



aktuell – die Mitgliederinformation 2025

■ Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2024 war geprägt von einer weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Gesamtlage. Zwar setzte sich die Stabilisierung nach den Krisenjahren infolge der Corona-Pandemie, der Energiepreisexplosion und der geopolitischen Spannungen fort, doch von einem echten Aufschwung konnte noch keine Rede sein. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung verlief insgesamt verhalten. Das Bruttoinlandsprodukt ging leicht um 0,2 Prozent zurück, nachdem es im Vorjahr bereits stagniert hatte.

Die deutsche Wirtschaft kämpfte auch 2024 mit strukturellen Herausforderungen: einer schwachen Industrieproduktion, hohen Energiekosten, dem anhaltenden Fachkräftemangel und einer insgesamt geringen Investitionsbereitschaft. Hinzu kamen die geopolitischen Konflikte und die Unsicherheiten auf den globalen Märkten, die sowohl Verbraucher als auch Unternehmen verunsicherten.

Positiv war, dass die Inflationsrate im Jahresverlauf deutlich zurückging. Nach den extrem hohen Werten der Vorjahre von rund 6 Prozent lag sie 2024 bei durchschnittlich 2,2 Prozent. Die Energiepreise stabilisierten sich, und auch bei Lebensmitteln kam es zu einer spürbaren Entlastung. Dadurch erholte sich die Kaufkraft der privaten Haushalte langsam wieder.

Die Europäische Zentralbank reagierte auf diese Entwicklung mit einer vorsichtigen Zinswende. Nach mehreren Zinssenkungen lag der Leitzins zum Jahresende 2024 bei 3,15 Prozent. In der Folge gaben auch die Bauzinsen nach und bewegten sich gegen Jahresende bei rund 3 Prozent. Dies sorgte zwar für eine gewisse Entspannung, reichte aber nicht aus, um die insgesamt schwache Bautätigkeit wiederzubeleben.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer schwierigen Phase. Die Zahl der Baugenehmigungen ging bundesweit um fast ein Viertel, in Baden-Württemberg sogar um rund 30 Prozent, zurück. Insbesondere der Mehrfamilienhausbau, der maßgeblich zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beiträgt, war stark betroffen. Gründe dafür waren neben den weiterhin hohen Baupreisen auch gestiegene Grundstückskosten, eine zunehmend komplexe Förderlandschaft und die Unsicherheiten im Zusammenhang mit neuen energetischen Anforderungen.

Hinzu kam, dass viele Bauträger und Investoren aufgrund der hohen Baukosten und fehlender Förderanreize geplante Projekte verschoben oder ganz aufgegeben haben. Trotz des wachsenden Wohnraumbedarfs verzeichnete die Branche damit das niedrigste Bauvolumen seit über zehn Jahren.



Auch die staatlichen Bemühungen zur Förderung des Wohnungsbaus zeigten bislang nur begrenzte Wirkung. Zwar wurden neue Programme zur Unterstützung des klimafreundlichen Bauens aufgelegt, doch die bürokratischen Hürden und die Unsicherheiten in der Förderpraxis verhinderten eine schnelle Umsetzung.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin robust. Mit über 46 Millionen Erwerbstätigen wurde ein neuer Beschäftigungsrekord erreicht. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt bei 6 Prozent und damit nur leicht über dem Vorjahreswert. Die steigenden Reallöhne führten zu einer spürbaren Entlastung der privaten Haushalte und stärkten den Binnenkonsum.

Die Energiepreise stabilisierten sich auf einem im Vergleich zu den Vorkrisenjahren höheren, aber kalkulierbareren Niveau. Gleichzeitig nahm der Ausbau der erneuerbaren Energien Fahrt auf, wodurch die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen weiter reduziert werden konnte. Dennoch bleibt die Energieversorgung weiterhin ein Kostenfaktor für Unternehmen und Verbraucher.

Die Aussichten für 2025 sind verhalten optimistisch. Die sinkende Inflationsrate, die vorsichtige Zinspolitik und eine allmähliche Stabilisierung auf den Energiemärkten könnten zu einer leichten Belebung der Wirtschaft führen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen mit einem Wachstum zwischen 0,2 und 0,4 Prozent. Für die Bauwirtschaft wird eine langsame Erholung erst ab 2026 erwartet, da die hohen Baukosten und der Fachkräftemangel weiterhin dämpfend wirken.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass wirtschaftliches Handeln mit Augenmaß und eine konsequent kostenbewusste Planung wichtiger sind denn je. Die Kombination aus steigenden Auflagen, anhaltend hohen Baukosten und wachsenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stellt Genossenschaften und Wohnungsunternehmen gleichermaßen vor große Herausforderungen.

Gerade in dieser Situation kommt den Wohnungsbau-Genossenschaften eine besondere Rolle zu: Sie stehen für Stabilität, Beständigkeit und soziale Verantwortung. Durch eine langfristige Ausrichtung, solide Finanzierung und den Fokus auf die Mitgliederinteressen leisten sie einen wichtigen Beitrag, um Wohnraum bezahlbar zu halten und gleichzeitig nachhaltig zu wirtschaften.

Die Aussichten für 2025 sind insgesamt verhalten positiv. Nach Jahren der Unsicherheit stabilisieren sich Konjunktur, Preise und Zinsen langsam. Die Europäische Zentralbank hält an ihrem Kurs einer vorsichtigen Zinssenkung fest, was sich weiter positiv auf die Bau- und Finanzierungskosten auswirken dürfte. Auch die Inflation soll sich nach Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute dauerhaft unterhalb der Drei-Prozent-Marke einpendeln.



Trotz dieser vorsichtigen Erholung bleibt der Wohnungsbau weiterhin unter Druck. Steigende Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz, hohe Grundstücks- und Baukosten sowie der anhaltende Fachkräftemangel bremsen die Bautätigkeit. Besonders der bezahlbare Wohnraum bleibt knapp. Während private Investoren vielerorts zurückhaltend agieren, sind es vor allem Genossenschaften und kommunale Gesellschaften, die mit verlässlichen Konzepten und langfristigem Denken Stabilität sichern.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen konnte die Familienheim Pforzheim eG auch im Geschäftsjahr 2024 ein positives Ergebnis erzielen. Zum Jahresende 2024 befanden sich 2.714 eigene Wohnungen im Bestand der Genossenschaft. Zusätzlich verwaltete das Familienheim 1.088 Wohnungen für Dritte.

Es konnten insgesamt 271 Wohnungen (Vorjahr 278) neu vergeben werden. Vermietungsschwierigkeiten bestehen nicht. Leerstände entstanden ausschließlich im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen bei Mieterwechseln. Bei geplanten Großmodernisierungen werden Wohnungen bewusst im Vorfeld freigehalten, um den Bewohnerinnen und Bewohnern Ausweichmöglichkeiten zu bieten.

Die durchschnittliche Miete lag zum Jahresende 2024 bei 7,28 €/m² (Vorjahr 7,08 €/m²) und damit weiterhin unter dem Niveau des Pforzheimer Mietspiegels. Damit bestätigt die Familienheim Pforzheim eG erneut ihren genossenschaftlichen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten – auch in wirtschaftlich anspruchsvollen Zeiten.

Die Familienheim Pforzheim eG blickt optimistisch in das Jahr 2025/2026. Dank einer soliden Eigenkapitalbasis, vorausschauender Investitionsplanung und kostenbewusstem Handeln ist die Genossenschaft gut aufgestellt, um die Herausforderungen des neuen Jahres erfolgreich zu meistern. Der Fokus liegt weiterhin auf energetischen Modernisierungen, dem Erhalt des Bestands sowie der Schaffung zeitgemäßer Arbeitsstrukturen.



■ **Vertreterversammlung im CongressCentrum Pforzheim**

Am 28. Juni 2025 fand die 63. ordentliche Vertreterversammlung der Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG im kleinen Saal des CongressCentrums Pforzheim (CCP) statt.

Bereits im Vorfeld der Versammlung hatten die Vertreterinnen und Vertreter sowie Mitglieder des Aufsichtsrats die Gelegenheit, im Rahmen der traditionellen Rundfahrt verschiedene Modernisierungs- und Bauprojekte zu besichtigen. Der technische Vorstand Paul Fotler informierte dabei umfassend über die aktuellen Entwicklungen, laufenden Maßnahmen und geplanten Projekte der Genossenschaft.

Im Anschluss an die Rundfahrt berichteten Vorstand und Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern über das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 und gaben einen ausführlichen Einblick in die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft.

Nach der Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Werner Burckhart gedachten die Anwesenden der im vergangenen Jahr verstorbenen Mitglieder. Anschließend stellte der vorsitzende Vorstand Dirk Mees die wesentlichen Kennzahlen des Geschäftsjahres vor und erläuterte die Entwicklungen am Wohnungsmarkt, die Investitionsschwerpunkte sowie die anstehenden Herausforderungen für die Genossenschaft.

Trotz der weiterhin angespannten Rahmenbedingungen konnte die Familienheim Pforzheim eG ein sehr solides Ergebnis erzielen. Der Jahresüberschuss belief sich auf 2,0 Mio. Euro, das Eigenkapital erhöhte sich auf 75,2 Mio. Euro, und die Bilanzsumme wuchs auf 195 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote liegt damit bei 38,5% und unterstreicht die stabile finanzielle Basis der Genossenschaft.

Die Vertreterversammlung beschloss einstimmig die Ausschüttung einer Dividende von 4%, die zum 2. Juli 2025 an die Mitglieder ausgezahlt wurde. Auch der vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. bestätigte erneut eine ordnungsgemäße Geschäftsführung ohne Beanstandungen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Im Rahmen der Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Eva Abraham und Herr Manfred Rudolph in ihrem Amt bestätigt. Der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Werner Burckhart schied nach beeindruckenden 47 Jahren Zugehörigkeit, davon 45 Jahre als Vorsitzender, aus dem Gremium aus. Für sein außergewöhnliches Engagement und seine jahrzehntelange ehrenamtliche Arbeit wurde er mit großem Dank und Applaus verabschiedet.

■ **Allgemein**

Hier noch ein Hinweis: Detailliertere Informationen finden Sie in unserem Geschäftsbericht auf unserer Homepage www.fh-pf.de unter dem Punkt „Aktuelles“, „Geschäftsbericht 2024“.



■ Neue Geschäftsräume / Wir ziehen um!

Ein besonderes Ereignis steht zum Jahresende 2025 bevor: Der Umzug in das ehemalige Klingel-Gebäude in der Sachsenstraße 23. Der neue Standort bietet moderne Arbeitsplätze, eine nachhaltige Gebäudetechnik und ein zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld. Damit schafft die Familienheim Pforzheim optimale Voraussetzungen für eine weiterhin erfolgreiche Arbeit.

Ab dem Dezember befindet sich unsere Geschäftsstelle im Gebäudekomplex Sachsenstr. 23, 75177 Pforzheim (Nordstadt).

Bitte beachten Sie, dass (aufgrund der örtlichen Gegebenheiten) in den neuen Geschäftsräumen eine persönliche Vorsprache nur noch nach vorheriger Terminvereinbarung möglich ist.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erreichen Sie weiterhin unter den bekannten Kontaktdaten.

■ Außerdem weisen wir darauf hin, dass...

... Haustüren und Kellereingänge zum Schutz der Hausbewohner ständig geschlossen zu halten sind. Aus brandschutztechnischen Gründen dürfen Haustüren auch nachts nicht abgeschlossen werden.

... Treppenhäuser als Fluchtwege zu jeder Zeit freizuhalten sind und deshalb das Abstellen von privaten Gegenständen (z. B. Schuhschränke und Schuhe, Getränkekisten, Pflanzen, etc.) nicht gestattet ist.

... Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen ausschließlich zum Abstellen von fahrbereiten Fahrrädern und aktuell genutzten Kinderwagen vorgesehen sind. Auch hier ist das Abstellen von sonstigen privaten Gegenständen nicht gestattet.

... Sperrmüllgegenstände nicht über den Hausmüll entsorgt werden dürfen.

■ Austausch Rauchwarnmelder

In der Mehrheit unseres Wohnungsbestandes wurde in den zurückliegenden Monaten der im zehnjährigen Rhythmus erforderliche Regeltausch der Rauchwarnmelder durchgeführt.

Wir bedanken uns – auch im Namen der ausführenden Firma – bei allen Mieterinnen und Mietern, dass der Austausch größtenteils problemlos durchgeführt werden konnte.

Sollte es bei den neu montierten Rauchwarnmeldern zu einer Funktionsstörung kommen, kontaktieren Sie bitte die 24-Stunden-Hotline Tel. 069 50953330. Nennen Sie auf Nachfrage als Abrechnungsdienst die Firma EAD Region Stuttgart.



■ Streu- und Räumpflicht der Mieter

Im Nutzungs- bzw. Mietvertrag sind neben anderen wichtigen Punkten auch die Bestimmungen über die Pflicht zur turnusmäßigen Durchführung des Winterdienstes (Schneebeseitigung, Streuen bei Glatteis) geregelt.

Sofern die Arbeiten nicht an eine Reinigungsfirma vergeben sind, ist die Schnee- und Gleiteisbeseitigung von allen Wohneinheiten im wöchentlichen Wechsel auszuführen. Die erforderlichen Arbeiten und Zeiten ergeben sich aus der jeweils gültigen Polizeiverordnung oder der Streupflichtsatzung der Stadt Pforzheim bzw. der jeweiligen Gemeinde. Die jeweils zuständige Wohneinheit ist mit dem im Hauseingangsbereich im Schaukasten ausgehängten Reinigungsplan geregelt.

Bitte beachten Sie, dass eine Erkrankung, Urlaubsabwesenheit oder berufsbedingte Abwesenheit Sie nicht von der Pflicht zur Durchführung des Winterdienstes entbindet. Falls Sie selbst verhindert sind, müssen Sie für eine geeignete Vertretung (z. B. Verwandte/Bekannte, Nachbar, Firma) sorgen.

Sollte es aufgrund des nicht oder mangelhaft ausgeführten Winterdienstes zu einem (Personen-)Unfall kommen, kann der zum Zeitpunkt des Unfalls Zuständige für den entstandenen Schaden haftbar gemacht werden.

■ Wichtige Neuerung bei Ab- und Ummeldungen nach Umzügen

Zum 6. Juni 2025 ist eine gesetzliche Neuerung in Kraft getreten, die alle Stromkundinnen und Stromkunden betrifft:

- Umzüge müssen dem Stromversorger spätestens 24 Stunden im Voraus gemeldet werden. Eine rückwirkende An- oder Abmeldung ist nicht mehr möglich.
- Informieren Sie deshalb Ihren Stromanbieter rechtzeitig im Fall eines geplanten Umzugs, im besten Fall ein bis zwei Wochen im Voraus, damit eine reibungslose Abwicklung möglich ist.
- Wenn Ihr Auszug nicht rechtzeitig gemeldet wird, besteht das Risiko, dass der neue Mieter weiterhin Strom über Ihren Vertrag bezieht, wofür Sie die Kosten tragen müssen. Denn ohne Abmeldung bleibt der Stromanschluss auf Ihren Namen angemeldet.

■ 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.



■ 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



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



Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf



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

