

# NachbArlinger

Mitgliedermagazin



Aktuelle Projekte

Modernisierungen

Wohnthemen

Nachbar-Reportage

Freizeit-Tipp

Arlinger Kunst

25  
2025



Arlinger

Baugenossenschaft



< Action Painting  
in der Elsäßerstraße

**Liebe Arlinger-Mitglieder,  
Geschäftspartner und Freunde,**

welche Stichworte fallen Ihnen spontan ein, wenn Sie auf das vergangene Jahr zurückblicken? Wetten, es sind nicht viele von der lustigen Sorte dabei?

Wahrscheinlich geht es uns allen so: Im Großen, im Blick auf die Weltlage werden wir wenig Ermutigendes finden. Viel eher im Kleinen, in der nahen, direkten Umgebung. Nachbarschaftshilfe, ein besorgtes Nachfragen aus einer überraschenden Quelle, das herzerwärmende Konzert, die inspirierende Kunstausstellung, das begeisternde Sport-Ereignis. Nein, das ist kein Verdrängen, nichts aus der Rubrik „Opium fürs Volk“, sondern es ist ein bewusstes und berechtigtes Gegensteuern zum trostlosen Mainstream der Angst-Nachrichten. Natürlich gibt es keinen Anlass zur Euphorie, aber wir sollten uns auch nicht in die Depression treiben lassen.

Auch wir als Baugenossenschaft Arlinger müssen uns immer wieder neu fokussieren und auf die positiven Aspekte schauen. Tolle Resonanz von unseren Mietern zum Beispiel. Die reibungslose Komplett-Vermietung von CARL. Die finanzielle Stabilität unserer Genossenschaft, die es erlaubt, alle Wohnungen in einem sehr guten Zustand zu halten. Auch der Blick auf die zahlreichen Projekte im Wartestand muss uns nicht nervös machen. Man könnte es als eine Art „Winterruhe“ betrachten. Der Frühling wird kommen und dann sind wir bereit. Wenn Baukosten und Zinsen wieder auf ein vernünftiges Niveau sinken und die sonstigen Rahmenbedingungen wieder stimmen, sind wir bestens darauf vorbereitet, gute Ideen Wirklichkeit werden zu lassen.

Sie sehen: Wir sind optimistisch – oder besser gesagt: zuversichtlich.

Zuversicht und Gelassenheit wünschen wir auch Ihnen und Ihren Familien. Lassen Sie Frieden und die Besinnung aufs Wesentliche in Ihr Zuhause einkehren.

Herzlichst, Ihre  
Carsten von Zepelin  
Kristina Torres e Torres



## Inhalt

<b>Aktuelle Projekte</b>	4
CARL Bäckerei Raisch	5
CARL Gästewohnung	5
CARL Kindertagesstätte	5
Weidenweg 9	6
<b>Modernisierung</b>	7
Elsäßerstraße 10	7
Kallhardtstraße 26	7
<b>Modernisierung</b>	8
Uhlandstraße 8	8
Helmutstraße 3	8
Schloßstraße 57/2	8
<b>Wohnthemen</b>	9
Mal-Aktion Elsäßerstraße 10	9
Mülltrennung	10
Steigende Nebenkosten	11
<b>Nachbar-Reportage</b>	12
<b>Freizeit-Tipp</b>	14
<b>Arlinger intern</b>	15
Das Team wandelt sich	15
Vertreterversammlung	16
<b>Arlinger Kunst</b>	18
Stefan Kunze	18

## CARL bereichert den Stadtteil

Außen hui und innen erst  
recht: Die Bäckerei Raisch  
hat sich mit CARL bestens  
arrangiert

### Willkommen in Bäckerei und Café

Am 1. Juli eröffnete die Bäckerei Raisch ihre neue Filiale samt Café in CARLS Erdgeschoss. In der ersten Woche standen die neugierigen Kunden Schlangen bis nach draußen auf der Terrasse. Auch diese wurde bis in den Spätsommer hinein als „Freisitz mit Genussfaktor“ gern genutzt. Der Duft nach frischen Brötchen und Kaffee lockte manche Gäste zum Frühstück in die stilvoll gestaltete Lokalität.



### Kita für „Edelsteinchen“

„Edelsteinchen“ – so heißt die Kita im CARL, die schon seit Anfang 2025 ihr Türen geöffnet hat und bis zu 120 Kinder betreuen kann. Sie umfasst 2 Krippengruppen für Kinder von 0 bis 3 Jahren sowie 4 Kindergartengruppen (3 bis 6 Jahre). Betreiber der Kita ist die lenitas gGmbH und sie sucht noch engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Interessenten dürfen sich sehr gern hier bewerben:  
<https://lenitas.de/edelsteinchen>



Kindertagesstätte  
„Edelsteinchen“



Achtung! Die Vergabe der Kita-Plätze erfolgt über das zentrale Vormerkssystem der Stadt Pforzheim. Weder wir, die Baugenossenschaft Arlinger, noch die Kita selbst haben darauf Einfluss.



Wohnzimmer der  
Gästewohnung



## Hier hat sich einiges getan

### Weidenweg 9

Die ruhige Höhenlage ist etwas ganz Besonderes, die Historie des Hauses auch. Früher war das einmal ein Pfarrhaus. Wir haben es in Erbpacht von der Evangelischen Kirche Pforzheim übernommen und ein modernes Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen und einem schmucken Garten daraus gemacht. In Holzbauweise bekam das Gebäude ein zusätzliches Stockwerk. Die ersten Wohnungen sind seit August 2025 vermietet.



Träumchen mit Garten und Garage: der Weidenweg 9

### Elsäßerstraße 10

Es erinnert etwas an die Geschichte vom Dornröschen. Versteckt und zugewuchert war es, dieses Haus im Rodgebiet. Und dann musste erst einmal gerodet werden. Die Kinder aus der benachbarten Kita beobachteten das mit großem



Interesse und durften dann mit einer spektakulären Aktion (siehe Seite 9) das verwunschene Anwesen „erwecken“. Die Planungen zur Umgestaltung dieses Gebäudes laufen bereits.

### Kallhardtstraße 26

Das Mehrfamilienhaus in der Nähe des Stadtgartens haben wir 2024 erworben und dann komplett saniert. Die so entstandenen vier Wohnungen erstrahlen nun in ganz neuem Glanz und fanden schon im Juli 2025 ihre Mieter.



Einmal freischneiden bitte!  
Der Auftakt zur Umgestaltung der Elsäßerstraße 10 ist vollbracht





Top in Schuss:  
Uhlandstraße 8  
in Dietlingen

## Mehr Komfort, weniger Energiebedarf

### Uhlandstraße 8, Keltern-Dietlingen

Man sieht es diesem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen nicht (mehr) an, dass es schon fast 60 Jahre alt ist. Die Eingangstüren und die Treppengeländer wurden erneuert, die Fassade erhielt einen neuen Anstrich, die Sockeldämmung wurde optimiert.

### Schlossstraße 57/2, Niefern-Öschelbronn

Dieses Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen liegt direkt an der Niefernburg und wurde 1952 erbaut. Jetzt wird die Gebäudehülle gedämmt, das Dach erneuert und es werden Photovoltaik-Module installiert. Einige der Wohnungen erhalten Balkone.

### Helmutstraße 3, Pforzheim Oststadt

Hier steht eine Generalsanierung an. Umfänglicher lässt sich ein Haus kaum modernisieren. Sogar die Grundrisse der 14 Wohnungen werden verändert. Flachdach, Fassade, Balkone, Bäder, Treppenhaus, Fenster, Außenanlage ... alles wird erneuert. Das Mehrfamilienhaus erhält eine Photovoltaik-Anlage und eine moderne Fernwärme-Station. Zu guter Letzt wird das Fasadenkunstwerk aus dem Baujahr 1965 restauriert.



Modernisierung von der  
Pike auf: Helmutstraße 3  
in Pforzheim



Jetzt schon „Sensationell“:  
Die Nachbarschaft der  
Niefernburg erfährt eine  
umfassende Sanierung

## Bunte Nachbarschaft

Fast wie ein geheimnisvolles Märchenschloss war es zugewuchert, das Haus an der Elsäßerstraße 10. Dann wurde gründlich gerodet. Für die Kinder in der benachbarten Kita „Adolf-Haap-Haus“ war das tagelang ein riesen Spektakel. Und so kam es auch, dass kurz darauf ein spannendes Kinder-Kunst-Projekt angestoßen wurde.

Federführend engagierte sich einer der Elternvertreter: Andreas Sarow. Kein Wunder, denn der Pforzheimer Gemeinderat ist auch bekannt für seine provokanten Kunst-Installationen.

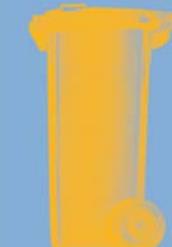
Die Baugenossenschaft nahm die Idee gern auf und so kam es zum farbenfrohen Nachbarschafts-Event. Am 30. September durften die Kinder die abmontierten Klappläden nach Herzenslust bemalen. Was für eine grandiose Aktion! Unvergesslich für die Kids und alle Beteiligten. Wieder anmontiert verschönern nun die Kunstwerke das Haus so lang, bis die Umbauarbeiten daran los gehen.



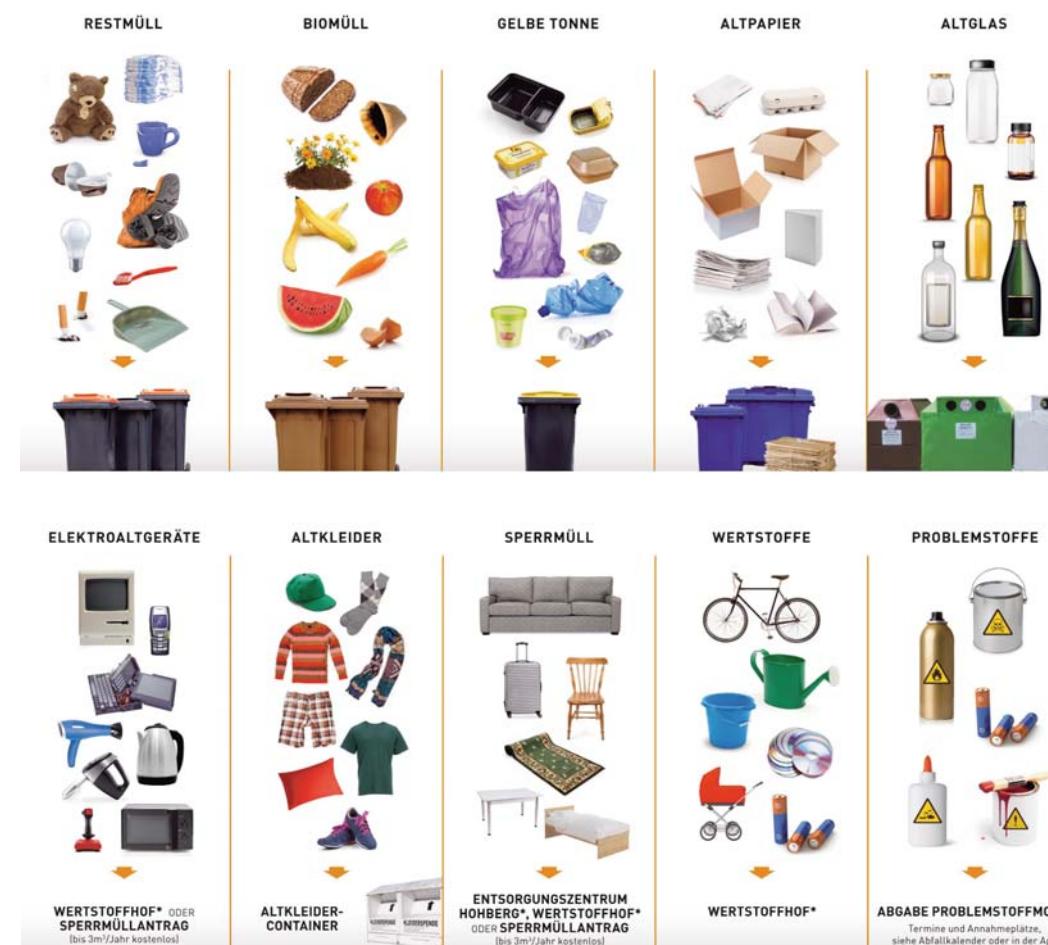
Nachwuchs-Künstler und  
Betreuende des Malprojektes  
in der Elsäßerstraße 10

... und Action!  
An Farbe und Spaß wurde  
beim Bemalen nicht gespart





Die Abfallwirtschaft Pforzheim zeigt die Mülltrennung sehr anschaulich im jährlichen Abfuhrkalender



Abfallwirtschaft Pforzheim

## Nebenkosten nerven

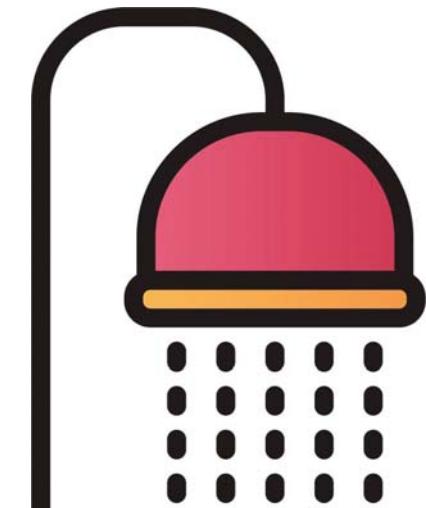
Alles wird teurer – das ist eine Binsenweisheit. Trotzdem können wir in manchen Bereichen ganz aktiv etwas tun, um eine ärgerliche Kostenexplosion zu verhindern. Es sind oft Themen, die im Grunde ganz simpel sind. Kleine Veränderungen und ein wenig Achtsamkeit können schon viel bewirken.

### Mülltrennung

Tatsächlich wirkt sich nachlässige Mülltrennung Einzelner auf die Nebenkosten aller Arlinger-Mieter aus. Falsch befüllte Müllbehälter lösen Sonderleerungen aus, die empfindlich viel Geld kosten. Diese Beträge können meistens nicht dem Verursacher zugeordnet werden und fließen deshalb in die gesamten Betriebskosten ein.

Am Ende wird es für alle teurer. Also: Wer nicht sauber trennt, verursacht Mehrkosten auch für seine Nachbarn!

Es ist ein Gebot der Solidarität, die Vorgaben der Abfallwirtschaft sorgfältig zu beachten. Sie sind auch nicht so kompliziert. Hier finden Sie sie auf einen Blick:



### Heizkörper entlüften

Wenn Heizkörper nicht gleichmäßig warm werden, ist wahrscheinlich Luft drin. Regelmäßiges Entlüften sorgt für eine bessere Wärmeverteilung.

### Temperatur senken

Hätten Sie das gedacht?: Ein einziges Grad weniger kann schon 8 % der Heizkosten sparen. Die empfohlene Raumtemperatur liegt bei 20°C im Wohnzimmer, 18°C im Schlafzimmer und 22°C in Küche und Bad.

Abends und nachts die Temperatur senken ist auch sinnvoll. In den Nachtstunden und wenn niemand zuhause ist, kann man die Heizung etwas herunterdrehen. Ein Raumthermostat kann helfen, die Temperatur automatisch zu regulieren.



### Warmwasser sparen

Bitte prüfen Sie mal die eingestellte Warmwassertemperatur. Normalerweise reichen 60 - 65°C. Auch eine Überlegung wert: Ein kurzes, zügiges Duschen verbraucht wesentlich weniger Energie als ein Vollbad. Und ein Duschkopf mit Sparfunktion kann helfen, den Warmwasserverbrauch zu senken.

### Keine Heizenergie verschenken

Die Kosten fürs Heizen sind 2025 erneut gestiegen und diese Entwicklung wird sich leider auch 2026 nicht ändern. Umso lohnender ist es, ein paar einfache Regeln und Tipps zu beachten, die helfen, Heizkosten zu sparen. Hier sind sie:

### Stoßlüften statt Kippen

Statt das Fenster dauerhaft gekippt zu lassen, lieber mehrmals täglich für 5 bis 10 Minuten komplett durchlüften. Dadurch entweicht die feuchte Luft schneller, und die Wände kühlen nicht so stark ab.

Besonders wichtig: morgens und abends lüften, um die Luftfeuchtigkeit zu regulieren und Schimmelbildung zu vermeiden.

### Heizkörper nicht blockieren

Heizkörper dürfen nicht von Möbeln oder Vorhängen blockiert werden, damit die warme Luft sich im Raum verteilen kann.

Laura Girrbach  
l.girrbach@arlinger.de  
07231/94 62-22

Alisa Zanger  
a.zanger@arlinger.de  
07231/94 62 - 14

Sarah Kraus  
s.kraus@arlinger.de  
07231/94 62 -24

Schreck lass nach! –  
Der bewusste Umgang mit  
Energie kann Nebenkosten  
senken



## Ein Zuhause für den Jazz

Es ist eine Institution – das Domicile in der Brötzinger Brunnenstraße. Der Jazzclub mit Weltruf feierte dieses Jahr sein 50-jähriges Jubiläum. Wie konnte es gelingen, dass sich in einer eher unscheinbaren Ecke Pforzheims ein kulturelles Juwel etabliert und dort schon ein halbes Jahrhundert überdauert? Der Hauptgrund ist schnell gefunden, denn er hat einen Namen: Axel Klauschke. Er ist der Erfinder, der Macher, der Bewahrer des Domicile.



As Time Goes By:  
Axel Klauschke 1975 (oben)  
und als Arlinger-Mieter im  
Jubiläumsjahr 2025



Es gehörte auch damals, Mitte der 1970er-Jahre, eine Menge Mut dazu, vielleicht sogar ein Stück Besessenheit, ein Lokal mit zweifelhaftem Ruf, den „Rappen“, anzumieten und es fortan einen Jazzclub zu nennen. Axel Klauschke riskierte das. Seinen bürgerlichen Beruf als Schmuckkreisender gab er auf und stürzte sich Hals über Kopf ins Dasein eines kulturfördernden Kneipiers. Von Anfang an gab er den strikten Kurs vor: eine konsequente stilistische Linie fürs Interieur, für den Werbeauftritt und natürlich insbesondere für den Jazz, der zur Aufführung kommen durfte. Nur nicht zu kommerziell, nur nicht zu nah am Mainstream! Klauschke war und ist ein strenger Purist. Schon ein E-Bass statt des klassischen Kontrabasses ist für ihn ein Sakrileg, das er nur in Ausnahmefällen auf der Bühne duldet. Synthesizer verursachen ihm körperliche Schmerzen. „Der menschliche Atem muss die Musik prägen!“ Dieser Maxime ordnet der Jazz-Jünger alles unter. Und er fürchtet ein Wiedererstarken der tumben Marschmusik. Sein Engagement für den reinen Jazz ist somit auch ein Stück Weltanschauung, vielleicht sogar politischer Aktivismus. Die radikale Skepsis gegenüber allem Kommerziellen ließ sich Klauschke immer wieder auch einiges kosten. Lieber auf Einnahmen verzichten, als dem ganz breiten Publikumsgeschmack entgegen zu kommen. So erzählt er auch – nicht ohne Stolz – von einem Erlebnis aus den 70er-Jahren: „Ich versuchte noch einen Tick experimenteller zu werden und lud Ali Haurand mit seiner Band ein. Das war schon alles gewagt atonal. Am Abend erschien kein einziger Besucher. Die Band beharrte dann partout darauf, auch keine Gage anzunehmen.“ Bei allem Schulterklopfen für die stilistische Konsequenz, wollten aber nicht alle Lieferanten, Mitarbeitenden und Vermieter auf ihr Salär verzichten und so sah Klauschke auch manches klamme Jahr mit ernsthaften Existenzängsten. Im Jahr 2011 gab es wieder einmal eine solche

Zuspitzung. Dringende Investitionen standen an, die Kassen des Jazzclub Domicile e.V. waren leer. Da trafen sich ein paar langjährige Freunde des Domi und überlegten gemeinsam, wie es weitergehen könnte. Insbesondere die Miete in Kombination mit dem Investitionsstau drohten dem Projekt die Luft zu nehmen. Carsten von Zepelin, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Arlinger, gehört auch zu jenen, die dem Domicile einen gewichtigen Teil ihrer musikalischen Reifung verdanken. Für ihn war einfach klar, dass diese wertvolle Einrichtung ein unverzichtbares Kulturgut Pforzheims darstellte. In ihm reifte der Plan, das Gebäude an der Brunnenstraße 4 in den Arlinger-Bestand zu übernehmen und dabei strenge wirtschaftliche Prinzipien hintan zu stellen. Priorität auf Kulturförderung, Denkmalschutz und Stadtentwicklung. Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft stimmte der Idee zu. Seither hat sich einiges getan: neuer Biergarten, neue Sanitärräume und generell die Sicherheit einer starken genossenschaftlichen Gemeinschaft im Hintergrund. Das Domicile ist das Lebenswerk von Axel Klauschke. Eine grandiose Leistung, die sich gar nicht genug wertschätzen lässt. Die letzten Jahre waren schwer. Corona natürlich, dann aber vor allem Krankheit und Tod seiner wunderbaren Frau Susanne, ohne die die Geschichte des Domi nicht denkbar ist. Klauschke lässt es jetzt etwas ruhiger angehen. Den gastronomischen Part hat der Juniorpartner Simon Berger übernommen, um das musikalische Programm kümmert sich weitgehend der international erfolgreiche Jazzmusiker mit Domi-Wurzeln, Sebastian Studnitzky.

Die Baugenossenschaft Arlinger empfindet es als Ehre, das Domicile und seinen Schöpfer Axel Klauschke ihre Mieter nennen zu dürfen. Herzlichen Glückwunsch noch einmal zum 50-jährigen Jubiläum!



Der Jazzclub kennt seine  
musikalischen Wurzeln

## Nach Klein Russland und zurück

Der Weg hinauf zum Pforzheimer Hauptfriedhof ist nicht immer fahrradfreundlich. Doch auf dem Bergkamm beginnt das Vergnügen



Wer hätte es gedacht: Russland kann sich sehr klein machen – zumindest in Ispringen



Voilà – Ehemals Schule, heute ein kleines Château: Bürgerhaus an der Hauptstraße



Läuft hoffentlich wie geschmiert: Die „Seifenkiste“ in historischem Ambiente

Manchmal bedarf es nur weniger Schritte hinaus aus der Stadt, um in eine andere Welt einzutauchen. Die NachbArlinger-Redaktion möchte Ihnen mit dieser Reihe besonders reizvolle Ziele vorstellen. Unser Tipp: Eine Radtour ins Kämpfelbachtal.

Während die Enz ihre umständliche Reise über den Neckar in den Rhein gewählt hat, kürzen wir die Strecke ab. Oben am Pforzheimer Hauptfriedhof scheiden sich die Wässer: Hier öffnet sich das Kämpfelbachtal, obschon vom Bach noch nichts zu sehen ist. Der Radweg ist kaum zu verfehlten, er verläuft unter dem Autobahn-Viadukt hindurch nach Ispringen. Die Enzkreisgemeinde mag manchem als Mauerblümchen erscheinen; meist fährt man mit dem Auto achtlos vorbei und verpasst dabei den versteckten Charme des Ortes. Nicht so der Radler, der sehr bald von selbstbewussten Bürgerhäusern begrüßt wird. Es lohnt sich, langsam zu fahren; nicht nur, weil die verkehrsberuhigte Zone beginnt, sondern auch wegen des vermehrt auftretenden Fachwerks. Etliche Altertümer sind noch von bösen Umbau-Sünden gezeichnet, doch als Kontrastprogramm wirken einige gelungene Restaurierungen umso erfreulicher. Rechts auf der Höhe erhebt sich stolz das Schulhaus von 1909 im Landhausstil der Belle Époque.

Bei der Kirche aus dem 18. Jahrhundert wird es dann richtig beschaulich. Wer sie umrundet, kann einen Blick ins Tal riskieren – wo ist nur der Kämpfelbach?

An der Stirnseite der Anlage steht die spätbarocke, von Rundhölzern gestützte „Brunnenstube“. Heute beherbergt das kuriose Gebäude die Gemeindebücherei. Nach der Kirchenumrundung gelangen wir an ein gefühlvoll renoviertes Fachwerkhäuschen mit einem kleinen Naturseifen-Laden. Schräg gegenüber prangt er, der russische Kosake mit Schwert und Stiefeln. Wir sind jetzt also in „Klein Russland“ angelangt ...

Der Begriff geht auf eine Legende zurück, von der ein eindrucksvoller Zeuge übriggeblieben ist: Wen es reizt, mache einen Abstecher über die Kelterstraße den Berg hinauf, um am Ortsende das Naturdenkmal „Russeneiche“ zu bewundern. Unter dem damals schon 300-jährigen Baum sollen die Söldner Napoleons mit ihren Gefangenen bei der Rückkehr vom gescheiterten Russlandfeldzug gelagert haben. Im anderen Fall wählen wir die Spitzkehre durch die Mühlstraße hinab zur Eisenbahnstraße. Und siehe da: Der vermisste Kämpfelbach tritt zutage! Wie aus dem Nichts heraus bildet die Quelle einen stattlichen Bach, der allerdings kurz darauf in der Kanalisation verschwindet; erst am Ortsausgang darf er wieder ans Licht kommen. Sein plötzliches Erscheinen ist dem östlich gelegenen Karstgebiet geschuldet, welches das Regenwasser „verschluckt“ und in unzähligen unterirdischen Adern sammelt. Man denkt jetzt vielleicht an den „Aachtopf“ bei Radolfzell, wo Teile der Donau unvermittelt aus dem Fels sprudeln, um den Rhein (und damit die Nordsee) dem Schwarzen Meer vorzuziehen. – Wie dem auch sei, hier am Kämpfelbachquell nahm die Gemeinde „Urspringen“ vor etwa 800 Jahren ihren Anfang.

Unser Fahrradtacho zeigt an dieser Stelle gerade mal 7 Kilometer an. Da scheint es unausweichlich, dem Tal noch ein Stück zu folgen. Vielleicht bis zur Vereinigung des Kämpfelbaches mit der Pfinz oder gar derer Mündung in den Rhein (mit seinem Donauwasser). Die Strecke bietet noch einige Überraschungen. Und das Schöne ist: Die Eisenbahnlinie erweist sich bis nach Karlsruhe als treuer Begleiter, sodass die bequeme Rückfahrt in die Goldstadt jederzeit offen bleibt.

## Vielen Dank und herzlich willkommen!

Es sind Menschen, welche die Baugenossenschaft Arlinger geprägt haben. Über viele Jahre haben sie sich mit ihren Fähigkeiten und Begabungen eingebracht, sich mit Herzblut für gute Architektur und die Anliegen der Mieter engagiert. Ganz herzlichen Dank dafür! Wir wünschen den ehemaligen Kolleginnen und Kollegen alles erdenklich Gute.



Mit 47 Jahren Betriebszugehörigkeit ist sie die Rekordhalterin in dieser Riege: **Veronika Horn** gehörte als Bauzeichnerin zur Abteilung „Planung und Bau“.



Seit dem 1. Januar leitet **Doris Podgurski** (ohne Foto) dank ihrer Erfahrung souverän die Abteilung „Finanzen“. Im Oktober wurde ihr von Aufsichtsrat und Vorstand Prokura erteilt.



Als Architekt mit Prokura leitete **Stephan Ehrmann** die Abteilung „Planung und Bau“. Er gehörte 26 Jahre zum Arlinger-Team.



Ebenfalls zum Beginn des Jahres 2025 durften wir **Caroline Bouquerot de Voligny** als Vorstandsassistentin begrüßen.



**Petra Wienold** verabschiedete sich nach 29 Jahren. Zuletzt leistete sie im Bereich der WEG-Verwaltung wertvolle Arbeit.



Am 1. September begann die Ausbildungszeit der beiden Nachwuchstalente **Levin Zickwolf** ...



Ebenfalls 29 Jahre lang war **Uwe Mende** Teil des Teams. Immer der „Mann für alle Fälle“ im technischen Bereich. Zuletzt vorwiegend als versierter Elektriker.



... und **Finn Fischpera**. Sie erlernen den Beruf des Immobilienkaufmanns mit der Zusatzqualifikation „Privates Vermögensmanagement“.



## Den Krisen trotzen

Am 25. Juni 2025 trafen sich die Vertreter der Arlinger-Mitglieder im Pforzheimer Reuchlinhaus zu ihrer jährlichen Versammlung. Vorstand und Aufsichtsrat berichteten, es wurde gewählt und es wurden Entscheidungen getroffen.

**Z**u Beginn seines ausführlichen Berichts nahm der Vorstandsvorsitzende Carsten von Zepelin Bezug auf die fortdauernden globalen Krisen sowie die strukturellen Schieflagen der Haushalte und Sozialsysteme auf kommunaler, auf Landes- und Bundesebene. Faktoren, die alle auch unmittelbare Auswirkungen haben auf das Geschäft und die Aufgaben der Baugenossenschaft Arlinger.

Von Zepelin konstatierte z.B.: „Der bezahlbare Wohnungsbau steckt in einer Krise, die Wohnungswirtschaft agiert in einer herausfordern den Zeit. Veränderungen bei den Vorgaben, den Baustandards und der Förderung sind notwendig, damit Mietwohnungsbau wieder realisiert und die Anpassung der Bestände an die Klimaerfordernisse ermöglicht wird.“ Verhal tener Optimismus klang an beim Blick auf die wohnungspolitischen Passagen im Koalitionsvertrag. Stichwort „Bau-Turbo“. Aus heutiger Sicht im Dezember war die sommerliche Zuversicht bei der Vertreterversammlung im Juni wahrscheinlich etwas verfrüht. In jedem Fall gilt weiterhin von Zepelins Mahnung, dass es ange sichts der schwierigen Rahmenbedingungen ge wiss weiterer Anstrengungen auf kommunaler, auf Landes- und insbesondere auch auf Bundes ebene bedarf.



Der Vorstandsvorsitzende Carsten von Zepelin skizziert die größeren Zusammenhänge der wirtschaftlichen Situation

Im Gegensatz zu den zähen politischen Entwicklungen konnte der Vorstandsvorsitzende auf bemerkenswert positive Ereignisse und Zahlen im Umfeld der Baugenossenschaft verweisen: CARL wurde fertig gestellt und bereits komplett vermietet.

Erneut konnte mit annähernd 11 Mio € mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbe stands investiert werden.

Die Zahl der Mieterwechsel nahm weiter ab und erreicht einen vorläufigen Tiefstand. Das ist hoch erfreulich und zeigt, wie gern Arlinger Mieter in ihren Wohnungen bleiben.

Mietausfälle und Leerstand existieren praktisch nicht.

Mit 7,39 €/m<sup>2</sup> liegt die Arlinger-Durchschnittsmiete weiterhin deutlich unter jener des Pforzheimer Mietspiegels (8,58 €). Das ist besonders bemerkenswert, wenn man den überdurchschnittlichen Standard des Arlinger-Mietange botes berücksichtigt und den allgemein anerkannten Grenzwert für den oft zitierten Begriff des „bezahlbaren Wohnraums“ anlegt. Der liegt nämlich bei 10 €/m<sup>2</sup>. Selbst beim Projekt CARL konnte Arlinger (ohne öffentliche Förderung) Erstbezugsmieten ab € 9,80 realisieren.

Bei allen positiven Aspekten verschwieg von Zepelin aber auch nicht die Hemmnisse, die eine dynamische Neubautätigkeit verhindern: Hohe Zinsen, exorbitante Baukosten sowie teure Überregulierung sorgen auf absehbare Zeit dafür, dass keine neuen Projekte begonnen werden können. Ankäufe und Planungen laufen im Hintergrund. Von den Projekten in der Pipeline haben allerdings am ehesten die Kita-Projekte Chancen auf Vollendung. Das gilt für die Kita St. Elisabeth am Tannenweg auf dem Buckenberg und für eine 4-gruppige Kita der katholischen Kirche im Stadtteil Arlinger.

Ein weiteres Sorgenthema ist die Entwicklung der Instandhaltungskosten: Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes und Berechnungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft GdW sind die Instandhaltungsleistungen seit 2019 um knapp 47 % gestiegen. Die Kalt-Mieten hingegen haben sich im gleichen Zeitraum gerade mal um 9,2 % entwickelt. Für Carsten von Zepelin liegt es auf der Hand, dass dies in der Tendenz zu einem ernsten Problem bei den Investitionen in die Bestände als auch bei der notwendigen Entwicklung der Mieten werden kann.

Im Anschluss an den Bericht des Vorstandsvor sitzenden vermittelte Kristina Torres e Torres den Vertretern Einblicke in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Eine wichtige Komponente: Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich trotz der Abgänge durch den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen erneut um rund 795 T€ erhöht und betragen nunmehr

26,7 Mio. €. Die Erhöhung ergibt sich ganz maßgeblich durch die im Berichtsjahr zugegangenen Objekte, den Erstbezug des Neubauprojektes CARL sowie aus den Wiedervermietungen im Bestand und Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen.

Auch sehr erfreulich: Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 635 und beträgt nunmehr T€ 1.805.

Kristina Torres e Torres richtete den Blick nach vorne und prognostizierte für das Geschäftsjahr 2025 ein Ergebnis von ca. 2,8 Mio. €. Für weitere wesentliche betriebswirtschaftliche Kennzahlen rechnete sie aufgrund der hohen Investitionen in den Bestand mit einer Eigenkapitalquote zwischen 40 % und 42 % sowie einer Eigenkapitalrentabilität von 1 % bis 2 %.

Im Anschluss an diese Berichte erfolgten diverse Abstimmungen und Wahlen durch die Vertreter. So wurde dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verteilung des Bilanzgewinns zugesimmt. Der Jahresabschluss wurde festgestellt, der Vorstand und der Aufsichtsrat einstimmig entlastet. Die turnusmäßig zur Wiederwahl stehenden Mitglieder des Aufsichtsrates Ulrike Scholz, Marion Wolfarth und Prof. Dr. Martin Erhardt wurden im Amt bestätigt.

Abschließend dankte der Vorstand ausdrücklich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre hervorragende, engagierte Arbeit. Außerdem wurde die beispielhaft offene und außerordentlich konstruktive Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat betont.



Vorständin Kristina Torres e Torres gibt Einblicke in die Lage des Unternehmens



Tasche mit Symbolkraft:  
Die Genossenschaft setzt auf  
Inhalte und Optimismus





Stefan Kunze



„Das Treffen am Stadtrand“  
(Detail)  
Tempera auf Leinwand  
100 x 120 cm



„Stadtrandparadies“  
(Detail)  
Ölfarbe und Tempera auf  
Leinwand  
108 x 137 cm

## Heimat-Archiv im Kopf

**S**tefan Kunze ist Pforzheimer. Er wurde hier geboren und erlebte seine früheste Kindheit in der Goldstadt. Dann auch die Gymnasiumszeit bis zum Abi am Hebel. Er wohnte wieder in Pforzheim während seines Malerei-Studiums bei Markus Lüpertz in Karlsruhe. Dann gab es Zeiten der Abwesenheit. Mehrere Jahre in Frankreich. Immer wieder kam Stefan Kunze zurück nach Pforzheim. Seit geraumer Zeit lebt er nun in der Pfalz.

**E**in beträchtlicher Anteil seiner Bilder zeigt Stadtansichten. Manche explizit aus Stuttgart oder Heidelberg, manche mitgebracht von Reisen in die USA. Dann gibt es aber eine Reihe, die mit ihrer Stringenz zeigt, dass da etwas anderes, etwas Träumerisches mitschwingt. Es sind die Motive, die von Pforzheim inspiriert sind. Man spürt ein ganz früh verinnerlichtes Archiv dieser Stadt aus den 60er-Jahren. Der Aufbruch, die Anstrengung, vielleicht auch das Fehlen von Muße.

In alpträumhaften Konstellationen manifestiert sich stellenweise das, was Kinder hier in der Nachkriegszeit mitgeprägt hat: Die Erzählungen der Alten vom „Angriff“, von der Angst, der Zerstörung, dem Ende von allem.

Gleichwohl ist Stefan Kunze durch und durch positiv. Er sieht in der Trauer über die Vernichtung schon den Keim der Modernität, die z.B. in der 50er-Jahre-Architektur heute unsere Stadt prägt. Kunze schaut mit Zuversicht auf die künftige Entwicklung Pforzheims. Er lebt heute in der Pfalz, arbeitet als Kunst-Pädagoge am Ottheinrich-Gymnasium Wiesloch. Vielleicht macht das den Unterschied. Viele Ex-Pforzheimer sehen das Positive ihrer Stadt viel klarer als die ewig „Hiergebliebenen“. Kunze schwärmt von den Flusstälern, vom „Domicile“, einer Kneipe, wie man sie seiner Einschätzung nach weltweit sehr lang suchen muss.

Und dann die Stabilität, die Verlässlichkeit menschlicher Netzwerke und Bindungen.

„Das scheint mir in Pforzheim besonders ausgeprägt zu sein.“

Er schätzt eine Reihe nach wie vor lebendiger Beziehungen zu ehemaligen Schulkameraden. Die mag jeder ein Stück weit haben, aber Stefan Kunze beharrt darauf, dass die besondere Intensität etwas mit der hiesigen Mentalität und vielleicht auch mit der mittleren Größe der Stadt zu tun hat. Auch seine Freundschaft mit Carsten

von Zepelin, dem Vorstandsvorsitzenden der Baugenossenschaft Arlinger hat bereits eine längere Geschichte:

Die gegenseitige Wertschätzung wuchs über die Jahre und mündete nun in die Vorbereitung einer weiteren Ausstellung in der Arlinger-Geschäftsstelle. Dort werden überwiegend seine Bilder mit Pforzheim-Anklängen zu sehen sein. Gemälde in Ei-Tempera, die Stefan Kunze ganz tief aus seinem geistigen Heimat-Archiv heraubeschwört. Vielleicht sind deshalb auch mitunter fast kindliche Standardisierungen von Häusern und Autos zu sehen. Die 60er-Jahre schimmern durch. Auch die Spielarten der Stadtansichten haben manchmal etwas Bauklötzenhaftes. Da tauchen turmartige Gebäude auf, die an Umspannhäuschen erinnern.

Stefan Kunzes Bilder erzählen Geschichten. Oder besser: Sie lassen beim Betrachter Geschichten lebendig werden. „Man kann sie erkennen. Sie sind nicht einmal sehr verschlüsselt“, sagt der Künstler. „Träume zu deuten ist schwieriger.“

Wie entstehen Kunzes Werke? Manchen liegt ein klarer konzeptioneller Gedanke zugrunde, andere entstehen intuitiv, geradezu impulsiv. „Manchmal habe ich keine Lust auf konzeptionelles Vor-denk-en. Dann muss ich einfach drauflos malen und sehen, was sich draus entwickelt.“ Gerade das sind die Momente, wo etwas aus Kunzes „Heimat-Archiv“ an die Oberfläche wirbelt.

Und dann kann es auch passieren, dass sich zu viel auf die Leinwand gedrängt hat.

„Dann bin ich radikal im Übermalen, im Wegnehmen. Man muss sich als Künstler trauen, sich aufs Wesentliche zu konzentrieren. Manches ist vielleicht schön, aber mittelmäßig. Und ich habe den Anspruch an mich selbst, nicht mittelmäßig, sondern großartig zu malen. Zumindest anstreben will ich das.“ Die Ausstellung mit Stefan Kunzes Arbeiten wird ab 2. Februar bis Ende 2026 in der Arlinger-Geschäftsstelle zu sehen sein.



„Der Angriff“ (Detail)  
Tempera auf Leinwand  
130 x 160 cm

---



---

## Impressum

NachbArlinger  
Mitgliedermagazin der Baugenossenschaft Arlinger eG

Ausgabe 25/2025

Erscheinungsweise:  
unregelmäßig

Redaktion und Gestaltung:  
Intro Marketing  
Ochs & Ganter, Atelier für Gestaltung  
Baugenossenschaft Arlinger

Auflage:  
7.000 Stück

Fotos:  
Christoph von Zepelin, Bernhard Friese,  
Uli Ganter, Klaus Kerth, pixabay

Druck:  
Elserdruck, Karlsbad

