





Inhalt

07

Editorial

11

Bericht des Vorstands

- 11 Lageberich
- .6 Liquide Mittel zum 31.12.2016
 Personalgufwand
- 17 Entwicklung des Mitgliederbestandes und der Geschäftsanteile

19

Die Genossenschaf

- 19 Verwaltungsorgan
- 20 Unternehmensdaten im Überblich
- 21 Höhe der Nutzungsgebühren
- 22 Bauprogramm 201
- 23 Jahresbilanz zum 31. Dezember 2016
- 24 Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Entwicklung des Reinvermögens

27

Bericht des Aufsichtsrats

28

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme

- 28 Ladenburg, Trajansti
- 29 Hemsbach, Hilaastr.

 Weinheim Breslauer & Stettiner St.

30

Die Immobiliengruppe Rhein-Neckar

- 30 Unternehmen der IGRI
- 31 Tochtergesellschaften der Familienheim Rhein-Necka
- 33 Neue Firmenzentrale Glückstein-Ouartier
- 34 Verbund mit Profil IGRI
- 35 Immobilienservice Rhein-Neckar
- 36 TREUREAL
- 40 Die Treubau Verwaltund
- 14 BfW Die Bank für Wohnungswirtschaft
- 47 Wohnbau Lützei

50

Aktuelle Bauprojekte

- 50 Mannheim: Benjamin Franklin Village
- 52 Edingen Neckarhauser Ilvesheim
- Heddesheim

54

Aus unserer Bautätigkei

- 54 Heddesheim: Eigentumswohnungei
- 6 Heddesheim: seniorengerechte Eigentumswohnunger

58

Ansprechpartner



Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft 2016 weiter positiv

Familienheim Rhein-Neckar zentralisiert Aufgaben und entwickelt sich weiter zum Konzern.



An unsere Mitglieder und Geschäftspartner

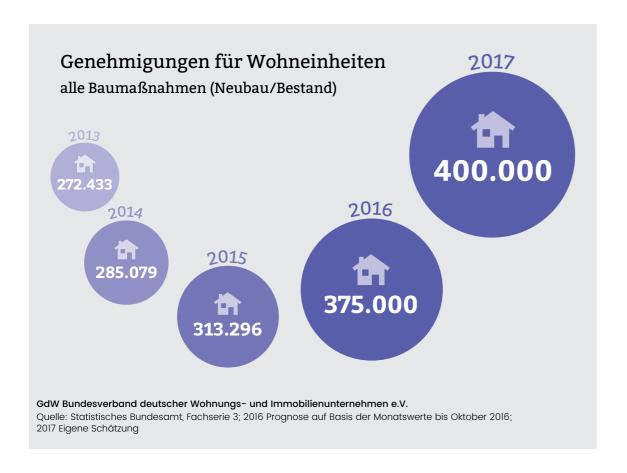
Die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft hin zu einem ganzheitlichen Dienstleister in der Immobilienbewirtschaftung ist bei der Familienheim Rhein-Neckar in vollem Gange: Mit dem Zusammenschluss der Firmen TREUREAL, Treubau, BfW – Bank für Wohnungswirtschaft und der Familienheim Rhein-Neckar eG im April 2016 wurde diese Basis für eine erfolgreiche Zukunft in der Immobilienbranche geschaffen. Neben dieser Entwicklung der Genossenschaft entwickelt sich auch die gesamte Branche weiter und schaut im vergangenen Jahr auf eine positive Entwicklung zurück.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 beachtlich über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug.

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegte. Auch im produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2 %. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

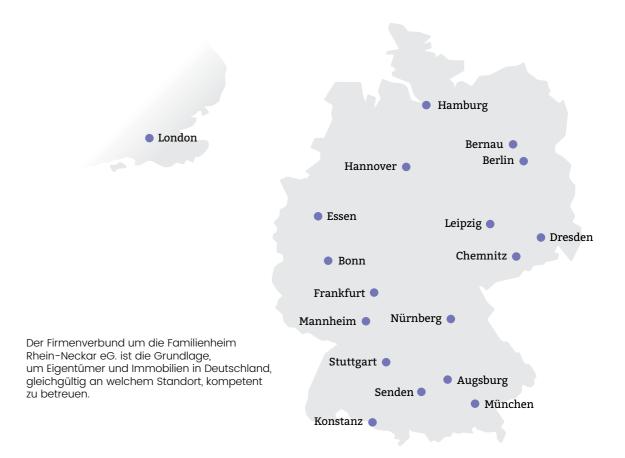
Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen. Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den

Vorjahren am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.



Auch das Geschäftsjahr der Familienheim Rhein Neckar eG war sehr erfolgreich. Die Entwicklung zum Immobilienkonzern schreitet weiter voran. Es ist nun nötig, in weiteren Schritten Kompetenzen untereinander auszutauschen und Bereiche zusammenzufassen. Mit der Installation einer für den gesamten Konzern zuständigen Personalabteilung wurde der Grundstock einer erfolgreichen Zusammenarbeit gelegt.

Auch in Zukunft werden wir in weitere Geschäftsfelder der Wohnungswirtschaft investieren und unsere Stärken bündeln. Nicht zu unterschätzen ist auch der dadurch entstehende Wissenstransfer innerhalb unseres Firmenverbundes.



Leistungen rund um alle Facetten und Phasen der Immobiliennutzung werden bereits heute für die Mitglieder zur Verfügung gestellt.

Wir freuen uns auf die kommenden Entwicklungen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar und blicken mit Zuversicht in das Jahr 2017.

Vorstandsvorsitzender

Gerhard A. Burkhardt

Bericht	des	Vorstands	

Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG

Grundlagen des Unternehmens



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.

Wirtschaftsbericht



Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), 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 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Angaben könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um lediglich rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren

ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptursächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate bei nur 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex "Wohnen" mit -0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiterhin hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

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 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB 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 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.



Geschäftsverlauf

- Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes -

Zum Jahresende befinden sich 2.258 Wohnungen und 35 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand der Genossenschaft. 6 Einheiten in Eigentümergemeinschaften wurden im Geschäftsjahr veräußert, 1 Haus mit 5 nicht vermieteten Einheiten wurde in die Bebauung umgewidmet. 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 Fokus der Verkaufsaktivitäten standen die Projekte "Wormser Straße" in Hirschberg und "Scheffelstraße" In Ilvesheim. Die Projekte wurden gut am Markt angenommen, 86% der Einheiten sind bereits verkauft. Die Bauaktivitäten in Ladenburg, Weinheim, Ilvesheim und Ratingen werden weiter entwickelt, Projekte in Brühl und Laudenbach wurden in die Bebauung übernommen.

- Betreuung -

Die Genossenschaft hat auch 2016 Dienstleistungen im Bereich Mietverwaltung und technische Baubetreuung angeboten. Der Bereich Wohnungseigentumsverwaltung wurde im Geschäftsjahr vollständig an ein Tochterunternehmen ausgelagert. Zum 31.12.16 wurden insgesamt 42 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten verwaltet.

- Unternehmensbeteiligungen -

Aus den Beteiligungen der Tochterunternehmen konnten im Berichtsjahr insgesamt positive Ergebnisse generiert werden. Eine Beteiligung an der IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH wurde 2016 erworben. Die Integration der neuen Tochterunternehmen wird weiter fortgeführt. Die Entwicklung der Unternehmen entsprach den erwarteten Annahmen,



Lage

- Ertragslage -

Die Umsätze aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes erhöhten sich aufgrund moderater Mieterhöhung bei unverändert geringen Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 443,5 auf T€ 15.308,8. Die Instandhaltungsaufwendungen von T€ 4.110,8 blieben auf einem angemessen hohen Niveau und übertrafen das Vorjahr um T€ 393,4. Im Bauträgergeschäft konnten im Geschäftsjahr T€ 6.091,9 realisiert werden, was zu einem Ergebnisbeitrag von T€ 1.210,9 führte. Die finale Abwicklung des Verkaufs von Bestandswohnungen aus 2015 erzielte einen Beitrag zum Jahresergebnis 2016 von T€ 334,1. Den Tochterunternehmen wurde Liquidität zur Finanzierung von teilweise teuren Schuldverpflichtungen überlassen. Hieraus erzielte die Genossenschaft Zinserträge von T€ 964,5.

- Finanzlage -

Die Wesentlichen von der Genossenschaft eingesetzten Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbind-

lichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Zahlungsverpflichtungen aus den Instandhaltungsund Modernisierungsmaßnahmen, den Unternehmensbeteiligungen und der Neubautätigkeit konnten überwiegend aus Eigenmitteln finanziert werden. Ebenso die Tilgung von Darlehen, was zu einer Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten führte. Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es nur in geringem Umfang zu Mietausfällen kommt. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.16 beträgt T€ 2.516,7. 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 2017 die notwendigen Sanierungen und Neubauten im Anlagevermögen sowie die geplanten Projekte im Umlaufvermögen durchzuführen. Es besteht ein nicht in Anspruch genommener Kreditrahmenvertrag in Höhe von T€ 15.550,7 und ein Avalrahmenvertrag in Höhe von T€ 1.191,1.

- Vermögenslage -

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich durch Investitionen von T€ 1.451,5 bei üblichen Abschreibungen von T€ 2.108,4 im Geschäftsjahr um T€ 1.064,6 verringerte. Durch das gute Jahresergebnis hat sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.829,9 erhöht. Aufgrund dessen und der um 8,4% geringeren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verbesserte sich die Eigenkapitalquote um 2,9%. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung der Genossenschaft.



Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermöge	nsstruktur und Rentabilität	2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdmittelkapitalzinsen Bilanzsumme	3,3 %	2,9 %
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss vor Ertragssteuern Eigenkapital	4,7 %	4,0 %
Eigenkapitalquote	Eigenkapital Bilanzsumme	41,1 %	38,2 %
Anlagenintensität	Anlagevermögen Bilanzsumme	70,6 %	69,9 %
Sachanlagenintensität	Sachanlagen Bilanzsumme	50,3 %	50,7 %

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht



Prognosebericht

Für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 stehen keine größeren Mietpreisveränderungen an, die Umsatzerlöse werden sich auf dem Niveau des Jahres 2016 bewegen. Die aktuell im Bau befindlichen Neubauobjekte für den Eigenbestand dürften erst ab 2019 ihre Wirkung entfalten. Für das Jahr 2017 rechnen wir mit einem Umsatz von T€ 15.227,1 und für 2018 von T€ 15.327,6. Projekte in Ilvesheim, Brühl, Ladenburg und Ratingen werden aktiv vermarktet. Die Umsätze im Neubaubereich dürften somit 2017 das gute Ergebnis des Vorjahres deutlich übertreffen und sich 2018 wieder leicht, auf ein sehr gutes Niveau, reduzieren. Für diese Jahre liegt der geplante Umsatz bei T€ 10.205,5 bzw. T€ 9.878,9. Die in den letzten Jahren erworbenen Unternehmen entwickeln sich gut, mögliche Synergien wurden identifiziert und entsprechende Maßnahmen teilweise schon umgesetzt. Diese werden in den nächsten Monaten positiv zu der Entwicklung der Unternehmen beitragen. Ein Joint Venture im Bereich der Energieabrechnung wird aktuell geprüft.

Für das kommende Geschäftsjahr 2017 rechnen wir mit einem positiven Jahresergebnis von voraussichtlich T€ 2.006,3. Die Erwartung wird getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung und den zu erwartenden Erträgen aus den Baumaßnahmen. 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 2017 von einer anhaltend positiven Entwicklung aus, wobei weitergehende Folgewirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können.



Chancen-/Risikobericht

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 qualitativ guten Wohnungsbestand gehen wird davon aus, dass wir unsere Ziele erreichen können. Weitere Investitionen in den Bestand sind geplant und aufgrund unserer guten Vermögens-, Finanzund 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 2017 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, Alexander Burkhardt, Martin Burneleit

Mannheim, 18.04.2017

Liquide Mittel zum 31.12.2016



	€
Kassenbestand per 30.12.2016	3.224,50
Bankguthaben per 30./31.12.2016	
Girokonto	2.312.867,71
Festgeldkonto	0,00
Barkasse Parken Schlossbergterrasse 30./31.12.2016	644,30

Bank	Konto-Nr.	Saldo (€)
Bw-Bank Mannheim	2810092	75.833,32
Sparkasse Rhein-Neckar Nord	302 150 01	573.571,81
VR-Bank Rhein-Neckar	15 4947 19	18.897,98
Voba Kurpfalz H+G Bank eG	7759820	8,72
Bethmann Bank	2013444001	9.263,77
BfW AG	112557 & 118943	1.835.292,11

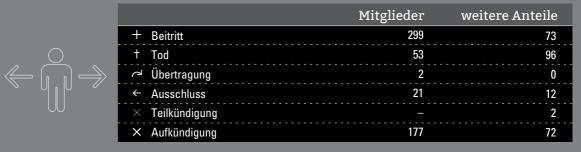
Personalaufwand

	Insgesamt (€)	Löhne & Gehälter (€)
Familienheim		
Stand zum 31.12.2015	2.038.882,55	1.763.632,53
Stand zum 31.12.2016	1.813.827,22	1.534.702,69
IFH		
Stand zum 31.12.2015	207.738,84	176.105,16
Stand zum 31.12.2016	208.775,61	176.806,00
Wohnbau Lützen		
Stand zum 31.12.2015	180.872,39	159.063,97
Stand zum 31.12.2016	186.053,29	162.289,65

Entwicklung des Mitgliederstandes und der Geschäftsanteile



Mitgliederbewegung 2016



Stand der Geschäftsguthaben



	€
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2015	2.148.935,17
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2016	2.131.168,01
Abgang im Geschäftsjahr 2016	17.767,16

Die Genossenschaft

Verwaltungsorgane



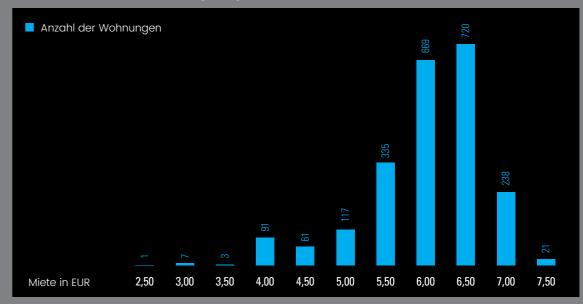


Unternehmensdaten im Überblick

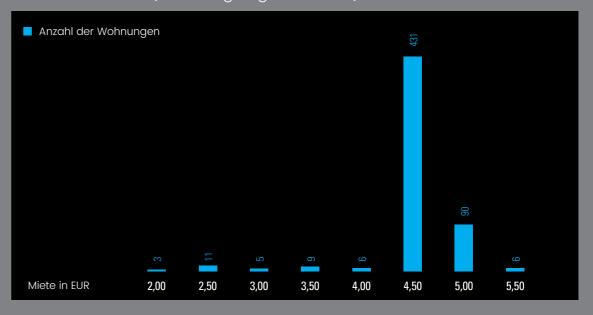
Gründung	23.01.1947
Eintragung Genossenschaftsregister	17.01.1948
Beteiligung 100 %	IFH Immobilien-Gesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH KFH Kabel-Service-Gesellschaft Familienheim Mannheim mbH Wohnbau Lützen GmbH SEG Rhein-Neckar GmbH ÖPP Rhein-Neckar GmbH Treubau Verwaltung GmbH Treureal GmbH IRN - Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH
Beteiligung 94,9 %	GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG
Beteiligung 50 %	FHS Grundstückverwaltung GmbH
Beteiligung 49 %	FF-Planen und Bauen GmbH
Mitgliedschaften Weitere Daten der Unte	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.
Gesamtbauleistung inkl. Tochter- gesellschaften, Wohn-, Gewerbe- und Wirtschaftseinheiten	9.562 Einheiten
Im Bau bzw. Vorbereitung befind- liche Bauvorhaben inkl. Tochter- gesellschaft SEG	167 Einheiten
Mietwohnungsbestand inkl. Tochtergesellschaften	2.368 Einheiten (2.263 FH + 101 BfW + 4 TRL)
Verwaltete Einheiten inkl. Tochter- gesellschaften	89.554 Einheiten (59 FH + 44.560 TRL + 44.935 TRB)
Bilanzsumme	138.387.312,54 €
Anlagevermögen	97.769.476,05 €
Mitgliederstand	6.104

Höhe der Nutzungsgebühren

Familienheim (Wohnungen gesamt: 2.263)



Wohnbau Lützen (Wohnungen gesamt: 561)



Bauprogramm 2017

	Häuser	Wohnungen	Garagen / Stellplätze	Gewerbl. Einheiten	Herstellung kosten
Bauüberhang 2016					
Ilvesheim, Scheffelstr. 8 und 8a	2	7	11		1.000.0
Ilvesheim, Schillerstr. 14 und 14a	2	7	11		1.000.0
Ladenburg, Feuerleitergasse 10	1	9	15		1.559.4
gesamt	5	23	37		3.559.4
Neubauplanung 2017					
Brühl, Max-Planck-Str. 6–9	4		8		1.000.0
Brühl, Otto-Hahn-Str. 18	2		4		500.0
Heddesheim, Mitten im Feld*	26	56	101		14.000.0
Heddesheim, Neubaugebiet	2	22	35		3.000.0
Heddesheim, Straßenheimerstr.	2	22	18		2.900.0
Hirschberg, Friedrichstr. 17	1	6	12		1.100.0
Ilvesheim, Lessingstr. 1	1	24	26		3.160.0
Ilvesheim, Lessingstr. 3	1	19	19		3.100.0
Laudenbach, Im Kisselfließ 11	1	7	12		1.381.0
Lützen	1	3	0	3	396.0
Konversion Mannheim					
Mannheim, BVF Baufeld C4/7b	5	119	119		19.250.0
Mannheim, BVF Baufeld C5/7b	7	90	90		14.500.0
Schriesheim-Altenbach	19		19		5.000.0
Schriesheim, In den Fensenbäumen	4	4	8		865.0
Wilhelmsfeld, Waldhornstr. FlüWo	3	18	18		1.600.0
Mauer, Am Schneeberg FlüWo	1	18	14		1.600.0
Hemsbach, Pumpwerkstr. FlüWo	4	40	30		2.000.0
Weinheim, Weinbergstr. 100	1	6	12		1.000.0
Edingen-Neckarh. Jahnstr.	1	19	19		2.200.0
Ilvesheim, Lessingstr.	2	41	42		4.500.0
* Objekt der Familienheim-Tochtergesellschaft FF Pl					
gesamt:	88	514	606	3	83.052.
Baubetreuung 2016					
Potsdam, Büro/Laborgebäude Insulinfabrik und Boardinghouse	3		70	3	23.000.0
gesamt:	3		70	3	23.000.0

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	2015	2016
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.916,98€	11.467,08 €
Sachanlagen	71.679.167,26 €	69.962.991,92 €
Finanzanlagen	27.145.018,05€	27.795.017,05 €
Anlagevermögen insgesamt	98.834.102,29 €	97.769.476,05 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	15.912.225,78 €	15.342.269,45 €
Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände	25.125.379,56 €	22.757.550,17 €
Flüssige Mittel	1.588.306,28 €	2.516.736,51 €
Rechnungsabgrenzungsposten	1.280,36 €	1.280,36 €
Bilanzsumme	141.461.294,27 €	138.387.312,54 €

Passiva

	2015	2016
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	2.148.935,17 €	2.131.168,01 €
Ergebnisrücklagen	51.775.098,09 €	54.625.868,28 €
Bilanzgewinn	125.478,32 €	122.372,60 €
Eigenkapital insgesamt	54.049.511,58 €	56.879.408,89 €
Rückstellungen	5.840.000,27 €	6.011.978,27 €
Verbindlichkeiten	81.521.906,07 €	75.445.383,41 €
Rechnungsabgrenzungsposten	49.876,35 €	50.541,97 €
Bilanzsumme	141.461.294,27 €	138.387.312,54 €

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2015 / €	2016 / €
Umsatzerlöse	21.827.733,05	21.746.664,05
Bestandsveränderung	1.082.300,74	-679.765,17
Sonstige betriebliche Erträge	333.661,89	494.044,53
Aufwendung für bezogene Lieferung	14.245.587,03	12.556.921,19
Rohergebnis	8.998.108,65	9.004.022,22
Personalaufwand	2.038.882,55	1.813.827,22
Abschreibungen	2.124.864,50	2.108.377,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen	570.988,20	910.162,40
Erträge aus der Gewinnabführung	190.792,83	273.179,80
Erträge aus anderen Finanzanlagen	241,50	241,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	231.777,16	1.009.881,63
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	5.329,67	1,00
Aufwendungen aus Verlustübernahme	32.081,86	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.941.032,53	1.859.712,63
Steuern vom Einkommen und Ertrag	34.768,94	278.394,28
Ergebnis nach Steuern	2.672.971,89	3.316.850,36
Sonstige Steuern	325.447,97	343.707,57
Jahresüberschuss	2.347.523,92	2.973.142,79
Einstellungen aus dem Jahresüber- schuss in Ergebnisrücklagen	2.222.045,60	2.850.770,19
Bilanzgewinn	125.478,32	122.372,60

Entwicklung des Reinvermögens

	Geschäftsguthaben	Gesetzliche Rücklage	Zweckgebundene Rücklagen	Andere Rücklagen	Gesamtbetrag
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	6.148.227,98	6.500.000,00	42.006.000,00	56.785.395,99



Bericht des Aufsichtsrats



Im Geschäftsjahr 2016 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 Aufsichtsratsvorsitzende Herr Bernhard Würzburger hat sich über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen jederzeit 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 Vorstandes vier Sitzungen abgehalten.

Für besondere Aufgaben bestehen ein Bau-und Wohnungsausschuss und ein Prüfungsausschuss. Die Ausschüsse tagten einmal im abgelaufenen Geschäftsjahr und fassten die notwendigen Beschlüsse. Der Aufsichtsrat wurde über die Tätigkeit der Ausschüsse unmittelbar informiert. Zusätzlich zu den turnusmäßigen Aufgaben war es dem Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr ein besonderes Anliegen, die Nachfolge unseres Vorstandsvorsitzenden Herrn Gerhard Burkhardt vorzubereiten. In mehreren Sondersitzungen wurden die verschiedenen Möglichkeiten mit den entsprechenden Alternativen aufgezeigt und besprochen. Eine der sich bietenden Möglichkeiten, Herrn Robert an der Brügge, zurzeit noch Geschäftsführer bei der Stadtsiedlung Heilbronn, für diese anspruchsvolle Aufgabe zu gewinnen, führte dann im Laufe des Jahres zum Durchbruch und Erfolg. Der Aufsichtsrat hat daraufhin einstimmig beschlossen, Herrn Robert an der Brügge ein entsprechendes Vorstandsangebot zu unterbreiten. Unter anderem wurde vereinbart, dass Herr Robert an der Brügge zum 01.07.2017 zusammen mit dem derzeitigen Vorstandsvorsitzenden Herrn Gerhard A. Burkhardt, Co-Vorsitzender wird. Zur Vertreterversammlung im Jahre 2018 scheidet dann der Vorstandsvorsitzende Gerhard A. Burkhardt aus dem Gremium aus, und wird sich zur Wahl in den Aufsichtsrat der Genossenschaft zur Verfügung stellen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 2016 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 Mitarbeiter für ihr besonderes Engagement im zurückliegenden Jahr bedanken. Nur dadurch sind die gesteckten Ziele unserer Unternehmensgruppe sowie die Zufriedenheit unserer Mitglieder erreichbar.

Mannheim, April 2017

Bernhard Würzburger Ausichtsratsvorsitzender



Modernisierungs- & Instandhaltungsmaßnahmen 2016

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"



– Ladenburg, Trajanstraße 50 –

Mit der Sanierung der Wohnanlage in der Tajanstraße 50 wurde ein weiteres Objekt im Immobilien-Portfolio der Genossenschaft im Umfang von 25 Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 1578,9 m² umfangreich saniert. Die Investition liegt bei ca. 140.000 EUR.

- 1. Neuer Fassadenanstrich
- 2. Abbruch Betonbrüstung und Montage Neue Balkongeländer
- 3. Neue Abdichtung des Daches
- 4. Neue Abdichtung und Betonsanierung der Balkone
- 5. Balkonbelag Douglasieholz (ÖKO)

PKW Stellplätze sind für die kommenden Jahre geplant. Die Erneuerung der Außenanlage und die Erstellung von Müllstand- und Fahrradabstellplatz sowie PKW-Stellplätzen nach Abschluss der Sanierung in den Folgejahren wird das gelungene Sanierungskonzept abrunden.







Unternehmen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar



Familienheim Rhein-Neckar eG

M7, 24 | 68161 Mannheim | Postfach 101041 Tel.: 0621–10772–0 www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

KFH Kabel-Service-Gesellschaft Familienheim Mannheim mbH

M7, 24 | 68161 Mannheim Ansprechpartner: Herr Martin Burneleit Tel.: 0621–10772–38 www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

"IFH" Immobiliengesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH

M7, 24 | 68161 Mannheim Ansprechpartnerin: Frau Marta Thome Tel.: 0621–10772–54 www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

Wohnbau Lützen GmbH

M7, 24 | 68161 Mannheim Ansprechpartnerin: Frau Michaela Zahn Tel.: 0621–10772–52 www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

SEG Rhein-Neckar GmbH

M7, 24 | 68161 Mannheim Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt Tel.: 0621–10772–63 www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG

M7, 24 | 68161 Mannheim

Ansprechpartner: Herr 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: Herr 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: Herr Alexander Burkhardt
Tel.: 0621–10772–63
www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

ÖPP Rhein-Neckar GmbH

M7, 24 | 68161 Mannheim
Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt
Tel.: 0621–10772–63
www.fh-rn.de | info@fh-rn.de

Treubau Verwaltung GmbH

Am Exerzierplatz 6 | 68167 Mannheim Ansprechpartner: Herr Uwe Rabe Tel.: 0621–3005–0 www.treubau.de | info@treubau.de

TREUREAL GmbH

Am Victoria Turm 2 | 68167 Mannheim Ansprechpartner: Herr Andreas Bahr Tel.: 0621–3006–11 www.terureal.de | info@treureal.de

IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH

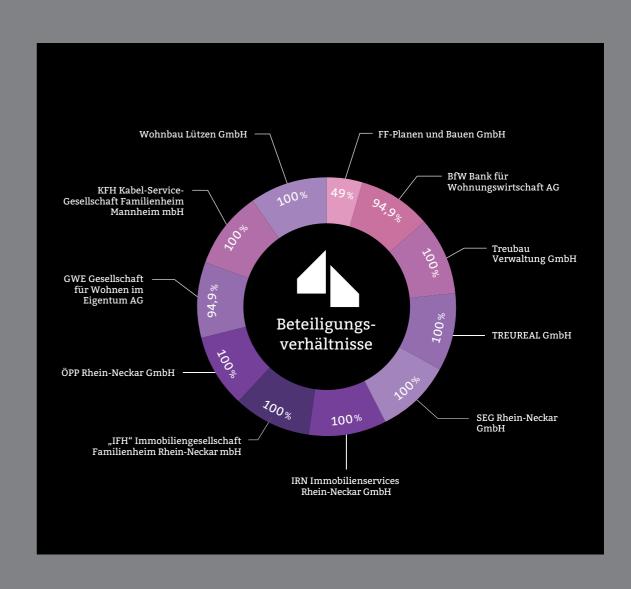
M7, 24 | 68161 Mannheim

Ansprechpartner: Herr Ronny Suske

Tel.: 0341–69691-731

www.irn-services.de | ronny.suske@irn-services.de

Tochtergesellschaften der Familienheim Rhein-Neckar





Glückstein-Quartier

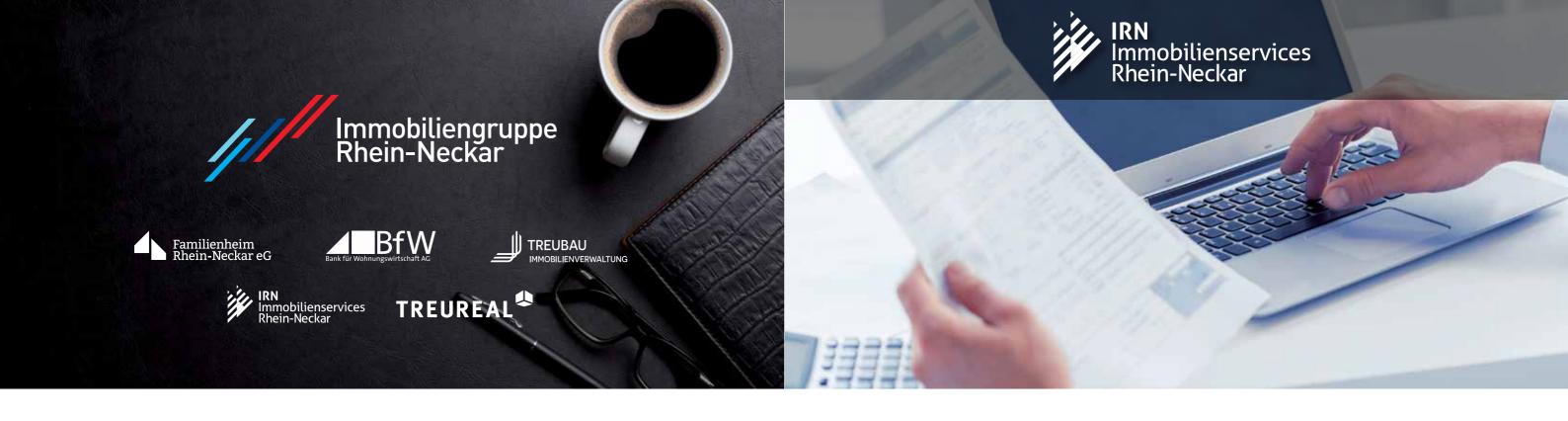
Planung für neue Firmenzentrale der Immobiliengruppe Rhein-Neckar liegt im Zeitplan



Die Planungen für den neuen Firmensitz der Immobiliengruppe Rhein-Neckar im Glückstein-Quartier in Mannheim schreiten voran. Hier sollen nach Fertigstellung rund 200 Mitarbeiter in einem modernen Bürogebäude für Familienheim Rhein-Neckar, TREUREAL, Treubau und BfW – Bank für Wohnungswirtschaft arbeiten. Neben den geplanten Büros sollen auf dem Areal auch Wohnungen entstehen. Durch die Bündelung aller Firmensitze der in der Immobiliengruppe vertretenen Unternehmen werden Kommunikationswege noch kürzer und somit noch effizienter. Ein weiterer Vorteil des neuen Standorts ist eine gute Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Hauptbahnhof.

Nachdem im März 2017 die neue Hauptfeuerwache in Mannheim eingeweiht wurde steht nun einem Abriss der alten Feuerwache, die aktuell noch auf dem Gelände des geplanten Neubaus steht, nichts im Wege. Planmäßig kann bereits 2018 mit dem Neubau des Bürogebäudes begonnen werden.

Mit einer Gesamtbruttogrundfläche von 9600 Quadratmetern und einer Investitionssumme von ca. 25 Mio. Euro ist der Neubau des Bürogebäudes eines der größten Einzelprojekte der Familienheim Rhein-Neckar eG. Im Laufe des Jahres 2017 ist die Durchführung eines Architektenwettbewerbs für den Neubau geplant. Die Vorbereitungen hierfür laufen bereits.



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 2016 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.

Bedeutung von Bewirtschaftungsleistungen steigt

Für die Immobiliengruppe Rhein-Neckar werden Dienstleistungen in der Bewirtschaftung von Immobilien zu einem bedeutenden Geschäftsfeld. Neben den schon durch die Familienheim Rhein-Neckar in den zurückliegenden Jahren initiierte Bereiche treten inzwischen Leistungen und Produkte aus der TREUREAL hinzu. Diese werden zusammen in der IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH geführt.



Ab 2017 ist die IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH in verschiedenen Geschäftsbereichen tätig. Die Gesellschaft entstand durch Umfirmierung aus der TREUREAL Property Management Düsseldorf GmbH am 01.07.2016. Sie konzentriert sich auf die Geschäftsfelder Betriebskostenoptimierung, Betriebskostenanalyse, Betriebskostenbenchmarking sowie auf die Einkaufssteuerung bei Bewirtschaftungsleistungen. Folgende Bereiche gehören heute bereits zu den Tätigkeitsbereichen der Firma:

- → Betriebskostenanalysen mit der Analyse-Plattform www.immobench.de:
 - Analyse der Betriebskosten von Wohn- und Gewerbeimmobilien und Aufzeigen von Handlungsempfehlungen zur Kostenoptimierung
 - immobench.de ist lizenziert durch den Arbeitskreis Geislinger Konvention
 - immobench.de greift auf einen Datenbestand von rund 1 Mio. Mieteinheiten bundesweit verteilt zu. Die Daten stammen von Kunden aus den Bereichen Immobilienunternehmen, Genossenschaften, Property- und Asset-Manager.
- → Ausstellen von Energieausweisen Bundesweit werden verbrauchsbasierte und bedarfsorientierte Energieausweise für Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien erstellt
- → Energieversorgung IRN beliefert bundesweit Kunden mit Gas und Strom.
- Trinkwasseranalytik bundesweite Analytik von Trinkwasseranlagen, z.B. auf Legionellenbefall, Metalleinträge, mikrobiologische Kontaminationen
- → Kabelfernsehversorgung Optimierung von Kabelversorgungskosten für Verwaltungsbestände

Die IRN Immobilienservices wird diese Leistungen schrittweise ausbauen und sowohl innerhalb der Immobiliengruppe Rhein-Neckar wie auch interessierten Marktteilnehmern anbieten.



Innovationen im Immobilienmanagement

Immobilienmanagement und –dienstleistungen unterliegen ständigen Innovationsprozessen. Die TREUEAL-Unternehmensgruppe blickt dabei auf über 25 Jahre Erfahrungen und bringt ihre Kompetenzen seit 2015 in die Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN) unter Führung der Familienheim Rhein-Neckar eG. ein. Rund 60.000 Wohneinheiten sowie rund 2 Millionen Quadratmeter Gewerbeflächen managen die TREUREALer für Investmentgesellschaften, Fondgesellschaften, 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. Dieses Know How ergänzt die Leistungsschwerpunkte um die Familienheim und ihre Tochtergesellschaften.

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 Liegenschaften-Gesellschaft der Treuhandanstalt 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 Geschäftssitz 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 infrastukturelle 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 Handwerkerteams 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. Eine weitere Leistungsfacette,
bei der die Erfahrungen im Property Management und technischen Service zusammenfließen, liegt
im Facility Management. Hier werden große Gewerbeimmobilien im kompletten technischen Betrieb
geführt. Im Rahmen des Zusammenwachsens in der Immobiliengruppe Rhein-Neckar wurden in 2016
in diesem Bereich die FAMAP GmbH, spezialisiert auf Wasserschadensmanagement, an den TREUREAL
Gebäudeservice angegliedert. Zusätzlich wurden die FM-Kompetenzen durch die Übernahme einer
Firma, die alle Gewerke in der Technische Gebäudeaustattung erstellt sowie Gebäudeleittechniken installiert, erweitert.

Die Bewirtschaftung von Immobilien wird heute auf Grund gestiegener kaufmännischer Anforderungen, technischer Erfordernisse oder regulatorischer Eingriffe, beispielswiese 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. 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. Inzwischen wurde dieses Geschäftsfeld auf Grund seiner strategischen Bedeutung innerhalb der IGRN in eine eigene Firma, die IRN Immobilienservices Rhein-Neckar eingebracht.



Leidenschaft für Immobilien

Property Management

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

Consulting

→ Vermietungssteuerung

Gebäudeservice

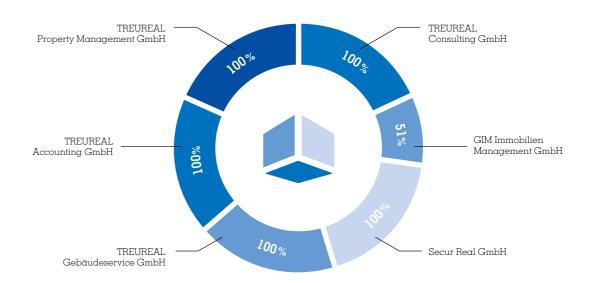
- → Infrastrukturelles Dienstleistungen
 - Hausmeisterservice
 - Gebäudereinigung
 - Conciergedienste
 - Grünflächenpflege
 - technisches Gebäudemanagement
 - Handwerkerservice
 - Instandhaltung
 - Sanierungen
- Facility Management Betrieb von Gewerbeimmobilien
- Wasserschadensmanagement

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.



Beteiligungsverhältnisse TREUREAL



\rightarrow

Ansprechpartner

TREUREAL GmbH

Ansprechpartner: Andreas Bahr

Tel.: 0621 3006-13 | Fax: 0621 3006-16 | andreas.bahr@treureal.de

TREUREAL Property Management GmbH

Ansprechpartner: Andreas Bahr Tel.: 0621 3006-11 | Fax: 0621 3006-16 andreas.bahr@treureal.de

TREUREAL Accounting GmbH

Ansprechpartner: Jana Baumgart Tel.: 06341 69691210 | Fax: 0341 6969169 jana.baumgart@treureal.de

TREUREAL Gebäudeservice GmbH

Ansprechpartner: Uwe Lippmann Tel.: 0371 520770 | Fax: 0371 52077240 uwe.Lippmann@treureal.de

TREUREAL Consulting GmbH

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

Secur Real GmbH

Ansprechpartner: Frank Becht
Tel.: 0621 3006-13 | Fax: 0621 3006-16
frank.becht@securreal.de

GIM Immobilien Management GmbH

Ansprechpartner: Robert Wappler Tel.: 0371 4337-180

robert.wappler@treureal.de



Treubau Verwaltung GmbH

2016: Geprägt von Synergien und Zusammenschluss



Im Jahr 2016 lag der Schwerpunkt verstärkt auf unserer Kernkompetenz, der WEG-Verwaltung, und der Integration der Töchter. Die im Jahr zuvor angestoßenen vielfältigen Maßnahmen wurden weiter voran gebracht und zeigten entsprechende Wirkung. Die Dienstleistungen innerhalb der Gruppe wurden weiter optimiert und an die Wünsche unserer Eigentümer angepasst.

So war die Einführung des Servicecenters ein wichtiges Zeichen für unsere Kunden und fand regen Zuspruch. Die eingeführten Controlling-Instrumente brachten die erhofften Ergebnisse und sind nicht mehr wegzudenken.

Weiterer Ausbau der Controlling-Maßnahmen

→ Controlling für Objektkennzahlen und fristgerechte Beschlussumsetzungen sowie dokumentierte Objektbegehungen. 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 Beiräten. Die interen Abläufe unterstehen der ständigen Prüfung und werden regelmäßig aktualisiert. Damit einhergehende strukturelle Anpassungen sind hierbei erforderlich, um als Unternehmen den Anforderungen gewachsen zu sein und so die Veränderungen des Marktes aufnehmen zu können.

Die Treubau Verwaltung GmbH besteht seit nunmehr 45 Jahren und ist nach wie vor eines der führenden Unternehmen im Verwaltungsbereich. Gleichzeitg wurde die Dienstleistungspalette der Unternehmen im Verbund der Immobiliengruppe Rhein-Neckar implementiert, so dass sich ergebende Synergien sinnvoll genutzt wurden und auch an die Kunden vermittelt werden konnten.

Regionalität und ganzheitliches Leistungsportfolio

Heute werden im Mannheimer Hauptsitz und in bundesweit neun Niederlassungen mehr als 55.000 Einheiten von rund 200 Mitarbeitern im technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement umfassend betreut. Die Immobilienverwaltung bietet Lösungen und Leistungen in allen Fragen rund um die Immobilie ihrer Kunden an. Sie setzt nach wir 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 weiterhin großen Wert auf die Fortbildung seiner Mitarbeiter. Das Schulungsmanagement wurde unter Einbeziehung der Konzernpersonalabteilung der Immobiliengruppe Rhein-Neckar weiter optimiert. 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.

Zu den namhaften Verwaltungsobjekten der Treubau Verwaltung GmbH zählen neben dem Collini-Wohnhaus in Mannheim die Parkstadt Bogenhausen in München (größte Wohnungseigentümergemeinschaft Deutschlands), das Donaucenter in Neu-Ulm, die Rheinlogen in Bonn, die Schlossbergterrasse in Weinheim sowie die Hafenstraße Mannheim, ein urbanes Wohnprojekt direkt am Neckar.

Integration der Töchter in die Unternehmensgruppe

Die im Jahr 2015 neu hinzugekauften Münchner Firmen Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH, Münchner Grund Immobilienmanagement GmbH, VdH Immobiliengesellschaft mbH sowie die Immobilienvermittlung WOHMAX GmbH mit weiteren Niederlassungen in Berlin und Mannheim wurden 2016 vollständig in die Unternehmensgruppe integriert, so dass auch hier Synergien in beide Richtungen gegriffen haben.

Durch die 2015 erfolgten Verschmelzungen der Landsmannschaftliche Wohnungs-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Wohnservice Verwaltungs-gesellschaft mbH für Haus- und Immobilienverwaltung, Kurpfälzische Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum mbH, URBANBAU Haus- und Immobilienverwaltung mbH und Servicor Vermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH für Haus- und Wohnungseigentum konnte der Verwaltungsapparat zudem weiter verschlankt und optimiert werden.

WOHMAX GmbH

Als professioneller Partner rund um das Wohn- und Gewerbeeigentum steht die WOHMAX GmbH ihren Kunden in Vermietungsfragen sowie bei Verkaufs- und Kaufinteresse stets zur Seite. Durch den Ausbau an den Standorten Berlin, Mannheim und zukünftig auch Konstanz und Stuttgart sowie eine Vielzahl von Leistungen wie

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

konnte die WOHMAX GmbH im vergangenen Jahr mit erfreulich positiven und rentablen Ergebnissen aufwarten. Hier greifen die angestoßenen Synergien innerhalb der Immobiliengruppe exzellent ineinander.

Bekannter und erfahrener Immobilienspezialist als neuer Geschäftsführer in Konstanz

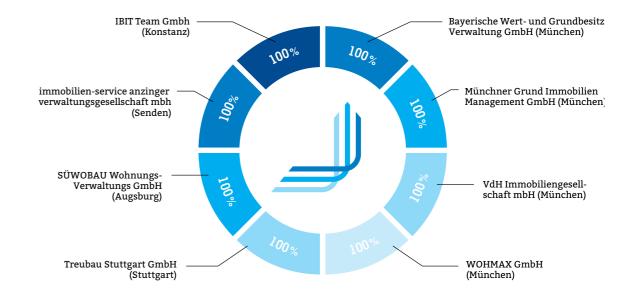
Herr Jens Kübler, bereits bis Mitte 2006 als Prokurist in der Treubau Verwaltung Gmbh tätig, wurde im Juli 2016 in unserer Tochterfirma IBIT am Standort Konstanz als neuer Geschäftsführer bestellt. Bereits nach kurzer Zeit konnte er zur weiteren Stabilität der Niederlassung Konstanz beitragen.

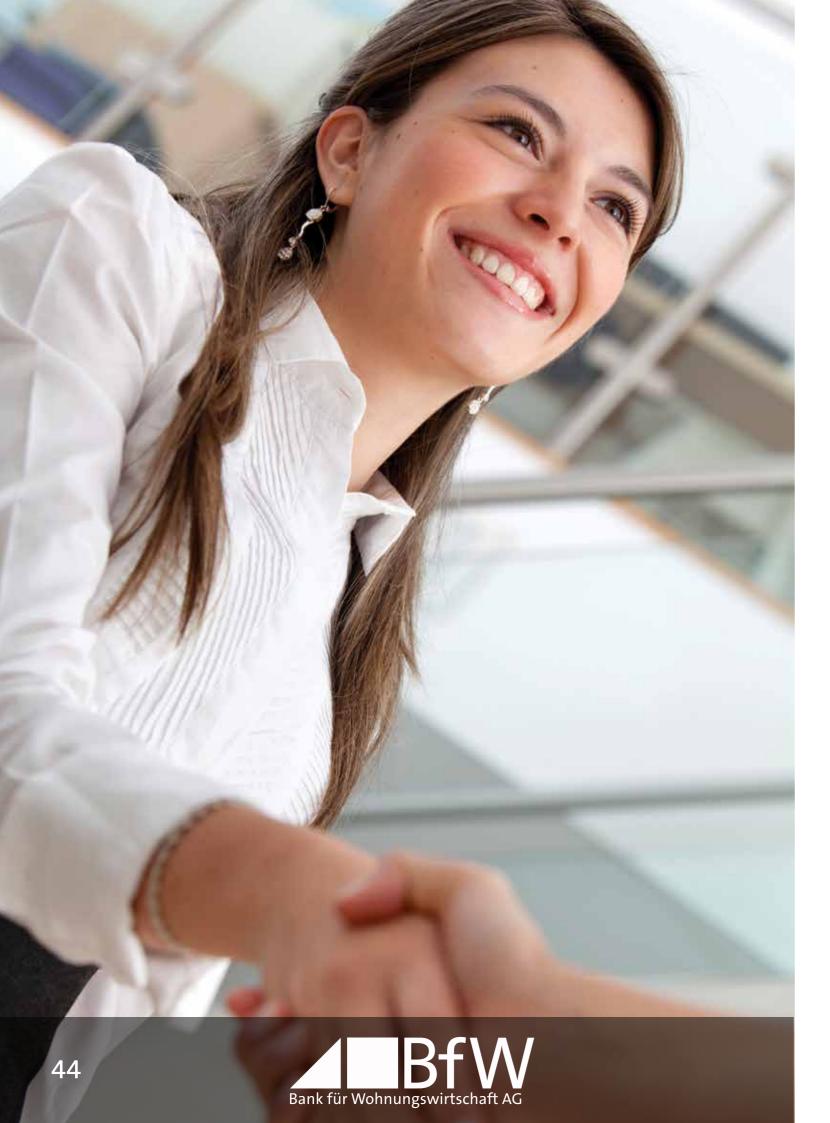
Jährliches Immobilienforum ein voller Erfolg

Das im März stattgefundene 7. 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 Wissenswertes rund um das Wohnungseigentum und die Kompetenzen der Treubau Verwaltung informieren.



Beteiligungsverhältnisse Treubau



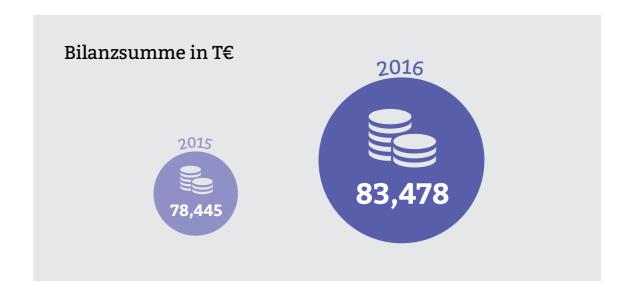


BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG



Geschäftsentwicklung

Die Bank für Wohnungswirtschaft AG (BfW) konnte sich im Berichtsjahr 2016 weiter erfolgreich als Spezialdienstleister der Wohnungswirtschaft etablieren und erfreut sich eines spürbar gewachsenen Bekanntheitsgrades im gesamten Bundesgebiet.



Die BfW hat 2016 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 2016 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 2016 stets eingehalten.

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.

Mitgliedschaft in der Sicherungseinrichtung

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 unseren Produkten und unserem besonderen Ansatz der Kundenbetreuung können wir dem WEG Verwalter einen Mehrwert bieten, der wiederum zu einer Verbesserung der Betreuung für seine eigenen Kunden führt. Die Ausrichtung unseres Institutes als "Partner der Wohnungswirtschaft" bietet uns 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.



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

Technik/Instandhaltung

Thomas Luft

Technische Kundenbetreuung, Wohnungsinstandhaltung Vermietung

Bärbel Metz Mietverwaltung, Mieterservice Hausmeister

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 2016

- → Sanierung und Instandsetzung von Leerwohnungen (Heizung & Sanitär/Elektro/Fliesen/Wohnungsinnentüren/Bodenbelag)
- → Neues Bürogebäude Markt 10: Außenarbeiten (Dach/Fassade/Fenster) Innenausbau (Trockenbau & Tischler/Heizung & Sanitär/Fliesen/Bodenbelag/Maler)
- → Ausstattung aller Wohnungen mit Rauchwarnmeldern, Umstellung der Heizungsliegenschaften auf Funktechnik



Aktuelle Bauprojekte

FRANKLIN MANNHEIM

Blue Village Franklin

Neubau von Mehrfamilienhäusern mit 3- und 4-Zimmer-Wohnungen



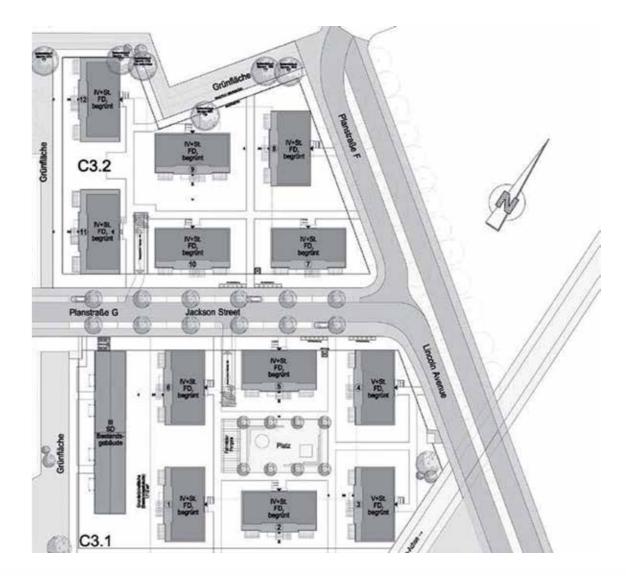
Die Familienheim Rhein-Neckar eG plant im Rahmen eines Investments auf dem ehemaligen Kasernengelände Blue Village Franklin, Mannheim, 12 Mehrfamilienhäuser und zwei Tiefgaragen zu erstellen.

Das Planungsverfahren für das Bauvorhaben ist seitens der Familienheim Rhein-Neckar eG abgeschlossen und wird zurzeit mit der MWSP Mannheim abgestimmt. 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 kann, falls erforderlich, vorab kurzfristig zur Genehmigung eingereicht werden.

Anzahl 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 m ²	6.739,08 m²
Stellplätze Tiefgarage	92	65
Anzahl der Wohnungen	90	84
Baumassen	39.101,20 m³	35.985,92 m³

Anmerkung: Das auf Baufeld C-3.1 vorhandene Bestandsgebäude mit ca. 1.080 m² Wohnfläche soll saniert und einer sozialen Nutzung zugeführt werden.















Aus unserer Bautätigkeit

Heddesheim

"Mitten im Feld" – Eigentumswohnungen und Reihenhäuser

Gemeinsam mit der FWD Hausbau GmbH aus Dossenheim errichtet die Familienheim Rhein-Neckar eG unter der Projektgesellschaft FF-Planen und Bauen GmbH in dem ersten Bauabschnitt das Johannes-Brahms-Quartier, 33 Eigentumswohnungen, 23 Reihenhäuser, 79 Tiefgaragenstellplätze. Die Besonderheit ist ein gemeinschaftlicher Grünzug mit Spielplatz und einem Quartierspavillon, der von den Eigentümern z.B. für Feiern genutzt werden kann.

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.

Das Projekt ist vollständig verkauft Die letzten Einheiten werden gerade im Innenausbau fertiggestellt und bis Mitte 2017 übergeben.







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 Tiefgaragenstellplätze.

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 befindet sich im Bau! Weitere Informationen erhalten Sie unter www.carl-orff-quartier.de





Ansprechpartner



Unternehmenskommunikation

Heinz Colligs Marcel Bielmeier 0621–30014-12 0621–30014-13

heinz.colligs@igrn.de marcel.bielmeier@igrn.de

Vertrieb

Marta Thome 0621–10772–54 marta.thome@fh-rn.de

Vermietung

Rebecca Noller 0621-10772-12 rebecca.noller@fh-rn.de

Zentrale

Christa Fladerer 0621–10772-0 info@fh-rn.de



Familienheim Rhein-Neckar eG

M7, 24 | 68161 Mannheim Tel. 0621–107720 | Fax 0621–1077233 Info@fh-rn de | www.fh-rn.de

Gestaltung.

cortona werbeagentur GmbH Bahnhofstraße 29 | 69469 Weinhein info@cortona.de | www.cortona.de