



aktuell – die Mitgliederinformation 2023

■ Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022: +24,4% im Vergleich zum Vorjahresmonat) und den Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9%, 2021: 3,1%) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5% auf einen Indexstand von 144,9 – im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht, Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6% (Vorjahr 3,7%) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1%, stieg er bis Jahresende auf fast 4%. Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff



Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1% zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5% gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden €.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6% zurück.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

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 übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die Arbeitslosenquote in Pforzheim im Februar 2023 betrug 6,1 Prozent. Im Februar 2022 lag sie noch bei 6,3 Prozent. Im Enzkreis stieg von Februar 2022 auf



Februar 2023 die Arbeitslosenquote um 0,2 Prozentpunkte auf 2,9 Prozent.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem 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. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % 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 und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2022 wurden 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten. Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Weitere Informationen und Quellenangaben finden Sie auf unserer Homepage in unserem Geschäftsbericht.



■ **Vertreterversammlung
im CongressCentrum Pforzheim**
**Familienheim Pforzheim verzeichnet ein
erfolgreiches Geschäftsjahr**

Im Rahmen der Vertreterversammlung der Baugenossenschaft Familienheim eG informierte der Vorstand am Samstag, den 24. Juni 2023 bei einer Rundfahrt die Vertreter über die Schwerpunkte der Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022. 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 2022 mit der Sanierung/Umbau/Moderernisierung von 150 Wohnungen begonnen werden. Insgesamt wurden für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen rd. 7,1 Mio. Euro ausgegeben. Ein Großteil des technischen Projektmanagements für die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten wird durch die hauseigene technische Abteilung abgewickelt. Ende 2022 befanden sich 2.632 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. Euro ermöglicht eine Stärkung des Eigenkapitals und eine Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent.

Der Stopp der KfW 55 Neubau Förderung im Jahr 2022 hat unnötig Unsicherheit gebracht. Viele Unternehmen haben ihre Neubaupläne auf Eis gelegt. Weiter erschwert der Anstieg der Baukosten und Kreditzinsen sowie Materialengpässe die Lage im Neubau.

In den Aufsichtsrat wurden Frau Dr. Engeser, Frau Hermesmeier und Herr Winkel wiedergewählt.



■ **Unsere Mitgliedschaften**

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



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



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



Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf



■ **Unterjährige Verbrauchsinformationen (uVI)**

Viele unserer Nutzungsberechtigten nutzen bereits die Möglichkeit sich anhand der unterjährigen Verbrauchsinformation über ihren monatlichen Energie- und Wasserverbrauch zu informieren, um so ggf. Einsparpotenziale zu erkennen.

Leider ist die Einsichtnahme immer noch nicht in allen Liegenschaften verfügbar, weil z. B. noch keine fernauslesbaren Messeinrichtungen montiert oder die systemtechnischen Voraussetzungen noch nicht gegeben sind.

Sollten Sie Interesse an einer unterjährigen Verbrauchsinformation haben, senden Sie bitte eine E-Mail an hausverwaltung@fh-pf.de. Sobald die unterjährige Verbrauchsinformation für Ihre Liegenschaft verfügbar ist, erhalten Sie vom zuständigen Abrechnungsdienst Zugangsdaten, mit denen Sie sich im Online-Portal einloggen und Ihren Verbrauch einsehen können. Sollten Sie keinen Internetzugang besitzen, kann die individuelle Verbrauchsinformation gegen Gebühr auch auf dem Postweg zugestellt werden.

■ **Sperrmüll gehört nicht in die gelbe Tonne**

Seit Einführung der gelben Tonnen im Stadtgebiet und im Enzkreis müssen wir immer wieder feststellen, dass über die gelben Tonnen Sperrmüllgegenstände entsorgt werden.

Aus Kulanz wurden in den ersten Monaten die falsch befüllten gelben Tonnen von den Entsorgungsfirmen trotzdem entleert. Zwischenzeitlich werden die gelben Tonnen in der Regel vor dem Entleeren von der Entsorgungsfirma auf Fremdstoffe überprüft und bei einer falschen Befüllung stehen gelassen.

Die nicht entleerten Tonnen müssen dann auf Kosten der gesamten Hausgemeinschaft aufwendig nachsortiert und die widerrechtlich entsorgten Gegenstände abgefahren und anderweitig entsorgt werden. Um die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten zukünftig zu vermeiden, möchten wir folgende Hinweise geben:

In die gelben Tonnen darf generell kein Sperrmüll eingeworfen werden. Im Stadtgebiet Pforzheim wird Sperrmüll auf Antrag kostenlos durch die Stadt Pforzheim abgeholt oder ist auf den Wertstoffhöfen der Stadt bzw. beim Entsorgungszentrum Hohberg selbst abzuliefern. Im Enzkreis können Sperrmüllgegenstände in den Wertstoffhöfen abgegeben werden.

Über die gelbe Tonne dürfen lediglich leere Verpackungen aus Kunststoff (z. B. Becher von Margarine und Milchprodukten, Flaschen von Körperpflegemitteln, Spül- und Waschmitteln und Folien, wie z. B. Beutel, Einwickelfolie, Tragetaschen), Verbundstoff (Saft- und Milchkartons, Vakuumverpackungen, wie z. B. Kaffee), Metall (z. B. Alufolie, Aluminiumdeckel, Aluschalen/-tuben, Konservendosen, Kronkorken, Verschlüsse von Gläsern und Flaschen) und geschäumte Kunststoffe (z. B. Obst- und Gemüseverpackungen) entsorgt werden.

■ **Austausch Rauchwarnmelder**

Im Jahr 2024 steht bei einem Großteil unseres Wohnungsbestandes der turnusmäßige Austausch der Rauchwarnmelder an.

Die neuen Rauchwarnmelder werden dann wieder eine Funktionslaufzeit von 10 Jahren haben und mit Funk ausgestattet sein. Für die jährliche Funktionsprüfung ist weiterhin kein Zutritt in die einzelnen Wohnungen erforderlich.

Die ausführende Firma wird sich rechtzeitig mit einem Aushang in den Häusern ankündigen und zwei Sammeltermine anbieten. Bitte halten Sie unbedingt die Termine ein. Zusätzlich erforderliche individuelle Termine verursachen Kosten und werden dem betreffenden Mieter in Rechnung gestellt. In der Regel wird die Montage der neuen Rauchwarnmelder nur wenig Zeit in Anspruch nehmen.

■ **Steckersolargeräte genehmigungspflichtig**

Um in privaten Haushalten die Energiekosten zu reduzieren, werden Mini-Photovoltaik-Anlagen, die auch unter den Namen Balkonkraftwerke, Steckersolargeräte oder Mini-Solaranlagen bekannt sind, immer beliebter.

Unabhängig von dem noch ausstehenden Beschluss der Bundesregierung, ob solche Mini-Photovoltaik-Anlagen vom Vermieter generell geduldet werden müssen, ist in jedem Fall vor der Installation einer solchen Anlage eine Genehmigung durch den Vermieter einzuholen. Sollten Sie die Installation einer Mini-Photovoltaik-Anlage in Erwägung ziehen, bedenken Sie bitte, dass die Montage fachgerecht durchgeführt und die VDE-Norm eingehalten werden müssen.

Durch die Installation dürfen außerdem keine Gebäudeteile (Fassade, Balkongeländer, Fenster, etc.) für die Befestigung oder eine Kabeldurchführung beschädigt werden. Auch das Setzen einer neuen Steckdose ist nicht ohne Zustimmung des Vermieters möglich.

Der Eigentümer der Anlage trägt ferner die Verantwortung für den ordnungsgemäßen Betrieb und haftet für mögliche Schädigungen Dritter.

■ **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.

■ **Allgemein**

Hier noch ein Hinweis: Detailliertere Informationen finden Sie in unserem Geschäftsbericht auf unserer Homepage www.fh-pf.de unter dem Punkt „Aktuelles“, „Geschäftsbericht 2022“.