

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
PFORZHEIM eG

2023

Geschäftsbericht

Inhalt

- 5 Rechtliche Grundlagen
- 6 Lagebericht
 - Grundlagen des Unternehmens
 - Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis
- 35 Bautätigkeit
 - Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit unserer Genossenschaft
 - Fertige Maßnahmen
- 37 Bauvorbereitung
 - Planung und Bauvorbereitung
- 39 Wohnungsverwaltung
 - Objektzugänge
 - Instandhaltung und Modernisierung
- 45 Lage der Genossenschaft
 - Wirtschaftliche und finanzielle Lage
 - Vermögenslage
 - Ertragslage
 - Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
 - Prognosebericht
 - Wirtschaftsplan 2023
- 68 Schlussbemerkung
- 70 Bericht des Aufsichtsrates
- 73 Jahresabschluss



Niefern-Öschelbronn,
Eutinger Straße 27
Neubau
Fertigstellung in 2024
Entwurf:
Simmanck Architekten
18 Mietwohnungen



Rechtliche Grundlagen. Mitgliedschaften.

I. Organe

Vertreterversammlung 53 Vertreter gewählt am 12. Mai 2020

Aufsichtsrat Werner Burckhart, Landrat a. D., Vorsitzender
Andrea Hermesmeier, stellv. Vorsitzende
Eva Abraham
Dr. Marianne Engeser
Heidrun Frey
Hans Gölz-Eisinger
Wolfgang Kribl
Manfred Rudolph
Volker Winkel

Vorstand Dirk Mees, Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender
Paul Fotler, Dipl.-Ingenieur (FH), technischer Vorstand

II. Gründung 24. Mai 1948

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

Siedlungswerk Baden e.V.
Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese
Freiburg, Karlsruhe

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

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens.

Die Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG bewirtschaftet insgesamt 2.673 eigene Wohnungen, davon befinden sich 2.083 Wohnungen in Pforzheim. Darüber hinaus werden noch 963 Wohnungen für fremde Dritte verwaltet. Die Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen. Entsprechendes gilt für andere Bauten, soweit dies wohnungswirtschaftlich, städtebaulich und zur Vervollständigung der Infrastruktur erforderlich ist.

Die Genossenschaft besitzt vor allem Objekte in der Stadt Pforzheim und im Enzkreis. Die Bewirtschaftung, Entwicklung und Erweiterung der eigenen Wohnungsbestände ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung und in der Erbringung von Architektenleistungen für Dritte. Ferner wurde der Genossenschaft die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. 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 Mrd. € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Mrd. €. 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 %.

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

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

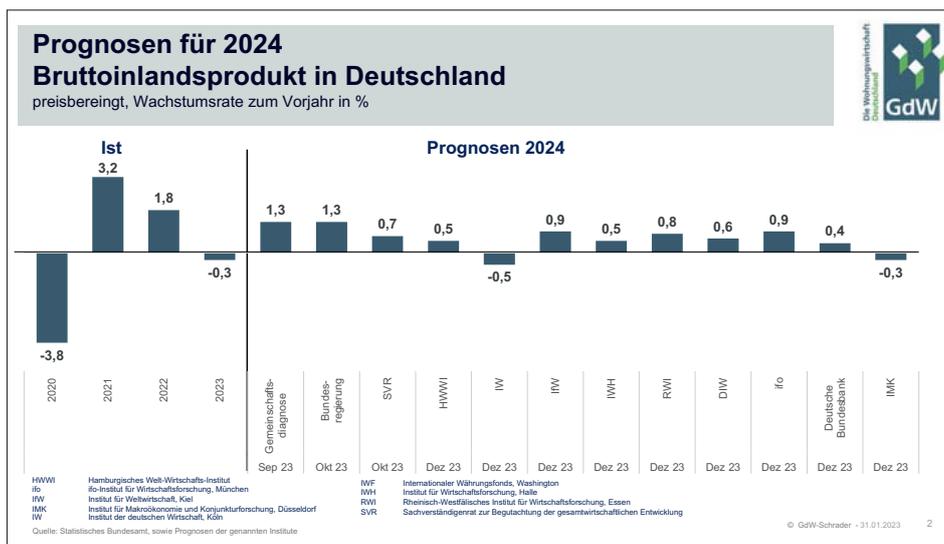
Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken. Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner



geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.





Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte 2024 wieder mehr Schwung aufnehmen.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

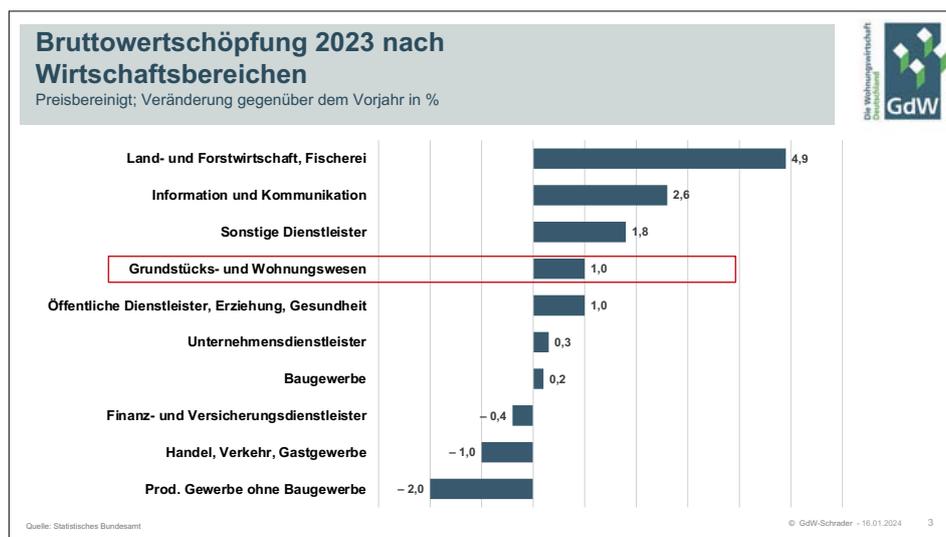
Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Mrd. EUR.

Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang entgegen den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

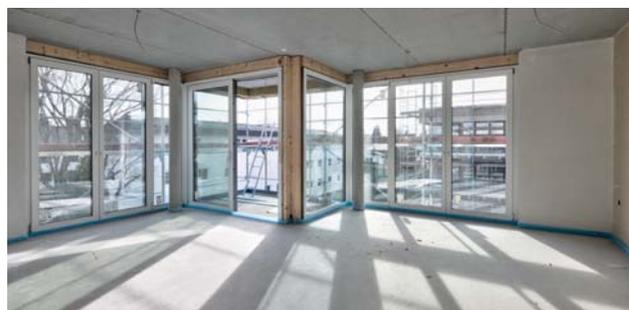


Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

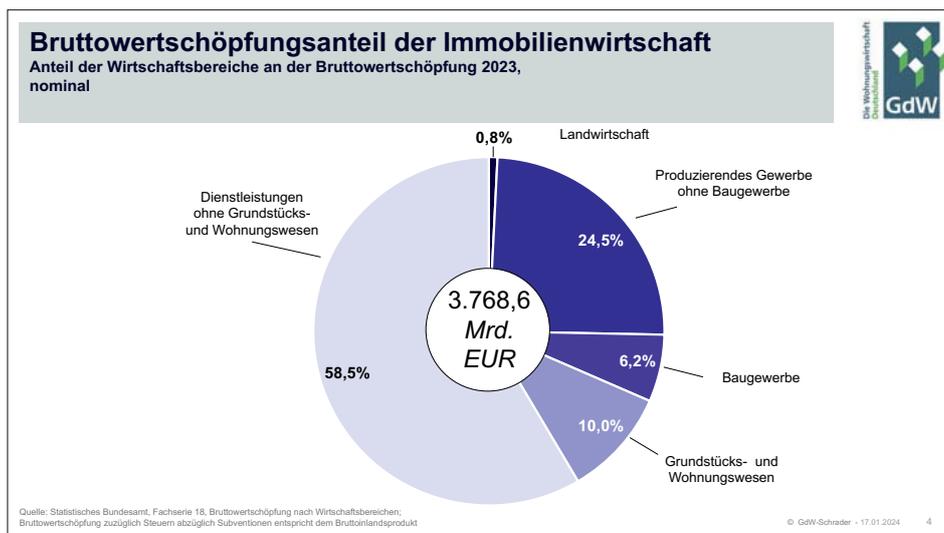


Pforzheim,
Rembrandtstraße 13–19
Neubau
In Zusammenarbeit mit der
Pforzheimer Bau- und Grund
GmbH
Fertigstellung in 2024
Entwurf: Sacker Architekten
90 Mietwohnungen



Lagebericht Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend zu einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen.² Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.



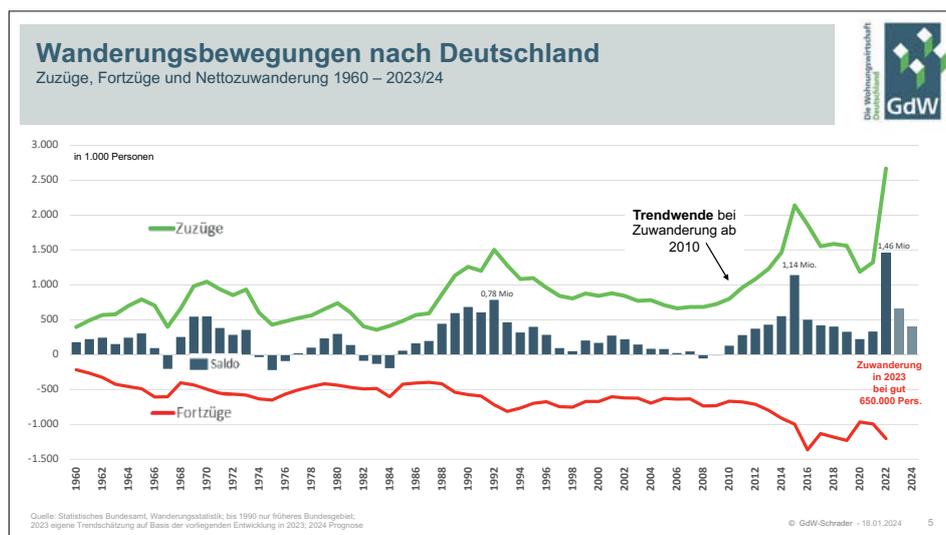
Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.³ Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098 000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

² IAB (2023): Konjunkturlaute dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.

³ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Lagebericht

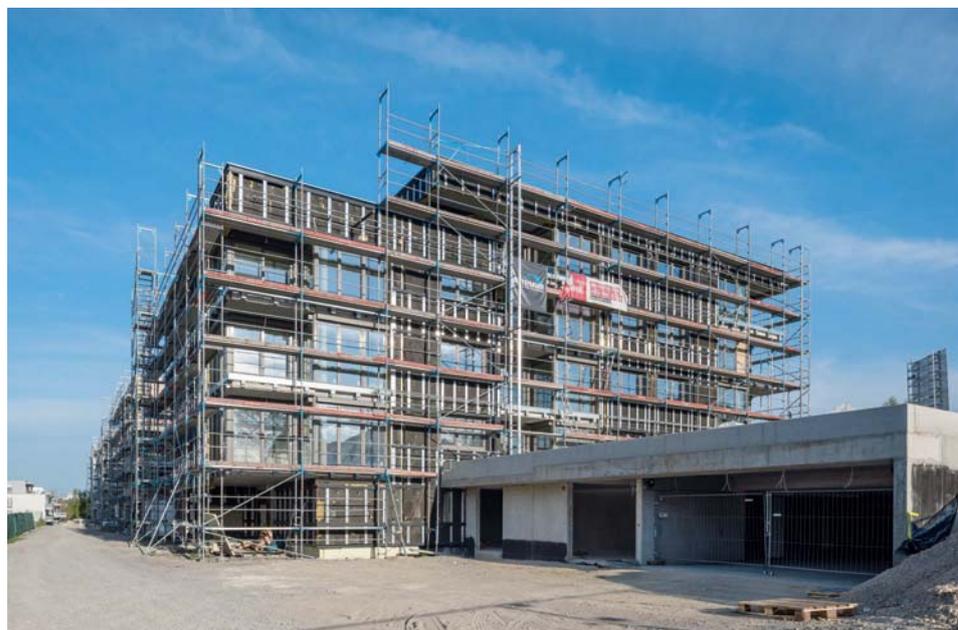
Geschäfts- und Rahmenbedingungen.



Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts. Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mittlerweile deutlich übertrifft ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

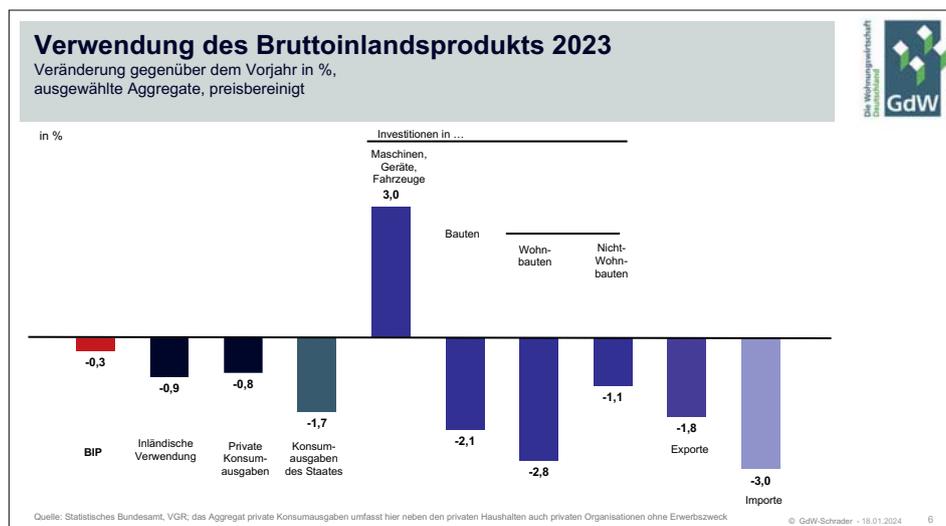
Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.



Lagebericht Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vorjahr (-4,5%). Für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte, deren Preise 2023 weiterhin hoch waren, sanken die preisbereinigten Ausgaben sogar noch stärker (-6,2%). Zudem kauften die privaten Haushalte auch weniger kurzlebige Güter wie Bekleidung und Schuhe (-0,8%). Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u. a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6%. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1%) als die allgemeine Teuerung (+5,9%), also deutlich preisdämpfend wirkten. Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4% zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Verkehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3%) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im Vorjahr, was sich zum Beispiel in höheren Ausgaben für Pauschalreisen zeigte.



Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7%). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1%. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Allein in Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde 2023 deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+3,0%). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 zwar ebenfalls ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachstum stützte. Dieser Impuls resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurückgingen.



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	- 3,8	3,2	1,8	- 0,3	0,4
Privater Konsum	1,6	- 5,9	1,5	3,9	- 0,8	1,0
Konsumausgaben des Staates	2,6	4,1	3,1	1,6	- 1,7	0,5
Bauinvestitionen	1,0	3,9	- 2,6	- 1,8	- 2,1	-2,4
Wohnungsbauinvestitionen	1,4	4,6	- 2,3	- 2,2	- 2,8	-3,6
Exporte	2,3	- 9,3	9,7	3,3	- 1,8	0,5
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.276	44.915	44.984	45.596	45.929	45.975
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	-0,8	0,2	1,4	0,7	0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.266	2.695	2.613	2.418	2.609	2.679
Arbeitslosenquote*	5,0	5,9	5,7	5,3	5,7	5,8

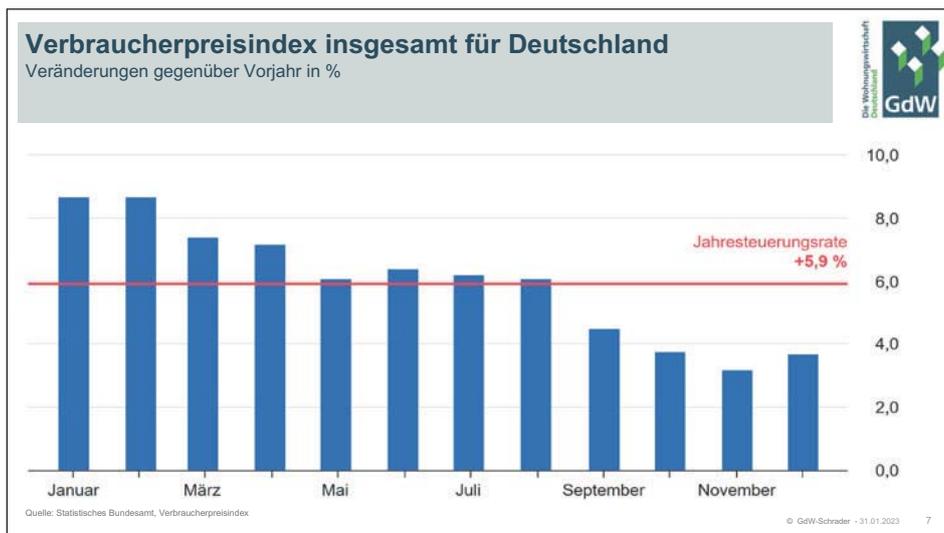
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024

*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.





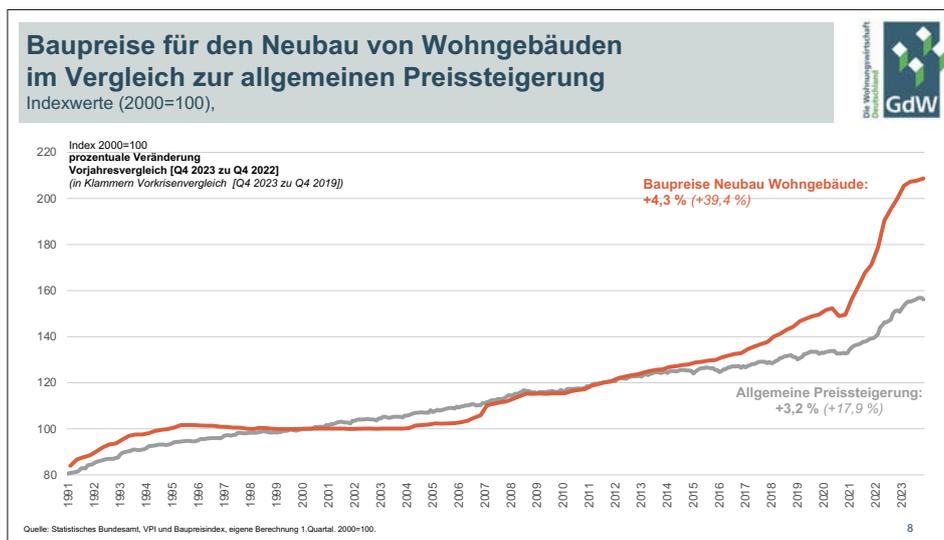
Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt 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.



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.



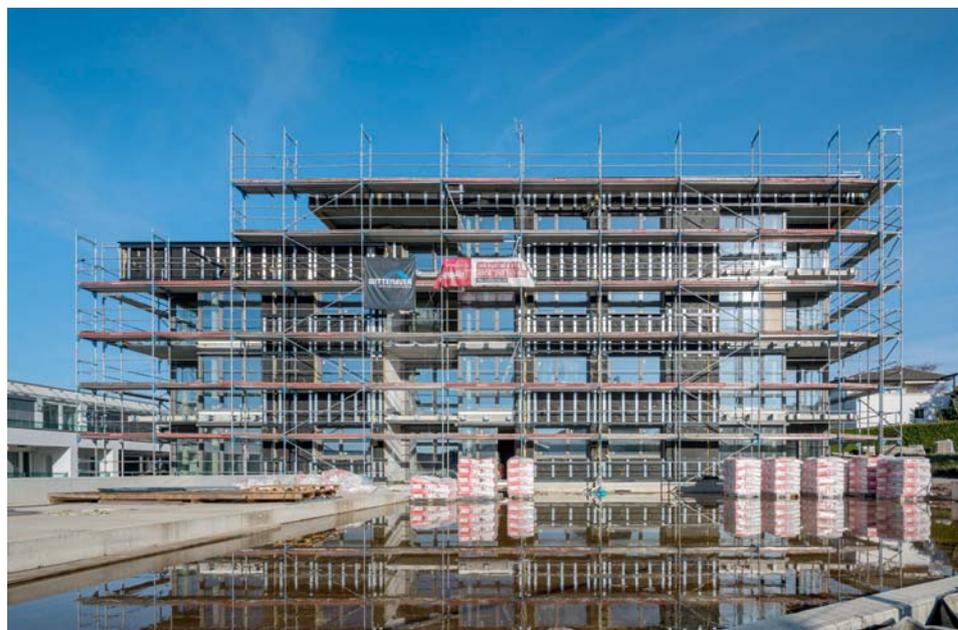
Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 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 Wärmedämmverbundsysteme 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 Vorjahresquartals.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, wegen der rückläufigen Bautätigkeit 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.





Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

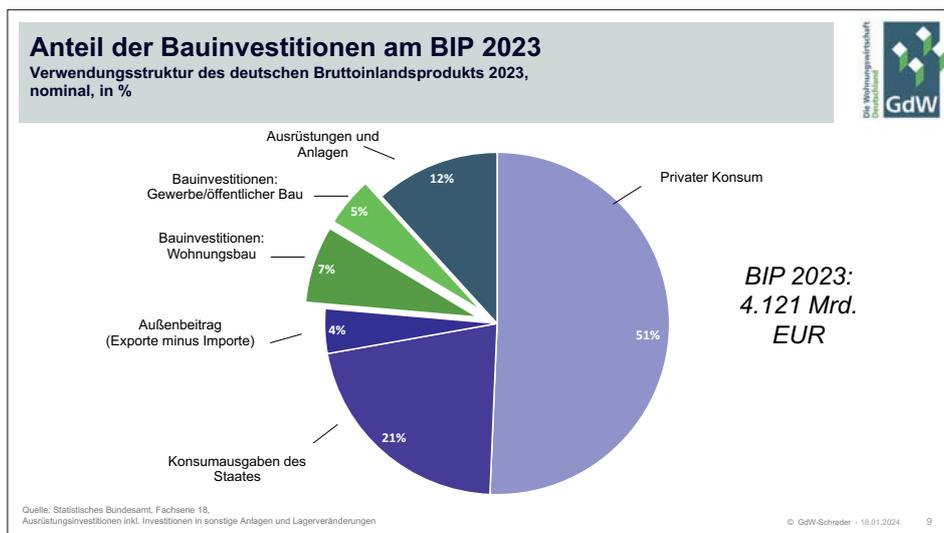
Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. €. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.



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 Wohngebäude 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.





Lagebericht Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

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 Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) wird sich dramatisch verstärkt fortsetzen.

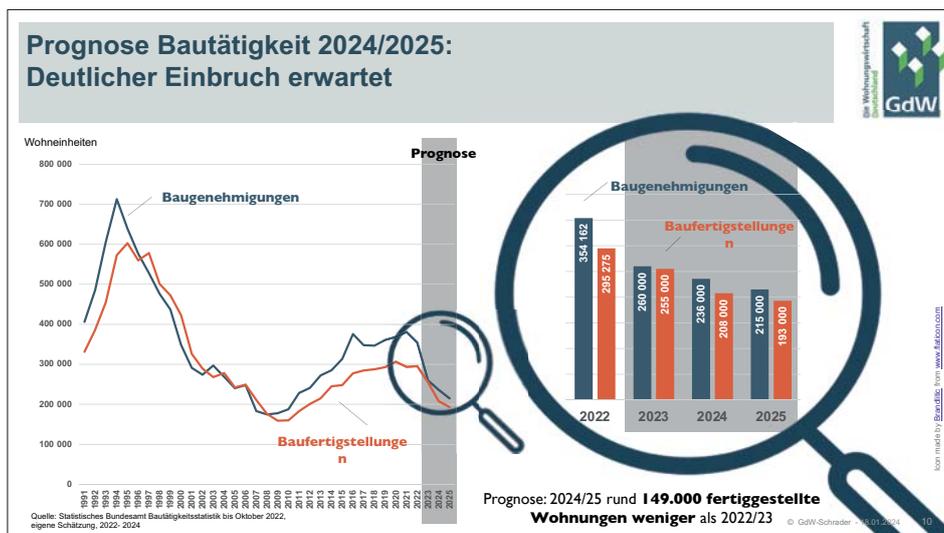
Baugenehmigungen			
	2022	2023*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	260.000	-26,6%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	105.839	63.000	-40,5%
davon Einfamilienhäuser	78.111	49.000	-37,3%
Zweifamilienhäuser	27.728	14.000	-49,5%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	190.408	143.000	-24,9%
davon: Eigentumswohnungen	81.620	64.000	-21,6%
Mietwohnungen	108.788	79.000	-27,4%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik;
*2023 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2023

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.

Lagebericht Geschäfts- und Rahmenbedingungen.



Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14%). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18% auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22%, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38% der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet

auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.





Junges Wohnen bei der Familienheim Pforzheim Flair, Vielfalt, Faszination – komfortables Wohnen.

Spielraum für Vieles

Mit uns per Mausclick in die neue Wohnung

- Professionelle Beratung
- Große Auswahl an attraktiven Wohnungen
- Umfangreiches Angebot im Internet
- Schnelle und unbürokratische Abwicklung

Das kommt Ihnen entgegen

Unsere Mieten lassen genügend Spielraum

- Günstige Mietpreise – unter dem Mietspiegel
- Geringe Nebenkosten – nach aktuellsten Energiestandards sanierte sowie neu gebaute Objekte
- Große Auswahl an Wohnungen zu erschwinglichen Mieten

Hier können Sie bleiben

Wir ermöglichen schnelle Veränderungen

- Multifunktionale Grundrisse
- Einfacher Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft
- Umfangreiche Angebotsauswahl



Königsbach-Stein,
Alte Brettener Straße
22/22a/
Fallfeldstraße 2/2a
Modernisierung
Fertigstellung 2024
20 Mietwohnungen



Bautätigkeit

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit unserer Genossenschaft.

Neubau

Niefern-Öschelbronn, Eutingen Straße 27

18 Mietwohnungen

In Zusammenarbeit mit der Familienheim Karlsruhe eG

Pfinztal-Söllingen, Heilbrunn-Engelfeld

3 Mehrfamilienhäuser mit 41 Wohneinheiten und 7 Reihenhäuser

In Zusammenarbeit mit der Pforzheimer Bau- und Grund GmbH

Pforzheim, Rembrandtstraße

90 Mietwohnungen

Sanierung / Umbau / Modernisierung

Karlsbad-Ittersbach, Breitwiesenring 4

4 Mietwohnungen

Königsbach-Stein, Alte Brettener Straße 22/22a / Fallfeldstraße 2/2a

20 Mietwohnungen

Pforzheim, Anshelmstraße 6 / Erbprinzenstraße 58

13 Mietwohnungen

Pforzheim, Kaiser-Wilhelm-Straße 22+23

26 Mietwohnungen

Pforzheim, Leipziger Straße 60

16 Mietwohnungen

Pforzheim, Stettiner Straße 6

87 Mietwohnungen





Bauvorbereitung

Planung und Bauvorbereitung.

Nachstehende Bauvorhaben befanden sich im Berichtsjahr in Vorbereitung:

Neubau

Kieselbronn, Im Reible
Neubau Mehrfamilienhäuser – 91 Mietwohnungen

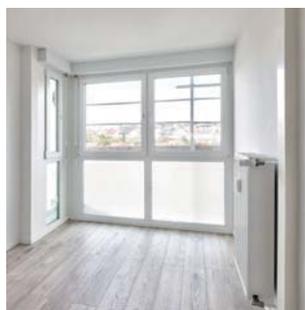
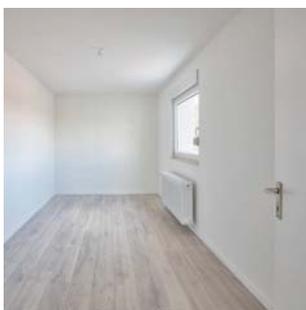
Pforzheim, Gesellstraße
Neubau Mehrfamilienhäuser – 111 Mietwohnungen

Sanierung / Umbau / Modernisierung

Pforzheim, Pfälzerstraße 33 / Sachsenstraße 18+20
27 Mietwohnungen

Pforzheim-Hohenwart, Schellbronner Straße 6-10
20 Mietwohnungen

Pforzheim, Kaiser-Friedrich-Straße 64
7 Mietwohnungen





Wohnungsverwaltung

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.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Die Angebote an geeigneten Grundstücken jedoch sehr begrenzt. Daher haben wir im Geschäftsjahr die Gelegenheit genutzt und weitere Grundstücke/Objekte in Pforzheim und dem Enzkreis erworben.

Objektzugänge durch

Kauf

Bretten, Salzachweg 1, 1 Einfamilienhaus
Pforzheim, Irenicusstraße 1, 11 Wohneinheiten
Pforzheim, Altstädter Kirchenweg 21, 25 / Schillerstraße 13,
7 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten
Pforzheim, Durlacher Straße 66, 14 Wohneinheiten

Fertigstellung

Pforzheim-Hohenwart, Mädachäckerweg 15-15b-17-17a,
3 Reihenhäuser und ein Doppelhaus

Insgesamt haben wir einen Zugang von zehn neuen Verwaltungen mit insgesamt 140 Wohneinheiten und einen Abgang mit 18 Wohneinheiten.





Wohnungsverwaltung Instandhaltung und Modernisierung.

Eine regelmäßige Überprüfung unseres gesamten Wohnungsbestandes dient dazu, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erkennen und zu veranlassen. Dadurch können Schäden vermieden und die nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte sichergestellt werden. Alle Wohnungen der Genossenschaft verfügen über Zentralheizungsanlagen, Warmwasserversorgung, eingebaute geflieste Bäder, neuzeitliche Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallationen, Türschloss- und Sprechanlagen sowie Gemeinschaftsantennen und weitgehend über Kabelanschlüsse. Bei der Wahl der Heizenergie haben regenerative Anlagen, Fernheizung und Gas den Vorrang vor mit Öl betriebenen Anlagen.

Ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist unverändert die Modernisierung unseres Hausbesitzes. Trotz sorgfältiger Pflege ist es mittlerweile erforderlich, besonders unsere Mietshäuser, die in den 50er bis 70er Jahren gebaut wurden, umfassend zu modernisieren. Vor allem Maßnahmen zur Wärmedämmung der Gebäude und eine Anpassung der Wohnungen insbesondere der Bäder an den heutigen Standard sichern die Vermietbarkeit.

Ein Großteil des technischen Projektmanagements für die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten wird durch unsere eigene technische Abteilung und die Ausführung durch unseren Handwerksbetrieb abgewickelt.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2023 rd. € 11,1 Mio. (Vorjahr € 7,1 Mio.) aufgewendet. Das bedeutet, dass ein sehr großer Anteil der Mieteinnahmen in die Objekte investiert wird und dadurch die Wohnqualität für unsere Mieter weiter erheblich verbessert wird.





Familien bei der Familienheim Pforzheim

Freiraum zum Leben.

Hier fühlen Sie sich wohl

Ihre Wünsche und Bedürfnisse stehen im Mittelpunkt

- Wohnen mit gutem Wohnwert
- Gute Nahverkehrsanbindung
- Gepflegte und gut ausgestattete Wohnungen
- Funktionale Grundrisse
- Moderne Energieversorgung
- Freundliches Wohnumfeld

Es kann ein bisschen mehr sein

Bei uns kann sich jeder individuell entfalten

- Große und helle Wohnungen
- Kinderspielplätze in vielen Wohnanlagen
- Gepflegte Grünanlagen um unsere Objekte



Pforzheim,
Erbprinzenstraße 58/
Anshelmstraße 6
Modernisierung
Fertigstellung 2024
13 Mietwohnungen



Lage der Genossenschaft

Wirtschaftliche und finanzielle Lage.

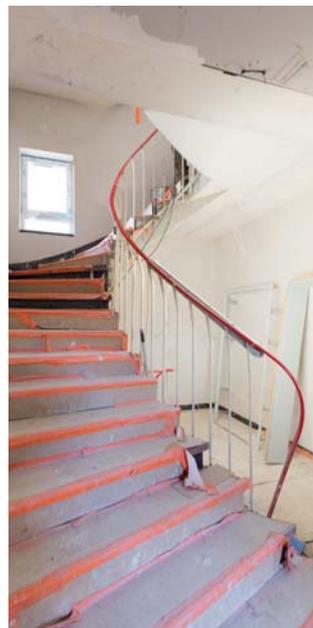
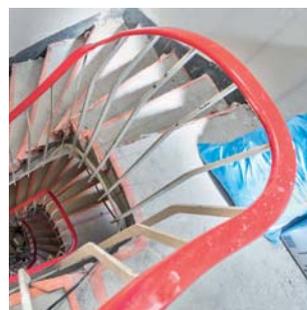
Die nachstehende Aufstellung zeigt die Entwicklung der Vermögenslage in den Jahren 2023 und 2022.

Die Investitionen ins Sachanlagevermögen betreffen vor allem Herstellungskosten für Neubauten und Grundstückskäufe.

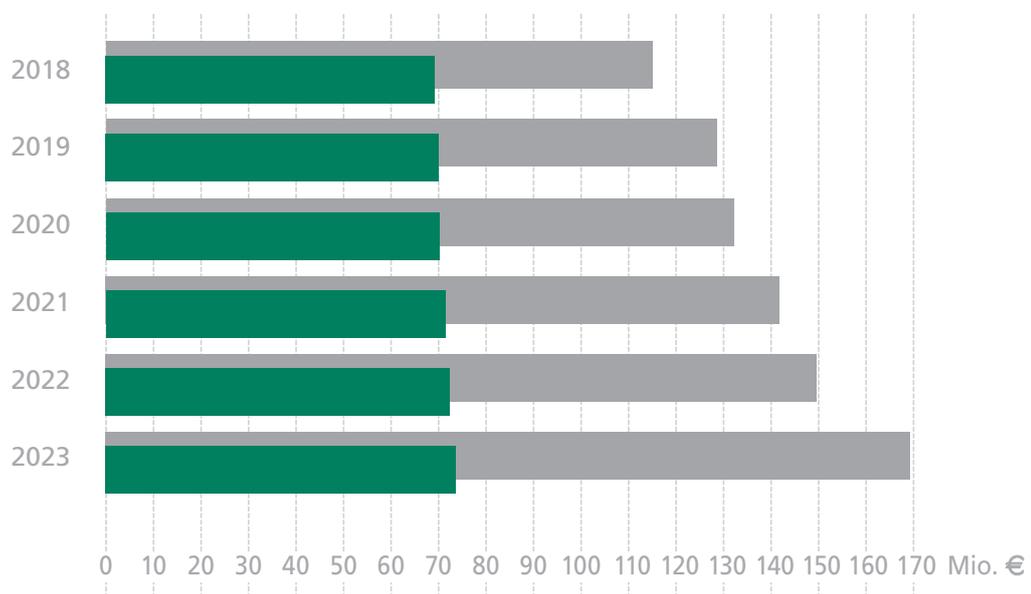
Die Dauerfinanzierungsmittel erhöhen sich im Saldo vor allem durch die Aufnahme von Darlehen um insgesamt 19 Mio. €. Hier werden vor allem zinsgünstige KfW-Mittel und kurzfristige Darlehen in Anspruch genommen, um Bestandsimmobilien zu erwerben und zur energetischen Sanierung. Die Liquidität betrug zum Stichtag 4 Mio. €. Es stehen ausreichende Kreditlinien zur Verfügung. In bisher nie dagewesener Geschwindigkeit haben sich die Baufinanzierungszinsen in dem letzten 12 Monaten erhöht. Dadurch werden in Zukunft die Investitionen in den Neubau zurückgehen.

Die „Anderen Verbindlichkeiten“ enthalten vor allem erhaltene Anzahlungen (Betriebskostenvorauszahlungen) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Handwerkerrechnungen).

Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung beträgt auf Grund der **Investitionen und der Zunahme der Bilanzsumme 43,2 %**. Die Eigenkapitalausstattung ist zufriedenstellend. Die Vermögenslage ist geordnet.



Die Kapitalentwicklung der Genossenschaft:
Bilanzsumme und **Eigenkapital** in den Jahren
2018 bis 2023







Pforzheim,
Kaiser-Wilhelm-Straße
22+23
Modernisierung
Fertigstellung in 2023
26 Mietwohnungen



Lage der Genossenschaft

Vermögenslage.

	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	158.041,8	93,2	141.178,7	94,4
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	11.457,4	6,8	8.365,1	5,6
	169.499,2	100,0	149.543,8	100,0
Schulden				
Rückstellungen	6.796,4	4,0	6.157,6	4,1
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	80.153,1	47,3	61.346,1	41,0
Andere Verbindlichkeiten	9.343,9	5,5	9.785,7	6,5
	96.293,4	56,8	77.289,4	51,7
Eigenkapital	73.205,8	43,2	72.254,4	48,3
	169.499,2	100,0	149.543,8	100,0
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	3.716,8	5,1	3.697,6	5,1
Rücklagen	69.275,1	94,6	68.343,0	94,6
Bilanzgewinn	213,9	0,3	213,8	0,3
	73.205,8	100,0	72.254,4	100,0

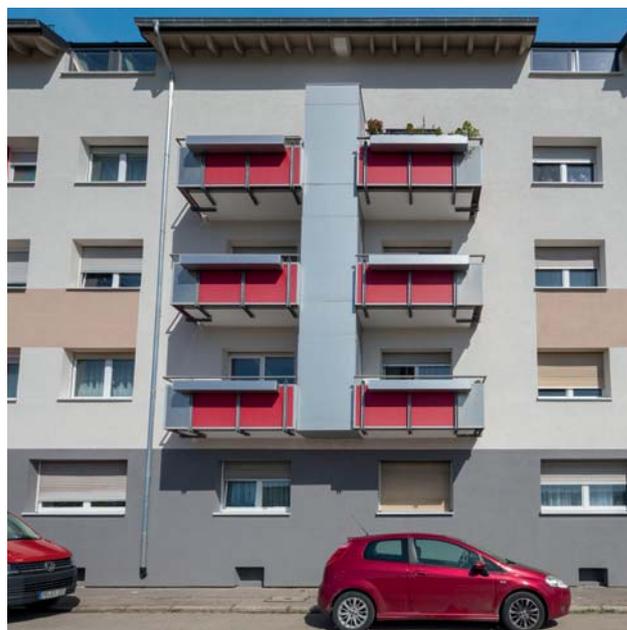
Lage der Genossenschaft

Vermögenslage.

Der Anstieg im Bereich des Anlagevermögens resultiert vor allem aus Grundstückskäufen und Neubauinvestitionen abzüglich der planmäßigen Abschreibung. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachkommen zu können.

Finanzlage

Die Familienheim Pforzheim war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Trotz der angespannten Lage im Bankensektor und der damit verbundenen Restriktionen bei der Kreditvergabe sind keine Finanzierungsprobleme zu verzeichnen.





Lage der Genossenschaft

Ertragslage.

	2023 in T€	2022 in T€
Betriebsbereiche		
Hausbewirtschaftung	4.657,8	4.175,6
Bau- und Verkaufstätigkeit	-23,1	40,6
Betreuungstätigkeit	431,9	588,8
Kapitaldienst	133,0	50,5
Überschuss	5.199,6	4.855,5
Verwaltungsaufwand	-4.857,1	-4.312,6
Betriebsergebnis	342,5	542,9
Übrige Rechnung	726,6	526,3
Jahresüberschuss	1.069,1	1.069,2

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.069,1 (Vorjahr T€ 1.069,2) erzielt. Die Ertragslage ist zufriedenstellend, sie wird unverändert von der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Jahresüberschuss ist geprägt von hohen Aufwendungen für die Instandhaltung. Es ist in den nächsten Jahren geplant, vor allem die Bäder zu erneuern, Grundrisse zu optimieren und die Wohnungen auf einen modernen Stand zu bringen und dabei weiterhin bezahlbare Mieten anbieten zu können. Die Mieterlöse aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung konnten weiter gesteigert werden. Der Anstieg der Mieterlöse resultiert vor allem aus dem Neubau und dem Erwerb von Mietwohnungen. Darüber hinaus werden vor allem



nach Modernisierungen und nach Mieterwechseln Mietanpassungen vorgenommen. Der Verwaltungsaufwand ist aufgrund von Aufwendungen im Zusammenhang mit dem 75-jährigen Jubiläum gestiegen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Digitalisierungsstrategie in neue Hardware und Software investiert. Die übrige Rechnung enthält im Wesentlichen sonstige betriebliche Erträge aus Zuschüssen.

Finanzielle Leistungsindikatoren⁴

	in	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	43,2	48,3	50,3	53,3	54,1
Eigenkapitalrentabilität	%	1,5	1,5	1,6	1,3	1,3
Mietwert		8,4	7,8	7,9	7,6	7,8
Zinsquote		8,8	4,1	3,6	4,3	4,5
EBITDA	T€	5.881,1	4.799,7	4.794,5	4.621,4	4.302,3
Gebäudeerhaltung p.a.	€/m ²	60,45	46,12	39,26	44,18	40,76
Leerstandsquote	%	1,4	2,4	4,1	0,9	0,9

⁴ Eigenkapitalquote: Verhältnis: Eigenkapital zum Gesamtkapital
 Eigenkapitalrentabilität: Verhältnis: Jahresüberschuss zum Eigenkapital
 Mietwert: Verhältnis: Vermietbares Anlagevermögen zu Sollmiete
 Zinsquote: Verhältnis: Zinsaufwand Dauerfinanzierung zu Sollmiete
 EBITDA: Ergebnis vor Zinsen, Steuern vom Ertrag und Abschreibungen
 Instandhaltungskosten: Verhältnis Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Wohn-/Nutzfläche
 Fluktuationsrate: Verhältnis: Anzahl der Wohnungswechsel zu Gesamtwohnungsbestand





Lage der Genossenschaft

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für das Jahr 2024 stehen wir aufgrund unserer regionalen Marktstellung und der sich abzeichnenden Entwicklung der Nachfrage am Immobilienmarkt insgesamt positiv gegenüber.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt unsere Genossenschaft konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem bleibt wegen dem Ukraine-Krieg eine große Unsicherheit, was zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen kann. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen werden wir unsere Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. Bereits in der Vergangenheit hat die Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG bei Neubauten auf die Verwendung von Fernwärme oder den Einsatz von regenerativen Energieformen (z.B. Pelletheizung) gesetzt.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf laufende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

Lage der Genossenschaft

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.

Unsere Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten des Marktes, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren. Expansionsmöglichkeiten werden genutzt, wenn Grundstücke am Markt zu einem vernünftigen Preis und in ansprechender Lage zur Verfügung stehen.

Die Prognosen, die sich auf die Entwicklung der Genossenschaft für die nächsten Jahre beziehen, stellen unsere Einschätzung der wahrscheinlichsten künftigen Entwicklung auf der Basis der uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts zur Verfügung stehenden Informationen dar. Da Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind bzw. sich durch Veränderungen der zugrunde gelegten Annahmen als unzutreffend erweisen können, weisen wir darauf hin, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Plandaten abweichen können.

Langfristige quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

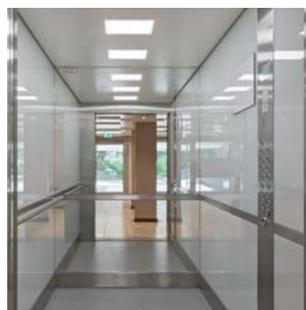
Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Aufgrund des wirtschaftlichen Umfelds und der im Vergleich zu Baden-Württemberg überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit in Pforzheim, von der auch unsere Mieter betroffen sind, sowie noch immer hoher Betriebskosten besteht das Risiko eines Anstiegs bei den Mietausfällen.



Die gesetzgeberischen Initiativen und Vorgaben im Bereich der Energieeinsparung werden voraussichtlich die Neubau- und die Modernisierungskosten weiter erhöhen. Das hat zur Folge, dass die Neubaumieten weiter steigen werden. Da die höheren Baukosten nicht voll an die Mieter weitergegeben werden können, kann die zu erwartende Rendite sinken. Wir versuchen durch den Aufbau von eigenen Handwerkerkapazitäten den höheren Bau- und Modernisierungskosten entgegenzuwirken und gleichzeitig die Qualität, Reaktionsgeschwindigkeit und Flexibilität zu steigern.

Die demografische Entwicklung und die nur schwer zu kalkulierende Flüchtlingsbewegung erfordern, dass wir unser Immobilienportfolio weiter an den unterschiedlichen Kundeninteressen ausrichten müssen. Hierzu gehören moderne Ausstattungen, barrierearme Wohnungen und zeitgemäße Grundrisse. Dies führt dazu, dass wir in den nächsten Jahren – wie schon bisher – erheblich in den Bestand investieren werden.



Lage der Genossenschaft

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.

Die Liquiditätslage ist gut; Engpässe sind nicht zu erwarten. Derivate oder ähnliche Finanzinstrumente zur Zinssicherung werden nicht eingesetzt.

Das Unternehmen verfügt über ein effizientes Mahnwesen; Forderungsausfälle sind die Ausnahme.

Bei den originären Finanzinstrumenten werden zur Finanzierung des Anlagevermögens überwiegend langfristige annuitätische Darlehen abgeschlossen. Ferner werden KfW-Kredite in Anspruch genommen. Der Wegfall bzw. die Änderung der KfW-Förderung im Zusammenhang mit den hohen Baukostensteigerungen kann zur Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit von einzelnen Projekten führen mit dem Risiko, dass geplante Projekte verschoben oder ganz zugestellt werden müssen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements permanent beobachtet und analysiert. Das Unternehmen finanziert sich vor allem über Bankkredite von regionalen bzw. in Deutschland ansässigen Banken, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeder Art; es wird eine konservative Risikopolitik verfolgt. Es werden sowohl kurzfristige Kredite als auch langfristige Kreditarrangements genutzt, um eine angemessene Laufzeitstruktur abzubilden.

Zur Absicherung gegen Liquiditätsrisiken und zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein fortlaufender Liquiditätsplan erstellt, der permanent an aktuelle Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient.



Pforzheim,
Leipziger Straße 60
Modernisierung
Fertigstellung in 2024
16 Mietwohnungen

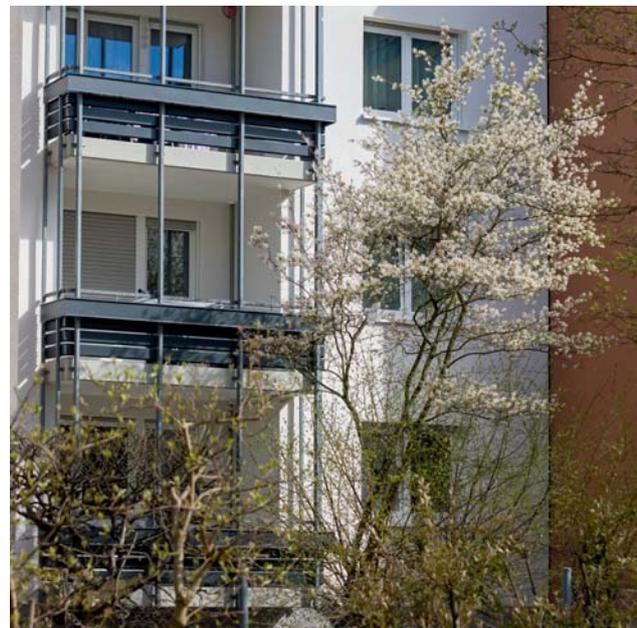




Lage der Genossenschaft Prognosebericht.

Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft für 2024 auf Basis unserer Unternehmensplanung insgesamt positiv. Die Mieterträge sollen weiter um ca. 3 % – 5 % steigen und ein Jahresergebnis von min. T€ 1.000 erzielt werden. Für unsere finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir eine Eigenkapitalquote aufgrund der Investitionen und Neubauten zwischen 38 % – 41 % und eine Eigenkapitalrentabilität von 1 % – 2 %. Für das EBITDA wird ein Wert zwischen 4 Mio. € und 5 Mio. € erwartet. Durch die Diversifizierung unseres Kreditportfolios sind wir gegenüber Zinsänderungen ausreichend abgesichert. Die Fluktuation im Bestand sehen wir zwischen 7 % – 11 %. Für die Gebäudeerhaltung haben wir zwischen 30 – 45 € pro qm Wohn-/Nutzfläche eingeplant. Prognoseunsicherheiten ergeben sich bei nicht erwarteten beziehungsweise ungeplanten Instandhaltungen. Um diese Unsicherheit zu umgehen, werden regelmäßige Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt und die Projekte laufend überwacht.

Durch die fortlaufende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes kann die Vermietbarkeit langfristig gesichert werden. Marktvorteile sehen wir auch in unserem diversifizierten Wohnungsbestand in verschiedenen Wohnraum-, Markt- und Preissegmenten.



Lage der Genossenschaft Prognosebericht.

Die Ertragslage wird aufgrund von weiteren auf hohem Niveau geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den nächsten beiden Jahren stabil bleiben. Werden die Zinsen weiter steigen, werden wir vor allem die Neubauinvestitionen zurückstellen, um unsere Ertragsziele zu erreichen. Die Qualität unserer Bestände wird sich dadurch weiter verbessern und infolgedessen werden die Leerstände auf einem niedrigen Niveau bleiben. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass auf Basis aller verfügbaren Prognosen die Nachfrage nach Mietwohnungen in Pforzheim und im Enzkreis in den nächsten beiden Jahren zufriedenstellend bleiben und die Bevölkerungszahl wachsen wird.

Unsere Genossenschaft stellt sich dem demografischen Wandel. Die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Deutschland wird zukünftig weiter durch einen Trend zur Haushaltsverkleinerung gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes der Bevölkerung. Wir werden auch zukünftig bei sämtlichen Umbau-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Unter Würdigung der wesentlichen operativen unternehmensspezifischen Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung das gegenwertige Gesamtrisiko der Genossenschaft als beherrschbar an. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.







Karlsbad-Ittersbach,
Breitwiesenring 4
Modernisierung
Fertigstellung 2024
4 Mietwohnungen



Lage der Genossenschaft Wirtschaftsplan 2024.

Erträge in 1.000 €	2024
Hausbewirtschaftung	22.500
Betreuung	600
Sonstige	1.000
Summe	24.100

Aufwendungen in 1.000 €	2024
Betriebskosten	5.600
Instandhaltungskosten	5.600
Personalaufwand	4.200
Abschreibungen	3.500
Kapitalkosten	2.500
Steuern	500
Sonstige	1.100
Summe	23.000

Jahresüberschuss 1.100





Senioren bei der Familienheim Pforzheim

Lockere und geborgene Atmosphäre.

Hier wohnen Sie sicher

Auf uns können Sie sich ganz verlassen –
ein Leben lang

- Lebenslanges Wohnrecht für Mitglieder der Genossenschaft
- Genossenschaftswohnungen sind keine Spekulationsobjekte

Soziale Bindung inklusive

Bei der Organisation Ihres Alltags stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite

- Vermittlung wohnbegleitender Dienstleistungen wie Einkaufshilfen, Wohnungsreinigung oder die Begleitung zum Arzt (betreutes Wohnen)
- Wohnungsanpassungsberatung
- Sozial-, Konflikt- und Nachbarschafts-Management
- Schuldnerberatung
- Psychosoziale Betreuung
- Integrationshilfen

Frei bewegen ohne Barrieren

Mit uns meistern Sie unbeschwert den Alltag

- Viele Wohnanlagen mit Aufzug
- Zugang zur Wohnung ohne Schwellen und Hindernisse

Schlussbemerkung

Wir bedanken uns bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das große Engagement, die uns den wirtschaftlichen Erfolg im Geschäftsjahr 2023 ermöglicht haben.

Die Digitalisierung begleitet uns weiter. Vielen Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die tatkräftige Mitwirkung bei der Umsetzung der Projekte.

Dank und Anerkennung gilt den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir bedanken uns für die fachgerechte Beratung und den wertvollen Rat, mit dem sie unsere Arbeit stets begleitet und gefördert haben.

Im Rahmen unserer Tätigkeit konnten wir uns stets auf die guten Leistungen unserer langjährigen Partner in der Bauwirtschaft, bei den Architekten, Fachingenieuren, Handwerkern und Dienstleistern verlassen. Danke.

Der Stadt Pforzheim, den Gemeinden in unserem Tätigkeitsgebiet, unseren Kooperationspartnern bei verschiedenen Projekten, den Behörden und Verwaltungen sowie den Banken und Sparkassen danken wir besonders für die Unterstützung bei unserer Arbeit.

Unsere Mitgliedschaften

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



Siedlungswerk Baden e.V.
Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe



SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

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



DESWOS

Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf



Bericht des Aufsichtsrates

Die allgemeine wirtschaftliche Lage und Entwicklung in Europa und in Deutschland im Geschäftsjahr 2023 hat der Vorstand in seinem Bericht ausführlich dargelegt. Dieser musste sich auch unsere Genossenschaft stellen. Der verheerende Krieg in der Ukraine dauerte unvermindert an und nach dem brutalen Massaker der Hamas an den Juden am 7. Oktober kam noch ein neuer Krieg in Nahost dazu. Die Folgen bekam auch die Wohnungswirtschaft zu spüren. Material-, Arbeits- und Energiekosten stiegen stark. Die Inflation hielt an und ging erst im Spätjahr langsam zurück. Auch die Zinsen blieben relativ hoch. Das hatte fast Stillstand im Neubau von Wohnungen zur Folge. Bei Baupreisen von 4 500,- bis 5 000,- € pro qm Wohnfläche konnten keine vom Normalbürger zahlbare Mieten mehr erreicht werden.

Deshalb vermochte auch unsere Familienheim eG keine neuen Bauvorhaben mehr in Angriff zu nehmen, sondern beschränkte sich zur Vergrößerung der Zahl ihrer Wohnungen auf den Erwerb von Bestandsgebäuden und deren Renovierung. Die Sanierung des eigenen Altbestandes ging jedoch im gewohnten Umfang weiter.

Trotz aller dieser Widrigkeiten konnten wir die gesetzten Ziele erreichen, erneut ein zufriedenstellendes Jahresergebnis erzielen und unseren Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbaren – nach wie vor durchschnittlich unter dem Pforzheimer Mietspiegel liegenden – Mietwohnungen leisten.

Wie stets ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in regelmäßigen Sitzungen über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sowie den jeweiligen Stand der einzelnen Vorhaben unterrichten und erörterte mit ihm die allgemeine Geschäftspolitik.

Der Aufsichtsrat nahm auch den jährlichen Bericht des Wirtschaftsprüfers des Verbandes der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen entgegen. Beanstandungen hatten sich keine ergeben. Nach wie vor wurde dem Unternehmen eine erfolgreiche Führung unter Beachtung aller einschlägigen Vorschriften bestätigt.

Im satzungsgemäßen Turnus von drei Jahren endeten die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Frau Dr. Engeser, Frau Hermesmeier und Herr Winkel. Alle drei waren bereit, erneut zu kandidieren und wurden einstimmig wiedergewählt.

Abschließend bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand und bei allen Mitarbeitenden für ihre sehr engagierte Arbeit im Interesse der Genossenschaft und unserer Mieterinnen und Mieter. Ohne solchen Einsatz wäre nicht immer wieder ein erfreulich gutes und solides Jahresergebnis zu schaffen.

Pforzheim, im Mai 2024

Werner Burckhart

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bilanz zum 31. 12. 2023

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang
für das Geschäftsjahr 2023

Bilanz

zum 31.12.2023

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	23.710,00	23.710,00	40.730,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.684.513,85		113.034.988,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.428.357,24		2.938.997,32
3. Grundstücke ohne Bauten	4.967.504,49		4.737.504,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	119.415,00		79.264,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	372.670,00		410.282,00
6. Anlagen im Bau	4.043.702,25		3.481.168,25
7. Bauvorbereitungskosten	2.931.566,35		2.441.683,11
8. Geleistete Anzahlungen	<u>218.496,74</u>		<u>229.666,60</u>
		145.766.225,92	127.353.554,24
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	48.000,00		48.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.050.000,00		1.050.000,00
3. Beteiligungen	11.010.169,20		12.492.170,13
4. Sonstige Ausleihungen	141.179,68		191.784,63
5. Andere Finanzanlagen	<u>2.500,00</u>		<u>2.500,00</u>
		<u>12.251.848,88</u>	<u>13.784.454,76</u>
		158.041.784,80	141.178.739,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
2. Unfertige Leistungen	4.957.491,78		4.901.964,03
3. Andere Vorräte	<u>449.796,53</u>		<u>493.750,52</u>
		5.407.288,31	5.395.714,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	377.288,92		290.011,65
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	284.135,89		356.102,22
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.736,63		123.706,48
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.290.949,91</u>		<u>536.918,37</u>
		1.968.111,35	1.306.738,72
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.058.053,19	<u>4.058.053,19</u>	<u>1.638.387,83</u>
		11.433.452,85	8.340.841,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>23.919,15</u>	<u>24.246,43</u>
		169.499.156,80	149.543.826,53

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	208.640,00		213.120,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.508.181,39		3.484.283,44
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>		<u>160,00</u>
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 14.218,61			(10.116,56)
		3.716.821,39	3.697.563,44
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres € 106.912,00			(106.917,00)
	7.571.105,00		7.464.193,00
2. Bauerneuerungsrücklage			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres € 0,00			(0,00)
	4.593.446,26		4.593.446,26
3. Andere Ergebn isrücklagen			
- Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres € 76.783,14			(88.252,98)
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres € 748.382,00			(748.416,00)
	<u>57.110.546,93</u>		<u>56.285.381,79</u>
		69.275.098,19	68.343.021,05
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.069.116,61		1.069.165,31
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	<u>855.294,00</u>	<u>213.822,61</u>	<u>855.333,00</u>
		73.205.742,19	72.254.416,80
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.299.088,00		5.690.138,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>497.353,10</u>		<u>467.460,66</u>
		6.796.441,10	6.157.598,66
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.153.140,38		61.234.088,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	108.538,64		111.995,80
3. Erhaltene Anzahlungen	6.893.832,70		6.355.710,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.489,02		89.147,96
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.874,00		357,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.947.409,77		3.080.558,37
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>180.712,73</u>		<u>197.049,99</u>
		89.421.997,24	71.068.908,15
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>74.976,27</u>	<u>62.902,92</u>
		169.499.156,80	149.543.826,53

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.002.091,24		19.632.806,47
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1.298.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	535.445,67		588.792,64
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>52.995,59</u>		<u>56.381,43</u>
		21.590.532,50	21.575.980,54
2. Mehrung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	55.527,75		100.117,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	358.596,08		294.922,77
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>751.098,38</u>		<u>476.783,71</u>
		22.755.754,71	22.447.804,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.644.447,38		11.973.156,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.137,67		884.327,90
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	103.500,00		91.513,70
		<u>11.771.085,05</u>	<u>12.948.998,57</u>
6. Rohergebnis		10.984.669,66	9.498.805,46
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.803.910,89		2.574.573,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 706.182,67)	<u>1.198.003,94</u>		<u>940.214,46</u>
	4.001.914,83		3.514.787,49
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	3.165.500,84		3.046.905,06
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.038.941,52</u>		<u>886.606,77</u>
		8.206.357,19	7.448.299,32
10. Erträge aus Beteiligungen	416.779,43		176.558,66
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	28.468,64		22.244,63
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>4.818,68</u>		<u>455,98</u>
		450.066,75	199.259,27
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.678.969,32</u>	<u>705.481,02</u>
14. Ergebnis nach Steuern		1.549.409,90	1.544.284,39
15. Sonstige Steuern		<u>480.293,29</u>	<u>475.119,08</u>
16. Jahresüberschuss		1.069.116,61	1.069.165,31
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		<u>855.294,00</u>	<u>855.333,00</u>
18. Bilanzgewinn		213.822,61	213.832,31

Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2023

A. Allgemeine Angaben

Die Familienheim Pforzheim, Baugenossenschaft eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 500038 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Familienheim Pforzheim, Baugenossenschaft eG ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet und um den Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden linear oder degressiv mit 1,33 % bis 10,0 %, Technische Anlagen mit 5,0 % bis 10,0 % und Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 4,0 % bis 33,33 % abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten 250 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Sonstige Ausleihungen, andere Finanzanlagen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden mit dem Nominalwert bilanziert.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Ölvorräten und Pellets** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssätze.

Der Abzinsungssatz beträgt 1,82 % per 31.12.2023. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,3 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,3 % p. a. berücksichtigt.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Altersteilzeitverpflichtung endet im Jahr 2024, daher wurde aus Vereinfachungsgründen die Restzahlungsverpflichtung als Rückstellung gebildet. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Genossenschaft.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und erhalten T€ 311 gegenüber verbundenen Unternehmen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
	258.346,39	3.956,75	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	258.346,39	3.956,75	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	181.242.821,31	9.575.740,98	0,00	2.968.504,27	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.644.057,59	7.582.842,45	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.737.504,49	230.000,00	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	532.021,66	69.892,57	0,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.284.069,26	113.701,12	35.974,40	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	3.481.168,25	3.389.687,41	0,00	141.350,86	2.968.504,27
7. Bauvorbereitungskosten	2.441.683,11	631.234,10	0,00	0,00	141.350,86
8. Geleistete Anzahlungen	229.666,60	27.000,00	38.169,86	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	197.592.992,27	21.620.098,63	74.144,26	3.109.855,13	3.109.855,13
Summe Immat. VG + Sachanlagen	197.851.338,66	21.624.055,38	74.144,26	3.109.855,13	3.109.855,13
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	48.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.050.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	12.492.170,13	381.965,76	1.863.966,69	0,00	0,00
4. sonstige Ausleihungen	191.784,63	0,00	50.604,95	0,00	0,00
5. Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	13.784.454,76	381.965,76	1.914.571,64	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	211.635.793,42	22.006.021,14	1.988.715,90	3.109.855,13	3.109.855,13

Stand zum 31.12.2023	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 01.01.2023 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
262.303,14	217.616,39	20.976,75	0,00	238.593,14	23.710,00	40.730,00
262.303,14	217.616,39	20.976,75	0,00	238.593,14	23.710,00	40.730,00
193.787.066,56	68.207.832,84	2.894.719,87	0,00	71.102.552,71	122.684.513,85	113.034.988,47
11.226.900,04	705.060,27	93.482,53	0,00	798.542,80	10.428.357,24	2.938.997,32
4.967.504,49	0,00	0,00	0,00	0,00	4.967.504,49	4.737.504,49
601.914,23	452.757,66	29.741,57	0,00	482.499,23	119.415,00	79.264,00
1.361.795,98	873.787,26	126.580,12	11.241,40	989.125,98	372.670,00	410.282,00
4.043.702,25	0,00	0,00	0,00	0,00	4.043.702,25	3.481.168,25
2.931.566,35	0,00	0,00	0,00	0,00	2.931.566,35	2.441.683,11
218.496,74	0,00	0,00	0,00	0,00	218.496,74	229.666,60
219.138.946,64	70.239.438,03	3.144.524,09	11.241,40	73.372.720,72	145.766.225,92	127.353.554,24
219.401.249,78	70.457.054,42	3.165.500,84	11.241,40	73.611.313,86	145.789.935,92	127.394.284,24
48.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.000,00	48.000,00
1.050.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050.000,00	1.050.000,00
11.010.169,20	0,00	0,00	0,00	0,00	11.010.169,20	12.492.170,13
141.179,68	0,00	0,00	0,00	0,00	141.179,68	191.784,63
2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.400,00
12.251.848,88	0,00	0,00	0,00	0,00	12.251.848,88	13.784.454,76
231.653.098,66	70.457.054,42	3.165.500,84	11.241,40	73.611.313,86	158.041.784,80	141.178.739,00

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **Anteile** an verbundenen Unternehmen und **Beteiligungen** (Anteilsbesitz) – d. h. die Unternehmen, an denen die Genossenschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung i.S.d. § 271 HGB hält – setzen sich wie folgt zusammen:

Unser Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an folgenden Unternehmen (Angaben in T€):

Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philippstraße, Pforzheim

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	47
Eigenkapital	T€	4.532
Jahresüberschuss	T€	69

Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Postwiesen-/Rembrandtstraße, Pforzheim

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	50
Eigenkapital	T€	6.408
Jahresüberschuss	T€	733

Die Hofer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Bretten

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 weist folgende Wert aus:

Höhe des Anteils	%	60
Eigenkapital	T€	561
Jahresüberschuss	T€	342

Pforzheimer Bau- und Grund GmbH, Pforzheim

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	23,9
Eigenkapital	T€	73.539
Jahresüberschuss	T€	995

Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	50
Eigenkapital	T€	5.158
Jahresfehlbetrag	T€	28

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.957 (Vorjahr T€ 4.902) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Sondervorauszahlungen aus bestehenden Leasingverträgen ausgewiesen, die über die Laufzeit der Leasingverträge aufgelöst werden.

Eigenkapital

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 68 (Vorjahr: T€ 273).

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im wesentlichen Aufwandsrückstellungen für Verwaltungskosten T€ 51 (Vorjahr: T€ 46), Urlaubsrückstände T€ 234 (Vorjahr: T€ 217), für unterlassene Instandhaltung T€ 136 (Vorjahr: T€ 22) und für Alterszeitzeit T€ 56 (Vorjahr: T€ 144).

Unter den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Umweltboni für Leasingfahrzeuge ausgewiesen, die über die Laufzeit der Leasingverträge aufgelöst werden.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
		€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.153.140,38	3.275.415,46 (2.401.940,28)	13.659.813,78	63.217.911,14	80.153.140,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	108.538,64	3.612,91 (3.356,28)	15.779,06	89.146,67	108.538,64
Erhaltene Anzahlungen	6.893.832,70	6.893.832,70 (6.355.710,99)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.489,02	135.489,02 (89.147,96)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.874,00	2.874,00 (357,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.947.409,77	1.947.409,77 (3.080.558,37)			
Sonstige Verbindlichkeiten	180.712,73	177.457,47 (193.869,08)		3.255,26	
Gesamtbetrag	89.421.997,24	12.436.091,33 (12.124.939,96)	13.675.592,84	63.310.313,07	80.261.679,02

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** sind T€ 21 (Vorjahr: T€ 21) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen T€ 26 (Vorjahr: T€ 10) aus aufgelösten Rückstellungen, T€ 7 (Vorjahr: T€ 9) aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen, T€ 3 (Vorjahr: T€ 360) aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 648 aus einem erhaltenen Tilgungszuschuss (Vorjahr: T€ 0) sowie T€ 67 (Vorjahr: T€ 98) aus sonstigen Erträgen.

Finanzergebnis

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von T€ 104 (Vorjahr T€ 99) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahrs	3.072
Zugang	205
Abgang	6
Ende des Geschäftsjahres	3.271

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 24 erhöht.

Die Haftsumme beträgt T€ 3.520, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 26 erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen. Die Haftsumme beträgt 160 € pro Geschäftsanteil. Bei Übernahme weiterer Anteile tritt eine Erhöhung der Haftsumme auf den Gesamtbetrag der übernommenen Geschäftsanteile ein. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	6
Technische Mitarbeiter	9	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	2	
	<hr/>	<hr/>
	25	12

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender Werner Burckhart (Landrat a. D.)

Stellvertretende Vorsitzende Andrea Hermesmeier

Eva Abraham

Dr. Marianne Engeser

Heidrun Frey

Hans Gölz-Eisinger

Wolfgang Kribl

Manfred Rudolph

Volker Winkel

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 47.

Geschäftsführung/Vorstand

Vorstand war im Geschäftsjahr:

Dirk Mees, Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender

Paul Fotler, Dipl.-Ing. (FH) Architekt, technischer Vorstand

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen für Mietkautionen in Höhe von T€ 176, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen beträgt derzeit T€ 53. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2063 und 2115.

Es besteht eine sonstige finanzielle Verpflichtung aus einem Druckerleasingvertrag (Laufzeit bis 28.02.2027) in Höhe von jährlich T€ 15, aus Fahrzeugleasingverträgen (Laufzeit bis 31.05.2026/Laufzeit bis 31.08.2025) von jährlich T€ 21 sowie aus einem E-Bike Leasingvertrag (Laufzeit bis 30.11.2025) in Höhe von jährlich T€ 2.

Des Weiteren besteht eine finanzielle Verpflichtung aus einem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag in Höhe von T€ 630.

Aus laufenden Bauvorhaben bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 7.300.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.069 ab. Gemäß § 37 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 107 in die gesetzliche und T€ 748 in die freie Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 214 wie folgt zu verwenden: Ausschüttung Dividende T€ 139, Einstellung in die freie Rücklage T€ 75.

Pforzheim, den 14.03.2024

Der Vorstand

Dirk Mees

Paul Fotler

Impressum

Herausgeber

Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG
Geschäftsstelle Lindenstraße 39
75175 Pforzheim

Telefon 07231 9319-0
Fax 07231 9319-11

Internet www.fh-pf.de
E-Mail info@fh-pf.de

Fotos

Architekturfotografie: Klaus Kerth, Pforzheim

© fizkes / Adobe Stock: S. 32

© SnowElf / Adobe Stock: S. 42

© pikselstock / Adobe Stock: S. 66

Konzeption, Gestaltung und Druck

Karl Elser Druck GmbH, Karlsbad



Familienheim Pforzheim
Baugenossenschaft eG
Lindenstraße 39
75175 Pforzheim

Telefon 07231 9319-0
Fax 07231 9319-11

Internet www.fh-pf.de
E-Mail info@fh-pf.de