckar

Pressekonferenz zur Vorstellung des Gewinnerentwurfs von Architekturbüro Wittfoht

Glückstein-Quartier

Neubau Bürogebäude und Schaffung von Wohnraum im Glückstein-Quartier

Die Familienheim Rhein-Neckar eG. baut auf dem Areal des Glückstein-Quartiers ein Bürogebäude sowie rund 60 moderne Wohnungen. Für das Bauvorhaben mit einer Gesamtnutzfläche von rund 11.000 qm wurde im vergangenen Jahr eine Mehrfachbeauftragung an Architekten durchgeführt. Den 1. Preis erzielte hierbei das Architekturbüro Wittfoht aus Stuttgart.

Auf der Fläche der ehemaligen Feuerwache Süd entsteht auf einem 3.200 Quadratmeter großen Grundstück ein 6-geschossiges Gebäude. Mit der Wohnbebauung in Richtung Lindenhof ist ein ruhiges Wohnen gewährleistet. Der Gebäudeflügel mit den Büroräumen ist an der Glücksteinallee platziert. Der Bürobau wendet sich mit seinem Eingangsbereich hin zum neu entstehenden Lindenhofplatz und zum Bahnhofszugang. „Die Eingliederung in das Gesamtbild des Glückstein-Quartiers ist dem Architekturbüro Wittfoht sehr gut gelungen. Der Bau leistet einen wertvollen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung an einem Platz, der zukünftig eine Visitenkarte Mannheims sein wird“, so Gerhard Burkhardt, Vorstandsvorsitzender. „Wir freuen uns, an dieser Stelle in Mannheim einen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten.“

Das neue Bürogebäude bietet eine hervorragende Anbindung sowohl an die Stadtbahnen in Mannheim als auch an den Hauptbahnhof Mannheim. Der Gebäudekomplex erhält eine Tiefgarage mit direkten Zugängen in die Wohnhäuser sowie zu den Büroräumen.

Die Familienheim Rhein-Neckar und die von ihr geführte deutschlandweit arbeitende Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN) unterhält in Mannheim rund 200 Büro-Arbeitsplätze, unter anderem im Innenstadt-Quadrat M7 sowie in einem Bürogebäude am Exerzierplatz. Die IGRN beschäftigt sich langfristig damit, diese Arbeitsplätze an einem Standort zusammen zu führen und gleichzeitig zu modernisieren. Das neue Bürogebäude im Glückstein-Quartier kann, so Gerhard Burkhardt, je nach Entwicklung des Büromarkts und der Unternehmensentwicklung, ein Baustein in diesen Planungen werden.

Der Neubau im Glückstein-Quartier in Zahlen

Größe Grundstück	3200 m²
Nutzfläche Wohnen und Gewerbe	11.131 m²
Geschosse	Büro: 5 Geschosse + Technikebene (Dach)
Wohnen: 5 Geschosse + Penthouseebene	
Anteil Wohnen	Ca. 40%
Anzahl geplante Wohnungen	Ca. 60 Stück
Anzahl Arbeitsplätze	Ca. 100
Barrierefreie Erschließung	Wohnen und Gewerbe

Entwurfsansicht des neuen Bürogebäudes im Glückstein-Quartier

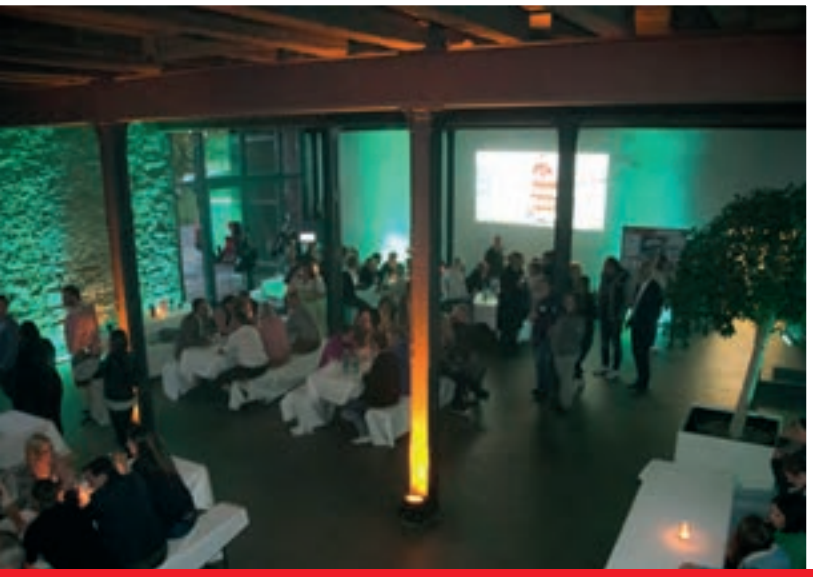
Mitarbeiterfest 2017

Ein Tag, der Laune machte

Im Mai 2017 fand das 1. Mitarbeiterfest der Immobiliengruppe Rhein-Neckar statt. Ein Tag, der Laune machte. Rund 450 Kolleginnen und Kollegen kamen von München und Füssen bis nach Munster und Neubrandenburg aus allen Firmen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar. Es war ein Tag zum Kennenlernen, zum Freude haben und zum Genießen.

Natürlich hatte auch das Wetter mitgespielt, so dass eine erste Ahnung von Sommerfest über dem Gutshof lag, auf dem wir feiern konnten. Dass das Fest gelungen ist, lag jedoch an den Mitarbeitern selbst: Gute Laune, Neugierde, Freude daran, neue Kolleginnen und Kollegen zu treffen, interessante Gespräche und viel Humor.

Beim Grillbuffet war für jeden Geschmack etwas dabei



Immobiliengruppe Rhein-Neckar

Familienheim Rhein-Neckar eG

BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG

TREUBAU IMMOBILIENVERWALTUNG

IRN Immobilienservices Rhein-Neckar

TREUREAL

QIVALO

GEWOMAX

SECURREAL

Verbund mit Profil

Die Immobiliengruppe Rhein-Neckar

Seit 2014 hat die Familienheim Rhein-Neckar durch den Erwerb von profilierten Immobiliendienstleistungsfirmen einen Verbund geschaffen, der über alle Bausteine verfügt, um in der gewerblichen Immobilienwirtschaft zu einem wichtigen Player zu werden. In 2017 hat diese Immobiliengruppe Rhein-Neckar wichtige Schritte unternommen, um intern Synergien zu heben und für den Markt Leistungen und Produkte neu auszurichten.

Über die Projektentwicklung, den Bau, die Bewirtschaftung, die kaufmännische Steuerung sowie Facility Management-Leistungen stellt die Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN) vielfältige Leistungen für die professionelle Immobilienwirtschaft zur Verfügung. Know-how sowie die Erfahrungen der Firmen, die in der IGRN vertreten sind, stellen eine breite Basis dar.

Neue Marktanforderungen oder durch die Digitalisierung erwachsender Innovationsbedarf bei den Produkten können auf dieser Grundlage gut bewältigt werden. Die Entwicklung der Familienheim Rhein-Neckar eG. und ihre solide Entwicklung als Genossenschaft verbindet sich durch die strategische Ergänzung mit Dienstleistungsfirmen mit einer starken Innovations- und Zukunftsorientierung. Bereits 2016 konnten so mit der IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH neue Geschäftsfelder betreten werden.

Weiter Produktinnovationen sind in diesem Rahmen in Vorbereitung.

QIVALO

Als Partner für smarte Daten aus der Immobilie ermöglicht Qivalo mit einer intelligenten und digitalen Dateninfrastruktur die Einbindung der Haupt- und Wohnungszähler aller Medien einer Immobilie. So sorgt Qivalo für vollständige Transparenz der Verbrauchswerte und Prozesse, präziseste Datenerhebungen mit höchster Qualität und Datensicherheit sowie die einfache Erstellung der Verbrauchsabrechnung. Damit ermöglichen sich Kunden die Ablösung vom traditionellen Messdienst.

Durch smarte Lösungen zu intelligenter Dateninfrastruktur

Durch die konsequente Ausrichtung auf Funkfernablesung auf Basis des Open Metering Systems bietet Qivalo eine offene, erweiterbare und modulare Plattform. Alle Zähler und Sensoren unterliegen höchsten Datenschutzrichtlinien. Das Endgerätemanagement sorgt für einen reibungslosen Betrieb der Plattform. Das Smart Meter Gateway sammelt die Daten aller Medien und leitet diese an das Qivalo Cockpit weiter, so dass Kunden jederzeit Einsicht in Ihre Daten haben.

Erfolgreiche Umsetzung bei der Immobiliengruppe Rhein-Neckar

Innerhalb kürzester Zeit hat Qivalo mit der Umrüstung des Gesamtbestands der Immobiliengruppe begonnen und hat dabei schon eine mittlere vierstellige Zahl an Wohnungen erfolgreich umgestellt. Dabei hat sich gezeigt, dass das Zusammenspiel der installierten Ablesegeräte, der Smart Meter Gateways, der Schnittstellen und der Infrastruktur perfekt funktioniert. Den Fortschritt aller Prozesse konnte die Immobiliengruppe jederzeit über das Qivalo Cockpit digital einsehen.

Hohe Relevanz auch für den Gewerbebereich

Bereits in den ersten Monaten nach Start konnte Qivalo auch Gewerbekunden von sich überzeugen und hat ein national tätiges Möbelunternehmen mit mehr als 150 Märkten in Deutschland als Kunden gewonnen. Kunden im Gewerbebereich sehen durch eine maximale Kontroll- und Steuerungsfunktion und durch Bündelung von Metering und Submetering in einer Plattform einen sehr großen Mehrwert, da sie so jederzeit Daten- und Prozesstransparenz und Analysen zur Unterstützung der Energieeffizienz und qualitativ hochwertige Daten erhalten, die perfekt in die individuellen Abrechnungsprozesse eingebunden sind.

Ansprechpartner

Stefan Beberweil
Geschäftsführer Marketing & Vertrieb
stefan.beberweil@qivalo.com

Hans-Lothar Schäfer
CEO
hans-lothar.schaefer@qivalo.com

Qivalo GmbH
Am Victoria-Turm 2
68163 Mannheim
Tel.: 0621 3006400
info@qivalo.de

GEWOMAX
Vermietung · Verkauf · Consulting

Immobilienvertrieb gebündelt in einer Hand

Die GEWOMAX GmbH steht für kundenorientierten, professionellen Service rund um alle Dienstleistungen des Immobilienvertriebs. Deutschlandweit sind Experten im Einsatz und stehen den Kunden engagiert zur Seite – sei es beim Kauf, Verkauf, der An- oder der Vermietung einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie. Als Teil der Immobiliengruppe Rhein-Neckar steuern wir unsere Dienstleistungen direkt aus den Regionen und können so unsere privaten und institutionellen Immobilieneigentümer auf kurzem Weg perfekt betreuen. Von der Analyse bis zur wirksamen Vermietung bzw. dem Verkauf – die GEWOMAX GmbH bietet im Rahmen eines transparenten Prozesses einen Rundumservice im Vertriebsmanagement.

Service in der Vermietung

Wir erstellen Konzepte und entwickeln mit unseren Kunden die Strategie zur Vermietung von deren Wohn- oder Gewerbeimmobilie. Diese setzen wir konsequent bis zur Übergabe der Mieteinheit um.

- Leerstandsanalyse – Leerstandsbegehung und-einwertung
- Festlegung von vermietungsgerechten Standards
- Vorschläge zu vermietungsfördernden Maßnahmen am „Gemeinschaftseigentum“
- Marktgerechte Mietpreiseinwertung
- Umsetzung von Marketing- und Werbemaßnahmen
- Kontakt zu öffentlichen Organen (z.B. Wirtschaftsförderung) und sozialen Einrichtungen
- Mieterakquisition, Besichtigungskoordination, Bonitätsprüfung und Auswahl von Mietern
- Erstellung und Abschluss von Mietverträgen
- Transparenz durch ein ausführliches Reporting zur Leerstandsentwicklung

Mit Erfahrung effektiv verkaufen – intern und extern

Eigene Bauprojekte und einzelne Wohnungen unserer Kunden müssen richtig vertrieben, beworben und auf dem Markt platziert werden. Bewertung, Besichtigung, Verhandlungen, detaillierter Vertrag – wir kümmern uns um alles und begleiten unsere Kunden bis zur notariellen Beurkundung.

- Verkauf von Häusern und Wohnungen der Kunden und aus Neubauprojekten der Familienheim Rhein-Neckar eG
- Marktgerechte Bewertung der Immobilien
- Festlegung von verkaufsfördernden Maßnahmen
- Durchführung von Werbemaßnahmen
- Zielgruppenorientierte Vermarktung und Erstellung von professionellen Vertriebsunterlagen
- Organisation und Durchführung von Besichtigungsterminen sowie Nachbearbeitung
- Verkaufsverhandlung und Vermittlung zwischen Verkäufer und dem Käufer
- Zusammenstellung aller Unterlagen für potenzielle Käufer und finanzierende Banken
- After-Sales-Service

Ansprechpartner

Marco Schöner
Geschäftsführer
marco.schoener@gewomax.de
Tel.: 0621 30050

Svetlana Fröhlich
Prokuristin
svetlana.froehlich@gewomax.de
Tel.: 069 133076-66

IRN
Immobilienservices
Rhein-Neckar

Dienstleistungen für Immobilien

Für die Immobiliengruppe Rhein-Neckar sind Dienstleistungen in der Bewirtschaftung von Immobilien ein bedeutendes Geschäftsfeld. Die IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH bündelt diese Dienstleistungen und bietet sie sowohl intern als auch extern an.

Seit 2017 ist die IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH in verschiedenen Geschäftsbereichen tätig. Sie konzentriert sich auf die Geschäftsfelder Betriebskostenoptimierung, Betriebskostenanalyse, Betriebskostenbenchmarking, Energie- und Medienversorgung sowie Trinkwasseranalytik. In folgenden Bereichen ist die IRN tätig:

- Analyse der Betriebskosten von Wohn- und Gewerbeimmobilien – Aufzeigen von Handlungsempfehlungen zur Kostenoptimierung mit Hilfe der Analyseplattform www.immobench.de.
- Energieausweise – bundesweit werden verbrauchsbasierte und bedarfsorientierte Energieausweise für Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien erstellt.
- Energieversorgung – bundesweite Lieferung von Gas und Strom.
- Trinkwasseranalytik – bundesweite Analytik von Trinkwasseranlagen, z.B. auf Legionellenbefall, Metalleinträge, mikrobiologische Kontaminationen. Erstellung von Gefährdungsanalysen.
- Kabelfernsehversorgung – bundesweite Signallieferung und Betrieb von Hausnetzen (Netzebene 4).

Ansprechpartner

Ronny Suske
Geschäftsführer
ronny.suske@irn-services.de
Tel.: 0341-69691-731

Versicherungsdienstleistungen für Immobilien

Seit 2011 ist die Secur Real GmbH an verschiedenen Standorten deutschlandweit als kompetenter und zuverlässiger Versicherungspartner tätig.

Als qualifizierter Dienstleister ist die Secur Real mit großem Engagement für Ihre Kunden da. Der Fokus liegt hierbei auf der Betreuung von Immobilieneigentümern und Hausverwaltungen.
Die Secur Real GmbH sorgt durch einen umfangreichen und unabhängigen Marktüberblick dafür, optimale Versicherungsleistungen zur Verfügung zu stellen. Dabei werden die persönlichen Ansprüche der Kunden, den geeignetsten Versicherungsschutz auf die Bedürfnisse abzustimmen, gefunden.

Leistungen der Secur Real

- Unabhängige Versicherungsanalysen
- Maßgeschneiderte Versicherungskonzepte
- Reportingdienstleistungen abgestimmt auf Ihre Anforderungen
- Aktives bundesweites Schadenmanagement
- Rund-Um-Betreuung in allen Versicherungsfragen

Wirtschaftlichkeit sichern – Werte erhalten

Die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Immobilien sind eine verantwortungsvolle Aufgabe. Sie beschäftigen sich damit, Werte zu erhalten, Risiken zu erkennen und Entwicklungschancen zu nutzen. Die Secur Real steht ihren Kunden dabei in allen Versicherungsfragen als kompetenter und zuverlässiger Partner zur Verfügung.

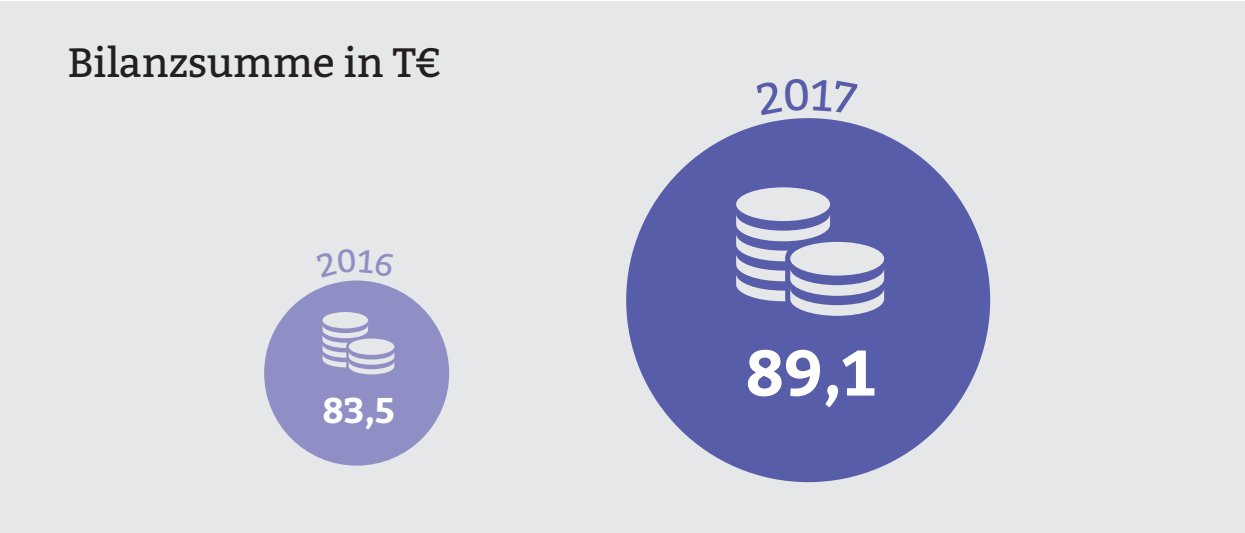
Ansprechpartner

Frank Becht
Geschäftsführer
frank.becht@securreal.de
Tel.: 05192 96449-70

BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG

Geschäftsentwicklung

Die Bank für Wohnungswirtschaft AG (BfW) konnte sich im Berichtsjahr 2017 weiter erfolgreich als Spezialdienstleister der Wohnungswirtschaft etablieren und erfreut sich eines spürbar gewachsenen Bekanntheitsgrades im gesamten Bundesgebiet.



Die BfW hat 2017 durch fokussierte Ansprachen des Zielkundenkreises auf verschiedenen Veranstaltungen, insbesondere durch Seminarreihen bundesweit ihre Bekanntheit merklich steigern können.

Hierbei wurden die Kernprodukte Finanzierungen von Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG), Anlage und Verwaltung von Mietkautionen und Instandhaltungsrückstellungen, Zahlungsverkehrskonten für die Wohnungswirtschaft insbesondere in den letzten Monaten des Jahres 2017 weiter lebhaft nachgefragt. Die Vertriebsleistung konnte im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gesteigert werden. Mit marktgerechten Konditionen sowie guten Produkten konnte in allen Bereichen ein gesundes Wachstum erzielt werden.

Eigenkapitalausstattung
Ein angemessenes haftendes Eigenkapital, auch als Bezugsgröße für eine Reihe von Aufsichtsnormen, bildet neben einer stets ausreichenden Liquidität die unverzichtbare Grundlage einer soliden Geschäftspolitik. Die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach den Bestimmungen des KWG aufgestellten Anforderungen über die Eigenmittelausstattung (inkl. SREP Aufschlag von 2,5 %), wurden von der BfW im Geschäftsjahr 2017 stets eingehalten. Für das Jahr 2018 wird dieser auf 1,5 % gesenkt.

Finanz- und Liquiditätslage
Die Zahlungsfähigkeit der Bank war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben. Sowohl die Mindestreservebestimmungen, als auch die Bestimmungen der Liquiditätsverordnung (Kennziffer) wurden zu jeder Zeit eingehalten und bieten ausreichend Freiraum für die Ausweitung des Bankgeschäftes. Unser Institut ist der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH (EdB) zugeordnet. Eine Sonderprüfung (Einlagen- und Kreditgeschäft, Gesamtbanksteuerung) der Sicherungseinrichtung im Berichtsjahr ergab keine Mängel.

Vertrieblicher Ausblick
Die BfW betreut in ihrem Kerngeschäft, Darlehen an WEG, einen stark fokussierten Kundenkreis. Wesentlich für die erfolgreiche Entwicklung des Geschäftsmodells ist der Zugang zu einzelnen WEGs. Dieser erfolgt im Regelfall über den bestellten WEG-Verwalter. Als Spezialinstitut für die Wohnungswirtschaft verfügt die BfW über ein zielgerichtetes Dienstleistungsportfolio. Mit ihren Produkten und ihrem besonderen Ansatz der Kundenbetreuung kann sie dem WEG-Verwalter einen Mehrwert bieten, der wiederum zu einer Verbesserung der Betreuung für seine eigenen Kunden führt. Die Ausrichtung ihres Institutes als „Partner der Wohnungswirtschaft" bietet ihnen die Chance, den WEG-Verwalter als Kunden in den Vordergrund zu stellen. Durch die Vertiefung ausgewählter, strategischer Partnerschaften hat die BfW im Berichtsjahr ihre Aktivitäten fortgeführt um ein Netzwerk von unterschiedlichen Marktteilnehmern rund um die Verwaltung von Wohnungseigentum aufzubauen. Für die Zukunft sollen weiterhin zusätzliche Vertriebswege für unser Institut durch die Zusammenarbeit mit anderen Kreditinstituten entstehen. Hierbei wird sich die BfW als Spezialkreditinstitut positionieren und Ihre Produkte auch über Kooperationspartner vertreiben. Die Niedrigzinspolitik der EZB hat im Berichtsjahr den Ausblick auf die Zinsmargen und damit auf das Jahresergebnis der kommenden Jahre beeinflusst.

Zusammenfassende Beurteilung der Lage
Die BfW hat ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr abgeschlossen. Die Bekanntheit der Bank in ihrem Kernmarkt hat sich weiter erhöht und wird durch geeignete Marketingmaßnahmen weiter ausgebaut. Mit ihrem Dienstleistungsportfolio als Spezialinstitut trifft sie auf einen Kundenkreis, dessen Anforderungen sie bestens erfüllen kann. Die gegenwärtig an den Märkten gegebenen Verwerfungen treffen die BfW nur insofern, als das politisch vorgegebene niedrige Zinsniveau einen negativen Effekt auf die Gewinnerwartung des Instituts hat, denn es schränkt die Ertragslage in gewissem Umfang ein. Ein Risiko für die Tragfähigkeit der Gesellschaft besteht jedoch nicht. Durch die diversifizierte Anlagestrategie wird dieser Effekt in den kommenden Jahren weiter vermindert. Wir erwarten über das Wachstum unserer Kundeneinlagen Synergien aus strategischen Partnerschaften und durch den Ausbau unseres Kreditgeschäftes eine positive Entwicklung unserer Bank.

Ansprechpartner

Mike Kirsch
Vorstand
mike.kirsch@bfw-bank.de
Tel.: 0621 10772- 97

Immobilienmanagement Wohnen und Gewerbe

Immobilienmanagement für Wohnen und Gewerbe sind die zentralen Dienstleistungen der TREUEAL-Unternehmensgruppe. Sie blickt auf über 25 Jahre Erfahrungen zurück und bringt ihre Kompetenzen seit 2015 in die Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN) ein. Rund 60.000 Wohneinheiten sowie rund 2 Millionen Quadratmeter Gewerbeflächen managen die TREUREAL-Mitarbeiter für Investmentgesellschaften, Fondgesellschaften, Family Offices, andere institutionelle Immobilieneigentümer aber auch private Auftraggeber. Gleichzeitig stellen sie Mitarbeiter für das technische Immobilienmanagement und infrastrukturelle Leistungen.

Property Management für Wohnen und Gewerbe sowie die infrastrukturelle und technische Versorgung von Immobilien – das sind die grundlegenden Bausteine, mit denen die TREUREAL als Dienstleister deutschlandweit in der gewerblichen Immobilienwirtschaft anerkannt ist. Mit diesem Know-how ergänzt sie die Leistungsschwerpunkte um die Familienheim Rhein-Neckar.

Mit der Immobilien-Verwaltung für Dritte oder dem Property Management als Dienstleistung sind für die Auftraggeber – Banken, Versicherungen oder anderer institutioneller Immobilieninvestoren – die Erwartungen verbunden, sich auf die strategische Steuerung ihrer Immobilieninvestments konzentrieren zu können – während der Property Manager die technische und kaufmännische Organisation des Immobilienbetriebs übernimmt. Er betreut die Mieter und führt die Mietverträge. Eine Arbeitsteilung, die in den zurückliegenden Jahren das Leistungsangebot im Property Management ausgeweitet hat. Property Manager 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.

Seit 2010 arbeitet die TREUREAL als Property Manager mit sechs Regionalbüros für alle Leistungen in Mannheim, Frankfurt, Nürnberg, Essen, Hannover, Leipzig und Berlin sowie mit – je nach Auftragslage – Büros nahe an den Immobilien der Auftraggeber. Sie ergänzt auf diesem Weg das Standortnetz der IGRN. Zusammen mit der Treubau Verwaltung und ihren Tochterunternehmen mit den Standorten Stuttgart, Konstanz, Senden, Augsburg, München und Bonn wird für die IGRN eine deutschlandweite Abdeckung im Dienstleistungssektor erreicht.

Das zweite Standbein der TREUREAL, der technische und infrastukturelle Service, blickt ebenfalls auf eine über 20-jährige Geschichte zurück. Entstanden aus einem Hausmeisterservice bewirtschaftet der TREUREAL Gebäudeservice (TGS) mit rund 3000 Leistungsverträgen heute rund 40.000 Wohneinheiten sowie zahlreiche Gewerbeimmobilien. Weitere Serviceleistungen rund um die Immobilienbewirtschaftung ergänzen das Spektrum: So zählen spezialisierte Handwerkerteams für eine schnelle Sanierung von Mieteinheiten zum Mitarbeiterstamm. In den letzten Jahren wurden rund 500 Wohnungen pro Jahr saniert. Im Rahmen des Zusammenwachsens in der Immobiliengruppe Rhein-Neckar wurde in 2017 in den TGS die bis dahin eigenständigen Tochtergesellschaften FAMAP GmbH, spezialisiert auf Wasserschadensmanagement, sowie TGS-Seitner-GmbH integriert.

Spezialität – WEG-Verwaltung von Gewerbeimmobilien

TREUREAL wurde Ende 2017 für weitere fünf Jahre mit der Verwaltung des Bürogebäudes Hegau-Tower in Singen beauftragt. Hintergrund dafür ist die langjährige Erfahrung des Unternehmens mit Gewerbegebäuden in Teileigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Gewerbe und WEG – eine knifflige Kombination, deren Bewältigung die TREUREAL auch in Frankfurt auf der Zeil bei einem von Karstadt und Primark genutzten Gebäude und seit 2011 mit der „Leuchtturm-Immobilie“ The Squaire über dem Fernbahnhof am Frankfurter Flughafen unter Beweis stellt.

Als 2015 die Erstbestellung der TREUREAL als Verwalter des Hegau Towers erfolgte, war eine komplizierte Geschichte aufzuarbeiten. Der Hegau-Tower, seit 2008 das höchste Gebäude von Singen und gebaut nach einem Entwurf des Architekten Helmut Jahn (14.500 Quadratmeter Nutzfläche auf 18 Stockwerken), ist mit der Insolvenz eines Teileigentümers, einer kommunalen Immobiliengesellschaft, verbunden. Inzwischen sind die Teileigentümergemeinschaft und das Gebäude wieder in ein ruhiges Fahrwasser zurückgekehrt. Die Anforderungen an die Verwaltung hierzu: Das Management für Gewerbeeinheiten und die zugrundeliegenden Verträge musste auch die speziellen buchhalterischen und steuerrechtlichen Regeln beachten, die eine Eigentümergemeinschaft nach WEG erfordern. Fehlt hier Know-how und Überblick, drohen Stolperfallen für Mieter, Vermieter und Gemeinschaft.

Leidenschaft für Immobilien

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

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

Property Management

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

Gebäudeservice

- Infrastrukturelle Dienstleistungen
  - Hausmeisterservice
  - Gebäudereinigung
  - Conciergedienste
  - Grünflächenpflege
- Technisches Gebäudemanagement
  - Handwerkerservice
  - Instandhaltung
  - Sanierungen
- Facility Management – Betrieb von Gewerbeimmobilien
- Wasserschadensmanagement

Ansprechpartner

TREUREAL GmbH
Ansprechpartner: Robert an der Brügge
Tel.: 0621 30014-101 | robert.anderbruegge@igrn.de

TREUREAL Property Management GmbH
Ansprechpartner: Thomas Steger
Tel.: 0341 69691-370
thomas.steger@treureal.de

TREUREAL Gebäudeservice GmbH
Ansprechpartner: Uwe Lippmann
Tel.: 0371 52077-227
uwe.Lippmann@treureal.de

TREUREAL Accounting GmbH
Ansprechpartner: Jana Baumgart
Tel.: 06341 69691-210
jana.baumgart@treureal.de

GIM Immobilien Management GmbH
Ansprechpartner: Robert Wappler
Tel.: 0371 4337-180
robert.wappler@treureal.de

Treubau Verwaltung GmbH

2017: Bündelung von Kompetenzen, Rückbesinnung auf die Unternehmenstradition

Ausgangslage
Das Jahr 2017 war geprägt von vielen Herausforderungen.
Zum einen galt es, die personellen und strukturellen Veränderungen aufzufangen und den Verwaltungsapparat weiter zu verschlanken, zum anderen war auch der Immobilienmarkt von einschneidenden Ereignissen geprägt.

Gedankengänge des Gesetzgebers zur Verwalterqualifizierung, Trinkwasserverordnung, zum Datenschutz, aber auch das weitrechende Thema der Digitalisierung sind hierbei erwähnenswerte Stichworte.

Am Markt zeigte sich zudem die Tendenz vieler kleinerer Verwaltungsgesellschaften, nach starken Partnern zu suchen oder ihr Geschäftsfeld ganz aufzugeben. Die dadurch entstandene Unsicherheit und Unruhe hat den Wunsch auf Seiten vieler Eigentümer verstärkt, seine Immobilie in die Hände von professionell aufgestellten Unternehmen zu geben.

Es kristallisierte sich im Laufe des Geschäftsjahres heraus, dass der Verwaltungsbestand dank der eingeleiteten Maßnahmen, hierzu zählt u.a. die Anpassung des Qualitätsmanagement sowie die Neubesetzung verschiedener Schlüsselpositionen, konstant blieb und wichtige und teils auch erfolgreiche Akquisegespräche geführt werden konnten.

Geschäftsführung
Ein weiterer Bereich, der Einfluss genommen hat auf das firmeninterne Umfeld, aber auch Außenwirkung zeigte, waren die erneuten Veränderungen in der Geschäftsführung der Treubau Verwaltung GmbH. So stand nach dem Ausscheiden von Alexander Burkhardt und Uwe Rabe in der zweiten Hälfte des Jahres 2017 neben Robert an der Brügge auch Andreas Bahr als Geschäftsführer vor. Andreas Bahr ist vielen langjährigen Eigentümern noch ein vertrautes Gesicht, da er in den 80er und 90er Jahren bereits Teil der Treubau-Unternehmensgruppe in leitender Funktion war. Leider musste er aus gesundheitlichen Gründen Ende des Jahres 2017 das Geschäftsführeramt nieder legen.
Umso erfreulicher, dass für das kommende Geschäftsjahr Marco Schöner aus dem Unternehmen

heraus für die Geschäftsführung gewonnen werden konnte. Marco Schöner ist als langjähriger Prokurist der Treubau Verwaltung GmbH vielen unserer Kunden bereits bekannt. Gemeinsam mit dem Geschäftsführer Robert an der Brügge, gleichzeitig auch Vorstand der Familienheim, sieht sich die Treubau Verwaltung GmbH bestens aufgestellt für die zukünftigen Aufgaben und Anforderungen.

Immobilienforum
Im Frühjahr fand das 7. Immobilienforum erneut regen Zuspruch. Mit Dr. Riecke, Richter am Amtsgericht Blankenese und Rechtsanwalt Musielack konnten wieder namhafte Referenten mit interessanten Fachvorträgen für die Veranstaltung im Rosengarten gewonnen werden.

Kernkompetenz
Nunmehr im 46. Unternehmerjahr, zählt die Treubau Verwaltung GmbH nach wie vor und wie sich Ende 2017 zeigte, auch zunehmend nachgefragt, zu den bekannten und führenden Verwaltungsunternehmen am Markt.

Neben dem Hauptsitz in Mannheim, betreut die Treubau-Unternehmensgruppe mit ihren Tochterfirmen und Niederlassungen an 9 Standorten rund 55.000 Einheiten. Hierbei liegt der Fokus weiterhin auf der WEG-Verwaltung. Die bundesweit rund 180 Mitarbeiter kümmern sich um das technische, kaufmännische und infrastrukturelle Gebäudemanagement, so dass alle Belange, die heutzutage an eine Immobilienverwaltung gerichtet werden, von der Treubau Verwaltung GmbH abgebildet werden.

Ein wesentliches Augenmerk wurde, wie bereits in 2016, auf den Bereich der Fort- und Weiterbildung gelegt. So wurde die Treubau Verwaltung GmbH für das Jahr 2017 vom Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V., deren Mitglied die Treubau Verwaltung GmbH ist, besonders ausgezeichnet.
Der Faktor der Qualifizierung wird in den nächsten Jahren ein wichtiges Kriterium in der Immobilienbranche sein. Ebenso die Konstanz und Tradition eines Unternehmens.

Innerhalb der Immobiliengruppe Rhein-Neckar wurden im Jahr 2017 alle Verwaltungsabteilungen der einzelnen Schwesterfirmen am Hauptsitz in Mannheim gebündelt, so dass der Standort gestärkt und der Ausbau der Kompetenzen und Synergien weiter geführt wurde. Vereint wurden somit mehrere Jahrzehnte an Unternehmenskultur und Immobilien-Know-how.

Mit ihren Partnern im Verbund sowie den umgesetzten Maßnahmen sieht sich die Treubau Verwaltung GmbH bestens aufgestellt für das Jahr 2018.

Ansprechpartner

Marco Schöner
Geschäftsführer
marco.schoener@treubau.de
Tel.: 0621 30050

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)

Entwicklung 2017

- Sanierung und Instandsetzung von Leerwohnungen (Heizung & Sanitär/Elektro/Fliesen/Wohnungsinnentüren/Bodenbelag)
- Bezug neues Büro im Juli 2017 nach Abschluss der Innenarbeiten mit Tag der offenen Tür/ Mieterfest im August
- Abschluss der Umrüstung der Heizungsliegenschaften auf Funktechnik
- Modernisierung der Heizungen in der Karl-Marx-Straße 28-40, Umstellung von Etagenheizungen auf Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Erneuerung der Balkongeländer Martzschstraße 26-30 & 44-48

Ansprechpartner

Technik/Instandhaltung

Thomas Luft
Technische Kundenbetreuung,
Wohnungsinstandhaltung

Vermietung

Bärbel Metz
Mietverwaltung,
Mieterservice

Hausmeister

Claus-Dieter Metz
Betriebshandwerker,
Hausmeisterdienste

Anschrift
Wohnbau Lützen GmbH
Markt 10 | 06686 Lützen | Tel.: 034444–20376 und –20088 | Fax: 034444–20040
www.wohnbau-luetzen.de

Bauprojekte der Familienheim Rhein-Neckar eG

FRANKLIN
MANNHEIM

Benjamin Franklin Village

Neubau von Mehrfamilienhäusern mit 3- und 4-Zimmer-Wohnungen und Sanierung eines Bestandsgebäudes mit ca. 1.080 m² Wohnfläche

Die Familienheim Rhein-Neckar eG plant im Rahmen eines Investments auf dem ehemaligen Kasernengelände Benjamin Franklin, Mannheim, 12 Mehrfamilienhäuser und zwei Tiefgaragen zu erstellen.

Die Planung für das Bauvorhaben ist seitens der Familienheim Rhein-Neckar eG abgeschlossen und wird noch im März 2018 zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes kann davon ausgegangen werden, dass der Bauantrag etwa Ende Juni bei der Stadt Mannheim eingereicht werden kann.

Der Bauantrag für das Bestandsgebäude wurde am 23.12.2017 zur Genehmigung eingereicht.

Anzahle der Baufelder: 2	Baufeld C-3.1	Baufeld C-3.2
Größe der Baufelder	7.377 m²	5.869 m²
Anzahl der Gebäude	6 Wohnhäuser	6 Wohnhäuser
Wohnfläche	8.007,50 m²	6.739,08 m²
Stellplätze Tiefgarage	92 Stück	65 Stück
Anzahl der Wohnungen	90 Stück	84 Stück
Baumasse	39.101,20 m³	35.985,92 m³

Ansicht der Bebauung in Franklin Village

Edingen-Neckarhausen

In Edingen-Neckarhausen, Ortsteil Edingen sollen neue Mietwohnungen entstehen. Diese sollen als Sozialwohnungen genutzt werden. Das Haus verfügt zudem über eine Tiefgarage, in der die Mieter ihre Fahrzeuge abstellen können.

Heddesheim

In Heddesheim werden insgesamt 24 Mietwohnungen, verteilt auf zwei Gebäude errichtet. Im ersten Gebäude werden 16 Mietwohnungen, im zweiten weitere 8 Mietwohnungen entstehen.

Weinheim

In Weinheim, Ortsteil Lützelsachen ist der Bau von 6 Eigentumswohnungen geplant. 4 der 6 Wohnungen sind als Maisonettewohnung geplant.

Visualisierung seniorengerechte Eigentumswohnungen

Heddesheim

„Mitten im Feld“ – seniorengerechte Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhaushälften

Gemeinsam mit der FWD Hausbau GmbH aus Dossenheim errichtet die Familienheim Rhein-Neckar eG unter der Projektgesellschaft FF-Planen und Bauen GmbH in einem zweiten Bauabschnitt das Carl-Orff-Quartier, mit 14 seniorengerechten Eigentumswohnungen, 21 Reihen- und Doppelhaushälften, sowie 52 Tiefgaragenstellplätzen.

Das Carl-Orff-Quartier liegt am südlichen Rand des Neubaugebietes „Mitten im Feld“ in der Gemeinde Heddesheim. Insbesondere die optimale Verkehrsanbindung an 3 Autobahnen und Bundesstraßen sowie die gute Infrastruktur und die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten machen den Standort so attraktiv.

Das Quartier ist autofrei, da alle Gebäude unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind. Dadurch können alle Bewohner frei von Umwelteinflüssen ihre Fahrzeuge abstellen und gelangen zudem noch über Türen direkt in das jeweilige Gebäude. Alltägliche Dinge lassen sich somit ohne großes Lastentragen erledigen.

Das Projekt ist verkauft.
Weitere Informationen erhalten Sie unter www.carl-orff-quartier.de

Baufortschritt im Frühling 2018

Baufortschritt im Frühjahr 2018

Heddesheim

„Mitten im Feld“ – Mietwohnungen

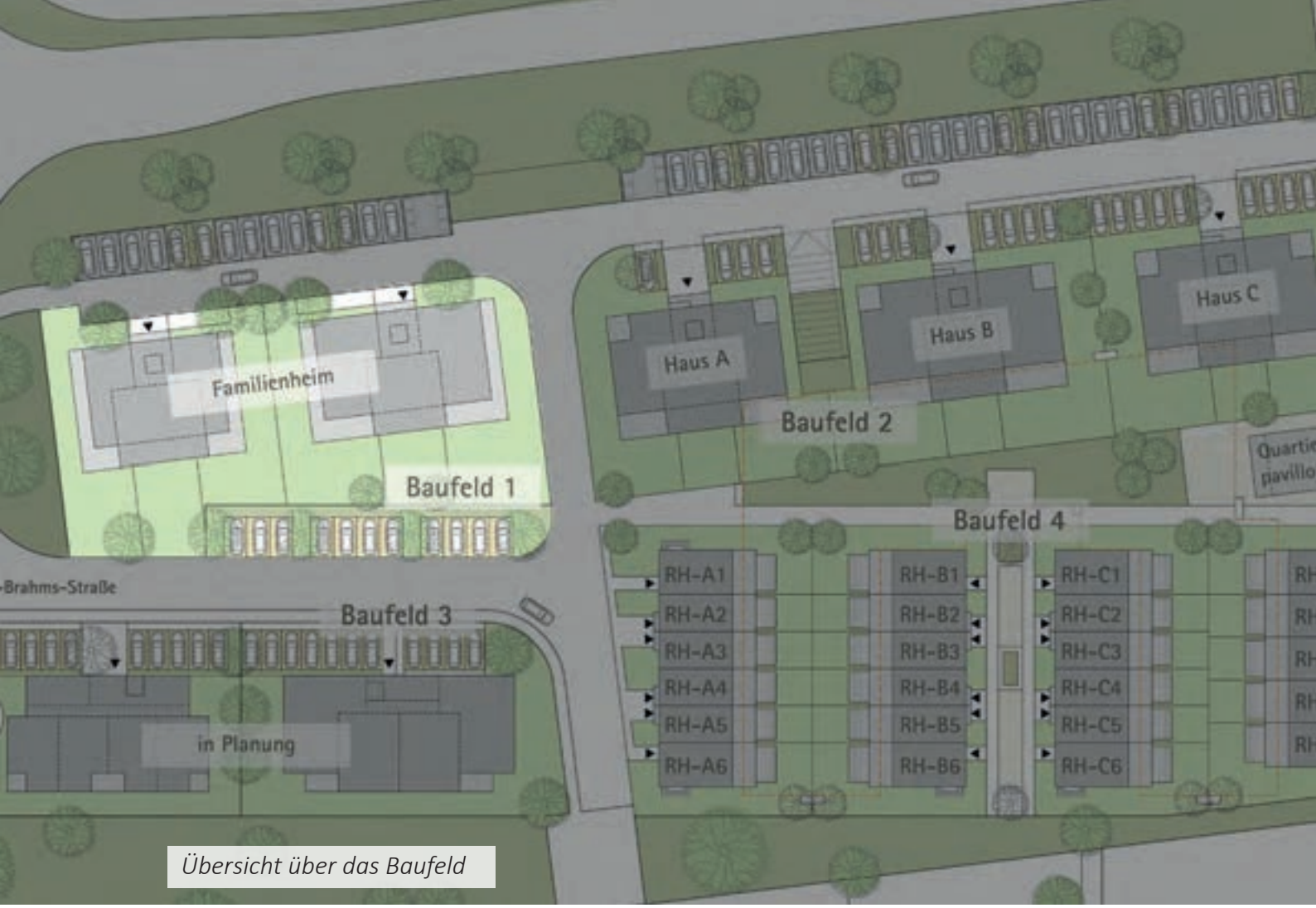
Die Familienheim Rhein-Neckar eG errichtet 22 moderne Mietwohnungen mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Die Größen der Wohnungen reichen von ca. 60 m² über 78-87 m² bis hin zu 103-112 m².

Die Wohnungen bieten:

- Aufzug
- modern gestaltete Bäder
- Laminat
- 11 Stellplätze und 24 Carports
- EG-Wohnungen mit Gartenanteil
- Kinderspielplatz

Das Johannes-Brahms-Quartier liegt am nördlichen Rand des Neubaugebietes „Mitten im Feld“ in der Gemeinde Heddesheim. Insbesondere die optimale Verkehrsanbindung an 3 Autobahnen und Bundesstraßen sowie die gute Infrastruktur und die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten machen den Standort so attraktiv.

Visualisierung der fertiggestellten Gebäude



Übersicht über das Baufeld

Rohbau im Frühling 2018

Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation

Heinz Colligs
0621-30014-12
heinz.colligs@igrn.de

Marcel Bielmeier
0621-30014-13
marcel.bielmeier@igrn.de

Nathalie Noé
0621-30014-15
nathalie.noe@igrn.de

Vertrieb

Maximilian Zinow
0621-30014-502
maximilian.zinow@gewomax.de

Vermietung

Philipp Middendorf
0621-3005-210
philipp.middendorf@fh-rn.de

Zentrale

Christiane Janz
0621-30014-0
info@fh-rn.de

Mannheimer Wasserturm und Parkanlage

Der Mannheimer Wasserturm ist ein bekanntes Wahrzeichen von Mannheim. Erbaut wurde der Wasserturm von 1886 bis 1889 am heutigen Friedrichsplatz, der als einer der schönsten Jugendstil-Plätze in Deutschland gilt. Der Turm ist 60 Meter hoch und hat einen Durchmesser von 19 Metern. Alle Hauptfirmen der Immobiliengruppe haben ihren Geschäftssitz in Mannheim und sind daher mit der Rhein-Neckar Region verbunden.