

# „Carl“ wäre heute nicht finanzierbar

- Absurd hohe Preise in der Baubranche besorgt die Baugenossenschaft.
- Wechsel im Vorsitz des Arlinger Aufsichtsrates vorgenommen.

CLAUDIA KELLER | PFORZHEIM

„Ich freue mich, dass wir uns wieder zur gewohnten Zeit im Juni treffen“, sagte Jürgen Kurz, Aufsichtsratsvorsitzender der Baugenossenschaft Arlinger in der Vertreterversammlung angesichts des Pandemiegeschehens der vergangenen zwei Jahre.

Kurz konnte am Dienstagabend zur Vertreterversammlung im Congress Centrum (CCP) 41 Vertreter von insgesamt 62 Vertretern begrüßen. Vorstandsvorsitzender Carsten von Zepelin berichtete über das vergangene Geschäftsjahr. „Wir sind insgesamt weitgehend unbeschadet durch die bisherigen Pandemie-Phasen gekommen“, stellte er fest. „Immer noch weiß niemand so richtig, wie hoch der volkswirtschaftliche Corona-Schaden ausfallen wird. Möglicherweise ist dies aber wenig im Vergleich zu dem, was Deutschland als mittelbare und unmittelbare Folgen des Krieges in der Ukraine bevorsteht.“

Mit inzwischen sehr großer Sorge sehe man die zum Teil absurd hohen Steigerungen bei den



Das Leuchtturmprojekt Carl: Carsten von Zepelin, Vorstandsvorsitzender der Arlinger Baugenossenschaft, bei seiner Rede in der Vertreterversammlung. FOTO: KELLER

Baupreisen, die Unterbrechung der Lieferketten, die Verknappung von Baumaterialien, die immer schlechter werdende Verfügbarkeit von Unternehmen des Handwerks, den Fachkräftemangel, den Anstieg der Zinsen und die Inflation. „Wir haben in den letzten Jahren trotz hoher Kosten nur deshalb bauen kön-

nen, weil das Baugeld nichts oder fast nichts gekostet hat“, erklärte Carsten von Zepelin. „Schon früher haben wir darauf hingewiesen, dass bei einer Veränderung der Zinsen am Kapitalmarkt von nur einem bis zwei Prozent die Projekte aus der Wirtschaftlichkeit fallen und nicht mehr zu realisieren sind.“

An diesem Punkt sei man nun angekommen, weshalb es vorstellbar sei, dass projektierte Bauvorhaben vorerst nicht begonnen werden.

In der späteren Fragerunde merkte er zum laufenden Bauprojekt „Carl“ an, dass das Projekt heute, in Zeiten gestrichener Fördermittel und steigender Zinsen, finanziell nicht mehr darstellbar wäre. „Gut, dass wir das schon begonnen haben“, sagte der Vorstand. Im weiteren Verlauf seiner Rede hob er hervor, dass in den Beständen gewaltige Anstrengung ins Haus stünden, um bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität zu erreichen.

## Positive Geschäfte

Rückblickend hielt er fest, dass im vergangenen Jahr lediglich zwei Wohnungen und eine Supermarkt-Erweiterung fertiggestellt wurden, wobei sich zum Jahreswechsel noch 109 Wohnungen im Bau befanden. „Trotz der auch im Jahr 2021 spürbaren Pandemie berichten wir ihnen von einer anhaltenden positiven Geschäftsentwicklung“, sagte Carsten von Zepelin. Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen, Wohnwert-Verbesserungen und energetische Erneuerungen hat die Baugenossenschaft rund 9,5 Millionen Euro investiert.

Die Sollmieten sind um rund 107 000 Euro auf rund 18,5 Millionen Euro gestiegen, die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

erhöhte sich um 182.000 Euro auf rund 23,9 Millionen Euro. Als durchschnittlichen Preis für den Quadratmeter Wohnfläche führte er 6,83 Euro an, was laut Mietspiegel für Pforzheim noch deutlich unter der Durchschnittsmiete von 7,51 Euro liege.

Der Bestand lag zum Jahresende bei 3063 Wohnungen, für Dritte wurden 944 Wohnungen verwaltet. Die Bilanzsumme für das Jahr 2021 bezifferte Carsten von Zepelin mit rund 185,2 Millionen Euro, was einer Steigerung um rund 10,6 Millionen Euro entspricht. Die Rücklagen haben sich durch die erneut überdurchschnittliche hohe Zuweisung auf rund 89 Millionen Euro erhöht, der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme liegt bei 51,9 Prozent.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich um rund 182 000 Euro auf 23,9 Millionen Euro erhöht. Aufsichtsratsvorsitzender Jürgen Kurz ließ die Vertreterversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von rund 37 2455 Euro abstimmen. Rund 37 754 Euro sollen in die freie Rücklage eingestellt werden, rund 334 709 Euro sollen als Dividende ausgeschüttet werden. Die drei Aufsichtsräte Jürgen Kurz, Katrin Regelman und Rüdiger Drollinger wurden wiedergewählt. Für Aufsichtsratsvorsitzenden Jürgen Kurz übernimmt jetzt sein Vize Karl Röckinger den Vorsitz.