



Geschäftsbericht 2013

**Familienheim
Rhein-Neckar eG**

Eine moderne Genossenschaft
mit Tradition



Inhalt

04

Editorial

- 04 ... Weichen stehen auf Erfolg
- 07 ... Bruttoinlandsprodukt in Deutschland
 - ... Entwicklung der Verbraucherpreise

08

Bericht des Vorstands

- 08 ... Lagebericht
- 13 ... Liquide Mittel zum 31.12.2013
 - ... Entwicklung des Mitgliederbestandes und der Geschäftsanteile
 - ... Stand der Geschäftsguthaben

14

Die Genossenschaft

- 14 ... Verwaltungsorgane
- 15 ... Unternehmensdaten im Überblick
- 16 ... Höhe der Nutzungsgebühren
- 17 ... Stand der Sparkonten zum 31.12.2013
- 18 ... Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2013
- 21 ... Bauprogramm 2014
- 22 ... Jahresbilanz zum 31. Dezember 2013
- 23 ... Gewinn- und Verlustrechnung
- 24 ... Entwicklung des Reinvermögens

25

Bericht des Aufsichtsrats

26

Tochtergesellschaften und Ansprechpartner

- 26 ... Ansprechpartner
- 27 ... Beteiligungsverhältnisse
- 28 ... BfW – Die Bank für Wohnungswirtschaft AG
- 30 ... Die Treubau Verwaltung GmbH

33

Aktuelle Bauprojekte

- 33 ... Schriesheim: In den Fenserbäumen
- 34 ... Ilvesheim: Maifischweg
- 35 ... Leutershausen: Wormser Straße
- 36 ... Heddesheim: „Mitten im Feld“
- 40 ... Weinheim: Breslauer & Stettiner Straße
- 41 ... Ilvesheim: Schiller- / Scheffelstraße
- 42 ... Plankstadt: Mozartstraße
- 43 ... Ladenburg: Feuerleitergasse
- 44 ... Potsdam: SAP Research-Center
- 45 ... Leutershausen: Friedrichstraße

44

Aus unserer Bautätigkeit



Weichen stehen auf Erfolg An unsere Mitglieder und Geschäftspartner



Die Familienheim Rhein-Neckar eG ist nunmehr seit mehr als 60 Jahren regional und überregional als erfolgreiches Unternehmen bekannt und etabliert. Neben der Bewirtschaftung von rund 4.000 eigenen und verwalteten Wohnungen sind wir als Baugenossenschaft auch als zuverlässiger Projektentwickler deutschlandweit angesehen und genießen als Projektpartner einen ausgezeichneten Ruf. Durch effektive und nachhaltige Geschäftspolitik, natürlich auch mit dem nötigen Augenmaß und Weitblick, hat sich unsere Genossenschaft zu einem Unternehmen entwickelt, auf dessen hervorragende und mehr als solide wirtschaftliche Situation, insbesondere auch in den Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise, wir zu Recht stolz sein dürfen.

Beim Blick auf die allgemeinen Wirtschaftsdaten ist festzustellen, dass sich die konjunkturelle Lage in Deutschland im Laufe des Jahres 2013 verbessert hat. Das Bruttoinlandsprodukt ist gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 0,4 % gestiegen (2012: +0,7 %). Im Vergleich zu den anderen Mitgliedstaaten des Euro-Raums ist dies zwar als ein solides Wachstum anzusehen, gemessen an der längerfristigen Entwicklung ist dieser Zuwachs aber eher als niedrig einzuschätzen. So betrug das Wirtschaftswachstum im Zeitraum 2002 bis 2012 jahresdurchschnittlich +1,2 %. Der Konsum war wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Der deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor, gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Im europäischen Vergleich liegt Deutschland beim Wirtschaftswachstum auch 2013

trotz nachlassender Wachstumsdynamik mit im Vordergrund. Für die nun 18 Länder der Eurozone wird insgesamt ein Rückgang der wirtschaftlichen Leistung um 0,4 % erwartet, für die Europäische Union insgesamt (EU 28) wird Stagnation vorausgesagt. Im außereuropäischen Vergleich ergibt sich auch für 2013 ein etwas anderes Bild: So geht die EU-Kommission davon aus, dass im Jahr 2013 sowohl die Wirtschaft der Vereinigten Staaten mit +1,6 % als auch die japanische Wirtschaft mit +2,1 % deutlich gewachsen sein dürften. Für China wird ein weiterhin starkes, aber verlangsamtes Wachstum von +7,5 % prognostiziert.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2013 von 41,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 233 000 Personen oder 0,6 % mehr als ein Jahr zuvor. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2013 im siebten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt 2013 betrug die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Arbeitslosen rund 2,95 Millionen (+1,8 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen stieg von 6,8 % im Jahr 2012 auf 6,9 % im Jahr 2013. Im Baugewerbe ist die Wirtschaftsleistung im Jahr 2013 zum zweiten Mal in Folge gesunken (-1,2 % nach -2,4 % im Jahr 2012).

Entgegen der sich abzeichnenden Stagnation in Europa hat sich das Jahr 2013 für unsere Genossenschaft zu einem Jahr entwickelt, in dem viele wichtige Weichen für eine auch zukünftig wirtschaftlich stabile und erfolgreiche Entwicklung gestellt worden sind. Als wesentliche Meilensteine auf diesem Weg der nachhaltigen Geschäftspolitik sind zweifellos die Erweiterung des Geschäftsfeldes durch den Erwerb zweier am Markt renommierter und bekannter Unternehmen, sowie die Erweiterung des Vorstands der Genossenschaft zu nennen.

Durch die Übernahme der Treubau Mannheim und der BfW – Bank für Wohnungswirtschaft in München ist es der Genossenschaft gelungen, Ihre vielfältigen Tätigkeiten und Aktivitäten auf eine noch breitere Basis zu stellen (ab S. 28). Die im Verbund DIE FACHVERWALTER® agierende Treubau Mannheim zählt mit bundesweit rund 60.000 verwalteten Einheiten zu den größten Unternehmen in dieser Branche. Die insbesondere auf die Themen und Anforderungen der Wohnungs-, Wohnungsverwaltungs- und Immobilienbranche spezialisierte BfW-Bank wird als ideale Ergänzung ebenfalls in diesen Firmenverbund integriert. Die Übernahme derartig etablierter und namhafter Unternehmen wie der Treubau Verwaltung GmbH Mannheim und der BfW-Bank erfüllt perfekt das auf Nachhaltigkeit ausgelegte, strategische Konzept der Familienheim Rhein-Neckar Unternehmensgruppe. Die Genossenschaft als Kerngesellschaft wird hierdurch auf noch breitere und stabilere Füße gestellt. Die erfolgreiche Fortentwicklung aller Unternehmensteile und Unternehmensbeteiligungen wird durch diese Übernahmen maßgeblich gesichert, da mit diesem Fundament und den nunmehr vorhandenen, beeindruckenden Synergiemöglichkeiten die Bewältigung aller gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen und Aufgaben gewährleistet werden kann. Neben dem Ausbau unserer regionalen Präsenz sind wir nunmehr noch verstärkt in der Lage, potentielle Geschäftspartner auch bundesweit von den Vorteilen unserer Unternehmensgruppe überzeugen zu können. Insbesondere für die Immobilienwirtschaft bedeutsame Fragestellungen der heutigen und zukünftigen Zeit, beispielsweise Modernisierungsanforderungen, ökologische Energieplanung oder Alterung der Gesellschaft bedürfen zu Ihrer Bewältigung entsprechend nachhaltig konzipierte Strategien, die eben auch mit dem entsprechenden Know-how und den notwendigen wirtschaftlichen Kapazitäten unterfüttert werden müssen. Diesen elementar wichtigen Voraussetzungen wird die Familienheim



Unternehmensgruppe insbesondere durch diese Übernahme mehr als gerecht. Entsprechend dem unternehmerischen Selbstverständnis der Familienheim Rhein-Neckar eG bleibt aber trotz dieser enormen Entwicklung die Transparenz aller Unternehmensbereiche selbstverständlich vollumfänglich gewahrt, da sowohl die Treubau Mannheim als auch die BfW-Bank als eigenständige Unternehmen fortgeführt werden. Die hierdurch zu erschließenden Synergien in sämtlichen, auch wettbewerbsrelevanten Unternehmensbereichen, werden die nachhaltig erfolgreiche Entwicklung und Zukunftsausrichtung gewährleisten.

Als weiterer wesentlicher Schritt auf diesem Weg ist darüber hinaus auch die Erweiterung des Vorstands der Genossenschaft zu sehen. Herr Alexander Burkhardt und Herr Martin Burneleit werden den bisherigen Vorstand ab dem 01.01.2014 verstärken. Die beiden neubestellten Vorstände sind bereits seit einigen Jahren in verantwortlichen Positionen für die Genossenschaft tätig und kennen sich seit ihrem gemeinsamen Studium der Rechtswissenschaften an der Ruprechts-Karls-Universität in Heidelberg. Nach erfolgreichem Abschluss des Weiterbildungsstudiums für Geschäftsleiter von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung und Erwerb der Bankleiterqualifikation wurden Herr Burkhardt und Herr Burneleit im Juli 2011 zu Prokuristen bestellt und in die Geschäftsleitung der Familienheim Rhein-Neckar eG berufen. Diese erfolgreichen und außergewöhnlichen Werdegänge setzen sich nun durch die Bestellung in den Vorstand der Genossenschaft zum 01.01.2014 eindrucksvoll fort. In ihrer neuen Funktion werden beide ihre erfolgreiche Arbeit für die Genossenschaft fortsetzen. Mit Herrn Alexander Burkhardt und Herrn Martin Burneleit konnten nicht nur zwei enorm qualifizierte und menschlich einwandfreie Persönlichkeiten für die Besetzung des Vorstands unserer Genossenschaft gewonnen werden. Vielmehr verfügen beide aufgrund ihrer langjährigen, erfolgreichen und engagierten Tätigkeit für die Familienheim Rhein-Neckar eG auch über ein fundiertes Wissen hinsichtlich unserer Genossenschaft und fühlen sich den Grundsätzen und Zielen der Familienheim-Rhein-Neckar eG eng verbunden. Sowohl Herr Burkhardt als auch Herr Burneleit bringen daher die besten Voraussetzungen mit, um auch eine, den zukünftigen Anforderungen gerecht werdende, erfolgreiche Fortentwicklung unserer Genossenschaft nachhaltig gewährleisten zu können.



Martin Burneleit



Alexander Burkhardt

Abschließend können wir daher mit Fug und Recht festhalten, dass das Jahr 2013 für die Genossenschaft und Ihre Mitglieder nicht nur wirtschaftlich, sondern auch geschäftsstrategisch ein sehr erfolgreiches Jahr war. Es ist uns gelungen, die Weichen für eine nachhaltige und weiterhin erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft zu stellen und dies kann und sollte uns allen, noch auf dem Weg liegenden, Herausforderungen optimistisch entgegenblicken lassen.

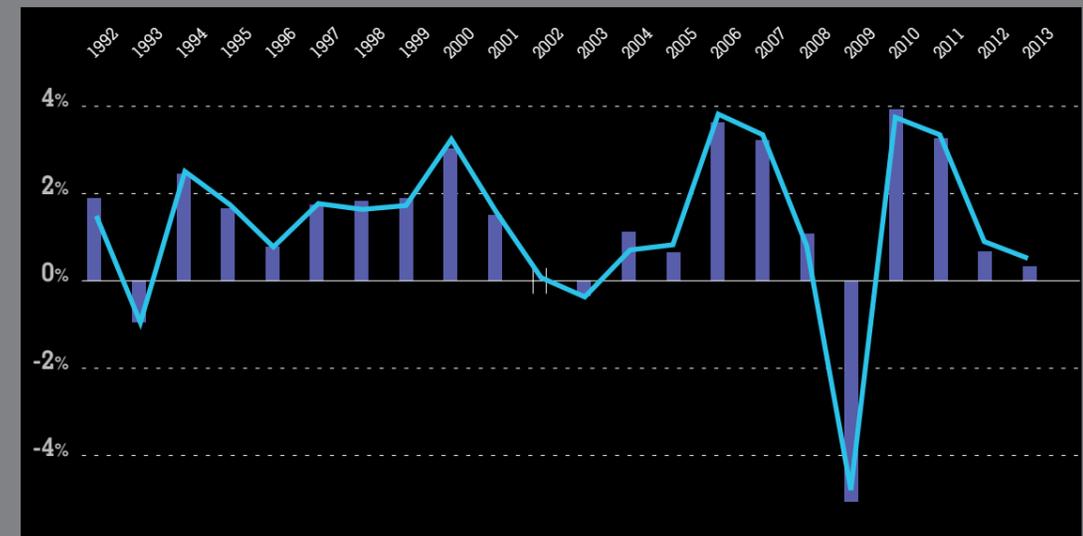
Ihr Gerhard Burkhardt
Vorstandsvorsitzender



Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

◆ Ursprungswerte ◆ Kalendereinige Werte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik, Januar 2014

Entwicklung der Verbraucherpreise bei ausgewählten Energieprodukten

2010 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik, Januar 2014



Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2013

→ Rahmenbedingungen

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg gerechnet. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9 %. Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurückging.

Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3 %. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht ansteigt. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2 %. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio., bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste Zuwachs seit 2002; für 2013 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen – vor allem aus anderen EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Das Geburtendefizit des Jahres 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürften.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und der nach wie vor höheren Lebenserwartung der

Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

→ Geschäftsverlauf

– Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes –

Zum Jahresende 2013 sind 2.314 Wohnungen und 40 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand der Genossenschaft. Durch Neubautätigkeit und gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte gewährleistet werden. Im Geschäftsjahr wurde eine Steigerung des Umsatzerlöses von 6,5 % erreicht.

– Verkaufstätigkeit im Neubaubereich –

Im Mittelpunkt der Verkaufsaktivitäten stand das Großprojekt „Schlossbergterrasse“ in Weinheim und das Projekt „Birkenweg“ in Ilvesheim. Die Projekte wurden gut am Markt angenommen, 99 % der Einheiten sind verkauft.

– Spareinrichtung –

Die Spareinrichtung konnte im Geschäftsjahr das Sparvolumen um 1,35% weiter ausbauen. Sparbriefe mit einer Laufzeit von 12 Monaten fanden bei unserer Kundschaft den größten Zuspruch. Als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen hat die Genossenschaft für 2013 einen Jahresbeitrag in Höhe von 26,5 Tsd. EUR und ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds in Höhe von 271,9 Tsd. EUR geleistet.



– Betreuung –

Die Genossenschaft hat auch 2013 Dienstleistungen im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung, Mietverwaltung und technische Baubetreuung angeboten. Zum 31.12.13 wurden Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 428 Wohneinheiten und 40 Gewerbeeinheiten verwaltet.

– Unternehmensbeteiligungen –

Aus den Beteiligungen der Tochterunternehmen konnten im Berichtsjahr positive Ergebnisse generiert werden. Beteiligungen an einer Unternehmensgruppe von Immobiliendienstleistern mit ca. 33.000 verwalteten Einheiten und an einer auf Immobilienwesen spezialisierte Bank wurden erworben.

→ Wirtschaftliche Verhältnisse

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

→ Ertragslage

Das Jahresergebnis 2013 von 708,9 Tsd. EUR wurde im Wesentlichen durch die Sparte Hausbewirtschaftung erzielt.

→ Finanzlage

Die Zahlungsverpflichtungen aus den Modernisierungsmaßnahmen, der Neubautätigkeit und den getätigten Beteiligungen konnten 2013 fast ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert werden. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.13 beträgt 17,4 Mio EUR. Im Geschäftsjahr 2013 erhöhte sich der Sparbestand um 0,6 Mio EUR. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2014 das laufende Geschäftsvolumen zu bestreiten. Es besteht ein nicht in Anspruch genommener Kreditrahmenvertrag in Höhe von 5.135 Tsd. EUR.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2013	2012
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdmittelkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,1 %	3,0 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital}}$	1,5 %	3,1 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	37,2 %	36,1 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	69,1 %	53,8 %
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$	56,8 %	52,4 %

→ Vermögenslage

Der Zugang von 210 Wohneinheiten im Anlagevermögen führte im wesentlichen zu einem Anstieg der Vermögenswerte um 4.698 Tsd. EUR gegenüber dem Vorjahr. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 531,7 Tsd. EUR erhöht.

→ Nachtragsbericht

Im Jahr 2013 hat Vertreterversammlung die Ausgliederung der Spareinrichtung auf das Tochterunternehmen BfW Bank für Wohnungswirtschaft beschlossen. Der wirtschaftliche Übergang vollzieht sich 2014. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

→ Chancen und Risiken

Für das Geschäftsjahr 2014 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. Die Nachfrage nach Immobilien dürfte auch auf Grund der aktuellen Finanzkrise und dem damit verbundenen Interesse an sicheren Anlageformen weiter steigen. Die Entwicklung des Bauträgersgeschäftes wird unter Berücksichtigung der Nachfrage betrieben. Die Entwicklung bei den Baukosten halten wir für beherrschbar.

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. Das Interesse an unseren Wohnungen bestätigt unsere Aktivitäten. Weitere Investitionen in den Bestand sind geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln unter Ausnutzung der zinsverbilligten Darlehen der KfW Bankengruppe. Die Risikoüberwachung des Wertpapierportfolios erfolgt durch ein externes Institut täglich. Die vereinbarten Anlagerichtlinien lassen unter anderem nur Papiere mit sehr guten Ratings zu.



Die Zinsbindungsdauer des vorhandenen Darlehensvolumens trägt zu einem geringen Zinsänderungsrisiko bei. Regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen der Mitarbeiter und eine stetige Optimierung der Arbeitsabläufe und internen Controllinginstrumente tragen dazu bei, dass die Genossenschaft auch organisatorisch den zukünftigen Anforderungen gewachsen ist.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems sind derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

→ Prognosebericht

Durch den getätigten Zukauf der Wohnungen in Weinheim und der Mietanpassungen entsprechend den vertraglichen Möglichkeiten ist für 2014 mit einem Umsatz aus der Hausbewirtschaftung von 14.970 Tsd. EUR und für 2015 von 15.209 Tsd. EUR zu rechnen. Projekte in Ilvesheim, Plankstadt, Ladenburg und Hirschberg werden aktiv vermarktet und zu einer Erhöhung der Umsätze im Neubaubereich führen. Für die Jahre 2014 und 2015 liegt hier der geplante Umsatz bei 10.319 Tsd. EUR bzw. 6.442 Tsd. EUR.

Für das kommende Geschäftsjahr 2014 rechnen wir mit einem positiven Jahresergebnis von voraussichtlich 2,7 Mio EUR. 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 2014 von einer anhaltend positiven Entwicklung aus, wobei weitergehende Folgewirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können.

Der Vorstand

Gerhard A. Burkhardt, Gert Lottermann, Alexander Burkhardt, Martin Burneleit

Mannheim, 27.02.2014



Liquide Mittel zum 31.12.2013



	€
Kassenbestand per 29.12.2013	24.598,32
Bankguthaben per 30./31.12.2013	
Girokonten	1.628.071,18
Festgeldkonten	311.000,00
Barkasse Parken Schlossbergterrasse 30./31.12.2013	596,60
Wertpapiere per 31.12.2013	15.455.754,16

Entwicklung des Mitgliederstandes und der Geschäftsanteile



	Mitglieder	weitere Anteile
Mitgliederbestand am 01.01.2013	6109	7622
+ Zugang 2013	315	75
- Abgang 2013	306	294
= Mitgliederbestand am 31.12.2013	6118	7403

Mitgliederbewegung 2013



	Mitglieder	weitere Anteile
+ Beitritt	315	75
+ Tod	61	134
↻ Übertragung	5	2
← Ausschluss	23	7
× Teilkündigung	–	28
↻ Teilübertragung	–	–
× Aufkündigung	217	123

Stand der Geschäftsguthaben



	€
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2012	2.285.482,53
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2013	2.241.927,30
Abgang im Geschäftsjahr 2013	- 43.555,23



Die Genossenschaft

Verwaltungsorgane



Vorstand	Gerhard A. Burkhardt <i>(Direktor, Vorstandsvorsitzender)</i>
	Alexander Burkhardt <i>(Rechtsanwalt, Vorstandsmitglied)</i>
	Martin Burneleit <i>(Volljurist und Immobilienökonom, Vorstandsmitglied)</i>
	Gert Lottermann <i>(Bankkaufmann, nebenamtliches Vorstandsmitglied)</i>
Aufsichtsrat	Bernhard Würzburger <i>(Vertriebsbeauftragter, Aufsichtsratsvorsitzender)</i>
	Holger Lulay <i>(Garten- und Landschaftsarchitekt, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)</i>
	Bernd Metzger <i>(Staatl. Geprüfter TGA Techniker)</i>
Vertreterversammlung	77
Ehrenmitglieder	Herbert Klump
	Dionys Wipfler

Unternehmensdaten im Überblick

Gründung	23.01.1947
Eintragung Genossenschaftsregister	17.01.1948
Genehmigung der Spareinrichtung	25.06.1969
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
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	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 Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.
Weitere Daten der Unternehmensgruppe Familienheim Rhein-Neckar eG	
Gesamtbauleistung inkl. Tochtergesellschaften, Wohn-, Gewerbe- und Wirtschaftseinheiten	9.727
Im Bau bzw. Vorbereitung befindliche Bauvorhaben inkl. Tochtergesellschaft SEG	109
Mietwohnungsbestand inkl. Tochtergesellschaften	2.948
Verwaltete Einheiten inkl. Tochtergesellschaften	36.545
Bilanzsumme	131.066.952,91 €
Spareinlagen	51.654.746,92 €
Anlagevermögen	90.528.148,54 €
Mitgliederstand	6.118
Bilanzsumme inkl. Tochtergesellschaften	205.202.993,32 €



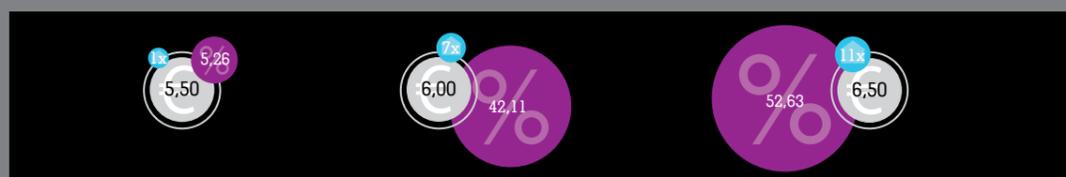
Höhe der Nutzungsgebühren

● Anzahl der Wohnungen ● Nutzungsgebühr pro m² ● Relation: Wohnungen zur Höhe der Nutzungsgebühr

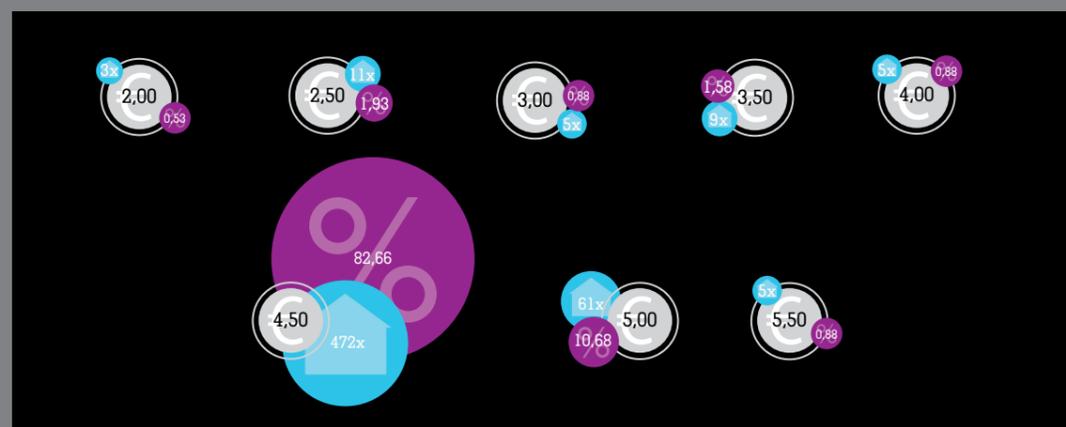
Familienheim (Wohnungen gesamt: 2.312)



IFH (Wohnungen gesamt: 19)



Wohnbau Lützen (Wohnungen gesamt: 571)

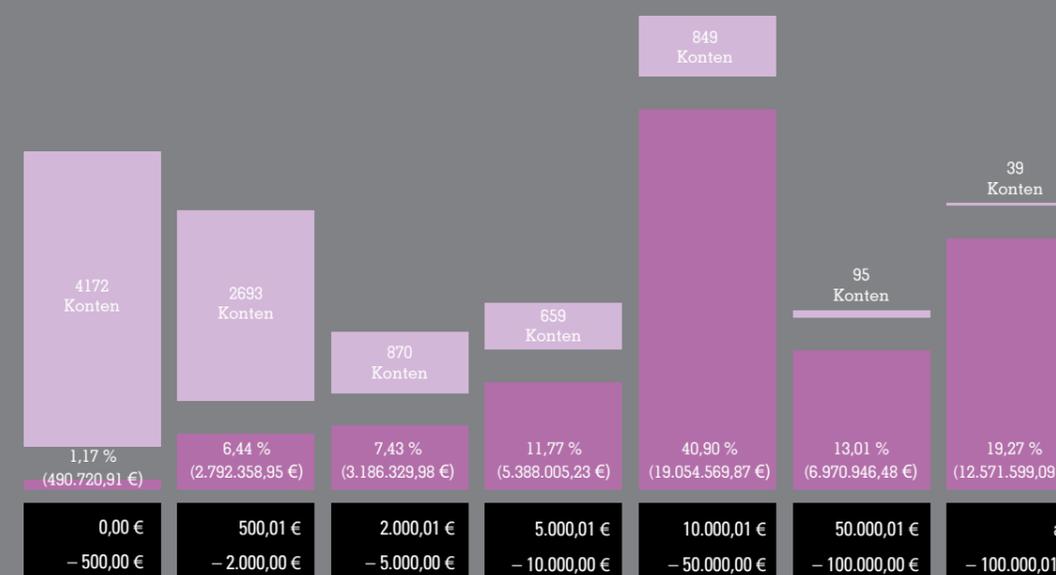


● Anzahl der Wohnungen ● Nutzungsgebühr pro m² ● Relation: Wohnungen zur Höhe der Nutzungsgebühr

Stand der Sparkonten zum 31.12.2013

	2013	2012
Konten Kündigungsfrist gesetzlich	73,82 % 7.165	6.922
Konten Kündigungsfrist 12 Monate	0,95 % 87	89
Konten Kündigungsfrist 24 Monate	0,06 % 6	6
Konten Kündigungsfrist 30 Monate	0,06 % 6	6
Konten Kündigungsfrist 4 Jahre	0,13 % 11	12
Konten Kündigungsfrist 5 Jahre	0,09 % 8	8
VL – Vermögenswirksame Leistungen	0,18 % 19	17
„Regelmäßig sparen“ (Sparverträge mit 5 % Prämie)	0,12 % 12	11
„Regelmäßig sparen“ (Sparverträge mit 14 % Prämie)	0,79 % 70	74
Sparbriefe	23,8 % 2.303	2.232
Insgesamt	9.687	9.377
Zugang in 2013	+ 310	

Auflistung der Spareinlagen nach ihrer Höhe



Sparsvolumen insgesamt: 9377 Konten // 51.230.396,45 €



Hirschbergstraße – Balkonturm Gartenseite



Kleestraße – Straßenfront

Modernisierungs- & Instandhaltungsmaßnahmen 2013

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“

→ –Hirschberg, Hirschbergstraße 1 & 3 –

Die „energetische Sanierung“ von Wohnanlagen steht nach wie vor an oberster Stelle der Investitionsplanung der Familienheim Rhein-Neckar eG. Mit der Komplettsanierung der Wohnanlage in Hirschberg/Leutershausen, Hirschbergstraße 1 und 3 mit 12 Wohnungen wurde ein weiteres Objekt im Immobilien-Portfolio der Genossenschaft umfangreich saniert.

Im Einzelnen wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

1. Fassadendämmung, Fabrikat Fema neoWall (160 mm)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Neueindeckung des Daches
4. Erneuerung Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung)
5. Erneuerung Rollläden
6. Einbau Sprechanlage
7. Anbau von thermisch getrennten Balkonen
8. Neuanlage der Außenanlage mit ebenerdigen Müllstandplatz / Fahrradabstellplatz / PKW-Stellplätzen ist für die kommenden Jahre geplant

→ –Weinheim/Sulzbach, Kleestraße 3, 4 & 5 –

1. Fassadendämmung, Fabrikat Caparol Dalmatiner (160 mm)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Neueindeckung des Daches sowie Zwischensparrendämmung mit Verstärkung des Dachstuhles
4. Erneuerung Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung)
5. Erneuerung Rollläden
6. Einbau Sprechanlage
7. Anbau von thermisch getrennten Balkonen
8. Neuanlage der Außenanlage mit ebenerdigen Müllstandplatz / Fahrradabstellplatz / PKW-Stellplätzen

Mit der Komplettsanierung der Wohnanlage in Weinheim/Sulzbach, Kleestraße 3, 4 und 5 mit 18 Wohnungen wurde ein weiteres Objekt im Immobilien-Portfolio der Genossenschaft umfangreich saniert.

Um Energieverluste zu minimieren, wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem 160 mm (Fabrikat: Caparol Dalmatiner) und die Dachsparrenebene mit 240 mm Mineralwolle isoliert. Durch die Neuerstellung von zwei thermisch getrennten Balkontürmen ohne Wärmebrücke konnte die Wohnqualität enorm verbessert werden. Weiterhin wurde das Dach neu eingedeckt, alle Fenster durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht, sämtliche Rollläden erneuert und Aluminium-Außenfensterbänke angebracht. Die Erneuerung der Außenanlage und die Erstellung eines Müllstand- und Fahrradabstellplatzes sowie PKW-Stellplätzen nach Abschluss der Komplettsanierung werden das gelungene Sanierungskonzept abrunden.



Schillerstraße – Balkon, Hofseite



– Hemsbach, Schillerstraße 2 –

1. Fassadendämmung, Fabrikat Caparol Dalmatiner (160 mm)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Neueindeckung des Daches
4. Erneuerung Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung)
5. Erneuerung Rollläden
6. Einbau Sprechanlage
7. Erneuerung Balkonbeläge und -geländer
8. Neuanlage der Außenanlage mit ebenerdigen Müllstandplatz / Fahrradabstellplatz / PKW-Stellplätzen ist für die kommenden Jahre geplant

Mit der Komplettsanierung der Wohnanlage in Hemsbach, Schillerstraße 2 mit 9 Wohnungen wurde ein weiteres Objekt im Immobilien-Portfolio der Genossenschaft umfangreich saniert.

Um Energieverluste zu minimieren, wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem 160 mm (Fabrikat: Caparol Dalmatiner) ausgestattet. Durch die Erneuerung der Balkone bezüglich Fliesenbelag und Geländer konnte die Wohnqualität enorm verbessert werden.

Weiterhin wurde das Dach neu eingedeckt, alle Fenster durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht, sämtliche Rollläden erneuert und Aluminium-Außenfensterbänke angebracht. Die Erneuerung der Außenanlage und die Erstellung eines Müllstand- und Fahrradabstellplatzes sowie PKW-Stellplätzen in den Folgejahren werden das gelungene Sanierungskonzept abrunden.



Bauprogramm 2014

	Häuser	Wohnungen	Garagen / Stellplätze	Gewerbl. Einheiten	Herstellungskosten €
Bauüberhang 2013					
Ilvesheim, Maifischweg	12		24		1.086.500
Schlossbergterrasse Weinheim	9	2 ETW	12	9	2.550.000
gesamt	21		26	9	3.636.500
Neubauplanung 2014					
Düsseldorf	2	14	36		3.500.000
Hirschberg Leutershausen, Wormserstraße	13		18		3.800.000
Lützelsachsen, Bachwiesenstraße	6		6		900.000
Ladenburg, Feuerleitergasse	1	9	15		1.559.440
Ladenburg, Römerstadion	1		15	1	664.700
Schriesheim, Altenbach	16		16		2.454.200
Schriesheim, In den Fenschenbäumen	2	10	16		1.800.000
Lützen	1	3		3	396.250
Laudenbach	15		15		2.350.000
Ilvesheim, Scheffelstraße	2	7	11		1.000.000
Ilvesheim, Schillerstraße	2	7	11		1.000.000
Waldhof, Waldhofstraße / Akazienstraße	20		20		3.700.000
Altenpflegeheim Plankstadt	1	30	30		2.700.000
Seckenheim, Kloppenheimer Straße	30		30		5.550.000
Heddesheim, Straßenheimerstraße	3	18	18		2.900.000
Hirschberg, Friedrichstraße	1	8	12		1.100.000
Heddesheim, Neubaugebiet	15		15		3.000.000
Potsdam, Campus am Jungferensee	3	12	12		2.500.000
Brühl, Bäumelweg Nord	8		16		2.000.000
Oftersheim, Wohngebiet Nord-West	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, altengerechte Wohnanlage, Ärztehaus				21.500.000
gesamt:	142	118	312	4	64.374.590
Projektbetreuung 2014					
Campus am Jungferensee, Baufeld Gewerbe					208.000.000
Campus am Jungferensee, Bürogebäude					16.000.000
gesamt:					224.000.000



Jahresbilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	2013	2012
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.548,69 €	12.102,11 €
Sachanlagen	74.423.953,22 €	69.818.479,17 €
Finanzanlagen	16.090.646,63 €	1.951.776,22 €
Anlagevermögen insgesamt	90.528.148,54 €	71.782.357,50 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	15.298.697,69 €	17.819.195,59 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.816.980,86 €	9.130.511,62 €
Wertpapiere	15.455.754,16 €	30.727.829,24 €
Flüssige Mittel	1.964.266,10 €	3.855.772,78 €
Rechnungsabgrenzungsposten	3.105,56 €	7.833,51 €
Bilanzsumme	131.066.952,91 €	133.323.500,24 €

Passiva

	2013	2012
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	2.241.927,30 €	2.285.482,53 €
Ergebnisrücklagen	46.326.776,98 €	45.747.047,82 €
Bilanzgewinn	129.189,75 €	133.645,80 €
Eigenkapital insgesamt	48.697.894,03 €	48.166.176,15 €
Rückstellungen	8.368.261,62 €	8.152.873,79 €
Verbindlichkeiten	73.961.018,67 €	76.973.694,94 €
Rechnungsabgrenzungsposten	39.778,59 €	30.755,36 €
Bilanzsumme	131.066.952,91 €	133.323.500,24 €

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013 // €	2012 // €
Umsatzerlöse	20.136.125,63	23.839.714,00
Bestandsveränderung	- 1.607.183,12	- 5.203.873,19
Sonstige betriebliche Erträge	1.550.521,91	726.461,01
Aufwendung für bezogene Lieferung	11.866.845,34	11.250.925,43
Rohergebnis	8.212.619,08	8.111.376,39
Personalaufwand	2.204.964,34	2.326.213,27
Abschreibungen	2.339.206,73	2.272.239,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	709.880,19	712.577,57
Erträge aus der Gewinnabführung	960.126,74	383.056,35
Erträge aus anderen Finanzanlagen	241,50	241,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.077.127,36	1.046.125,63
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	64.112,31	18.726,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.018.994,26	2.519.141,18
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.912.956,85	1.691.901,87
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.923.662,43	- 62.429,78
Sonstige Steuern	280.375,51	260.099,64
Jahresüberschuss	708.918,91	1.494.232,01
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	579.729,16	1.360.586,21
Bilanzgewinn	129.189,75	133.645,80



Entwicklung des Reinvermögens

Aktiva

	€ 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

Bericht des Aufsichtsrats



Im Geschäftsjahr 2013 hat der Aufsichtsrat die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Aufgaben wahrgenommen und sich durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstands über die Lage des Unternehmens und wichtige Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der Vorsitzende, Herr Bernhard Würzburger, hat sich über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen laufend informiert. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt. Fragen der Geschäftspolitik und des Risiko-Managements wurden mit dem Vorstand in mehreren Sitzungen erörtert. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat unter Teilnahme des Vorstands acht Sitzungen abgehalten.

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 2013 und dem Ergebnis der Prüfung zu. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn nach Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

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

Mannheim, März 2014

Bernhard Würzburger
 Vorsitzender



Tochtergesellschaften und Ansprechpartner



Familienheim Rhein-Neckar eG

M7, 24 | 68161 Mannheim | Postfach 101041
Tel.: 0621-10772-0 | Fax: 0621-10772-33 | www.famheim-rhein-neckar.de | info@famheim-rhein-neckar.de

KFH Kabel-Service-Gesellschaft mbH

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

IFH Immobilien-Gesellschaft Familienheim Rhein-Neckar mbH

Ansprechpartnerin: Frau Marta Thome
Tel.: 0621-10772-54 | Fax: 0621-10772-55
info@famheim-rhein-neckar.de

Wohnbau Lützen GmbH

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

SEG Rhein-Neckar GmbH

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

BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG

Arastraße 2 | 85579 Neubiberg
Ansprechpartner: Herr Matthias von Hauff
Tel.: 089-558904-0 | Fax: 089-558904-499
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 | Fax: 0621-10772-66
www.ff-planen-bauen.de
joachim.nelles@famheim-rhein-neckar.de

FHS GmbH

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

GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG

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

ÖPP Rhein-Neckar GmbH

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

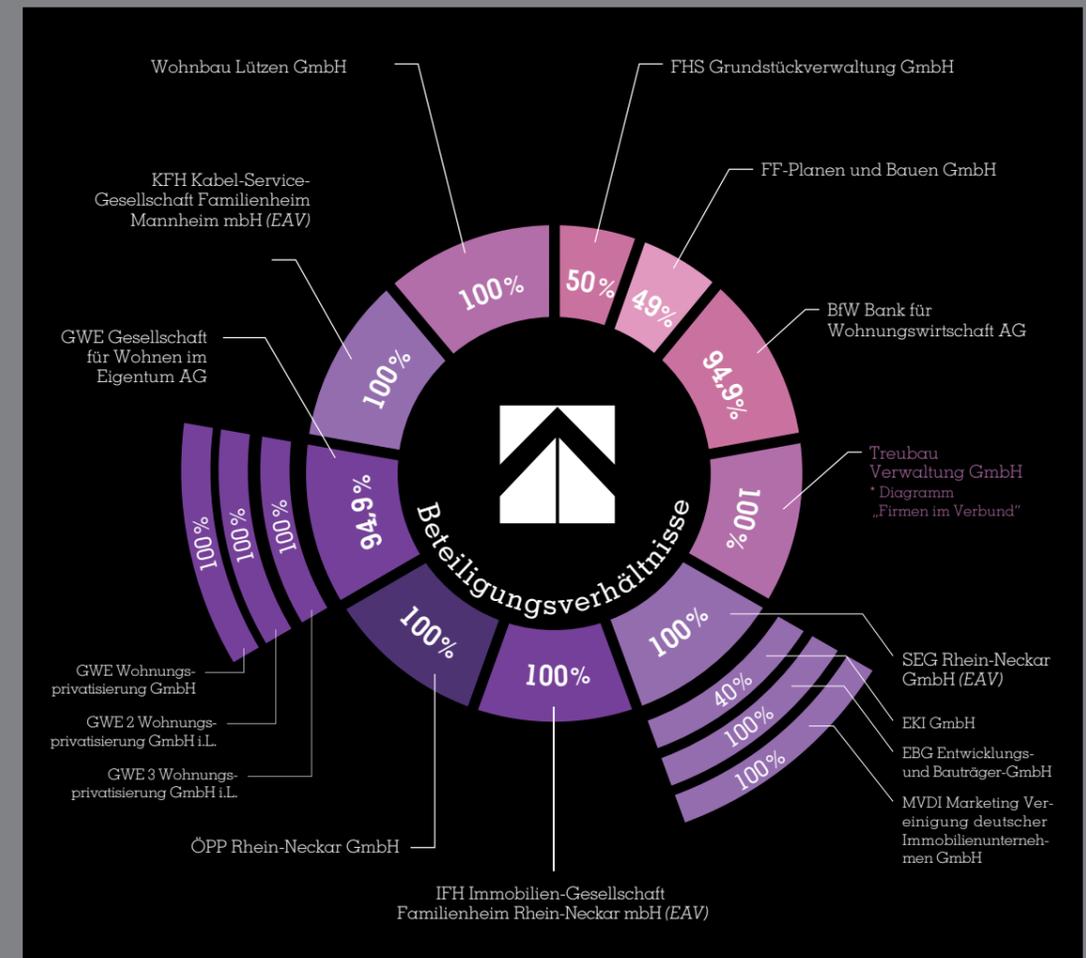
MVDI Marketing Vereinigung deutscher Immobilienunternehmen GmbH

Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt
Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55
info@mvdi-gmbh.de

Treubau Verwaltung GmbH

Am Exerzierplatz 6 | 68167 Mannheim
Ansprechpartner: Herr Hans-Dieter Brand
Tel.: 0621-3005-0 | Fax: 0621-3005-152
www.fachverwalter.de
kontakt@fachverwalter.de

Beteiligungsverhältnisse



* Treubau Verwaltung GmbH – Firmen im Verbund

Name der Gesellschaft	Sitz	Beteiligung
Kurpfälzische Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum mbH	Mannheim	100 %
Landmannschaftliche Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	Mannheim	100 %
Immobilien-Service-Anzinger Verwaltungsgesellschaft mbH	Senden	100 %
Wohnservice Verwaltungsgesellschaft mbH für Haus- und Wohnungseigentum	Senden	100 %
SÜWOBÄU Wohnungs-Verwaltungs GmbH	Augsburg	100 %
Urbanbau Haus- und Immobilienverwaltung GmbH	Stuttgart	100 %
Servicor Vermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft für Immobilien mbH	Mannheim	100 %
ibit team Immobilienverwaltung GmbH	Konstanz	100 %
Krebs Hausverwaltung GmbH	Mannheim	50 %



Die Bank für Wohnungswirtschaft AG Werte erhalten – Zukunft sichern



Die Bank für Wohnungswirtschaft AG wurde 2008 als Kreditinstitut für Wohnungseigentümer und Hausverwalter konzipiert. Ziel war es, eine spezialisierte Bank neu zu gründen, die von den Auswirkungen der Finanzkrise und den Verwerfungen am Kapitalmarkt so weit wie irgend möglich unabhängig sein sollte. Dieses Konzept überzeugte die Aufsichtsbehörden ebenso wie die Aktionäre, die das zum Aufbau der Bank erforderliche Kapital bereit gestellt haben. Der Geschäftsbetrieb konnte im Juli 2011 erfolgreich aufgenommen werden. Maßgebliche Kraft und mehrheitlicher Aktionär war zu dieser Zeit die Fachverwalter-Gruppe.

Innerhalb kürzester Zeit sicherte sich die Bank für Wohnungswirtschaft AG einen Kundenstamm von über 600 Wohnungseigentümergeinschaften. Bereits im ersten Jahr des Geschäftsbetriebs konnte die Bank auf diese Weise eine Bilanzsumme von über 45 Mio. Euro aufbauen.

Die Vorstände der Bank, Herr Matthias von Hauff und Olaf Bodde, legen strenge Kriterien an das Risikomanagement des Instituts an. Diese stellen bis heute sicher, dass die Bank, gemäß ihrer ursprünglichen Bestimmung, ein sicherer Hafen für die Gelder ihrer Einleger ist. Auf diesem Gebiet hat sich die Bank sogar in besonderer Weise hervorgetan: Auf alleinige Initiative der Bank für Wohnungswirtschaft AG hin wurde in 2013 das EAEG (Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetz) für Wohnungseigentümer grundlegend verbessert und die gesetzliche Einlagensicherung auf 100.000 Euro pro Wohnungseigentümer angehoben.

Beide Vorstände haben sich bereits über viele Jahre hinweg als Führungskräfte im Bankwesen bewiesen und verfügen über hinlängliche nationale sowie internationale Erfahrung. Es entspricht der konservativen Geschäftspolitik des Vorstands, dass zu jedem Zeitpunkt Sicherheit wichtiger als kurzfristige Rendite ist. Verlässlichkeit, Planbarkeit und Tragfähigkeit für die Zukunft stehen bei der Bank für Wohnungswirtschaft an erster Stelle. Das Motto der Bank „Werte erhalten – Zukunft sichern“ ist hier der Leitfaden.

Als bundesweit agierendes Institut hat sich die Bank für Wohnungswirtschaft AG mittlerweile die Marktführerschaft im Bereich der Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften gesichert. Das in der Bank vorhandene, hoch spezialisierte Know-How zu den Details des Wohnungseigentumsgesetzes und dem Umgang mit Wohnungseigentümern und Verwaltern garantiert den Kunden eine reibungslose, effiziente und unkomplizierte Zusammenarbeit.

Eines der Kernprodukte der Bank ist die Vergabe von Krediten an Wohnungseigentümergeinschaften. Die stetig höheren Anforderungen an Sanierungsstandards und das zunehmende Alter vieler Wohnanlagen bedeuten für viele Wohnungseigentümer eine erhebliche finanzielle Belastung. Besonders Wohnungseigentümer im Rentenalter und junge Familien geraten hierdurch regelmäßig an die Grenzen ihrer finanziellen Ressourcen. Ein Kredit an die Wohnungseigentümergeinschaft sichert die Werthaltigkeit der Wohnanlage einerseits und bietet den Wohnungseigentümern niedrige, planbare Raten für die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen. Die Eingliederung der Bank für Wohnungswirtschaft AG in die Firmengruppe der Familienheim Rhein-Neckar eG ist ein Zugewinn für alle beteiligten Unternehmen. Aufgrund des gemeinsamen, starken wohnungswirtschaftlichen Hintergrunds wird sich die Bank noch stärker in ihrem Kernmarkt etablieren können. Besonders die Zusammenarbeit mit der kürzlich erworbenen Treubau Verwaltung GmbH bietet interessante Perspektiven. Der ständige und enge Austausch mit einem der führenden Immobilienverwalter bedeutet für die Bank ein allzeit geschärftes Verständnis für die Anforderungen ihrer Zielkunden.



Matthias von Hauff



Olaf Bodde

Die Bank für Wohnungswirtschaft AG ist vielfältig vernetzt und verfügt über sehr gute Kontakte in die Immobilienbranche. Als Mitglied im Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. trägt das Institut immer wieder dazu bei, dass fachbezogene Themen sowohl auf Ebene der Marktteilnehmer als auch der Politik und der Rechtsprechung Beachtung finden.

Mit dem Selbstverständnis, Spezialdienstleister für die Wohnungswirtschaft zu sein, schaut die Bank in eine spannende Zukunft. Sie wird ihre Rolle als Marktbereiter weiter ausbauen. Die für 2014 geplante Erhöhung des Eigenkapitals auf 10 Millionen Euro wird das Kreditgeschäft der Bank festigen.



Die Treubau Verwaltung GmbH Immobilienverwaltung seit 1971



Die Wohnungseigentümergeinschaft Friedrich-Ebert-Straße 70–74 in Schwetzingen war im Jahr 1971 die erste in der Geschichte der Treubau Verwaltung GmbH. Geschäftsführer und Gründer Herr Michael von Hauff legte mit der erfolgreichen Akquise der WEG den Grundstein in die Selbstständigkeit. In der Zwischenzeit bestätigte die WEG Friedrich-Ebert-Straße 70–74 die Treubau Verwaltung GmbH insgesamt acht Mal als Verwalter.

Michael von Hauff begann mit der Verwaltung von 30 Wohneinheiten und steigerte dies bis Ende 1975 bereits auf 2.300 Wohneinheiten. Im Jahr 1986 bezog die Treubau Verwaltung GmbH mit mittlerweile 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ihr erstes eigenes Bürohaus. In den folgenden Jahren konnte durch Akquise, aber auch durch Beteiligungen an anderen Firmen ein starkes Wachstum verzeichnet werden.



Michael von Hauff



Hans-Dieter Brand

Das Collini-Wohnhaus in Mannheim mit 515 Wohnungen ist wohl die berühmteste WEG im Raum Rhein-Neckar im Bestand des Unternehmens DIE FACHVERWALTER®. Seit 1988 wird der Collini-Wohnturm von der Treubau Verwaltung GmbH verwaltet. In den letzten 20 Jahren haben die Eigentümer ca. 14 Millionen Euro in die Renovierung des Collini Wohnhauses gesteckt. Zuletzt in die gelungene Foyersanierung, die 2011 mit 250 geladenen Gästen in einer offiziellen Einweihung durch den Ersten Bürgermeister Christian Specht und dem Collini Architekten Karl Schmucker ihren krönenden Abschluss fand.

Die Treubau Verwaltung GmbH realisierte früh den Ausbau der Produktpalette. Somit stehen sie ihren Kunden bereits seit den 80er Jahren nicht nur im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung, sondern auch als Mietverwalter und bei der Vermittlung von Immobilien zur Seite. Bei Großeigentümern konnte sich die Firmengruppe als zuverlässiger Partner im Bereich institutionelle Mietverwaltung etablieren.

Die nachhaltige Entwicklungs- und Wachstumsstrategie der Treubau Verwaltung GmbH zahlte sich aus. Mit der Eröffnung neuer Niederlassungen in sechs weiteren Städten in 2009 kam das Unternehmen dem Ziel, seine Leistungen flächendeckend anbieten zu können, einen wichtigen Schritt näher.



Collini-Wohnhaus – Mannheim



DIE FACHVERWALTER® – Geschäftsgebäude am Exerzierplatz

2011 feierten DIE FACHVERWALTER® ihr 40jähriges Firmenjubiläum. Gemeinsam mit den Mitarbeitern und ihren Angehörigen ging es unter dem Motto „40 Jahre Fachverwalter – Alle in einem Boot“ auf eine Schiffstour den Rhein entlang. Mit einem Konzert des Hyperion Ensembles wurde außerdem in der Christuskirche Mannheim das Jubiläum mit Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern gefeiert.

In den letzten 40 Jahren schaffte es Michael von Hauff aus einem „Ein-Mann-Unternehmen“ ein mittelständisches Unternehmen zu schaffen, das seine Dienstleistungspalette immer weiter ausbaute. Wichtigste Konstante dabei war der Fokus auf die Kundenzufriedenheit. Dies ist einer der Gründe, weshalb einige Wohnungseigentümergeinschaften schon seit der Gründung von der Treubau Verwaltung betreut werden.

Immobilien gelten nach wie vor als eine der sichersten und damit attraktivsten Kapitalanlagen für ein breites Publikum – für den institutionellen Anleger ebenso wie für den Privatinvestor in Miethäuser oder einzelne Eigentumswohnungen. In mehr als 40 Jahren haben sich DIE FACHVERWALTER® mit ihrem Stammhaus der Treubau Verwaltung GmbH zu einem führenden Dienstleister im Bereich Verwaltung von Wohnungseigentum etabliert. Heute werden im Mannheimer Hauptsitz und den bundesweit 15 Niederlassungen 33.000 Einheiten von ca. 180 Mitarbeitern umfassend betreut.

Nach wie vor setzen DIE FACHVERWALTER® neben einem kontinuierlichen Wachstum der Unternehmensgruppe auf eine stetige Entwicklung des Servicespektrums in den Kernkompetenzen:

- WEG Verwaltung
- Mietverwaltung
- Immobilienverwaltung
- Abrechnungsservice

Als professioneller Partner bieten DIE FACHVERWALTER® Lösungen und Leistungen, welche weit über die rechtlichen Anforderungen eines Verwalters hinausgehen. Austausch von Informationen sowie die vorausschauende Sorgfalt im Umgang mit sämtlichen Daten zur Absicherung gegen Eventualitäten bestimmen durchgängig das Handeln der Fachverwalter. Durch ein regional aufgestelltes Niederlassungsnetz genießen die Kunden der Fachverwalter die Vorteile lokaler Marktkenntnisse ebenso, wie sie in den

Genuss der Wertschöpfung effizienter Rahmenvertragsregelungen der Unternehmensgruppe kommen. Eine kontinuierliche Mitarbeiterschulung bis hin zu einer aktiven Präsenz der Geschäftsführung in deutschen Immobilienbranchenverbänden und Aus- und Weiterbildungseinrichtungen garantiert den Kunden der Fachverwalter eine hohe Beratungs- und Verwaltungskompetenz.

Durch die stetige Entwicklung der Unternehmensgruppe nehmen DIE FACHVERWALTER® heute eine Schlüsselposition in der deutschen WEG-Verwaltungsbranche ein. Über 2000 Wohnungseigentümergemeinschaften in Deutschland haben sich in den letzten 40 Jahren für DIE FACHVERWALTER® als Verwalter entschieden. Neben den grundlegenden Anforderungen an ein Verwaltungsunternehmen bieten DIE FACHVERWALTER® zahlreiche weitere Leistungen, die individuell auf die Immobilie und die besonderen Bedürfnisse einer jeden WEG abgestimmt werden. Bauträger und Projektentwickler vertrauen auf die Beratung der Fachverwalter bei der Erstellung von Teilungserklärungen und Kaufverträgen und können so bereits im Planungsstadium ihrer Projekte von den langjährigen Erfahrungen der Unternehmensgruppe profitieren.

- Verwaltung nach WEG
- Buchhaltungs- und Abrechnungsservice
- Baumanagement
- „First Minute“-Consulting für Bauträger und Projektentwickler
- Mediation für konfliktbehaftete WEG's

Doch DIE FACHVERWALTER® halten nicht nur ihre Mitarbeiter auf dem Laufenden. Regelmäßig veranstalten DIE FACHVERWALTER® das Fachverwalter Immobilien Forum. Interessierte Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer sind eingeladen, aktuelle und informative Fachvorträge rund um das Wohnungseigentum zu verfolgen. Im Anschluss an die Vorträge besteht die Möglichkeit, sich mit den renommierten Referenten auszutauschen. In der Fachausstellung präsentieren Firmen der Immobilienbranche ihre Produkte und Dienstleistungen und nehmen sich Zeit für Fragen und Gespräche der Besucher. Die Anzahl der Besucher ist jährlich kontinuierlich gestiegen. Das 5. Fachverwalter Immobilien Forum findet am 14.03.2015 im stilvollen Ambiente im 3. Obergeschoss des Mannheimer Rosengartens statt. Nähere Informationen erhalten Sie unter www.fachverwalter-immobilien-forum.de.

Mit einem ganzheitlichen Mietverwaltungskonzept stehen die Wünsche und Anforderungen der Kunden im Mittelpunkt unseres Handelns. Das interne Qualitätsmanagement sichert einheitliche Betreuungsstandards in dokumentierten Prozessabläufen.

- Kaufmännische Immobilienverwaltung
- Technische Immobilienverwaltung
- Forderungsmanagement
- Miet(erhöhungs)management
- Integriertes Vermietungskonzept
- Mietbuchhaltung
- Individuelles Reporting
- Datencleaning/-aufbereitung

Nach dem Erwerb durch die Familienheim Rhein-Neckar e.G. hat sich das Unternehmen erneut organisch weiterentwickelt. Der Gründer und Geschäftsführer, Herr Michael von Hauff und Herr Hans-Dieter Brand, der als weiterer Geschäftsführer bestellt wurde, führen das Unternehmen weiterhin auf Erfolgskurs.

Aktuelle Bauprojekte



Schriesheim, In den Fenssbäumen

Schriesheim

In den Fenssbäumen

- Gewachsenes Baugebiet am südwestlichen Rand von Schriesheim
- Neubau von 10 Eigentumswohnungen (8 x 3 Zi. + 2 x 4 Zi.)
 - 12 Tiefgaragenstellplätze
 - Je Eingang nur 5 Wohnungen
- Barrierefreie Erschließung (Aufzüge)
- EG Wohnungen mit Gartenanteil
 - Gehobener Standard
- Geplante Fertigstellung Ende 2015



Ilvesheim, Maifischweg

Ilvesheim

Neubaugebiet „Im Mahrgrund II“

- Familien- und umweltfreundliches Wohnen
- Ruhige Lage
- Bis zu 206,31 m² Wohn- und Nutzfläche



Das familiäre Neubaugebiet „Im Mahrgrund II“ ist für die Stadt Ilvesheim eine neue und durchaus wahre Bereicherung. So zieht es mit seinen Spielplätzen und Kindergärten vor allem Familien an. Zudem lässt die ruhige Lage der Reihenhäuser im „Maifischweg“ eine entspannte Atmosphäre zu, welche durch die zahlreichen Grünanlagen noch unterstützt wird.

Die Reihenhäuser des „Maifischweg“ sind mit einer umweltschonenden Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Diese Technologie hilft die Umwelt zu schonen und ist zudem noch eine energiesparende Möglichkeit das jeweilige Haus mit Wärme zu versorgen. Doch auch die hochwertige Ausstattung der Gebäude macht sie attraktiv für die Interessenten und Käufer. So ist zum Beispiel der Fußboden aus Laminat und damit für spielende Kinder optimal geeignet. Denn er bringt eine gewisse Wärme mit sich und ist doch widerstandsfähig und elegant.

Die Objekte erfreuen sich an großem Interesse, besonders bei Familien, die eine ruhige und kindgerechte Lage zu schätzen wissen.



Leutershausen, Wormser Straße

Hirschberg-Leutershausen

Wormser Straße 5 – 5e und 7 – 7f

- 13 Reihenhäuser (ein 6er- und ein 7er Block)
- umweltfreundliche Ausstattung
- Wohnflächen zwischen 118 m² und 145 m²



Hirschberg-Leutershausen liegt an der badischen Bergstraße im Norden Baden-Württembergs, an den westlichen Ausläufern des kristallinen Odenwaldes, am Rande der Oberrheinischen Tiefebene zwischen 100 und 455 m Höhe. Über die Bundesstraße 3 hat Hirschberg einen direkten Autobahnanschluß an die A5. Die größeren Städte der Umgebung wie Heidelberg, Mannheim und Weinheim sind in kurzer Zeit mit dem Auto oder auch über den öffentlichen Nahverkehr rasch zu erreichen.

In der Wormser Straße wird die Familienheim Rhein-Neckar eG 13 Reihenhäuser mit Pkw-Stellplätzen in zwei Bauabschnitten errichten. Die Häuser sind mit einer umweltfreundlichen Luft-Wärme-Pumpe ausgestattet. Diese Technologie hilft die Umwelt zu schonen und ist zudem noch eine energiesparende Möglichkeit das jeweilige Haus mit Wärme zu versorgen. Die hochwertige Ausstattung der Gebäude, z.B. ist der Fußboden aus widerstandsfähigem, warmen Laminat, steigert zusätzlich die Attraktivität. Die Häuser werden in einem 6er-Block und einem 7er-Block gebaut. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 118 m² und 145 m².

Mit dem Aushub des ersten Bauabschnittes wurde bereits begonnen. Die Fertigstellung ist in 18 Monaten geplant.



3D-Modell – Stadtvillen in Heddesheim



3D-Modell – Reihenhäuser

Heddesheim

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

- Baugebiet liegt am nördlichen Rand der Bebauung Heddesheim mit optimalen Erreichbarkeiten der Autobahnen, der Bundesstraßen, der Infrastruktur und der vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten von Heddesheim
- Gemeinsam mit der FWD Hausbau GmbH aus Dossenheim errichten wir unter der Projektgesellschaft FF-Planen und Bauen GmbH in einem ersten Abschnitt Eigentumswohnungen und Reihenhäuser
- Aktuell sind 22 plus max. 11 weitere Eigentumswohnungen und 23 Reihenhäuser geplant
- Das Quartier ist autofrei, da alle Gebäude unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind
- Das Plus – als Bewohner des Reihenhauses komme ich im Keller sicher an mein Auto, das i.d.R. eingangsnah auf dem eigenen Stellplatz geparkt wird. So lassen sich alltägliche Dinge ohne großes Lastentragen erledigen.
- Barrierefreie Erreichbarkeit der Eigentumswohnungen über Aufzüge

www.brahms-quartier-heddesheim.de



3D-Modell – Innenansicht





Weinheim, Breslauer Straße / Stettiner Straße

Weinheim

Neuerwerb Breslauer Straße / Stettiner Straße

- „interessanter Wohnraum zu bezahlbaren Preisen“
- zentrale Lage
- insgesamt 209 Wohnungen

→ Die Familienheim Rhein-Neckar eG hat Anfang des Jahres 2013 insgesamt 209 Wohnungen von der Stadt Weinheim erworben. Das Quartier Breslauer Straße / Stettiner Straße in Weinheim besteht aus 25 aneinander angrenzenden Objekten in zentraler Lage in Weinheim mit sehr guter verkehrstechnischer und infrastruktureller Anbindung. Trotz einiger anderer Interessenten hat sich die Stadt Weinheim aufgrund der hohen Sozialkompetenz und Zuverlässigkeit für einen Verkauf dieses Quartiers an die Familienheim Rhein-Neckar eG entschieden. Gemeinsam mit der Stadt Weinheim wurde ein vernünftiger und ausgewogener Weg gefunden, um einerseits den sozialen Gedanken dieses Quartiers „interessanter Wohnraum zu bezahlbaren Preisen“ auch zukünftig für die Mieterinnen und Mieter zu sichern, und um andererseits die stetige Fortentwicklung und Modernisierung der Objekte und Wohnungen, insbesondere in energetischen Hinsicht, gewährleisten zu können.

Die Familienheim Rhein-Neckar eG hat damit Ihren hohen Stellenwert als zuverlässiger Partner in der Region und darüber hinaus untermauert und erneut nachgewiesen, dass wirtschaftlicher Erfolg und hohe soziale Kompetenz keine sich ausschließenden Unternehmensphilosophien sein müssen.



Ilvesheim, Scheffelstraße

Ilvesheim

Schillerstraße / Scheffelstraße

- 2 Mehrfamilienhäuser
- je 6 Eigentumswohnungen
- 2 Einfamilienhäuser
- Wohnflächen zwischen 84,63 m² und 101,78 m²

→ Inmitten der Metropolregion Rhein-Neckar, im Herzen der Kurpfalz und trotzdem in ruhiger, zentraler Lage befindet sich Ilvesheim. Die Familienheim Rhein-Neckar eG wird hier zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 großzügigen Eigentumswohnungen errichten, um auch der älteren Generation gerecht zu werden. Es entstehen je drei 3-Zimmerwohnungen und drei 4-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 84,63 m² und 101,78 m². Die Erdgeschoßwohnungen haben einen großen Gartenteil, die restlichen Wohnungen Balkone. Die Häuser werden mit einem Aufzug ausgestattet und sind barrierearm. Angrenzend an das Mehrfamilienhaus entsteht noch je ein Einfamilienhaus mit ca. 151,06 m² Wohnfläche.

Der Baubeginn ist für April 2014 geplant. Die Bauzeit beträgt ca. 18 Monate.



Mozartstraße 20 – 26/1

Plankstadt

Mozartstraße 20 – 26/1

- Gewachsenes Baugebiet im Nordwesten von Plankstadt
- Fußläufig Spielplatz und Schule zu erreichen
- Durch die neue Umgehungsstraße Mannheim/Schwetzingen/Heidelberg optimal an das Verkehrsnetz angebunden (Mannheim Innenstadt in ca. 20 Minuten erreichbar)
 - Neubau von 6 Doppelhaushälften (ca. 134 m² Wohnfläche, 40 m² Nutzfläche, ca. 256 m² Grundstück)
 - Kurzfristig bezugsfertig
 - Außenanlage inklusive Rasen
 - Schönes Masterbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
 - Zum Wohlfühlen für die 4-köpfige Familie
- Luft – Wasser – Wärmepumpe zur optimalen Reduzierung der Betriebskosten
 - 3-fach verglaste Fensterelemente
 - Im EG zur Terrasse Hebeschiebetür



Feuerleitergasse 10 – Ansicht Süd-West

Ladenburg

Feuerleitergasse 10:

- Mehrfamilienhaus
 - 9 Wohnungen
 - Wohnflächen zwischen 86 m² und 136 m²
 - Rückgebäude mit Garagen und Abstellräumen
- Im Herzen von Ladenburg in bester Lage entstehen neun Eigentumswohnungen mit 2–4 Zimmern.
- Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung, eine Terrasse oder einen großen Balkon. Umgeben von wunderschöner Natur und eingebunden in das attraktive Geschehen einer historischen Stadt, ist der Standort Ladenburg ein idealer Wohnort.
- Dieses Bauvorhaben ist ein interessantes Angebot für Menschen jeden Alters, egal ob als attraktiver Wohnsitz oder nachhaltige Zukunftsvorsorge.



Aus unserer Bautätigkeit



Potsdam, SAP Research-Center



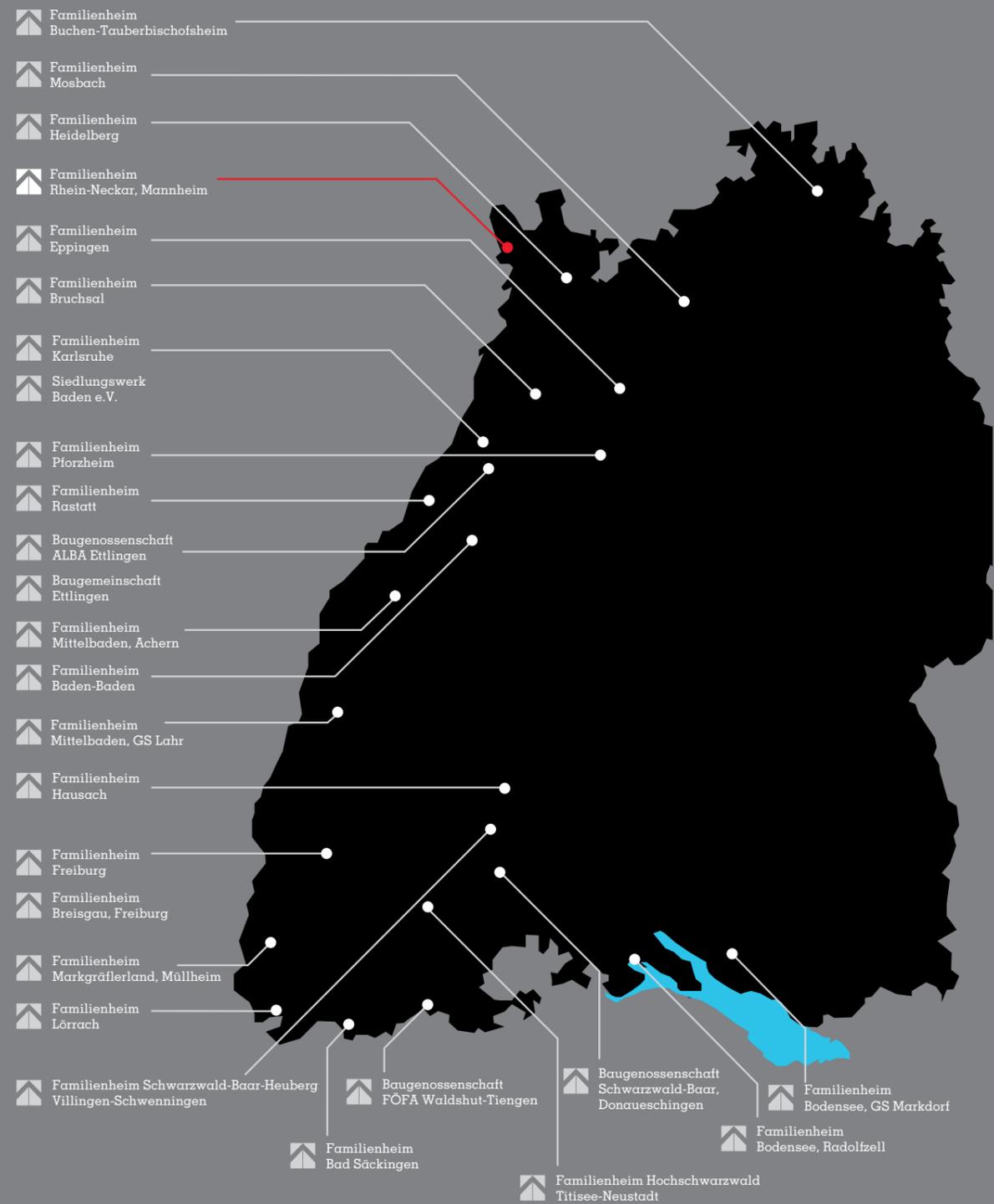
Potsdam, SAP Research-Center



Hirschberg-Leutershausen, Friedrichstraße – Entwurfsplanung



Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg





Familienheim Rhein-Neckar eG

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

info@famheim-rhein-neckar.de
www.famheim-rhein-neckar.de

Gestaltung:

cortona werbeagentur GmbH
Bahnhofstraße 29 | 69469 Weinheim

info@cortona.de
www.cortona.de