



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
PFORZHEIM eG



2022

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
- 41 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



Pforzheim,
Postwiesenstraße 13–17a
Neubau
Fertigstellung in 2022
Entwurf: P. W. Schmidt
Werkplanung:
Familienheim Pforzheim



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
Joachim Grunwald, bis 18. Juni 2022
Wolfgang Kribl, ab 18. Juni 2022
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

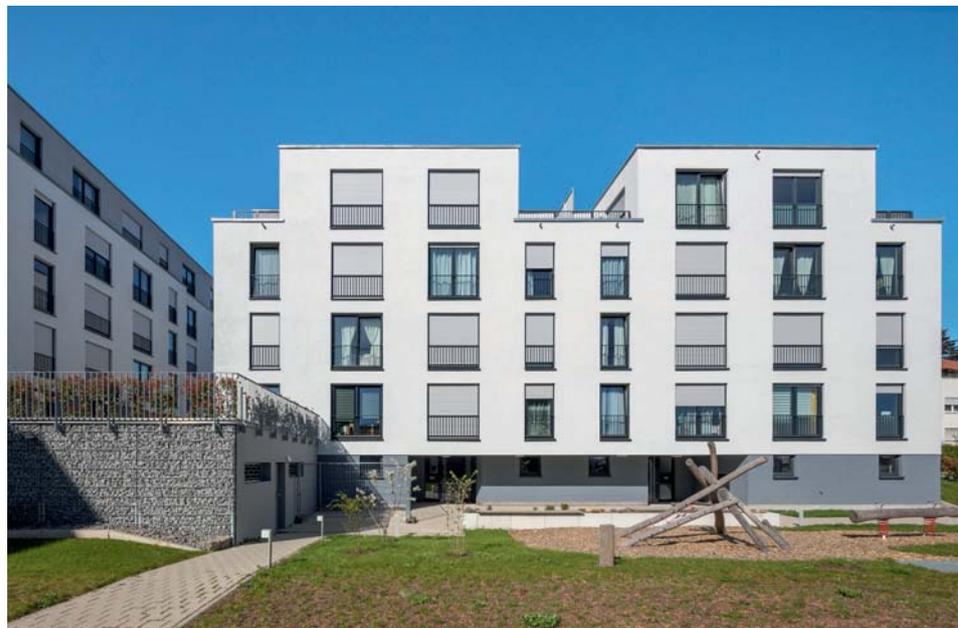
Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens.

Die Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG bewirtschaftet insgesamt 2.632 eigene Wohnungen. Darüber hinaus werden noch 940 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.

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 Vergleichsquartal 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.

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Trotz Preisanstieg, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

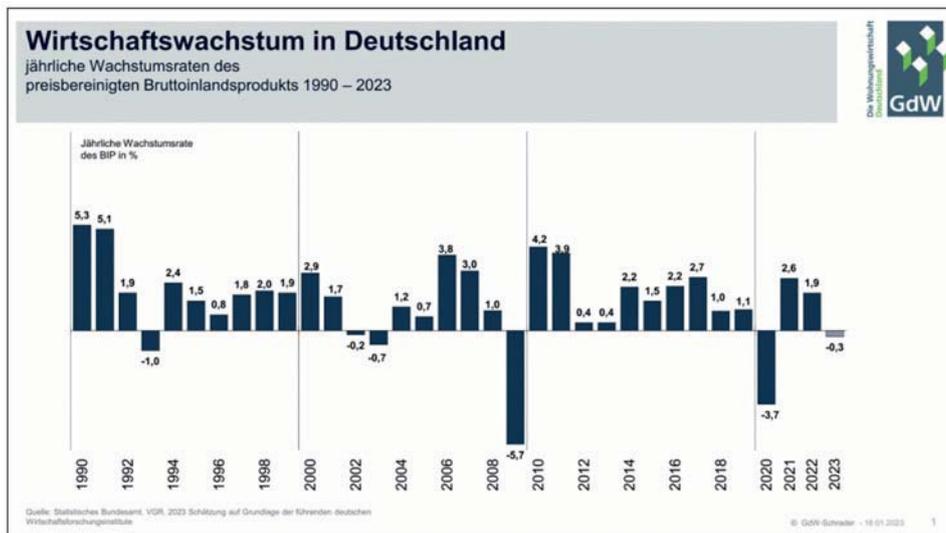
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 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.

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

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.

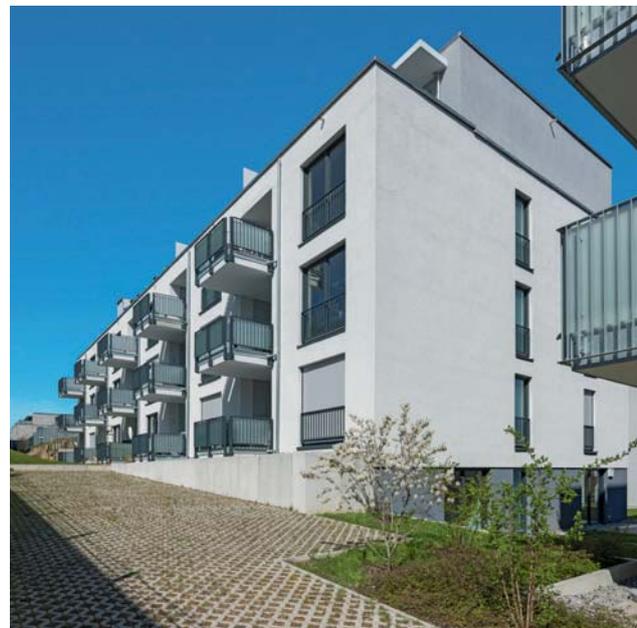


Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.



Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: 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. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

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.



Lagebericht Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.



Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

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. IAB (2022): Konjunkturaufschwung ausgebremst, IAB-Kurzbericht 07|2022. Nürnberg. IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3%). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0%).

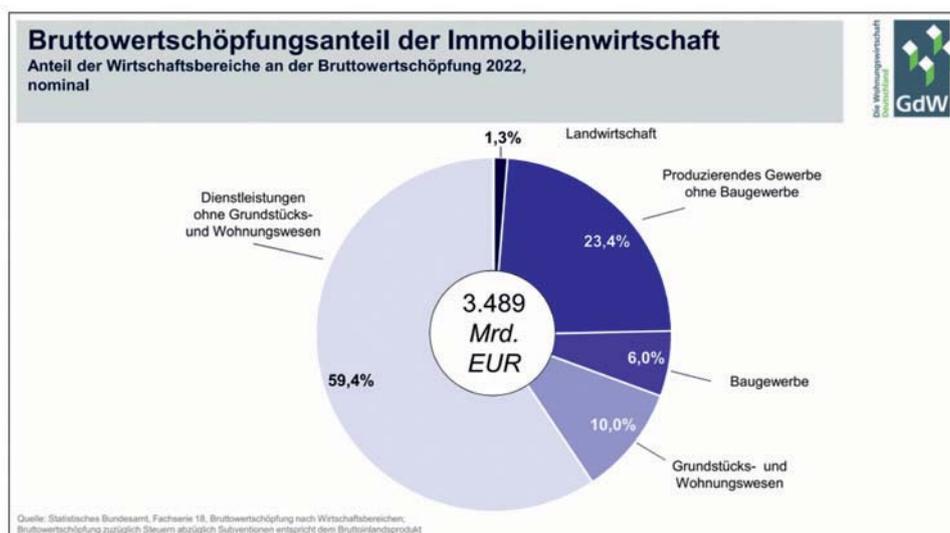
Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6%).



Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch steigende Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0 %) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.





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



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

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 Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeinträchtigt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei 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 Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

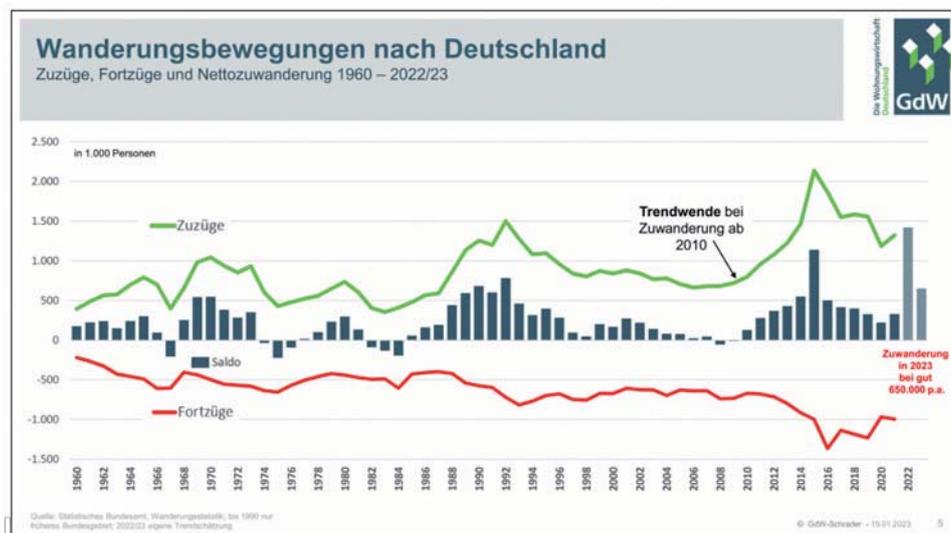
Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte.² Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

² IAB (2022): Konjunkturaufschwung ausgebrems, IAB-Kurzbericht 07|2022. Nürnberg.



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.



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) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.³

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

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

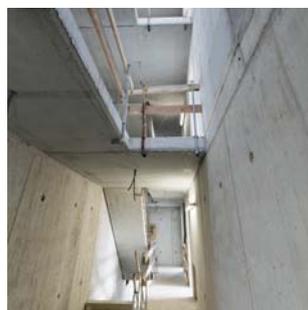
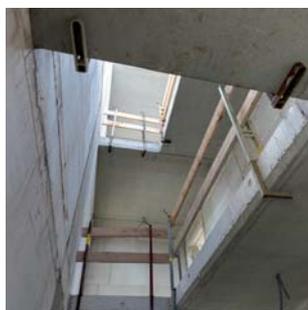
Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in 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.

Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1 %.

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.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.



Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,0	1,1	-3,7	2,6	1,9	-0,3
Privater Konsum	1,4	1,5	1,6	-5,7	0,4	4,6	-0,5
Konsumausgaben des Staates	1,7	0,8	2,6	4,0	3,8	1,1	0,2
Bauinvestitionen	1,0	2,6	1,0	3,9	0,0	-1,6	-3,3
Wohnungsbauinvestitionen	0,9	3,0	1,4	4,6	0,6	-2,0	-3,9
Exporte	4,9	2,2	1,3	-9,3	9,7	3,2	2,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.251	44.866	45.277	44.915	44.980	45.569	45.660
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,1	1,3	0,2
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.418	2.530
Arbeitslosenquote*	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,3	5,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2022 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2023 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2023

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

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine hoch getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.



Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4%. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1% ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

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. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.





Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

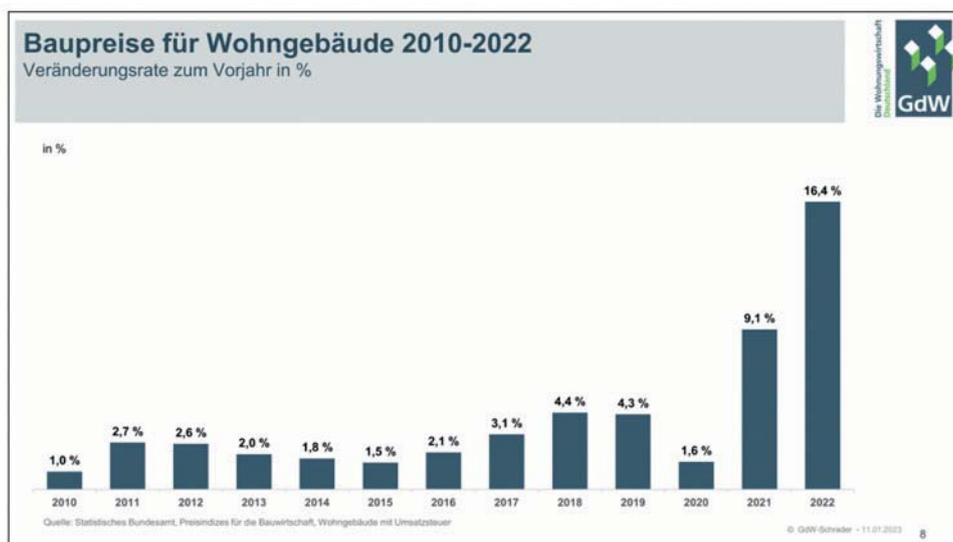
Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

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 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen.



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.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabe-standards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten 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 spürbar ein

Baugenehmigungen			
	2021	2022*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitr aum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	380.736	350.000	-8,1%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	126.042	106.000	-15,9%
davon Einfamilienhäuser	93.894	78.000	-16,9%
Zweifamilienhäuser	32.148	28.000	-12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	193.515	195.000	0,8%
davon: Eigentumswohnungen	80.813	82.000	1,5%

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016.

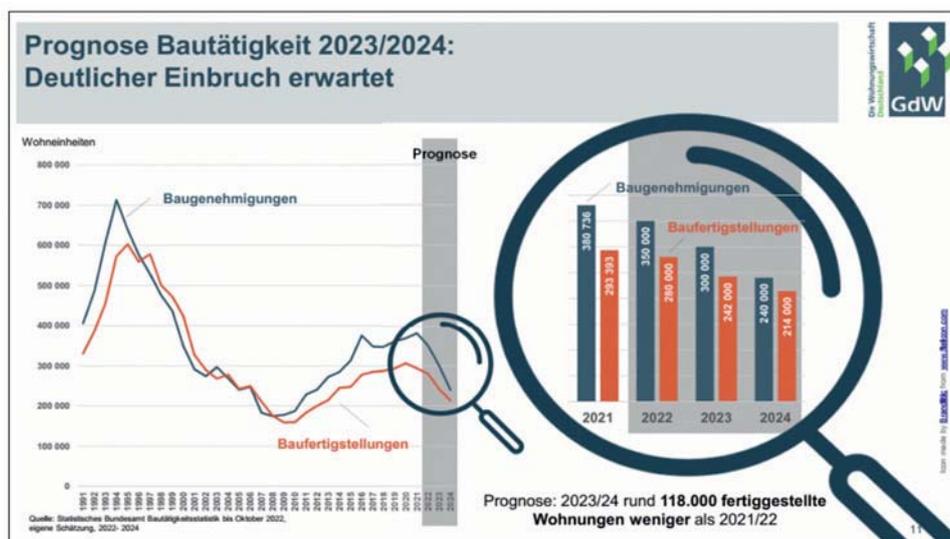
Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9%).

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.



Lagebericht Geschäfts- und Rahmenbedingungen.



Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 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.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32%) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

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





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 Energie-standards 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



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



Bautätigkeit

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit unserer Genossenschaft.

Neubau

Königsbach-Stein, Eisinger Straße 1
9 Mietwohnungen

Niefern-Öschelbronn, Eutinger Straße 27
18 Mietwohnungen

Pforzheim, Hohenwart, Mädachackerweg
5 Reihenhäuser

In Zusammenarbeit mit der Pforzheimer Bau- und Grund GmbH
Pforzheim, Rembrandtstraße
44 Mietwohnungen

Sanierung / Umbau / Modernisierung

Karlsbad-Ittersbach, Lange Straße 58
6 Mietwohnungen

Pforzheim, Anshelmstraße 6 / Erbprinzenstraße 58
13 Mietwohnungen

Pforzheim, Auerhahnstraße 14+16
18 Mietwohnungen

Pforzheim, Kaiser-Wilhelm-Straße 22+23
26 Mietwohnungen

Pforzheim, Stettiner Straße 6
87 Mietwohnungen





Bauvorbereitung

Planung und Bauvorbereitung.

Nachstehende Bauvorhaben befanden sich im Berichtsjahr in Vorbereitung:

Neubau

In Zusammenarbeit mit der Familienheim Karlsruhe eG
Pfinztal-Söllingen, Heilbrunn-Engelfeld
3 Mehrfamilienhäuser und 7 Reihenhäuser

Kieselbronn, Im Reible
Neubau Mehrfamilienhäuser

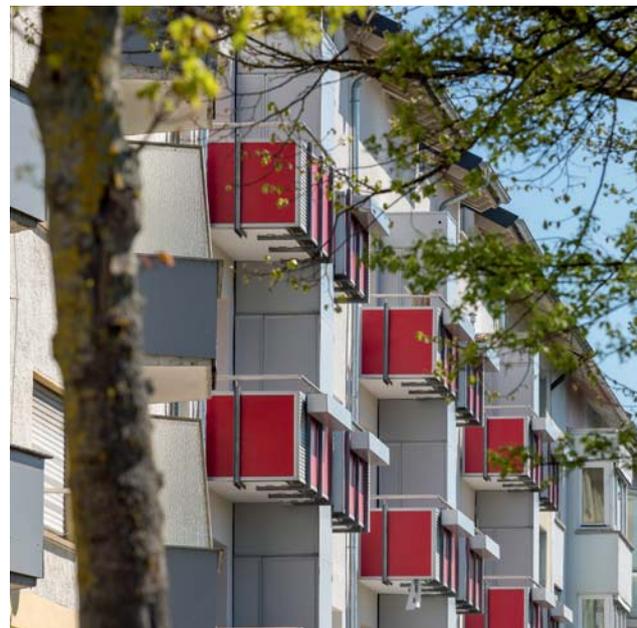
Pforzheim, Gesellstraße
Neubau Mehrfamilienhäuser

Sanierung / Umbau / Modernisierung

Ittersbach, Breitwiesenring 4
4 Mietwohnungen

Königsbach-Stein, Alte Brettener Straße 22
20 Mietwohnungen

Pforzheim, Leipziger Straße 60
16 Mietwohnungen





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



Nieferrn-Öschelbronn,
Eutinger Straße 27
Neubau
Fertigstellung in 2024
Entwurf:
Simbank Architekten
18 Mietwohnungen



Wohnungsverwaltung

Im Jahr 2022 konnten insgesamt 278 Wohnungen (Vorjahr 266 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 7,08 (Vorjahr €/qm 7,02) 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

Pforzheim, Anshelmstraße 4, Kauf von 10 Wohneinheiten

Pforzheim, Kaiser-Friedrich-Straße 64, Kauf von 7 Wohneinheiten

Pforzheim, Westliche 140, Kauf von 11 Wohneinheiten

Fertigstellung

Königbach-Stein, Eisinger Straße 1, 9 Wohneinheiten

Niefern-Öschelbronn, Uhlandstraße 4, 5 Wohneinheiten

Abgänge durch Verkauf

Niefern-Öschelbronn, Uhlandstraße 4, 1 Wohneinheit

Pforzheim, Lisztstraße 31, 1 Wohneinheit

Insgesamt haben wir einen Zugang von sechs neuen Verwaltungen mit insgesamt 143 Wohneinheiten und einen Abgang mit 13 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 Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2022 rd. € 7,1 Mio. (Vorjahr € 6,9 Mio.) aufgewendet. Das bedeutet, dass ein sehr großer Anteil der Mieteinnahme in die Objekte investiert wird und dadurch die Wohnqualität für unsere Mieter weiter erheblich verbessert wird.





Pforzheim,
Mädachäckerweg
Neubau
Fertigstellung in 2023
5 Reihenhäuser



Lage der Genossenschaft

Wirtschaftliche und finanzielle Lage.

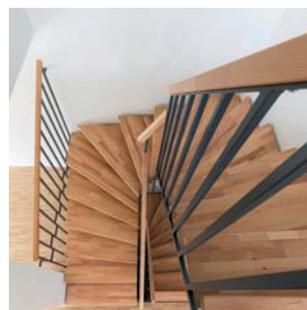
Die nachstehende Aufstellung zeigt die Entwicklung der Vermögenslage in den Jahren 2022 und 2021.

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

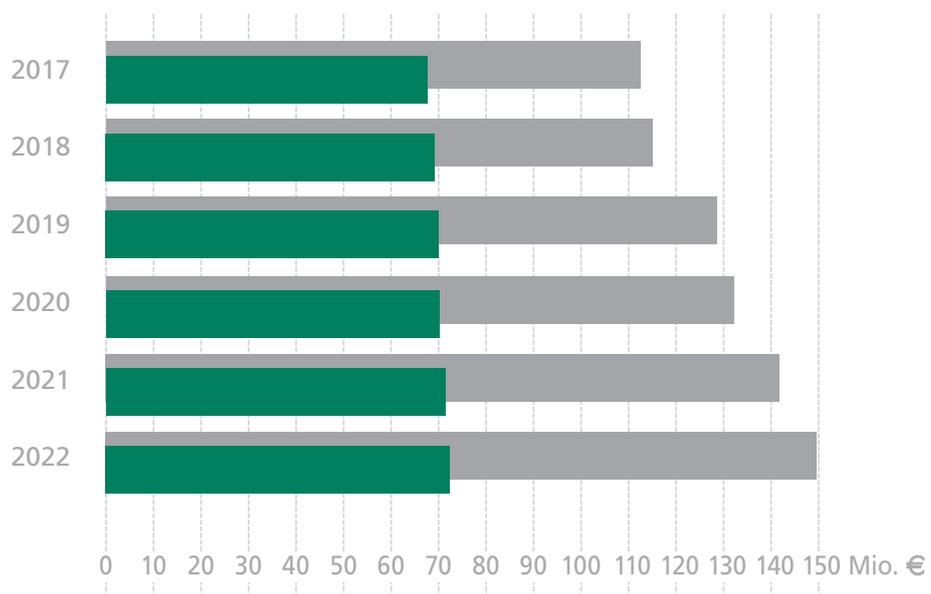
Die Dauerfinanzierungsmittel erhöhen sich im Saldo vor allem durch die Aufnahme von Darlehen um insgesamt € 6,9 Mio. Hier werden vor allem zinsgünstige KfW-Mittel und kurzfristige Darlehen in Anspruch genommen. Die Liquidität betrug zum Stichtag € 1,6 Mio. Es stehen ausreichende Kreditlinien zur Verfügung. In bisher nie dagewesener Geschwindigkeit haben sich die Baufinanzierungszinsen in den 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 48,3%. Die Eigenkapitalausstattung ist zufriedenstellend. Die Vermögenslage ist geordnet.



Die Kapitalentwicklung der Genossenschaft:
Bilanzsumme und **Eigenkapital** in den Jahren
2017 bis 2022







Lage der Genossenschaft

Vermögenslage.

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	141.178,7	94,4	131.435,8	92,8
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	8.365,1	5,6	10.151,3	7,2
	149.543,8	100,0	141.587,1	100,0
Schulden				
Rückstellungen	6.157,6	4,1	6.233,2	4,4
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	61.346,1	41,0	54.389,9	38,4
Andere Verbindlichkeiten	9.785,8	6,5	9.710,4	6,9
	77.289,5	51,7	70.333,5	49,7
Eigenkapital	72.254,4	48,3	71.253,6	50,3
	149.543,8	100,0	141.587,1	100,0
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	3.697,6	5,1	3.628,4	5,1
Rücklagen	68.343,0	94,6	67.399,5	94,6
Bilanzgewinn	213,8	0,3	225,7	0,3
	72.254,4	100,0	71.253,6	100,0

Lage der Genossenschaft

Vermögenslage.

Der Anstieg im Bereich des Anlagevermögens resultiert vor allem aus Grundstückskäufen und Neubauinvestitionen abzüglich der planmäßigen Abschreibung. Aufgrund des zinsgünstigen Umfelds wird weiterhin ein Großteil der Investitionen mit KfW-Darlehen finanziert. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachkommen zu können.

Die geplanten Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Grundstücksankäufe werden durch Bereitstellung entsprechender Mittel fristgerecht finanziert.

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.



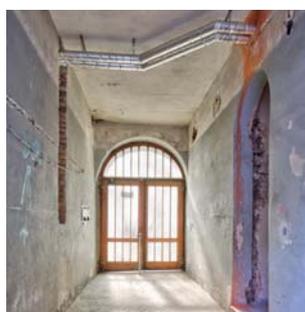


Lage der Genossenschaft

Ertragslage.

	2022 in T€	2021 in T€
Betriebsbereiche		
Hausbewirtschaftung	4.175,6	3.581,0
Bau- und Verkaufstätigkeit	40,6	49,3
Betreuungstätigkeit	588,8	431,6
Kapitaldienst	50,5	-158,1
Überschuss	4.855,5	3.903,8
Verwaltungsaufwand	-4.312,6	-3.996,1
Betriebsergebnis	542,9	-92,3
Übrige Rechnung	526,3	1.221,0
Jahresüberschuss	1.069,2	1.128,7

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.069,2 (Vorjahr T€ 1.128,7) 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 den erforderlichen Coronamaßnahmen gestiegen. Darüber hinaus wurde für die Digitalisierung in neue Hardware und Software investiert. Die übrige Rechnung enthält im Wesentlichen sonstige betriebliche Erträge aus Zuschüssen und Erträge aus dem Verkauf von Bestandswohnungen.

Finanzielle Leistungsindikatoren⁴

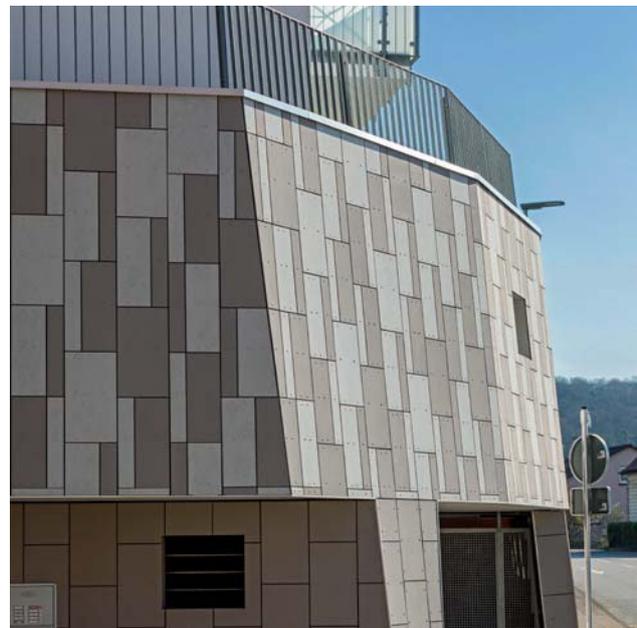
	in	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	48,3	50,3	53,3	54,1	60,1
Eigenkapitalrentabilität	%	1,5	1,6	1,3	1,3	2,6
Mietwert		7,8	7,9	7,6	7,8	7,7
Zinsquote		4,1	3,6	4,3	4,5	4,7
EBITDA	T€	4.799,7	4.794,5	4.621,4	4.302,3	5.287,7
Gebäudeerhaltung p.a.	€/m ²	46,12	39,26	44,18	40,76	30,02
Leerstandsquote	%	2,4	4,1	0,9	0,9	0,6

Die Leerstandsquote ist in diesem Jahr noch durch Großmodernisierung und durch Abbruchobjekte geprägt. Ein struktureller Leerstand ist nicht vorhanden. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ist weiterhin hoch.

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



Königsbach-Stein,
Eisinger Straße 1
Neubau
Fertigstellung in 2022
9 Mietwohnungen



Lage der Genossenschaft

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für das Jahr 2023 stehen wir aufgrund unserer regionalen Marktstellung und der sich abzeichnenden Entwicklung der Nachfrage am Immobilienmarkt insgesamt positiv gegenüber.

Bereits seit März 2022 erleben wir eine Zeit drastisch steigender und stark schwankender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einperson- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. 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 gesetzt.

Lage der Genossenschaft

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.

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

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 zurzeit 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. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Corona-Krise derzeit immer noch nicht konkret abzuschätzen.

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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Durch die vorhandenen Impfstoffe ist seit dem 4. Quartal 2022 eine größere Normalität eingetreten. Dennoch besteht weiter das Risiko, durch Virusmutation noch länger von dem Coronavirus betroffen zu sein.

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



Lage der Genossenschaft

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.

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 geplant Projekte verschoben oder ganz zugestellt werden müssen.

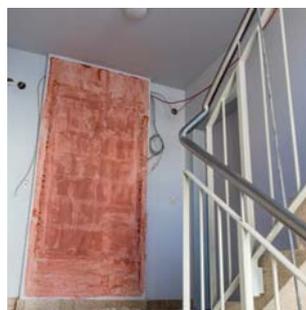
Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements permanent beobachtet und analysiert. Das Unternehmen finanziert sich vor allem über Bankkredite von regionalen bzw. in Deutschland ansässigen Banken, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen. Ziel des Finanz- und Risikomanagements 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,
Auerhahnstraße 14 + 16
Modernisierung
Fertigstellung in 2023
18 Mietwohnungen



Lage der Genossenschaft Prognosebericht.

Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft für 2023 auf Basis unserer Unternehmensplanung insgesamt positiv. Die Mieterträge sollen weiter um ca. 3 % -5 % steigen und ein Jahresergebnis auf Vorjahresniveau erzielt werden. Für unsere finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir eine Eigenkapitalquote aufgrund der Investitionen und Neubauten zwischen 44 % – 48 % und eine Eigenkapitalrentabilität von 1 % – 2 %. Für das EBITDA wird ein Wert zwischen Mio. € 4,0 und 5,0. erwartet. Trotz der hohen Investitionen und der Neubautätigkeit soll der Mietwert weiter unter 10,0 bleiben. Die Zinsquote wird trotz der weiterhin hohen Kreditaufnahmen und steigenden Zinsen unter 10 % liegen. 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 35-50 € 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.



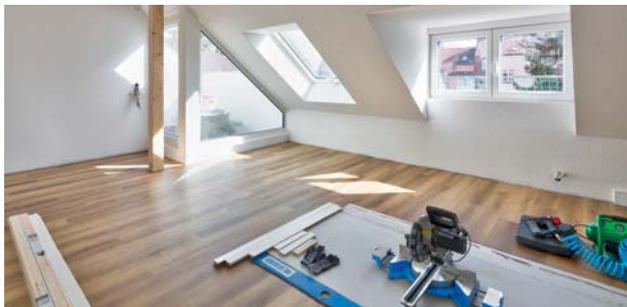
Lage der Genossenschaft Prognosebericht.

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.







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



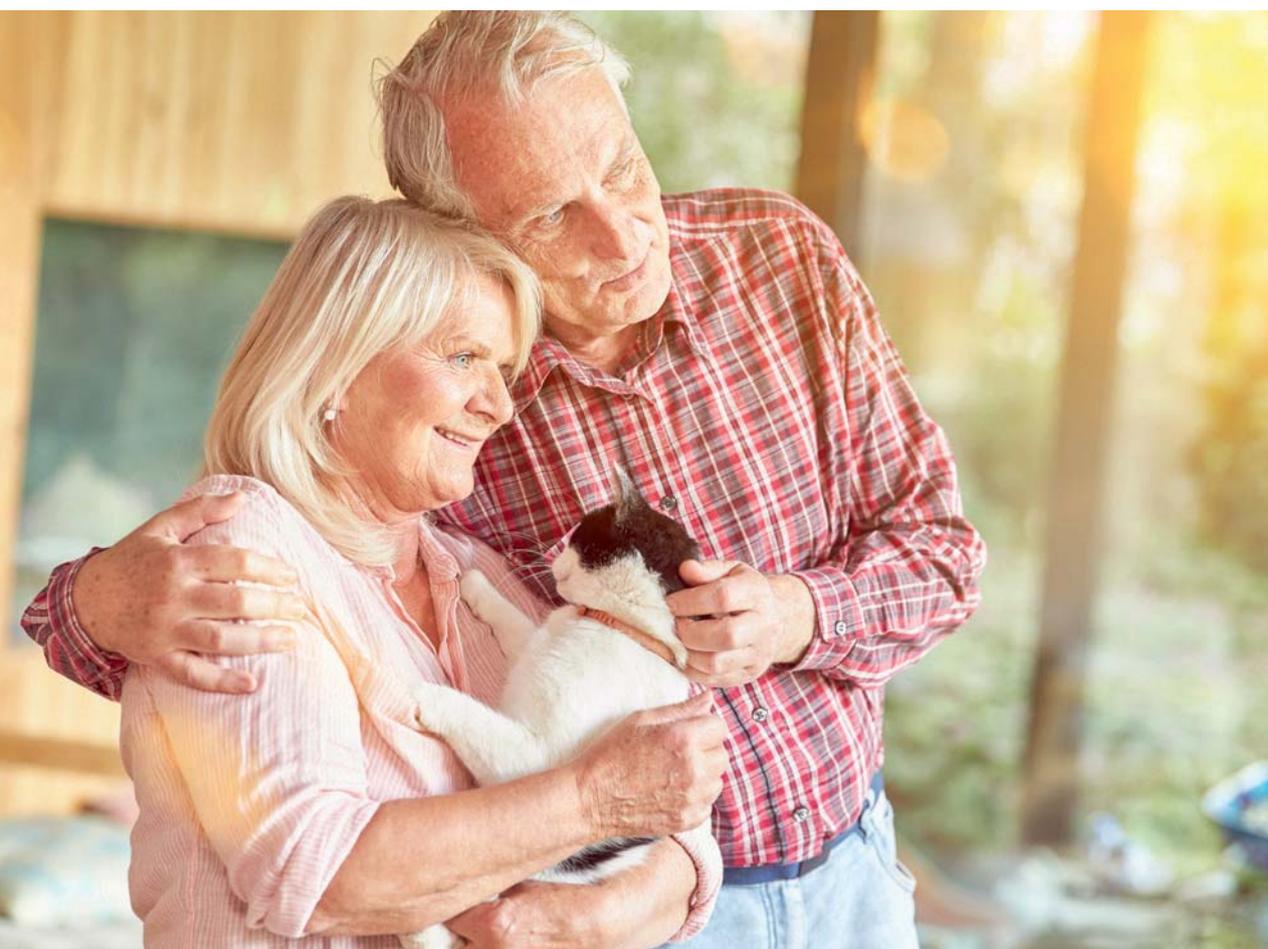
Lage der Genossenschaft

Wirtschaftsplan 2023.

Erträge in 1.000 €	2023
Hausbewirtschaftung	20.500
Betreuung	775
Sonstige	1.625
Summe	22.900

Aufwendungen in 1.000 €	2023
Betriebskosten	5.100
Instandhaltungskosten	7.000
Personalaufwand	3.850
Abschreibungen	3.150
Kapitalkosten	1.300
Steuern	500
Sonstige	900
Summe	21.800

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 2022 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



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



Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf



Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2022 klang zwar die auch die Wirtschaft der beiden Vorjahre beeinträchtigende Corona-Pandemie erfreulicherweise einigermaßen aus. Aber der von Russland begonnene grausame Eroberungskrieg gegen die Ukraine verursachte eine regelrechte Zeitenwende. Hunderttausende Flüchtlinge mussten aufgenommen werden. Die Energieversorgung drohte zusammenzubrechen und wurde teuer. Lieferketten brachen ab und ein Mangel an Facharbeitern stellte sich fast überall im Handwerk und bei den Dienstleistungen ein. Auf praktisch allen Wirtschaftsbereichen stiegen die Preise und führten zu einer anwachsenden Inflation. Besonders stark kletterten die Kosten auch im Baugewerbe. Dazu fingen die Darlehenszinsen wieder an zu steigen.

Trotz dieser Umstände konnte die Familienheim Pforzheim eG ihre gesetzten Ziele erreichen, erneut ein zufriedenstellendes Jahresergebnis erzielen und so mit vertretbaren Mieten zu einer guten Wohnungsversorgung in Pforzheim beitragen.

In wieder regelmäßig möglichen gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sowie die einzelnen Vorhaben des Neubaus von Wohnungen und der Renovierung und Sanierung des Bestandes informieren lassen und Fragen der allgemeinen Geschäftspolitik erörtert. Er hat auch den jährlichen Bericht des Wirtschaftsprüfers des Verbandes der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen entgegen genommen. Beanstandungen waren nicht zu verzeichnen. Nach wie vor wurde das Unternehmen unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften erfolgreich geführt.

Im satzungsgemäßen Turnus endeten die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Eva Abraham, Werner Burckhart und Manfred Rudolph. Alle drei wurden einstimmig wiedergewählt. Außerdem schied nach einer Amtszeit von über 39 Jahren Dekan und Pfarrer i.R. Joachim Grunwald aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat aus. Er wurde mit großem Dank für sein langes Mitwirken unter Überreichung der silbernen Ehrennadel des Verbandes feierlich verabschiedet. Zu seinem Nachfolger wurde der katholischen Krankenhauspfarrer Wolfgang Kribl – ebenfalls einstimmig – gewählt.

Abschließend bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand und allen Mitarbeitenden für ihre engagierte Arbeit im Interesse der Genossenschaft und ihrer Mieter. Ohne solchen Einsatz wäre nicht immer wieder ein gutes und solides Jahresergebnis zu erreichen.

Pforzheim, im Mai 2023

Werner Burckhart

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bilanz zum 31. 12. 2022

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang
für das Geschäftsjahr 2022

Bilanz

zum 31.12.2022

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	40.730,00	40.730,00	52.129,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.034.988,47		108.816.587,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.938.997,32		2.357.012,63
3. Grundstücke ohne Bauten	4.737.504,49		4.658.678,78
4. Technische Anlagen und Maschinen	79.264,00		107.381,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	410.282,00		276.176,00
6. Anlagen im Bau	3.481.168,25		2.502.752,67
7. Bauvorbereitungskosten	2.441.683,11		1.398.312,20
8. Geleistete Anzahlungen	<u>229.666,60</u>		<u>594.505,59</u>
		127.353.554,24	120.711.406,66
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	12.492.170,13		9.571.865,48
4. Sonstige Ausleihungen	191.784,63		0,00
5. Andere Finanzanlagen	<u>2.500,00</u>		<u>2.400,00</u>
		<u>13.784.454,76</u>	<u>10.672.265,48</u>
		141.178.739,00	131.435.801,14
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		1.790.380,43
2. Unfertige Leistungen	4.901.964,03		4.520.242,18
3. Andere Vorräte	<u>493.750,52</u>		<u>188.013,83</u>
		5.395.714,55	6.498.636,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	290.011,65		198.280,90
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	356.102,22		215.342,47
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	123.706,48		2.652,59
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>536.918,37</u>		<u>925.741,20</u>
		1.306.738,72	1.342.017,16
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.638.387,83</u>	<u>2.279.882,27</u>
		8.340.841,10	10.120.535,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>24.246,43</u>	<u>30.795,71</u>
		149.543.826,53	141.587.132,72

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	213.120,00		179.662,41
- der verbleibenden Mitglieder	3.484.283,44		3.436.469,19
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>160,00</u>		<u>12.320,00</u>
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 10.116,56			(5.788,40)
		3.697.563,44	3.628.451,60
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres € 106.917,00			(112.870,00)
	7.464.193,00		7.357.276,00
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 € 88.252,98			(47.501,71)
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres € 748.416,00			(790.083,00)
	<u>56.285.381,79</u>		<u>55.448.712,81</u>
		68.343.021,05	67.399.435,07
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.069.165,31		1.128.688,93
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	<u>855.333,00</u>	<u>213.832,31</u>	<u>902.953,00</u>
		72.254.416,80	71.253.622,60
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.690.138,00		5.208.895,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>467.460,66</u>		<u>1.024.306,08</u>
		6.157.598,66	6.233.201,08
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.234.088,04		54.274.693,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	111.995,80		115.245,15
3. Erhaltene Anzahlungen	6.355.710,99		6.710.119,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.147,96		79.201,78
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	357,00		589,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.080.558,37		2.639.003,95
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>197.049,99</u>		<u>149.857,70</u>
		71.068.908,15	63.968.710,50
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>62.902,92</u>	<u>131.598,54</u>
		149.543.826,53	141.587.132,72

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.632.806,47		18.520.897,60
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.298.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	588.792,64		431.647,09
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>56.381,43</u>		<u>52.335,08</u>
		21.575.980,54	19.004.879,77
2. Mehrung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	100.117,01		1.009.340,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	294.922,77		234.971,34
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>476.783,71</u>		<u>1.188.039,66</u>
		22.447.804,03	21.437.231,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.973.156,97		11.197.286,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	884.327,90		1.034.484,68
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	91.513,70		0,00
		<u>12.948.998,57</u>	<u>12.231.771,07</u>
6. Rohergebnis		9.498.805,46	9.205.460,55
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.574.573,03		2.402.961,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 498.719,44)	<u>940.214,46</u>		<u>942.740,02</u>
	3.514.787,49		3.345.701,59
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	3.046.905,06		2.816.372,36
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>886.606,77</u>		<u>814.050,01</u>
		7.448.299,32	6.976.123,96
10. Erträge aus Beteiligungen	176.558,66		217.324,51
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22.244,63		10.557,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>455,98</u>		<u>17,24</u>
		199.259,27	227.898,75
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>705.481,02</u>	<u>859.148,30</u>
14. Ergebnis nach Steuern		1.544.284,39	1.598.087,04
15. Sonstige Steuern		<u>475.119,08</u>	<u>469.398,11</u>
16. Jahresüberschuss		1.069.165,31	1.128.688,93
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		<u>855.333,00</u>	<u>902.953,00</u>
18. Bilanzgewinn		213.832,31	225.735,93

Anhang für das Geschäftsjahr zum 31. 12. 2022

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.

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 1,5 % bis 4,0 %, 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 1,78 % per 31.12.2022. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,44 % p. a. und auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene und zukünftige potenzielle 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€ 261 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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
				Zugänge	Abgänge
€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	238.939,87	19.406,52	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	238.939,87	19.406,52	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.266.321,70	3.434.868,63	222.976,96	4.082.518,19	317.910,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.984.150,65	465.842,27	0,00	317.910,25	123.845,58
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.658.678,78	80.281,44	1.455,73	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	532.021,66	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.050.058,48	253.117,00	19.106,22	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	2.502.752,67	2.310.820,76	0,00	1.117.491,84	2.449.897,02
7. Bauvorbereitungskosten	1.398.312,20	2.160.862,75	0,00	0,00	1.117.491,84
8. Geleistete Anzahlungen	594.505,59	38.169,86	403.008,85	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	187.986.801,73	8.743.962,71	646.547,76	5.517.920,28	4.009.144,69
Summe Immat. VG + Sachanlagen	188.225.741,60	8.763.369,23	646.547,76	5.517.920,28	4.009.144,69
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	9.571.865,48	2.927.501,08	7.196,43	0,00	0,00
4. sonstige Ausleihungen	0,00	200.000,00	8.215,37	0,00	0,00
5. Andere Finanzanlagen	2.400,00	100,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	10.672.265,48	3.127.601,08	15.411,80	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	198.898.007,08	11.890.970,31	661.959,56	5.517.920,28	4.009.144,69

Stand zum 31.12.2022	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 01.01.2022 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
258.346,39	186.810,87	30.805,52	0,00	217.616,39	40.730,00	52.129,00
258.346,39	186.810,87	30.805,52	0,00	217.616,39	40.730,00	52.129,00
181.242.821,31	65.449.733,91	2.800.600,29	42.501,36	68.207.832,84	113.034.988,47	108.816.587,79
3.644.057,59	627.138,02	77.922,25	0,00	705.060,27	2.938.997,32	2.357.012,63
4.737.504,49	0,00	0,00	0,00	0,00	4.737.504,49	4.658.678,78
532.021,66	424.640,66	28.117,00	0,00	452.757,66	79.264,00	107.381,00
1.284.069,26	773.882,48	109.460,00	9.555,22	873.787,26	410.282,00	276.176,00
3.481.168,25	0,00	0,00	0,00	0,00	3.481.168,25	2.502.752,67
2.441.683,11	0,00	0,00	0,00	0,00	2.441.683,11	1.398.312,20
229.666,60	0,00	0,00	0,00	0,00	229.666,60	594.505,59
197.592.992,27	67.275.395,07	3.016.099,54	52.056,58	70.239.438,03	127.353.554,24	120.711.406,66
197.851.338,66	67.462.205,94	3.046.905,06	52.056,58	70.457.054,42	127.394.284,24	120.763.535,66
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
12.492.170,13	0,00	0,00	0,00	0,00	12.492.170,13	9.571.865,48
191.784,63	0,00	0,00	0,00	0,00	191.784,63	0,00
2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.400,00
13.784.454,76	0,00	0,00	0,00	0,00	13.784.454,76	10.672.265,48
211.635.793,42	67.462.205,94	3.046.905,06	52.056,58	70.457.054,42	141.178.739,00	131.435.801,14

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 31.12.2022 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	50
Eigenkapital	T€	9.376
Jahresüberschuss	T€	188

Die Hofer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Bretten

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 weist folgende Wert aus:

Höhe des Anteils	%	60
Eigenkapital	T€	219
Jahresüberschuss	T€	66

Pforzheimer Bau- und Grund GmbH, Pforzheim

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	23,8
Eigenkapital	T€	72.754
Jahresüberschuss	T€	1.423

Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	50
Eigenkapital	T€	1.986
Jahresfehlbetrag	T€	14

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.902 (Vorjahr T€ 4.520) 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** ist eine Sondervorauszahlung aus einem bestehenden Leasingvertrag ausgewiesen, die über die Laufzeit des Leasingvertrags aufgelöst wird.

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€ 273 (Vorjahr: T€ 329).

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im wesentlichen Aufwandsrückstellungen für Verwaltungskosten T€ 46 (Vorjahr: T€ 47), Urlaubsrückstände T€ 217 (Vorjahr: T€ 142), für unterlassene Instandhaltung T€ 22 (Vorjahr: T€ 472) und für Alterszeitzeit T€ 144 (Vorjahr: T€ 322).

Unter den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** ist ein Umweltbonus für Leasingfahrzeuge ausgewiesen, der über die Laufzeit des Leasingvertrags aufgelöst wird.

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	61.234.088,04	2.401.940,28 (2.144.738,57)	9.861.018,75	48.971.129,01	61.234.088,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	111.995,80	3.356,28 (3.249,38)	14.566,22	94.073,30	111.995,80
Erhaltene Anzahlungen	6.355.710,99	6.355.710,99 (6.710.119,53)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.147,96	89.147,96 (79.201,78)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	357,00	357,00 (589,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.080.558,37	3.080.558,37 (2.639.003,95)			
Sonstige Verbindlichkeiten	197.049,99	193.869,08 (145.709,67)		3.180,91	
Gesamtbetrag	71.068.908,15	12.124.939,96 (11.722.611,88)	9.875.584,97	49.068.383,22	61.346.083,84

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€ 11) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen T€ 10 (Vorjahr: T€ 25) aus aufgelösten Rückstellungen, T€ 9 (Vorjahr: T€ 24) aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen, T€ 360 (Vorjahr: T€ 437) aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens sowie T€ 98 (Vorjahr: T€ 702) aus sonstigen Erträgen.

Finanzergebnis

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von T€ 99 (Vorjahr T€ 359) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahrs	3.035
Zugang	248
Abgang	205
Ende des Geschäftsjahres	3.078

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 48 erhöht.

Die Haftsumme beträgt T€ 3.494, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 52 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	8
Technische Mitarbeiter	9	5
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	2	
	<hr/>	<hr/>
	25	13

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 4 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

Joachim Grunwald (bis 18. Juni 2022)

Wolfgang Kribl (ab 18. Juni 2022)

Manfred Rudolph

Volker Winkel

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 33.

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€ 145, 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€ 20 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€ 8.000.

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€ 137, Einstellung in die freie Rücklage T€ 77.

Pforzheim, den 15.03.2023

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

© insta_photos / Adobe Stock: S. 32

© JenkoAtaman / Adobe Stock: S. 38

© Robert Kneschke / Adobe Stock: S. 66

Konzeption, Gestaltung und Druck

Karl Elser Druck GmbH, Karlsbad



13
+
15

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