

# Solides Ergebnis in schwierigen Zeiten

■ Von Zepelin spricht für Arlinger Baugenossenschaft Klartext – und kündigt Ruhestand an.

**ROBIN DANIEL FROMMER**  
PFORZHEIM

Bei der Vertreterversammlung am Samstag im Turmquartier hat der Vorsitzende Carsten von Zepelin die Arlinger Baugenossenschaft zwar in schwieriger Zeit als gut aufgestellt beschrieben. Er sparte aber weder die Entwicklung der Baukosten, Zinsen und Mieten aus, noch die politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen. Was aktuell das Bauen erschwere? „Es gibt nie nur einen Grund; da kommt viel zusammen. Aber nehmen Sie beispielsweise den Schallschutz: Wir

bauen aufgrund geltender Vorschriften Wohnungen in Tonstudio-Qualität. Das ist völlig unverhältnismäßig. Und dabei entstehen Mieten zwischen 20 und 25 Euro, die in Pforzheim nicht erzielbar sind. Ich wundere mich die ganze Zeit schon, wie Bund und Länder beim Wohnungsmangel einfach wegschauen.“

## Der Chef wird weiter mitwirken

Von Zepelin kündigte seinen Ruhestand zum 1. Januar 2027 an. Er bleibe aber noch mindestens drei Jahre im Vorstand mit der Zuständigkeit für die Planungs- und Bauabteilung und für die Projektentwicklung. Im Vorstandsvorsitz rückt seine Kollegin Kristina Torres e Torres nach.

Zuvor hatte Carsten von Zepelin erläutert, dass sich 2025 die weltpolitische Lage noch stärker

als in den Vorjahren hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung ausgewirkt habe. Er sprach von einem „herausfordernden Marktumfeld“ geprägt. Die Entwicklung sehe er mit Sorge. „Ein weiterer Anstieg der Bauzinsen wird sich unmittelbar dämpfend auf den Wohnungsbau auswirken. Diese Entwicklungen bleiben auch für unsere Genossenschaft nicht ohne Folgen.“ Trotz eines leichten Bevölkerungsrückgangs in der Stadt Pforzheim steige die Anzahl der Haushalte infolge veränderter Lebensformen weiter an. „Diese strukturelle Entwicklung trifft auf einen seit Jahren rückläufigen Bestand an öffentlich geförderten Wohnraum. Ihr Anteil am Gesamtbestand liegt in Pforzheim aktuell bei lediglich rund 2,1 Prozent.“

Die Bautätigkeit der Baugenossenschaft konzentrierte sich ins-

besondere auf die Modernisierung von Bestandsobjekten. Hier habe man im Berichtsjahr 12,6 Millionen Euro investiert, was 42 Prozent der Einnahmen aus den Netto-Kalmmieten entspreche. Der Bestand sei einem „sehr guten, zeitgemäßen und konkurrenzfähigen Zustand“.

Mit ihrem Wohnraum-Angebot sei die Genossenschaft breit aufgestellt: von preiswerten Wohnungen in den Tallagen bis zu hochwertig ausgestatteten Wohnungen in bester Lage leiste man einen „sehr breitgefächerten Beitrag zur Wohnraumversorgung in unserer Stadt und der Region“. Der Schwerpunkt liege unverändert auf der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Laut Kristina Torres e Torres hat sich die Bilanzsumme um gut fünf auf nun 240 Millionen Euro



Der Vorstandsvorsitzende Carsten von Zepelin (Zweiter von links), Vorstandsmitglied Kristina Torres e Torres (rechts) sowie Aufsichtsratschef Karl Röckinger (Dritter von rechts) mit den neuen Aufsichtsräten Kerstin Eschler (links) und Heinz Ohnmacht (Zweiter von rechts). Neben Eberhard Vaas (Dritter von links) schied der nicht anwesende Hans Jochen von Tresckow aus.

FOTO: ROBIN DANIEL FROMMER

erhöht, die Rücklagen wuchsen auf 94,5 Millionen Euro. Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme sei mit 42 Prozent überdurchschnittlich hoch. Als Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2026 visiere man einen Jahresüberschuss von 1,6 Millionen Euro an. Aufgrund der hohen Investitionen in den Bestand sei mit einer Eigenkapitalquote zwischen 40 und 42 Prozent und einer Eigen-

kapitalrentabilität von gut einem Prozent zu rechnen. Insgesamt erwarte die Baugenossenschaft für 2026 eine Steigerung der Mieterträge um etwa fünf Prozent.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden Kerstin Eschler und Heinz Ohnmacht; aus Altersgründen scheidet aus: Eberhard Vaas und Hans Jochen von Tresckow.

[www.arlinger.de](http://www.arlinger.de)