



aktuell – die Mitgliederinformation 2024

■ Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6% oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9% (Vorjahr 6,9%). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3% erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0% gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5% gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0%.

Infolge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5% angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5% sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24%.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3% gesunken. Für 2024 rechnet das Landes-



wirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6%. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4% gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7% im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4% zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisaufrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2%. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5% gestiegen, im Vergleich zu 16,4% im Jahr zuvor.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56% den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5% zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5%. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0%, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0%. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1% zu.

Neben Neubau wurden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) angehoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6% über denen des Vorjahresquartal.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, wegen der rückläufigen Bautätig-



keit bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5%. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3% günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3% zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6%, Erdarbeiten waren 6,2% teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9% gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7% bis 4,2% einbrechen. Erst im Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der für Anfang 2024 vorgesehenen degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohn-



gebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für nur rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27% weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor und der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7%) wird sich dramatisch verstärkt fortsetzen. Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historisch hoher Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41%) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25%).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen nach etwas weniger stark (-22%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27%). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Im Jahr 2023 konnten insgesamt 271 Wohnungen (Vorjahr 278 Wohnungen) neu vergeben werden. Vermietungsschwierigkeiten bestehen nicht. Leerstände entstanden vor allem bei Modernisierungen und durch Schönheitsreparaturen bei Mieterwechseln. Bei geplanten Großmodernisierungen werden Wohnungen auch im Vorfeld bewusst freigehalten, um den Bewohnern Ausweichmöglichkeiten zu bieten. Die durchschnittliche Miete beträgt €/qm 7,28 (Vorjahr €/qm 7,08) und liegt weiterhin unter den Werten des Pforzheimer Mietspiegels.



■ **Vertreterversammlung im CongressCentrum Pforzheim**

Familienheim Pforzheim verzeichnet ein erfolgreiches Geschäftsjahr

Im Rahmen der Vertreterversammlung der Baugenossenschaft Familienheim eG informierte der Vorstand am Samstag, den 29. Juni 2024 bei einer Rundfahrt die Vertreter über die Schwerpunkte der Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023. Um 13:30 Uhr eröffnete Aufsichtsratsvorsitzender Werner Burckhart (Landrat a.D.) die Vertreterversammlung der Familienheim Pforzheim. Diese fand wieder im CongressCentrum Pforzheim statt. Vor Eintritt in die Tagesordnung gedachte die Versammlung der im Geschäftsjahr verstorbenen Mitglieder.

Nach dem vorliegenden Geschäftsbericht konnte im Berichtsjahr 2023 mit der Sanierung/Umbau/Moderisierung von 166 Wohnungen begonnen werden. Insgesamt wurden für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen rd. 11,1 Mio. € ausgegeben. Ein Großteil des technischen Projektmanagements für die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten wird durch die hauseigene technische Abteilung abgewickelt. Ende 2023 befanden sich 2.673 Wohnungen im Bestand der Baugenossenschaft.

Aus dem Geschäftsbericht geht weiterhin hervor, dass die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Familienheim Pforzheim geordnet sind. Das erzielte Jahresergebnis von ca. 1 Mio. € ermöglicht eine Stärkung des Eigenkapitals und eine Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent.

In den Aufsichtsrat wurden Herr Gölz-Eisinger und Herr Kribl wiedergewählt.

Frau Frey schied nach 30 Jahren Amtszeit altersbedingt auf eigenen Wunsch aus dem Gremium aus. Als Zeichen der Anerkennung und des Dankes wurde ihr die silberne Ehrennadel des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. überreicht. Wir danken Frau Frey sehr herzlich für ihre langjährige, kompetente Unterstützung und treuen Dienste. Darüber hinaus hatte Frau Frey über viele Jahre hinweg die Funktion der Schriftführerin, inne. Wir wünschen ihr für die Zukunft viel Gesundheit und alles Gute.



■ **Unsere Mitgliedschaften**

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband,
Stuttgart



Siedlungswerk Baden e.V.
Vereinigung von Wohnungs-
unternehmen in der Erzdiözese
Freiburg, Karlsruhe



Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V. (DESWOS),
Köln



DESWOS

Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilien-
wirtschaft e.V., Düsseldorf



Verband der Immobilienverwalter
Baden-Württemberg e.V.,
Bietigheim-Bissingen



■ Nebenkostenprivileg

Durch den Wegfall des Nebenkostenprivilegs dürfen seit dem 1. Juli 2024 die Gebühren für den Fernseh- und Radioempfang nicht mehr ohne Weiteres über die Nebenkosten abgerechnet werden. Auf eine unterjährige Reduzierung der Nebenkostenvorauszahlungen haben wir aber bewusst verzichtet.

Der Wegfall wird sich dann bei der Betriebskostenabrechnung am Jahresende bemerkbar machen: Eine – aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen in der Regel zu erwartende – Nachzahlung auf die Betriebskosten wird sich entsprechend reduzieren, im günstigen Fall kann ein Guthaben ausbezahlt werden.

■ Fluchtweg Treppenhaus

Immer wieder müssen wir leider feststellen, dass in den Treppenhäusern private Gegenstände wie Schuhe, Regale, Schirmständer, Pflanzen, etc. abgestellt sind. Treppenhäuser erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg aber nur dann, wenn sie von jeglichen Gegenständen freigehalten werden.

Kinderwagen und Rollatoren dürfen im Treppenhaus nur abgestellt werden, wenn dadurch die Fluchtwege nicht eingeschränkt und andere Hausbewohner nicht übermäßig behindert werden. Alle anderen privaten Dinge gehören in die Wohnung und nicht ins Treppenhaus.

Auch auf den sonstigen gemeinschaftlichen Flächen wie Kellergänge, Trockenraum, etc. dürfen aus Sicherheitsgründen keine privaten Gegenstände abgestellt werden.

■ Ihr Kontakt zu uns

Sollten Sie uns telefonisch nicht erreichen, können Sie uns Ihr Anliegen gerne auch per E-Mail mitteilen.

Für Mietvertragsangelegenheiten wie Kündigung, Hausordnung, Tierhaltung, etc. senden Sie Ihre Nachricht an: hausverwaltung@fh-pf.de, bei Fragen zu Mietzahlungen, Abrechnungen, Mitgliedschaft, etc. an: buchhaltung@fh-pf.de.

■ Austausch Rauchwarnmelder

Derzeit werden im Großteil unseres Wohnungsbestandes turnusmäßig die Rauchwarnmelder ausgetauscht. Die ausführende Firma EAD kündigt einen Sammeltermin für den Austausch rechtzeitig mit einem Aushang im Hauseingangsbereich an.

Sollte die Montage an diesem Termin nicht möglich sein, erfolgt eine weitere Terminierung. Alle weiteren individuellen Termine werden für die betreffenden Nutzer kostenpflichtig durchgeführt.

■ Online-Kundenportal Casavi

Derzeit arbeiten wir für alle unsere Kunden an der Einführung des Online-Kundenportals Casavi. Über das kostenlose und sichere Portal haben Sie per Handy, Tablet oder PC, Zugriff auf alle wichtigen Informationen zu ihrer Wohneinheit.

Vorteile des Kundenportals:

- Sie können uns auch außerhalb unserer Bürozeiten kontaktieren und jederzeit den aktuellen Bearbeitungsstand Ihrer Anfrage verfolgen.
- Anstehende Termine oder sonstige aktuelle Mitteilungen in Ihrer Wohnanlage erhalten Sie zeitnah per Push-Benachrichtigung.
- Wichtige Dokumente zu Ihrer Wohneinheit werden digital übermittelt und können von Ihnen jederzeit eingesehen werden.
- Durch den reduzierten Briefversand tragen Sie aktiv zum Schutz der Umwelt bei.

In den nächsten Wochen erhalten alle Kunden auf dem Postweg weitere Informationen, zusammen mit einem Einladungscode für die Registrierung im Kundenportal

■ Allgemein

Hier noch ein Hinweis: Detailliertere Informationen finden Sie in unserem Geschäftsbericht auf unserer Homepage www.fh-pf.de unter dem Punkt „Aktuelles“, „Geschäftsbericht 2023“