



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
PFORZHEIM eG

# GESCHÄFTS- BERICHT 2024



# UNSER DANK FÜR 2024

**W**ir bedanken uns bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das große Engagement, die uns den wirtschaftlichen Erfolg im Geschäftsjahr 2024 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.

# INHALT

## 2024

<b>STATUS</b>	<b>02</b>	Rechtliche Grundlagen Mitgliedschaften
	<b>04</b>	Zweck und Auftrag der Genossenschaft Anzahl der Wohnungen Durchschnittsmiete
	<b>06</b>	Anzahl Bestandsgebäude
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	<b>08</b>	Gesamtenergieverbrauch
	<b>10</b>	Energieverbrauchsstruktur
	<b>12</b>	Energieeffizienz
	<b>14</b>	Energieemissionen
<b>MARKT</b>	<b>16</b>	Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit – Überblick
	<b>18</b>	Markt und Geschäftsentwicklung
	<b>30</b>	Ausblick
	<b>32</b>	Wohnen in Genossenschaft
	<b>34</b>	Miete und Vermietung
<b>PROJEKTE 2024</b>	<b>36</b>	Projekte
	<b>64</b>	Schlussbemerkung
<b>ZAHLEN</b>		Jahresabschluss

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN 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 (bis zum 29.06.2024)**  
**Hans Gölz-Eisinger**  
**Wolfgang Kribl**  
**Manfred Rudolph**  
**Volker Winkel**

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

**Gründung** **24. Mai 1948**

# MITGLIED- SCHAFTEN

## **vbw**

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

## **Siedlungswerk Baden e. V.**

**Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der  
Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe**

## **VDIV**

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

## **Deutsche Entwicklungshilfe**

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

## **Arbeitgeberverband**

**der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,  
Düsseldorf**

# DATEN 2024 STATUS

**W**ir, die Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG, errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften und verwalten 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 unser Kerngeschäft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung und in der Erbringung von Architektenleistungen für Dritte. Ferner wurde uns die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.



2.714

eigene Mieteinheiten

1.088

Wohnungen in Verwaltung

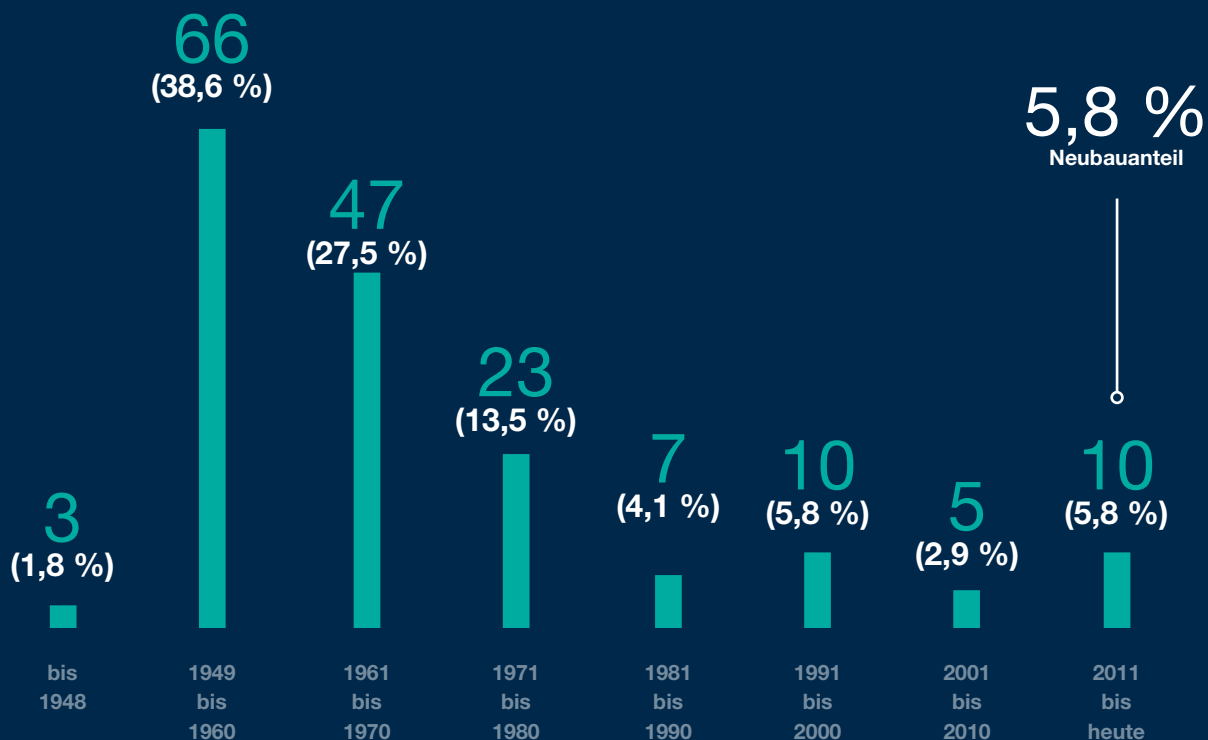
7,17 €

Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup>

# DATEN 2024 STATUS

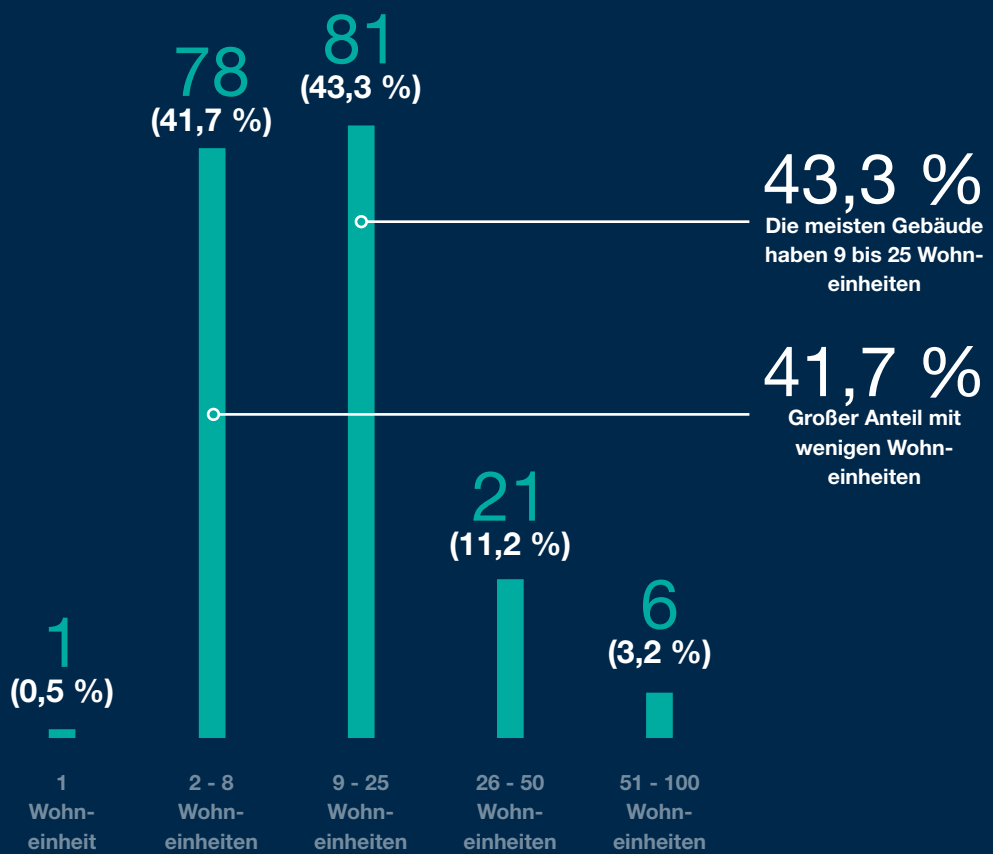
## A nzahl (und Anteil) der Bestands-Gebäude nach Baujahren

Typisch für nach dem II. Weltkrieg gegründete Wohnbaugenossenschaften: hoher Bestand an Gebäuden aus dieser Zeit



**A**nzahl (und Anteil) der Gebäude, nach Anzahl der Wohneinheiten

Lesebeispiel:  
81 Gebäude haben 9 bis 25 Wohneinheiten



# DATEN 2023 DATEN 2024 AKTUELL NOCH IN ERSTELLUNG ENERGIE

# GESAMT 2023: 166.559 m<sup>2</sup>

Gesamtenergieverbrauch des  
kompletten Wohnungsbestandes  
Wärme & Strom (MWh)

davon Strom  
(MWh)

2021 15.335

403

2022 15.668 + 2,2 %

390 - 3,2 %

2023 15.039 - 4,0 %

405 + 3,8 %

Heizenergie  
Warmwasserenergie  
Allgemeinstromverbrauch  
(ohne Mieterstrom)

Veränderung  
zum Vorjahr

Allgemeinstromverbrauch  
(ohne Mieterstrom) Veränderung  
zum Vorjahr

# PRO m<sup>2</sup>

Energieverbrauch gesamt  
pro Quadratmeter  
Wohnfläche (kWh/m<sup>2</sup>)

Energieverbrauch  
Heizenergie  
(kWh/m<sup>2</sup>)

Energieverbrauch Strom  
pro Quadratmeter  
Wohnfläche (kWh/m<sup>2</sup>)

2021	93,4	68,3	2,4
2022	94,7	71,7	2,4
2023	90,3	68,9	2,4

# DATEN 2023 DATEN 2024 AKTUELL NOCH IN ERSTELLUNG ENERGIE

**D**ie für Wohnbaugenossenschaften typische Dominanz an Bestandsgebäuden unmittelbar aus den Kriegsjahren bildet sich auch in den klassischen Energieversorgungskonzepten ab: Erdgas mit 42,5 % und Heizöl mit 16,1 % Anteil bestimmen nach wie vor die Wärmeenergieversorgung der meisten Gebäude.

Doch mit einem Anteil von 37,3 % gewinnt die Fernwärmeversorgung im Energiemix zunehmend Gewicht – ebenso, wenn auch nur in noch geringem Umfang, die Wärmeerzeugung mit Holz bzw. Pellets mit 174 % Steigerung gegenüber dem Vorjahr.

Erdgas 42,5 %

**6.216,6** MWh/Jahr  
in **94** Gebäuden

↘ - **7,1 %**  
gegenüber Vorjahr

Fernwärme 37,3 %

**5.458,6** MWh/Jahr  
in **63** Gebäuden

- **0,2 %**  
gegenüber Vorjahr

Heizöl 16,1 %

**2.351,7** MWh/Jahr  
in **24** Gebäuden

↘ - **8,1 %**  
gegenüber Vorjahr

Holz / Pellets 3,8 %

**553,2** MWh/Jahr **+174 %**  
in **7** Gebäuden gegenüber  
Vorjahr

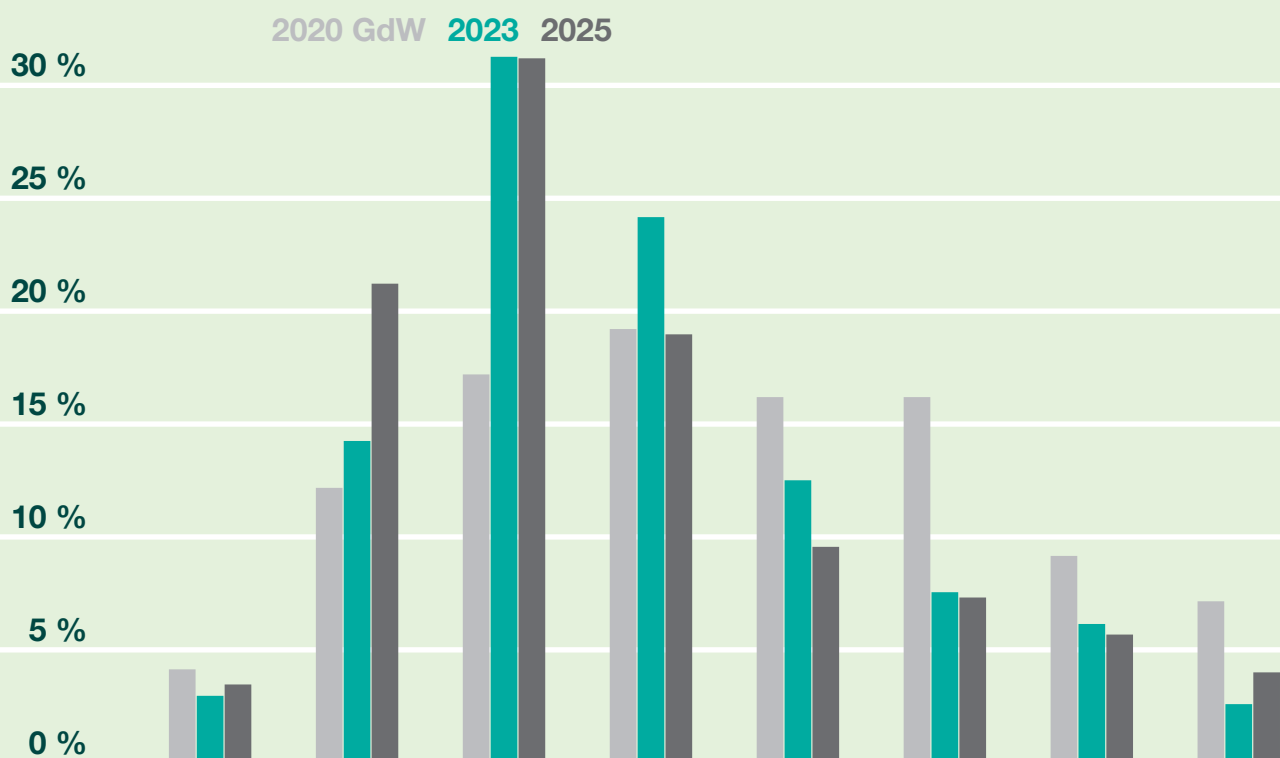
Solarthermie 54,2 MWh/Jahr in 3 Gebäuden

# DATEN 2023 DATEN 2024 AKTUELL NOCH IN ERSTELLUNG ENERGIE EFFIZIENZ

**E**in weitgehend analoges Bild zeigt sich 2023 in der Energieeffizienz: Rund die Hälfte aller – vorwiegend älteren – Gebäude (54,9 %) qualifizieren sich in den mittleren Effizienzklassen C und D. Positiv ist der Anteil von 16,8 Prozent energieeffizienter Gebäude in den Klassen A+ bis B zu bewerten.

Die unsanierten Objekte sind – auch nach den Plänen der EU – vordringlich insbesondere im Hinblick auf ihre Energieeffizienz zu sanieren.

## Prozentanteile der Energieeffizienzklassen im Gebäudebestand (Dreijahresvergleich)



A

25-50

B

51-75

C

76-100

D

101-125

E

126-150

F

151-200

G

201-250

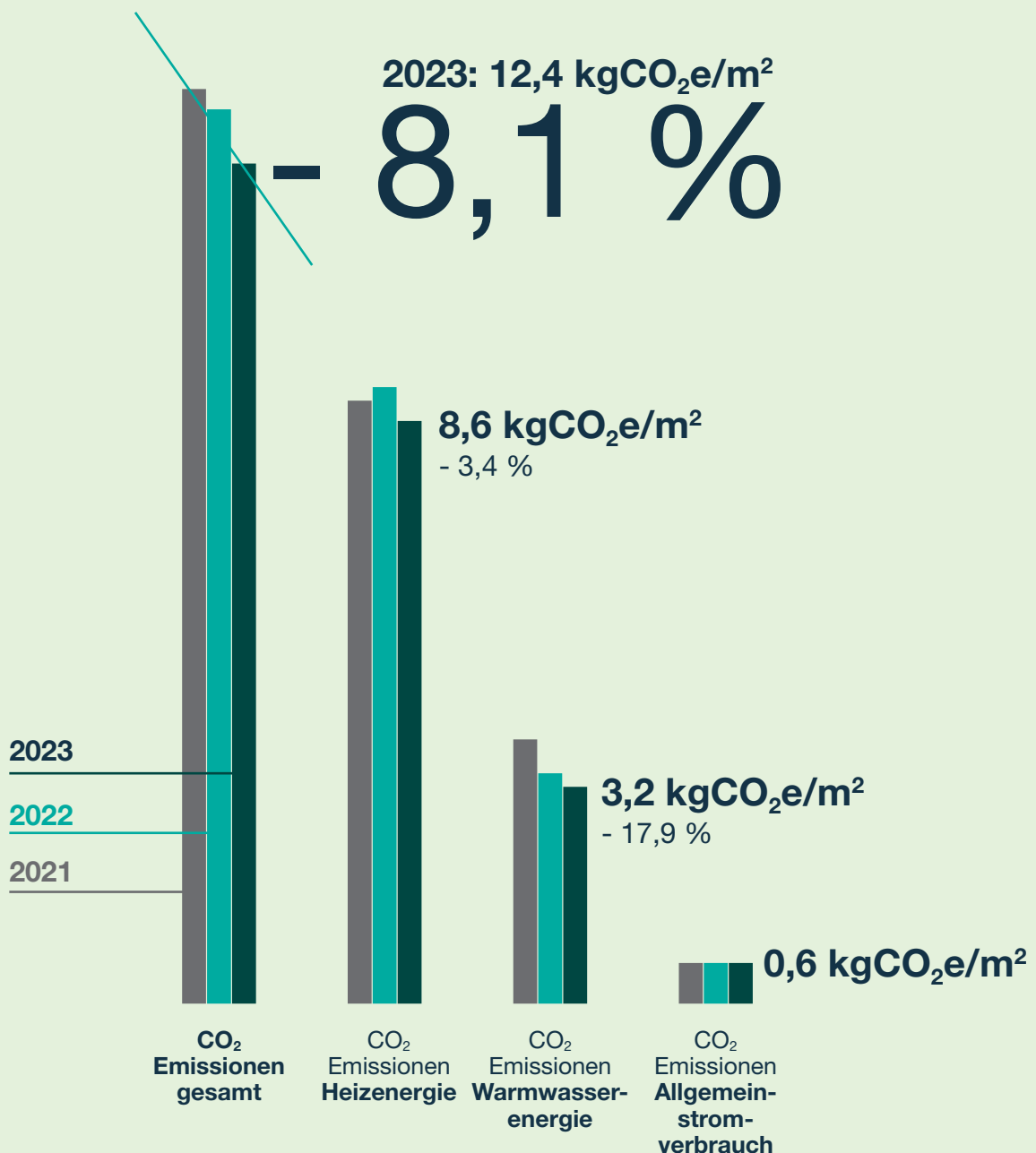
H

>250

# DATEN 2023 DATEN 2024 AKTUELL NOCH IN ERSTELLUNG ENERGIE EMISSIONEN

**K**lar ist, dass die beiden fossilen Brennstoffe Erdgas mit 42,5 Prozent und Heizöl mit 16,1 Prozent Anteil an der Wärmeversorgung unseres Bestandes noch die höchsten Emissionsanteile an den Gesamtemissionen des Gebäudebestandes haben. Ein zukünftiger Schwerpunkt wird eine verlässliche und bezahlbare Versorgung mit Fernwärme sein – eine große Herausforderung für die Stadtwerke, diese CO<sub>2</sub>-neutral bereitzustellen.

Mit insgesamt 12,4 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Mietfläche emittierten im Jahr 2023 die 171 Objekte mit ihren 2.419 Wohneinheiten auf einer Gesamtnutzfläche von 166.559 Quadratmetern 2.069 Tonnen CO<sub>2</sub>. Mit fallender Tendenz: 8,1 Prozent Einsparung in 2 Jahren.



# EINFLÜSSE 2024 ÜBERBLICK

**+ 650.000**

**mehr Bürger in BaWü**

In Baden-Württemberg leben rund 11,35 Millionen Menschen (Stand: 3/2024). Damit hat sich die Einwohnerzahl seit 1952, dem Gründungsjahr des Südweststaates, um über vier Millionen oder 65 Prozent erhöht und einen neuen Höchststand erreicht. In den letzten 10 Jahren seit 2014 ist die Anzahl der deutschen Bürger von rund 9,37 Mio. jedoch um 140.000 Personen gesunken, allerdings die Zahl ausländischer Personen von 1,32 Mio. um 800.000 gestiegen. Netto hat sich die Bevölkerung in Baden-Württemberg seit 2014 also um rund 650.000 Bürger erhöht, 2 Prozentpunkte kräftiger als im bundesweiten Durchschnitt. Dieser Nettozugang drängt – neben dem Trend zu kleineren und damit mehr Haushalten – ungehindert auf den Wohnungsmarkt.  
(statistik-bw)

**- 88.000**

**verfügbare Wohnungen**

Rechnerisch wurden in diesem Zeitraum in Baden-Württemberg lediglich 60 % der neuen Wohnungsnachfrage durch die Erweiterung des Wohnungsangebots gedeckt. In diesem Zeitraum wurden demnach 88.000 Wohnungen zu wenig gebaut, die als aufgelaufener Wohnungsbedarf bezeichnet werden können. (prognos)

**5,3 Mio.**

**Haushalte – weiter steigend**

Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Privathaushalte von 5,3 Mio. (2017) bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen. Diese Entwicklung folgt im Wesentlichen den übergreifenden Trends in Deutschland. Dazu zählen etwa das durch Zuwanderung geprägte und starken Schwankungen unterworfenen Bevölkerungswachstum, Homeoffice und E-Commerce und der Trend zu kleineren Haushalten.

**D**ie Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2024 mit nominal 376 Mrd. Euro erneut rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist in der Regel nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese für den sozialen Frieden existenzielle Branche zunehmend starken Belastungen ausgesetzt ist, die von allen Beteiligten hohe Aufmerksamkeit und Verantwortungsbereitschaft fordern.

# Ø 3,7 %

## belastende Bauzinsen

Seit 21.7.2022 erfolgten bis zum 14.9.2023 zehn Leitzzinserhöhungen von 0% auf 4,5 % in Folge, im Jahr 2024 fünf leichte Senkungen auf 3,5 %. Die Bauzinsen hatten diese Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2024 auf rund 3,15 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung gesunken.

# - 18 %

## weniger Baugenehmigungen

für Wohngebäude in Baden-Württemberg aufgrund hoher Baupreise und Zinskosten, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Zwar hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

# - 3,5 %

## gesunkene Bauinvestitionen

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

# + 20 %

## gestiegene Mietnebenkosten

für Bestandswohnungen in Metropolen seit 2022 (Immoscout-Analyse) – deutschlandweit um rund 17 Prozent, aufgrund u.a. steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises).

# + 3,7 %

## Kostensteigerung

für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal.

# + 3,4 %

## Steigende Preise für Neubauten

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Damit hat sich der seit mehr als vier Jahren andauernde beispiellose Preisaufrtrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen, wenngleich ebenfalls hohen Inflation angenähert.

# DAS JAHR 2024

**Entscheidend sind nicht die Fakten, sondern was aus ihnen als Gestaltungsmöglichkeiten folgen soll. So porträtiert dieser Situationsbericht über das Jahr 2024 auch keinesfalls neue Erkenntnisse – und doch scheint es nötig zu sein, erneut und wiederholt auf die Herausforderungen hinzuweisen: Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stockt seit längerem, die Unternehmen reagieren zunehmend mit Kurzarbeit, Entlassungen und/oder Standortverlagerung und beim privaten Konsum als einer der Motoren der Wirtschaft blinken alle Warnleuchten: Getriebe- und Motorschaden zugleich.**

**Wenn solche Berichte einen Sinn haben sollen, müssen sie in ein Handeln münden. Impulse dazu gibt es zu genüge:**

# - 0,2 %

Um 0,2 % ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die Industrie und verflochtene Unternehmen reagieren darauf mit Ausweitungen der Kurzarbeit oder Entlassungen – und dies trotz anhaltendem Fachkräftemangels. Sie kämpfen mit vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen Produktionskosten, Ineffizienzen sowie unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz und die eigene Solvenz breit machen. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

## Wird es besser?

Nicht wirklich: Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2025 nur ein schwaches Wachstum in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 könnte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, könnte die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen, die Zinsen zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Das Problem: der Konjunktiv. In solch instabilen, gar disruptiven Zeiten globaler und nationaler Krisen ist die Zuverlässigkeit von Prognosen, gar Hoffnungen schwierig. Befreit von der Linearität vergangener Jahre kippen sie schnell in ihr Gegenteil. Denn ja, es könnte auch sein, dass das Wachstum nicht so gering ausfällt, wenn der Finanzplan der Regierung tatsächlich das Potenzial hätte, die Wirtschaft anzukurbeln. Auch könnten steigende öffentliche Investitionen in z.B. Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation Deutschlands Wirtschaft und Wohlstand wieder anschieben, aber wie gesagt: Wenn!

# - 0,4 %

**Also Vorsicht beim Optimismus: Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 zwar um „nur“ 0,4 % zurück, doch gerade im unter Preis- und Bedarfsdruck stehenden Baugewerbe zeigten sich drastische Verluste.**

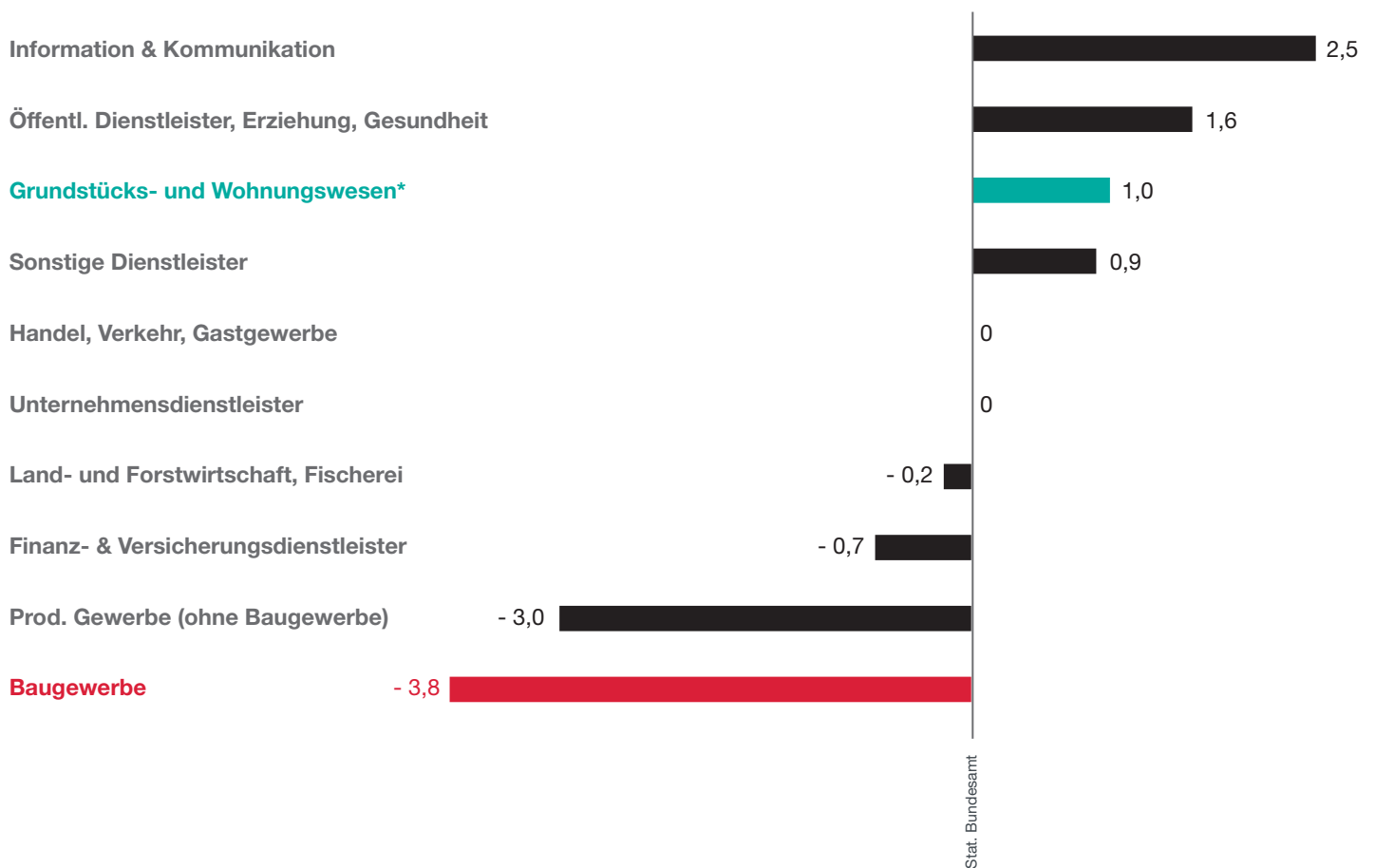
## Asynchrone Entwicklung

Zwar konnte die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft** ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 in Höhe von 386 Milliarden Euro um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %\* ...

... doch im **Baugewerbe** nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten zu weniger Neubauten von Wohngebäuden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Auch bei den **Beschäftigungszahlen** erreichte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leichte Beschäftigungszuwächse (+0,4 %), im Baugewerbe jedoch unterbrach der Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) den seit dem Jahr 2009 andauernden und nur im Jahr 2015 unterbrochenen Aufwärtstrend.

preisbereinigte  
Bruttowertschöpfung in %  
2024 vs. 2023



\*) Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

# 53 %

**Die gestiegenen Konsumausgaben des Staates (aus Finanzmitteln der Steuerzahler) schönten das Bruttoinlandsprodukt. Denn mit einem Anteil von knapp 53 % stellt der private Konsum das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar – und dieses schwächt.**

# + 0,3 % privater Konsum

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück.

Dies kann neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückgeführt werden.

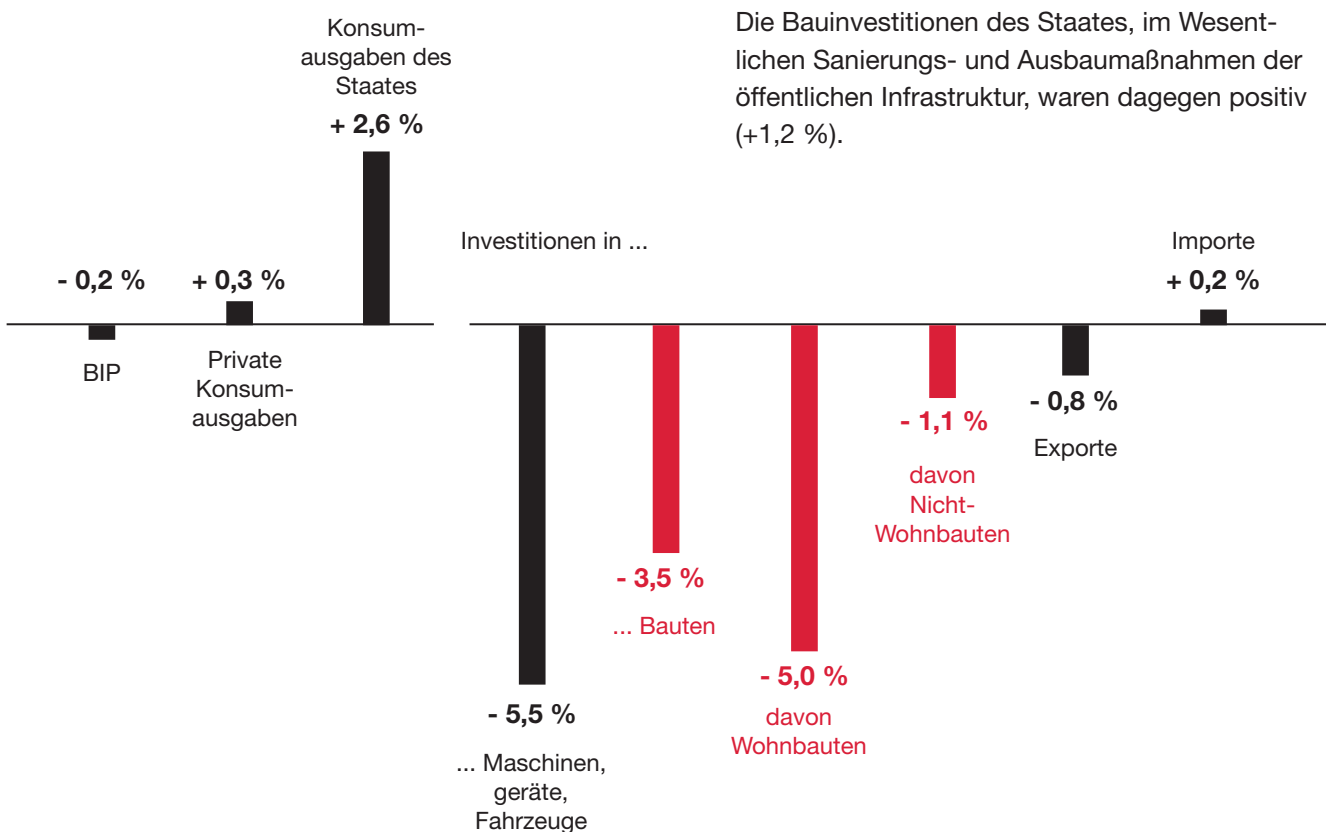
Dagegen wuchs die Sparquote der privaten Haushalte auf 11,6 %. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als noch im Vorjahr.

Lässt man die stark von den Folgen der Corona-Pandemie betroffenen Jahre 2020 und 2021 außer Acht, **sparten die privaten Haushalte insgesamt so stark wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.**

## + 2,6 % staatl. Konsum

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates dagegen erhöhten sich im Jahr 2024 um +2,6 %. Dieser Anstieg ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gab die Sozialversicherungen unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus.

Ebenso erhöhten sich die vom Staat gezahlten Löhne und Gehälter insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.



Stat. Bundesamt

## - 3,5 % Bauinvestitionen

Im Bereich Bauen gingen die Investitionen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: **Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.**

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nicht-Wohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

+ 44 %

**Größter Baupreisschock seit  
50 Jahren**

## Steigerung der Baupreise

War 2021 zunächst die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegene weltweite Nachfrage nach Baustoffen 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 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.**

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung.

So verteuerten sich die Preise für den **Neubau von Wohngebäuden** nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen rund 50 % über der allgemeinen Preissteigerung von 2,2 %.

# Gewerke uneinheitlich

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 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für **Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen** (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude.

Für **Metallbauarbeiten** stiegen die Preise um 3,0 %.

Bei **Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen** – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Auch die Preise für **Instandhaltungsarbeiten** an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung (+ 2,2 %).

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei **Rohbauarbeiten** an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %.

**Dachdeckungsarbeiten** waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023.

Die Preise für **Erdarbeiten** stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 %,

die Preise für **Zimmer- und Holzbauarbeiten** um 2,6 %.

# - 5,0 %

**Insgesamt nahmen die Investitionen in den Wohnungsbau preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %).**

**Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.**

## Minus im Wohnungsbau

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 auch in nominaler Betrachtung. Preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere auch für 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. Euro. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

# Nur 245.000 neue Wohnungen

2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Nur schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel, erklärt sich einzig aus dem Überhang von Bauprojekten des letzten Jahres.

## Rückgang der Baugenehmigungen

2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 **neue Wohnungen** auf den Weg gebracht worden sein. Somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor (259.639).

Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (- 27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Die Zahl neu genehmigter **Eigentumswohnungen** sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %).

Insgesamt wurden 2024 rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt (gegenüber 62.872 und 79.368 im Jahr 2023).

# Aber mehr Regularien

Aktuell gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen.

Zudem erschwert die zunehmende Zahl an sowohl nationalen wie europäischen Normen, Verordnungen, Bestimmungen und Bauauflagen die Investitionsbereitschaft insbesondere in den Mietwohnungsbau. Die Immobilie als Wertanlage erfährt zunehmend Konkurrenz von anderen Anlageformen.

Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

# - 20 % realisierte Sozialwohnungen

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage\* vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 konnten demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten neuen Wohneinheiten **nicht realisiert** werden.

2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

GdW-Umfrage im Juni 2024  
(Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e.V.)

# Was zu tun ist

Auch bei den **Modernisierungen** bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die Umfrage des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zeigt, dass 2024 ...

... von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden.

... Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen werden, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden.

... 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert.

## 2025 verschärft sich die Lage weiter:

Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden.

20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Einleitend wurde festgestellt, dass **Bestandsaufnahmen in konkrete Handlungen münden müssen, sofern sie für sich Relevanz beanspruchen.**

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, muss die Bundesregierung dringlichst Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Die entscheidende Maxime hierbei: **Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden.**

Dem sozialen Wohnungsbau muss in Gebieten mit Wohnungsmangel im Sinne des zunehmend belasteten sozialen Friedens ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Dies ist der alten sowie neuen Regierung bekannt. Mangelndes Wissen ist ihr nicht zu unterstellen.

# AUSBLICK

**So unzuverlässig und bedingt seriös Prognosen in turbulenten Zeiten sind, so sehr eignen sie sich zumindest als Zielbilder, die handlungssteuernd sein können und damit die Zukunft – statt in den Zufall der Gelegenheiten – in vorausgedachte Richtungen lenken. So sind folgende Voraussagen unter linear-kausalen Bedingungen höchst wahrscheinlich und stehen als konkrete Aufgaben auf der To-Do-Liste aller Verantwortlichen und Verantwortungsbewussten:**

# 2025

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung wird der Bedarf an Wohnraum das Angebot deutlich übersteigen. Der Markt wird noch enger.

Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Entspannung ist kaum in Sicht.

Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren werden die Finanzierung von Wohnbauprojekten weiterhin zusätzlich erschweren.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisieren könnte.

Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken.

Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung in 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten in 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen.

# 2026

Erst 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Wohnraum bleibt in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020.

Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen.

Bei den Baugenehmigungen ist für die Jahre 2025 ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch abgeschwächt.

Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Der politische Handlungsdruck, insbesondere in Bezug auf den Wohnungsmangel zu beheben, wird also noch größer werden.

# WOHNEN IN GENOSSENEN- SCHAFT SICHERHEIT





**Als Mitglied unserer Genossenschaft erhalten unsere Mieter ein lebenslanges Wohnrecht – ein Privileg, das Ihnen Sicherheit und Geborgenheit schafft, egal, was kommt. Unsere Genossenschaftswohnungen sind mehr als nur vier Wände; sie sind ein Zuhause, das nicht den Gesetzen des privaten Marktes unterworfen ist. Hier gibt es keine Spekulationsobjekte, sondern stabile Werte, die Bestand haben. Das macht uns besonders und unterscheidet uns von privatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern.**



BESONDERES WOHNEN

# MIETE UND VERMIETUNG 2024



**2024 haben wir insgesamt 222 Wohnungen (im Vorjahr waren es 271) an neue Mieter übergeben können – ein schöner Erfolg, der uns freut! Ebenso schön: Schwierigkeiten bei der Vermietung hatten wir dabei keine.**

- Wohnen mit gutem Wohnwert
- Gute Nahverkehrsanbindung
- Gepflegte und gut ausgestattete Wohnungen
- Funktionale Grundrisse
- Moderne Energieversorgung
- Freundliches Wohnumfeld
- Große und helle Wohnungen
- Kinderspielplätze in vielen Wohnanlagen
- Gepflegte Grünanlagen um unsere Objekte

**S**tand tatsächlich einmal eine Wohnung leer, dann lag dies meist an Modernisierungsarbeiten oder den üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieterwechsel anfallen. Bei größeren Modernisierungsprojekten halten wir sogar bewusst einige Wohnungen frei, damit unsere Bewohner flexibel ausweichen können, falls nötig. Uns ist wichtig, dass sich niemand Sorgen machen muss.

**Die durchschnittliche Miete liegt bei uns aktuell bei 7,17 € pro Quadratmeter (im Vorjahr waren es 7,28 €) – damit bleiben wir weiterhin unter den Werten des Pforzheimer Mietspiegels und bieten bezahlbaren Wohnraum, auf den man sich verlassen kann.**

Die Nachfrage nach Wohnungen ist nach wie vor sehr hoch und wird voraussichtlich angesichts der demografischen Entwicklung, der Zuwanderung und den eher negativen Zeichen in der Wohnbaupolitik weiter steigen. Passende Grundstücke oder Objekte zu finden, ist allerdings nicht leicht – das Angebot ist knapp. Umso glücklicher sind wir, dass wir im letzten Geschäftsjahr die Chance genutzt haben und weitere Grundstücke und Objekte in Pforzheim und dem Enzkreis kaufen konnten. So können wir Schritt für Schritt mehr Menschen ein bezahlbares Wohnen bieten.

# PROJEKT: ZUKUNFT KLINGEL



Das Klingel-Hauptgebäude: ein  
Ort mit reicher Tradition und  
Symbolik für die Stadt



Mit diesem langfristigen Zukunftsprojekt verwandeln wir als neuer Eigentümer das Klingel-Areal in einen lebendigen Ort, der die Nordstadt nachhaltig stärkt. Durch die Kombination aus modernen Arbeitsplätzen, vielfältigen Wohnformen, attraktiven Freizeitangeboten und sozialer Infrastruktur schaffen wir ein Zentrum, das Menschen zusammenbringt und die Lebensqualität im Quartier spürbar steigert.



Das Gebäude an der  
Pfälzer Straße

# 09.2024 KAUF UND KONZEPT



Zurückgelassenes Mobiliar in  
einer der vielen Verwaltung-  
etagen



**M**it seiner unschlagbaren Lage – nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof und der Innenstadt entfernt, eingebettet in ein lebendiges Wohnviertel mit hervorragender Infrastruktur – bietet das Areal ideale Voraussetzungen, um ein innovatives Zentrum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu schaffen. Im Frühjahr 2025 wurde der Erwerb des traditionsreichen Komplexes an der Sachsenstraße 23 und der angrenzenden Objekte besiegelt, womit ein starkes Signal für die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Nordstadt gesetzt wird.

### Ein Ort der Vielfalt: Das Hauptobjekt Sachsenstraße 23

Das Herzstück des Projekts, das Gebäude an der Sachsenstraße 23, wird auch durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu einem multifunktionalen Zentrum umgestaltet. Mit rund 20.000 Quadratmetern Nutzfläche und einer nahezu vollständigen Ausstattung – inklusive Konferenzräume, Küchen, Netzwerktechnik, TVs und Büromöbeln für über 500 Arbeitsplätze – bietet das Objekt unmittelbar nutzbare, attraktive Büroflächen. Diese richten sich an Unternehmen und Dienstleister unterschiedlicher Branchen und Größen, von Start-ups bis hin zu etablierten Firmen. Flexible Co-Working-Spaces sind ebenfalls in Planung, um innovative Arbeitsformen zu fördern und ein kreatives Miteinander zu ermöglichen.

Im obersten Stockwerk ist die Errichtung loft-ähnlicher Wohnungen vorgesehen.

Ein besonderes Highlight ist die geplante Kantine, die nicht nur den Mitarbeitern und Bewohnern des Areals, sondern auch der Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Als potenzieller „Quartiers-treff“ für die Bewohner und Nachbarn im Umfeld soll die Kantine zur Belebung des Viertels beitragen. Ergänzt wird das Angebot durch Freizeitmöglichkeiten, wie ein mögliches Fitnessstudio, das die Vision von Arbeiten, Wohnen und Freizeit unter einem Dach komplettiert. Im unteren Stockwerk entsteht zudem ein Self-Storage-Bereich, in dem Kunden flexible Lagerboxen mieten können.

---

Lage:	Sachsenstraße 23
Baujahr:	1958 - 1991
Grundstücksgröße:	ca. 6.441 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 19.217 m <sup>2</sup>
Stellplätze	ca. 116 TG-Stellplätze + 47 Außenstellplätze

---

# KLINGEL MASSNAHMEN VORHABEN

**D**urch weitreichende Investitionen in die Restrukturierung und Modernisierung ermöglichen wir eine neue Vitalisierung des Gebäudes. Mit einem ausgewogenen Mix an Funktionen – weg vom monofunktionalen Verwaltungsbau hin zu einem multioptionalen Zentrum – werden wir insbesondere auch unter dem Aspekt des sozialen Miteinanders mehrere Ziele erreichen:

**1 Karolingerstraße 23 und Pfälzerstraße 38:** Für diese Objekte prüfen wir langfristige Konzepte, wie den Bau von Wohnungen oder die Errichtung von Parkplätzen. Gespräche mit der Stadt Pforzheim stehen hierzu noch aus, um die bestmögliche Integration in das Stadtgefüge sicherzustellen.

**2** Besonderes Highlight ist der geplante Einzug des Landratsamts Enzkreis mit der Gustav-Heinemann-Schule, einer Schule für Kinder mit Behinderung, in das benachbarte Aristo-Gebäude. Diese Ansiedlung unterstreicht die Bedeutung des Areals als sozialen und gesellschaftlichen Treffpunkt.

**3** Weiteres Ziel ist die Ergänzung des Wohnangebots durch die Verknüpfung mit Arbeitsangeboten. Im Gebäude werden **attraktive Arbeitsplätze** für Unternehmen und Dienstleister unterschiedlicher Größe und Branchen sowie Co-Working Arbeitsplätze entstehen.

**4** Diese Funktionen werden ergänzt durch **Integration von Freizeitangeboten**. Das Klingel-Gebäude bietet eine breite Vielfalt an Möglichkeiten, zukünftig Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu vereinen.

**5** Als weiteres Highlight wird die Eröffnung einer **modernen Kantine** die Attraktivität des Anwesens steigern.



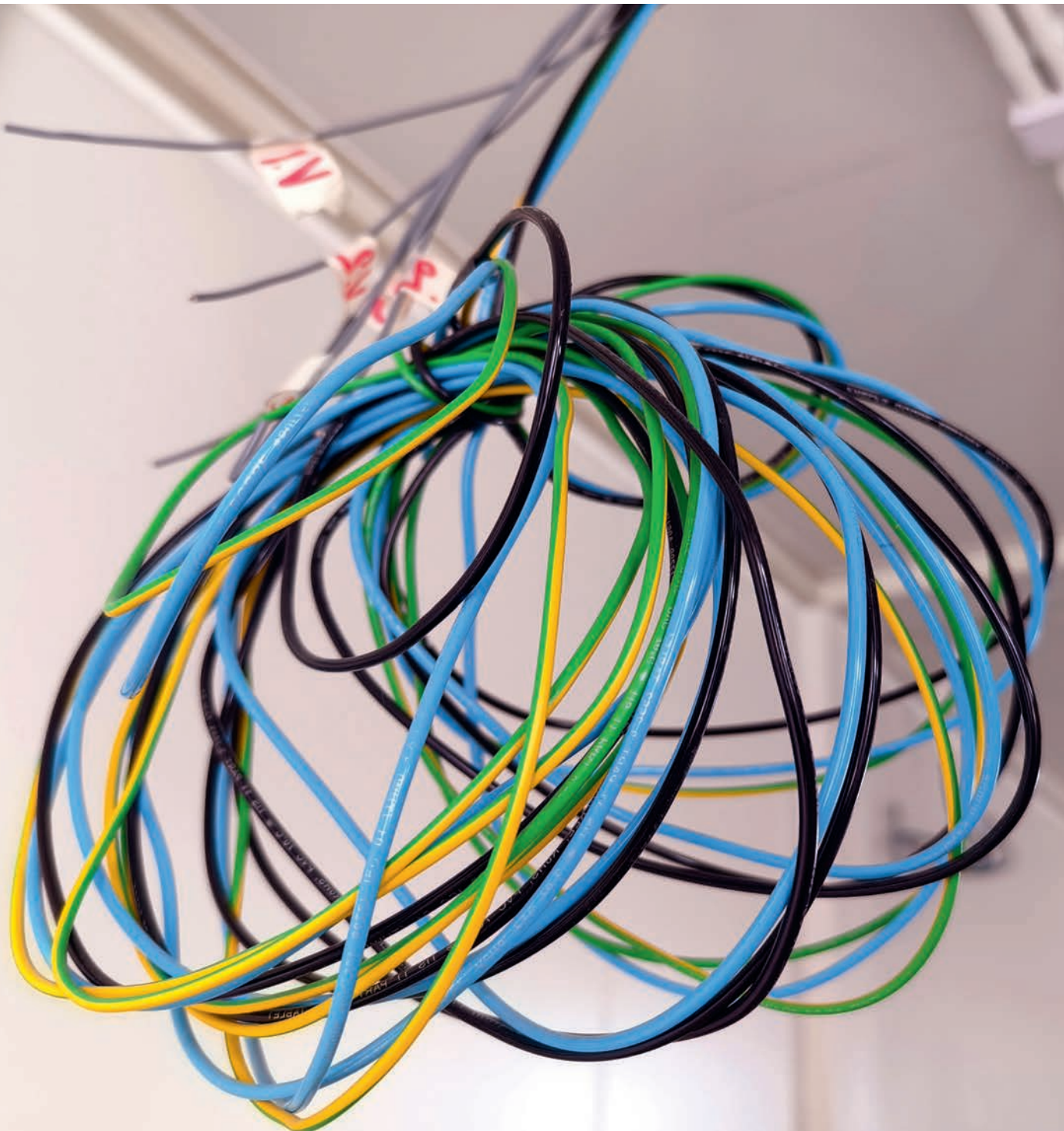
**Das Gesamtkonzept sieht vor, das Klingel-Gebäude als Treffpunkt für die Öffentlichkeit zu positionieren, damit das Quartier weiter zu beleben und zur positiven Entwicklung der Nordstadt beizutragen.**

**E**benso werden wir, die Familienheim Pforzheim, unseren Unternehmenssitz in das modernisierte Gebäude verlegen. Damit setzen wir ein deutliches Bekenntnis für den Standort und für die Bedeutung des Stadtteils. Wir freuen uns, mit dem Erwerb der Immobilie nicht nur zur Quartiersentwicklung beitragen zu können, sondern auch unser eigenes Arbeitsumfeld in ein Gebäude mit historischem Charakter und großem Zukunftspotenzial zu verlegen.





# WEITERE BAUPROJEKTE 2024



**Wir kümmern uns sorgsam um unseren Wohnungsbestand, denn uns liegt daran, dass alles in gutem Zustand bleibt. Deshalb schauen wir regelmäßig nach dem Rechten, um festzustellen, wo Instandhaltung oder Reparaturen nötig sind. So können wir Schäden frühzeitig abwenden und sicherstellen, dass unsere Wohnungen langfristig attraktiv und vermietbar bleiben – für ein Zuhause, auf das man sich verlassen kann.**

In all unseren Genossenschaftswohnungen finden unsere Mieterinnen und Mieter eine solide Ausstattung, die das Leben angenehm macht: Zentralheizungen, Warmwasserversorgung, moderne geflieste Bäder mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen, zuverlässige Elektroinstallationen, Türschlösser und Sprechanlagen sowie Gemeinschaftsantennen und in den meisten Fällen auch Kabelanschlüsse.

Bei der Wahl der Heizenergie setzen wir bewusst auf nachhaltige Lösungen – regenerative Systeme, Fernwärme und Gas stehen bei uns klar im Vordergrund.

Unser großer Fokus liegt nach wie vor darauf, unseren Gebäudebestand fit für die Zukunft zu machen. Auch wenn wir unsere Gebäude stets sorgsam pflegen, beobachten wir, dass vor allem die Mietshäuser aus den 50er- bis 70er-Jahren jetzt eine gründliche Modernisierung brauchen. Besonders die Wärmedämmung der Gebäude und die Anpassung der Wohnungen – allen voran der Badezimmer – an heutige Standards sind uns wichtig. So stellen wir sicher, dass unsere Mieter sich auch künftig wohlfühlen.

Das meiste organisieren wir selbst: Unsere technische Abteilung übernimmt das Projektmanagement für Modernisierungen und Instandhaltungen, und unser Handwerksbetrieb setzt die Arbeiten mit viel Know-how um. Im Jahr 2024 haben wir dafür rund 10 Millionen Euro eingesetzt. Das zeigt, wie viel uns die Qualität unserer Wohnungen bedeutet: Ein großer Teil der Mieteinnahmen fließt direkt zurück in die Objekte, um die Wohnqualität für alle Mieter spürbar zu steigern.



# 90 WOHNUNGEN REMBRANDT- STRASSE 13-19

NEUBAU – ENERGIESTANDARD KFW 55  
IN KOOPERATION MIT DER  
PFORZHEIMER BAU UND GRUND GMBH





# REMBRANDT- STRASSE 13-19 PFORZHEIM



**A**uf dem Grundstück wurden vier kompakte Baukörper mit Bedacht so angeordnet, dass sie harmonisch miteinander korrespondieren und gleichzeitig großzügige, naturnahe Freiräume schaffen. Diese Freiflächen zwischen den Gebäuden wurden bewusst gestaltet, um eine Verbindung zur Natur herzustellen und den Bewohnern Raum für Erholung zu bieten.

Jeder dieser Zwischenräume wurde individuell mit einer spezifischen Obstbaumart bepflanzt – etwa Kirschbäumen, Apfelbäumen, Birnbäumen und

Zwetschgenbäumen –, wodurch jeder Bereich eine eigene, unverwechselbare Atmosphäre und Identität erhält. Die unterschiedlichen Baumarten sorgen nicht nur für visuelle Vielfalt, sondern laden auch saisonal zum Genießen frischer Früchte ein. Der zentrale Hof wurde als kleiner Quartiersplatz konzipiert, der als Treffpunkt für die Bewohner dient und mit durchdachten Spielmöglichkeiten für Kinder ausgestattet ist, um ein lebendiges und familienfreundliches Miteinander zu fördern.

Perfekter Ausblick: Erhaben über der Stadt entfaltet sich vom Balkon aus besonders bei klarem Wetter oder in den Abendstunden, wenn die Lichter der Stadt aufleuchten, ein geradezu malerisches Panorama.



## REMBRANDT- STRASSE 13-19 PFORZHEIM



- 90 Mietwohnungen
- Neubau in Zusammenarbeit mit der Pforzheimer Bau und Grund GmbH
- Energiestandard KfW 55
- Fertigstellung 2025
- Entwurf Sacker Architekten

**Hell, klar, geräumig – modernes Wohnen mit bodentiefen Fenstern, hellem Holzboden und integrierter Wohnküchenzeile: ein freundlich-einladender Eindruck, der selbst bei den stärker nachgefragten kleineren Grundrissflächen erhalten bleibt.**



50



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
PFORZHEIM eG

PROJEKT-REPORT

# EUTINGER STR. 27 NIEFERN- ÖSCHELBRONN

NEUBAU



- 18 Mietwohnungen
- Energiestandard KfW 55
- Fertigstellung 2024
- Entwurf: Simmank Architekten



# ALTE BRETTENER STRASSE 22/22A, FALLFELDSTR. 2/2A KÖNIGSBACH-STEIN

MODERNISIERUNG



- 20 Mietwohnungen
- Energiestandard KfW 55
- Fertigstellung 2024





# SCHELLBRONNER STR. 6-10 PFORZHEIM- HOHENWART

MODERNISIERUNG

- 20 Mietwohnungen
- Energiestandard KfW 70
- Fertigstellung 2025



SCHELLBRONNER  
STR. 6-10  
PFORZHEIM-  
HOHENWART







# LEIPZIGER STR. 60 PFORZHEIM

MODERNISIERUNG

- 18 Mietwohnungen
- Energiestandard KfW 70
- Fertigstellung 2024



# LEIPZIGER STR. 60 PFORZHEIM





# ANSHELMSTR. 6 ERBPRINZENSTR. 58 PFORZHEIM

MODERNISIERUNG

- 13 Mietwohnungen
- Energiestandard KfW 85
- Fertigstellung 2024





# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

**A**n der allgemeinen wirtschaftlichen Lage hat sich im Geschäftsjahr gegenüber 2023 nicht viel zum Besseren gewendet. Die Einzelheiten dazu hat der Vorstand in seinem Lagebericht im Einzelnen ausführlich dargestellt. Der Angriffskrieg Russlands gegenüber der Ukraine dauerte bereits im dritten Jahr unvermindert an. Und der Rachefeldzug Israels gegen die Terror-Organisation Hamas wegen ihres Massakers am 7. Oktober 2023 entwickelte sich zu einem anhaltenden Krieg. Der ganze Gaza-Streifen wurde weitgehend in Trümmer gelegt mit großen Opfern unter der Zivilbevölkerung, ohne dass Israel bisher seine Ziele – Befreiung der am 7. Oktober 2023 entführten jüdischen Geiseln und Zerschlagung der Hamas – wirklich erreichen konnte.

All das hat sich auch auf die deutsche Wirtschaft negativ ausgewirkt. Insbesondere die stark gestiegenen Energiekosten führten zahlreiche Betriebe in Schwierigkeiten. Dazu kamen dann noch der Zusammenbruch der Ampel-Regierung und die Wahl eines in seinen Ideen und Plänen nicht einschätzbaren, irrlichernden und selbstherrlichen Präsidenten in den USA.

Wegen der dadurch weiter gestiegenen Kosten konnte auch die Familienheim eG keine Neubau-maßnahmen in Angriff nehmen, sondern ihren Wohnungsbestand nur durch Ankauf bestehender Gebäude und deren Renovierung vergrößern. Außerdem war sie weiterhin aktiv in der Sanierung und Renovierung ihres Altbestandes, um diesen auf gutem, zeitgerechtem und immer noch etwas unter dem Pforzheimer Mietspiegel vermietbarem Zustand zu erhalten.

Ungeachtet aller Schwierigkeiten konnten wir die Ziele, die wir uns gesetzt hatten, erreichen, erneut ein befriedigendes Jahresergebnis erzielen und so unseren Beitrag für eine gute Wohnversorgung der Bevölkerung in der Stadt und im Landkreis mit bezahlbaren Mietwohnungen leisten.

Wie in der Satzung vorgesehen, ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in regelmäßigen gemeinsamen 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. Wiederum wurde dem Unternehmen eine erfolgreiche Führung unter Beachtung aller einschlägigen Vorschriften bestätigt.

Im satzungsgemäßen Turnus von drei Jahren endeten die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Frau Frey, Herr Gölz-Eisinger und Herr Kribl. Frau Frey wollte nach 30 Jahren Amtszeit nicht mehr kandidieren und wurde feierlich und mit großem Dank aus dem Gremium verabschiedet. Die beiden Herren waren zu einer neuen Kandidatur bereit und wurden einstimmig wiedergewählt.

Abschließend bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand und bei allen Mitarbeitern für ihre sehr engagierte Arbeit im Interesse der Genossenschaft und ihrer Mieterinnen und Mieter.

Pforzheim, im Mai 2025  
Werner Burckhart  
Vorsitzender





**Familienheim Pforzheim  
Baugenossenschaft eG  
Lindenstraße 39  
75175 Pforzheim**

**Tel.: 07231 9319-0**

**Web: [www.fh-pf.de](http://www.fh-pf.de)  
E-Mail: [info@fh-pf.de](mailto:info@fh-pf.de)**