



Geschäftsbericht 2014



**Familienheim
Rhein-Neckar eG**

Eine moderne Genossenschaft
mit Tradition



Inhalt

04

Editorial

- 04 ... Herausforderungen als Chancen der Zukunft
- 06 ... Bruttoinlandsprodukt in Deutschland
... Entwicklung der Verbraucherpreise

09

Bericht des Vorstands

- 09 ... Lagebericht
- 12 ... Liquide Mittel zum 31.12.2014
... Entwicklung des Mitgliederbestandes und der Geschäftsanteile
... Stand der Geschäftsguthaben

15

Die Genossenschaft

- 15 ... Verwaltungsorgane
... Anmerkung zur Ausgliederung der Spareinrichtung
- 16 ... Unternehmensdaten im Überblick
- 17 ... Höhe der Nutzungsgebühren
- 18 ... Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2014
- 23 ... Bauprogramm 2015
- 24 ... Jahresbilanz zum 31. Dezember 2014
- 25 ... Gewinn- und Verlustrechnung
- 26 ... Entwicklung des Reinvermögens

27

Bericht des Aufsichtsrats

28

Tochtergesellschaften und Ansprechpartner

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

35

Aktuelle Bauprojekte

- 35 ... Brühl: „Bäumelweg Nord“
- 36 ... Ilvesheim: „Im Mahrgrund II“
- 37 ... Leutershausen: Wormser Straße
- 38 ... Heddesheim: „Mitten im Feld“
- 40 ... Heddesheim: Mietwohnungen
- 42 ... Plankstadt: Mozartstraße
- 43 ... Ilvesheim: Schiller- / Scheffelstraße
- 44 ... Ladenburg: Feuerleitergasse
- 46 ... Schriesheim: Soziales Projekt
- 47 ... Laudendach: Im Kisselfieß
- 48 ... Mannheim: Benjamin Franklin Village

52

Aus unserer Bautätigkeit



Editorial

Bericht des Vorstands
Die Genossenschaft
Bericht des Aufsichtsrats
Tochtergesellschaften
Aktuelle Bauprojekte

Herausforderungen als Chancen der Zukunft

An unsere Mitglieder und Geschäftspartner



Gerhard A. Burkhardt



Alexander Burkhardt



Martin Burneleit



Von der Gründung 1947 bis heute gilt noch immer unser genossenschaftliches Credo: Soziale Verantwortung durch Realisierung bezahlbaren und geeigneten Wohnraums für große Teile der Bevölkerung. Um dieses Ziel erfolgreich verfolgen zu können, setzen wir auch künftig auf eine effektive und beständige Firmenpolitik: Durch fast 70-jährige Erfahrung, kalkulierte Risikobereitschaft, transparente und optimierte Unternehmensabläufe sowie durch gut ausgebaute Vernetzung verfügt die Familienheim Rhein-Neckar eG über alle notwendigen Mittel und Werkzeuge, die ein Unternehmen mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen für ein gesundes und stabiles Wachstum benötigt. Ein Beispiel dieser nachhaltigen Unternehmensphilosophie ist die erfolgreiche Entwicklung unserer neuen Tochterunternehmen, die sich nach erfolgter Integration in die Unternehmensgruppe nunmehr auf Erfolgskurs befinden und die es uns ermöglicht haben, eine noch breitere Basis für den wirtschaftlichen Erfolg zu schaffen.

Natürlich spielen für die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle: Beim Blick auf die allgemeinen Wirtschaftsdaten ist festzustellen, dass sich die konjunkturelle Lage in Deutschland im Laufe des Jahres 2014 verbessert hat: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit sogar über dem Durchschnittswachstum der letzten zehn Jahre von 1,2 %. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel moderater gewachsen (2013 um 0,1 % und 2012 um 0,4 %).



Steigende Konsumausgaben waren wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013.

Insbesondere im Baugewerbe kam es – unter anderem begünstigt durch die extrem milde Witterung in den Wintermonaten – im Jahr 2014 zu einem kräftigen Anstieg der Wirtschaftsleistung von 2,7 %. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr.

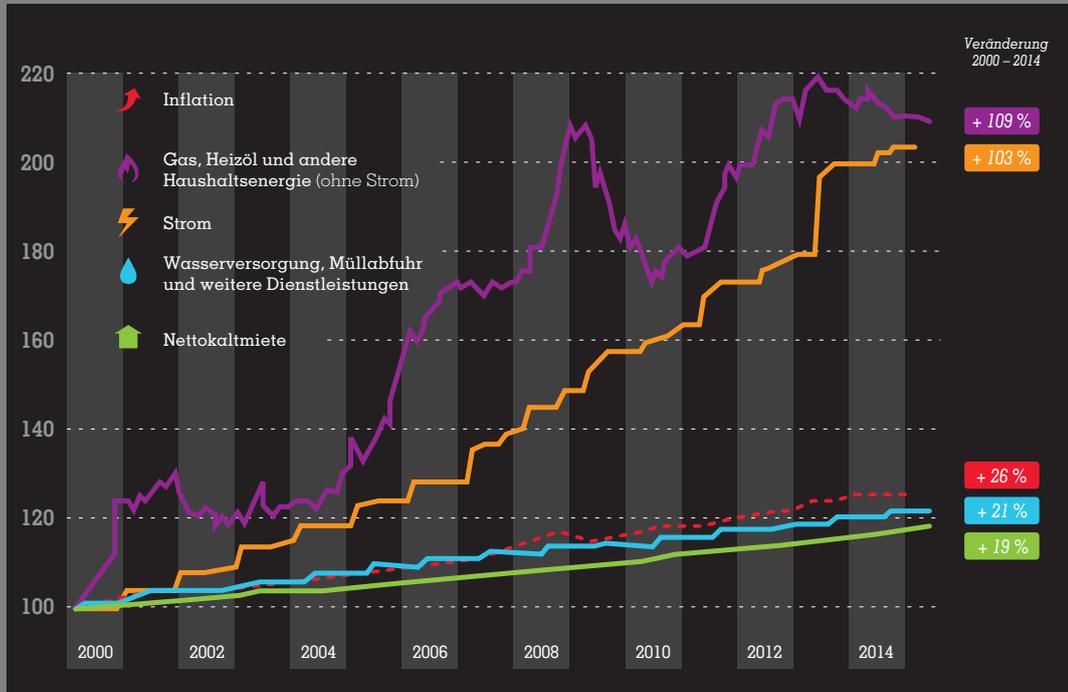
Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2014 mit 42,7 Millionen das achte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Das waren 371.000 Personen oder 0,9 % mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbslosen nach internationaler Abgrenzung sank im Jahr 2014 um 94 000 Personen (– 4,3 %) auf 2,1 Millionen, dem niedrigsten Stand in Deutschland seit der Wiedervereinigung. In der EU ist Deutschland am wenigsten von Erwerbslosigkeit betroffen: Die jüngsten Ergebnisse für Dezember 2014 weisen für Deutschland eine saisonbereinigte Erwerbslosenquote von 4,8 % aus, gefolgt von Österreich mit 4,9 %. Innerhalb der EU ist nach wie vor die Erwerbslosigkeit in Griechenland (Quote im Oktober 2014: 25,8 %) und Spanien (Quote Dezember 2014: 23,7 %) am höchsten. Allerdings verzeichnete Griechenland in der EU zuletzt den größten Rückgang der Erwerbslosenquote im Vorjahresvergleich.

Neben den wirtschaftlichen Fakten spielen natürlich auch die politischen Rahmenbedingungen im Fokus einer nachhaltigen Unternehmensstrategie eine wichtige Rolle. Ein wesentliches Thema hierbei ist die viel diskutierte und verständlicherweise auch kritisierte Mietpreisbremse. Jedoch lohnt es sich, bei der oftmals scheinbar dem Selbstzweck dienenden Diskussion um steigende Wohnkosten genauer hinzusehen: Die durchschnittlichen Nettokaltmieten stiegen während der vergangenen zwölf Jahre lediglich um 19 %. Damit liegt die Mietentwicklung sogar noch unterhalb der allgemeinen Inflation, die seit dem Jahr 2000 um 26 % gestiegen ist. Betrachtet man jedoch die Mietnebenkosten und hier besonders die Energiekosten, wird deutlich, wer oder was in Wahrheit für den stetigen Anstieg der Bruttowarmmiete verantwortlich zeichnet: Zwischen Anfang 2000 und Mitte 2014 sind die Preise für Haushaltsenergie bundesweit um ganze 109 % gestiegen. Strom wurde um 103 % teurer. Vergleicht man den Preisanstieg bei Mieten mit anderen Dingen des alltäglichen Lebens, zeigt sich, dass diese sogar weniger stark steigen als die Preise für Obst und Gemüse, Zeitungen oder Schmuck. Die Preise für Obst und Gemüse sind zwischen 2010 und 2013 mehr als doppelt so stark angestiegen wie die Nettokaltmieten. Besonders stark war die Preissteigerung beispielsweise bei Flugtickets, die um 20 % angezogen haben. Diese Faktoren sind es letztlich, die das Wohnen in Deutschland teurer machen. Die Einschätzung, ob das politische Werkzeug „Mietpreisbremse“ dazu geeignet ist, dieser Entwicklung nachhaltig entgegen zu treten, oder ob durch diese Maßnahme nicht vielmehr notwendige Investitionen zur Senkung bzw. Begrenzung der Nebenkosten verhindert werden, sei dem geeigneten Leser überlassen.



Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen

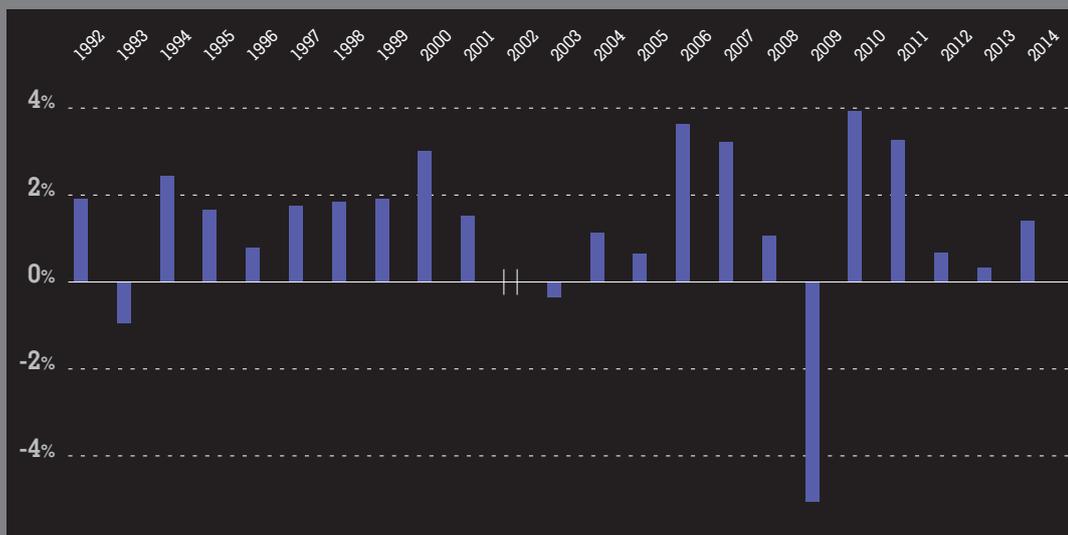
Index Januar 2000 = 100



Quelle: GDW-SCHRADER, 18.11.2014

Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, verkettet | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statista 2015



Das Zusammenspiel jedenfalls aus Mietpreisbremse einerseits und ansteigenden Baukosten andererseits wird neben einer fatalen Signalwirkung wohl kaum zu steigenden Investitionen insbesondere im energetischen Bereich führen. Sie verteuern weiterhin den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neubau drastisch. Von Mitte des Jahres 2000 bis 2014 sind die Baukosten insgesamt um über 30 % gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Materialkosten aus (+31,9 %). Betrachtet man alle Investitionen, die zum Bau einer Wohnung innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudes inklusive Grundstück notwendig sind, so ergibt sich ein deutlicher Preissprung. Während in den Jahren 2004 und 2005 der Bau einer Wohnung rund 1.680 Euro pro Quadratmeter gekostet hat, muss man dafür heute rund 2.470 Euro pro Quadratmeter in die Hand nehmen. Das ergibt einen Preissprung von 47 %. Neben den gestiegenen Baukosten sorgen also auch höhere Grundstückspreise, strengere Energievorschriften, gestiegene Honorare für Architektur- und Ingenieurdienstleistungen, Mehraufwände bei Genehmigungsverfahren, Vorschriften für Tiefgaragen und Parkplätze sowie für Dachbegrünungen für einen preistreibenden Effekt bei Neubauten.

All diesen Faktoren muss im Rahmen einer vernünftigen und soliden Geschäftsstrategie Rechnung getragen werden. Dass wir als Genossenschaft seit Jahrzehnten regional und überregional als angesehen Partner in allen Fragen rund um die Immobilie gelten, ist ein Beweis für die nachhaltige Geschäftspolitik, die wir insbesondere unseren Genossenschaftsmitgliedern schuldig sind. Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben wir massiv in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert, um gerade bei den gestiegenen Energie- und Nebenkosten Einsparungen für unsere Mieter gewährleisten zu können. Darüberhinaus profitieren sie auch von einer gestiegenen Wohnqualität und einer maximalen Zukunftssicherheit.

In diesem Zuge möchten wir ganz besonders das Wohnquartier *Breslauer / Stettiner Straße in Weinheim* erwähnen, dessen 209 Wohnungen und Außenanlagen wir seit Anfang 2013 mit viel Aufwand und Koordinationsgeschick sanieren und modernisieren (*Seite 20*). Hierbei wird deutlich, dass wirtschaftlicher Erfolg und hohe soziale Kompetenz keine sich ausschließenden Unternehmensphilosophien sein müssen.

Dabei sind wir stolz darauf, vor allem mit traditionellen Handwerksbetrieben aus der Region zusammenzuarbeiten, die mit einem sehr hohen Qualitätsanspruch und nach neuestem Stand der Technik ihr Werk verrichten. Dies gilt ebenso für unsere Neubautätigkeiten, die im kommenden Jahr spannende Herausforderungen mit sich bringen:

Das anspruchsvolle Projekt *Feuerleitergasse in Ladenburg* steht nunmehr nach Berücksichtigung aller örtlichen und behördlichen Sonderfaktoren und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde kurz vor der Realisierung, welche bei dem bereits vorliegenden Anfragensturm schon jetzt als Erfolgsgeschichte bezeichnet werden kann. Blicken Sie mit uns zusammen hinter die Kulissen dieses vielfältigen Projektes auf *Seite 44*.

Im Gegensatz zu diesem hochwertigen Bauprojekt stehen, ganz im Sinne des genossenschaftlichen Credos, auch soziale Projekte im Fokus. In enger Zusammenarbeit mit dem Land und den zuständigen



Ämtern wird derzeit die Realisierung eines Neubaus insbesondere zur Unterbringung von Flüchtlingen in Schriesheim vorangetrieben (*Seite 46*).

Die größte Chance für die Metropolregion stellt zweifelsfrei der Abzug der amerikanischen Truppen und die dadurch frei werdenden Konversionsflächen dar. Im Rahmen der Konversion, der Überführung der ehemals militärisch genutzten Flächen in einen Ort des zivilen Lebens, wandelt sich in den kommenden Jahren das Gesicht der ehemaligen Militärlasernen: Es entstehen attraktive Wohnflächen, vorhandene Gebäude werden saniert, Gemeinschaftseinrichtungen, Sportstätten, Schulen, Kindergärten werden errichtet. Gerade wir als Genossenschaft möchten in diesen Umwandlungsprozess und der Entstehung von durch Vielfalt und sozialer Durchmischung gekennzeichneten modernen Wohnquartieren, beispielsweise von Benjamin-Franklin-Village, unsere Kompetenz und Stärken einbringen und erarbeiten derzeit Hand in Hand mit der Stadt Mannheim ein entsprechendes Konzept (*Seite 48*).

All dies macht deutlich, mit welcher Energie und Intensität wir unsere Unternehmensgruppe und ihre wirtschaftliche Basis in den letzten Jahren vorangetrieben und kontinuierlich ausgebaut haben und dies auch weiterhin tun. Sowohl in wirtschaftlicher als auch in geschäftsstrategischer Hinsicht schauen wir aufgrund dieser stabilen Kontinuität optimistisch auf aktuelle und künftige Herausforderungen und werden diese auch weiterhin als Chancen für die Zukunft begreifen und nutzen.

Der Vorstand

Gerhard A. Burkhardt, Alexander Burkhardt, Martin Burneleit



Lagebericht der Familienheim Rhein-Neckar eG – 2014

→ Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen ließ deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht. Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (*Statistisches Bundesamt*).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten) erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab. Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 insgesamt 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

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

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums)



um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist. Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen sowie Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

→ 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. 2014 wurde der Bereich Spar auf die BfW-Bank für Wohnungswirtschaft AG, eine Tochtergesellschaft der Genossenschaft, übertragen.

→ Geschäftsverlauf

– Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes –

Zum Jahresende sind 2.273 Wohnungen und 35 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand der Genossenschaft. Einige Einheiten in Eigentümergeinschaften wurden im Geschäftsjahr veräußert. Gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten durchgeführt, die notwendigen Sollmieten erzielt und die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte somit gewährleistet werden. Im Geschäftsjahr wurde eine Steigerung des Umsatzerlöses von 4,7 % erreicht.

– Verkaufstätigkeit im Neubaubereich –

Im Bauträgergeschäft wurden neue Projekte vorbereitet. Im Mittelpunkt der Verkaufsaktivitäten standen die Projekte „Ilvesheim Maifischweg“ sowie „Mozartstraße Plankstadt“. Dass dort bereits jeweils alle Objekte verkauft wurden, zeugt von einer sehr guten Marktakzeptanz unserer genossenschaftlichen Neubauprojekte.

– Spareinrichtung –

Die im Jahr 2013 durch die Vertreterversammlung beschlossene Ausgliederung der Spareinrichtung auf das Tochterunternehmen BfW-Bank für Wohnungswirtschaft wurde vollzogen. Das erlaubnispflichtige Einlagengeschäft wurde eingestellt, der Verzicht auf die Bankerlaubnis gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erklärt.



– Betreuung –

Die Genossenschaft hat auch 2014 Dienstleistungen im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung, Mietverwaltung und technische Baubetreuung angeboten. Der Bereich Wohnungseigentumsverwaltung wurde im Geschäftsjahr an ein Tochterunternehmen ausgelagert. Zum 31.12.14 wurden insgesamt 375 Wohneinheiten und 40 Gewerbeeinheiten verwaltet.

– Unternehmensbeteiligungen –

Aus den Beteiligungen der Tochterunternehmen konnten im Berichtsjahr insgesamt positive Ergebnisse generiert werden. Die wesentlichen Beteiligungen, die BfW-Bank für Wohnungswirtschaft AG und die Treubau-Gruppe wurden 2013 erworben. Die Entwicklung der Unternehmen entsprach den erwarteten Annahmen. Eine vereinbarte Kapitalerhöhung von 4.745 Tsd. EUR bei der BfW-Bank für Wohnungswirtschaft AG wurde durchgeführt.

→ Wirtschaftliche Verhältnisse

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

→ Ertragslage

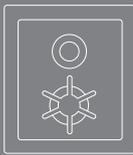
Die Umsätze aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 682,9 Tsd. EUR auf 15.214,2 Tsd. EUR. Das Ergebnis wurde durch überdurchschnittlich hohe Instandhaltungsaufwendungen belastet. Im Bauträgergeschäft konnten im Geschäftsjahr 1.734,1 Tsd. EUR realisiert werden, was zu einem Ergebnisbeitrag von 293,0 Tsd. EUR führte. Ein Ergebnisbeitrag in Höhe von 593,5 Tsd. EUR wurde durch den Verkauf der Wertpapiere bewirkt. Der wesentliche Beitrag zum Jahresergebnis 2014 von 3.355,5 Tsd. EUR wurde durch den Verkauf der Bestandswohnungen erzielt.

→ Finanzlage

Die wesentlichen von der Genossenschaft eingesetzten Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Für die Zahlungsverpflichtungen aus den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Neubautätigkeit und der Ausgliederung des Sparbereiches konnten Darlehen zu aktuell sehr günstigen Konditionen aufgenommen werden. Dadurch erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten. Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es nur in geringem Umfang zu Mietausfällen kommt. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.14 beträgt 13,9 Mio. EUR. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar. Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2015 die notwendige Sanierungen und Neubauten im Anlagevermögen sowie die geplanten Projekte im Umlaufvermögen durchzuführen. Es besteht ein nicht in Anspruch genommener Kreditrahmenvertrag in Höhe von 5.555 Tsd. EUR.



Liquide Mittel zum 31.12.2014



	€
Kassenbestand per 30.12.2014	1.215,65
Bankguthaben per 30./31.12.2014	
Girokonten	1.809.741,45
Festgeldkonten	12.109.814,86
Barkasse Parken Schlossbergterrasse 30./31.12.2014	641,10

Entwicklung des Mitgliederstandes und der Geschäftsanteile



	Mitglieder	weitere Anteile
Mitgliederbestand am 01.01.2014	6.118	7.403
+ Zugang 2014	212	77
- Abgang 2014	276	399
= Mitgliederbestand am 31.12.2014	6.054	7.081

Mitgliederbewegung 2014



	Mitglieder	weitere Anteile
+ Beitritt	212	77
+ Tod	77	342
↻ Übertragung	6	7
< Ausschluss	18	-
× Teilkündigung	-	2
× Aufkündigung	175	48

Stand der Geschäftsguthaben



	€
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2013	2.241.927,30
Stand der Geschäftsguthaben zum 31.12.2014	2.156.585,60
Abgang im Geschäftsjahr 2014	- 85.341,70



→ Vermögenslage

Die Kapitalerhöhung bei dem Tochterunternehmen BfW-Bank für Wohnungswirtschaft AG vermindert um den Abgang der Bestandswohnungen führte im wesentlichen zu einem Anstieg der Vermögenswerte im Anlagevermögen um 1.019 Tsd. EUR gegenüber dem Vorjahr. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.141 Tsd. EUR erhöht.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdmittelkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,9 %	2,1 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital}}$	6,5 %	1,5 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	40,1 %	37,2 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	70,8 %	69,1 %
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$	54,7 %	56,8 %

→ Nachtragsbericht

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

→ Chancen und Risiken

Für das Geschäftsjahr 2015 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. Insbesondere ergeben sich aus unserer Sicht gute Chancen aus den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Metropolregion Rhein-Neckar. 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. Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsportfolios sind Voraussetzung für eine dauerhafte Vermietbarkeit



des Bestandes zu marktkonformen Mietpreisen. Dieses Ziel wird weiterhin nachhaltig verfolgt. Aufgrund der soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern sowie dem qualitativen guten Wohnungsbestand gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele erreichen können. Weitere Investitionen in den Bestand sind geplant und aufgrund unserer guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durchführbar. Finanzierungen erfolgen mit Eigen- und Fremdmitteln, unter 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 interne Controllinginstrumente tragen dazu bei, dass die Genossenschaft auch organisatorisch den zukünftigen Anforderungen gewachsen ist.

→ Prognosebericht

Die Mieterhöhungen, entsprechend den vertraglichen Möglichkeiten, werden den Verkauf der Bestandswohnungen kompensieren und zu einem moderaten Anstieg der Umsätze aus der Hausbewirtschaftung führen. Für das Jahr 2015 rechnen wir mit einem Umsatz von 16.009 Tsd. EUR und für 2016 von 16.268 Tsd. EUR. Projekte in Ilvesheim, Brühl, Ladenburg und Hirschberg werden aktiv vermarktet und eine Erhöhung der Umsätze im Neubaubereich bewirken. Für die Jahre 2015 und 2016 liegt der geplante Umsatz bei 11.402 Tsd. EUR bzw. 9.185 Tsd. EUR. Für das kommende Geschäftsjahr 2015 rechnen wir mit einem positiven Jahresergebnis von voraussichtlich 3.157 Tsd. 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 2015 von einer anhaltend positiven Entwicklung aus, wobei weitergehende Folgewirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können.

Der Vorstand

Gerhard A. Burkhardt, Alexander Burkhardt, Martin Burneleit

Mannheim, 25. 02. 2015



Die Genossenschaft

Verwaltungsorgane



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

Anmerkung zur Ausgliederung der Spareinrichtung



Gemäß dem Schreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 12. August 2014 wird bestätigt, dass die Familienheim Rhein-Neckar eG mit der vollzogenen wirtschaftlichen Ausgliederung des Sparbetriebs in vermögensrechtlicher, organisatorischer und EDV-technischer Hinsicht zum 10.06.2014 das erlaubnispflichtige Einlagengeschäft vollständig eingestellt hat. Mit dem Eingang der Verzichtserklärung ist die Bankerlaubnis für die Genossenschaft erloschen.

Die Spareinrichtung wurde an die Bank für Wohnungswirtschaft (BfW), die seit 01.01.2014 zur Familienheim-Unternehmensgruppe gehört, übertragen. Dies bedeutet, dass sich Sparbücher, Sparbriefe und Sparverträge fortan in der Verwaltung der BfW Bank befinden. Die Genossenschaftsanteile verbleiben nach wie vor in der Genossenschaft selbst.



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 Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.
Weitere Daten der Unternehmensgruppe Familienheim Rhein-Neckar eG	
Gesamtbauleistung inkl. Tochtergesellschaften, Wohn-, Gewerbe- und Wirtschaftseinheiten	9.526
Im Bau bzw. Vorbereitung befindliche Bauvorhaben inkl. Tochtergesellschaft SEG	96
Mietwohnungsbestand inkl. Tochtergesellschaften	2.845
Verwaltete Einheiten inkl. Tochtergesellschaften	33.817
Bilanzsumme	129.333.858,28 €
Anlagevermögen	91.604.243 €
Mitgliederstand	6.054
Bilanzsumme inkl. Tochtergesellschaften	251.299.784,91 €



Höhe der Nutzungsgebühren

Familienheim (Wohnungen gesamt: 2.308)



IFH (Wohnungen gesamt: 18)



Wohnbau Lützen (Wohnungen gesamt: 570)





Modernisierungs- & Instandhaltungsmaßnahmen 2014

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“



– Lützen / Meuchen, Am Rittergut 3 –

Die am 01.01.1992 gegründete Wohnbau Lützen sieht ihre Aufgabe hauptsächlich darin, die Bevölkerung in Lützen mit geeignetem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und Sicherheit zu bieten. In gleicher Weise wie die Familienheim Rhein-Neckar engagiert sich das Tochterunternehmen Wohnbau Lützen seit ihrer Gründung für die Verbesserung des Wohnumfeldes, saniert und modernisiert ihren Gebäudebestand.

Mit der „energetischen Sanierung“ wurde das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen als eines der letzten Objekte der Wohnbau Lützen GmbH in seiner Außenhülle umgestaltet. Da es sich hierbei um ein Einzeldenkmal aus der Denkmalschutzliste handelt, waren dazu im Vorfeld umfangreiche Absprachen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich. Unter Einhaltung der hierbei getroffenen Auflagen – besonders hinsichtlich der erlaubten Dämmplattendicke und anzubringender Fassadenprofile – wurden im Einzelnen folgende Maßnahmen durchgeführt:

1. Fassadendämmung, Fabrikat Capatect-Mineral-System 80 mm (Fassadendämmplatte So24)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke und Verblechung Fensterbankprofile
3. Neueindeckung des Daches mit Creaton-Biberschwanztongziegeln und 180 mmmm Zwischensparrendämmung
4. Neubau einer TV-Satellitenanlage
5. Erneuerung bzw. Aufarbeitung der TH-Bleiverglasung
6. Einbau einer Wechselsprechanlage mit Türöffnerfunktion



Am Rittergut – Vor der Sanierung



Am Rittergut – Nach der Sanierung



– Weinheim, Breslauer-Straße 14, 16, 18 und 22 –

Mit der Komplettanierung der Wohnanlage in Weinheim Breslauer – Str. 14,16,18 und 22 mit 40 Wohnungen wurde ein weiteres Objekt im Immobilien-Portfolio der Genossenschaft umfangreich saniert.

1. Neue Brennwertheizanlage mit zentraler Warmwasserbereitung
2. Fassadendämmung, bereits in den Vorjahren
3. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke, bereits in den Vorjahren
4. Neueindeckung des Daches, bereits in den Vorjahren
5. Wärmedämmung im Holzgefach, bereits in den Vorjahren

Um Energieverluste zu minimieren, wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem bereits in den Vorjahren gedämmt. Durch die Neuerstellung einer Brennwertheizanlage mit zentraler Warmwasserbereitung konnte die Wohnqualität enorm verbessert werden. Weiterhin wurde bereits in den Vorjahren das Dach neu eingedeckt, alle Fenster durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht, sämtliche Rollläden erneuert und Aluminium-Außenfensterbänke angebracht.



Weinheim – Stettiner-Straße



– Weinheim, Stettiner-Straße 36, 38 und 40 –

Unmittelbar angrenzend an das Wohnquartier der Breslauer Straße hat die Genossenschaft auch in den Objekten der Wohnanlage in Weinheim, Stettiner-Straße 36, 38 und 40 mit 24 Wohnungen eine Komplettsanierung vorgenommen.

1. Fassadendämmung, Caparol Dalmatiner (160 mm)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Neueindeckung des Daches
4. Neue Brennwertheizanlage mit zentraler Warmwasserbereitung
5. Aufdoppelung der Holzdachkonstruktion zur Aufnahme der Wärmedämmung

Um Energieverluste zu minimieren, wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem 160 mm (Fabrikat: Caparol Dalmatiner) gedämmt. Durch die Neuerstellung einer Brennwertheizanlage mit zentraler Warmwasserbereitung konnte die Wohnqualität enorm verbessert und die Nebenkosten verringert werden. Weiterhin wurde das Dach neu eingedeckt und Aluminium-Außenfensterbänke angebracht. Auch künftig wird die Genossenschaft in das zentral gelegene Wohnquartier investieren und ihrer sozialen Kompetenz Rechnung tragen.



– Weinheim / Sulzbach, Kleestraße 2 –

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 Weinheim / Sulzbach, Kleestraße 2 mit fünf Wohnungen wurde ein weiteres Objekt im Immobilien-Portfolio der Genossenschaft umfangreich saniert. Nachdem man bereits im Vorjahr die Familienheimobjekte auf der gegenüberliegenden Seite, Kleestraße 3, 4 & 5 modernisierte, erscheint der gesamte Straßenabschnitt nun in neuem Glanz.

Im Einzelnen wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

1. Fassadendämmung, Fabrikat Fema neoWall (160 mm)
2. Einbau Aluminium-Außenfensterbänke
3. Neueindeckung des Daches
4. Teilerneuerung Fenster (Balkonelemente)
5. Erneuerung Rollläden
6. Einbau Sprechanlage
7. Neuerrichtung von Balkonen
8. Ausbau der Dachgeschosswohnung inkl. Treppe



Bauprogramm 2015

	Häuser	Wohnungen	Garagen / Stellplätze	Gewerbl. Einheiten	Herstellungskosten €
Bauüberhang 2014					
Ilvesheim, Maifischweg	12		24		1.086.500
Schlossbergterrasse Weinheim	9	2 ETW	3	4	8.630.000
gesamt	21		27	4	9.716.500
Neubauplanung 2015					
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		664.700
Schriesheim, Altenbach	16		16	1	2.454.200
Schriesheim, In den Fenssenbäumen	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, Kloppenburger Straße	30		30		5.550.000
Heddesheim, Straßenheimerstraße	3	18	18		2.900.000
Hirschberg, Friedrichstraße	1	8	12		1.100.000
Heddesheim, Neubaugebiet	2	22	35		3.000.000
Potsdam, Campus am Jungfernsee	3	12	12		2.500.000
Brühl, Max-Planck-Straße 6-9	4		8		1.000.000
Brühl, Otto-Hahn-Straße 18	2		4		500.000
Oftersheim, Wohngebiet Nord-West	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, altengerechte Wohnanlage, Ärztehaus				21.500.000
Heddesheim, Mitten im Feld*	26	30	101		9.500.000
Konversion Mannheim					
Mannheim, BVF Baufeld B2/7a	5	134	215		21.000.000
Mannheim, BVF Baufeld C4/7b	5	112	179		17.300.000
Mannheim, BVF Baufeld C5/7b	28		28		7.000.000
Ladenburg, Hockenwiese	4	41	52		9.000.000
gesamt:	193	126	292	4	124.174.590
Projektbetreuung 2015					
Campus am Jungfernsee, Baufeld Gewerbe					208.000.000
Campus am Jungfernsee, Bürogebäude					16.000.000
gesamt:					224.000.000

* Objekt der Familienheim-Tochtergesellschaft FF Planen und Bauen GmbH



Jahresbilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

	2014	2013
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	16.216,33 €	13.548,69 €
Sachanlagen	70.752.381,01 €	74.423.953,22 €
Finanzanlagen	20.835.646,63 €	16.090.646,63 €
Anlagevermögen insgesamt	91.604.243,97 €	90.528.148,54 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	15.125.043,15 €	15.298.697,69 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.681.086,39 €	7.816.980,86 €
Wertpapiere	0,00 €	15.455.754,16 €
Flüssige Mittel	13.921.413,06 €	1.964.266,10 €
Rechnungsabgrenzungsposten	2.071,71 €	3.105,56 €
Bilanzsumme	129.333.858,28 €	131.066.952,91 €

Passiva

	2014	2013
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	2.156.585,60 €	2.241.927,30 €
Ergebnisrücklagen	49.553.052,49 €	46.326.776,98 €
Bilanzgewinn	129.280,16 €	129.189,75 €
Eigenkapital insgesamt	51.838.918,25 €	48.697.894,03 €
Rückstellungen	5.738.067,38 €	8.368.261,62 €
Verbindlichkeiten	71.712.075,06 €	73.961.018,67 €
Rechnungsabgrenzungsposten	44.797,59 €	39.778,59 €
Bilanzsumme	129.333.858,28 €	131.066.952,91 €



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 // €	2013 // €
Umsatzerlöse	17.314.529,27	20.136.125,63
Bestandsveränderung	1.786.064,40	– 1.607.183,12
Sonstige betriebliche Erträge	4.041.078,90	1.550.521,91
Aufwendung für bezogene Lieferung	13.188.550,62	11.866.845,34
Rohergebnis	9.953.121,95	8.212.619,08
Personalaufwand	1.886.532,52	2.204.964,34
Abschreibungen	2.330.271,47	2.339.206,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen	918.406,47	709.880,19
Erträge aus der Gewinnabführung	416.107,69	960.126,74
Erträge aus anderen Finanzanlagen	241,50	241,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	211.692,97	1.077.127,36
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	64.112,31
Aufwendungen aus Verlustübernahme	25.574,68	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.710.380,64	2.018.994,26
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.709.998,33	2.912.956,85
Steuern vom Einkommen und Ertrag	– 49.164,74	1.923.662,43
Sonstige Steuern	403.607,40	280.375,51
Jahresüberschuss	3.355.555,67	708.918,91
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.226.275,51	579.729,16
Bilanzgewinn	129.280,16	129.189,75



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
2014	2.156.585,60	5.612.052,49	6.500.000,00	37.441.000,00	51.709.638,09



Bericht des Aufsichtsrats



Im Geschäftsjahr 2014 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 31.12.2014 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 2014 und dem Ergebnis der Prüfung zu. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn nach Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

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

Mannheim, April 2015

Bernhard Würzburger
Vorsitzender



Editorial
Bericht des Vorstands
Die Genossenschaft
Bericht des Aufsichtsrats
Tochtergesellschaften
Aktuelle Bauprojekte

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

M7, 24 | 68161 Mannheim
Ansprechpartner: Herr Mike Kirsch
Tel.: 0621-10772-90 | Fax: 0621-10772-99
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

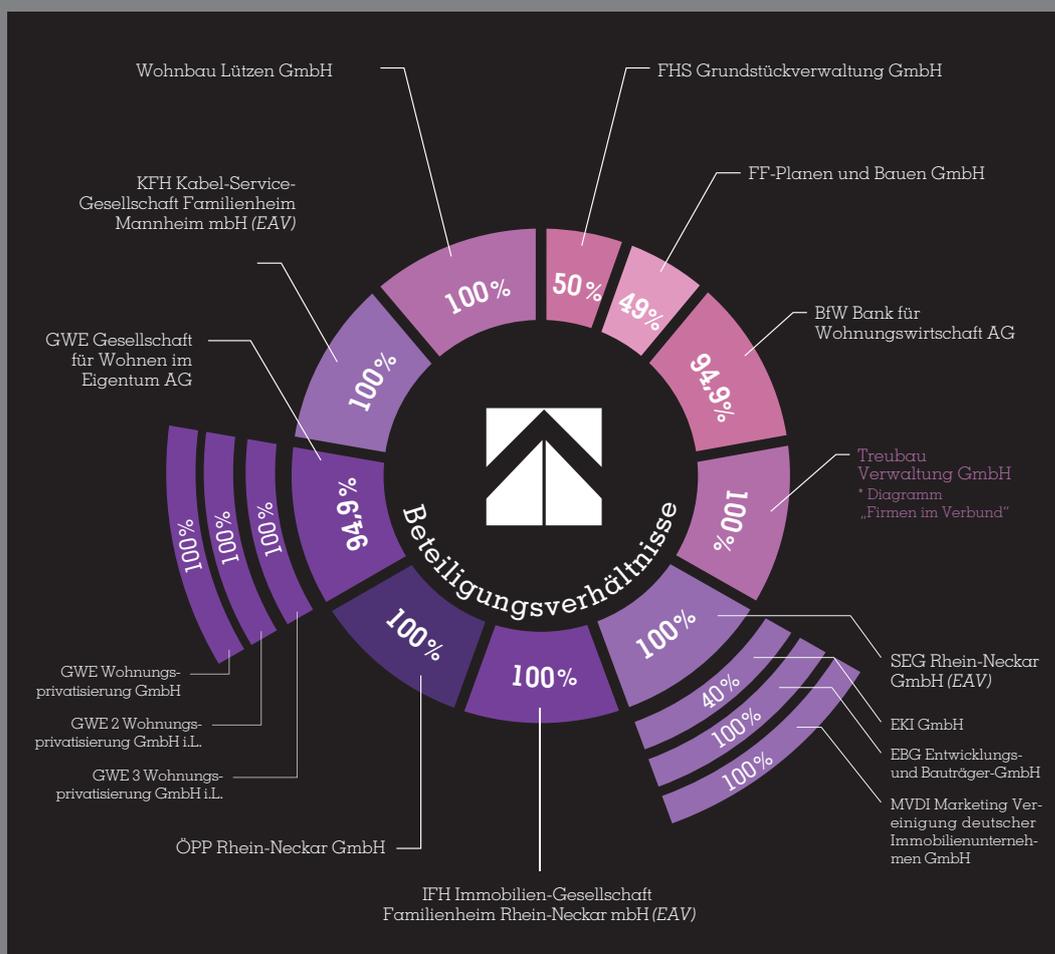
Ansprechpartner: Herr Alexander Burkhardt
Tel.: 0621-10772-63 | Fax: 0621-10772-55
info@mvgdi-gmbh.de

Treibbau Verwaltung GmbH

Am Exerzierplatz 6 | 68167 Mannheim
Ansprechpartner: Herr Uwe Rabe
Tel.: 0621-3005-0 | Fax: 0621-3005-152
www.treibbau.de
info@treibbau.de



Beteiligungsverhältnisse



* Treibbau Verwaltung GmbH – Firmen im Verbund

Name der Gesellschaft	Sitz	Beteiligung
Kurpfälzische Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum mbH	Mannheim	100 %
Landsmannschaftliche Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	Mannheim	100 %
Immobilien-Service-Anzinger Verwaltungsgesellschaft mbH	Senden	100 %
Wohnservice Verwaltungsgesellschaft mbH für Haus- und Wohnungseigentum	Senden	100 %
SÜWDBAU 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 %
südimmo gmbh	Stuttgart	100 %



Die aktuelle Entwicklung der Konzerntochter BfW Bank AG Jahresabschluss 2014



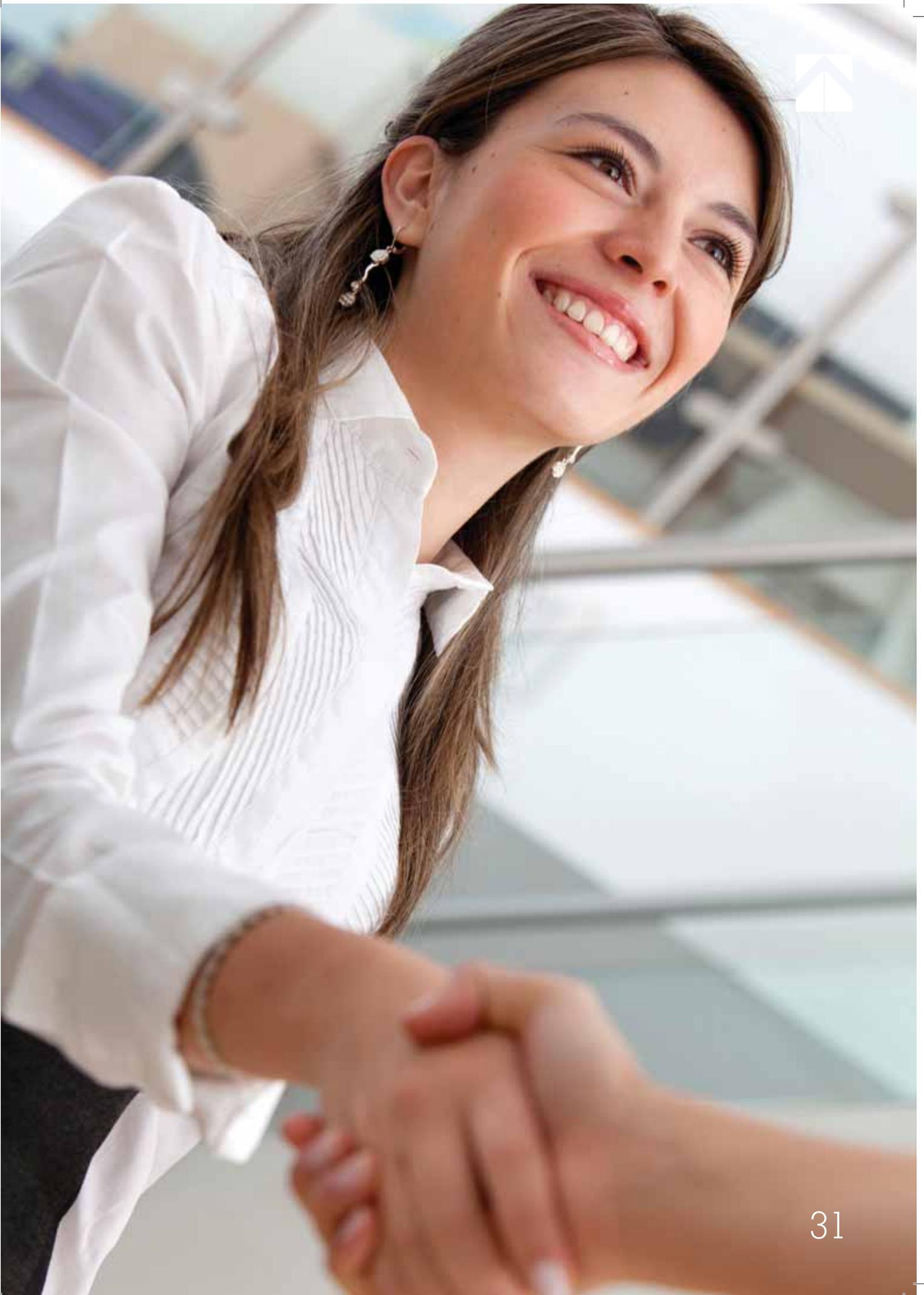
Das Jahr 2014 kann als erfolgreiches Jahr für die BfW Bank verbucht werden. Neben der erfolgreichen Integration in den Familienheim Rhein-Neckar-Konzern konnte mit einer Bilanzsumme von über 90 Mio. EUR und trotz erhöhter Aufwendungen im Rahmen des Integrationsprozesses ein Gewinn erwirtschaftet werden.

Vorabzahlen zur Bilanz 2014 (vorläufige Zahlen)

Aktivseite	
Forderungen an Banken	70,8 Mio. €
Forderungen an Kunden	5,2 Mio. €
Immobilien und sonstige Werte	14,2 Mio. €
Passivseite	
Kundeneinlagen	78,6 Mio. €
Eigenkapital	10,5 Mio. €
Bilanzsumme	91 Mio. €

Die bereits Ende 2014 begonnene Sitzverlegung der BfW-Bank nach Mannheim sowie die Migration der ehemaligen Spareinrichtung in die BfW-Bank verlaufen reibungslos und konnten zwischenzeitlich nahezu abgeschlossen werden. Als letzter Schritt wird die noch bestehende Geschäftsstelle in Neuburg bei München im April 2015 aufgelöst und der Bankbetrieb komplett nach Mannheim verlagert.

Wir möchten uns auf diesem Wege bei allen Kunden, Mitgliedern und auch Mitarbeitern, die uns auf dem anspruchsvollen Weg der letzten Monate mit viel Unterstützung und Verständnis begleitet haben, ausdrücklich bedanken.





Die Treubau Verwaltung GmbH Immobilienverwaltung seit 1971



Tradition, Innovation, Zukunft

Diese Attribute prägen seit mehr als 40 Jahren die Entwicklung der Treubau-Unternehmensgruppe, die auch in den letzten Monaten kontinuierlich weiter gestaltet wurde und als Tochterunternehmen der Familienheim Rhein-Neckar den hohen Qualitätsansprüchen der vielfältigen immobilienbezogenen Nachfragemärkte gerecht wird.

Zukunftssicherheit dank neuer Geschäftsleitung

Das Ausscheiden der bisherigen Geschäftsführer Brand / von Hauff Ende 2014 wurde zum Anlass genommen, um nach einer neuen und nachhaltigen Besetzung dieser Position Ausschau zu halten. Mit der Bestellung von Herrn Uwe Rabe konnte ein seit über 15 Jahren in leitender Funktion in der WEG-Verwaltung tätig und weit über die regionale Branche hinaus angesehener und wertgeschätzter Fachmann für diese wichtige Position ab dem 01.01.2015 gewonnen werden. Mit dieser Personalentscheidung setzt der neue Eigentümer auf eine beständige Firmenpolitik. Prozessoptimierungen, klare Hierarchien in der Mitarbeiterführung und -entwicklung sowie transparente Abläufe lassen die Unternehmensgruppe weiterhin zukunftsorientiert am Markt auftreten. Investitionen in eine neue EDV-Infrastruktur und der Aufbau eines technischen Gebäudemanagements sind nur ein Baustein der vielfältigen Änderungen. Darüber hinaus wurden Konzepte mit großen Dienstleistungsunternehmen der Immobilienbranche sowie Banken und Versicherungen entwickelt.



Mannheim Hafenstraße, Dock 27–31: Denkmalschutz trifft Moderne

Regionalität und ganzheitliches Leistungsportfolio

Heute werden im Mannheimer Hauptsitz und in bundesweit 8 Niederlassungen mehr als 35.000 Einheiten von ca. 150 Mitarbeitern im technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement umfassend betreut. Die Treubau bietet Lösungen und Leistungen in allen Fragen rund um die Immobilie ihrer Kunden an. Nach wie vor setzt die Treubau neben einem konstanten Wachstum der Unternehmensgruppe auch auf einen stetigen Ausbau ihrer Kernkompetenzen in der

- WEG Verwaltung
- Mietverwaltung
- Immobilienverwaltung
- Zwangsverwaltung
- Abrechnungsservice
- Facility Management

Durch die regional aufgestellte Niederlassungs- und Firmenstruktur genießen die Kunden der Treubau Verwaltung GmbH die Stärke lokaler Marktkenntnisse sowie die vielfältigen Vorteile durch die Marktposition der Treubau-Gruppe. Neben Mitgliedschaften in allen namhaften Immobilienverbänden legt die Unternehmensgruppe großen Wert auf die Fortbildung ihrer Mitarbeiter. Diese werden im WEG-, Bau- und Mietrecht sowie im Bereich Konfliktmanagement regelmäßig geschult: Fit Für FACHVERWALTER®. Aktuelle gesetzliche Neuerungen, wie zuletzt der Mindestlohn und das Eichgesetz, fordern eine zeitnahe und unmittelbare Umsetzung seitens des Verwalters. Hierfür ist die Treubau Verwaltung GmbH gerüstet. Neben dem Collini-Wohnhaus, der wohl bekanntesten Wohnungseigentümergeinschaft im Rhein-Neckar-Raum, zählen weitere exponierte Wohn- und Gewerbeobjekte zum Firmenportfolio. Hier sind insbesondere die Hafenstraße in Mannheim, ein urbanes Wohnkonzept am Wasser, die Schlossbergterrasse in Weinheim sowie die Rheinlogen in Bonn zu nennen.

Flexibilität durch Expansion

Die nachhaltige Entwicklungs- und Wachstumsstrategie der Treubau Verwaltung GmbH ging auch in 2014 mit dem Kauf der südimmova gmbh in Stuttgart voran. Die südimmova gmbh widmet sich seit über 40 Jahren der Verwaltung von aktuell rund 2.800 Eigentumswohnungen, Mietwohnungen sowie gewerblichen Einrichtungen überwiegend im Stuttgarter und Kölner Raum. Sie ist Gründungsmitglied



des Verbandes „Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.“ und passt sehr gut in die Struktur der Treubau-Unternehmensgruppe. Die südimmova gmbh finden Sie ab sofort in der Stuttgarter Niederlassung der Treubau: *Vaihinger Markt 14, 70563 Stuttgart*. Die Liegenschaften im Raum Köln / Bonn werden von der Bonner-Niederlassung: *Haager Weg 16, 53127 Bonn*, aus betreut. Eine Integration der Bestände Stuttgart und Köln / Bonn in die jeweils regionale Niederlassung der Treubau Verwaltung GmbH wird somit gewährleistet und optimal umgesetzt. Die Treubau Verwaltung realisierte früh den Ausbau ihrer Produktpalette. Somit steht sie ihren Kunden bereits seit über vier Jahrzehnten nicht nur im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung, sondern auch als Mietverwalter, Facility Manager und bei der Vermittlung von Immobilien kompetent zur Seite. Bei Großliegenschaftlern konnte sich die Firmengruppe als zuverlässiger Partner im Bereich der institutionellen Mietverwaltung etablieren.

Institution FACHVERWALTER® Immobilien Forum

Mit mehr als 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmern veranstaltet die Treubau am Samstag, den 14. März 2015, zum fünften Mal mit großem Erfolg ihr Immobilienforum im Mannheimer Rosengarten. Gekennzeichnet war die Veranstaltung durch das breite Spektrum seiner Vorträge sowie einer umfangreichen Fachausstellung. Hier präsentierten Dienstleister und Handwerksfirmen ihre Produkte und ihr Know-how, so dass die Teilnehmer umfangreich beraten wurden. Nach der Begrüßung von Treubau-Geschäftsführer Uwe Rabe und Familienheim Rhein-Neckar-Vorstand Alexander Burkhardt wurde das Forum von Herrn Dr. Olaf Riecke, WEG-Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese zum Thema „Neues aus der WEG-Rechtsprechung und Praxis“ offiziell eröffnet. Im Anschluss referierte Herr Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen über Kostenverteilungsbeschlüsse. Nach einer stärkenden Mittagspause ging es mit Herrn Dr. Riecke weiter zu der Frage „Wer darf an einer WEG-Versammlung teilnehmen“. Danach folgte Herr Fritsch mit seinen Erläuterungen über „Bauliche Veränderungen im WEG“. Beide Herren halten dem Immobilien Forum seit vielen Jahren die Treue und stehen für unterhaltsame und informative Vorträge, die immer mit einer Prise Humor und viel Energie anhand klarer Beispiele erfolgen. Das Interesse der Zuhörer war daher auch sehr hoch.

Das Immobilien Forum ist als fester Bestandteil im Veranstaltungskalender der Treubau auch in Zukunft geplant.

Auf Kurs im Verbund

Im Verbund mit der Familienheim Rhein-Neckar eG verfolgt die Treubau-Unternehmensgruppe einen weiteren Ausbau ihrer Schlüsselposition in der Verwaltungsbranche sowie die Stärkung ihrer Qualitätsstandards, um den vielfältigen Anforderungen ihrer Kunden gerecht zu werden und der eingeschlagenen Erfolgsspur und dem Wachstumskurs zu folgen.



Aktuelle Bauprojekte



Beispiel Doppelhaus Bäumelweg Nord

Brühl

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

- Familien- und umweltfreundliches Wohnen
- Neubau von 4 Doppelhaushälften: Wohn-/ Nutzfläche je Doppelhaushälfte ca. 153 m²
- Neubau von 4 Reihenhäusern: Wohn-/ Nutzfläche je Reihenhaus ca. 170 m²
- Errichtung im KfW 70 Standard geplant



Das Neubaugebiet „Bäumelweg Nord“ ist für die Steffi-Graf-Gemeinde Brühl eine neue und durchaus wahre Bereicherung. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben, da das Wohngebiet durch eine verkehrsberuhigte Zone im Innern vom Durchgangsverkehr ferngehalten wird. Die ruhige und dennoch ideale Lage mit ausgesprochen vielen Grünflächen lässt es zu, dass neu eingerichtete Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen zu Fuß erreichbar sind. Besonders ist, dass das gesamte Neubaugebiet mit modernen Glasfaserkabeln für eine sehr schnelle Internetverbindung erschlossen ist. Die Familienheim Rhein-Neckar eG wird 4 Doppelhaushälften in der Otto-Hahn-Straße sowie 4 Reihenhäuser in der Max-Planck-Straße errichten. Jede Partei wird auf 2 PKW-Stellplätze zurückgreifen können. Die hochwertige Ausstattung der Gebäude wie z. B. Fußbodenheizung, schönes Masterbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne und 3-fach verglaste Fenster macht sie attraktiv für anspruchsvolle Interessenten. Die modernste umweltgerechte Heizungsart durch Luft-Wasser-Wärmepumpe ist eine energiesparende Möglichkeit, das jeweilige Haus mit Wärme zu versorgen. Durch die Frischluftversorgung wird der Mindestluftwechsel in den Aufenthaltsräumen garantiert. Der Baubeginn ist im Sommer 2015 und die geplante Fertigstellung Ende Frühjahr 2016.



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.

→ Alle Objekte sind bereits verkauft und bezogen.



Beispielabbildung Wormser Straße

Hirschberg-Leutershausen

Wormser Straße 5 – 5e und 7 – 7f

- 13 Reihenhäuser (eine 6er- und eine 7er Reihe)
- Ruhige und günstige Lage
- Umweltfreundliche Ausstattung
- Wohnflächen zwischen 118 m² und 145 m²



Hirschberg-Leutershausen liegt an der badischen Bergstraße im Norden Baden-Württembergs, an den westlichen Ausläufern des kristallinen Odenwaldes. Über die Bundesstraße 3 hat Hirschberg einen direkten Autobahnanschluss an die A5. Durch die optimale Lage sind die größeren Städte der Umgebung wie Heidelberg, Mannheim und Weinheim in kurzer Zeit mit dem Auto oder auch über den öffentlichen Nahverkehr rasch zu erreichen.

In der Wormser Straße errichtet die Familienheim Rhein-Neckar eG 13 Reihenhäuser mit PKW-Stellplätzen in zwei Bauabschnitten. Die Häuser – im ruhigen und dennoch günstig gelegenen Wohngebiet – sind mit einer umweltfreundlichen Luft-Wärme-Pumpe ausgestattet. Diese Technologie ist umweltschonend und bietet eine energiesparende Möglichkeit, das jeweilige Haus mit Wärme zu versorgen. Die hochwertige Ausstattung, z. B. widerstandsfähiger, warmer Laminat als Fußbodenbelag, steigert zusätzlich die Attraktivität der Gebäude. Die Häuser werden in einer 6er Reihe und einer 7er Reihe gebaut. Die Wohnflächen liegen zwischen 118 m² und 145 m². Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2016 geplant.



3D-Modell – Stadtvillen in Heddeshheim

Heddeshheim

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

- Gemeinsam mit der FWD Hausbau GmbH aus Dossenheim errichten wir unter der Projektgesellschaft FF-Planen und Bauen GmbH in einem ersten Abschnitt Eigentumswohnungen und Reihenhäuser zum Verkauf.
- Aktuell sind 22 plus max. 11 weitere Eigentumswohnungen sowie 23 Reihenhäuser geplant – Aufgrund der hohen Nachfrage sind derzeit nur noch wenige Eigentumswohnungen frei.
- Baugebiet liegt am nördlichen Rand der Bebauung Heddeshheim mit optimaler Erreichbarkeit der Autobahnen und Bundesstraßen sowie der Infrastruktur und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten.
- Das Quartier ist autofrei, da alle Gebäude unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind. Der Vorteil: Bewohner der Reihenhäuser kommen im Keller sicher an ihr Auto, das i.d.R. eingangsnah auf dem eigenen Stellplatz geparkt wird. So lassen sich alltäglich Dinge ohne großes Lastentragen erledigen.
- Barrierefreie Erreichbarkeit der Eigentumswohnungen über Aufzüge.
- Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Die Gesamtfertigstellung der Reihen- und Mehrfamilienhäuser ist für Sommer 2016 geplant

www.brahms-quartier-heddeshheim.de



3D-Modell – Reihenhäuser



3D-Modell – Innenansicht-Wohnungen



Stadtvillen Heddesheim



Mietwohnungen in Heddesheim



Heddesheim

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

Als größter Vermieter in Heddesheim erweitern wir unseren Bestand:

- Neubaugebiet „Mitten im Feld“ in der Gemeinde Heddesheim
- Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 11 Wohneinheiten zur Vermietung
- Moderne Architektur
- Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 2.140 m²
- Insgesamt 6 x 2 Zimmer-, 8 x 3 Zimmer- und 8 x 4 Zimmerwohnungen
- 35 PKW – Stellplätze zum Teil in Carports
- Barrierefreie Erschließung mit Aufzug
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Modern gestaltete Bäder, überwiegend mit Tageslicht
- Frischluftversorgung für den Mindestluftwechsel in den Aufenthaltsräumen
- Baubeginn Sommer 2015
- Fertigstellung Sommer 2016



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)
 - Großzügige Außenanlage inklusive Rasen
- Schönes Masterbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Umweltschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe zur optimalen Reduzierung der Betriebskosten
 - 3-fach verglaste Fensterelemente
 - Im EG Hebeschiebetür zur Terrasse
 - Alle Objekte bereits verkauft



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.

In zwei Bauabschnitten entstehen ab Herbst 2014 zuerst in der Scheffelstraße und dann in der Schillerstraße gleichermaßen je ein EFH und ein MFH. Die Bauzeit beträgt ca. 18 Monate.



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.



Feuerleitergasse 10 – Ansicht Süd-West

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

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

Die gründliche Zusammenarbeit mit den zahlreichen für dieses Bauprojekt zuständigen Instanzen, wie z. B. dem Technischen Ausschuss (TA), dem Heimatbund Ladenburg e. V. und den verschiedenen Stellen der Denkmalschutzpflege erfordert eine zeitintensive Vorgehensweise, um allen Ansprüchen gerecht werden zu können. Letztendlich soll genau der seriöse und nachhaltige Erfolg erzielt werden, den sowohl das Projekt in einer solch exponierten Lage als auch die Stadt Ladenburg selbst verdient haben.

Unter dieser Prämisse hat sich die Familienheim auch dazu bereit erklärt – trotz vorliegender Erlaubnis für die Wiederaufnahme der Bauaktivitäten Ende Oktober 2014 – die Frist für die archäologischen Ausgrabungsarbeiten nochmals um einen Monat zu verlängern. Derzeit laufen die Ausschreibungen für die Gewerke, sodass die Bauarbeiten bald fortgesetzt werden können. Die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses mit neun Wohnungen könnte dann eventuell ein Jahr später erfolgen – wenn alle Hürden gemeistert sind. Dass der Familienheim bereits jetzt schon deutlich mehr Bewerbungen vorliegen als Wohnungen gebaut werden, zeugt von einer breiten Akzeptanz des Projektes. Alle Wohnungsinteressenten werden von uns rechtzeitig über den Beginn der Verkaufsaktivitäten informiert. Wir bitten daher um Verständnis, von vorzeitigen Anfragen über den Projektstatus abzusehen.



Schriesheim

„In den Felsenbäumen“



Neben der Schaffung von hochwertigem Wohnraum stehen bei der Familienheim Rhein-Neckar eG auch soziale Projekte im Fokus. Gemäß dem Motto, den Dienst am Mitmenschen zu erfüllen, hat die Genossenschaft dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Schriesheim eine Lösung präsentiert, die vor allem hilfsbedürftigen Bürgern geeigneten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zusichert.

Höchst erfreut zeigte man sich von öffentlicher Seite darüber, dass die Familienheim Rhein-Neckar eG genau in dieser Zeit mit solch einem löblichen Engagement ihre Unterstützung anbietet. Auch die Familienheim selbst ist im Sinne des genossenschaftlichen Credo positiv gestimmt, dass mit diesem Projekt dem oft knapp bemessenen Wohnraum für soziales Wohnen Rechnung getragen werden kann. In enger Zusammenarbeit mit dem Land und den zuständigen Ämtern wird derzeit die Realisierung eines Neubaus insbesondere zur Unterbringung von Flüchtlingen in Schriesheim vorangetrieben.



MFH „Im Kisselfieß“ mit Blick ins Grüne

Laudenbach

Im Kisselfieß

- Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen in Toplage
 - Wohnflächen von 127 m² bis 213 m²
 - Penthouse mit wunderbarer Aussicht
 - 12 PKW-Stellplätze



Das Neubaugebiet „Kisselfieß“ liegt im südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Laudenbach im Rhein-Neckar-Kreis und verfügt über großzügige Grünflächen. Besonders die ruhige Familienfreundlichkeit und der hohe Freizeitwert von Laudenbach machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohngebiet mit einem gut ausgebauten Netz an Wander- und Mountainbikestrecken. Die unmittelbare Nähe zur sonnigen Bergstraße sowie die schnelle Autobahnanbindung und die für 2017 geplante S-Bahnverbindung sorgen für eine gute Erreichbarkeit zu den umliegenden Städte Mannheim, Heidelberg und Darmstadt.

Die Familienheim Rhein-Neckar eG wird im Neubaugebiet „Kisselfieß“ ein Mehrfamilienhaus mit 8 großzügigen Eigentumswohnungen in Toplage errichten. Besonders die beeindruckende Aussicht von den Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 127 m² und 213 m² bieten viel Charme für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Aufzug, Fußbodenheizung und umweltschonender Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet und eignet sich auch für behindertenfreundliches Wohnen. Der Baubeginn ist ab Herbst 2015, die Fertigstellung ca. 1 Jahr später.



Mit vielen Grünflächen soll Franklin ein Ort der Begegnung werden

FRANKLIN
MANNHEIM

Konversion Mannheim

Benjamin Franklin Village

60 Jahre lang war das Gebiet der Benjamin Franklin Village eine Stadt in der Stadt: ein Armeegelände der US-Streitkräfte, auf dem 8.000 Amerikaner lebten und arbeiteten. Seit dem 11. September 2001 sogar weitgehend abgeschottet mit Zäunen, gesichert durch Einlasskontrollen.

Auf einer Fläche, die fast so groß ist wie die Mannheimer Innenstadt, entsteht im wahrsten Sinne etwas Großes: Angrenzend an den Käfertaler Wald wird auf dem ehemaligen Kasernengebiet ein lebendiges, zukunftsorientiertes Stadtquartier mit einem Mix aus Wohnraum, Unternehmensansiedlungen, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen, mit Einkaufsmöglichkeiten, einem durchdachten Verkehrskonzept und direkten Wegen in die umliegenden Viertel, zum Zentrum und in die Natur entwickelt. Das Ziel: Ein lebenswerter Ort, der Mannheim und der gesamten Region neue Impulse geben wird. In den nächsten Jahren könnten auf 144 ha zum einen ca. 4.000 bis 5.000 Menschen ein neues Zuhause und zum anderen viele Unternehmen aus der Region einen besonders attraktiven Standort finden.

Im Rahmen der Konversion, der Überführung des ehemals militärisch genutzten Viertels in einen Ort des zivilen Lebens, wandelt sich in den kommenden Jahren das Gesicht dieses Quartiers: Es entstehen attraktive Wohnflächen, vorhandene Gebäude werden saniert, neue gebaut. Gemeinschaftseinrichtungen, Sportstätten, Schulen, Kindergärten, ein Medienpark entstehen.



Der amerikanische Charakter des Benjamin-Franklin- Areal soll auch künftig erhalten bleiben

Bildquelle: Horst Hamann, Andreas Henn

Außergewöhnlich ist auch das zukunftsorientierte Nachhaltigkeitskonzept. „*blue_village_franklin*“ ist Deutschlands erstes Modellquartier, in dem die Verknüpfung intelligenter Steuerung des Energieverbrauchs mit einem neuen, umweltfreundlichen Mobilitätskonzept realisiert wird.

Mit „*blue_village_franklin*“ ist eine auf andere Viertel übertragbare Versorgungsstruktur von Heizungs-, Strom- und Mobilitätsenergie gemeint. Sie soll CO₂-arm, regenerativ, speicherfähig mit Netzausgleichssystemen (smart grid), im Mobilitätsverbund (Individual und ÖPNV) sein und das geräumte BFV einschließlich Wohnen, Gewerbe, Sport und Freiraum in einer Art umfassen, die sozialverträglich auch langfristige, nachhaltige Kostenentwicklungen berücksichtigt. Die Lage dafür ist ideal: Zwischen dem Herzen der Stadt und dem grünen Umland, mit kurzen Wegen in die Nachbarstädte und einer direkten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

In dem Gebiet „Franklin Mitte“ ist eine zügige Entwicklung mit seinen zahlreichen Kasernengebäuden im Zentrum des Areals geplant. Im Sinne der Nachhaltigkeit soll hier ein möglichst hoher Anteil des bestehenden Gebäude genutzt – und energetisch saniert sowie zeitgemäß modernisiert werden, um attraktive und bezahlbare Stadthäuser mit Balkonen und ausgebauten Dachgeschossen zu schaffen. Parallel dazu sollen frei werdende Flächen neu bebaut werden.

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



Franklin-Areal – Luftansicht







Aus unserer Bautätigkeit



Hirschberg-Leutershausen, Friedrichstraße
– Entwurfsplanung





Ladenburg, Hockenwiese – Entwurfsplanung



Ladenburg, Hockenwiese – Entwurfsplanung



Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg

