

## **Chronik der Siedlergemeinschaft „Eigenhandbau“**

## Impressum

*Herausgeben:*

Siedlergemeinschaft „Eigenhandbau“

*Redaktion:* Günter Häfele

Layout:

Satz.

*Erscheinungsort :* Karlsruhe

*Erscheinungsjahr:* 2020

Informationen:

Laut Sitzung des Vorstandes am 22.10.2019:

Günter Häfele, Gerlinde Degen.

Georg Potschka, Lore und Otto Stoltz,

Rolf Bergmann, Dr Ralf Bertram Dienel, Rudi Blank

Dieter Freiburger, Afschin Dideban, Sabine Wagner

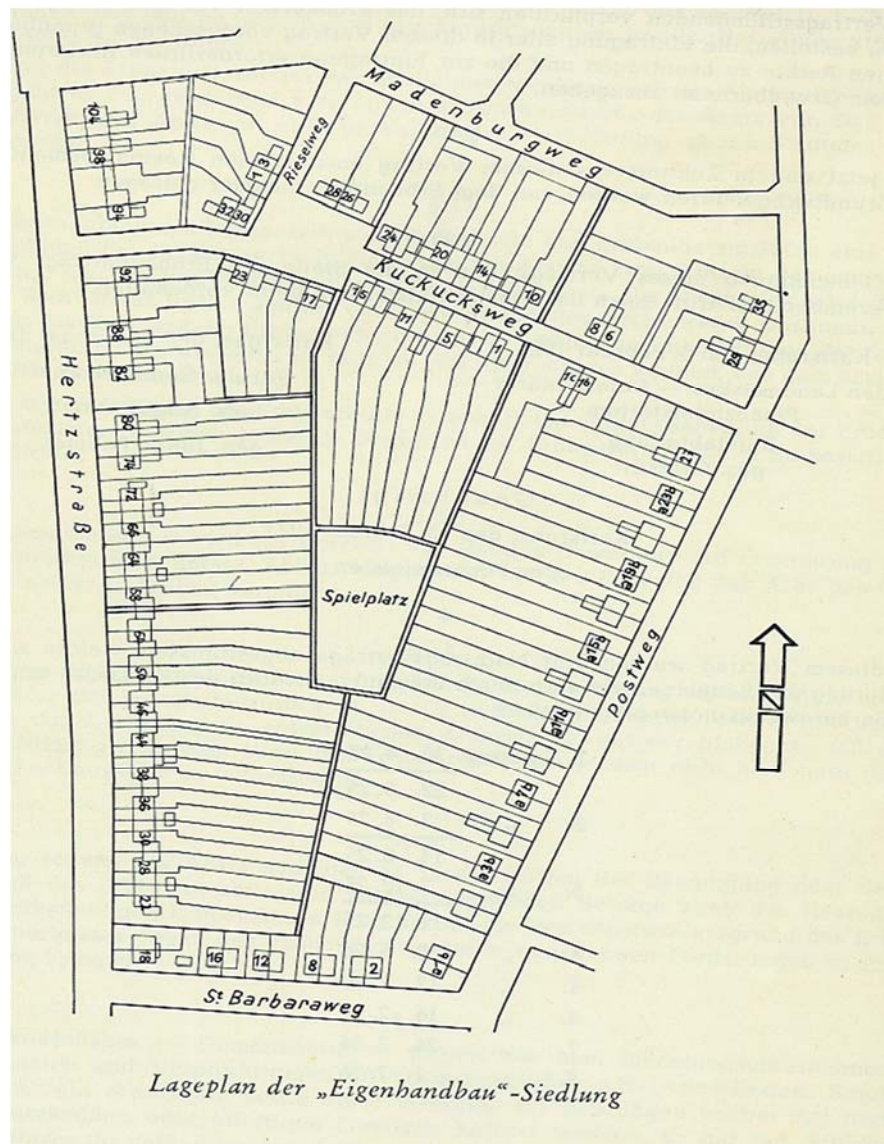
wird die Chronik nur im Internet veröffentlicht.

# **100 Jahre „Eigenhandbau“**

**Chronik zur Entstehung eines Karlsruher Ortsteiles.**

**Häfele, Günter**

Doch wir scheiden dann mit dem Wunsche von hier,  
Tut, liebe Kinder, den Gefallen mir,  
Vergeßt die Eigenhandbau-Arbeit eures Vaters nicht,  
Erachtet das als eure edelste Pflicht.  
„Eigenhandbau“



Geramond 11

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	006
Vorbemerkung des Verfassers	008
1tes Vorwort	010
Vorwort Franz Rüsing	012
Chronik I	013
Chronik der Siedlung Eigenhandbau	
Unveränderter Nachdruck der Chronik von Franz Rüsing	
Ergänzungen zu Chronik I (G. Häfele)	120
Zur Lage der Siedlung	168
Infrastruktureinrichtungen im Umfeld der Siedlung 1920 bis 1942	172
Tabelle, Firmen, Schulen, Ämter in der Nähe der Eigenhandbau	177
Chronik II, Wilhelm Stech, Otto Stoltz	183
Siedlergemeinschaft „Eigenhandbau“ Karlsruhe, im Deutschen Siedlerbund	
Die Jahre 1942 bis 1995 unveränderter Nachdruck der Chronik von Wilhelm Stech und Otto Stoltz	
Zusammenfassung der Jahre 1995 bis 2003 von Otto Stoltz	299
Ergänzungen zu Chronik II (Günter Häfele)	321
Erlebnisse eines Mitgliedes	324
Tabelle Einkaufsmöglichkeiten nach 1942 ehemaliger Bewohner der Kaserne	339 351
Chronik III	353
die Jahre 2003 bis 2019 (G. Häfele)	
die Jahre 2003 bis 2005 (G. Häfele)	
die Jahre 2006 bis 2008	
die Jahre 2009 bis 2011	
die Jahre 2012 bis 2014	
die Jahre 2015 bis 2017	

die Jahre 2018 und 2019	
Die Frauengruppe (Gerlinde Degen)	411
Jugendgruppe (Sabine Wagner)	453
Vorstandsmitglieder	463
Tabelle Bewohner der Siedlung.	
„Eigenhandbau“	464
Abkürzungsverzeichnis	501
zum Autor	505



## Vorbemerkungen

Hallo liebe Leser,

Vor ihnen liegt die Chronik der Siedlergemeinschaft „Eigenhandbau“, herausgegeben anlässlich des 100 jährigen Bestehens im Jahre 2020.

100 Jahre sind eine lange Zeit und die Siedlergemeinschaft. besteht noch. Der Verband Wohneigentum hat jetzt 70 Jahre auf dem Buckel.

Wie wurden unsere Vorfahren - die Erbauer belächelt. "Wie kann man weit draußen-- weit außerhalb der Stadt bauen."

Heute sind wir schon beinahe - ohne die Häuser zu verlegen - im Stadtkern.

Dank weiterer und fortschreitender Technik im Bereich der Beweglichkeiten (Auto, öffentliche Verkehrsmittel), sind wir sehr nahe am Stadtmittelpunkt. Bedenken Sie, wie lange die Menschen um die Jahrhundertwende benötigten um in die Stadt zu kommen, im Vergleich zu heute.

So sind wir heute zu einem begehrten Wohngebiet geworden.

Zur eindeutigen Unterscheidung der Arbeiten der verschiedenen Verfassern werden der Abdruck der Chronik I, von Franz Rüsing; der Chronik II, von Wilhelm Stech und Otto Stoltz, inklusiver Zusammenfassung der Jahre 1995 - 2003 durch Otto Stoltz. die Ergänzungen zu Chronik I und II sowie die Weiterführung ab 2003 bis zum Redaktionsschluss 2019 durch G. Häfele jeweils in unterschiedlichen Schrifttypen gesetzt.

1942 trat die Siedlung mit dem Namen „Mühlburg II“ in den Deutschen Siedlerbund ein.



## Vorwort

Die im Jahre 1920 gegründete „Siedlergemeinschaft Eigenhandbau“ ist eine der ältesten Selbsthilfebewegungen zum Bau preisgünstigen Wohnraums in Karlsruhe. Auf Grund der wirtschaftlichen Notlage nach dem 1. Weltkrieg, der zu einem fast völligem Erliegen des Wohnbaues führte, sah eine Gruppe sogenannter „kleiner Leute“, (Arbeiter, Angestellte auch Arbeitslose) Aussichten auf Wohnraum nur über den Weg der aktiven Selbsthilfe die Chance, die akute Wohnungsnot zu überwinden.



100 Jahre später, auch heute spricht man wieder von aktueller Wohnungsnot, blicken wir bewundernd und voller Anerkennung auf die Leistungen derer zurück, die seinerzeit ihr Schicksal in die eigene Hand nahmen und in gemeinsamer Arbeit eine Wohnsiedlung für rund 90 Genossen (+ Ehegatten + Kinder rund 200/210 Personen) errichteten.

Es ging ausschließlich darum Wohnraum zu schaffen.: Läden, Kindergarten, Schule, Kirche; all dies wurde zurückgestellt

Zu dieser Gemeinschaftsleistung organisierte man sich in einer gemeinnützigen Genossenschaft die noch heute, nach 100 Jahren, in der Form der „Siedlergemeinschaft Eigenhandbau“ als lebendige Gemeinschaft für mehr als 100 Mitgliedsfamilien besteht und eine Untergliederung des Verbandes Wohneigentum Baden Württemberg- vormals Deutscher Siedlerbund - bildet

Bereits 1956 und 1995 wurden Veröffentlichungen zur Geschichte der Siedlung und der Siedlergemeinschaft erstellt, die jedoch heute nicht mehr allgemein zugänglich sind.

Aus diesem Grund hat sich der Verfasser entschlossen, die 100 jährige Geschichte der Gemeinschaft zusammenfassend darzustellen und zu würdigen.

Hierzu werden die beiden bisher erstellten Chroniken von Franz Rüsing (1920-1956 Chronik I) und Wilhelm Stech u. Otto Stoltz

Chronik I

11

(1942 - 1995 Chronik II) in unveränderter Form nachgedruckt und durch ergänzende Angaben zur Infrastruktur der Siedlung vor und nach 1942 durch den Verfasser ergänzt.

Die neueste Zeit, in der naturgemäß nicht mehr die Schaffung von Wohnraum, sondern die Pflege des Gemeinschaftslebens im Vordergrund steht, wird durch die Darstellung der Geschichte der Gemeinschaft durch Otto Stoltz (bis 2003) und dem Autor als Chronik III komplettiert.

Diese Teile der Chronik III basieren durchgehend auf den Vereinssakten., so daß sich ein Quellen- und Literaturverzeichnis erübrigt. Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Helfern herzlichst bedanken, ohne die ich nicht auskommen konnte.

Chronik I ist 1956, von Franz Rüsing. Die Chronik II ist 1995, von Wilhelm Stech und Otto Stoltz geschrieben worden, in der damals üblichen Schreibweise und soll genau so übernommen werden. Dies ist also kein Fehler unsererseits, sondern genau so gewollt. Die Chronik III ist 2019 von Günter Häfele, 1.Vorstand der Siedlergemeinschaft „Eigenhandbau“ also von mir geschrieben worden.

Viel Spaß beim Lesen dieses Buches.

Günter Häfele

**Chronik der Siedlung „Eigenhandbau“  
Teil I  
Geschichte einer Baugenossenschaft,  
welche außergewöhnliche Wege  
bei Erstellung  
einer Wohnsiedlung beschritt**

1920 - 1957

**V o r w o r t**

In der Generalversammlung der Siedlergemeinschaft „Eigenhandbau“ am 23. November 1957 wurde von der Versammlung der Wunsch geäußert, der Unterzeichnete möchte die Geschichte der ehemaligen „Gemeinnützigen Parksiedlungsgenossenschaft „Eigenhandbau e.G.m.b.H., Karlsruhe“ schreiben. Die damals neuen Wege welche bei der Erstellung dieser Siedlung beschritten wurden, sind wert, der Nachwelt erhalten zu bleiben. Bei der Verschmelzung mit dem Mieter- und Bauverein im Jahre 1942 gingen alle Unterlagen an diesen über. Infolge der Kriegs- und Nachkriegszeit ging ein großer Teil des Materials verloren. Der Verband Badischer Wohnungsunternehmen, der Mieter- und Bauverein und das Registergericht Karlsruhe stellten anerkennenswerterweise das bei diesen Organisationen noch vorhandene Material zur Verfügung. Wertvolle Hinweise gaben auch die noch lebenden alten Mitglieder der „Eigenhandbau“, so daß eine Arbeit entstand, aus welcher Werden und Wirken der Genossenschaft zu ersehen sind.

Allen vorgenannten Stellen Dank für ihre Mithilfe. Dank auch allen Mitgliedern der Siedlung, welche zum Gelingen der Arbeit beigetragen haben. Durch großzügige materielle Beihilfe des Mieter- und Bauvereins wurde nicht nur die Drucklegung ermöglicht, sondern es konnte auch, unter Berücksichtigung der kleinen Auflage, dieses Buch zu einem günstigen Preis abgegeben werden. Unsern Dank hierfür wollen wir dadurch abstatten, daß die Bewohner unserer Siedlung auch weiterhin die Treue halten.

F r a n z R ü s i n g

**Parksiedlungsverein**

Nach Beendigung des Weltkrieges 1914/18 bestand infolge jahrelangen Ruhens jeder Wohnungsbautätigkeit, wie überall in Deutschland, auch in Karlsruhe eine große Nachfrage nach Wohnungen. In den meisten Fällen wohnten die Ehefrauen der im Kriege geschlossenen Ehen bei den Eltern oder Schwiegereltern, während der Ehemann im Kriege war. Nach dem Kriege heirateten viele, welche das Ende des Krieges abgewartet hatten. Dazu kam der natürliche Abgang von Wohnungen, so daß von einer wirklichen Wohnungsnot gesprochen werden konnte.

Infolge der immer stärker einsetzenden Inflation setzte eine Neubautätigkeit zur Linderung dieser Not nur zögernd ein.

In dieser Situation kam eine kleine Anzahl von der Wohnungsnot betroffener Menschen im Jahre 1919 in der „Krone“, Rintheimer Straße, zusammen, um sich darüber zu unterhalten, wie man aus diesem Elend herauskommen könne. Sie sahen einen Weg darin, durch Selbsthilfe eine Siedlung zu erstellen und durch tätige Mithilfe auf der Baustelle die Baukosten so niedrig zu halten, daß auch der Minderbemittelte zu einem Eigenheim kommen konnte. Mit der Ausführung dieses Planes würde nicht nur die Wohnungsnot gelindert, sondern auch den Menschen und vor allem den Kindern ein Leben in Luft, Licht und Sonne ermöglicht und so zur Hebung der Volksgesundheit beigetragen. Gleichzeitig würden diese Menschen auch unabhängig von den privaten Hauseigentümern.

Dieses kleine Häuflein von Idealisten lud durch ein Inserat in der „Badischen Presse“ die Wohnungsuchenden zu einer zweiten Versammlung in die „Krone“ ein zwecks Gründung eines Vereins. Das Versammlungslokal war überfüllt. Herr Wilhelm Jock übernahm mit Zustimmung der Erschienenen die Leitung der Versammlung. In einem ausführlichen Referat schilderte er den Ausbruch des Krieges im August 1914, als dessen Auswirkung die Einberufung der Soldaten einen Mangel an Arbeitskräften verursachten. Dazu kam, daß die ganze Wirtschaft auf Kriegsindustrie umgestellt wurde. Für den privaten Sektor durfte nur noch für dringendsten Lebensnotwendigkeiten gearbeitet werden. Während des ganzen Krieges ruhte die Wohnungsbautätigkeit vollständig. Mit dem Ende des Krieges und der Rückkehr der Soldaten machte sich nun die Wohnungsnot in seiner ganzen Größe bemerkbar. Auf

dem üblichen Wege kann diese Not nicht behoben werden. Er erläuterte Mittel und Wege, wie dieses Elend durch Selbsthilfe gemildert werden kann. Nach diesen Darlegungen wurde der „Parksiedelungsverein“ gegründet und zum Vorsitzenden Herr Wilhelm Jock, Milchhändler, gewählt. Dieser nahm mit Unterstützung seiner gewählten Mitarbeiter Fühlung mit der Stadtverwaltung und der Domäne auf, um Baugelände und Baudarlehen zu erhalten. Aber schon bald stellte es sich heraus, daß ein „Verein“ die gesteckten

Ziele nicht erreichen konnte.

### **Genossenschaftsgründung**

In einer Versammlung am 20. Januar 1920 im „Elefanten“ kam es zur Auflösung des „Parksiedelungsvereins“ und an seiner Stelle wurde die „Gemeinnützige Parksiedelungsgenossenschaft ‚Eigenhandbau‘ e.G.m.b.H., Karlsruhe“ gegründet, welche am 3. Februar 1921 in das Registergericht beim Amtsgericht Karlsruhe eingetragen wurde. Diese Versammlung wählte nachstehenden ersten Aufsichtsrat :

Karl Wernert, Gipser, 1. Vorsitzender

Schmidt, Heizer, 2. Vorsitzender

Heinrich Bachmeier, städt. Arbeiter, Schriftführer

Adolf Winter, Glaser, Beisitzer

Wilhelm Knäbel, Schreiner, Beisitzer

Julius Steimle, Architekt, Beisitzer

Zum Vorstand wurden gewählt:

Wilhelm Jock, Milchhändler, 1. Vorsitzender

Karl Jock, Blechnermeister, 2. Vorsitzender

Josef Bauer, Wagnermeister

Hugo Keller, Eisenbahnassistent

Josef Moder , Oberschaffner

Satzungsgemäß war der Zweck der Genossenschaft, auf dem Wege der Selbsthilfe für Minderbemittelte, gesunde Einfamilienhäuser mit Garten zu erstellen. Der Geschäftsanteil wurde auf M. 200,- festgesetzt. Die Genossenschaft wollte also neue Wege zum Bau von Wohnungen beschreiten. es bedurfte außerordentlicher Zähigkeit, bis es überhaupt einmal zu ernstlichen Verhandlungen mit der Domänenverwaltung kam zwecks Bereitstellung von Erbbaugelände. Endlich kam es zu der schriftlichen Zusage der Domäne, daß die Genossenschaft östlich des Mausoleums, in den sog. Stockäckern, Baugelände erhalten sollte. Aber schon nach kurzer Zeit wurde diese Zusage wieder zurückgezogen. Nach abermaligen längeren Verhandlungen stellte die Domäne nördlich der Telegrafenkaserne im Gewann „Binsenschlauch“ der



abgesonderten Gemarkung Hardtwald, ein Waldstück in Erbbaurecht endgültig zur Verfügung.

Infolge dieser Entscheidung der Domäne trat eine größere Anzahl von Mitgliedern einschl. des Vorstandes, welche aus beruflichen Gründen an der Oststadt interessiert waren, aus der Genossenschaft aus. Anfang 1921 wurde der neue Vorstand vom Aufsichtsrat gewählt, der sich wie folgt zusammensetzte:

Christian Bauer, Dreher, 1. Vorsitzender  
August Vogt, Schlosser, 2. Vorsitzender  
Max Zöllner, Bauinspektor, Kassier

Chronik L.

15

Karl Häffele, Schriftsetzer, Schriftführer  
Karl Eisele, Architekt, Bauführer

Bis zu Abschluß des Erbbauvertrages waren noch große Schwierigkeiten zu überwinden. Hatten doch nicht weniger als neun Hardtgemeinden an dem Wald auf 100 Jahre verbriefte Laub- und Streurechte, welcher Vertrag aber erst 1928 ablief. Diese Gemeinden waren nicht gewillt, auf ihre Rechte zu verzichten. Nur dem Einfluß des Bürgermeisters von Eggenstein war es zu verdanken, daß nach schwierigen Verhandlungen alle Gemeinden auf diese Rechte verzichteten. Endlich konnte dann am 17. Dezember 1921 ein vorläufiger Erbbauvertrag abgeschlossen werden, welcher am 28. Januar 1923 und 3. Februar 1923 die endgültige Form bekam. Er hat folgenden Wortlaut:

Zwischen

dem badischen Landesfiskus, Domänenärar, vertreten durch das Finanzministerium (Forstabteilung) in Karlsruhe, einerseits

und

der Gemeinnützigen Parksiedelungs-Genossenschaft „Eigenhandbau“, e.G.m.b.H. in Karlsruhe andererseits wird nachstehender Erbbauvvertrag abgeschlossen.

#### § 1

Die „**Eigenhandbau**“-Genossenschaft beabsichtigt, auf dem domänenärarischen Gelände: Binsenschlauchwald nördlich der Telegrafenkaserne der Gemarkung Hardtwald (Teil der Abteilung I 21 der Lgb.-Nr.3) auf einer Fläche von zusammen 5 ha 21 a 28 qm nach Maßgabe des Meßbriefs vom 17. August 1922, der für das Grundbuchamt bestimmten Fertigung dieses Vertrages angeschlossen ist und auf dem das Gelände durch die Lagerbuchnummer 21 bis 34, 37 bis 58, 60 bis 69, 71 bis 78 bezeichnet ist, eine Kleinwohnhaus-Siedlung zu erstellen. Das Ärar verpflichtet sich, dieses Gelände der Eigenhandbau-Genossenschaft in Erbbaurecht zu geben. Wegen eines Mangels der Grundstücke wird keine Gewähr geleistet.

## § 2

Das Erbbaurecht soll auf den in § 1 genannten Grundstücken alsbald bestellt werden.

## § 3

Kraft des Erbbaurechts ist die Genossenschaft berechtigt, auf und unter der Oberfläche Bauwerke zu haben und auf den nichtüberbauten Flächen Zugänge zu den Häusern, Gärten, Hofräume und ähnliche für die Benutzung der Bauwerke Vorteile bietende Anlagen zu erstellen.

Das auf dem Erbbaugelände stockende Holz bleibt Eigentum des Domänenärars und untersteht seiner Verfügung.

## § 4

16

Chronik L

Das Erbbaurecht beginnt für die einzelnen Grundstücke mit Eintragung zum Grundbuch und erlischt mit Ablauf des 70. Jahres.

## § 5

Die Genossenschaft hat für die ganze Dauer des Erbbaurechts an das Domänenärar einen jährlichen Erbbauzins zu bezahlen; er beträgt für die Grundstücke Lgb.-Nr.21 bis 34: 3,5% des geschätzten Wertes von M.1, also 3,5 Pfennig für den Quadratmeter Erbbaugelände und für die Grundstücke Lgb.-Nr.37 bis 58, 60 bis 69, 71 bis 78: 3,5 % des geschätzten Wertes von M.1,50, also 5,25 Pfennig für den Quadratmeter Erbbaugelände. Der Erbbauzins ist von dem Zeitpunkt an zu entrichten, in dem die Häuser bezugsfertig erstellt sind, spätestens aber von 1. April 1923 an. Die Zahlung des Erbbauzinses hat alljährlich nachträglich auf 31. Dezember an die Kasse des Domänenamtes Karlsruhe oder an eine andere vom Domänenärar zu bestimmende Kasse zu geschehen.

Dem Domänenärar steht ein Heimfallanspruch zu, falls der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe zweier Jahresbeiträge im Rückstand ist.

## § 6

*Die in § 6 behandelten Grundstücksgrößen und die Höhe des Erbbauzinses sind hier nicht aufgeführt, da durch verschiedene Nachtragsverträge sich sowohl Größe der Grundstücke wie Höhe des Erbbauzinses änderten.*

Das für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze oder Anlagen erforderliche Gelände tritt das Ärar unentgeltlich an die Stadtgemeinde Karlsruhe zu Eigentum ab. Die näheren Vereinbarungen hierüber bleiben einem Vertrag des Ärars mit der Stadt vorbehalten; dieses Gelände bleibt für die Berechnung des Erbbauzinses außer Betracht. Die auf dem Erbbaugelände vorgesehen Wege (Lgb.-Nr.35,36,59 und 70 mit zusammen 10 a 98 qm) und der Spielplatz (Lgb.-Nr.20 mit 24 a 73 qm) sind nicht dem öffentlichen Gebrauch,

sondern nur dem der Eigenhandbau-Genossenschaft bzw. der Bewohner der Siedlung gewidmet und werden ihr auf die Dauer dieses Vertrages unentgeltlich überlassen unter der Bedingung, daß sie von ihr in einem ihrem Zweck entsprechenden Zustand unterhalten werden. Das Eigentum am Grund und Boden verbleiben dem Ärar, ebenso das darauf stockende Holz, über das das Ärar jederzeit verfügen kann. § 9 des Vertrags gilt auch hier. Für auf den Wegen und dem Spielplatz sich ereignenden Unfälle irgendwelcher Art, haben allein die Genossenschaft und ihre Rechtsnachfolger, nicht das Ärar, einzustehen. Den Forst- und Forstschutzbeamten des Ärars ist das Betreten der Wege und des Spielplatzes jederzeit gestattet. Eine Änderung der Zweckbestimmung der Wege und des Spielplatzes ist nur mit vorheriger Zustimmung des Ärars zulässig.

#### § 7

Chronik L

17

Die Erbbauzinsforderungen sind zugunsten des Ärars durch einen Eintrag im Grundbuch, den der Erbbaurechtsnehmer zu bewilligen hat, gemäß § 9 der Erbbau-Verordnung vom 15. Januar 1919 dringlich zu sichern. Dieser Eintrag muß allen anderen das Erbbaurecht belastenden Rechten Dritter im Range vorgehen.

#### § 8

Die Genossenschaft verpflichtet sich:

1. Die in Erbbau überlassenen Flächen innerhalb zwei Jahren zu überbauen.

2. die Bauwerke und Anlagen über und unter der Erde während der Dauer des Erbbaurechtes in ordnungsgemäßigem und ihrem Zweck entsprechenden Zustand zu erhalten.

3. dafür zu sorgen, daß die zur Erschließung des Geländes erforderlichen Straßen nach Maßgabe des Ortsbauplans aufgebaut werden. Soweit das Ärar zur Bezahlung der Kosten des Ausbaus angehalten wird, hat die Genossenschaft ihm Ersatz zu leisten.

Das Ärar ist befugt, das Erbbaugelände und die Baulichkeiten jederzeit durch Beauftragte besichtigen und untersuchen zu lassen.

#### § 9

Der Erbbaurechtsnehmer hat die öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstückseigentümer und Gebäudeeigentümer als solchen treffen zu tragen.

Diese Verpflichtungen treffen den Erbbaurechtsnehmer von dem Zeitpunkt an, in dem die Häuser bezugsfertig erstellt sind, spätestens aber vom 1. April 1923 an.

#### § 10

Das Erbbaurecht darf nur mit solchen Hypotheken belastet werden, deren Tilgung spätestens fünf Jahre nach Bestellung der Hypothek beginnt und

während der Erbbauperiode vollständig bewirkt wird. Die nach den Richtlinien des Ministeriums für Übergangswirtschaft und Wohnungswesen vom 19. Februar 1919 „die Gewährung von Baukostenzuschüssen zu Wohnungsbauten betreffend“ für die Stadtgemeinde einzutragenden Sicherungshypotheken für Mietmehrertrag, Rückzahlung des Baukostenzuschusses und Vertragsstrafen, fallen nicht unter diese Beschränkung. Soweit sich die Hypotheken mit dem Erbbaurecht vereinigen, sind sie vom Erbbaurechtsnehmer auf seine Kosten löschen zu lassen. Zur Sicherung dieses Anspruchs des Ärar ist eine Vormerkung zum Grundbuch einzutragen, sobald eine Hypothek bestellt wird; von der Aufnahme einer Hypothek muß der Erbbaurechtsnehmer dem Ärar sofort Kenntnis geben.

#### § 11

Der Genossenschaft ist gestattet, das Erbbaurecht an die Stadt Karlsruhe oder mit Genehmigung des Ärars an einen anderen ganz oder in Teilflächen zu übertragen; hierbei sind dem Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus

18

Chronik L

diesem Vertrag aufzuerlegen. Die Genossenschaft bleibt dem Ärar aus diesem Vertrag auch nach der Veräußerung des Erbbaurechts als Gesamtschuldner mit dem jeweiligen Erwerber des Erbbaurechts verpflichtet.

#### § 12

Dem Ärar steht für jeden Fall der Veräußerung des Erbbaurechts gemäß §§ 1094 ff. BGB. ein dingliches Vorkaufsrecht zu; dieses Recht erlischt jeweils bei einem Verkaufsfalle, wenn das Ärar nicht innerhalb zweier Monate, nachdem ihm seitens des Erbbaurechtsnehmers von dem Abschluß des Veräußerungsvertrags Mitteilung gemacht ist, dem Erbbaurechtsnehmer schriftlich erklärt hat, daß es sein Vorkaufsrecht ausübe.

Dieses Vorkaufsrecht ist als eine dauernde Belastung des Erbbaurechts in das für das Letztere anzulegende Grundbuchblatt entsprechend den §§ 1094 ff. BGB. einzutragen. Der Eintrag ist von dem Erbbaurechtsnehmer bei der Bestellung des Erbbaurechts zu bewilligen.

Räumt die Erbbauberechtigte der Stadtgemeinde Karlsruhe ein Vorkaufsrecht ein, so geht es dem in diesem § vereinbarten Vorkaufsrecht des Ärars vor. Das Vorkaufsrecht des Ärars gilt nicht im Falle einer Veräußerung an die Stadtgemeinde Karlsruhe.

#### § 13

Bei Beendigung des Erbbaurechts zahlt das Ärar den Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die Bauwerke in Höhe von mindestens zwei Dritteln des gemeinen Wertes; den die Bauwerke in diesem Zeitpunkt haben. Die Vergütung wird durch drei Sachverständige endgültig unter Ausschluß des Rechtsweges bestimmt, von denen das Ärar und der Erbbaurechtsnehmer je einen ernennen, während der Dritte von diesen beiden bestellt und, falls sie sich nicht einigen können, von dem Bezirksamt Karlsruhe ernannt wird.

Etwa bei Beendigung des Erbbaurechts an dem Entschädigungsanspruch des Erbbaurechtsnehmers bestehende Rechte Dritter ist der Erbbaurechtsnehmer zu beseitigen verpflichtet.

§ 14

Der Genossenschaft wird ein Vorrecht vor anderen Bewerbern auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf eingeräumt, für den Fall, daß das Ärar das Gelände weiter in Erbbau vergibt.

§ 15

Wird das Erbbaurecht für Zwecke nötig, für die die Enteignung zulässig ist, so steht dem Ärar der Heimfallanspruch zu. Der § 13 findet in diesem Falle – mit Ausnahme des 2. Absatzes – entsprechende Anwendung, mit der Maßgabe, daß die Entschädigung nach dem Wert des Erbbaurechts als ganzem nicht bloß nach dem Wert des Bauwerks zu bemessen ist.

§ 16

Chronik L

19

Auf die seitens des Ärars nach den §§ 13 und 15 bei der Beendigung oder dem Heimfall des Erbbauverhältnisses herauszuzahlenden Beträge kann das Ärar die etwa rückständigen Erbbauzinsen (§5), ferner die ihm sonstwie aufgrund des Erbbauverhältnisses gegen den Erbbaurechtsnehmer zustehenden Forderungen in Anrechnung bringen.

§ 17

Dem Landesfiskus – Domänenärar – dürfen aus dem Siedlungsunternehmen keine Lasten und Verpflichtungen öffentlich-rechtlicher Art (Armenlasten, Schulkosten u.dgl.) erwachsen. Sollte die Staatskasse für Leistungen solcher Art nach dem bestehenden oder künftigen Gesetzen haftbar werden, so hat der Erbbaurechtsnehmer ihr dafür Ersatz zu leisten.

§ 18

Die Vertragsschließenden verpflichten sich, das Erbbaurecht vor dem Grundbuchamt zu bestellen, die Eintragungen aller in diesem Vertrag vorgesehenen grundbuchmäßigen Rechte zu beantragen und die zur Eintragung erforderlichen Erklärungen vor dem Grundbuchamt abzugeben.

§ 19

Alle jetzt und in der Zukunft aus diesem Vertrag entstehenden Kosten, namentlich die Grundbuchgebühren werden von dem Erbbaurechtsnehmer getragen.

§ 20

Die Genehmigung dieses Vertrags, der an die Stelle des Erbbauvertrags vom 17. Dezember 1921 tritt, durch das Finanzministerium bleibt vorbehalten.  
Karlsruhe, den 5. Februar 1923                      Karlsruhe, den 28. Januar 1923  
Für den Landesfiskus-Domänenärar:-                      Für die Genossenschaft:

-Finanzministerium-gez. August Vogt  
Forstabteilung  
gez. Gretsche

gez. Julius Pallmer

G e n e h m i g t

Karlsruhe, den 13. Februar 1923

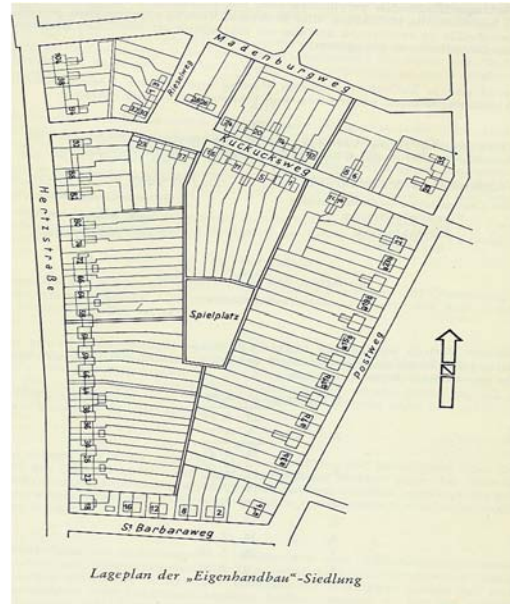
Der Finanzminister

\*Zu diesem Vertrag wurden acht Nachtragsverträge abgeschlossen,  
welche wegen Änderung der Baupläne, wie auch durch Bebauung nördlich  
des Kuckucks- und des St. Barbaraweges notwendig wurden:

- |     |                             |
|-----|-----------------------------|
| 1.. | Nachtrag                    |
| 20  | 22.06.25<br>Chronik L       |
| 2.. | Nachtrag                    |
|     | <u>07.08.25</u><br>14.08.25 |
| 3.  | Nachtrag                    |
|     | <u>07.12.25</u><br>11.12.25 |
| 4.  | Nachtrag                    |
|     | 30.05.26                    |
| 5.  | Nachtrag                    |
|     | 12.07.30                    |
| 6.  | Nachtrag                    |
|     | 16.02.31                    |
| 7.  | Nachtrag                    |
|     | 26.03.34                    |
| 8.  | Nachtrag                    |
|     | 01.07.36                    |

Der Erbbauzins betrug bei der  
Verschmelzung jährlich  
je qm 0,02 RM  
Postweg 1 - 21

Kuckucksweg 1 - 23  
Hertzstraße 82 - 92  
je qm 0,025 RM Postweg 23 - 27  
Kuckucksweg 1a - 1b  
Hertzstr. 22 - 80  
je qm 0,05 RM St. Barbaraweg 2 - 8  
Postweg 1 a u. 1 b  
je qm 0,08 RM Hertzstr. 18 - 20  
St Barbaraweg 10 - 16  
je qm 0,10 RM Postweg 29 - 35  
Kuckucksweg 6 - 32  
Rieselweg 1 - 3  
Hertzstr. 94 - 104



Für die Bebauung der Erbbaurechte waren folgende Straßen zu erstellen:

**Postweg, Kuckucksweg, Rieselweg, Hardtstraße** (ab 1934 Ludendorffstraße, ab 1945 Hertzstraße) und 1936 kam noch der Funkerweg (später St. Barbaraweg) dazu.

Die Siedlung war in sich abgeschlossen. In der Mitte befand sich ein Spielplatz in Größe von 2473 qm.

Mit der schriftlichen Zusage über die Überlassung des Geländes war nun der Weg frei zum Beginnen. Mittlerweile war es auch in der Öffentlichkeit bekannt geworden, daß minderbemittelte Menschen, welche über keinerlei Kapitalien als ihre eigene Arbeitskraft verfügten, mit ihrer Hände Arbeit Siedlungshäuser erstellen wollten. Da so etwas in Karlsruhe noch nicht dagewesen war, ergaben sich vor Beginn der Arbeiten Schwierigkeiten, besonders seitens der freien und christlichen Bauarbeitergewerkschaft, welche diese Art des Bauens als Schwarzarbeit betrachteten. Dieser Widerstand der Gewerkschaft ging soweit, daß in einer politischen Versammlung anläßlich einer Diskussion, ein Gewerkschaftsangestellter der Bauarbeiter erklärte, daß alles, was durch solche Schwarzarbeit am Tage erstellt würde, von den Bauarbeitern in der Nacht wieder zerstört würde. Aber auch dieser Wider

Chronik I.

21

stand wurde überwunden, als beim Beginn der Bauarbeiten sofort ca. 20 Bau-facharbeiter gegen tarifliche Bezahlung eingestellt wurden und beim ersten Richtfest hielt ein Gewerkschaftsangestellter der Bauarbeiter unter dem Richtbaum die erste Richtfesterede und erkannte die Art des Bauen voll und ganz an, da den Bauarbeitern hierdurch keine Arbeitsplätze verloren gingen, sondern im Gegenteil, daß hierdurch Menschen bauen konnten, die aufgrund ihrer Vermögenslage sonst nie hätten bauen können und zusätzliche Arbeitsplätze für das Baugewerbe geschaffen wurden.

Für Vorstand und Aufsichtsrat galt es nun die Bauarbeiten zu organisieren. Sämtliche Arbeiten wurden in eigener Regie durchgeführt. Das Vorstandsmitglied Gen. Eisele wurde als Architekt und Bauführer angestellt, die Mitglieder Fitterer als Maurerpolier und Helm als Zimmererpolier. Maurer, Zementeure und einige Hilfsarbeiter sollten zu gegebener Zeit durch das Arbeitsamt vermittelt werden. Da der Baugrund einen guten Bausand aufwies, wurde von einem Backsteinmauerwerk abgesehen und auch hier neue Wege beschritten. Durch Mitglieder wurden zur Herstellung der Mauersteine Maschinen konstituiert. Für die Grundmauern gab es sogenannte H-Steine, deren Hohlräume mit einer Betonmischung aufgefüllt wurden. Für die Stockwerke Vierwandsteine in Größe von 27 x 40 cm. Diese Steine hatten drei Kammern, die Innenwand bestand aus Bims Kies, der übrige Stein aus Sand und Zement. Für die Zwischenwände gab es Maschinen zur Herstellung von Schlackensteinen, bestehend aus Schlacken, Kalk und Zement. Alle Maschinen mußten

von Hand bedient werden. Die Steinherstellung erfolgte durch bezahlte Arbeitskräfte. Die Aushebung der Baugrube geschah in Selbsthilfe. Zur Sandgewinnung für die Steinherstellung wurden große Sandgruben bis zu 8 m Tiefe angelegt, ebenfalls in Selbsthilfe und alles ohne irgendwelche Hilfsmaschinen.

### **1. Bauabschnitt**

Am 14. Juli 1921 wurde der erste Baum gefällt und es begann eine rege Tätigkeit auf dem Bauplatz. Tagsüber waren ca. 20 bezahlte Arbeitskräfte beschäftigt, verstärkt durch Mitglieder, welche gerade Urlaub hatten. Ab 4 Uhr nachmittags kamen dann die Mitglieder, um bis zum Einbruch der Dunkelheit ihre Pflichtstunden abzuleisten. Es wurden auch am Samstag Nachmittag und am Sonntag Pflichtstunden geleistet. Die Sonntagsarbeit war vom Bezirksamt genehmigt. Oft befanden sich abends 80-100 Arbeitskräfte auf der Baustelle.

Mitglieder, welche auf eine Wohnung Anspruch erheben wollten, mußten mindestens fünf Geschäftsanteile zu je M. 200,- einbezahlt und mindestens 200 Pflichtstunden am Bau geleistet haben. Aber bald ergab sich die Notwendigkeit, die Pflichtstunden auf 400, dann 600, 800 bis zuletzt auf 1500 zu erhöhen. Ein Teil der Mitglieder leistete über 2000 Arbeitsstunden. Außerdem mußte jedes Mitglied wöchentlich den Betrag von zwei Maurerstun-

22

Chronik I.

denlöhnen als verlorenen Zuschuß in bar einbezahlen. Nur hierdurch sowie durch die Einrichtung einer Sparkasse (welche allerdings eine längere Anlaufzeit brauchte, bis die Genossen zu dieser Einrichtung Vertrauen faßten) war es möglich, die Gelder für die wöchentlichen Lohnzahlungen und die Beträge für Baustoffe, wie Zement, Kalk und Holz, aufzubringen. Der Kassier mußte oft am Zahltag herumrennen um wenigstens das Geld für die Lohnzahlungen aufzubringen. Die zugesagten Baudarlehen begannen erst dann zu fließen, wenn der Rohbau stand.

Wie erwähnt, wurde am 14. Juli 1921 der erste Baum gefällt und bereits am 28. August des gleichen Jahres stand der Rohbau des ersten Doppelhauses. Der Innen- und Außenverputz wurde durch Genossen gegen Bezahlung und in Pflichtstunden ausgeführt. Sämtliche Dachdecker-, Installations-, Schlosser-, Schreiner- und Malerarbeiten wurden in Pflichtstunden ausgeführt.

Die Erdarbeiten zur Verlegung der Versorgungsleitungen sowie die Planierungsarbeiten für den Straßenbau wurden von Mitgliedern geleistet.

Zur Bewachung der auf dem Bauplatz lagernden Materialien wurde ein Wachdienst eingerichtet, an welchem sich jeder Genosse beteiligen mußte. Wer ohne triftigen Grund nicht zur Wache erschien, wurde laut Beschluß einer Mitgliederversammlung ausgeschlossen.



Am 31. Dezember 1921 waren bereits sechs zweistöckige Doppelhäuser (12 Einfamilienhäuser) im Rohbau erstellt. Zu diesem Bauabschnitt gehörten die Häuser Postweg 1 – 23. Das erste Haus wurde am 31. Dezember 1921 bezogen, das letzte dieses Abschnittes Ende März 1922. Beim Einzug in allen Bauabschnitten waren die Häuser innen nur halb fertig. Neben dem Außenputz fehlten noch die Malerarbeiten, oft fehlten auch noch Türen oder Sonstiges. Die Baukosten für den 1. Bauabschnitt betrugen M 1 033 383,44. Die 12 Häuser wurden mit M 702 000 öffentlichen Baudarlehen belastet. Nach der Währungsumstellung wurden sowohl Kosten als auch Schulden in Goldmark umgestellt.

Diese Doppelhäuser hatten einen einheitlichen Typ. Jedes Einfamilienhaus bestand aus einer Wohnküche, einem Wohnzimmer im ersten Stock und zwei Zimmern im zweiten Stock. Die Wohnfläche betrug 75 qm. Im Keller war eine Waschküche eingerichtet.

Ein besonderer Stallanbau gab die Möglichkeit zur Haltung von Hühnern, Ziegen und Schweinen. Zu jedem Einfamilienhaus gehörte ein Garten in der Größe zwischen 1364 und 1995 qm. Die Häuser waren mit Wasserleitung, elektrischem Licht und Gas ausgestattet. Regenwasser und Küchenabwässer wurden in Senkgruben aufgefangen, außerdem war eine Abortgrube vorhanden.

Um dieses erste Programm zu erreichen, waren neben den Arbeiten auf der Baustelle, auch eine ungeheuerere Verwaltungstätigkeit zu erledigen. Die Zu-

sammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war gut. Im Jahre 1921 fanden 56 gemeinsame Sitzungen, zwei Vorstand- und zwei Aufsichtsratsitzungen statt. Außerdem wurden acht Mitgliederversammlungen abgehalten, welche immer gut besucht waren und oft stürmisch verliefen. In einer Versammlung hielt Herr Baudirektor Beichel vom Stadtplanungsamt Karlsruhe ein Referat über den architektonischen Aufbau von Siedlungen, welches von verschiedenen Herren des Hoch- und Tiefbauamtes sowie von Herrn Bürgermeister Schneider ergänzt wurde. In einer weiteren Versammlung sprach Herr Direktor Müller von den Stadtwerken Karlsruhe über Gasversorgung. Nur eine knappe Mehrheit sprach sich nach langer Aussprache für die Gasversorgung der Siedlung aus.

Der Kassenbericht zum 31. Dezember 1921, welcher vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden wurde, brachte folgendes Ergebnis:

Bis mit 31. Dezember 1921 wurden an Geschäftsanteilen bei der Vereinsbank Karlsruhe einbezahlt	M. 239 880
Rückzahlung an ausscheidende Genossen vor Beginn des Bauens. .	M. 46 620
Mithin Gesamteinzahlungen	M. 193 260

Staat und Stadt Karlsruhe leisteten im Berichtsjahr an	
Baukostenzuschüssen	M. 450 000
Noch zu bekommende Bauzuschüsse für den	
ersten Bauabschnitt.	<u>M. 150 000</u>
Gesamteinnahme	M. 793 260
Bis zum 31.Dezember 1921 wurden an Löhnen und Baumaterialien	
ausgegeben	<u>M. 699 010</u>
verbleibt Gesamtbestand	M 94 250
An Eintrittsgeldern gingen im Berichtsjahr ein	M 4 860

Aufgrund der gezeigten Leistungen gewann die Genossenschaft nach und nach auch Vertrauen bei den Behörden. Insbesondere standen uns die städtischen Baubehörden fernerhin mit Rat und Tat zur Seite.

Die erstellten Wohnungen wurden grundsätzlich zuerst an die Genossen vergeben, welche die meisten Pflichtstunden geleistet hatten, unter Berücksichtigung, daß sie auch ihren finanziellen Verpflichtungen nachgekommen waren. Es konnten auch Ausnahmen bei vorliegen besonderer Gründe gemacht werden. Und diese Ausnahmen führten sehr oft zu langen fruchtlosen Debatten in den Generalversammlungen. Diese dehnten sich meist bis 2 und 3 Uhr nachts aus und die Tagesordnung konnte manchmal nur in einer zweiten Versammlung erledigt werden.

Ende 1921 schied Gen. Wernet aus dem Aufsichtsrat aus. An dessen Stelle wurde Gen. Andreas Meier gewählt. Dieser übernahm die Organisation der Pflichtarbeitsstunden und ihm ist es zu verdanken, daß in dem Gewimmel von oft 100 und mehr Arbeitswilligen auch produktive Arbeit geleistet wurde.

24

Chronik I.

de. Diese nicht immer dankbare Arbeit führte er bis zur Beendigung der Bauarbeiten durch.

Das Aufsichtsratsmitglied Gen. Steimle erledigte während der ganzen Bautätigkeit die Lohnbuchhaltung ohne jede Vergütung und ohne eine Anrechnung als Pflichtstunden. Im Jahre 1922 erhielt die Genossenschaft durch die Aufnahme des Gen. Reiter einen wertvollen Mitarbeiter. Endlich hatten wir einen bilanzsicheren Buchhalter in unseren Reihen. Mit großem Idealismus hat Gen. Reiter bis zur Verschmelzung die Buchhaltung in einwandfreier Weise geführt, welches auch von der Prüfungsbehörde anerkannt wurde.

## 2.Bauabschnitt

Nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts glaubte ein Teil der in diesem Abschnitt eingezogenen Genossen, es nicht mehr nötig zu haben, weitere Arbeitsstunden zu leisten. Diese waren der Ansicht, erst dann weiterzubauen, wenn soviel Geld vorhanden ist, daß ohne Schulden zu machen wieder ein Haus erstellt werden kann. Sie hielten es für selbstverständlich, daß die vielen

anderen Genossen ihnen zu einem Haus verholten haben. Daß sie diesen gegenüber auch Verpflichtungen haben, wollten sie nicht einsehen. Durch energischen Zurückweisen dieser Ansicht seitens von Vorstand und Aufsichtsrat, wie auch der Mitgliederversammlung mußten sie aber einsehen, daß es so nicht geht und sie versprachen, weiter ihre Pflichtstunden abzuleisten.

Für den 2. Bauabschnitt war der Bau folgender Häuser geplant:

Postweg 25-27	1 Doppelhaus mit	2 Wohnungen
Kuckucksweg 1-23	2 Giebelhäuser mit	4 Wohnungen
	2 Doppelhäuser mit	4 Wohnungen
	1 Reihenhäuser mit	4 Wohnungen
Hertzstraße 74-92	1 Doppelhaus mit	2 Wohnungen
	2 Reihenhäuser mit	<u>8 Wohnungen</u>
	insgesamt	24 Wohnungen

Am 5. März 1922 wurde mit dem Bau begonnen. Am 14. April 1922 erlitt die Genossenschaft durch plötzlich eintretenden Frost großen Schaden an frischgemachten Steinen sowie am Ausgleichsbeton des Reihenhauses.

Die Größe der Gartenanlagen konnte bei dem 2. Bauabschnitt leider nicht mehr eingehalten werden. Dafür soll aber die Berücksichtigung einer größeren Zahl von Genossen im Bezug von Wohnungen erreicht werden. Vorstand und Aufsichtsrat hatten ihre ganze Kraft eingesetzt, um den anfangs eingeführten Bautyp (Doppelhaus) einheitlich durchzuführen. Aus Zweckmäßigkeitsgründen und um den Bauabschnitt so rasch wie möglich zur Annahme zu bringen, mußte auch der Einbau von Giebel- und Reihenhäusern zugestanden werden. Auch beim Bau dieser Häuser wurde ein großer Teil der Arbeiten wie im 1. Bauabschnitt in Selbsthilfe durchgeführt. Die Beteili

Chronik L

25

gung der Genossen an den Pflichtarbeiten war gut. Nachdem viele Spaziergänger den Fortschritt der Bauarbeiten im „Binsenschlauch“ neugierig verfolgten, bekam mancher Lust mitzumachen und die Zahl der Mitglieder stieg bis zum 31. Dezember 1922 auf 476. Da aber notgedrungen die Pflichtstunden wesentlich erhöht werden mußten, verlor mancher wieder den Mut und trat wieder aus.

Bis zum Eintritt des Frostes im Spätjahr 1922 waren 16 Häuser dieses Abschnittes im Rohbau fertig und teilweise schon bewohnt.

Bis zum 31. Dezember 1922 wurden an Baukosten für den 2. Bauabschnitt M. 23 872 666,74 ausgegeben. An Baudarlehen erhielten wir bis zu diesem Zeitpunkt für den 2. Bauabschnitt M. 17 457 109,32. Außerdem wurden für den 1. und den 2. Bauabschnitt Hypotheken in Höhe von M. 50 000 aufgenommen. Der Wert der Eigenhandarbeit wies in der Bilanz zum 31. Dezember 1922 den Betrag von M. 2 108 771,30 auf. An Spargeldern gingen von den Genossen bis zu diesem Zeitpunkt M. 1 594 400 ein. Bankschulden und

Kreditoren standen mit M. 3 545 441,27 zu Buch. An Mieteinnahmen wurden seit Bezug der Wohnungen bis 31. Dezember 1922 M. 31 200 eingenommen. An Geschäftsguthaben wurden M. 366 300 einbezahlt. Der gesetzlichen Rücklage wurden M. 20 665,36 zugewiesen. Die Bilanzsumme betrug am 31. Dezember 1922 M. 25 850 991,25

Am 22. Januar 1922 ist Gen. Eisele aus dem Vorstand ausgeschieden, an dessen Stelle wurde Gen. Pallmer gewählt. Ende 1922 wurde Gen Eisele als Bauführer entlassen. Herr Architekt Becker wurde als Bauführer für den Rest des 2. und für den 3. Bauabschnitt eingestellt.

Am 24. April 1923 schieden die Gen. Bauer und Pallmer aus dem Vorstand aus, an deren Stelle wurden die Gen. Andreas Meier als 1. Vorsitzender und Rüsing gewählt.

Anstelle der ausgeschiedenen Gen Meier und Schmidt aus dem Aufsichtsrat wurden die Gen. Zürn und Pallmer gewählt.

Nach den gesetzlichen Vorschriften mußte die Genossenschaft Mitglied eines Prüfungsverbandes sein. Sie wurde am 23. November 1922 in den „Badischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen“ aufgenommen.

*Aus dem ersten Prüfungsbericht dieses Verbandes für die Geschäftsjahre 1921/22 geben wir nachstehenden Auszug, welcher die positive Einstellung des Verbandes zu den neuen Wegen, welche wir beim Bauen gingen, kennzeichnet.*

„Die am 3. Februar 1921 in das Genossenschaftsregister eingetragene Baugenossenschaft ist eines der leider wenigen Unternehmen, welche die Wohnungen für seine Mitglieder auf der Grundlage der ‚Selbsthilfe‘, wie es auch der Name zum Ausdruck bringt, erstellt. Neben den Lohnarbeitern, welche die Genossenschaft selbst beschäftigt, werden die Mitglieder mit einer gewissen Anzahl von Pflichtstunden zum Wohnungsbau herangezogen, die bei Fertigstellung der Wohnungen dem betreffenden Genossen als Leistung angerechnet werden. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, daß an den Bau

26

Chronik L

kosten durch Ausschaltung der Unternehmergewinne ganz wesentliche Ersparnisse erzielt werden, die in der Bilanz angenehm in Erscheinung treten. Einen ganz besonderen Vorteil genießt die Genossenschaft damit, daß an der Baustelle Sand vorhanden ist und die gesamten Bausteine, mit Ausnahme der Ziegel, am Platze hergestellt werden.

Wenn die Verhältnisse auf dem Bauplatz sich weiterhin so schlecht gestalten, wie es augenblicklich der Fall ist, so werden wohl die meisten Baugenossenschaften zu dem vorgenannten System übergehen müssen, sollte für das Wohnungswesen auch in Zukunft wirklich etwas Positives erreicht werden.

Die materielle Lage der Genossenschaft ist als gut anzusehen, wenngleich den heutigen Währungsverhältnissen entsprechend, das eigene Kapital, trotz der Eigenhandleistungen der Mitglieder doch noch weit höher sein müßte. An die Verwaltung einer Baugenossenschaft werden heute Anforderungen

gestellt, die nur wirksam durchgeführt werden können, wenn alle Genossen, namentlich aber die Mieter der bis jetzt erstellten Wohnungen, tatkräftig in allen Teilen die gute Sache unterstützen. Es ist nicht damit getan, wenn ein Genosse seine Wohnung hat, daß er sich von allem zurückzieht, im Gegenteil, er muß, wenn er aus innerster Überzeugung vom genossenschaftlichen Gedanken durchdrungen ist, weiter mithelfen, daß auch die übrigen Genossen recht bald in den Genuß von Wohnungen kommen. Man muß sich heute mehr denn je von dem Gedanken leiten lassen, daß wir nur auf der Grundlage der Gemeinwirtschaft weitere Wohnungen erstellen können; wenn aber hierbei einzelne und womöglich die besten Kräfte versagen, wird es niemals möglich sein, aus diesem fürchterlichen Wohnungselend herauszukommen. Ein Hauptverdienst für das gute Gedeihen der Genossenschaft gebührt dem Vorstandsmitglied Zöllner, der in wirklich tatkräftiger Weise sein ganzes Wissen und Können und seine freien Stunden in den Dienst der Genossenschaft stellt, und der trotz vieler Schwierigkeiten, großer Mühen und Sorgen im Benehmen mit dem neugewählten Vorsitzenden des Vorstandes Andreas Meier nichts unversucht läßt, stets für das Wohl und Wehe der Genossenschaft zu wirken. Allen Genossen aber möchte ich diese beiden Herren als leuchtendes Vorbild genossenschaftlichen Geistes hinstellen. Wenn diese Pflichttreue allgemeine Nachahmung findet, kann es um den Bestand der Genossenschaft nicht schlecht bestellt sein; es darf aber auch weiterhin nicht außer acht zu lassen sein, daß Vertrauen Hand in Hand gehen muß und die einzelnen Genossen stets bestrebt sein müssen, die Verwaltung in allen vorkommenden Fällen ausreichend zu unterstützen. Zur weiteren gedeihlichen Fortentwicklung sei der Genossenschaft nur das Beste gewünscht.“

Trotz vieler Schwierigkeiten gelang es, die Finanzierung für die restlichen acht Häuser dieses Abschnittes zu sichern. Im Frühjahr 1923 ging es mit frischem Mut wieder an die Arbeit und bis Mitte des Jahres waren alle 24 3. Häuser bewohnt. Die Wohnfläche entsprach ungefähr denselben Größenverhältnissen wie im 1. Bauabschnitt. Die Gärten hatten eine Größe zwischen 489 und 1 083 qm.

### **3. Bauabschnitt**

Die Durchführung dieses Bauabschnittes ergab ungeheuerere Schwierigkeiten. Die Inflation wurde immer größer. Man rechnete nicht mehr mit Hunderttausenden, sondern mit Millionen und Billionen. Die Mark fiel bald stündlich. Eine geordnete Geschäftsführung war fast unmöglich. Die Genossenschaft hatte für diesen Bauabschnitt das gesamte Bauholz, Fußbodenbretter, Türen,

Fenster, Installations- und Elektromaterial, Waschkessel und noch manches andere vorsorglich eingekauft. Zum großen Teil waren diese Waren aber noch nicht bezahlt. Die Firmen drängten auf Bezahlung. Wenn wir bauen wollen kommen dazu die laufenden Ausgaben für Löhne, Zement, Kalk usw. Diese Mittel waren von der Genossenschaft einfach nicht aufbringen.

Um überhaupt weiterbauen zu können, mußten wir unsere sämtlichen Baumaterialien der Stadt Karlsruhe übereignen. Die Stadt erhielt einen großen Einfluß auf Planung, Bauausführung und Bauaufsicht. Nur schweren Herzens entschloß sich die Verwaltung einer Verkleinerung der Wohnungen gegenüber den ersten zwei Bauabschnitten zuzustimmen

Für den 3. Bauabschnitt waren in der Herzstraße 26 Häuser geplant und zwar:

Hertzstraße	22-44	3 Vierer-Reihenhäuser	12 Wohnungen
Hertzstraße	46-56	3 Doppel-Giebelhäuser	6 Wohnungen
Hertzstraße	56-72	2 Vierer-Reihenhäuser	<u>8 Wohnungen</u>
zusammen			26 Wohnungen

Diese 26 Häuser enthielten zwar auch drei Zimmer und Küche, die Räume waren aber wesentlich kleiner. Die Wohnfläche betrug nur 66-72 qm, gegenüber vorher 75-85 qm. Der Stallanbau fiel fort. Dafür wurde im Keller ein Kleintierstall und der Abort eingerichtet. Die Gärten wurden entsprechend kleiner, die Größe betrug zwischen 506 und 757 qm. Ein besonderer Nachteil war, daß das Treppenhaus so eingebaut wurde, daß man zum Speicher nur durch ein Zimmer des zweiten Stockes gelangen konnte. In den Keller konnte man nur durch die Küche gelangen.

Trotz allem waren immer genügend Genossen zur Ableistung ihrer Pflichtstunden

auf der Baustelle. Eine fürwahr außerordentliche Leistung, da infolge der Inflation die Ernährung immer schlechter wurde, und es gehörte schon ein großer Idealismus dazu, durchzuhalten. Und mancher verlor den Mut und

28

Chronik L

ließ die Schaufel stehen, zumal die Arbeitspflichtstunden auch wieder erhöht werden mußten. Infolge der Bauaufsicht durch die Stadt wurden die öffentlichen Mittel nur dann angewiesen, wenn Keller- oder Stockwerkshöhe erreicht oder der Rohbau fertig war. Es kam oft vor, daß die Pflichtstundenarbeiter am Donnerstagabend noch im Dunkeln ein Stockwerk fertigmachten, damit am Freitagmorgen Gen. Meier oder Zöllner die Fertigstellung dem Hochbauamt melden konnten. Manchmal mußte auch der Bürgermeister Schneider interpelliert werden, damit die Geldanweisung unterschrieben wurde. Wenn es endlich soweit war, hatte die Stadtkasse gerade geschlossen, so daß viele gute Worte nötig waren, bis der Betrag doch noch ausbezahlt wurde und damit die Lohnzahlung für die bezahlten Arbeitskräfte gesichert war. Der Baubeginn war April 1923. In der ersten Hälfte des Jahres 1924 konnte das letzte Haus dieses Bauabschnittes bezogen werden.

Im Sommer 1924 schied Gen. Rüsing aus dem Vorstand aus, an seine Stelle trat Gen. Mutz.

Nach der Umstellung der Währung und Einführung der Goldmark wurden die Einzahlungen unserer Genossen auf Geschäftsguthaben und Spareinlagen nach dem aus einer amtlichen Tabelle ersichtlichen Verhältnis der alten zur neuen Währung am jeweiligen Einzahlungstag umgerechnet. Die Umrechnung geschah 1:1, trotzdem das Gesetz eine niedere Umstellung zuließ. Der Geschäftsanteil war mit Einführung der neuen Währung auf RM 150,-- festgesetzt worden, und die eingezahlten Milliarden- und Billionenbeträge wurden ganz klein, so daß die meisten Genossen ihr Geschäftsguthaben noch auffüllen mußten.

Nachstehend ein Beispiel, wie sich die Umstellung von Mark auf Goldmark auswirkte. Der Genosse zahlte auf Sparguthaben nachstehende Beträge ein:

30.06.23 RM	200 000,--	=	5,40 Goldmark
04.08.23 RM	250 000,--	=	0,95 Goldmark
12.08.23 RM	400 000,--	=	0,35 Goldmark
19.08.23 RM	1 250 000,--	=	1,05 Goldmark
02.09.23 RM	2 000 000,--	=	0,80 Goldmark
11.09.23 RM	2 000 000,--	=	0,10 Goldmark
07.10.23 RM	300 000 000,--	=	2,10 Goldmark
14.10.23 RM	500 000 000,--	=	0,55 Goldmark
23.10.23 RM	1 000 000 000,--	=	0,75 Goldmark
28.10.23 RM	6 000 000 000,--	=	0,40 Goldmark
25.11.23 RM	300 000 000 000,--	=	2,00 Goldmark
02.12.23 RM	1 050 000 000 000,--	=	1,05 Goldmark
09.12.23 RM	2 100 000 000 000,--	=	2,10 Goldmark
06.01.24 RM	5 000 000 000 000,--	=	5,00 Goldmark
13.01.24 RM	5 000 000 000 000,--	=	<u>5,00 Goldmark</u>
Mk.	15 457 807 000 000,--	=	30,55 Goldmark

in Worten: Fünfzehn Billionen Vierhundertsiebenundfünfzig Milliarden Achthundertsieben Millionen Mark sind umgestellt 30,55 Goldmark.

\*

Leider ist eine Bilanz von 1923 sowie die Goldmark-Eröffnungsbilanz vom 1. Januar 1924 nicht mehr vorhanden, so daß die nachstehende Bilanz zum 31. Dezember 1925 keinen Aufschluß darüber gibt, wie die Inflationsbaukosten umgestellt wurden. Jedoch ist daraus zu ersehen, daß der Buchwert der 62 Häuser des 1., 2. und 3. Bauabschnitts rund 190 000 Goldmark betrug, das ist im Durchschnitt je Einfamilienhaus rund 3 065 Goldmark. Hierin kommt zum Ausdruck, daß sich die viele Arbeit und die bis dahin überwunden Schwierigkeiten gelohnt haben.

# Bilanz zum 31. Dezember 1925

Vermögen	RM	Schulden	RM
Bauabschnitt 1, 2,	3 190 339,62	Geschäftsguthaben der	
Bauabschnitt 4	95 311,88	Mitglieder	14 078,98
Bauabschnitt	5 100 528,45	Gesetzliche Rücklage	15963,72
Inventar	100,--	Reparaturrücklage	5 000,--
Kassenbestand	1 884,85	Umstellungen der Berich-	
		Berichtigungen	15 707,30
		Staatl. Baudarle.	228 754,25
		/ Hypothek der Landesver-	
		/sicherungsanstalt	10 000,--
		/ Lieferantenschulden	800,05
		/ Bankschulden	6 036,50
		/ Spargelder der Mitglieder	2 481,30
		/ Eigenhandarbeit	.89 342,70
	<u>388 164,80</u>		<u>388 164,80</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 1925

Aufwendungen	RM	Erlöse	g
	RM		
Abschreibungen Inventar	100,--	Mieteinnahmen	<u>25 537,45</u>
Bauabschnitt 1 u. 2 u. 3	10 015,--	/	
Bauabschnitt 4 .	5 000,--		
Zinsen.	1 213,90		/
Verwaltungskosten	923,14		/
Rücklage für Reparaturen	5 000,--		/
Gesetzliche Rücklage.	<u>3 265,41</u>		/
	<u>25 537,45</u>		<u>25 537,45</u>

Der Mitgliederstand betrug am 31. Dezember 1925 97 mit 97 Geschäftsanteilen zu je RM 150,00, welche voll einbezahlt waren. Die materielle Vermögenslage der Genossenschaft ist als gut anzusprechen, zumal auch noch reichliche Rücklagen vorhanden sind. Infolge der Inflationsverhältnisse und

30

Chronik L.

der Erhöhung der Pflichtstunden auf 800 ging die Mitgliederzahl von 476 auf 97 zurück.

*Auszug aus dem Bericht des Verbandes über die Prüfung der gesetzlich vorgeschriebenen Goldmark-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 1924 sowie der Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 1924 und 1925*

„Die Verwaltungsorgane haben die gesamten Geschäfte der Genossenschaft in einwandfreier Weise durchgeführt, so daß sowohl dem Vorstände als auch



dem Aufsichtsrat die Entlastung durch die Generalversammlung anheim gegeben werden kann.

Ein besonderes Kapitel, das auf die Liquidität der Genossenschaft einen starken Einfluß ausübt, ist das ‚Eigenhandbaukonto‘. So sehr es anerkannt werden muß, daß auf der Grundlage der Selbsthilfearbeiten die heute vorhandenen Wohnungen erstellt worden sind, so muß erwähnt werden, daß die Festsetzung von einer Reichsmark für jede geleistete Arbeitsstunde nicht im Interesse der Genossenschaft gelegen ist. Eine Bewertung mit RM 0,50 wäre das Richtige. Hierzu kommt, daß in der außerordentlichen Generalversammlung eine Satzungsänderung vorgenommen wurde, welche besagt:

‚Wer im Besitz einer Wohnung ist, erhält bei Todesfall, Versetzung und Wegzug die geleisteten Arbeitsstunden ausbezahlt.‘

Diese Satzungsänderung birgt wirklich sehr viel soziales Empfinden in sich, namentlich für den Fall des Todes, aber es scheint, daß man bei dieser Satzungsänderung sich der Tragweite dieses Beschlusses nicht vollkommen bewußt war. Bei der mangelnden Liquidität der Genossenschaft ist es unerklärlich, wenn sich heute plötzlich solche Fälle zeigen, woher die notwendigen Mittel zur Auszahlung dieser geleisteten Arbeitsstunden hergenommen werden sollen. Wenn trotz der niedrigen Mieten auch noch die Pflichtstunden ausbezahlt werden sollen, so ist es unmöglich, die Mittel hierfür aufzubringen. So wie die Verhältnisse heute bei der Genossenschaft liegen, werden sich durch die getroffenen Maßnahmen über kurz oder lang Schwierigkeiten herausbilden, weshalb der Vorschlag gemacht wird, bezüglich der geleisteten Pflichtstunden andere Beschlüsse zu fassen, die nicht im Interesse der einzelnen Genossen, sondern im gesamten Interesse der Genossenschaft gelegen sind. Nicht der einzelne Genosse soll einen Vorteil haben, sondern der Genossenschaft sollen diese Vorteile zugute kommen. Wenn jeder einzelne Genosse von wirklich genossenschaftlichem Geist durchdrungen ist, so muß er sich trotz seiner geleisteten Arbeitsstunden auch zu weiteren Opfern für die Genossenschaft bereitfinden, denn schließlich hat er doch durch die Genossenschaft eine schöne Wohnung erhalten und ist Nutznießer derselben. Aus diesem Grunde wäre es angebracht, daß an den geleisteten Arbeitsstunden alljährlich ein gewisser Prozentsatz zugunsten der Häuser abgeschrieben wird. Dadurch wäre die Möglichkeit gegeben, daß das

Chronik I.

31

Eigenhandarbeitskonto sich alljährlich vermindert. Nur in diesem Falle könnten die Mieten zugunsten der Wohnungsinhaber nieder gehalten werden.

Es ist zu verstehen, daß sowohl Vorstand und Aufsichtsrat wie auch die Mitgliederversammlung, trotz der vorstehenden eindringlichen Ermahnungen, sich nicht dazu bereit fanden. Den Vorschlägen Rechnung zu tragen. Nach

nur unter Aufbietung aller Energie in seiner Freizeit geleisteten schweren Arbeit, war die Mehrheit nicht bereit, auf eine Bewertung dieser Arbeit in der Bilanz zu verzichten. Die Genossenschaft dachte sich die Abfindung der Arbeitsstunden aus der Wohnung ausziehender Genossen folgendermaßen:

"Bei Freiwerden einer Wohnung durch Tod, Versetzung oder Wegzug von Karlsruhe wird vom Vorstand in Verbindung mit dem bisherigen Wohnungsinhaber des-

sen Guthaben an die Genossenschaft, bestehend aus Vergütung der Arbeitsstunden, eigene Verbesserung in der Wohnung, Wert der Bäume, Sträucher usw., festgestellt. Die



Teilansicht vom Postweg  
Hier befinden sich sechzehn Doppelhäuser, davon sieben Doppelhäuser im Eigentum des Mieter- und Bauverein

Genossenschaft wie auch der Ausziehende bemühen sich, einen Mieter zu finden, der diese festgestellte Entschädigung bezahlt. Die Auszahlung erfolgt erst, wenn der neu einziehende Genosse diese Entschädigung bezahlt hat. Der neue Mieter zahlt diesen Betrag direkt an den Ausziehenden." Die Liquidität der Genossenschaft wird also durch diese Satzungsänderung nicht beeinflusst. Dem Vorschlag der Minderbewertung bzw. der laufenden Abschreibung der Arbeitsstunden stimmte die Genossenschaft nicht zu.

#### 4. Bauabschnitt

Nach der Fertigstellung des 3. Bauabschnittes übernahm Herr Architekt Bautz die Bauleitung. Dieser wurde nicht angestellt, sondern erhielt das übliche Architektenhonorar, welches sich nach der Höhe der Baukosten richtete. Die Planung des 4. Bauabschnittes sah 14 Einfamilienhäuser vor:

Kuckucksweg 10, 12, 22, 24	- 2 Doppelhäuser	= 4 Wohnungen
32	Chronik I.	
Kuckucksweg 14-20	- 1 Vierer-Reihenhaus.	= 4 Wohnungen
Kuckucksweg 24-30	- 2 Doppelhäuser	= 4 Wohnungen
Hertzstraße 94-96	- 1 Doppelhaus.	= 2 Wohnungen
	zusammen	14 Wohnungen.

Nachdem durch die Währungsumstellung nun wieder normale Verhältnisse eingetreten waren, fiel die Bauaufsicht des städtischen Hochbauamtes wieder fort. Die Wohnungsgröße der Häuser wurde wieder dem 1. und 2. Bauabschnitt angepaßt. Die Gartengröße betrug zwischen 393 bis 712 qm. Die öffentlichen Baudarlehen wurden je nach Baufortschritt ausbezahlt. Es gelang auch erste Hypotheken aufzunehmen. Der Baubeginn war April 1924, die Fertigstellung erfolgte März 1925. Bei Erstellung dieses Abschnittes gab es eine Stockung, weil die neun Hardtwaldgemeinden ihre Zustimmung zur Bebauung des Erbbaugeländes an der Nordseite des Kuckucksweges noch nicht gegeben hatten.

### 5. Bauabschnitt

Für den 5. Bauabschnitt waren zehn Einfamilienhäuser geplant und zwar:

Hertzstraße	98-104	1 Vierer-Reihenhaus	= 4 Wohnungen
Rieselweg	1 u. 3	1 Doppelhaus	= 2 Wohnungen
Kuckucksweg	1a, 1b, 6, 8	2 Doppelhäuser	= 4 Wohnungen
			<u>zusammen = 10 Wohnungen</u>

Mit dem Bau wurde im April 1925 begonnen. Anfang 1926 waren die Häuser bezugsfertig. Die Gartengröße in diesem Bauabschnitt betrug zwischen 428 und 870 qm. Durch die vielen Jahre, in welchen Pflichtstunden geleistet wurden, war es immer schwerer, die Genossen zur Pflichtarbeit heranzubekommen. Die Stundenzahl wurde auf 1200 und zuletzt auf 1500 erhöht. Infolge der satzungsmäßigen Verpflichtung, daß die Arbeitsstunden beim Tode oder Wegzug vergütet werden mußten, fanden sich doch immer wieder unentwegte Idealisten ein, um mitzuhelfen, daß auch die Genossen, welche ihnen zu einem schönen Heim verholfen hatten, in denselben Genuß kommen würden.

### 6. Bauabschnitt

Im letzten Bauabschnitt galt es, den vier letzten Genossen, welche bis zum Schluß durchgehalten hatten, auch ein Haus zu erstellen. Es wurden noch zwei Doppelhäuser am Postweg 29-35, nördlich des Kuckucksweges, erstellt. Sie wurden 1926 angefangen und Anfang 1927 bezugsfertig. Die Gartengröße in diesem Bauabschnitt betrug zwischen 470 und 597 qm.

\*

Hiermit waren die 90 Genossen, welche bis zum Schluß mitgemacht hatten, in ein Einfamilienhaus untergebracht. Daß von 476 Mitgliedern nur 90 diese Pferdekur durchhalten konnten, zeigt schon, wie großer Idealismus, Nerven- und Körperkraft aufzuwenden war. Sieben Jahre lang seine Freizeit

und seinen Urlaub dazu benutzen, um sich und seinen Mitmenschen ein Heim in Sonne, Luft und in Unabhängigkeit vom privaten Hauseigentümer

zu schaffen, war schon die Arbeit wert, zumal die Miete aufs Äußerste kalkuliert und für jeden erschwinglich war.

### **Stallbauten zum 3. Bauabschnitt**

Aber es sollte nochmals die Arbeitskraft unserer Genossen in Anspruch genommen werden. Wie schon beim 3. Bauabschnitt ausgeführt, wurden diese 26 Häuser im Gegensatz zu allen andern ohne Stallbauten errichtet. Dafür war der Stall im Keller eingerichtet, was infolge der Ausdünstungen der Kleintiere auf die Dauer ein unhaltbarer Zustand war. Eine Waschküche war überhaupt nicht vorhanden. Es mußte in der Küche gewaschen werden. Es ist verständlich, daß diese 26 Genossen, welche genau wie die anderen ihre Pflichten der Genossenschaft gegenüber erfüllt hatten, nun – nach Unterbringung aller Genossen – Anspruch darauf erhoben, daß diese Häuser auch einen Stallanbau erhielten. Zumal die Wohnungen kleiner und primitiver eingerichtet waren als alle anderen.

Von 1927 auf 1928 wurden diese 26 Stallbauten mit einem Kostenaufwand von über RM 30 000 errichtet. Aus seiner idealen Einstellung heraus hatte Gen. Steimle die Pläne wie auch die Überwachung der Bauausführung ohne jede Vergütung übernommen. Außer den in den 26 Häusern wohnenden Genossen hatten nur sehr wenige noch Pflichtstunden an den Stallbauten geleistet.

Infolge der geringeren Wohnfläche usw. der Häuser des 3. Bauabschnitts war die Miete gegenüber den größeren Wohnungen um monatlich RM 2,-- niedriger angesetzt worden. Die Verwaltung war der Ansicht, daß nach der Fertigstellung der Stallbauten für diesen Abschnitt die Miete in der gleichen Höhe wie die der anderen Häuser festgesetzt werde. Hiergegen erhoben die in Betracht kommenden Mieter Einspruch. In den Generalversammlungen am 12. Mai 1928 und 27. April 1929 wurde dann ein Antrag angenommen, die Mieten allgemein um RM 2,-- zu erhöhen. Die Miete für den 3. Bauabschnitt betrug hiernach RM 40,-- für die Eckwohnungen und RM 39,-- für die Zwischenwohnungen, für die übrigen Wohnungen RM 42,-- bzw. 41,50.

\*

Nach Generalversammlungsbeschluß müssen diejenigen Genossen, die im Besitz einer Wohnung sind und keine volle 1500 Arbeitsstunden geleistet haben, für jede fehlenden 100 Arbeitsstunden RM 1,-- monatlich mehr Miete bezahlen. Die Generalversammlung vom 27. April 1929 beschloß, diese Mieterhöhung ab 1. Januar 1930 und die folgenden Jahre um je RM 0,20 zu ermäßigen, so daß diese Genossen nach fünf Jahren die Normalmiete bezahlen.

\*

Eine besondere Befriedung war für uns, daß bei der Pflichtstundenarbeit in den

ganzen Jahren nur ein Genosse einen Unfall erlitt. Er war vom Gerüst gestürzt, ohne einen dauernden Körperschaden davonzutragen. Von den Lohnarbeitern hatte ein Schreiner bei der Arbeit an einer Holzbearbeitungsmaschine eine Hand verloren. Die Auswirkungen waren nicht von der Genossenschaft, sondern von der Unfallversicherung zu tragen

\*

Bei den Beratungen über die Erstellung der 26 Stallbauten gab es bei Vorstand und Aufsichtsrat unüberbrückbare Gegensätze, welche dazu führten, daß der Vorstand mit Ausnahme des Gen. Vogt seinen Rücktritt erklärte. Vom Aufsichtsrat traten ebenfalls zwei Mitglieder zurück.

Ab 18. Juni 1926 setzte sich der neugewählte Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

**Vorstand:** Christof Bauer, 1. Vorsitzender  
August Hansert, Kassier  
Friedrich Digeser, Schriftführer  
Wilhelm Kraus, Beisitzer

**Aufsichtsrat:** Emil Neder, 1. Vorsitzender  
Wilhelm Knäbel, 2. Vorsitzender  
Heinrich Bachmaier, Schriftführer  
Paul Hadermann, Beisitzer  
Julius Steimle, Beisitzer  
Adolf Winter, Beisitzer

Eine große Überraschung gab es für die Genossenschaft, als im Jahr 1925 die Stadtverwaltung einen Betrag von RM 36 000 an Straßenherstellungskosten für Postweg, Kuckucksweg und Hertzstraße verlangte. Die Überraschung war deshalb für uns so groß, weil die Stadt Karlsruhe vor Auszahlung der öffentlichen Darlehen während der Inflation jeweils 10 % für Aufschließungskosten einbehalten hatte und weil wir an der Planierung aller drei Straßen viele ins Gewicht fallende Arbeitsstunden geleistet hatten. Nach hartnäckigen Verhandlungen zwischen der Stadt und unserem 1. Vorsitzenden Andreas Meier, welche länger als ein Jahr dauerten, kam man schließlich zu folgendem Ergebnis: „Die Genossenschaft zahlt die Straßenherstellungskosten in Raten; damit sind die Kosten für Postweg und Kuckucksweg bezahlt, ebenso die Kosten für die Hertzstraße, mit Ausnahme der Kosten für das Versetzen der Bordsteine. Die später anfallenden Kanalkosten für die Hertzstraße gelten als bezahlt.“

\*

In der Generalversammlung vom 12. Mai 1928 hatte ein Genosse Beschwerde gegen seinen Ausschluß wegen genossenschaftsschädigenden

Verhaltens erhoben. Die Generalversammlung lehnte die Beschwerde ab, so daß der Ausschluß rechtskräftig wurde. Mit Rücksicht auf seine Familie er hielt er das Recht, noch ein Jahr seine Wohnung zu behalten, und wenn er sich in die Ordnung fügt, kann er nach Ablauf dieser Frist einen Antrag auf Neuaufnahme stellen. Sein Antrag auf Wiederaufnahme wurde in der Generalversammlung vom 18. April 1931 abgelehnt, weil sich sein Benehmen in dieser Zeit in keiner Weise geändert hatte, so daß er die Wohnung räumen mußte.

*Auszug aus dem amtlichen Prüfungsbericht des Verbandes für die Geschäftsjahre 1927/28.*

„Die bestehende Satzung bedarf einer grundlegenden Änderung und muß in ihrem Inhalt derjenigen der Mustersatzung des Verbandes angepaßt werden, wenn sie den Steuerbefreiungsvorschriften und den gesetzlichen Bestimmungen genügen soll. Die Prüfung hat festgestellt, daß zu Anfang des Jahres 1929 Meinungsverschiedenheiten und Gegensätze anscheinend aus kleinlichen Bedenken heraus zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sich ergeben haben. Diese Gegensätze haben sich derart verschärft, daß der Aufsichtsrat erklärt hat, nicht mehr mit dem Vorstand gemeinsame Sitzungen abzuhalten. Vorstand sowohl wie Aufsichtsrat wurden darauf aufmerksam gemacht, daß auf diese Art und Weise die gesetz- und satzungsgemäßen Vorschriften in der Geschäftsführung durchbrochen sind. Aus kleinlichen Bedenken heraus wird viel zu viel aneinander vorbeigeredet und vor lauter Kleinlichkeiten wird das große Ganze vollkommen übersehen.

Wenn der Aufsichtsrat glaubt, daß er aus irgendwelchen stichhaltigen Gründen mit dem Vorstand nicht mehr zusammenarbeiten kann, dann muß er nach § 40 des Genossenschaftsgesetzes die Mitglieder des Vorstandes vorläufig, bis zur Entscheidung der ohne Verzug einzuberufenden Generalversammlung, von ihren Geschäften entheben. Dort ist der Vorstand dann in der Lage, die Gründe über sein Verhalten dem Aufsichtsrat gegenüber darzulegen.

Dem die Kassengeschäfte führenden Vorstandsmitglied sind bei den Eintragungen ins Kassenbuch einige unliebsame Fehler unterlaufen, die dem Aufsichtsrat bei der vorgenommenen Prüfung aufgefallen sind. Diese Fehler wurden später bereinigt. Eine Schädigung der Genossenschaft hat hierdurch nicht stattgefunden.

Die **Bilanz auf 31. Dezember 1928** zeigt ein angespanntes Verhältnis und kann die materielle Vermögenslage nicht gerade als günstig angesprochen werden. Es fehlen die flüssigen Mittel zur rechtzeitigen Bestreitung der laufenden Verbindlichkeiten. Das Eigenkapital der Genossenschaft ist entspre-

chend dem Umfange des Besitzstandes entschieden zu nieder. Der Geschäftsanteil von RM 150,- müßte auf RM 200,- erhöht werden. Die Genossenschaft hat gerade soviel Mitglieder als sie Wohnungen besitzt und

zwar 90 an der Zahl. Auch das trägt dazu bei, daß sich kein allzu großes Eigenkapital erzielen läßt.

Wenn die Genossenschaft ihre Existenzmöglichkeit für die Zukunft gesichert wissen will, dann muß die Verwaltung alle Anstrengungen machen, baldigst in den Besitz größerer flüssiger Mittel zu kommen. Es muß zugegeben werden, daß der Genossenschaft durch die im Jahre 1927/28 zu zahlenden Straßenherstellungskosten außergewöhnlich hohe Aufwendungen entstanden sind. Man kann hier von einem unvorhergesehen Fall reden, auf den die Genossenschaft nicht genügend vorbereitet gewesen ist.

Durch die stets ungenügende Zahlungsbereitschaft sind der Genossenschaft sehr hohe Zinsen entstanden, vielfach aus Verzugszinsen herrührend, die für die Wirtschaftlichkeit von tiefeinschneidender Natur sind. Wenn von der gesamten Mieteinnahme 40 % für Hypotheken- und Darlehenszinsen einbezahlt wurden, so ist dies eine sehr große Belastung, die auf die Dauer nicht getragen werden kann. Der Prüfungsbericht geht nochmals eingehend auf die Frage der ‚Eigenhandarbeiten‘ ein und bemerkt zum Schluß folgendes:

1. Keinesfalls dürfen für die geleisteten Selbsthilfearbeiten RM 1,- pro Arbeitsstunde in Anrechnung gebracht werden, da eine derartige Belastung nicht getragen werden kann.

2. Wenn eine Rückvergütung der geleisteten Arbeitsstunden in Betracht kommen soll, dann muß unter allen Umständen eine entsprechende Erhöhung der Mieten eintreten, damit alsdann Rücklagen geschaffen werden, wovon man diese Rückvergütungen bestreiten kann.

In der kommenden Generalversammlung muß unter allen Umständen darauf hingearbeitet werden, daß die bestehenden Schwierigkeiten behoben werden, denn nur auf der Grundlage einer guten Liquidität und einer gesicherten Rentabilität wird die Lebenserhaltung der Genossenschaft sich ermöglichen lassen.

Mit Nachdruck wird darauf hingewiesen, daß den gemachten Anregungen und Vorschlägen mehr Beachtung geschenkt wird, denn die Prüfungserinnerungen werden nach den Vorschriften vom Gesetz und Satzung gegeben und müssen dementsprechend auch zur Durchführung kommen.“

Trotz der Beanstandungen verschiedener Prüfungsberichte bezüglich Pflichtstunden war die Generalversammlung vom 27. September 1929 mit der Streichung nicht einverstanden. Sie war dagegen bereit, der bilanzmäßigen Bewertung der Pflichtstunden von bisher RM 1,- auf RM 0,70 zuzustimmen.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Vergütung der Pflichtstunden wurde in der Generalversammlung vom 29. Juni 1929 in § 40 der Satzung folgendes festgelegt:

#### § 40

Chronik I.

37

Ist ein Genosse oder dessen Angehörige ohne eigenes Verschulden in die Lage versetzt, seine Wohnung in der Genossenschaft aufgeben zu müssen, so ist die Genossenschaft verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, daß dem Obengenannten seine der Genossenschaft geleisteten Pflichtstunden, in Höhe der jeweiligen Verhältnisse entsprechend, vergütet werden.

a) Diejenigen Werte, welche der Obengenannte aus eigenen Mitteln auf dem von ihm bewohnten Grundstück und Wohnhaus erstellt hat, müssen ihm ebenfalls vergütet werden. Die Höhe der von ihm geleisteten Werte wird in gegenseitigem Einvernehmen zwischen Vorstand, Aufsichtsrat sowie dem scheidenden Genossen oder dessen Hinterbliebenen festgesetzt.

b) Der neu in die Wohnung Ziehende hat die festgesetzte Generalsumme zu vergüten, wofür er in die gesetzlichen Rechte und Pflichten des Ausscheidenden tritt.

c) Als Höchstsatz der zu vergütenden Pflichtstunden werden 1500 Stunden gerechnet.

d) Die Zahlungsfrist darf die Dauer von zwei Jahren nicht überschreiten.

\*

Ein Genosse war auf Vorschlag des Vorstandes vom Aufsichtsrat im Jahre 1930 wegen fortlaufender Beleidigungen der Verwaltung usw., wodurch das Ansehen der Genossenschaft geschädigt wurde, aus der Genossenschaft ausgeschlossen worden. Die eingelegte Berufung gegen den Ausschluß an die Generalversammlung vom 29. März 1930 wurde von dieser abgelehnt, so daß der Ausschluß rechtskräftig wurde und er seine Genossenschaftswohnung räumen mußte.

\*

In der Generalversammlung am 18. April 1931 wurde im Revisionsbereich des Aufsichtsrats festgestellt, daß in der Kasse eine Differenz von rd. RM 5000,- vorhanden war, welche noch aufzuklären war. Da der Kassier keine befriedigende Aufklärung über die Differenz geben konnte, wurde die Generalversammlung vertagt, da unter diesen Umständen dem Vorstand keine Entlastung erteilt werden konnte.

Eine nochmalige eingehende Prüfung der Kassengeschäfte, welche durch den Aufsichtsrat und durch den Verbandsprüfer vorgenommen wurde, ergab einen Fehlbetrag von RM 5691,49. In der gemeinsamen Sitzung vom 24. April 1931 erklärte der Kassier zu diesem Fehlbetrag, daß ihm aus der Genossenschaftskasse ein Betrag von RM 5700,- gestohlen worden sei und zwar durch



einen Unbekannten, mit dem er gezecht hatte und der mit ihm nach Hause gegangen war um Kaffee zu trinken. Eine polizeiliche Anzeige des Diebstahls habe er deshalb nicht vorgenommen, weil er sich nicht bloßstellen wollte und der Aufsichtsrat ihm den Diebstahl nicht geglaubt hätte. Er habe alles versucht, das in der Kasse fehlende Geld zu ersetzen, was ihm aber nicht gelungen sei. Diese Angaben waren unglaublich, weil an mo

38

Chronik L

natlichen Mieten nur rund RM 3900,- eingingen, so daß sich ein Betrag von RM 5700,- gar nicht in der Kasse befinden konnte, abgesehen davon, daß es unverantwortlich gewesen wäre, eine derartig hohe Summe ohne jegliche Sicherung in der Wohnung aufzubewahren. Den Fehlbetrag von RM 5691,49 hat der Kassier unterschriftlich anerkannt und zur Sicherung dieses Fehlbetrages Sicherungen an Grundstücken im Betrag von RM 5693,90 gegeben. Außerdem verpflichtete er sich, monatlich RM 80,- von seinem Gehalt abziehen zu lassen und unmittelbar an die Genossenschaft zu überweisen. Er erkannte auch unterschriftlich an, die bisher entstandenen und noch weiterhin entstehenden Zinsen ebenfalls zu zahlen.

Aufgrund dieser Sicherstellungen sah der Aufsichtsrat von einer Anzeige bei der

Staatsanwaltschaft ab. Da aber von uns unbekannter Seite Anzeige erfolgte, wurde der Kassier im Dezember 1931 vom Schöffengericht Karlsruhe zu vier Monaten Gefängnis auf Wohlverhalten verurteilt. Dieses Urteil hatte auch die sofortige Entlassung aus dem Staatsdienst zur Folge. Er wurde arbeitslos und konnte die monatlichen Rückzahlungen, welche bis Dezember 1931 mit RM 500,- eingegangen waren, nicht mehr weiterzahlen. Am 31. Dezember 1931 standen von der veruntreuten Summe noch RM 1741,49 aus, dem aber Sicherungen an Grundstücken im Steuerwert von RM 2379,- gegenüberstanden.

Im Jahre 1934 wurden die im Besitze der Genossenschaft befindlichen Grundschuldbriefe, welche der Kassier übereignet hatte, unserm Rechtsanwalt zur Verwertung übergeben. Im Laufe des Jahres 1936 wurde die Klage gegen den ehemaligen Kassier beim hiesigen Landgericht durchgeführt. Das Gericht strebte einen Vergleich an, der schließlich am 17. Juni 1936 auch zustande kam. Der Kassier verpflichtete sich, bis zum 1. Januar 1937 an die Genossenschaft den Betrag von RM 1500,- zu zahlen. Er zahlt die Gerichts- und Anwaltskosten einschließlich der Kosten des Rechtsanwalts der Genossenschaft. Im Oktober 1937 teilte unser Rechtsanwalt mit, daß nunmehr die Restschuld bezahlt sei. Hiermit war der Fall endgültig erledigt. Die Genossenschaft hat außer den verlorenen Zinsen keine Verluste erlitten. Ein Ergebnis mit dem die Genossenschaft nach Sachlage zufrieden sein kann.

Der Gesamtvorstand wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 24. April 1931 von seinen Geschäften enthoben. In der Aufsichtsratsitzung vom

17.Mai 1931 wurde der Kassier gemäß § 10 Abs. b der Satzung als Mitglied auf 31.Dezember 1931 aus der Genossenschaft ausgeschlossen und seine Wohnung gekündigt, die er auch verlassen hat.

*Der amtliche Prüfungsbericht zum 31.Dezember 1931 nimmt zu den Unterschlagungen wie folgt Stellung:*

„Der Aufsichtsrat hat wohl die vorgeschriebenen Kassenprüfungen vorgenommen, allerdings nicht unvermutet, sondern nach vorheriger Anmel-

Chronik I

39

dung. Diese unsachgemäße Maßnahme des Aufsichtsrats hat der Kassier in der Weise ausgenutzt, daß er den in der Kasse fehlenden Betrag in drei Fällen von der Sparkasse abgehoben hat (wozu er satzungswidrig seitens des Vorstandes auch noch allein zeichnungsberechtigt war), dieses abgehobene Geld in die Kasse gelegt und anderen Tages nach stattgefundener Kassenprüfung der Sparkasse wieder zugeführt, ohne irgendwelche Buchungen zu tätigen. Erst nach einer am 17.April 1931 vorgenommenen unvermuteten Prüfung des Aufsichtsrates wurden die Unregelmäßigkeiten aufgedeckt.

Der Aufsichtsrat durfte auf keinen Fall seine vorzunehmenden Prüfungen dem Vorstand vorher anmelden, zumal er im letzten Jahre bereits einige unrichtige Buchungen durch den Kassier feststellen konnte.

Für den endgültig entstandenen Schaden kann der Aufsichtsrat auch die andern Vorstandsmitglieder haftbar machen, da sie gemäß § 34 des Genossenschaftsgesetzes nicht die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes angewandt haben, namentlich in der Hinsicht, daß sie dem Kassier die alleinige Zeichnungsberechtigung im Verkehr mit der Sparkasse zugestanden haben.

Der neue Aufsichtsrat hat die nach der Satzung vorgeschriebenen Prüfungen jeweils unvermutet vorgenommen. Wenn dies der frühere Aufsichtsrat in der gleichen Weise getan hätte, so wären die Unterschleife entschieden früher aufgedeckt worden bzw. hätten sie keine so große Ausdehnung nehmen können.“

\*

Gegen die in diesem Bericht ausgesprochenen Vorwürfe gegen den Aufsichtsrat erhob dieser Beschwerde beim Verbandsvorstand gegen den Prüfer. In einer Besprechung, an welcher der Vorsitzende des Verbandes, der Verbandsprüfer, ein weiterer Herr vom Verbandsvorstand sowie drei der angegriffenen Aufsichtsratsmitglieder teilnahmen, wurde die ganze Angelegenheit nochmals durchgesprochen. Das Resultat war, daß die Beanstandungen im Bericht des Prüfers nicht zurückgezogen wurden.

*In dem Prüfungsbericht für die Geschäftsjahre 1930/31 wurden noch folgende Ausführungen gemacht:*

„Die Voraussetzungen zur Anerkennung der Gemeinnützigkeit gemäß der Verordnung und den badischen Ausführungsbestimmungen hierzu vom

19. Juni 1931 sind erfüllt, mit Ausnahme der Sollvorschrift, wonach die Mindestzahl der Genossen in Gemeinden mit über hunderttausend Einwohnern 150 betragen soll. Da die Genossenschaft bei 90 vorhandenen Wohnungen nur über 92 Mitglieder verfügt, soll eine Werbetätigkeit entfaltet werden, um diese Sollvorschrift zu entsprechen. Die Rentabilität hat sich ausreichend gestaltet. Die Zinslasten betragen 35,2 % der Einnahmen und halten sich im Rahmen des Landesdurchschnitts. Die Geschäftskosten betragen 2,6 % der Miteinnahmen, was einer Belastung von RM 14,- je

40

Chronik I

Wohnung entspricht. Sämtliche Aufwendungen haben sich in angemessenen Grenzen gehalten.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist auf 31. Dezember 1931 wie folgt zu beurteilen:

<b>das Anlagevermögen beträgt</b>	<b>RM 459 685,09</b>
<b>das Betriebsvermögen</b>	<b><u>RM 17 231,66</u></b>
<b>dem Gesamtvermögen von</b>	<b>RM 476 916,75</b>
<b>steht ein fremdes Kapital von</b>	<b>RM 408 865,76</b>
<b>gegenüber,</b>	
<b>sodaß das Vermögen die Schulden um den Betrag von</b>	<b>RM 68 050,99</b>

**übersteigt,**

**eine Überschuldung somit nicht vorliegt.**

**Das eigene Kapital vom gesamten Geschäftskapital beträgt 14,3 %**

**hiervon entfallen auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder 2,8 %**

auf die Rücklagen 11,5 %

Das Eigenkapital ist mit 2,8 % der Geschäftsguthaben entschieden zu nieder. Durch die erfolgte Erhöhung des Geschäftsanteils von RM 150,- auf 200,- wird sich dieses Verhältnis verbessern. Die Zahlungsbereitschaft hat sich günstig gestaltet, die laufenden Verpflichtungen konnten stets rechtzeitig bestritten werden, da genügend flüssige Mittel zur Verfügung standen.

Gemäß § 17 des Erbbauvertrages vom 5. Februar 1923 muß die Genossenschaft Fürsorgelasten des badischen Landesfiskus übernehmen, solange das Erbbaugelände auf der domänenärarischen abgesonderten Gemarkung Hardtwald liegt. Mit dem 1. April 1930 ist das Erbbaugelände der Gemarkung Karlsruhe einverleibt, und die Fürsorgelasten werden nunmehr von der Stadt Karlsruhe übernommen.

Die vor diesem Termin entstandenen Fürsorgelasten im Betrage von RM 1007,17 kann die Genossenschaft nicht aus eigenen Mitteln tragen, so daß eine Verrechnung mit den Eigenhandleistungen der Mitglieder zu erfolgen hat, welche die Fürsorge in Anspruch nehmen mußten“

\*

Die Genossenschaft konnte sich trotz der Bemerkungen im Prüfungsbericht nicht dazu entschließen, die vor dem 1. April 1930 entstandenen Fürsorgelasten den zwei Mitgliedern an den Eigenhandleistungen in Abzug zu bringen. Es handelte sich hier um einen Altersrentner und der Witwe eines Genossen, welche unverschuldet in Not geraten waren. Ein Glück war es für die Genossenschaft, daß ab 1. April 1930 das Erbbaugelände an die Stadt Karlsruhe überging. Die einsetzende, immer größer werdende Arbeitslosigkeit von langer Dauer zwang manchen Genossen, die Fürsorge in Anspruch zu nehmen. Diese Anforderungen hätten die Genossenschaft unmöglich verkraften können.

Da diese Angelegenheit vom Prüfer noch einige Male aufgegriffen wurde, wurde in der gemeinsamen Sitzung vom 8. Juni 1936 beschlossen, daß die der Genossenschaft vor dem 1. April 1930 entstandenen Fürsorgelasten für zwei Mitglieder, bei der Auflösung des Eigenhandbaukontos iedem zugewiesenen Mieterdarlehen von RM 600,-, diesen zwei auf die Fürsorgelasten angerechnet werden.

Zu dem Prüfungsbericht stellt die Verwaltung fest, daß die Mitgliederliste nicht geschlossen ist. Sie lehnte es aber ab, besondere Werbemaßnahmen zur Gewinnung neuer Mitglieder durchzuführen, wenn vorläufig keine Aussicht besteht, daß die neuen Mitglieder in absehbarer Zeit eine Wohnung erhalten können. Auf Grund der Eigenart unserer Genossenschaft hat die Anerkennungsbehörde, trotzdem wir keine 150 Mitglieder haben, die Gemeinnützigkeit anerkannt.

\*

In der außerordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 1931 wurde der Gesamtvorstand nicht entlastet; die Entlastung sollte erst erfolgen, wenn der ganze Fehlbetrag des Kassiers gedeckt war. In dieser Versammlung wurde die gesamte Verwaltung mit folgendem Ergebnis neu gewählt:

Vorstand:	Emil Neder, 1. Vorsitzender
	Andreas Meier, 2. Vorsitzender
	Paul Hadermann, Kassier
	Karl Häffele, Schriftführer
	Paul Stephan, Beisitzer
Aufsichtsrat:	Franz Rüsing, 1. Vorsitzender
	Wilhelm Knäbel, 2. Vorsitzender
	Heinrich Bachmeier, 1. Schriftführer
	Max Zöllner, 2. Schriftführer
	Anton Schindler, Beisitzer
	Bartholomäus Pfeiffer, Beisitzer
	Oskar Meier, Beisitzer

Seine erste Aufgabe sah die neugewählte Verwaltung darin, die hohen Mietrückstände hereinzubringen. Die Rückstände wurden fast ganz von drei Genossen verursacht, welche schon jahrelang schlechte Mietzahler waren. Auf Verlangen der Generalversammlung wurden die Namen dieser drei Genossen bekanntgegeben. Sie wurden hier schon eingehend auf ihre Pflichten erfolglos aufmerksam gemacht. Es wurde ihnen dann eine angemessene Frist gesetzt, bis zu welcher sie ihre Rückstände in Ordnung zu bringen bzw. eine Abzahlungsweise mit dem Vorstand zu vereinbaren hatten. Als auch diese Frist erfolglos vorüberging, wurde 1931 und 1932 den drei Genossen die Wohnung gekündigt. Nachdem einer dieser drei Genossen durch Klage eine gerichtliche Bestätigung der Berechtigung der Kündigung erhalten hatte, wurden die drei Wohnungen geräumt. Die neuen Mieter mußten neben der Erwerbung der Mitgliedschaft die satzungsgemäß an

42

Chronik I.

die Ausscheidenden zu zahlende Entschädigung übernehmen. Dafür erwarben diese die Rechte der Ausgeschiedenen. Ein Genosse weigerte sich, die Entschädigung anzunehmen und mußte schließlich erleben, daß das Fürsorgeamt den größten Teil der Entschädigung für erhaltene Fürsorgeleistungen in Anspruch nahm, ohne daß die Genossenschaft eine Möglichkeit hatte, dies zu verhindern.

Zum erstenmal seit Bestehen der Genossenschaft beschloß 1931 der Aufsichtsrat, an die geschäftsführenden Mitglieder der Verwaltung eine **Aufwandsentschädigung** zu zahlen:

1. Vorsitzender des Vorstandes	RM	220,- jährlich,
Kassier des Vorstandes	RM	220,- jährlich,
Schriftführer des Vorstandes.....	RM	30,- jährlich,
zwei Mieteinzieher.....je	RM	60,- jährlich,
Schriftführer des Aufsichtsrates....	RM	10,- jährlich.

Ab 1934 erhielt der Aufsichtsratsvorsitzende RM 100,- jährlich. Der Buchhalter

Gen. Reiter, erhielt eine Entschädigung von RM 200,- jährlich, welche später auf RM 250,-, dann auf RM 300,- jährlich erhöht wurde.

In der Generalversammlung vom 19. März 1932 wurde ein Antrag von Vorstand und Aufsichtsrat, die 1931 aus dem Vorstand ausgeschiedenen Mitglieder gem. § 33 und 34 des Genossenschaftsgesetzes für den noch nicht gedeckten Schaden aus den Unterschlagungen haftbar zu machen, abgelehnt. Der Fehlbetrag wird in der nächsten Bilanz abgeschrieben.

Eine außerordentliche Generalversammlung am 30. April 1932 beschloß verschiedene notwendig gewordene Satzungsänderungen, so erhielt u.a. auch der § 10 a, welcher das Eigenleben unserer Genossenschaft betrifft, folgende Neufassung:

§ 10 a

1. Gibt ein Genossenschaftsmitglied ohne eigenes Verschulden seine Genossenschaftswohnung auf, so ist die Genossenschaft verpflichtet, dem Ausziehenden diejenigen Werte zu ersetzen, welche dieser aus eigenen Mitteln auf dem von ihm bewohnten Grundstück und Wohnhaus erstellt hat. Die Höhe der von ihm erstellten Werte wird durch eine von der Generalversammlung zu bestimmende Kommission von drei Mitgliedern festgesetzt. Der Vorsitzende des Vorstandes bzw. dessen Stellvertreter führen den Vorsitz in dieser Kommission. Der Ausziehende muß gehört werden.

2. Die festgesetzte Summe muß innerhalb zwei Jahren ausbezahlt sein. Der Geschäftsanteil wurde in dieser Versammlung von RM 150,- auf 200,- erhöht. Im Jahre 1932 wurden in Selbsthilfe sämtliche Fenster, Läden und Vorgartenzäune neu gestrichen. Die Genossenschaft stellte das Material und der einzelne Genosse führte die Arbeiten aus. Für die geleistete Arbeit wurden RM 30,- gutgeschrieben, welche dem Geschäftsanteil, der von RM 150,- auf 200,- erhöht worden war, zugeschrieben.

Chronik I

43

### **Schwierigkeiten nach der Machtübernahme 1933**

Durch die Machtübernahme der NSDAP sollte auch die Verwaltung der Genossenschaft gleichgeschaltet werden. Vorstand und Aufsichtsrat stellten ihre Ämter in der Generalversammlung vom 6. Mai 1933 zur Verfügung. Der in der Versammlung anwesende Verbandsprüfer wies eingehend auf die einwandfreie Arbeit der seit 1931 im Amt befindlichen Verwaltung hin, welche in diesen zwei Jahren Außerordentliches in vorbildlicher Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat geleistet hat. Im Interesse der Genossenschaft und vor allem um keine neue Krise heraufzubeschwören, bat er die Versammlung um Vertrauen zu den an der Spitze stehenden Männern. Die Verwaltung forderte er auf, ihren Rücktritt zurückzuziehen. Die Wahl ergab ein Ausscheiden des Gen. Pfeiffer aus dem Aufsichtsrat, an dessen Stelle Gen. Weiss gewählt wurde. Gen. Stephan schied aus dem Vorstand aus, da er auswärts eine Arbeitsstelle angenommen hatte. An seine Stelle wählte der Aufsichtsrat den Gen. Zöllner in den Vorstand.

Auf Grund des Gleichschaltungsgesetzes mußte die Kreisleitung der NSDAP die Verwaltung der Genossenschaft bestätigen. Diese erfolgte nach Begründung durch den Prüfungsverband am 17. Juli 1933, trotzdem kein Mitglied der Verwaltung der NSDAP angehörte und trotzdem, daß nach dem Gleichschaltungsgesetz mindestens 52 % der NSDAP angehören mußten. Der Verwaltung war zu diesem Zeitpunkt kein Mitglied der NSDAP in der Genossenschaft bekannt.

Ein wegen genossenschaftsschädigenden Verhaltens 1930 aus der Genossenschaft ausgeschlossener Genosse, hatte sich nach seinem Ausschluß der NSDAP angeschlossen, war bis 1933 Zellenleiter geworden und glaubte nun seine Stunde gekommen, um seinen Ausschluß rückgängig machen zu lassen.

Mit Unwahrheiten und Verleumdungen beschwerte er sich bei der Kreisleitung der NSDAP gegen die Verwaltung. Die Angelegenheit wurde unter Einschaltung des Prüfungsverbandes untersucht und es wurden keine Verfehlungen oder Ungerechtigkeiten festgestellt. Zum Schluß wandte sich der Genosse an das Justizministerium, welches seine Angelegenheit erneut untersuchte.

*In dem Bescheid des Herrn Justizministers an die Ortsgruppe Mühlburg der NSDAP wurde u.a. folgendes aufgeführt:*

„Unter Bezugnahme auf die dortseits mit Schreiben vom 3. Mai 1933 überreichte Beschwerde eines Zellenwartes wegen angeblicher unehrlicher Machenschaften bei der 'Eigenhandbau-Baugenossenschaft' hat der 'Badische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen e.V.' eine umfangreiche Denkschrift zur Entkräftung der Anwürfe vorgelegt. Ich füge einige wichtige Stellen der Denkschrift sowie Abschrift zweier Erklärungen an, welche letztere von einer großen Anzahl von Genossen, darunter der zwei von dem Beschwerdeführer als Zeuge benannten Genossen, unterschrieben sind.

44

Chronik I.

Aus diesen Auszügen und Erklärungen gewinnt man den Eindruck, daß der Beschwerdeführer besser getan hätte, zu schweigen.

Es kann keine Rede davon sein, daß die 'Eigenhandbau-Genossenschaft' irgendwie ein marxistisches Unternehmen ist. Daß die Genossenschaft immer auf neutraler Grundlage geführt wurde, beweist die Anlage, auf welcher sämtliche Mitglieder der Genossenschaft dies bezeugen.

Der Beschwerdeführer wurde nicht wegen seiner Zugehörigkeit zur NSDAP ausgeschlossen, da er z. Z. seines Ausschlusses am 30. April 1930 überhaupt nicht Mitglied der NSDAP war, sondern erst nach seinem Ausschluß schloß er sich im August 1930 dieser Partei an, wahrscheinlich um dort Hilfe zu suchen. Gegen seinen Ausschluß strengte er einen Prozeß beim Amtsgericht Karlsruhe an, den er in zwei Instanzen verlor. Auch seinen Prozeß wegen Räumung der Genossenschaftswohnung verlor er in zwei Instanzen. Aus der Urteilsverkündung geht klar und deutlich sein jahrelanges satzungswidriges Verhalten hervor. Ich kann mich des Eindrucks nicht erwehren, daß eine Nachprüfung erfolgt, ob der Beschwerdeführer nicht aus der Partei zu entfernen ist. Ich empfehle deshalb, daß der Ortsgruppenleiter zusammen mit dem Ushla-Vorsitzenden bei dem Prüfungsverband die gesamten Akten einsieht und danach die Sache dem Ushla unterbreitet

Gez. Dr. Walker.“

Aber auch die drei 1931 und 1932 ausgeschlossenen Mitglieder entdeckten ihre nationalsozialistische Einstellung und beantragten bei der Kreisleitung, daß der 1. und 2. Vorsitzende, sowie der Aufsichtsratsvorsitzende aus ihren

Wohnungen entfernt werden, um den drei Ausgeschlossenen deren Wohnungen zuzuweisen. Bei einer Vorladung auf der Kreisleitung, an welcher auch ein Vertreter des Prüfungsverbandes vertreten war, von Seiten der Beschwerdeführer aber nur einer erschien, wurde die Beschwerde eingehend geprüft. Es wurde die Haltlosigkeit der Anschuldigungen festgestellt und dem anwesenden Beschwerdeführer wurde seitens der Kreisleitung erklärt, daß es sich mit dem Tragen des Braunhemdes nicht verträgt, andere Menschen zu verleumden.

Die Verwaltung ging trotz dieser von außen herangetragenen Verdächtigungen unbeirrt ihren Weg zur Gesundung der Genossenschaft weiter. Um die große Arbeitslosigkeit einzudämmen, gab die Reichsregierung im Jahre 1933/34 Zuschüsse zur Durchführung von Arbeitsprogrammen. Die Genossenschaft ließ sämtliche 90 Wohnungen innen tapezieren und neu anstreichen. Die Arbeit wurde an zwei Handwerksmeister vergeben.

Die Kosten hierfür beliefen sich auf fast RM 10 000,-. Hierfür wurden RM 3 810,98 an Reichszuschüsse und Zinsvergütungsscheine vom Reich zurückerstattet.

### Bauabschnitt 1934

Chronik L

45

Ab 1. Januar 1934 wurden die Mieten ermäßigt. Die Ermäßigung betrug bei

2 Wohnungen je RM	3,-	= RM	6,-
10 Wohnungen je RM	4,-	= RM	40,-
10 Wohnungen je RM	4,50	= RM	45,-
68 Wohnungen je RM	5,-	= RM	<u>340,-</u>
monatlich		RM	431,- jährl. RM 5 172,-.

Trotz der Mietsenkung und der Erneuerung der 90 Wohnungen war die finanzielle Lage der Genossenschaft so günstig, daß sich Vorstand und Aufsichtsrat in mehreren Sitzungen mit einem Neubauprogramm befaßten. Da der Genossenschaft kein Baugelände zur Verfügung stand, wurde beschlossen, am Postweg, wo die Grundstücksgröße 1364 bis 1995 qm betrugen, zwischen jedem Doppelhaus ein weiteres Doppelhaus einzubauen. Die Grundstücksgröße ist im Durchschnitt immer noch so groß, wie bei den übrigen Häusern. Die Genossen, welche am Postweg wohnten, hatten zum größten Teil kein Verständnis für das Bauvorhaben. Als ihnen aber kein Erfolg mit ihren Einsprüchen beschieden war, wollten sie eine Entschädigung für das abzutretende Gartengelände, mit der Begründung, daß sie doch den Boden erst urbar gemacht hätten. Letzteres war wohl richtig, sie vergaßen aber zu bedenken, daß sie länger als zehn Jahre die Nutznießung aus diesen Grundstücken hatten.



In einer außerordentlichen Generalversammlung am 8. Februar 1934 wurde das Bauprogramm genehmigt und der Vorstand ermächtigt, die notwendigen Anleihen bzw. Hypotheken aufzunehmen. Die Verwaltung beschloß aus praktischen Erwägungen die Doppelhäuser schlüsselfertig zu vergeben. Die Bauleitung und Plangestaltung wurde Herrn Architekt Herm übertragen. Die Häuser wurden nicht wie die übrigen 90 in Selbsthilfe erstellt. Es wurden verschiedene Angebote eingeholt und der „Bauhütte“, welche als zuverlässig bekannt war, der Zuschlag erteilt.

*Aus dem Werklieferungsvertrag zwischen der Genossenschaft und der „Bauhütte“ ist folgendes erwähnenswert:*

„Die Bauhütte Karlsruhe erhält für die schlüsselfertige Ausführung eines Doppelhauses mit zwei Wohnungen die feste runde Summe von RM 13 400,-, somit für sechs Doppelhäuser mit zwölf Wohnungen RM 83 400,-. Nachforderungen für Material oder Lohnerhöhung sind ausgeschlossen. Die vorgenannte Summe ist unbedingt als Festpreis zu betrachten.

Der Vertrag enthält die Zahlungstermine der Genossenschaft sowie die Termine über den Vollzug der Arbeiten. Sämtliche Wohnungen müssen bis 31. Juli 1934 bezugsfertig sein. Falls dieser Termin nicht eingehalten wird, hat die Genossenschaft das Recht, für jeden Tag der Verspätung an der Abrechnung RM 25,- in Abzug zu bringen, ohne daß der Nachweis des entstandenen Schadens verlangt werden kann. Nur wenn die Bauhütte ohne

ihr Verschulden an der Fortführung der Arbeiten gehindert ist, kann der Termin hinausgeschoben werden.

In der schlüsselfertigen Bausumme ist die Planfertigung und Bauleitung des Architekten inbegriffen. Die sechs Doppelhäuser bzw. zwölf Einfamilienhäuser bestehen aus drei Zimmer, Küche, Vorratskammer, Badezimmer, Keller, Waschküche. Von der Erstellung eines Stalles wurde bei diesen Häusern abgesehen.

Die Kellerumfassungswände sind 45 cm stark in Stampfbeton herzustellen. Die Umfassungswände in Erd- und Obergeschoß sind in 39 cm starkem Backsteinmauerwerk auszuführen. Für die Güte sämtlicher für die schlüsselfertige Ausführung in Frage kommender Arbeiten übernimmt die Bauhütte eine dreijährige Garantie nach Bezug der Neubauten.“

Erfreulich war, daß 13 arbeitslose Genossen mit 1636 Arbeitstagen und mit einer Lohnsumme von RM 8453,50, d.s. fast 10 % der gesamten Baukosten, welche in Form von Lohn unseren Mitgliedern direkt wieder zuflossen, bei diesem Bauprojekt in Arbeit und Brot kamen. Die gesamten Herstellungskosten betrugen einschl. eines von der Stadt Karlsruhe gegebenen verlorenen Zuschusses von RM 3600,- RM 90791,22. Der Bilanzwert beträgt demnach RM 87 191,22, d.s. je Wohnungseinheit rd. RM 7600,-.

Unser Antrag auf verbilligte Reichsdarlehen wurde abgelehnt. Ebenso wurde die erwartete zehnjährige Steuerfreiheit nur für fünf Jahre bewilligt.

Die Finanzierung der Neubauten gestaltete sich wie folgt:

Girokredit der Städt. Sparkasse Karlsruhe	RM	40 320,-
Verlorener Zuschuß der Stadt	RM	3 600,-
Mieterdarlehen.	RM	20 800,-
Eigenkapital	<u>RM</u>	<u>26 071,-</u>
	RM	90 791,-

Die Mieterdarlehen wurden für fünf Jahre zinsfrei gegeben. Rückzahlung sechs Monate nach Auszug. Solange die Wohnung benützt wird, ist eine Kündigung des Darlehens nicht möglich.

Das investierte Eigenkapital betrug rd. 29 % der Gesamtbaukosten. Bei Zahlung eines Mieterdarlehens von RM 1800,- wurde die Monatsmiete auf RM 45,- festgesetzt, zuzüglich einer Gartenpacht je nach Größe des Gartens. Bei weniger als RM 1800,- oder ohne Mieterdarlehen erhöhte sich die Monatsmiete um RM 1,- für je RM 100,- weniger Darlehen. Der Bezug der Wohnungen erfolgte am 1. Oktober 1934. Ab 1935 erhöhten sich die jährlichen Mieteinnahmen um rd. RM 7000,-.

In der Generalversammlung vom 14. April 1934 wurden an Stelle der ausgeschiedenen Genossen Weiß, Bachmaier und Knäbel die Genossen Zimmermann, Emmler und Fries in den Aufsichtsrat gewählt.

*Auszug aus dem Prüfungsbericht des Verbandes für das Jahr 1934:*

„Das gesamte Vermögen beträgt	RM	524 381,65
die Schulden betragen	<u>RM</u>	<u>419 581,25</u>

Chronik L

47

Das Vermögen übersteigt die Schulden um RM 104 800,40

Eine Überschuldung liegt nicht vor.

Das fremde Kapital beträgt 80 % des Gesamtvermögens, das Eigenkapital beträgt 20 % des Gesamtvermögens, von diesen 20 % entfallen 3,9 % auf die Geschäftsguthaben und 10,1 % auf die Rücklagen.

Das gesamte Eigenkapital steht in einem günstigen Verhältnis zum fremden bzw. gesamten Geschäftskapital. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder sind entschieden zu nieder. Die Zahlungsbereitschaft hat sich ausreichend gestaltet, die laufenden Verbindlichkeiten wurden jeweils zum Verfalltage restlos abgedeckt. Die Rentabilität war ausreichend. Die Bruttorente betrug 1934 rd. 7,5 %, gegenüber 8,5 % 1933, was auf die am 1. Januar 1934 erfolgte Mietermäßigung zurückzuführen ist.“

\*

Der § 16 Abs. 2 unserer Satzung erhält folgenden Zusatz:

„Jeder Genosse, der in den Genuß einer Wohnung kommt, muß den ersten Geschäftsanteil voll einbezahlt haben und hat einen weiteren Geschäftsanteil zu erwerben.“

Da bei der Struktur unserer Genossenschaft es sehr schwer fallen dürfte, den zweiten Geschäftsanteil in absehbarer Zeit hereinzubringen, wurde in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den zweiten Geschäftsanteil in voller Höhe von RM 200,- dem Eigenhandbaukonto zu entnehmen und auf Geschäftsanteil zu überschreiben. Den 12 Genossen in den neubauten Häusern am Postweg wurden von ihrem Mieterdarlehen RM 200,- für einen zweiten Geschäftsanteil entnommen und dem Geschäftsguthaben zugeschrieben. Dieser Regelung stimmte die Generalversammlung einstimmig zu. Ebenso dem Vorschlag der Verwaltung, das Eigenhandbaukonto aufzulösen und an dessen Stelle jedem der 90 Genossen ein Mieterdarlehen von RM 600,- zuzuschreiben, welches in seinem Sparbuch eingetragen wird. Hiermit erhielt jeder der in Frage kommenden Genossen als Entschädigung für die geleisteten Arbeitsstunden, einschließlich des Geschäftsanteils von RM 200,-, den Betrag von RM 800,- gutgeschrieben. Hiermit verschwindet diese Bilanzposition, welche bei jeder amtlichen Prüfung zu Beanstandungen führte. Wenn der Genossenschaft auch keine baren Mittel neu zugeführt wurden, so erfährt doch das Eigenkapital durch die Überschreibung von RM 20 400,- weiterer Geschäftsanteile eine wesentliche Stärkung, während die Schulden um diesen Betrag geringer werden.

### **Bauabschnitt 1936**

Im Geschäftsjahr 1935 beschäftigte sich die Gesamtverwaltung unter vielem anderem mit der weiteren Bautätigkeit. Der Vorstand wurde beauftragt, mit der Domäne und der Stadt Karlsruhe zwecks Überlassung von Baugelände zu verhandeln. Die ordentliche Generalversammlung vom 21. März

48

#### **Chronik I**

1936 gab die Zustimmung zur Erstellung von sechs Doppelhäusern in dem Waldstück zwischen Postweg und Hertzstraße.

Nach vielen Verhandlungen überließ uns die Domäne das Grundstück zwischen Postweg und Hertzstraße im Erbbauvertrag. Es mußte eine Neue Straße angelegt werden, welche den Namen Funkerweg – später St.-Barbara-Weg – erhielt. Für unsere Kinder fiel durch die Überlassung dieses Geländes ein natürlicher schattiger Spielplatz fort. Andererseits wurde auch hier manches Gerümpel abgeladen, so daß dieses Waldstück keine Zierde für unsere Genossenschaft war.

Ein großer Spielplatz in Größe von 2473 qm befindet sich innerhalb der Siedlung, wo die Kinder, ohne den Gefahren der Straße ausgesetzt zu sein, spielen können. Die Genossenschaft hat denselben mit Schaukeln usw. ausgestattet, welche allerdings im Kriege verfielen. 1952 ließ die Stadt diesen Spielplatz mit Geräten und Fußballtoren ausstatten.

Die Planung sah sechs Doppelhäuser mit zwölf Wohnungen vor. Ein Doppelhaus am Postweg, vier Doppelhäuser am St.-Barbara-Weg und ein Doppelhaus an der Hertzstraße. Die Häuser wurden nach dem gleichen Typ wie die 1934 erbauten hergestellt. Diese Häuser erhielten auch Kanalanschluß. Herr Architekt Herm wurde wieder mit der Planung und Bauüberwachung betreut. Nach Einholung verschiedener Angebote erhielt die Bauhütte den Zuschlag für die schlüsselfertige Erstellung der sechs Doppelhäuser. Als Baukosten wurden einschl. des Architektenhonorars RM 100 000,-, d.s. je Einfamilienhaus rd. RM 8333,50 festgesetzt. Gegenüber dem Bauabschnitt von 1934 haben sich die Baukosten nicht unerheblich erhöht, was ausschließlich auf bessere Baukonjunktur gegenüber 1934 zurückzuführen ist, da während dieser Zeit weder Lohnerhöhung noch eine Verteuerung des Baumaterials stattgefunden hatte. Der Werklieferungsvertrag deckte sich bezüglich der Bauausführung usw. mit dem Vertrag von 1934.

Nach Fertigstellung der Rohbauten mußte das Gelände teilweise stark aufgefüllt werden. Die städtische Müllabfuhr hat hier allerhand Fahren entleert. Die Zuführung erfolgte unentgeltlich. Die Planierung ging auf Kosten der Genossenschaft. Die Wohnungen wurden am 1. Oktober 1936 bezogen.

Die gesamten Herstellungskosten betrugen lt. Abrechnung:

Schlüsselfertige Herstellung der 6 Doppelhäuser	RM	95 000
Architektenhonorar	RM	5 000
Straßen- und Gehwegkosten, Gartenanlagen, Einfriedungen,		
Stützmauer an der Nordseite	<u>RM</u>	<u>19 930</u>
Gesamtherstellungskosten	RM	121 930

d.s. rd. 10 160 RM je Einfamilienhaus.

Die Finanzierung erfolgte wie folgt:

Öffentliches Baudarlehen	RM	18 000 = 14,76 %
--------------------------	----	------------------

	Chronik I		49
Städt. Sparkasse (Kontokorrentkredit)	RM	50 000	= 41,01%
= insges. 55,77% Fremdmittel			
Mieterdarlehen	RM	10 500	= 8,61 %
Eigenmittel der Genossenschaft,	RM	43 430	= 35,62%
= insges. 44,23 % Eigenmittel			

Die Miete betrug bei zur Verfügungstellung von RM 1600,- Mieterdarlehen und Zeichnung von zwei Geschäftsanteilen zu je RM 200,- RM 55,- monatlich. Wenn weniger Mieterdarlehen gegeben wurden, erhöhte sich die Miete bis auf RM 70,- bzw. 72,- je nach Gartengröße.

Die Sollmiete beträgt RM 9172,-, d.s. 7,5 % der gesamten Herstellungskosten.

\*

An Stelle des ausgeschiedenen Gen. Fries wurde in der Generalversammlung vom 21. März 1936 Gen. Traub in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Generalversammlung am 20. März 1937 wurde Gen. Hayer an Stelle des ausgeschiedenen Gen. Emmeler in den Aufsichtsrat gewählt.

*Auszug aus dem Prüfungsbericht des Verbandes für die Jahre 1936/37:*

„Die Ertragswirtschaft der Genossenschaft ist nach Berücksichtigung ausreichender Abschreibungen und Rückstellungen rentabilitätsmäßig auch nach Eintreten der vollen Steuerpflicht für die Grundstücke noch durchaus angemessen. Die Barüberschüsse werden jedoch durch übermäßige Tilgungsverpflichtungen dem Unternehmen restlos entzogen. Die Ansammlung von Eigenmitteln aus der laufenden Wirtschaft und ihr Einsatz als Baueigenkapital ist daher solange unmöglich, als die Tilgungsverpflichtungen in bisheriger Höhe bestehen. Störungen in der Zahlungsbereitschaft werden nicht eintreten. Das Eigenkapital zeigt sowohl betragsmäßig wie auch bezogen auf die Bilanzsumme insgesamt und in den Einzelgruppen eine Verstärkung durch die Erhöhung der Geschäftsguthaben und die Zuweisung der Gewinne zu den Rücklagen. Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital ist trotz der durch die Bautätigkeit bedingten Zugänge infolge der Umbildung von Fremdkapital in Eigenkapital und der laufenden Tilgungen zurückgegangen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital ist als günstig anzusprechen. Diese Entwicklung wird auch künftig zu erwarten sein.

Das Anlagevermögen hat durch die Neubautätigkeit weiter zugenommen, während das Umlaufvermögen nur geringe Schwankungen aufweist.

Insgesamt ist das Eigenkapital der Genossenschaft als vollwertiges Reinvermögen vorhanden, das in den Überschüssen aus der laufenden Ertragswirtschaft eine angemessene Verzinsung erfährt. Die Geschäftsunkosten haben sich satzungsgemäß und tatsächlich in angemessenen Grenzen gehalten und sind als nieder anzusprechen.“

\*

50

#### Chronik I

Der Sparkassenkredit in Höhe von RM 50 000,- wirkte sich auf die Zahlungsbereitschaft insofern ungünstig aus, als dieser mit 20 % getilgt werden mußte. Auf ein Gesuch der Genossenschaft wurde die Tilgung auf 10 % herabgesetzt.

\*

Eine Beschwerde der Genossenschaft an die Heeresverwaltung des Standortes Karlsruhe betr. der Ruhestörung durch den Wiederaufbau und Inbetriebnahme des Schießstandes am Postweg blieb erfolglos.

\*

1936 wurde erstmals eine Rückstellung für die Durchführung der Kanalisation in der Siedlung vorgenommen. Im Jahre 1937 wurde ein Vorstoß beim

städtischen Tiefbauamt unternommen, um die Kanalisierung der Genossenschaftshäuser zu erreichen. Nach Auskunft dieses Amtes kann erst dann die Kanalisierung durchgeführt werden, wenn ein Entlastungskanal vom Lama- yplatz bis zum Klärwerk gebaut ist, da der alte Kanal nicht ausreicht, um die zusätzlichen Abwasser aufzunehmen. Nach einem Voranschlag von Archi- tekt Herm belaufen sich die Kanalisierungskosten für die 102 nicht ange- schlossen Häuser auf RM 76 000,-.

In der gemeinsamen Sitzung vom 20.Juli 1937 wurde beschlossen, daß sich die Gesamtverwaltung an den Veranstaltungen und Tagungen des deutschen Bauvereinstages und gleichzeitig 40 jährigen Jubiläums des Mieter- und Bau- vereins am 23.,24. und 25.Juli 1937 beteiligt. Als Ersatz der hierbei entste- henden zusätzlichen Unkosten wurden für den 23.= RM 2,-, den 24.= RM 5,- und den 25.= RM 3,- festgesetzt. Eine anläßlich des Bauvereinstages er- folgte Besichtigungsfahrt der Karlsruher Genossenschaftshäuser, führte auch durch unsere Siedlung, wovon die Teilnehmer, wie aus Gesprächen zu ent- nehmen war, beeindruckt waren.

Seit 1937 ist die 10jährige Steuerfreiheit der 90 Altbauwohnungen abgelaufen. Die Grundsteuer betrug 1934 6 %, 1935 11 %, 1936 12 %, 1937 12 %, 1938 14 %, 1939 22 % der Sollmiete.

Im Jahre 1939 wurde von der Stadt Karlsruhe die Rückzahlung von RM 122 618, 75 Baudarlehen verlangt. Die Genossenschaft soll mitteilen, bis wann und evtl. in welchen Teilzahlungen der Betrag bezahlt wird. Auf das Schrei- ben der Genossenschaft, das es auf Grund der finanziellen Lage nicht mög- lich sei, irgendwelche außerplanmäßigen Zahlungen zu leisten, kam die Ant- wort, daß die Stadt Kenntnis genommen habe. Die Forderung wurde nicht mehr erhoben.

Nach Ausbruch des Krieges im August 1939 wurde ein Teil unserer Genos- sen zur Wehrmacht eingezogen. Frauen mit Kindern wurden evakuiert. Da die Wohnungen dieser Genossen nicht aufgegeben waren, mußte die Miete weiterbezahlt werden, da ja auch die Genossenschaft ihre Zahlungen weiter leisten mußte. Es bedurfte verschiedener Schreiben, bis die lfd. Mietzahlung

wieder geregelt war. Bis Dezember 1939 waren die Evakuierten fast alle wie- der zurückgekehrt.

Im September 1939 wurden die Genossenschaftsakten vorübergehend nach auswärts in Sicherheit gebracht.

In der Generalversammlung vom 15.März 1940 wurden an Stelle der ausge- schiedenen Genossen Zimmermann und Traub die Genossen Molitor und Ludwig Schneider in den Aufsichtsrat gewählt.

Nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen müssen die Spareinrichtungen der Genossenschaften nach den Richtlinien des Reichskreditwesens aufgebaut werden. Da für kleinere Genossenschaften diese Bestimmungen zu kompliziert sind, wurde die Aufhebung unserer Spareinrichtung zum 31. Dezember 1941 beschlossen.

Die Genossenschaft besitzt auf Grund des Erbbauvertrages 28,04 ar unbebaute Grundstücke. Diese sind an Genossen gegen Pachtzins verpachtet.

*Auszug aus dem Prüfungsbericht des Verbandes zum 31. Dezember 1939:*

„Der ausgewiesene Gewinn stammt mit rd. RM 8 600,- aus der ordentlichen Wirtschaft. Dieser Betrag verzinst das bilanzmäßig ausgewiesene Eigenkapital (einschl. Rückstellungen) mit rd. 4,9 %.

Der geldmäßige Überschuß aus der ordentlichen Wirtschaft beläuft sich auf rd. RM 11 000,-, da die vertraglichen Tilgungen rd. RM 1350,- über den Abschreibungen liegen und andererseits die Zuweisung zur Bauerneuerungsrückstellung von rd. RM 3 760,- keine Ausgabe bedingt. Der Überschuß wurde restlos zur verstärkten Rückzahlung des Sparkassenkredits verwandt. Zukünftig dürfte sich der Überschuß in ähnlicher Höhe ergeben, so daß der Kredit in 3-5 Jahren zurückgezahlt sein kann.

Empfehlenwerter ist jedoch eine Umschuldung des Sparkassenkredites in billigeren langfristigen Hypothekenkredit, damit die laufenden Überschüsse als Eigenkapital für eine künftige Bautätigkeit angesammelt werden können.



Dies wird auch von der Genossenschaft angestrebt, hat jedoch in der geringen Beleihungsfähigkeit des Erbbaugeländes einen entscheidenden Widerstand.

Schwierigkeiten in der Zahlungsbereitschaft entstehen der Genossenschaft nicht da sie den laufenden Verpflichtungen aus den

laufenden Einnahmen

nachkommen kann und ihr darüber hinaus die verstärkte Tilgung des Sparkassenkredites möglich ist.

Infolge der Tilgungsleistungen und Rückzahlungen ist das Gesamtkapital seit 1937 um rd. RM 23 300,- gesunken. Das Eigenkapital und die Rückstellungen sind dagegen in dieser Zeit sowohl absolut (um rd. RM 25 500,-) als auch relativ (um rd. 6,6%) gestiegen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital ist günstig. Die Kapitalbildung ist als gut anzusprechen.“

\*

Am 26. Oktober 1940 wurde der Sparkassenkredit für den St.-Barbara-Weg in Höhe von RM 50 000,- von der Bad. Landeskreditanstalt Karlsruhe in Höhe von RM 60 000,- umgeschuldet. Der Zins hierfür beträgt 4 %, die Tilgung 1 %.

### **Erwerb von Grundstücken**

Durch Rundschreiben des Verbandes wurde immer wieder auf die Richtlinien des Reichswohnungskommissars hingewiesen, daß die Baugenossenschaften alle Vorbereitungen zu treffen hätten, um nach dem Kriege sofort mit der Wohnungsbautätigkeit beginnen zu können. Die Genossenschaft hat wohl noch am Riesel- und Postweg ein Erbbaugelände in Größe von rd. 28 ar, welches aber zur Bebauung wegen der Nähe des Flugplatzes nicht freigegeben wird. Um Baugelände zu erhalten wurde mit der Stadtverwaltung, wie auch mit verschiedenen privaten Grundstückbesitzern, Verhandlungen aufgenommen. Mit der Firma Marktstahler & Barth wurde schließlich ein Kaufvertrag über ein Baugelände 12 102 qm zum Preise von RM 4,- je qm = RM 48 408,- abgeschlossen. Der Geländekauf wurde am 9. Januar 1941 in das Grundbuch eingetragen. Das Gelände befindet sich im Gewann Obersee hinter der Fabrik von Marktstahler & Barth im Zuge des verlängerten Heimgartenwegs und der geplanten Zietenstraße. Die Stadt will der Genossenschaft ein Vorkaufsrecht für das anschließende Gelände in Größe von 2 737 qm einräumen.

Nach vielen Verhandlungen hatte das Planungsamt zugestimmt, daß auf dem gekauften Gelände statt der vorgesehenen Einfamilienhäuser auch zweistöckige Reihenhäuser mit Mansarden erstellt werden dürfen. Nach dem von Herrn Architekt Herm aufgestellten Bebauungsplan waren 108 Zweizimmerwohnungen vorgesehen, so daß nach Durchführung dieses Planes die von der Prüfungsbehörde jedes Jahr beanstandete Mitgliederzahl, die vorgeschriebene Zahl von 150 übersteigt. Zur Finanzierung dieses Projektes erhielt die Genossenschaft Zusagen für Hypothekengelder durch Belastung der alten Häuser in Höhe von RM 123 000,-, welche nach Durchführung des Projektes ausbezahlt werden sollten.

Die Sparkasse der Genossenschaft wurde am 31. Dezember 1941 aufgelöst. Die Spareinlagen der Genossen wurden zum größten Teil als Mieterdarle



hen zur Verfügung gestellt.

Der Sturmschaden im März 1940 forderte einen Aufwand von rd. RM 1 600,-. Auf ein Gesuch an die Gebäudeversicherungsanstalt überwies diese den Betrag von RM 400,-.

In der Genossenschaftsversammlung am 22. März 1940 wurde Gen. Andreas Meier an Stelle des ausgeschiedenen Gen. Rüsing in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats nach der Genossenschaftsversammlung wurde Gen. Andreas Meier als Vorsitzender des Aufsichtsrats gewählt. Er wählte den Gen. Rüsing als 2. Vorsitzenden des Vorstandes.

In der Genossenschaftsversammlung am 30. Juni 1942 wurde erstmals seit Bestehen der Genossenschaft die Auszahlung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben beschlossen.

### **Verschmelzungs- und Verkaufverhandlungen**

In der Generalversammlung am 22. März 1941 gab der Vorstand in seinem Geschäftsbericht den Mitgliedern bekannt, daß infolge eines Führer-Erlasses vom 15. November 1940 von der Prüfungs- und Aufsichtsbehörde grundsätzliche Richtlinien für die zukünftige Arbeit den Genossenschaften zur Pflicht gemacht werde. Genossenschaften, die wirtschaftlich nicht in der Lage sind, zu bauen, wird die Gemeinnützigkeit entzogen oder sie müssen sich einer größeren Genossenschaft anschließen. Als Auswirkung dieser Richtlinien hat bereits am 27. November 1940 eine größere Genossenschaft unsere Verwaltung zu einer Besprechung eingeladen, um wegen einer Verschmelzung Fühlung zu nehmen. Unsere Vertreter lehnten jedoch einen Zusammenschluß ab, weil das Eigenleben der Genossenschaft, aus der sie entstand, nicht mit dem Charakter einer anderen Genossenschaft in Einklang zu bringen ist und besonders auch unsere Wirtschaftslage keinen Grund zu einer Verschmelzung bietet. Wir sind entschlossen und bestrebt, uns selbst zu erhalten und darüber hinaus uns zu einer größeren Genossenschaft zu entwickeln.

Um die Selbständigkeit zu sichern und auch um die flüssigen Mittel nicht für Kriegszwecke hergeben zu müssen, wurden die vorher beschriebenen Maßnahmen betreffend Grundstückskauf, Planfertigung usw. durchgeführt. Aber dieses nützte alles nichts. Bei einer gelegentlichen Vorsprache auf dem Verbandsbüro kam unzweideutig zum Ausdruck, daß in Karlsruhe verschiedene, besonders kleinere Genossenschaften, sich verschmelzen müßten. Wenn keine Verschmelzung auf freiwilliger Basis zustande komme, müßte über kurz oder lang mit einer Verschmelzung auf dem Verordnungswege gerechnet werden.

In einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde beschlossen, alles zu versuchen, um selbständig zu bleiben. Sollte dieser Ver

such fehlschlagen, uns nur zu Bedingungen zu verschmelzen, welche der Eigenart unserer Genossenschaft gerecht werden. Die Gen. Neder und Rüsing

54

Chronik I

wurden beauftragt, alle nötigen Verhandlungen zu führen und jeweils Bericht zu erstatten. Aus diesem Grund wurde vereinbart, daß Gen. Andreas Meier aus dem Vorstand ausscheidet und an seine Stelle Gen. Rüsing als zweiter Vorsitzender vom Aufsichtsrat gewählt wird. In einem Rückblick und Ausblick über das Wesen, die Eigenart und die Erfolge der „Eigenhandbau“ wurde nachgewiesen, daß die Genossenschaft lebensfähig und wert ist, ihr Eigenleben selbständig weiter zu führen. Es wurde trotzdem immer deutlicher, daß die „Eigenhandbau“ um eine Verschmelzung nicht herumkommt. Einer Einladung einer weiteren Genossenschaft folgend, machte auch diese den Vorschlag, eine Verschmelzung mit ihr zu überlegen. Dieser Vorschlag wurde abgelehnt und beschlossen, wenn eine Verschmelzung nicht zu umgehen ist, die Verhandlungen mit dem Mieter- und Bauverein als leistungsfähigste Genossenschaft aufzunehmen.

Unsererseits wurden Richtlinien aufgestellt, welche bei einer evtl. Verschmelzung zu berücksichtigen sind. Eine der Hauptbedingungen war, daß die übernehmende Genossenschaft unsere auf Grund der Selbsthilfe sehr niedrig gehaltenen Mieten garantiere. Bei einer Besprechung mit dem Mieter- und Bauverein wurden unsere Bedingungen fast restlos angenommen. Bezüglich der Miethöhe machte er den Vorbehalt, daß der Prüfungsverband dieser Regelung seine Zustimmung gibt. Der Verband war hierzu nicht in der Lage, infolgedessen war für uns eine neue Situation entstanden. Nach reiflicher Überlegung beschloß die Verwaltung, nunmehr die Verhandlungen auf der Basis weiter zu führen, daß die 90 in Selbsthilfe erbauten Häuser in das Eigentum der Mitglieder übergehen.

Am 19. Mai 1941 fand auf dieser Basis eine Besprechung mit dem Mieter- und Bauverein statt mit dem Ergebnis, daß die „Eigenhandbau“ mit dem Prüfungsverband Rücksprache nimmt, wie dieser sich zu einer Übertragung der 90 Häuser in Eigentum stellt. Wir sollen dem Verband entsprechende Vorschläge unterbreiten. Am nächsten Tage wurde unsererseits beim Verband vorgesprochen mit dem Ergebnis, daß uns der Verband folgenden

A k t e n v e r m e r k zur Verfügung stellte:

***Betr.:Zusammenlegung von Wohnungsunternehmen***

*Parksiedelung „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. Karlsruhe*

Die Vorstandsmitglieder N e d e r und R ü s i n g haben heute vorgesprochen und mitgeteilt, daß sie mit dem Vorstand des Mieter- und Bauverein e.G.m.b.H. in Karlsruhe die Verhandlungen wegen der Verschmelzung aufgenommen haben. Dabei wird aber zunächst die Bedingung gestellt, daß die

während der Inflationszeit erstellten 62 und nach der Inflationszeit erstellten 28, also insgesamt 90 auf der Grundlage der Selbsthilfeleistung errich

teten Eigenheime den in Betracht kommenden Mitgliedern käuflich zu Eigentum überlassen werden.

Dieser Maßnahme kann u. E. ohne Bedenken Rechnung getragen werden; es müßte allerdings in dem Verschmelzungsvertrag bzw. in der besonderen Vereinbarung hierzu festgelegt werde, daß der Veräußerungspreis auf Grund der Bestimmungen des WGG und dessen Durchführungsverordnung sowie besonderer Richtlinien des Reichsverbandes (die allerdings noch nicht erlassen sind) nur im Benehmen mit dem Prüfungsverband festgesetzt werden kann.

Wenn diesem Verlangen Rechnung getragen wird und die Erwerber durch die Übereignung keine höheren Lasten als bisher durch die Vermietung aufgelegt bekommen, glaubt der Vorstand, daß der Zusammenlegung keine Schwierigkeiten in den Weg gelegt werden.

Karlsruhe, den 20.Mai 1941

gez. Schindel

Auf Grund der am 19.Mai 1941 stattgefundenen Aussprache mit dem Mieter- und Bauverein unterbreiteten wir diesem, wie auch dem Prüfungsverband nachstehende

*Vorschläge und Anregungen zur Überlassung von Genossenschaftshäusern als Eigenheime in Verbindung mit der Verschmelzungsfrage.*

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am Mittwoch, den 21.Mai 1941, gab der Vorstand Bericht über die Aussprache, welche auf Wunsch des Mieter- und Bauvereins zwischen diesem und zwei Vertretern unserer Genossenschaft am Montag, den 19. Mai 1941, stattgefunden haben, sowie über die Aussprache mit den Herrn Schindel und Trautmann vom Verband Badischer Wohnungsunternehmen am Dienstag, den 20. Mai 1941. Die Gesamtverwaltung gab ihrer Entrüstung Ausdruck, daß unsere Genossenschaft nunmehr vor die Entscheidung einer Verschmelzung gestellt wird. Beide Organe beschlossen einstimmig, falls sich kein Ausweg finden sollte, welche unsere weitere Selbständigkeit ermöglicht, daß die Gen. Neder und Rüsing die Verhandlungen mit dem Verband und dem Mieter- und Bauverein weiter führen sollen. Besonderer Nachdruck soll darauf gelegt werden, daß die Übertragung der 90 durch Selbsthilfe erstellten Wohnungen in Eigen-

heime ermöglicht wird. Für eine freiwillige Verschmelzung ohne einwandfreie Klärung dieser Frage wird sich wohl kaum eine Mehrheit in der Verwaltung und erst recht nicht in der Generalversammlung finden.

Wir verkennen die Schwierigkeiten, welche infolge Fehlens der Ausführungsbestimmungen zu den Richtlinien des Reichsverbandes bezüglich Übertragung von Genossenschaftshäusern in Eigenheime entstehen, durchaus nicht. Wir sind aber trotzdem der Meinung, daß es auch auf Grund der heutigen Rechtslage möglich sein muß, einen Weg zu finden, der es ermög

56

Chronik L

licht, den Übernahmewert ohne diese Ausführungsbestimmungen festzulegen. Sollte der Verband von sich aus die Verantwortung für die Festsetzung dieses Wertes nicht übernehmen können, so könnte der Reichsverband um Zustimmung zu dem zwischen dem Verband und den beiden Genossenschaften vereinbarten Übernahmewert ersucht werden.

Wir schlagen unsererseits vor, die bestehende heutige Belastung als Grundlage für die Festsetzung des Wertes zu nehmen.

Die in Frage kommenden 90 Häuser waren am 31.Dezember 1941 wie folgt belastet:

Hypotheken: Städt.Sparkasse Karlsruhe	RM	37 300,-
Landesversicherungsanstalt Baden.	RM	4 236,20
Wohnstätten-Hypothekenbank Berlin	RM	21 391,90
Arbeitgeberdarlehen.	RM	1 973,20
Baudarlehen	<u>RM</u>	<u>78 089,70</u>
	<u>RM</u>	<u>242 951,--</u>
Durchschnittliche Gesamtbelastung für ein Haus	RM	242 951:90 = <u>RM</u>
		<u>2 699,46</u>

Die 90 Genossen würden Mitglieder der Genossenschaft bleiben.

Von den Mieterdarlehen der 90 Genossen im Betrage von RM 52 200,-

zuzüglich RM 90x100, welche durch Kündigung des zweiten

Geschäftsanteils flüssig werden.RM 9 000,-zusammen RM 61 000,-

könnte die übernehmende Genossenschaft die Kanalisation der Häuser durchführen und die Abrechnung der Mieterdarlehen würde erst nach Durchführung der Kanalisation erfolgen.

Bei Übergabe der 90 Häuser in Eigentum nach der vorgeschlagenen Wertfestsetzung ergeben sich folgende laufende Aufwendungen:

Belastung durch Hypotheken (Zins und Tilgung)	RM	20 247,72
Erbbauszinsen	RM	.2 506,-
Realsteuern	RM	5 731,11
Straßenreinigung und Müllabfuhr	RM	1 326,50
Wassergeld.	RM	1 742,05
Kaminfegergebühren	RM	234,77
Pflege der Anlagen	RM	90,-

Versicherungsbeiträge	<u>RM 406,15</u>
Gesamter Aufwand	<u>RM 32 314,30</u>
Dazu für Instandhalt.k. 1,25 % der Baukosten	<u>RM 6 820,04</u>
Gesamtaufwand (einschl. Instandhaltungskosten)	<u>RM 39 134,34</u>
Belastung für eine Wohnung im Durchschnitt	RM 39 134,34:90
= RM 434,83 jährlich, also monatlich <b>RM 36,25.</b>	

Die Höhe der Instandhaltungskosten ist durch das Alter der Häuser sowie auch durch die Bauweise unbedingt erforderlich.

Bei einer jetzigen Nutzungsgebühr von monatlich zwischen RM 35,50 bis 38,- würde der übernehmende Genosse dieselbe Aufwendungen aufzubrin

Chronik L

57

gen haben wie jetzt als Mieter. Die übernehmende Genossenschaft hat bei Durchführung der Verschmelzung trotzdem Vorteile:

Die 90 Genossen bleiben Mitglied der Genossenschaft mit RM 27 000,- Geschäftsanteilen.

Die 24 neuen Häuser bleiben Eigentum der Genossenschaft. Diese Häuser sind sehr stabil gebaut mit 39 cm Backsteinmauerwerk im Gegensatz zu den 90 Häusern, welche in Zementsteinen (27 cm Wandstärke) ausgeführt sind.

Die hypothekarische Belastung dieser 24 Häuser ist folgende:

Privat	RM 7 000,-
Landeskreditanstalt	RM 60 000,-
Landeskreditanstalt	<u>RM 18 000,-</u>
Gesamthypotheken	RM 85 000,-
außerdem	
Mieterdarlehen	<u>RM 8 670,-</u>
Gesamtbelastung	RM 128 270,-

Stand am 31.Dezember 1940

In diesen Häusern sind also RM 91 851,15 aus den 90 alten Häusern erwirtschaftete Mittel investiert, welche Werte in den Besitz der übernehmenden Genossenschaft übergehen. Wir bemerken hierbei, daß bis zum Baubeginn 1934 keine Genossen vorhanden waren, welche nicht im Besitz einer Wohnung waren.

Die Baukosten für diese 24 Häuser betrugen lt.Bauabrechnung. RM 209 121,15

Im Zuge der Mittelbeschaffung für ein neues Bauprogramm wurde in diesem Jahr auf zwei der 24 Häuser eine neue Hypothek bei der Wohnstätten-Hypothekenbank Berlin in Höhe von RM 7 000,- aufgenommen, welche mit 4,75 % verzinst und 1 % getilgt wird, d.s. RM 367,50, um welchen Betrag sich der Gewinn in der nachstehenden Aufstellung über die 24 Häuser vermindert.

Die Wirtschaftlichkeit der 24 Häuser ist gegeben, wie nachstehende geldmäßig aufgestellte Übersicht nach dem Stand vom 31.Dezember 1940 ergibt:

Aufwendungen: Hypotheken:

Privat	Zins	332,50	Tilgung	RM	332,50
Landeskreditanstalt.	Zins	2 400,-	Tilgung	600,-	RM 3 000,-
Landeskreditanstalt.	Zins	720,-	Tilgung	360,-	RM 1 080,-
Erbbauszins				RM	421,-
Zins für Mieterdarlehen aus	RM	24 600,-	4 %	RM	84,-
Zins für Geschäftsanteile aus	RM	8 670,-	4 %.	<u>RM</u>	<u>346,80</u>
Geschäftskosten RM 25,- je Wohnung				RM	600,-

Betriebskosten:

Realsteuern		RM 1 136,28
58	Chronik I	
Straßenreinigung und Müllabfuhr		RM 470,80
Wassergeld.		RM 646,52
Kaminfegebühren.		RM 66,24
Gartenpflege		RM 24,--
Versicherungsbeitrag	RM 144,90	RM 2 488,74
Instandhaltungskosten 0,75 % der Baukosten		<u>RM 1 568,40</u>
Gesamtaufwendungen.		<u>RM 10 821,44</u>
Erträge		
Sollmiete.		RM 16 309,80
Aufwendungen		<u>RM 10 821,44</u>
Reingewinn		<u>RM 5 488,36</u>

Außerdem geht ein Baugelände in Größe von 12 102 qm, welches im Laufe dieses Jahres zum Preis von RM 48 408,- gekauft und bezahlt wurde, in den Besitz der übernehmenden Genossenschaft über.

\*

Wenn die Wertfestsetzung von den Gestehungskosten ausgehen soll, käme u.E. folgende Berechnungsart in Frage. Durch das Bauen in eigener Regie unter Ausschaltung jeglichen Unternehmergewinns, sowie unter Berücksichtigung dessen, daß persönliche Verwaltungskosten während der Bauzeit nicht entstanden sind, wird es wohl berechtigt und auch richtig sein, die Baukosten der Goldmarkeröffnungsbilanz als die tatsächlichen Baukosten anzunehmen.

Baukosten	RM	545 603,-
Hiervon ab 183574 Arbeitsstunden je RM1,-	RM	183 574,-
Abschreibung durchschnittlich 18 Jahre		
je 1,3% = 18 x 7092,84 RM =	RM	<u>127 671,-</u>
	RM	<u>311 245,-</u>

Der heutige Wert wäre dann. RM 234 358,-

Die Abschreibung von 1,3 % ist notwendig, da die Häuser auf Erbbaugelände erstellt sind und der Erbpachtvertrag auf 70 Jahre abgeschlossen ist.

Die tatsächliche Abschreibung beträgt **RM 162 418,94.**

Bei dieser Art der Wertberichtigung wäre also die Wertfestsetzung ungefähr die gleiche als wie bei der Festsetzung nach der tatsächlichen jetzigen Belastung. Bei dieser Berechnung ist die Wertfestsetzung um RM 8596,- niedriger als wie nach der ersten Art der Berechnung.

Berechnung des Wertes der Häuser nach dem Einheitswert:

Einheitswert	RM	564 300,-	
Hiervon ab 183574 Arbeitsstunden	RM	183 574,-	
Abschreibung	RM	127 671,-	RM 311 245,-

Der heutige Wert wäre dann RM 253 055,-

Bei dieser Berechnung ist die Belastung RM 10 104,- höher als bei der Berechnung nach der heutigen tatsächlichen Belastung. Die Belastung je Haus wäre dann um  $RM\ 10\ 104:90 = RM\ 112,25$  höher.

Chronik L

59

Wir glauben, mit den vorstehenden Ausführungen Vorschläge unterbreitet zu haben, welche es ermöglichen, einen gerechten Weg zur Übertragung der 90 Häuser in Eigenheime zu finden. Es würden mit diesen Vorschlägen die berechtigten Interessen der übernehmenden Genossenschaft gewahrt, wie auch die ungeheure Arbeitsleistung der Mitglieder bei der Erstellung der Häuser eine einigermaßen gerechte Anerkennung finden. Wenn wir berücksichtigen, daß jeder Einzelne über 2000 Arbeitsstunden leistete, würde an diese Genossen bestimmt keine ungerechtfertigte Zuwendung erfolgen. U. E. wäre demnach die Wertfestsetzung nach der heutigen tatsächlichen Belastung die gerechtere Lösung. Wir glauben auch, daß der Verband für diese Art der Regelung die Verantwortung übernehmen könnte, da ja auch die Interessen der übernehmenden Genossenschaft mit unserem Vorschlag gewahrt sind.

Der Vorstand.

\*

*Das Ergebnis einer Besprechung zwischen dem Mieter-und Bauverein und der „Eigenhandbau“ unter Anwesenheit des Herrn Verbandsprüfers kommt in nachstehender Niederschrift zum Ausdruck:*

#### N i e d e r s c h r i f t

Über die am 13. Juni 1941 im Verwaltungsgebäude des Mieter-und Bauvereins Karlsruhe e.G.m.b.H. stattgehabte Aussprache zwischen den Vorstandsmitgliedern Neder und Rüsing von der Gemeinnützigen Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. Karlsruhe einerseits und den Vorstandsmitgliedern Diebold und Axtmann des Mieter- und Bauvereins Karlsruhe e.G.m.b.H. anderseits, in Anwesenheit des Verbandsprüfers Trautmann. Nachdem Vorstandsvorsitzender Diebold die Vertreter der Gemeinnützigen Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. begrüßt und dem Verbandsprüfer für seine Teilnahme an der Besprechung gedankt hat, wird in die Aussprache eingetreten. Hierbei ist wichtig, daß der Verbandsprüfer Trautmann nach vorheriger Rücksprache mit dem Verbandsleiter die

von der gemeinnützigen Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ vorgelegte Berechnungsunterlage nicht als Diskussionsgrundlage ansehen kann; und zwar deshalb nicht, weil darin Eigenhandleistungen eingesetzt werden, die bisher in der Bilanz nicht bewertet wurden. Nach der von dem Verbandsprüfer überschlägig aufgestellten Berechnung stellt sich der Veräußerungspreis für die 90 auf der Grundlage der Selbsthilfe erstellten Häuser für das einzelne Haus durchschnittlich auf rund RM 4 250,-. Das ist ungefähr der Betrag, der auch bei der ersten Aussprache seitens des Mieter- und Bauvereins errechnet wurde.

In seinen weiteren Ausführungen erklärt Verbandsprüfer Trautmann, daß im Laufe der Jahre aus den Mieten Rückstellungen zu der Bauerneuerungs-Rückstellung zugeführt wurden. Auf Wunsch der Mitglieder, die Häuser zu

60

Chronik I.

erwerben, könne man nach allgemeiner Erwägung zunächst sagen, daß das Mitglied an dieser Rückstellung keinen Anspruch habe. Es sei jedoch hier anzunehmen, daß das Mitglied mit der Miete einen Teilbetrag an die Genossenschaft bezahlt hat, damit spätere größere Reparaturen aus den angesammelten Beträgen der Bauerneuerungs-Rückstellung entnommen werden können. Das einzelne Mitglied würde das Haus in einem Zustand übernehmen, indem man bald Mittel für größere Reparaturen in Anspruch nehmen müßte. Es wäre deshalb unbillig, den einzelnen Mitgliedern die angesammelten Beträge streitig zu machen. Aus diesem Grunde hätte auch Verbandsleiter Dr. Köhler seine Zustimmung dazu gegeben, daß man einen Teil der Rückstellung zubilligen kann, weil das einzelne Mitglied beim Erwerb des Hauses auch das Instandsetzungs-Risiko übernehmen muß.

Verbandsprüfer Trautmann weist aber nochmals ausdrücklich darauf hin, daß unter den Herstellungskosten niemals veräußert werden darf. Auf die Frage des Vorstandsmitglieds Rüsing, ob es nicht möglich sei, die Kanalisation für die Häuser aus den Rückstellungen zu nehmen, erklärte Verbandsprüfer Trautmann, daß es sich verantworten ließe, wenn man für das einzelne Haus einen Betrag bis RM 400,- aus der Rückstellung entnehmen würde. Im übrigen wurde den Vertretern der Gemeinnützigen Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ klar vor Augen geführt, daß wenn die Häuser auch nach der Verschmelzung im Eigentum der Genossenschaft bleiben, die einzelnen Wohnungsinhaber größere Vorteile haben, als wenn sie selbst Besitzer der Häuser werden. Während bei der Übereignung das Mitglied mit einer Erhöhung seines Aufwands von monatlich RM 8,- rechnen muß, ermäßigt sich auf der anderen Seite seine Miete indirekt durch die Verzinsung der Geschäftsguthaben und Mieterdarlehen um etwa RM 3,50 monatlich.

Den Vertretern der Gemeinnützigen Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ wird außerdem klar vor Augen geführt, daß durch die Verschmelzung kein Mitglied von seinen bisherigen Vorteilen etwas verliert.



Vom dem Vertreter Nider der Gemeinnützigen Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ wird zu dem Ergebnis der Aussprache bemerkt, daß damit ihren Mitgliedern kaum Rechnung getragen werden kann.

In der weiteren Beratung wurden noch die übrigen Paragraphen des Verschmelzungsvertrag bewilligt, die sich an die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und dessen Durchführungsvorschriften anzu-  
lehnen haben.

Als Schlußergebnis wurde **vereinbart**, daß ein neuer Verschmelzungsvertrags-Entwurf unter Beachtung alles Erforderlichen ausgefertigt und alsdann der Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ zur weiteren Beratung übersandt werden soll.

\*

*Chronik L*

61

*Nach weiteren Verhandlungen einigten sich die beiden Genossenschaften. Dem Verband wurde das Ergebnis in folgendem Schreiben mitgeteilt:*

An den

Verband Bad. Wohnungsunternehmen

(Baugenossenschaften und -Gesellschaften) e.V.

Unsere beiden Genossenschaften haben die Verhandlungen betr. Verschmelzung in Verbindung mit der Übereignung der auf der Grundlage der Selbsthilfe erstellten 90 Häuser der „Eigenhandbau“ weiter geführt. In der Anlage I übermitteln wir den zwischen beiden Genossenschaften vereinbarten Verschmelzungsvertrag. In der Anlage II bringen wir Ihnen die Vereinbarung über die Übereignung der 90 durch Selbsthilfe erstellten Häuser zur Kenntnis. Wie aus der Anlage hervorgeht, haben sich beide Genossenschaften bemüht, die Interessen sowohl der übernehmenden Genossenschaft wie auch die berechtigten Wünsche der zu übernehmenden Genossenschaft im Rahmen der einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu wahren.

Da es Interesse beider Genossenschaften liegt, die Angelegenheit baldmöglichst auch durch die Generalversammlung beider Genossenschaften endgültig zu erledigen, bitten wir den Verband um Genehmigung der beiden Verträge, wobei wir zu berücksichtigen bitten, daß sich beide Partner einig sind, daß die Erledigung der Übereignungsfrage die Voraussetzung für die Durchführung der Verschmelzung ist. Ihrer baldigen zustimmenden Antwort entgegengehend, zeichnen

Mieter- und Bauvereinigungen

e.G.m.b.H.

Karlsruhe (Baden)

Gem. Parksiedelungsgenossenschaft

„Eigenhandbau“ e.G.m.b.H.

Karlsruhe (Baden)

\*

Vereinbarung zwischen dem Mieter- und Bauverein e.G.m.b.H., Karlsruhe und der Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. Karlsruhe.

Gemäß § 8 des Verschmelzungsvertrages zwischen den beiden Genossenschaften wurde folgendes vereinbart: Die 90 auf der Grundlage der Selbsthilfe erstellten Häuser der „Eigenhandbau“ werden zu einem Kaufpreis von durchschnittlich RM 3 400,-

das ist in ganzen RM 306 000,-

übereignet. Für die verschiedenen Typen der Häuser wird der Kaufpreis wie folgt festgesetzt:

42 Doppelhäuser	zu je	RM 3500	RM 147 000,-
18 Reihenhäuser	zu je	RM 3400	RM 61 200,-
26 Kleinhäuser	zu je	RM 3100	RM 80 600,-
2 Grobhäuser	zu je	RM 4200	RM 8 400,-
1 Haus	zu	RM 4500	RM 4 500,-
1 Haus	zu	RM 4300	<u>RM 4 300</u>
			RM 306 000,-

Die Beteiligten kommen auf Grund nachstehender Bilanz nach dem Stand vom 31. Dezember 1940 und nach Absetzung der 90 zu übereignenden Häuser zu diesem Kaufpreis.

Aktiva

Anlagewert der verbleibenden 24 Häuser

Baukosten	RM 209 121,15	
Bisherige Abschreibung	<u>RM 9 121,15</u>	RM 200 000,-
Beteiligungen		RM 500,-
Umlaufvermögen		RM 43 743,67
Rechnungsabgrenzungsposte		<u>RM 4 990,80</u>
		RM 249 234,47

Passiva

Geschäftsguthaben		RM 44 670,-
Rücklagen		RM 67 639,35
Rückstellungen.	RM 75 765,81	
Ab für Kanalisation	<u>RM 70 000,-</u>	RM 5 765,81
Hypotheken	RM 326 440,53	
Ab durch Übereignung	<u>RM 242 951,-</u>	RM 83 489,53
Spareinlagen		RM 14 200,-
Mieterdarlehen		RM 77 800,-
Rechnungsabgrenzungsposten		RM 7 480,35
Gewinn (Zuweisung an die Rücklagen)		<u>RM 10 753,67</u>
		RM 311 798,71
Die Passiven betragen		RM 311 798,-

Die Aktiven betragen	<u>RM 249 234,-</u>
Es ist ein Restgeld aufzubringen in Höhe von	RM 62 564,-
Die hypothekarische Belastung beträgt am	
31.Dezember 1940	<u>RM 242 951,-</u>
Der Kaufpreis beträgt mithin	<u>RM 305 515,-</u>

Aus den Rückstellungen wurden für die Durchführung der Kanalisation RM 70 000,- abgeschrieben, und zwar aus folgenden Gründen:

Bei der Erstellung der 90 Häuser wurden von den Mitgliedern 183 574 Arbeitsstunden auf der Baustelle geleistet, welche ein außergewöhnlich billiges Bauen ermöglichten, zumal durch Bauen in eigener Regie der Unternehmergewinn weitgehendst ausgeschaltet wurde. Um bei der bilanzmäßigen Bewertung dieser Arbeitsstunden, welche auf der Passivseite der Bilanz erscheinen mußten, ein möglichst gutes Verhältnis zwischen Fremd- und Eigenkapital herbeizuführen, wurden diese 183 574 Arbeitsstunden nur mit RM 106 000,- eingesetzt, d.i. für jede Stunde RM 0,58. Zur Verbesserung der Bilanz wurden hierüber hinaus diese Arbeitsstunden noch bis auf RM 70 000,- abgeschrieben, so daß der bilanzmäßige Wert nur noch RM 0,38 für jede Stunde betrug. So berechtigt diese Art der Bewertung der Arbeitsstunden bilanzmäßig war, so wäre es bei Übereignung der Häuser ein bitte

ChronikII.

63 res

Unrecht, würden die ungeheuren Opfer dieser Genossen nur mit dem Bilanzwert in Anrechnung gebracht. Bei einem gewiß niedrigen Ansatz der Arbeitsstunden von RM 1,- wäre die Anrechnung der geleisteten Arbeitsstunden auf den Kaufpreis um RM 113 574,- zu niedrig. Die beteiligten zwei Genossenschaften sind sich einig, daß hier ein Ausgleich für die geleistete Arbeit geschaffen werden muß. Die „Eigenhandbau“ machte ihrerseits die auch dem Verband übermittelten Vorschläge zur Festsetzung des Kaufpreises, welche auch bei den weiteren Verhandlungen zwischen den Beteiligten als Grundlage dienten. Die Einigung fand auf der Grundlage der vorstehenden Bilanz statt. Da ein Wiederaufleben einmal abgeschriebener Werte der Arbeitsstunden nicht möglich ist, sahen beide Teile in der Entnahme aus den Rückstellungen den Weg, hier einen gerechten Ausgleich zu schaffen. Die Rückstellungen sind an und für sich schon in dieser Höhe gemacht worden, um bei der geplanten Kanalisation, welche ohne Mieterhöhung geplant war, ein bilanzmäßiges Ventil zu haben. Es ist also berechtigt, die Kosten der Kanalisation bei der Übereignung aus den Rückstellungen zu entnehmen. Wie aus dem Vorschlag der „Eigenhandbau“ nachgewiesen wurde, beträgt der jährliche durchschnittliche Aufwand bei Festsetzung des Kaufpreises nach der tatsächlichen Belastung von

	RM 242 951,-
jährlich	RM 62 569,-
Restgeld, welches mit 4% verzinst und mit 2% getilgt	

werden muß, so daß sich der jährliche Aufwand um RM 3 754,14 erhöht. Der Gesamtaufwand beträgt mithin RM 42 888,48. Der Aufwand beträgt für ein Haus  $RM\ 42\ 888,42 : 90 = 476,32$ , d.s. Monatlich **RM 39,70**.

Die jetzige Miete beträgt für die 90 Häuser durchschnittlich RM 36,50. Der Aufwand nach der Übereignung ist monatlich um RM 3,20 höher als die bisherige Miete.

Dieser Aufwand entspricht den Richtlinien des Führererlasses, wonach bei Überlassung von Eigenheimen die laufende Belastung nicht höher sein soll als 20 % des Monatseinkommens.

Eine Übereignung ohne Absetzung der RM 70 000,- aus den Rückstellungen ergäbe folgende Aufwendungen:

Das Restgeld erhöht sich um RM 70 000,-, welches mit 4 % zu verzinsen und mit 2 % zu tilgen ist, ergibt jährlich RM 4 200,-

Für ein Haus erhöht sich also der jährliche Aufwand um RM 46,66 d. s. monatlich um **RM 3,90**, so daß der monatliche Aufwand sich dann auf **RM 43,60** belaufen würde. Die Form der Übereignung ist wie folgt vorgesehen: Die „Eigenhandbau“ stellt fest, welche Mitglieder gewillt sind, das Haus als Eigenheim zu übernehmen. Sie stellt ferner fest, was der Einzelne an Eigenmitteln aufbringen kann und bis zu welchem Zeitpunkt die Eigenmittel

64

Chronik I.

flüssig zu machen sind. Nach Feststellung der Beträge, welche von den Bewerbern aufgebracht werden können, tritt der Mieter- und Bauverein mit den bisherigen Hypothekengläubigern in Verbindung zwecks Umschuldung der lastenden Hypotheken auf die neuen Eigentümer. Der Mieter- und Bauverein übernimmt evtl. eine notwendige Bürgschaft für die Hypothekensicherung. Sollte das Restgeld nicht voll aufgebracht werden, übernimmt der Mieter- und Bauverein diesen Restbetrag, welcher mit 4% zu verzinsen und mit 2% zu tilgen ist. Die Übereignung erfolgt durch einen entsprechenden Kaufvertrag. Die Eigentümer bleiben Mitglied der Genossenschaft. Die Verhandlungen mit der Domäne zwecks Umschreibung der Erbbaurechte führt der Mieter- und Bauverein, er übernimmt auch eine evtl. notwendig werdende Bürgschaft. Ergeben die Verhandlungen mit der Domäne die Möglichkeit einer käuflichen Überlassung des Erbbaugeländes, erhöht sich entsprechend das Restgeld. Der Mieter- und Bauverein hat ein Wiederkaufsrecht auf die Häuser auf die Dauer von 20 Jahren, wenn der Eigentümer das Haus veräußert, abgesehen von Veräußerungen an Ehegatten oder an eine Person, die mit dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist.

Bei der Ausübung des Wiederkaufsrechts zahlt der Mieter- und Bauverein höchstens den Verkehrswert. Bei Streitigkeiten über den Verkehrswert entscheiden drei Sachverständige, von denen je einer von dem Eigentümer bzw.

bei dessen Todesfall von dessen Erben, dem Mieter- und Bauverein und dem Verband Bad. Wohnungsunternehmen bestellt wird. Im Falle einer Vereinigung des Mieter- und Bauvereins mit einer anderen gemeinnützigen Bauvereinigung ist diese Rechtsnachfolgerin. Im Falle einer Auflösung des Mieter- und Bauvereins erlöschen die Rechte aus diesem Vertrag soweit sie auf die Genossenschaft Bezug haben, zugunsten des Eigentümers.

Der Mieter- und Bauverein überwacht die Instandhaltung der Häuser, Veränderungen an der Fassade der Häuser bedürfen neben der Genehmigung der Baukontrolle der Genehmigung der Genossenschaft. Notwendige Reparaturen müssen auf Verlangen der Genossenschaft vom Eigentümer durchgeführt werden.

Die Einfriedungen an der Straßenfront sind einheitlich und in gutem Zustande zu halten. Die Übereignung wird beschleunigt durchgeführt und muß bis spätestens 31. Dezember 1941 vollzogen sein.

Mieter- und Bauverein                      Gem. Parksiedlungsgen. „Eigenhandbau“  
e.G.m.b.H.,                      Karlsruhe

\*

In einer Mitgliederversammlung am 23. August 1941 wurden die Mitglieder über den Stand der Verschmelzungsverhandlungen in Kenntnis gesetzt. Besonders wurde auch über die Übernahme der in Selbsthilfe erstellten Häuser durch die Mitglieder eingehend berichtet. Da nunmehr über den unge-

Chronik L

65    fäh-

ren Übernahmepreis weitgehend Einigung erzielt wurde, waren alle 90 Mitglieder für eine Übernahme der Häuser. Um einen Überblick über die Finanzierung zu erklären hatte, wurde jedem Genossen eine Liste vorgelegt, worin er sich zu erklären hatte, wieviel zusätzliche eigene Mittel er sofort beim Hauskauf zur Verfügung stellen kann. Es wurden über RM 76 000,- gezeichnet, d.s. Rund 25 % des vorgesehenen Kaufpreises.

In dieser Versammlung wurde auch von den Genossen, welche in den Häusern, die 1934 und 1936 erstellt wurden, wohnen, der Wunsch auf Eigentumsübernahme gestellt. 18 von den 24 Genossen waren zur Übernahme bereit. Dieser Wunsch wurde bei den weiteren Verhandlungen mit berücksichtigt, hatte aber leider keinen Erfolg.

*Nachdem sich nun die beiden Genossenschaften geeinigt hatten und der Prüfungsverband schon vorher seine grundsätzliche Zustimmung gegeben hatte, mußte nachstehendes Schreiben des Verbandes, wonach die Verschmelzung jetzt nicht mehr eilt, im Gegensatz zu einigen Monaten vorher, wie ein Blitz aus heiterem Himmel wirken:*

An die  
Gemeinnützige  
Parksiedlungs-Genossenschaft

„Eigenhandbau“ e.G.m.b.H., Karlsruhe

B e t r.: V e r s c h m e l z u n g

Der Herr Reichskommissar für den sozialen Wohnungsbau hat in einem an den Reichsverband gerichteten Erlaß vom 8. April 1941 zu der Frage, ob die aus gemeinnützigkeitsrechtlichen Gründen in Angriff genommenen Verschmelzungsmaßnahmen fortgeführt oder zurückgestellt werden sollen, bis die auf Grund des Führer-Erlasses vom 15. November 1940 vorzunehmende Neugliederung der Träger des künftigen sozialen Wohnungsbaues geregelt ist, Stellung genommen. Er hat dabei aus den Gründen, die sich aus § 15 WGG und § 16 WGGDV ergeben, Wert darauf gelegt, daß die bisherigen Verschmelzungsmaßnahmen, die auf Grund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum Zwecke der Schaffung leistungsfähiger gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vorzunehmen sind, fortgesetzt werden.

Auf Grund dieses Erlasses hat der Reichsverband angeordnet, daß die Verbände im Benehmen mit dem Herrn Gauwohnungskommissar und der Anerkennungsbehörde die durchzuführenden Verschmelzungen besprechen und festlegen. Diese Besprechung hat am 1. August 1941 stattgefunden. Dabei ist sowohl von seiten des Herrn Gauwohnungskommissars wie der Anerkennungsbehörde als erwünscht bezeichnet worden, daß die Gemeinnützige Parksiedelungs-Genossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. als verhältnismäßig kleines Wohnungsunternehmen der Verschmelzung mit einer anderen gemeinnützigen Baugenossenschaft in Karlsruhe näher tritt. Es wird indessen davon abgesehen, auf die „Eigenhandbau“ einen Druck

66

Chronik I

auszuüben, weil unter den augenblicklichen Verhältnissen nicht eindeutig entschieden werden kann, an wen sich die „Eigenhandbau“ anschließen soll. Wir geben hiervon der Ordnung halber Kenntnis.

Nachdem danach im Augenblick die Frage der Verschmelzung Ihrer Genossenschaft zurückgestellt ist und abschließend noch nicht übersehen werden kann, ob und ggf. zu welchem Zeitpunkt eine Verschmelzung Ihrer Genossenschaft verlangt wird, kann u. E. auch die Frage der Übereignung der Einfamilienhäuser Ihrer Genossenschaft an die derzeitigen Mieter zurückgestellt werden.

Unbenommen bleibt selbstverständlich, intern die Frage der Verschmelzung und die dabei im Zusammenhang stehende Frage der Übereignung der Einfamilienhäuser zu behandeln und die entsprechende Vorbereitungen zu treffen.

Auf die Besprechung mit Ihrem Vorstandsmitglied Rüsing am 3. September 1941 nehmen wir Bezug.

Verband badischer Wohnungsunternehmen  
(Baugenossenschaften und -gesellschaften)e.V.

26. September 1941

An den  
Verband Bad. Wohnungsunternehmen  
(Baugenossenschaften u. -gesellschaften) e.V.

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 4. und 22. September d.J. geben wir in Nachstehendem unsere Stellungnahme über den Stand der Verschmelzungsverhandlungen zwischen dem Mieter- und Bauverein und uns sowie über den Stand der damit zusammenhängenden Frage der Verkaufs der 90 durch Selbsthilfe erstellten Häuser.

Wie Ihnen bekannt ist, haben wir den Richtlinien des Reichsverbandes entsprechend, Vorbereitungen zur Durchführung eines Bauprogramms von 90 Wohnungen nach dem Kriege getroffen. Gemäß diesen Richtlinien haben wir auch die Möglichkeiten zur Eigenmittelbeschaffung für die Spitzenfinanzierung durch Belastung von unbelasteten Häusern und Umschuldung von belasteten Häusern weitgehend ausgeschöpft. Die Finanzierung des genannten Bauprogramms war hierdurch sichergestellt. Diese ganzen Vorbereitungen trafen wir, weil wir auf Grund unserer wirtschaftlichen Lage nicht annehmen konnten, daß unsere Genossenschaft bei einer evtl. Verschmelzungsaktion betroffen werden konnte.

Aus diesem Grunde lehnten wir auch eine Anregung des Mieter- und Bauvereins sowie der Hardtwaldsiedlung in Verschmelzungsverhandlungen einzutreten mit der Begründung ab, daß wir nicht daran glauben können, daß wir verschmelzungsreif sind. Als aber dann im Mai d. J. gelegentlich einer

Chronik L

67

Vorsprache beim Verband (in einer anderen Angelegenheit), die Verschmelzungsfrage zur Aussprache kam, wurde uns seitens des Verbandes empfohlen, uns mit dieser Frage ernstlich zu beschäftigen, da, wenn eine Verschmelzung in Karlsruhe zur Durchführung kommt, wir wahrscheinlich als kleinste hiesige Genossenschaft in einer größeren aufgehen müßten. Diese Aussprache auf dem Verbandbüro in Verbindung damit, daß wir Kenntnis davon erhielten, daß bei den maßgebenden Behörden Anregungen aus Genossenschaftskreisen vorlagen, welche die Verschmelzung ohne Befragen der Verwaltungsorgane verlangten, ließen uns zu der Verschmelzungsfrage eine andere Stellung einnehmen.

Unsere beiden Verwaltungsorgane beschlossen einstimmig, der Verschmelzungsfrage näher zu treten und mit dem Mieter- und Bauverein in diesbezügliche Verhandlungen einzutreten. Die Verhandlungen führten auch zu einer grundsätzlichen Einigung. Eine Anregung unsererseits, die 90 auf der Grundlage der Selbsthilfe erstellten Häuser in das Eigentum der Genossen übergehen zu lassen, fand die Zustimmung sowohl des Mieter- und Bauver-

eins als auch des Verbandes. In einer Sitzung im Büro des Mieter- und Bauvereins wurden unter Mitwirkung des Verbandsvertreters Herrn Dipl.-Kaufmann Trautmann alle Fragen, welche mit der Verschmelzung und auch mit der Eigentumsübertragung zusammenhängen, eingehend beraten und u. a. festgelegt, daß die 90 Häuser zum Buchwert übertragen werden können.

Diese Situation zwang uns dazu, die Verhandlungen mit der Sparkasse zwecks Beschaffung von Eigenmitteln, welche bis zur Unterschriftsleistung gediehen waren, abzuberechnen. Gleichzeitig traten wir in neue Verhandlungen mit der Stadt Karlsruhe zwecks Übertragung der Baudarlehen auf die Einzeleigentümer und mit der Sparkasse zwecks Hypothekenbewilligung ebenfalls für die Einzeleigentümer. Diese Verhandlungen stehen vor dem Abschluß und ist die Finanzierung der 90 Häuser gesichert.

Das Schreiben des Verbandes vom 4. September d. J. kam also in einer Situation, die es uns unmöglich machte, jetzt nochmals die Verhandlungen betr. Finanzierung abzuberechnen. Außerdem hatten wir unsere Mitglieder von den Verschmelzungsverhandlungen und der beabsichtigten Eigentumsübertragung unterrichtet. Wir können, ohne lächerlich zu wirken, jetzt nicht eine andere Stellung einnehmen, zu dem die jetzige Stellungnahme des Verbandes die Verschmelzung ja auch nur zeitlich hinausschiebt. Wir wären also in der Übergangszeit bis die Verschmelzungsfrage endgültig geklärt ist, in unserer Arbeit zur Untätigkeit verurteilt. Dies entspricht aber nicht dem Wesen und den Pflichten einer Gemeinnützigen Baugenossenschaft. Wir sind entschlossen, die Verschmelzung sowohl als die Übertragung der 90 Häuser zum nächstmöglichen Termin durchzuführen.

Wir hatten zu diesem Zweck am 24. September d.J. eine Sitzung mit dem Mieter- und Bauverein und wurde hier sowohl der Verschmelzungsvertrag

68

Chronik L

als auch der Verkauf der 90 Häuser festgelegt. Der Verschmelzungsvertrag geht dem Verband nach Zustimmung der beiderseitigen Aufsichtsräte in den nächsten Tagen zu. Wir bitten um Zustimmung des Verbandes und ebenso bitten wir den Verband, falls notwendig, die Zustimmung des Gauwohnungskommissars zu erwirken.

Bezüglich des Verfahrens über die Eigentumsübertragung der 90 Häuser sind sich beide Genossenschaften einig. Wir bringen Ihnen nachstehend dieses Verfahren zur Kenntnis und bitten ebenfalls um Ihre Zustimmung.

Die Häuser werden nach dem Buchwert vom 31. Dezember 1941 verkauft. Der Buchwert betrug am 31. Dezember 1940 RM 382 500,-. Hiervon werden am 31. Dezember 1941 RM 13 500,- abgeschrieben. Außerdem werden von den 24 in Eigentum der Genossenschaft verbleibenden Häusern 1,3% der Baukosten = RM 2800,- abgeschrieben. 1941 wird also im Ganzen RM 16 300,- abgeschrieben, gegenüber 1940 mit RM 11 600,- = RM 4700,- mehr.

Der Reingewinn betrug 1940

RM 10 753,-



Dieser ermäßigt sich 1941 um höhere Abschreibung.	RM	4 700,--
Höhere Instandhaltung laut Prüfungsbericht	<u>RM</u>	<u>2 650,--</u>
Es verbleibt mithin noch ein Reingewinn von	<u>RM</u>	<u>3 403,--</u>
Der Buchwert ist dann RM 369 000, und zu diesem Preis werden die Häuser verkauft. Der Kaufpreis für die einzelnen Gruppen ist dann für		
42 Doppelhäuser je Haus	RM 4200	RM 176 400
18 Viererhäuser je Haus	RM 4100	RM 73 800
26 kleinere Häuser je Haus	RM 3800	RM 98 800
2 große Häuser je Haus	RM 4900	RM 9 800
1 Haus		RM 5 200
1 Haus		<u>RM 5 000</u>
		<u>RM 369 000</u>

Den Hausverkauf übernimmt die „Eigenhandbau“ vor allem aus dem Grunde, um die Grunderwerbssteuer einzusparen. Eine Schuldhaft der Genossenschaft für die Baudarlehen und Sparkassenhypothenen kommt nach mündlicher Versicherung nicht in Betracht, so daß auch von einer Sicherungsgebühr Abstand genommen wird. Da auch der gesamte Zahlungsverkehr der verkauften Häuser direkt durch die Erwerber geschieht, tritt auch keinerlei Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft ein, so daß auch von der Erhebung einer Betreuungsgebühr Abstand genommen wird. Wir haben nun auch unsere Mitglieder befragt, wer Interesse an das Haus als Eigenheim hat und wieviel Eigenkapital der einzelne außer seinem Mieterdarlehen noch aufbringen kann. Resultat: alle 90 wollen das Haus kaufen. Die Aufwendungen über die zukünftigen Zahlungen sind jedem einzelnen schriftlich überreicht worden. Die Finanzierung der Häuser wird folgendermaßen aussehen:

	Chronik L	69
K a u f p r e i		<u>RM 369 000,--</u>
F i n a n z i e r u n g:		
Mieterdarlehen	RM 52 200,-	
Weiteres Eigenkapital	<u>RM 76 150,-</u>	
Gesamtes Eigenkapital		RM 128 350,--
Baudarlehen	RM 165 550,-	
Sparkassenhypothenen	<u>RM 75 100,-</u>	
Gesamte Schulden.		<u>RM 240 650,--</u>
Ergibt den Kaufpreis von		<u>RM 369 000,--</u>
Es werden also rd.35% des Kaufpreises als Eigenkapital aufgebracht. Ein gewiß gutes Verhältnis.		
Ein Muster für den Kaufvertrag ist mit dem zuständigen Notar durchberaten und legen wir als Anlage bei.		

Die Häuser werden am 1. Januar 1942 an die Käufer übergeben. Der Verschmelzungsvertrag wird sofort nach Erledigung der Verkaufsformalitäten den beiderseitigen Generalversammlungen zur Beschlußfassung vorgelegt. Wie aus diesen ganzen Darlegungen hervorgeht, können wir wohl für uns in Anspruch nehmen, daß wir sowohl die Interessen der übernehmenden Genossenschaft wie auch die berechtigten Interessen unserer Mitglieder gewahrt haben. U. E. ist dies wohl in Anbetracht der Eigenart unserer Genossenschaft die beste und auch gerechteste Lösung der ganzen Frage. Und auch dem Wunsche des Reichsverbandes nach Zusammenlegung von Genossenschaften ist Rechnung getragen.

Wir werden auch in Zukunft als Mitglieder des Mieter- und Bauvereins und als Eigentümer eines von der Genossenschaft erbauten Hauses tatkräftige Mitglieder der Deutschen Baugenossenschaftsbewegung bleiben. Ihrer baldmöglichen Zustimmung zu allen diesen Fragen im Interesse aller Beteiligten zeichnen wir.

Der Vorstand.

*Hierauf teilte uns der Verband am 1. Oktober 1941 mit, daß er unser Schreiben der Anerkennungsbehörde zur Stellungnahme unterbreitet habe. Am 20. Oktober 1941 schreibt der Vorstand folgendes:*

Im Nachgang zu unserem Schreiben vom 1. Oktober 1941 teilen wir Ihnen mit, daß die Anerkennungsbehörde hinsichtlich der Verschmelzung und der damit im Zusammenhang stehenden Übereignung von 90 Häusern an die derzeitigen Mieter Bedenken geltend macht. Eine abschließende Äußerung der Anerkennungsbehörde liegt noch nicht vor. Wir empfehlen aber jetzt schon dringend, einstweilen die weiteren Verschmelzungsverhandlungen und Vorbereitungen zur Übereignung der Häuser zurückzustellen, bis eine abschließende Stellungnahme der Anerkennungsbehörde vorliegt.

Verband badischer Wohnungsunternehmen

70

*Chronik L*

*Auf Grund dieses Schreibens schilderten wir am 23. Oktober 1941 dem Ministerium des Innern als Anerkennungsbehörde den Verlauf der bisherigen Verhandlungen:*

Mit Datum vom 20. Oktober und Eingang am 21. Oktober ds. Js. erhielten wir vom Verband Bad. Wohnungsunternehmen das vorgenannte Schreiben. Dieses Schreiben veranlaßt uns, dem Ministerium bezüglich der Frage der Verschmelzung und des damit in Zusammenhang stehenden Verkaufs der 90 durch Selbsthilfe erstellten Häuser an unsere Mitglieder eine Schilderung zu geben, auf Grund welcher Maßnahmen des Verbandes Bad. Wohnungsunternehmen wir zu dem vorgenannten Entschluß gekommen sind. Wir bitten das Ministerium eine andere Darstellung bei der endgültigen Stellungnahme

zu unseren Maßnahmen mit zu berücksichtigen, da wir glauben, daß der Verband dem Ministerium eine andere Stellungnahme unterbreitet hat, als er sie uns gegenüber in verschiedenen Besprechungen zum Ausdruck brachte, zumal wir entgegen der sonstigen Gepflogenheit des Verbandes, keine Abschrift von dem Schreiben des Verbandes an das Ministerium erhielten.

Unsere Genossenschaft hatte gemäß den Richtlinien unseres Reichsverbandes Vorbereitungen getroffen, um sich nach dem Kriege in das soziale Wohnungsbauprogramm mit Erfolg einschalten zu können. Neben dem Kauf eines Bauplatzes für RM 48 000,- hatten wir die Zusicherung der Stadt Karlsruhe und der Firma Dyckerhoff & Widmann, daß wir die an das gekaufte Grundstück angrenzenden grösseren Bauplätze bei Baubeginn käuflich übernehmen können. Gemäß diesen Richtlinien hatten wir auch für die Spitzenfinanzierung Sorge getragen. Durch Umschuldung eines kurzfristigen Darlehens der Städt. Sparkasse Karlsruhe, in eine mit 1% zu tilgende Hypothek von RM 60 000,- der Bad. Landeskreditanstalt, wurden wesentliche Mittel für diesen Zweck flüssig. Die Städt. Sparkasse bewilligte uns eine Hypothek von RM 32 000,- auf unbelastete Häuser, welche bei Baubeginn ausgezahlt werden soll. Weitere Verhandlungen mit der Sparkasse für Hypotheken auf nur mit Baudarlehen belastete Häuser standen vor dem Abschluß, als die Situation für uns ein ganz anderes Gesicht bekam. Gelegentlich einer Vorsprache beim Verband in einer anderen Angelegenheit, wurde uns seitens der Herren Verbandsprüfer Schindel und Trautmann nahegelegt, uns mit der Verschmelzungsfrage ernstlich zu beschäftigen. Auf Grund dieser Aussprache kamen wir einer Aufforderung des Mieter- und Bauvereins nach und traten in Verschmelzungsverhandlungen ein, nachdem wir bei einer vorherigen Fühlungnahme des Mieter- und Bauvereins sowie auch der Hardtwaldsiedlung uns ablehnend verhielten. Beide Genossenschaften waren nach ihrer Erklärung mit der Zustimmung des Verbandes an uns bezüglich einer Verschmelzung herangetreten.

Am 29. Mai d.J. gab in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat im Anschluß an die gesetzliche Prüfung Herr Verbandsrevisor Schindel den vorgeschriebenen mündlichen Bericht über die Prüfung. In

Chronik L

71

diesem Bericht nahm die Verschmelzung unserer Genossenschaft einen größeren Raum ein. Hierbei wurde auch die Frage des Verkaufs der 90 durch Selbsthilfe erstellten Häuser angeschnitten. Herr Schindel erklärte einen Verkauf für zulässig und versprach sich dafür einzusetzen, daß die Häuser zu einem Preis verkauft werden sollen, welche die ungeheuren Opfer, welche die Mitglieder bei der Erstellung der Siedlung gebracht haben, berücksichtigt. Herr Schindel war mit uns der Auffassung, daß die durchschnittliche monatliche Belastung für den Eigentümer nicht höher sein soll, als die jetzige Nutzungsgebühr. Auf wiederholtes Drängen des Herrn Schindel nahm Vorstand

und Aufsichtsrat in dieser Sitzung folgenden Beschluß durch beide Organe einstimmig an:

*„Der Vorstand wird beauftragt, die Verhandlungen zwecks Verschmelzung mit dem Mieter- und Bauverein weiter zu führen.“*

Herr Schindel erklärte, diesen Beschluß dem Verband amtlich zur Kenntnis zu bringen.

Die weiteren Verhandlungen mit dem Mieter- und Bauverein führten zu einer weitgehenden Einigung sowohl bezüglich der Verschmelzung wie auch bezüglich des Verkaufs der 90 durch Selbsthilfe erstellten Häuser. Bezüglich des Kaufpreises wurden unsererseits verschiedene Vorschläge ausgearbeitet. Eine endgültige Klärung sowohl der Verschmelzung als des Verkaufs der Häuser brachte eine Sitzung im Geschäftszimmer des Mieter- und Bauvereins am 13. Juni 1941. An dieser nahmen außer je zwei Vertretern der beiden Genossenschaften Herr Verbandsprüfer Dipl. Kaufmann Trautmann im Auftrag des Verbandes teil. Auf Grund der dort gemachten Ausführungen des Herrn Trautmann wurde der Verschmelzungsvertrag im wesentlichen festgelegt. Bezüglich des Verkaufs der Häuser erklärte Herr Trautmann, daß zu dem Verkauf seitens des Verbandes keine Bedenken beständen. Als Kaufpreis könnten aber nicht die von uns gemachten Vorschläge in Frage kommen. Diese gingen von der derzeitigen Belastung und vom Einheitswert aus. Herr Trautmann erklärte, nach Rücksprache mit Herrn Verbandsführer Dr. Kohler könne als Kaufpreis nur der Buchwert in Frage kommen. Auf dieser Basis bewegten sich auch die weiteren Verhandlungen in dieser Frage. Nachdem in beiden grundsätzlichen Fragen nun Übereinstimmung zwischen den beiden Genossenschaften und dem Verband als Aufsichtsbehörde bestand, war für uns die Zeit zum Handeln gekommen.

Die Verhandlungen mit der Städt. Sparkasse wurden trotz des weit vorgeschrittenen Stadiums abgestoppt. Es fand dann auf unsere Anregung eine Aussprache mit Herrn Oberregierungsrat Leutz von der Landeskreditanstalt statt, bezüglich der Umlegung der Baudarlehen, welche auf 52 von den 90 zu verkaufenden Häusern lasteten, auf die 90 Häuser. Herr Oberregierungsrat Leutz gab uns dahingehende Auskunft, daß für die Umlegung die Stadt Karlsruhe zuständig sei. Die Landeskreditanstalt müsse ein diesbezüg-

liches Abkommen mit der Stadt nur genehmigen. Er versprach bei einem evtl. Antrag der Stadt diesen wohlwollend zu behandeln.

Die nun einsetzenden Verhandlungen mit Herrn Stadtbaudirektor Dr. Dommer im Auftrage der Stadt führten dazu, daß die Stadt mit der Umlegung der Baudarlehen auf die 90 Häuser einverstanden ist. Ein diesbezüglicher Antrag der Stadt ist zwecks Genehmigung der Landeskreditanstalt zugegangen, wie uns Herr Dr. Dommer schriftlich mitteilte.

Gleichlaufend mit diesen Verhandlungen betr. Baudarlehen setzte sich die Stadt mit der Städt. Sparkasse zwecks Gewährung von Hypotheken für diese Häuser in Verbindung. Auch die Städt. Sparkasse hat ihre Zustimmung zur Gewährung der Hypotheken gegeben.

Der Stand der Verhandlungen brachte es mit sich, daß wir nun ein klares Bild bekommen mußten, wer von den Mitgliedern gewillt ist, sein Haus zu übernehmen und wieviel Eigenkapital der Einzelne anzahlen kann. Zu diesem Zweck fand am 23. August 1941 eine Mitgliederversammlung statt, welche



den Mitgliedern ein klares Bild über die stattgefundenen Verhandlungen gab. Ein Befragen jedes einzelnen Mitgliedes im Ausschluß an die Versammlung ergab, daß alle 90 in Frage kommenden Mitglieder gewillt sind, daß von ihnen bewohnte Haus in Eigentum zu übernehmen.

Die Frage der Finanzierung der Häuser ergab folgendes Bild:

Eigenkapital einschl. Mieterdarlehen	RM	128 350,-
Baudarlehen	RM	165 550,-
Sparkassenhypotheken	<u>RM</u>	<u>75 100,-</u>

Ergibt den Kaufpreis gemäß Buch-

wert RM 369 000,-

Es werden also rd 35% des Kaufpreises als Eigenkapital aufgebracht. Der Verband sowohl als auch die übernehmende Genossenschaft wurden von allen Verhandlungen unterrichtet.

Die Verhandlungen mit dem Forstamt Hardt bezüglich des Erbbaugeländes sind soweit gediehen, daß wir, wie uns Herr Forststrat Gillardon fernmündlich mitteilte, in einer Woche die endgültige Zustimmung haben.

Am 4. September 1941 richtete der Verband ein Schreiben an uns, wonach in einer Sitzung mit der Anerkennungsbehörde und dem Gauwohnungskommissar beschlossen wurde, daß auf die „Eigenhandbau“ **kein Druck** bezüglich der Verschmelzung ausgeübt werden solle. Die Verschmelzungsfrage solle möglichst vertagt werden. Diesen Beschluß brachte Herr Dr. Köhler einem am 2. September in einer anderen Angelegenheit auf dem

Chronik I.

73

Verband vorsprechenden Vorstandsmitglied zur Kenntnis. Unser Mitglied setzte Herrn Dr. Köhler von dem Stand der Verhandlungen in beiden Angelegenheiten in Kenntnis und betonte, daß die Verschmelzung sowohl als der Hausverkauf nunmehr soweit vorgetrieben sei, daß es für uns kein zurück

mehr geben könne. Die Frage des Vorstandsmitgliedes an Herrn Dr. Köhler, ob er uns die dauernde Selbständigkeit unserer Genossenschaft versprechen könne, verneinte dieser. Auch die Frage, ob gesetzliche Bedenken gegen den Verkauf oder der Verschmelzung beständen, verneinte Herr Dr. Köhler.

Am 22. September ds. Js. schrieb uns der Verband folgendes:

„V e r s c h m e l z u n g .

Der Mieter- und Bauverein e.G.m.b.H., mit dem Sie wegen der Verschmelzung in Unterhandlungen stehen, hat uns um eine gutachtliche Äußerung zur Frage der Verschmelzung gebeten. Bevor wir diese abgeben, bitten wir, mit Bezug auf unser Schreiben vom 4. September, um Mitteilung, ob und nach welcher Richtung hin die Frage der Verschmelzung von Ihnen weiter verfolgt wird.“

Am 24. September fand eine schon vor dem 24. September angesetzte Sitzung mit dem Mieter- und Bauverein statt, um den Verschmelzungsvertrag und alle damit zusammenhängenden Fragen endgültig zu formulieren. Am 1. Oktober teilte uns der Mieter- und Bauverein mit, daß eine am 1. Oktober stattgefundene gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat den Verschmelzungsvertrag und die besondere Vereinbarung ebenfalls einstimmig genehmigt.

Am 26. September wurde unsere Antwort auf die Schreiben des Verbandes vom 4. und 22. September gleichzeitig mit dem Ergebnis der Sitzung vom 24. September dem Verband übergeben. Das Schreiben einschließlich dem als Anlage beigefügten Kaufvertragsmuster, welches mit dem zuständigen Notar durchberaten war, wurde mit Herrn Trautmann durchgesprochen, um evtl. Bedenken von vornherein auszuschalten. Herr Trautmann hatte keine wesentlichen Bedenken.

Am 1. Oktober schrieb der Verband, daß er eine Abschrift unseres Schreibens der

Anerkennungsbehörde zur Stellungnahme zugeleitet habe. Auch aus diesem Schreiben, welches der Anerkennungsbehörde demnach vorliegt, geht einwandfrei hervor, daß wir die ganzen Vorbereitungen zur Verschmelzung sowohl als auch zu dem Verkauf der Häuser sehr vorsichtig getroffen hatten und daß der Verband als Aufsichtsbehörde keinerlei Bedenken gegen unsere Maßnahmen hatte, im Gegenteil die Verhandlungen aktiv förderte. Es ist uns deshalb unerklärlich, warum die Anerkennungsbehörde nunmehr Bedenken haben solle. Die Verschmelzung wurde gemäß den Richtlinien des

Reichsverbandes und dem Führererlaß gewünscht und uns auch sehr dringend seitens des Verbandes nahegelegt.

Rechtliche Bedenken können u. E. auch nicht gegen den Verkauf der Häuser geltend gemacht werden, den die §§ 12, 13 und 25 unserer von der Aufsichtsbehörde genehmigten Satzungen lassen den Verkauf der Häuser zu. Die Höhe des Kaufpreises kann auch zu Bedenken keinen Anlaß geben. Der Kaufpreis wurde auf Verlangen des Verbandes zu dem Buchwert festgesetzt. Bei Festsetzung dieses Kaufpreises wurde vor allem auch berücksichtigt, daß unsere Mitglieder mehr als 180 000 Arbeitsstunden bei der Erstellung dieser Häuser leisteten. Wenn diese Arbeitsleistung auch in der Höhe der Miete zum Ausdruck kam, so konnte doch hiermit die geleistete Arbeit nicht ausgeglichen werden. Bei Festsetzung des Kaufpreises wurde auch in Betracht gezogen, daß durch die ehrenamtliche Verwaltungstätigkeit, welche nur rd. RM 16,- Kosten je Haus jährlich verursacht, sowie durch Verzicht jeglicher Verzinsung der Geschäftsguthaben und der Mieterdarlehen unserer Mitglieder ein Teil des Kaufpreises im Laufe der Jahre schon vorweg bezahlt wurde. Die Mieten konnten auch infolge der Zusammensetzung unserer Mitglieder nicht höher sein. Von den 90 Genossen sind 52 Arbeiter, 7 Angestellte, 12 untere Beamte, 16 Sozialrentner und 3 selbständige kleine Geschäftsleute. Die Aufwendungen für den Einzelnen sind bei Eigentumsübernahme RM 4,- bis 5,- monatlich höher als die jetzigen Nutzungsgebühren. Die Aufwendungen stehen hart an der Grenze des für unsere Mitglieder wirtschaftlich Tragbaren. Denn nach dem Erlaß des Führers sollen diese nicht mehr als 20 bis höchstens 25% des Monatseinkommens betragen.

Warum wir gerade jetzt den Verkauf durchführen, sind folgende Erwägungen maßgebend:

Durch unsere oben dargelegte sparsame Bewirtschaftung der Häuser konnten wir unsere Nutzungsgebühren auf einen Stand halten, welcher durchschnittlich RM 8,- bis RM 10,- monatlich niedriger ist, als wenn wir diese nach der vom Reichsarbeitsminister genehmigten Wirtschaftsberechnung festsetzen würden. Die übernehmende Genossenschaft kann diese Nutzungsgebühren auf die Dauer nicht aufrecht erhalten, und es wäre dann ein großer Teil unserer Mitglieder gezwungen, auf sein liebgewordenes Heim, das er schon immer als sein Heim angesehen hat, und das er mit so großen Opfern und Sorgen sich durch seine eigene Arbeitskraft mit erstellt hat, zu verlassen und er müßte auf seine alten Tage sich nochmals verpflanzen. Nicht unberücksichtigt bitten wir aber auch zu lassen, daß es der Wille des Führers ist, möglichst viele Volksgenossen in dem Besitz eines Eigenheims zu wissen. Und diese Gelegenheit ist hier gegeben.

Werden die verbleibenden Mitglieder durch den Hausverkauf geschädigt oder haben die Mitglieder, welche ihr Haus jetzt als Eigenheim erhalten sollen, gesetzwidrige Vorteile? Hier möchten wir darauf hinweisen, daß bis

1934, als wir eine neue Bauperiode begannen, unser Mitgliederbestand nur 90 betrug, von denen jeder Mieter einer Genossenschaftshaus war. Durch ihre Mietzahlung in Verbindung mit sparsamster Verwaltung konnten diese 90 Mitglieder in dem Bauprojekt 1934, das 12 Einfamilienhäuser umfaßte, RM 24 000,- Eigenkapital investieren und es so ermöglichen, daß die neuen Häuser für durchschnittlich RM 46,- monatlich vermietet werden können. In dem Bauabschnitt von 1936, welcher ebenfalls 12 Einfamilienhäuser umfaßt, wurden sogar RM 44 000,- Eigenkapital der Genossenschaft investiert, welches ebenfalls zum übergroßen Teil von den Bewohnern der 90 alten Häusern erwirtschaftet wurde.

Wir stehen auch nicht auf dem Standpunkt, daß nur die 90 Häuser verkauft werden sollen. Jedoch zwingen die Verhältnisse dazu, uns vorerst auf die 90 durch Selbsthilfe erstellten Häuser zu beschränken. Hinweisen möchten wir in diesem Zusammenhang nur darauf, daß die zwei Verwaltungsmitglieder, welche Bewohner der vorerst nicht zu verkaufenden Häuser sind, ebenfalls voll und ganz mit den Maßnahmen des Vorstandes einverstanden sind und dies auch bei ihren jeweiligen Abstimmungen zum Ausdruck gebracht haben. Wir bitten die Anerkennungsbehörde, falls wirklich etwaige Bedenken gegen die Verschmelzung oder den Hausverkauf bestehen sollten, diese auf Grund dieser Darlegungen zurückzustellen. Wie im Kaufvertrag festgelegt wird, bleiben auch die Eigentümer der Häuser Mitglied der Genossenschaft und wir können versichern, daß wir wie bisher auch künftig gute und tatkräftige Baugenossenschaftler bleiben werden.

Der Vorstand

*Um die Verhandlungen vorwärts zu treiben, machten wir am 26. Oktober 1941 dem Herrn Gaunohnungskommissar über den Stand der Verhandlungen ausführlich Mitteilung und baten um sein Eingreifen. Am 7. November 1941 teilt dieser folgendes mit:*

Ich bestätige den Erhalt Ihres Schreibens vom 26. Oktober 1941 und teile Ihnen mit, daß ich in dieser Angelegenheit mit Herrn Oberregierungsrat Dr. Leutz von der Anerkennungsbehörde und mit dem Leiter des Verbandes Bad. Wohnungsunternehmen, Herrn Dr. Köhler, Besprechungen gehabt habe und mit den genannten Herrn in eine Erörterung der strittigen Fragen eingetreten bin. Auf Grund der Unterredungen stelle ich fest, daß Bedenken hinsichtlich einer Verschmelzung mit dem Mieter- und Bauverein grundsätzlich nicht mehr bestehen; lediglich hinsichtlich der Bemessung des Kaufpreises des bei der Verschmelzung zu übereignenden Grundbesitzes der Genossenschaft und des Übergabevertrages wurden seitens des Verbandes Einwendungen erhoben. Der Verband Bad. Wohnungsunternehmungen hat sich an den Reichsverband mit der Anfrage gewandt, ob die im Entwurf vorliegenden Richtlinien für die Berechnung des Veräußerungspreises von Wohnbauten, nach welchen auf Grund der Bestimmungen des



WGGDV § 11 der Preis zu ermitteln ist, endgültige Gestalt angenommen haben und ob damit gerechnet werden kann, daß der Erlaß in absehbarer Zeit bekanntgegeben wird.

Ich habe meinerseits meinen Einfluß dahingehend geltend gemacht, daß die Bemühungen dahin gehen müssen, die Verschmelzung raschestens und unter Vermeidung jedweder Verzögerungen durchzuführen.

gez. Sack

Es folgten noch eine ganze Anzahl Schreiben zwischen der Genossenschaft, dem Mieter- und Bauverein, dem Prüfungsverband, dem Gauwohnungskommissar und der Anerkennungsbehörde. Der Verband wandte sich auch an den Reichsverband der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen betr. eines Gutachtens über Richtlinien zwecks Verkaufs von Genossenschaftshäusern. Das Gutachten bestätigt in 19 Schreibmaschinenseiten, daß die Genossenschaft berechtigt ist, die Häuser an ihre Mitglieder zu verkaufen. Die Berechnung des Verkaufspreises soll nach den Kubikmetern umbauten Raumes erfolgen.

*Am 15. Januar 1942 gab der Minister des Innern als Anerkennungsbehörde folgende endgültige Stellungnahme ab:*

An den

Verband Bad. Wohnungsunternehmen

(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.

Die Verschmelzung der Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. mit dem Mieter- und Bauverein e.G.m.b.H. in Karlsruhe dürfte bei der anerkannten Leistungsfähigkeit des Mieter- und Bauvereins und nach Veräußerung des größten Teils der Wohnungsbauten der Parksiedelungsgenossenschaft an Mitglieder der Genossenschaft wohl kaum zu einer Leistungssteigerung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Karlsruhe im Sinne des § 16 der WGGDV vom 23. Juli 1940 führen. Im Interesse einer örtlichen Bereinigung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in der Stadt Karlsruhe will ich als Anerkennungsbehörde indessen unter der Voraussetzung gegen die Zusammenlegung der beiden Wohnungsunternehmen keine Einwendungen erheben, daß bei der Zusammenlegung und der Veräußerung der Häuser die Grundsätze der §§ 7,8,9, und 11 des Wohnungsge-meinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 und die betreffenden Ausführungen des Reichsverbandes des Deutschen gemeinnützigen Wohnungswe-sens vom 26. November 1941 beachtet werden; insbesondere muß der Preis für die Veräußerung der Wohnungsbauten den Richtlinien nach § 11 Abs. 3 der WGGDV entsprechen. Ob die Veräußerungspreise, die in dem Schreiben

der Genossenschaft vom 26. September 1941 mit RM 3800,- bis RM 5200,- je Haus angegeben sind, diesen Richtlinien entsprechen,

überlasse ich Ihrer Nachprüfung. Über den Fortgang der Verschmelzungsverhandlungen ersuche ich, mich zu unterrichten.

Ferner ersuche ich unter Beihandigung der angeschlossenen Doppelschrift der Gem. Parksiedlungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. Karlsruhe mit Bezug auf ihre Eingaben vom 26. Oktober 1941, 13. November 1941 und 26. Dezember 1941 hiervon Eröffnung zu machen. Der Oberbürgermeister der Stadt Karlsruhe hat unmittelbar Nachricht erhalten.

gez. Faßb

Am 8. Februar 1942 fand nunmehr eine Besichtigung der zum Verkauf stehenden Häuser statt, bei welcher der Verband, der Herr Gauwohnungskommissar, der Mieter- und Bauverein sowie die „Eigenhandbau“ vertreten waren. Anschließend an die Besichtigung fand eine Besprechung statt, in welcher die Grundsätze zur Ermittlung des Kaufpreises, die mit den Richtlinien des Reichsverbandes übereinstimmen, festgelegt wurden.

*Mit nachstehendem Schreiben vom 11. Februar 1942 hat die „Eigenhandbau“ eine Berechnung des Kaufpreises nach diesen Richtlinien dem Verband und dem Herrn Gauwohnungskommissar vorgelegt:*

Als Ergebnis der Besprechung, welche anschließend an die Besichtigung der zu verkaufenden Häuser der „Eigenhandbau“ stattfand, setzen wir hiermit den Kaufpreis neu fest. An der Besprechung und Besichtigung nahmen teil: der Herr Gauwohnungskommissar, Herr Sack, Herr Verbandsführer Dr. Köhler mit Herrn Verbandsprüfer Trautmann sowie den Herren Diebold und Axtmann vom Mieter- und Bauverein und drei Vertreter unserer Genossenschaft. Wir danken allen Herren für das Interesse, welches sie unserer Angelegenheit entgegenbrachten, insbesondere Herrn Sack, der an der Findung des gerechten Preises gemäß den Richtlinien des Reichsverbandes hervorragenden Anteil nahm, wie auch Herrn Dr. Köhler für sein Versprechen, daß er den nun errechneten Kaufpreis der Anerkennungsbehörde zur Anerkennung empfehlen wird. Der Kaufpreis wird als Ergebnis der Besprechung und Besichtigung nach folgenden Grundsätzen, welche mit den Richtlinien des Reichsverbandes übereinstimmen, ermittelt:

1. Der umbaute Raum wird in cbm errechnet. Mit der Errechnung wird der beim Mieter- und Bauverein angestellte Architekt beauftragt.
2. Als cbm-Preis wird der Preis des Jahres 1937 zugrunde gelegt. Er wird der Landeskreditanstalt erfragt.

3. Als Vergleich dient der tatsächliche cbm-Preis des besichtigten Hauses, welches von der „Eigenhandbau“ im Jahre 1934 erstellt wurde, in Relation mit dem Unterschied gegenüber dem cbm-Preis von 1937.

4. Als Ausgleich für die sehr primitive Bauweise der zu verkaufenden Häuser werden nach dem fachmännischen Urteil des Herrn Sack 30% abgesetzt.

78

Chronik L

5. Die an sich berechnete höhere Abschreibung gem Nr. 29 (2) der Richtlinien gilt mit den 30 % als abgegolten.

### Berechnung des umbauten Raumes

Typ 1. Kleines Vierfamilien-Reihenhaus (5 Viererhäuser=20 Wohnungen)

Hertzstraße 22,24,26,28 – 30,32,34,36 – 38,40,42,44 – 58,60,62,64 – 66,68,70,72

Keller 20,10 x 8,75 x 2,2 = ..395,719 cbm

1.u.2. Stock 20,00 x 8,65 x 5,40 = ..934,200 cbm

1329,919 cbm x 5 = 6649,595 cbm

pro Haus = 332,479 cb

Stallbau 6,30 x 3,47 x 2,45 = 73,557 cbm

6,30 x 3,47 x 2,45 = 73,557 cbm

5,75 x 4,00 x 2,45 = 56,350 cbm

203,464 cbm x 5 = 1017,320 cbm

pro Haus = 50,866 cbm

Typ 2. Kleines Giebelhaus (3 Doppelhäuser = 6 Wohnungen)

Hertzstraße 46,48 – 50,52 – 54,56

Keller 9,79 x 9,90 x 2,25 = 216,068 cbm

1.u.2.Stock 9,60 x 9,80 x 5,40 = 508,032 cbm

724,100 cbm x 3 = 2172,300 cbm

pro Haus = 362,050 cbm

Stallbau 5,55 x 3,30 x 2,45 = 91,142 cbm

91,142 cbm x 3 = 273,426 cbm

pro Haus = 45,071 cbm

Typ 3. Großes Vierfamilien-Reihenhaus (5 Viererhäuser = 20 Wohnungen)

Hertzstraße 74,76,78,80 – 82,84,86,88 – 98,100,102,104

Kuckucksweg 5,7,8,11 – 14,16,18,20

Keller 23,80 x 8,745 x 2,20 = 457,888 cbm

1.u.2.Stock 23,70 x 8,645 x 5,50 = 1 126,879 cbm

1 584,767 cbm x 5 = 7923,835 cbm

pro Haus = 396,191 cbm

Stallbau 4,25 x 3,00 x 3,20 x 2 = 81,600 cbm

Abortbau  $1,75 \times 1,10 \times 3,20 \times 2 = 12,740 \text{ cbm}$   
 desgl. i.Hf.  $5,25 \times 5,60 \times 2,75 = \underline{80,850 \text{ cbm}}$   
 $175,190 \text{ cbm} \times 5 = 875,950 \text{ cbm}$

pro Haus = 43,80 cbm

Typ 4. G r o ß e s G i e b e l h a u s (4 Doppelhäuser = 8 Wohnungen)

Kuckucksweg  $1,3 - 13,15 - 10,12 - 22,24$

Keller  $8,80 \times 10,40 = 91,52 \text{ cbm}$

$4,10 \times 1,50 = 6,15 \text{ cbm}$

Chronik L

79

$4,10 \times 1,50 = 6,15 \text{ cbm}$

$2 \times 2,40 \times 2,70 = \underline{12,96 \text{ cbm}}$   $116,78 \text{ cbm} \times 20 = 256,916 \text{ cbm}$

1.u.2. Stock  $2 \times 8,70 \times 10,30 \times 2,75 = \underline{492,885 \text{ cbm}}$

$749,801 \text{ cbm}$

$\times 4 = 2999,040$

cbm

pro Haus = 374,950 cbm

Stallbau  $2 \times 5,20 \times 4,08 \times 2,75 = 116,710 \times 4 = 466,840$

cbm

pro Haus = 58,355 cbm

Typ 5. D o p p e l h a u s I d (10 Doppelhäuser = 20 Wohnungen)

Hertzstraße  $90,92 - 94,96$

Kuckucksweg  $1a,1b - 6,8 - 17,19 - 21,23 - 24,26$

Rieselweg  $1,3$

Postweg  $29,31 - 33,35$

Keller  $12,10 \times 8,75 \times 2,20 = 232,925 \text{ cbm}$

1.u.2. Stock  $12,00 \times 8,65 \times 5,50 = \underline{570,900 \text{ cbm}}$

$803,825 \text{ cbm} \times 10 = \underline{8038,250}$

cbm

pro Haus = 401,933 cbm

Stallbau  $2 \times 5,50 \times 4,20 \times 3,35 = 154,770 \times 10 =$

$1547,700 \text{ cbm}$

pro Haus = 77,385 cbm

Typ 6. D o p p e l h a u s I b (7 Doppelhäuser = 14 Wohnungen)

Postweg  $1,3 - 5,7 - 9,11 - 13,15 - 17,19 - 21,23 - 25,27$

Keller  $12,10 \times 8,75 \times 2,20 = 232,925 \text{ cbm}$

1.u.2. Stock  $12,00 \times 8,65 \times 5,50 = \underline{570,900 \text{ cbm}}$

$803,825 \text{ cbm} \times 7 = \underline{5626,775 \text{ cbm}}$

pro Haus = 401,912 cbm

Stallbau  $5,25 \times 5,60 \times 2,85 = 83,790 \text{ cbm} \times 7 = 586,530 \text{ cbm}$

pro Haus = 41,900 cbm

Typ 7. G r o ß e s G i e b e l h a u s (1 Doppelhaus = 2 Wohnungen)

Kuckucksweg  $30,32$

Keller	12,10 x 9,10 x 2,20	=	242,242 cbm	
1.u.2. Stock	12,00 x 9,00 x 5,50	=	<u>594,000 cbm</u>	
			836,242 cbm	=
			<u>836,242 cbm</u>	
	pro Haus = 418,121 cbm			
Stallbau	3,50 x 4,00 x 3,20	=	44,800 cbm	
	4,00 x 3,50 x 3,20	=	<u>44,800 cbm</u>	
			89,600 cbm =	<u>89,600 cbm</u>
	pro Haus = 44,80 cbm			

Im Verhältnis zu diesem niedrigen Preis beträgt der cbm-Preis für Stallgebäude statt RM 7,- = RM 6,00.

**Die Herstellungskosten betragen hiernach:**

Häuser	34 246,037 x 18,10	=	RM 619 853,-
Stallbauten	4 857,366 x 6,00	=	<u>RM 29 144,-</u>
			RM 648 997,-
Ab 30 %			<u>RM 194 699,-</u>
			RM 454 298,-
Abschreibung 1,14 %			<u>RM 91 353,-</u>
			RM 362 945,-

Eigenleistungen

buchmäßig

RM 106 716

gutgeschrieben

RM 72 000      RM 34 716,-

Chronik I

81

RM 328 229,-

Dazu für vier Mansarden,

zwei Stallgebäude, zwei Käufer

ohne Eigenleistung .

RM 3 400,-

Gesamtpreis

RM 331 629,-

**Auf die einzelnen Typen umgelegt ergibt sich folgendes Bild:**

Die RM 34 716 Eigenleistungen wurden auf 88 Käufer gleichmäßig umgelegt. Zwei Käufer haben keine Eigenleistungen geleistet.

Typ 1. 20 Wohnungen	Haus	RM 120 357,67
	Stall	<u>RM 6 103,92</u>
		RM 126 461,59
Ab 30 %		<u>RM 37 938,48</u>
		RM 88 523,11
18 Jahre Abschreibung		<u>RM 18 164,93</u>
		RM 70 358,18
Eigenleistung..		<u>RM 7 890,-</u>
		RM 62 468,18 :20 = <b>RM 3 123,41</b>
Dazu ein Haus ohne Eigenleistung		<u>RM 1 194,50</u>
Gesamtpreis		<u>RM 63 662,68</u>
Typ 2. 6 Wohnungen	Haus	RM 39 318,63
	Stall	<u>RM 1 640,56</u>
		RM 40 959,19
Ab 30 %		<u>RM 12 287,67</u>
		RM 28 671,52
18 Jahre Abschreibung		<u>RM 5 883,48</u>
		RM 22 788,04
ab Eigenleistung		<u>RM 2 367,-</u>

RM 20 421,04 : 6 = **RM 3 403,50**

Typ 3. 20 Wohnungen	Haus	RM 143 421,41	
	Stall	<u>RM 5 255,70</u>	
		RM 148 677,11	
Ab 30 %		<u>RM 44 603,13</u>	
Abschreibung		RM 104 073,98	
.12 Wohn.19 J.	RM 13 525,53		
8 Wohn.16 J.	<u>RM 7 721,28</u>	<u>RM 21 246,81</u>	
		RM 82 827,17	
Eigenleistung.....		<u>RM 7 890,--</u>	
		RM 74 937,17 : 20 =	<b>RM 3 746,86</b>
Dazu ein Haus ohne Eigenleistung		<u>RM 1 194,50</u>	
Gesamtpreis		<u>RM 76 131,67</u>	
Typ 4. 8 Wohnungen	Haus	RM 54 282,62	
82	Chronik L.		
	Stall	<u>RM 2 801,04</u>	RM 57 083,66
Ab 30 %		<u>RM 17 125,10</u>	
		RM 39 958,56	
Abschreibung			
4 Wohn. 19 J.	RM 4 327,44		
4 Wohn. 16 J.	RM 3 644,16	<u>RM 7 971,60</u>	
		RM 31 986,96	
Eigenleistung		<u>RM 3 156,--</u>	
Gesamtpreis.		<u>RM 28 830,96</u>	: 8 = <b>RM 3 603,87</b>
Typ 5. 20 Wohnungen	Haus	RM 145 492,33	
	Stall	<u>RM 9 286,20</u>	
		RM 154 778,53	
Ab 30 %		<u>RM 46 433,56</u>	
		RM 108 344,97	
Abschreibung			
6 Wohn. 19 J.	RM 7 040,26		
6 Wohn. 15 J.	RM 5 558,10		
8 Wohn. 14 J.	<u>RM 6 916,70</u>	<u>RM 19 515,06</u>	
zuu78		RM 88 829,91	
Eigenleistung	<u>RM 7 890,--</u>		
		RM 80 939,91: 20 =	<b>RM 4 047,--</b>
Dazu zwei Häuser Stallbauten		<u>RM 600,--</u>	
Gesamtpreis	RM 81 539,91		
Typ 6. 20 Wohnungen	Haus	RM 101 844,63	
	Stall	<u>RM 3 517,18</u>	
		RM 105 361,81	

Ab 30 %		<u>RM 31 608,54</u>
		RM 73 753,27
Abschreibung		
12 Wohn.20 J.	RM 14 413,40	
2 Wohn.19 J.	<u>RM 2 282,09</u>	<u>RM 16 695,49</u>
		RM 57 057,78
Eigenleistung		<u>RM 5 523,--</u>
Gesamtpreis		<u>RM 57 534,78:14 = <b>RM 3 681,06</b></u>
Typ 7. 2 Wohnungen	Haus	RM 15 135,96
	Stall	<u>RM 537,60</u>
		RM 15 673,56
Ab 30 %		<u>RM 4 702,07</u>
		RM 10 971,49
15 Jahre Abschreibung.		<u>RM 1 876,05</u>
		RM 9 095,44
Eigenleistung		<u>RM 789,--</u>
		RM 8 306,44

Chronik L

83 Dazu

Mansardenausbau		<u>RM 1 200,--</u>
Gesamtpreis		<u>RM 9 506,44 :2 = <b>RM 4 753,22</b></u>
Zusammenstellung:		
Typ 1	RM 63 662,68 = 19 Wohnungen je	RM 3 123,41
Typ 1	1 Wohnun	RM 4 317,91
Typ 2	RM 20 421,04 = 6 Wohnungen je	RM 3 403,50
Typ 3	RM 76 131,67 = 19 Wohnung	RM 3 746,86
Typ 3	1 Wohnung	RM 4 940,67
Typ 4	RM 28 830,96 = 8 Wohnungen je	RM 3 603,87
Typ 5	RM 81 539,91 = 18 Wohnungen je	RM 4 047,--
Typ 5	2 Wohnungen je	RM 4 347,--
Typ 6	RM 51 534,78 = 14 Wohnungen je	RM 3 681,06
Typ 7	<u>RM 9 506,44 = 2 Wohnungen je</u>	<u>RM 4 753,22</u>
		<u>RM 331 626,48 = 90</u>

#### Wohnungen

Um gewisse Härten auszugleichen wird der Kaufpreis wie folgt festgesetzt:

Typ 1 und 2	25 Wohnungen je	RM 3 250
	1 Wohnung je	RM 4 450 = RM 85 700
Typ 3	19 Wohnungen je	RM 3 750
	1 Wohnung je	RM 4 950 = RM 76 200
Typ 4,5 und 6	40 Wohnungen je	RM 3 800
	2 Wohnungen je	RM 4 100 = RM 160 200
Typ 7	<u>2 Wohnungen je</u>	<u>RM 4 750 = <u>RM 9 500</u></u>
	<u>90</u>	<u>RM 331 600</u>



Wir hoffen nunmehr, daß diesem Kaufpreis, welcher auf Grund der Besprechung und der Besichtigung der Häuser und nach den Richtlinien des Reichsverbandes errechnet wurde, die Anerkennungsbehörde seine Zustimmung gibt, wie wir auch hoffen daß die Angelegenheit dem Wunsche aller Beteiligten entsprechend nunmehr baldigst seine Erledigung findet.

Dem Herrn Gauwohnungskommissar übermitteln wir direkt eine Abschrift. Für die Anerkennungsbehörde legen wir eine Zweitschrift bei. Die zugehörigen Pläne folgen mit gesonderter Sendung.

Der Vorstand der „Eigenhandbau“

Nach eingehender Überprüfung der Berechnung der „Eigenhandbau“ durch den Verband und den Herrn Gauwohnungskommissar ergaben sich verschiedene Änderungen, wonach sich der Kaufpreis für die 90 Häuser auf **RM 374 656,90** erhöhte und dem Verkauf zu diesem Preis nichts mehr im Wege stand.

\*

Wie aus nachstehender **Aktennotiz** hervorgeht, hatte der Verband keine Bedenken, daß der Kaufpreis infolge Abrundung auf volle RM 100,- herabgesetzt wird, so daß sich der endgültige Kaufpreis auf **RM 372 700,-** beläuft.

84

Chronik I.

#### *Aktennotiz*

Auf Grund des Schreibens des Verbandes vom 3. März 1942, daß nach Prüfung der Kaufpreisberechnung durch den Herrn Gauwohnungskommissar, dieser Preis sich nunmehr auf RM 374 656,90 beläuft, und der Verkauf nunmehr stattfinden könne, setzte sich unser Vorstandsmitglied Rüsing fernmündlich mit Herrn Verbandsprüfer Trautmann in Verbindung. Er machte Herrn Trautmann davon Mitteilung, daß der endgültige Verkaufspreis von der „Eigenhandbau“ nunmehr auf volle Hundert RM wie folgt abgerundet wurde:

Typ 1:	19 Wohnungen je	RM 3 600			
	1 Wohnung je	RM 4 900	=	RM	73 300
Typ 2:	6 Wohnungen je	RM 3 800	=	RM	22 800
Typ 3:	19 Wohnungen je	RM 4 200			
	1 Wohnung je	RM 5 200	=	RM	85 000
Typ 4,5,6:	40 Wohnungen je	RM 4 300			
	2 Wohnungen je	RM 4 600	=	RM..	181 200
Typ 7	2 Wohnungen je	RM 5 200	=	<u>RM</u>	<u>10 400</u>
	ergibt einen Kaufpreis von			RM	372 700

An Arbeitsstunden wurden gegenüber der Ausrechnung des Herrn Gauwohnungskommissars weniger angerechnet zwecks Abrundung RM

180,43

RM 372 880,43

Errechnet wurde ein Kaufpreis von

RM 374 656,90

Ergibt eine Abrundung im Betrag von RM 1 776,47 um welchen Betrag sich praktisch die Anrechnung für Arbeitsstunden erhöht, d.s. bei 180 000 Arbeitsstunden rd. **Rpf. 1** je Stunde. Herr Trautmann erklärte, daß die Abrundung sich in einer zu vertretenden Grenze halte. Auf Anfrage unseres Vertreters, ob wir den Verband von dieser Abrundung nochmals schriftlich unterrichten sollten, erklärte Herr Trautmann, daß dieses nicht notwendig sei.

Karlsruhe, den 8. März 1942. Der Vorstand.

*Trotz Empfehlung des Prüfungsverbandes und des Herrn Gauwohnungskommissars hatte die Anerkennungsbehörde erneut Bedenken wegen dem Unterschied zwischen den Beleihungswerten und den Übernahme-preisen, welche in einem Schreiben wie folgt geltend gemacht wurden:*

Der Minister des Innern Karlsruhe, den 4. April 1942  
Betr.: Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhand-  
bau“ e.G.m.b.H., Karlsruhe

An den Verband oberrheinischer Wohnungsunternehmen e.V., Karlsruhe.  
Die vorgesehenen Veräußerungspreise für die 90 Häuser mit rd. RM 3500,-- bis 5400,- je Haus weichen erheblich von den Beleihungswerten ab, die der Herr Oberbürgermeister der Stadt Karlsruhe in einem Antrag an die Bad. Landeskreditanstalt für Wohnungsbau vom 20. März 1942 wegen teilweiser

Chronik I.

85

Neubeleihung der Häuser zugrunde gelegt hat. Sie stehen außerdem in keinem Verhältnis zu den Gesamtherstellungskosten, die für die einzelnen Häuser – soweit sie unter die Billigkeitsmaßnahmen für den steuerbegünstigten Neuhausbesitz fallen – in den entsprechenden Billigkeitsanträgen aufgeführt sind. Da es nicht angängig erscheint, daß für die Bewertung der Häuser je nach dem Zweck, dem die Bewertung dienen soll, ein verschiedener Maßstab angelegt wird, sind zunächst noch weitere Feststellungen erforderlich, mit denen ich die Landeskreditanstalt für Wohnungsbau beauftragt habe. Nach abgeschlossener Prüfung werde ich auf die Angelegenheit zurückkommen. Auf die zwischen dem Unterzeichneten, dem Herrn Gauwohnungskommissar und Ihrem Herrn Verbandsleiter am 31. März 1942 stattgehabte Besprechung nehme ich Bezug.

Ich ersuche zur Vermeidung von Weiterungen im Sinne von § 7 Abs.2 in Verbindung mit § 19 des WGG. die Parksiedelungsgenossenschaft unter Behändigung der angeschlossenen Doppelschrift hiervon zu verständigen.

Dem Herrn Gauwohnungskommissar und dem Herrn Oberbürgermeister der Stadt Karlsruhe gebe ich hiervon Nachricht.

I.A.:gez. Dr. Leutz

*Diese Bedenken der Anerkennungsbehörde wurden durch eine ausführliche Darlegung des Unterschiedes zwischen Beleihungswerten und Übernahmepreisen durch Herrn Baudirektor Dr. Dommer vom Stadtplanungsamt Karlsruhe, wie folgt begründet:*

Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt  
Karlsruhe

An die Bad. Landeskreditanstalt

für Wohnungsbau

Karlsruhe, den 29. April 1942

Gesuch der Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ um Neuaufteilung der Baudarlehenshypotheken auf 80 Grundstücke und Vorrangsgenehmigung sowie Neuabschluß des Baudarlehensvertrages.

In der Anlage 1 sind sämtliche Grundstücke nach den Bautypen 1-7 zusammengestellt und hieraus für jeden Typ der Durchschnitt des Flächeninhalts, der Vorkriegsbaukosten, der Einheitswert, der Jahresmieten, der jährlichen Betriebs- und Unterhaltungskosten und der in Aussicht genommenen Verkaufspreise ermittelt. Die Anlage 1 gibt sonach direkte Auskunft über ihre Fragen Ziffer 1, 2, 3, und 6.

Die Steuern, Betriebs- und Unterhaltungskosten sind nach einer genauen Aufgliederung der Genossenschaft (enthaltend Tiefbauamtsgebühren, Gehwegunterhaltungskosten, Wassergeld, Kaminfegergebühren, Gebäudeversicherungsumlage, Haftpflicht – RM 1,- Grundstück/Jahr-, Grundsteuer und Unterhaltungskosten) ermittelt. Von der Genossenschaft wurden die Unterhaltungskosten je Haus mit RM 75,- angegeben; dieser Unterhaltungsaufwand je Haus mag vielleicht etwas hoch sein. Die amtlichen Vorkriegsbau

86

Chronik I

kosten je Haus (nach Preisen 1914) sind im Durchschnitt RM 7147,- also der angenommene Unterhaltungsaufwand etwas über 1 v. H. derselben. Dagegen hat andererseits die Genossenschaft für die Verwaltung in ihrer Aufstellung nicht den üblichen Betrag von RM 25,-/Haus/Jahr angesetzt. Dieser müßte also den Jahreslasten noch zugeschlagen werden. Dies ist aber bei der Berechnung des Ertragswerts (siehe unten) unterblieben, weil man auch der Meinung sein kann, daß der Unterhaltungsaufwand zu hoch gegriffen ist; d.h. für Unterhaltung und Verwaltung sind einheitlich RM 75,-/Haus angesetzt. Der Ertragswert ergibt sich nach den Vorschriften des Herrn Reichskommissars für die Preisbildung durch Kapitalisierung der Jahresrohmieten nach Absetzung der Lasten (Steuern, Betriebskosten, Unterhaltungs- und Verwaltungsaufwand). Die Kapitalisierung dieser so erhaltenen Reinmiete wird mit 5 v. H., davon 4 v. H. Zins und 1 v. V. Abschreibung, vorgenommen. Das Ergebnis für jeden Typ ist in Anlage 1 enthalten und damit auch Ziffer 5 ihrer Anfrage beantwortet.

Für den Beleihungswert der Eigenheime ist der Ausgangspunkt der Sachwert = Realwert (also Summe von Boden- und derzeitigem Bauwert). Bei der zuverlässigen Schätzung der Vorkriegsbaukosten durch die Gebäudeversicherungsanstalt kann im allgemeinen der jeweilige Bauwert durch Vervielfachung der amtlichen Vorkriegsbaukosten mit dem mutmaßlichen Dauerbauindex unter Berücksichtigung des Gebäudealters erhalten werden. Als Dauerbauindex wird hier üblicherweise die Zahl 1,35 verwendet. Zur Festsetzung der Abschreibung ist zunächst die Bestandsdauer der Häuser anzunehmen. In der Regel werden hierfür bei Neubauten 100 Jahre angenommen; im vorliegenden Falle empfiehlt sich jedoch wegen der nicht ganz befriedigenden Konstruktion der Außenwände (Zementhohlsteine mit nur geringem Bims- bzw. Schlackenzusatz) mit nur 80 Jahren zu rechnen. Es beträgt dann die jährliche Abschreibung  $1/80$  der Neubaukosten beim Bauindex 1,35. Bevor jedoch die normale Abschreibung von  $1/80$ /Jahr vorgenommen wird ist zu prüfen, ob im Hinblick auf die Konstruktion wie auch die räumliche Anordnung (z.B. bei den Haustypen 1 und 2 Abort im Keller, bei den übrigen Typen Abort im Stall) eine Sonderabschreibung vorzunehmen ist. Nach dem Bericht des Verbandes oberrheinischer Wohnungsunternehmen hat der Herr Gauwohnungskommissar eine Sonderabschreibung von 30 v. H. angenommen, während ich in meinem Schreiben vom 20. März 1942 an Ihre Anstalt eine solche von 10 v. H. angedeutet hatte. Ich rechne vorläufig bei der Ermittlung des Beleihungswertes nur mit diesem bedeutend geringeren Satz von 10 v.H.

Das Ergebnis meiner Ermittlungen des Beleihungswertes auf der vorgenannten Grundlage zeigt Anlage 2. In dieser ist der Beleihungswert nicht nur als Summe des Zeitwerts der Häuser und des Bodenwerts RM 2,-/qm angesetzt, es ist vielmehr auch noch ein Erschließungskostenanteil je Haus

Chronik L

87

von RM 350,- zugerechnet (die Genossenschaft hat für die 90 zu verkaufenden Häuser zuzüglich weiterer 14 neuerer Häuser am Postweg, die aber nicht veräußert werden sollen, im ganzen etwa RM 36 000,- Erschließungskosten bezahlt, also je Haus im Durchschnitt RM 350,-).

Aus den Anlagen 1 und 2 stelle ich nun folgende Zahlen einander gegenüber, wobei ich noch folgendes vorausschicke:

Der Einheitswert enthält – obwohl es sich bisher um Erbbaurechte handelte – bekanntlich auch den anteiligen Bodenwert; das gleiche gilt für meine Ermittlung des Ertragswertes, bei dem ich nicht etwa den Erbbauzins als Last abgesetzt habe.

**S u m m e d e r W e r t e d e r 9 0 z u v e r k a u f e n d e n G r u n d s t ü c k e**

---

| Gesamtbetrag | davon

	RM	Bodenwertanteil	Hauswertanteil (einschließl. RM Anlieger-beiträge RM)
Einheitswert	562 100	113 974	48 126
Ertragswert	447 306	113 974	333 332
Kaufpreis	488 651	113 974	374 677
Beleihungswert	778 979	113 974	665 005

Danach liegt der Kaufpreis zwar um rd. RM 73 000,- unter dem Einheitswert, aber um rd. RM 41 000,- über dem Ertragswert, berechnet nach den heutigen Mieten. Daß der Einheitswert sehr erheblich über dem Ertragswert liegt, beruht darauf, daß bei Einfamilienhaus-Grundstücken der Einheitswert nicht nach dem Ertrag, sondern auf Grund der Boden- und Bauwerte festgesetzt wird. Auffallend ist jedoch zunächst, die außergewöhnliche Spanne zwischen dem aus dem Bauwert ermittelten Beleihungswert und dem Ertragswert sowie Kaufpreis. Diese Spanne erklärt sich bezüglich des Ertragswertes daraus, daß die Mieten verhältnismäßig niedrig sind, was auf die geringen Anlagewerte (Bauwerte) der Häuser, bei denen die Selbsthilfearbeit unternormal bewertet wurde, zurückzuführen ist. Im Übrigen waren die Mieten andererseits gemessen an den Selbstkosten verhältnismäßig hoch, was sich aus der Entwicklung der Rücklagen und der Instandhaltungsrückstellung ergibt. Es betrugen nämlich nach den Jahresabschlüssen der Genossenschaft:

a) die Rücklagen	1925	RM 15 964,--
aber Ende	1941	RM 78 511,--
- b).die Rückstellungen Ende 1925		RM 5 000,--
aber Ende	1941	RM 75 766,--

Die Rücklagen und Rückstellungen haben sich also von 1925 bis 1941 um rd. RM 133 000,- vermehrt. Diese Zunahme der Rücklagen und Rückstellungen kann in der Hauptsache davon herrühren, daß erheblich mehr Mie

ten verlangt wurden, als es die reine Wirtschaftrechnung erfordert hätte, zu einem kleineren Teil auch auf Einschränkungen in der Bauunterhaltung.

Die Spanne zwischen dem Kaufpreis und dem Beleihungswert mit rd. RM 290 000 beruht zum wesentlichen Teil darauf, daß der Gauwohnungskommissar bei der Ermittlung der Hauswerte nicht von den Schätzungen der Gebäudeversicherung ausgegangen ist, sondern von den Vergleichskosten je cbm umbauten Raumes mit einem von der Genossenschaft im Jahre 1934 ohne Selbsthilfe erbauten Vergleichshauses, und daß er laut Schreiben des Verbandes an die Genossenschaft vom 3. März 1942 im voraus einen Abschlag von **30 v. H.** zu dem auf Grund dieses Vergleichshauses rückwärts ermittelten Herstellungskosten der zu veräußernden Häuser vorgenommen

hat, im Gegensatz zu meiner Vorausabschreibung von nur 10 v. H. Zur Aufklärung der Differenzen zwischen Kaufpreis und Beleihungswert sind aber auch folgende Punkte von ganz besonderer Bedeutung:

1. Die Genossenschaft hat die zu veräußernden Häuser weitgehendst im Wege der Selbsthilfe hergestellt mit einem Arbeitsaufwand von rd. 190 000 Selbsthilfestunden. Diese eigenhändigen Leistungen sind vom Herrn Gauwohnungskommissar nur mit RM 89 780,43 bewertet (Schreiben des Verbandes vom 3. März 1942) also mit rd. RM 0,47/Std. Hiergegen entspricht dem Bauindex 1,35 ein Tariflohn der Maurer und Zimmerer von RM 0,84/Std. und ein Gipserlohn von RM 0,93/Std. Wäre nun diese Arbeit von Unternehmern ausgeführt worden, so hätten diese für Unkosten, soziale Leistungen usw. und für Unternehmergewinn noch einen Zuschlag gemacht, so daß der Unternehmer in seiner Kalkulation etwa eingesetzt hätte:

für 1 Maurer	RM	1,30/Std.
für 1 Zimmerer	RM	1,33/Std.
für 1 Gipser	RM	1,44/Std.

im Durchschnitt also mindestens RM 1,30/Std. Diese Minderanrechnung für die Eigenleistung berücksichtigt nun selbstverständlich die Gebäudeversicherungsanstalt bei der Ermittlung der Vorkriegsbaukosten nicht; sie nimmt vielmehr normale Unternehmerkosten für den Bau der Häuser an. Baut man den Beleihungswert ebenfalls auf den Kosten der Gebäudeversicherung auf, so enthält der Beleihungswert ebenfalls die erhöhten Kosten bei Unternehmerausführung, vermindert um die normale Abschreibung von  $\frac{1}{80}$  je Jahr. Mit anderen Worten: Da die bisherige mittlere Bestandsdauer der Häuser ungefähr 19 Jahre, die restliche Dauer also 61 Jahre beträgt, ist in dem Beleihungswert die Selbsthilfeleistung der Genossenschaftsmitgliedern mit  $1,30 \times \frac{61}{80} = \text{rd. RM } 1,-/\text{Selbsthilfestunden}$  enthalten. Hiergegen werden beim Verkauf den Erwerbern nur RM 0,47 angerechnet, also RM 0,53/Std. oder 190 000 Stunden rd. RM 100 000,- weniger. Es ist demnach durch diese Überlegung bereits eine Spanne von RM 100 000,- überbrückt.

2. Von bisherigen Mietern und künftigen Eigentümern verschiedener Häuser wurden auf eigene Kosten 32 Dachzimmer eingebaut, deren Vorkriegsbaukosten von der Gebäudeversicherung mit RM 6 935,- bewertet wurden. Der Zeitwert dieser Einbauten ist  $6935,- \times 1,35 \times \frac{61}{80} = \text{rd. RM } 7000,-$ . Während der Kaufpreis den Wert dieser Einbauten naturgemäß nicht enthalten darf, muß er aber bei der Ermittlung des Beleihungswerts auf Grund der amtlichen Vorkriegsbaukosten inbegriffen sein. Hierdurch klärt sich ein weiterer Differenzbetrag von RM 7000,- auf.

3. Die einzelnen bisherigen Mieter der Häuser haben, wie es bei Genossenschaftshäusern, deren Ausstattung von Haus aus etwas primitiv war, üblich ist, auf ihre Kosten eine Reihe von baulichen Verbesserungen vorgenommen, wie z.B. Ausstattung der Küchen mit Wandplatten und Bodenplatten, Einbau von zusätzlichen Brennstellen, Vorplatztüren, Vorplatzabschlüssen, Verbindungsbauten zwischen Hauseingang und den Abort- und Stallanlagen, Herstellung von festen Kellerböden u.a. mehr. Die Genossenschaftsleitung schätzt die Kosten dieser zusätzlichen Leistungen der fraglichen Mietergenossen auf rd. 29 000.-. Auch diese Verbesserungen erscheinen in dem erst nach der Vornahme der Verbesserungen vorgenommenen Neueinschätzung der Vorkriegsbaukosten durch die Gebäudeversicherung wenigstens zu einem Teil und sind deshalb ebenfalls im Beleihungswert enthalten. Dieser Anteil im Beleihungswert kann angenommen werden zu etwa RM 20 000.--. Durch Ziffer 1-3 erklärt sich sonach ein Unterschied von RM 100 000,- + RM 7000,- + 20 000,- = RM 127 000,- zwischen Beleihungswert und Kaufpreis, so daß die Spanne von ursprünglich RM 290 000,- schon auf RM 163 000,- vermindert ist.

Die von mir vorgenommene 10%ige Sonderabschreibung vermindert den zeitlichen Bauwert der Verkaufshäuser nach Anlage 2 um rd. RM 63 000,-. Zieht man dagegen nach dem Vorschlag des Herrn Gauwohnungskommissars nicht 10 v. H., sondern 30 v. H. ab, so würde der 20%ige Unterschied der Sonderabschreibung RM 126 000,- ergeben., also nicht allzuviel weniger, als der bis jetzt noch nicht aufgeklärte Differenzbetrag von RM 163 000,-. Erwägt man noch, daß der Herr Gauwohnungskommissar bei der Berechnung der Hauswerte von den tatsächlichen Herstellungskosten eines von der Genossenschaft 1934 erstellten Hauses als Vergleichsobjekt ausgegangen ist, während ich meiner Ermittlung die Schätzungen der Vorkriegsbaukosten durch die Gebäudeversicherungsanstalt zugrundegelegt habe, so wäre es erklärlich, daß diese beiden Kosten nicht vollständig übereinstimmen und die noch offenstehende verhältnismäßig geringe Differenz von insgesamt RM 163 000,- bis 127 000,- = rd. RM 37 000,- = RM 400,- je Haus können hierauf zurückgeführt werden.

4. Bei meiner Berechnung des Beleihungswerts habe ich den Wert von den sogenannten Nebenanlagen wie Einfriedungen, Hofbefestigungen, Gartenanlagen und dergleichen nicht berücksichtigt, vielmehr nur die Baukosten, den Kaufpreis für das Gelände, den die Genossenschaft dem Bad. Domänenärar zu zahlen hat, und die bereits entrichteten Anliegerbeiträge berücksichtigt. Der Wert dieser Nebenanlagen ist nicht unbedeutend. Nicht etwa die Genossenschaft selbst, sondern die einzelnen Mieter haben die Gartenbefriedungen hergestellt, den ursprünglich nackten Sandboden kultiviert und

vielfach auch plantiert und Obstanpflanzungen von Dauerwert vorgenommen. Diese Sonderleistungen der Genossen können wie folgt geschätzt werden:



a) Garteneinfriedungen, Hofanlagen und dgl	RM 22 000,-
b) Bodenverbesserungen, Bodenplanierungen und Daueranpflanzungen etwa 1,- RM/qm, bei insgesamt 56 897 qm,	
weitere	<u>RM 57 000,-</u>
zusammen	RM 79 000,-

Diese Arbeiten kommen dem Verkehrs- und damit auch dem Beleihungswert der Grundstücke zugute, der Wert derselben kann aber andererseits nicht von den erwerbenden Genossen verlangt werden, weil sie diese Arbeiten selbst unentgeltlich ausgeführt haben.

Man kann auf Grund des Vorgetragenen wohl verstehen, daß Kaufpreis und Beleihungswert nach Sachlage – im Gegensatz zu normalen Verhältnissen – hier nicht zusammenfallen können und daß auch daher der vom Herrn Gauwohnungskommissar ermittelte Kaufpreis sich rechtfertigen läßt.

Zur Frage 7 Ihres Schreibens vom 4. d. Mts. wird noch folgendes bemerkt: Unter den 90 Verkaufshäusern erhielten bisher nur 28 einen Härteausgleich. Die von der Genossenschaft hierbei angegebenen Herstellungskosten der Häuser lagen jeweils unter den mit dem Bauindex 1,5 vervielfachten Vor

Chronik I.

91

kriegsbaukosten der Gebäudeversicherung, waren also nicht zu beanstanden. Durch die vorgesehene Verteilung der ersten Hypotheken und der Baudarlehenshypothek auf die Verkaufshäuser wird die Beleihung günstiger als heute, weil die neuen Beleihungen sich auf mehr Häuser verteilen.

Ein Doppel dieses Schreibens nebst Anlagen liegt bei. Die Genossenschaft erhält von Vorstehendem gleichzeitig Kenntnis. gez. Dr. Dommer



*In den folgenden zwei Schreiben des Ministeriums des Innern und der Bad. Landeskre-  
ditanstalt für Wohnungsbau waren endlich alle Bedenken aus der Welt geräumt. Der Ver-  
kauf der 90 Häuser konnte nunmehr erfolgen*

Der Minister des Innern Karlsruhe, den 7. Mai 1942  
An den Verband oberrheinischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Betr.: Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H.,  
Karlsruhe

Nach dem Vorschlag der Bad. Landeskreditanstalt für Wohnungsbau will ich auf Grund der von dem Herrn Oberbürgermeister der Stadt Karlsruhe getroffenen weiteren Feststellungen unter Zurückstellung von Bedenken meine Zustimmung zu dem Verkauf der 90 Einfamilienhäuser der Gem. Parksiedlungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ in Karlsruhe an die Genossen zu den im Einvernehmen mit dem Herrn Gauwohnungskommissar festgesetzten Veräußerungspreisen erteilen, in der Annahme, daß sich Berufungen auf diesen Sonderfall nicht ergeben werden.

Soweit nach dem Eigentumsübergang die Neuregelung der Schuldverpflichtungen der Zustimmung der Landeskreditanstalt bedarf, wird der Herr Oberbürgermeister in Karlsruhe als Gläubiger der Baudarlehenshypotheken von der Landeskreditanstalt Mitteilung erhalten. Die Verständigung der Genossenschaft wird dorthin überlassen.

i.A.:gez. Faßt

\*

Badische Landeskreditanstalt für Wohnungswesen  
Karlsruhe, den 7.Mai 1942

An den

Verband oberrheinischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betr.: Gem. Parksiedlungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H.,  
Karlruhe

In der Anlage übersenden wir eine Zweitschrift des Berichts des Oberbürgermeisters der Stadt Karlsruhe vom 29. April 1942 mit Anlagen zur Kenntnis und weiteren EntschlieÙung.

Die ausführlichen Darlegungen dieses Berichts können die aufgetretenen Bedenken wegen der Verschiedenheit der Veräußerungspreise und der Beilegungswerte unseres Erachtens zwar nicht in allen Teilen ausräumen,

92

## Chronik I

trotzdem möchten wir mit Rücksicht auf die besonders gelagerten Verhältnisse und die Befürwortung durch den Oberbürgermeister der Stadt Karlsruhe vorschlagen, dem Verkauf der 90 Genossenschaftshäuser an die Genossen zu den im Einvernehmen mit dem Gauwohnungskommissar festgesetzten Veräußerungspreisen die Zustimmung nicht zu versagen.

Soweit erforderlich, werden wir dem Oberbürgermeister der Stadt Karlsruhe zu der nach dem Eigentumsübertrag vorgesehenen Neuordnung der Schuldverhältnisse unsere Zustimmung erteilen. Gez. Leutz

### **Verhandlungen über den Kauf des Grund und Bodens.**

Neben den wirklich nicht leichten Verhandlungen über die grundsätzliche Zustimmung zum Verkauf der Häuser und der Höhe des Kaufpreises liefen gleichzeitig Verhandlungen mit der Domänenverwaltung. Es war der Wunsch der Genossen, nicht nur die Häuser, sondern auch den Grund und Boden käuflich zu erwerben.

*Aus diesem Grunde richtete die Genossenschaft am 29. September 1941 an das Forstamt Karlsruhe-Hardt nachstehendes Schreiben.*

Im Zuge von Verschmelzungsverhandlungen zwischen dem Mieter- und Bauverein und der Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H., Karlsruhe, verkauft letztere im Einvernehmen mit dem zuständigen Prüfungsverband, 90 von den 114 auf Erbbaugelände im Gewann Binsenschlauch errichteten Häuser, an ihre Mitglieder. Der Verkauf erfolgt an die Mitglieder, welche beim Aufbau der Genossenschaft 2000 und mehr Arbeitsstunden bei der Errichtung der Häuser leisteten. Wir bitten das Forstamt um Genehmigung gemäß § 11 des Erbbauvertrages vom 28. Januar / 5. Februar 1923, daß die Genossenschaft die Erbbaurechte an die dort verzeichneten Mitglieder überträgt. Ein Muster des Kaufvertrages ist der Anlage beigefügt.

Um dem Ziele der Regierung, möglichst viele Menschen in Verbindung mit dem Grund und Boden zu bringen, Rechnung zu tragen, bitten wir um Aufnahme eines Absatzes in den Erbbauvertrag, daß der Erbbauberechtigte jederzeit den Grund und Boden in Eigentum übernehmen kann. Bei Festsetzung des Kaufpreises bitten wir zu berücksichtigen, daß der heutige Wert des Geländes erst durch die Maßnahmen der Genossenschaft erreicht wurde. Dem Forstamt wird ja auch noch in Erinnerung sein, daß das Gelände voller Buckel, Löcher und Unebenheiten war. Außerdem war ein großer Teil des Geländes vom Landgraben durchzogen. Die ganze Baureifmachung des Geländes wurde auf Kosten der Genossenschaft und durch deren Mitglieder in Form von Arbeitsleistung vollzogen. Viele Tausende von Arbeitsstunden und Fuhrlohnstunden für Materialanfuhr und Planierungen waren notwendig, um das Gelände in den Zustand zu bringen, wie es heute

ist. Wir glauben keine Fehlbitte zu tun, wenn wir um Berücksichtigung dieser geleisteten Arbeit bei Festsetzung des Kaufpreises bitten, zumal auch die Genossen, welche damals die Arbeit leisteten, in die Nutznießung eines mäßigen Kaufpreises kommen.

Außerdem bitten wir auf die soziale Stellung der Erwerber der Häuser Rücksicht zu nehmen. Von den 90 Käufern sind 52 Arbeiter, sieben Angestellte, 12 untere Beamte, 16 Sozialrentner und drei selbständige kleine Gewerbetreibende.

Da ein Teil der Erwerber der Häuser schon heute Mittel zur Verfügung hat, um die Grundstücke zu kaufen, bitten wir um Festsetzung des Kaufpreises, zu welchem die Grundstücke übernommen werden können. Ferner ersuchen wir das Forstamt um Belastungsgenehmigung für die Baudarlehen der Stadt Karlsruhe sowie der Hypotheken der städtischen Sparkasse Karlsruhe. Die Höhe der Belastungen ist aus der entsprechenden Spalte der Anlage zu ersehen.

Die Verschmelzungsverhandlungen unserer Genossenschaft mit dem Mieter- und Bauverein fanden unter Mitwirkung von dessen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Domänenrat Hodel statt und kann letzterer auch Auskunft über die Struktur unserer Genossenschaft geben.

Da die Übertragung der Häuser auf 1. Januar 1942 erfolgen soll, wären wir für baldmöglichste Erledigung dankbar.

Der Vorstand.

In der ersten Hälfte des Februar 1942 fand eine Besprechung zwischen Herrn Präsident Dr. Klotz und Herrn Regierungsamtmann Kause einerseits und unserem 2. Vorsitzenden Gen. Rüsing statt. Aus dieser Besprechung war zu entnehmen, daß Aussicht besteht, die Grundstücke zu kaufen. Es wurde auch in Aussicht gestellt, daß ein Kaufpreis von RM 2,- je qm, statt des vorgeschriebenen Richtpreises von RM 3,- je qm, evtl. stattgegeben werden könnte. Bei einer Vorsprache bei Herrn Forstdirektor Müller am 22. Februar 1942 wurden nochmals Bedenken geäußert.

*Dies hatte zur Folge, daß wir am 25. Februar 1942 an die Forstabteilung des Finanz- und Wirtschaftsministeriums folgendes Schreiben richteten:*

**Warum beantragt die Gem. Parksiedlungsgenossenschaft „Eigendhandbau“ e.G.m.b.H., Karlsruhe, den Kauf der Erbbaugrundstücke?**

Das Inkrafttreten des neuen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, welches die Schaffung großer und leistungsfähiger Bauträger vorsieht, verlangt u.a. auch die Zusammenlegung von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in den Gebieten, die mit Unternehmen übersetzt sind. In Karlsruhe sind Zusammenlegungen notwendig. Von unserem Prüfungsverband wurde uns nahegelegt, uns mit dieser Frage ernstlich zu beschäftigen. Diesbezügliche Verhandlungen mit dem Mieter- und Bauverein führten zu dem Ergebnis, daß

der Anschluß unseres Unternehmens an den Mieter- und Bauerein dann erfolgt, nachdem die 90 von uns in Selbsthilfe erstellten Einfamilien

94

Chronik I.

häuser in das Eigentum der die Selbsthilfe geleisteten Mitglieder übergegangen sind.

Die Verhandlungen zu dem Verkauf der Häuser sind abgeschlossen. Der Verkauf findet mit Zustimmung des Verbandes oberrheinischer Wohnungsunternehmen, des Herrn Gauwohnungskommissars, des Ministerium des Innern und des Reichsverbandes Deutscher Wohnungsunternehmen statt. Aufgetauchte Bedenken, wie die Frage der Auswirkung des Verkaufs auf andere Wohnungsunternehmen, die Möglichkeit, daß der Wunsch nach Geldanlage beim Verkauf mitsprechen könnte, usw. wurden zurückgestellt, weil die Art der Erstellung der Häuser den Ausschlag für die Zustimmung zu dem Verkauf gab. Sowohl vom Verband als auch vom Gauwohnungskommissar wurde betont, daß grundsätzlich ein Verkauf von Genossenschaftshäusern nicht stattfinden solle. Aber die Tatsache, daß die 90 in Frage kommenden Mitglieder jeder 2000 Arbeitsstunden an dem Bau der Häuser leistete, daß sie in halbfertige Häuser einzogen, und einen großen Teil Innenausstattung auf eigene Kosten durchführten, wäre ein derartiger Ausnahmefall, daß es Unrecht wäre, die Eigentumsübertragung zu verweigern.

Wir haben nun unsererseits beantragt, auch den Grund und Boden zu kaufen. Den Gründen, welche die oben genannten Stellen veranlaßten, grundsätzliche Bedenken zugunsten der Tatsache zurückzustellen, daß die außergewöhnliche Art der Erstellung unserer Siedlung, auch außerordentliche Maßnahmen rechtfertigen, dürfte sich auch das Domänenärar nicht verschließen. Tausende von Arbeitsstunden sind von unseren Mitgliedern für die Nutzbarmachung und Wertsteigerung der Grundstücke geleistet worden. Hierdurch ist der schaffende Mensch mit seinem Stück Heimatboden so eng verbunden worden, wie es idealer nicht sein kann. Wir brauchen Menschen, welche fest im Heimatboden wurzeln, eine wirkliche Verwurzelung ist aber ohne Eigentum nicht denkbar und kann durch ein Erbbaurecht nicht ersetzt werden.

Wir verlangen auch nichts ungewöhnliches. Sehr viele Erbbaurechte sind schon durch Eigentumsübertragung abgelöst worden. Warum sollte das in unserem Falle nicht auch möglich sein? Unser neuer Erbbauvertrag von 1936 sieht ja auch ausdrücklich die Möglichkeit des Kaufes der Grundstücke vor. Das Fehlen dieser Bestimmung in dem Vertrage, welcher den in Frage kommenden Grundstücken zugrunde liegt, kann doch auch kein Grund zur Ablehnung unseres Antrages sein, da dieser Vertrag schon im Jahre 1923 abgeschlossen wurde, zu einer Zeit, als man über die Verbindung des Menschen mit dem Boden anders dachte als heute.

Gegen den Antrag des Herrn Forstrat Gillardon, daß in den abzuschließenden Erbbauverträgen eine Bestimmung aufgenommen werden soll, daß die

Grundstücke später erworben werden können, sind ja auch keine Bedenken geäußert worden. Grundsätzlich kann also später ein Verkauf erfolgen.

Chronik I.

95

Warum dann aber nicht sofort? Dies muß doch schon aus dem Grunde möglich sein, weil eine wesentliche Einsparung an Arbeit, bei einem sofortigen Verkauf an die Genossenschaft erreicht wird. In diesem Fall verkauft die Domäne mit einem Kaufvertrag der Genossenschaft die beantragten Grundstücke. Mit dem Verkauf der Häuser usw. hat die Domäne keine Arbeit mehr. Im anderen Falle muß die Domäne nach dem Verkauf der Erbbaurechte mit 90 Erwerbern einen Erbbaupachtvertrag abschließen. Dann kommen nach und nach die 90 Erbpächter und ersuchen um Kauf der Grundstücke. Dann sind nochmals 90 Kaufverträge abzuschließen und nochmals 90 Grundbucheinträge zu machen.

Irgend ein Risiko beim Verkauf der Grundstücke besteht für die Domäne nicht, da der Kaufpreis innerhalb sechs Wochen bar bezahlt wird. Spekulationen kann der Einzeleigentümer mit dem Grundstück nicht betreiben, da der Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht durch das Wohnungsunternehmen vorsieht und in einem solchen Falle der Wiederkaufspreis genau vorschreibt und ausdrücklich festlegt, daß Wertsteigerungen des Grund und Boden nicht in Anrechnung kommen.

Wir glaubten die Angelegenheit nach der Besprechung mit Herrn Präsident Dr. Klotz und Regierungsamtmann Krause in unserm Sinne erledigt und waren deshalb erstaunt, daß bei der Vorsprache bei Herrn Forstdirektor Müller vor einigen Tagen, nochmals Bedenken geäußert wurden.

Da die Übergabe der Häuser auf 1. April 1942 erfolgen soll, bitten wir um dringende Erledigung. Die Angelegenheit ist jetzt seit September in dortiger Bearbeitung und liegt die Schuld nicht bei uns, wenn die Sache jetzt drängt. Wir bitten also nochmals um wohlwollende schnelle Erledigung unseres Antrages.

Der Vorstand

Die weiteren Verhandlungen mit der Forstverwaltung unter Herrn Forstmeister Dr. Bauer verliefen angenehm und führten dazu, daß einem Wunsche der Forstverwaltung entsprechend, nicht nur die Grundstücke der 90 zum Verkauf stehenden Häuser, sondern auch die Grundstücke der 24 Häuser, welche im Besitz der Genossenschaft bleiben, zum Preis von RM 2,- je qm verkauft wurden. Außerdem gingen die unbebauten Grundstücke am Post- und Rieselweg zum gleichen Preise in den Besitz der Genossenschaft über.

Die 90 zum Weiterverkauf kommenden

Grundstücke = 56 987 qm = RM 113 974

Die 24 der Genossenschaft verbleibenden

Grundstücke = 12 368 qm = RM 24 736

Unbebaute Grundstücke Postweg = 1 750 qm = RM 3 500

Unbebaute Grundstücke Rieselweg	= 1 054 qm= RM 2 108
Zusammen	<u>72 159 qm = RM 144 318</u>

*Am 31. März 1942 wurde nachstehender Kaufvertrag für diese Grundstücke vor dem Notariat Karlsruhe abgeschlossen:*

Zwischen dem Badischen Landesfiskus, Domänenärar, vertreten durch das Badische Forstamt Karlsruhe-Hardt, als Verkäufer einerseits und der Gem. Parksiedlungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H., Karlsruhe, als Käufer andererseits kam heute folgender **Kaufvertrag** zustande:

#### § 1

Der Badische Landesfiskus, Domänenärar, verkauft an die Gem. Parksiedlungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ die nachstehend bezeichneten Grundstücke der Gemarkung Karlsruhe:

Siedlungsgelände im ganzen 70 409 qm zum Preise von RM 140 818,-	
Bauplatz im Ortsetter 1750 qm	RM 3 500,-

#### § 2

Das angegebene Flächenmaß wird gewährt.

#### § 3

Auf dem Kaufgegenstand haften keinerlei Pfandrechte. Die Übergabe des Kaufgegenstandes an die Käuferin findet mit der Auflassung statt. Die Wirkungen des § 446 Abs.1 BDB treten vorbehaltlich der Bestimmungen des § 4 mit der Übergabe ein, auch wenn die Eintragung in Grundbuch schon früher erfolgt.

#### § 4

Die auf den Steuerwert des Kaufgegenstandes entfallenden öffentlich-rechtlichen Lasten aller Art werden dem Domänenärar, soweit sie von diesem vom 1. April 1942 ab noch zu bezahlen sind, durch die Käuferin zurückersetzt.

Mit dem gleichen Zeitpunkt gehen alle auf dem Kaufgegenstand haftenden öffentlich-rechtlichen Lasten aller Art auf die Käuferin über.

Von der Grunderwerbssteuer ist die Käuferin gemäß § 4 Abs.1 Ziffer 1c des Grunderwerbssteuergesetzes befreit. Die Käuferin ist ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen und gemäß Erlaß des Bad. Ministeriums des Innern Nr.18903 vom 23. März 1933 als gemeinnützig anerkannt und auf Grund des § 25 des neuen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes Durchführungsverordnung, bedarf es einer erneuten Anerkennung nicht, wenn das Wohnungsunternehmen auf Grund der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. Dezember 1930 als gemeinnützig anerkannt wurde.

#### § 5

Der Kaufpreis ist in § 1 angegeben und beträgt für alle Grundstücke zusammen RM 144 318,-. Derselbe ist alsbald nach der Auflassung und jedenfalls

vor dem Grundbucheintrag mit letzter Frist am 1. Mai 1942 bei der Kasse des Bad. Domänenamtes Karlsruhe bar zu bezahlen.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist der Kaufpreis vom 1. Mai 1942 an mit 4% zu verzinsen. Außerdem ist der Verkäufer berechtigt, von da ab weitere 4 % Verzugszinsen in Rechnung zu stellen.

Chronik I.

97

§§ 6 bis 9 gestrichen

§ 10

Die Käuferin verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger sämtliche in der Anlage dieses Vertrages genannten Grundstücke zu keinem höheren Preis als dem vereinbarten - das sind Zwei Reichsmark je qm – jetzt oder künftig an die Einzelsiedler weiterzugeben.

§ 11

Die Genehmigung dieses Vertrages durch die Forstabteilung des Finanz- und Wirtschaftsministeriums wird vorbehalten.

Karlsruhe, den 24. März 1942

gez. Dr. Bauer

gez. Neder – Hadermann

Genehmigt mit Ermächtigung des Herrn Finanz- und Wirtschaftsministers vom 4. März 1942. Der Vorstand des Forstamts Karlsruhe-Hardt, Forstmeister Dr. Bauer, wird gleichzeitig zum grundbuchmäßigen Vollzug dieses Vertrages ermächtigt.

Karlsruhe, den 28. März 1942

gez. Müller

Der gesamte Kaufpreis der Grundstücke einschl. der im Genossenschaftsbesitz verbleibenden und der unbebauten betrug RM 144 318,- und mußte sofort entrichtet werden. Der Vertragsabschluß vor dem Notariat erfolgte am 31. März 1942. Zu dieser Zeit stand der Genossenschaft dieser Betrag nicht zur Verfügung, da die Sparkassenhypothek, aus welcher der Genossenschaft lt. Bescheinigung noch RM 81 300,- zustanden, erst nach Eintragung der Hausverkäufe im Grundbuch ausbezahlt werden konnte. Aus dem Kaufpreis gingen 15 172 qm = RM 30 344,- zu Lasten des Mieter- und Bauvereins, da dieser diese Grundstücke nach der Verschmelzung übernimmt.

Zur Überbrückung stellte der Mieter- und Bauverein mit Zustimmung des Prüfungsverbandes der „Eigenhandbau“ einen Kredit von RM 50 000,- bis zur Auszahlung der Sparkassenhypothek zur Verfügung.

Der Zeitpunkt der Überschreibung des Kaufpreises auf das Konto des Domänenamtes fiel unglücklicherweise mit dem Tag zusammen, als die Anerkennungsbehörde nochmals Bedenken geäußert hatte. Der Verband ließ diese RM 50 000,- durch den Mieter- und Bauverein sperren. Es bedurfte

aller Anstrengungen, diesen Betrag freizubekommen und auch diese Klippe zu überwinden.

### **Umschuldungsverhandlungen**

Zur Klärung der Finanzierung der in Eigentum übergehenden 90 Häuser wurden mit den Hypothekengläubigern ab Mitte des Jahres 1941 Verhandlungen aufgenommen. Da die einzelnen Käufer Eigenkapital in unter

98

Chronik L

schiedlicher Höhe auf den Kaufpreis einzahlen konnten, galt es die am 1. April 1942 auf den Häusern ruhenden Belastungen neu zu verteilen. Die Verhandlungen mit der Stadt Karlsruhe und der Städtischen Sparkasse Karlsruhe verliefen reibungslos.

*Bezüglich der Baudarlebensforderung der Stadt Karlsruhe wurde am 12. Mai 1942 ein Vertrag abgeschlossen, dem wir nachstehenden Auszug entnehmen:*

### **Baudarlebensvertrag**

zwischen der Landeshauptstadt Karlsruhe und der Gem. Parksiedelungs-genossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H., Karlsruhe:

#### **E i n l e i t u n g**

Die Genossenschaft hat u. a. in den Jahren 1920 bis 1926 an der Hertzstraße, am Kuckucks- und Postweg 90 Einfamilienhäuser errichtet. Das Baugelände wurde der Genossenschaft vom Badischen Landesfiskus – Domänenärar – im Erbbaurecht überlassen. Die Stadt hatte zur Kapitalbeschaffung durch Hergabe von Baudarlehen beigetragen. Ein Teil der Baudarlehen ist zurückbezahlt; es ruhen heute nur noch auf 54 der 90 Erbbaurechte Hypotheken für städtische Baudarlehen.

Die Genossenschaft beabsichtigt, sich mit dem Mieter- und Bauverein als der aufzunehmenden Genossenschaft zu verschmelzen. Zuvor will jedoch die Genossenschaft das Eigentum an den 90 Hausgrundstücken bei gleichzeitiger Aufhebung des Erbbaurechtes erwerben und an die Grundstücke an die derzeitigen Wohnungsinhaber veräußern.

Der von der Genossenschaft festgesetzte Verkaufspreis der Grundstücke wird durch je eine 1. Hypothek der Städt. Sparkasse Karlsruhe, durch die Übernahme je eines Teiles der städtischen Baudarlebensforderungen als 2. Hypothek und durch das Eigenkapital der Erwerber gedeckt. Im besonderen wird die noch heute bestehende Baudarlebensforderung der Stadt so in einzelne Hypotheken aufgeteilt, daß künftig 80 der 90 Grundstücke belastet werden.

Um die Übereignung an die Wohnungsinhaber möglichst einfach durchzuführen, will die Genossenschaft gleichzeitig mit dem Ankauf der Grundstücke und der Aufhebung der Erbbaurechte, die später von den Erwerbern zu übernehmenden 1. Hypotheken der Sparkasse selbst aufnehmen und auch



die neue Verteilung der städtischen Baudarlehen vornehmen. Erst wenn diese Maßnahmen im Grundbuch durchgeführt sind, erfolgt der Verkauf der einzelnen Grundstücke durch die Genossenschaft an die Wohnungsinhaber. Zur Ermöglichung der Absichten der Genossenschaft wird zwischen der Stadt und der Genossenschaft folgender

### Vertrag

abgeschlossen.

### §1

Chronik L

99

Die Stadt hat der Genossenschaft zur Herstellung der in der Einleitung genannten Einfamilienhäuser folgende mit 3,5 v.H. zu verzinsende und mit 1,5 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgende Baudarlehen gewährt:

1. Mit Vertrag vom 27.05./24.06.1926	=	GM	88 400
2. Mit Vertrag vom 05.06.1924	=	GM	27 000
3. Mit Vertrag vom 22. 08.1924	=	GM	20 000
4. Mit Vertrag vom 06.11.1924	=	GM	10 000
5. Mit Vertrag vom 23.11.1925	=	GM	15 200
6. Mit Vertrag vom 15.10.1925	=	GM	47 200
7. Mit Vertrag vom 23.11.1925	=	GM	13 000
8. Mit Vertrag vom 20. 05.1926	=	GM	25 600
zusammen			GM 246 400

Die Baudarlehenforderungen der Stadt sind durch Teilhypotheken auf den Erbbaurechten im Erbbaugrundbuch von Karlsruhe dinglich gesichert.

Durch die vertragsmäßige Tilgung und durch außerplanmäßige Heimzahlung hat sich die gesamte Darlehensforderung der Stadt von ursprünglich GM 246 400,- auf GM 158 100,- nach dem Stand vom 1. April 1942 vermindert. Die Zinsen sind bis zu 1. April 1942 bezahlt.

Die Darlehensbedingungen in den Verträgen nach Abs.1 werden hiermit aufgehoben; an deren Stelle treten die folgenden Bedingungen des vorliegenden Vertrages.

### § 2

Die noch bestehende Darlehensschuld von GM 158 100,- wird auf den gleichen Betrag in Reichsmark umgestellt. Gleichzeitig wird das gesamte Darlehen in 80 Teildarlehen aufgeteilt.

### § 3

Das Darlehen ist vom 1. April 1942 an jährlich mit 3,5 v. H. zu verzinsen und mit 3,75 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

### § 7

Die Stadt kann das Darlehen nur aus bestimmt festgelegten Gründen kündigen. Der Schuldner hat das Recht, das Darlehen mit einmonatiger Frist zur

Rückzahlung ganz oder teilweise in Teilbeträgen von mindestens RM 200,- zu kündigen.

Karlsruhe, den 28. Mai 1942

gez. Dr. Dommer – Kastner

gez. Neder - Rüsing

Es wurden nach diesem Vertrag also die Belastungen von Baudarlehen in Höhe von RM 158 100,-, welche bisher auf 54 Grundstücke verteilt waren, auf 80 der 90 zum Verkauf stehenden Häuser verteilt. 10 Grundstücke wurden nicht belastet.

Auf 74 Grundstücke entfielen RM 2 000 = RM 148 000

Auf 2 Grundstücke entfielen RM 1 900 = RM 3 800

100

Chronik I

Auf 1 Grundstück entfielen RM 1 700 = RM 1 700

Auf 2 Grundstücke entfielen RM 1 600 = RM 3 200

Auf 1 Grundstück entfielen RM 1 400 = RM 1 400

zusammen RM 158 100

Die Hypothekenbelastung betrug bei der Städtischen Sparkasse Karlsruhe bei dem 90 Grundstücke ursprünglich RM 55 000,-, von denen bis zum Verkauf RM 18 200,- getilgt waren, so daß noch ein Betrag von RM 37 300,- zu tilgen war.

Um die Finanzierung der 90 Häuser durchführen zu können, war außer der Neuverteilung dieser RM 37 300,- eine neue Belastung von RM 81 300,- erforderlich, insgesamt waren also RM 118 000,- als Hypotheken neu zu bestellen. Dieser Betrag wurde auf 64 Grundstücke in Beträgen zwischen RM 350,- bis RM 3250,- aufgeteilt. Diese Hypotheken waren mit 4,5 v. H. zu verzinsen. 26 Grundstücke wurden nicht belastet.

Von der Hypothek der Landesversicherungsanstalt Baden in Höhe von RM 10 000,- waren RM 5763,80 getilgt. Im Jahre 1941 wurde der Restbetrag von RM 4236,20 getilgt.

Von dem Arbeitgeberdarlehen der Stadt Karlsruhe im Ursprungsbetrag von RM 4400,- waren bis 31. Dezember 1941 RM 2633,15 getilgt. Die Restschuld von RM 1766,85 wurde Anfang des Jahres 1942 getilgt.

Von der Hypothek der deutschen Wohnstätten- und Hypothekenbank Berlin mit einem Ursprungsbetrag von RM 40 000,- waren bis 31. Dezember 1941 RM 20 860,10 getilgt. Die Restschuld betrug noch RM 19 139,90. In mehreren Schreiben wurde von der Genossenschaft vergeblich versucht, diese Restschuld zurückzuzahlen. Auf sechs Grundstücke der im Jahre 1934 erstellten Häuser wurde diese Restschuld im Betrage von je RM 3190,- umgeschrieben.

## **Verhandlungen über den Inhalt des Kaufvertrages**

In monatelangen Verhandlungen wurde mit wertvoller Unterstützung des Herrn Justizrat Weidner vom Notariat Karlsruhe der Kaufvertrag für die Übernahme der Häuser fertiggestellt. Es waren nicht weniger als acht Entwürfe notwendig, bis der Prüfungsverband und die Anerkennungsbehörde ihre Zustimmung gegeben hatten.

*Nachstehend einige Bestimmungen des Kaufvertrages, welche die Eigenart der Genossenschaft betreffen:*

### § 3

Die Kosten für den Anschluß an das städt. Kanalnetz sowie die Kosten für die Inneninstallation, Klosettkörper usw. übernimmt das Wohnungsunternehmen bis zum Betrag von RM 500,- (wörtlich: Fünfhundert Reichsmark), zu den den Erwerbern bekannten Bedingungen.

### § 4.

Chronik I.

101

1. Den Erwerbern ist bekannt, daß das verkaufte Grundstück mit den Nachbargrundstücken Lgb.Nr. 00002, 00003, 00004 einen gemeinsamen Anschluß an die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom hat sowie einen noch zu erstellenden gemeinschaftlichen Anschluß an den Abwasserkanal erhält. Die Erwerber sind verpflichtet, diese gemeinsamen Anlagen dauernd zu erhalten und deren Benützung durch die Beteiligten jederzeit zu dulden. Die Unterhaltungspflicht obliegt den Beteiligten zu gleichen Teilen; sie haften für etwaige Unterhaltungskosten als Gesamtschuldner. Die Rechte sind durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

2. Die Dachkanäle und Abfallrohre sind Gemeinschaftseinrichtung für die Häuser Lgb.-Nr. 00001 u. 00002. Auch hier liegt die Unterhaltung dieser Einrichtungen den Beteiligten zu gleichen Teilen ob.

### § 6

1. Die Erwerber müssen das Haus selbst bewohnen und es dauernd dem Zweck als Wohnhaus erhalten. Das Wohnungsunternehmen wird den Erwerbern seine Zustimmung zu einer Vermietung zu angemessenem Mietpreis nicht verweigern, wenn sie im Falle einer beruflichen oder dienstlichen Versetzung das Haus nicht selbst bewohnen können, sofern sie glaubwürdig versichern, daß sie das Haus später wieder selbst bewohnen wollen.

2. Die Erwerber sind an die vorherige schriftliche Zustimmung des Wohnungsunternehmens oder seiner Rechtsnachfolger gebunden

- a) zur Untervermietung von Räumen,
- b) zum Betrieb eines Gast- oder Schankgewerbes,
- c) zur Vornahme von Um-, An- oder Einbauten, insbesondere von Ställen, Lauben oder Einfriedungen sowie zu einer wesentlichen Änderung der gärtnerischen Anlagen wie auch zur Errichtung von Neubauten,

d) zur Anbringung von Vorrichtungen oder Aufschriften zu Werbezwecken.

3. Das Wohnungsunternehmen kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich für das Grundstück oder die Nachbarn Unzuträglichkeiten ergeben.

## § 8

1. Das Wohnungsunternehmen behält sich auf die Dauer von 15 Jahren das Recht zum Wiederkauf des Grundstückes vor und ist zur Ausübung des Wiederkaufs berechtigt.

a) wenn über das Vermögen der Erwerber das Konkurs- oder Vergleichsverfahren beantragt oder wenn die Zwangsvollstreckung in das Grundstück eingeleitet wird, ferner wenn die Erwerber

b) ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens das Grundstück ganz oder teilweise veräußern, die Rechte aus diesem Verträge abtreten oder einem Dritten eine Stellung einräumen, die es diesem ermöglicht, wie ein Eigentümer über das Grundstück zu verfügen,

102

Chronik I.

c) ihren Verpflichtungen aus den §§ 2 und 5 dieses Vertrages nicht nachkommen,

d) ungeachtet schriftlicher Abmahnung einen vertragswidrigen Gebrauch des Grundstücks fortsetzen,

e) infolge Aufkündigung der Mitgliedschaft oder Ausschließung aus der Genossenschaft ausscheiden.

2. Die Erklärung des Wiederkaufs bedarf der Schriftform. Sie kann im Falle des vertragswidrigen Gebrauchs solange abgegeben werden, als die Erwerber zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts den vertragswidrigen Gebrauch noch fortsetzen.

In den übrigen Fällen des vorstehenden Absatzes muß die Erklärung des Wiederkaufsrecht innerhalb von 3 Monaten abgegeben werden, nachdem das Ereignis, auf das sich das Wiederkaufsrecht gründet, dem Wohnungsunternehmen bekanntgeworden ist.

3. Beabsichtigen die Erwerber, das Grundstück zu verkaufen, so haben sie dies unverzüglich dem Wohnungsunternehmen unter Angabe des Käufers, des Kaufpreises und der Zahlungsweise schriftlich gegen Empfangsbescheinigung mitzuteilen. Das Wohnungsunternehmen hat sich innerhalb von 3 Monaten vom Tage des Eingangs der Mitteilung ab, zu erklären, ob es von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen will oder nicht. Lehnt es die Ausübung des Wiederkaufsrechts ab oder erklärt es sich innerhalb von 3 Monaten nicht, so kann es das Wiederkaufsrecht nicht mehr ausüben, wenn der Kaufvertrag mit dem vorgesehenen Käufer und zu den mitgeteilten Bedingungen zustande kommt.

4. Zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung aus dem Wiederkaufsrecht ist gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang eine Vormerkung gemäß § 883 des BGB zugunsten des Wohnungsunternehmens in das Grundbuch einzutragen.

#### § 9

1. Der Wiederverkaufspreis entspricht dem in § 2 dieses Vertrages festgesetzten Kaufpreis. Hinzuzurechnen ist der noch vorhandene Wert der mit schriftlicher Zustimmung des Wohnungsunternehmens von den Erwerbern geschaffenen baulich Verbesserungen sowie die vom Wohnungsunternehmen vor dem Abschluß dieses Vertrages anerkannten baulichen Verbesserungen im Betrag von RM..... welche die Erwerber während der Zeit aufgewendet haben, als sie noch Mieter des von ihnen erworbenen Hauses waren. Abzuziehen ist die eingetretene Wertminderung des Grundstücks und der Baulichkeiten, mindestens aber die Höhe von 1 % jährlich des auf die Baulichkeiten entfallenden Teils des Kaufpreises, soweit nicht für Anlagen eine höhere Abschreibung erforderlich oder üblich ist. In Abzug zu bringen sind außerdem außerordentliche Wertminderungen des Grundstücks oder der Baulichkeiten, die auf Verschulden der Erwerber beruhen. Bodenwertsteigerungen bleiben unberücksichtigt. Für Nutzanpflanzungen hat das

Chronik I.

103

Wohnungsunternehmen den Erwerbern den Betrag zu zahlen, der zu einer gleichartigen Neuanpflanzung erforderlich wäre.

2. Auf den Wiederkaufspreis sind die auf dem Grundstück ruhenden Hypotheken und Baudarlehen in der noch bestehenden Höhe abzurechnen. Der Rest des Wiederkaufspreises ist spätestens innerhalb eines Jahres zu zahlen und vom Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts ab zum gesetzlichen Zinsfuß zu verzinsen. Soweit die Hypotheken und Baudarlehen den Wiederkaufspreis übersteigt, kann das Wohnungsunternehmen ihre Löschung auf Kosten der Erwerber verlangen.

#### § 10

1. Die Erwerber haben ihre sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zu verpflichten, das Grundstück in jedem Verkaufsfalle nur unter denselben Bedingungen zu veräußern.

2. Insbesondere ist zu vereinbaren:

a) ein Ankaufsrecht des Wohnungsunternehmens zu den in den §§ 8 und 9 dieses Vertrages enthaltenen Bedingungen und die Sicherung des dadurch bedingten Rechts auf Auflassung und durch Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB in das Grundbuch zugunsten des Wohnungsunternehmens,

b) eine Vertragsstrafe nach den Bestimmungen des § 11 dieses Vertrages zugunsten des Wohnungsunternehmens.

## § 11

1. Für den Fall, daß die Erwerber oder ihre Rechtsnachfolger dem Wohnungsunternehmen einen beabsichtigten Verkauf nicht anzeigen, oder es unterlassen, mit ihrem Rechtsnachfolger die in § 10 dieses Vertrages vorgesehene Vereinbarungen zu treffen, ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, von den Erwerbern eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises zu verlangen.

2. Zur Sicherung dieser Vertragsstrafe soll gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang

eine Sicherheitshypothek hinter der gemäß § 8 Abs. 4 dieses Vertrages zu bestellenden Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.

3. Durch gleichzeitige Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch ist zu sichern, daß der Sicherheitshypothek im Range vorgehende oder gleichstehende Hypotheken und Baudarlehen auf Verlangen des Wohnungsunternehmens gelöscht werden, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen.

## § 12

1. Beim Tode der Erwerber gehen die Rechte aus diesem Verträge auf den Alleinerben oder, wenn mehrere Erben vorhanden sind, auf den Miterben über, der auf Grund der Erbauseinandersetzung das Grundstück über

104

Chronik I.

nimmt. Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht auszuüben, wenn

a) im Falle der Miterbenschaft der übernehmende Erbe nicht innerhalb eines Jahres als Alleinerbe in das Grundbuch eingetragen wird.

b) der Alleinerbe oder der das Grundstück übernehmende Erbe nicht innerhalb eines Jahres Mitglied der Genossenschaft wird.

2. Die Erklärung des Wiederkaufs, die der Schriftform bedarf, muß innerhalb von 3 Monaten abgegeben werden. Die Frist beginnt, sobald die Erben ihre Erbberchtigung nachgewiesen haben und ihre Anschriften dem Wohnungsunternehmen bekanntgeworden sind; bei mehreren Erben beginnt die Frist jedoch nicht vor Ablauf eines Jahres seit dem Erbfall.

## § 14

1. Von der Grunderwerbssteuer sind die Erwerber gem § 4 Abs. 1 Ziffer 1c des Grunderwerbssteuergesetzes befreit. Die Erwerber sind die ersten Erwerber eines von dem Wohnungsunternehmen geschaffenen Einfamilienhauses. Das Wohnungsunternehmen ist gemäß Erlass des Badischen Ministerium des Innern als gemeinnützig anerkannt und auf Grund des § 25 des neuen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, Durchführungsverordnung, bedarf es einer erneuten Anerkennung nicht, wenn das Wohnungsunternehmen auf Grund der Gemeinnützigkeits

verordnung vom 1. Dezember 1930 als gemeinnützig anerkannt wurde. Das Einfamilienhaus ist eine Kleinwohnung gemäß § 10 zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und hat eine Wohnfläche von ...qm. Die Erwerber übernehmen das Einfamilienhaus als Eigenheim und erwerben dasselbe zum Selbstbewohnen. Eine Einliegerwohnung ist in dem Haus nicht eingerichtet.

2. Auf Grund des § 6 Ziffer 1b der Wertzuwachssteuerverordnung des Stadtkreises Karlsruhe ist der Verkauf von der Wertzuwachssteuer befreit, da das Wohnungsunternehmen auf Grund der Gemeinnützigkeitsverordnung als gemeinnützig anerkannt ist.

\*

Vor der Verschmelzung wurden mit dem Städt. Tiefbauamt noch Verhandlungen geführt, um die Straßenkosten im Betrage von RM 2116,63 für die noch nicht ausgebauten Straßenstücke Rieselweg, Postweg nördlich des Kuckucksweges und Hertzstraße nördlich des Kuckucksweges zu bezahlen. Das Tiefbauamt war hiermit einverstanden und die Kosten wurden von der „Eigenhandbau“ noch vor der Verschmelzung bezahlt.

### **Verschmelzungsvertrag**

Der Verschmelzungsvertrag mit der dazugehörigen „Besonderen Vereinbarung“ zwischen dem Mieter- und Bauverein und der „Eigenhandbau“ wurde bereits am 2. Oktober 1941 vom beiderseitigen Vorstand unterschrieben. Beide Aufsichtsräte gaben ihre Zustimmung.

*Chronik L.*

105

*Der Wortlaut dieser Verträge:*

### **Verschmelzungsvertrag**

Zwischen den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

- a) Mieter- und Bauverein, Karlsruhe e.G.m.b.H. in Karlsruhe,
- b) Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. in

Karlsruhe, wird vorbehaltlich der Genehmigung durch die alsbald einzuberufenden Generalversammlungen der beiden Wohnungsunternehmen folgender Vertrag abgeschlossen:

#### § 1

Die Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. in Karlsruhe wird mit dem Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.m.b.H. in Karlsruhe nach Maßgabe der §§ 93 a ff. des Genossenschaftsgesetzes in der Weise verschmolzen, daß der Mieter- und Bauverein Karlsruhe die gemeinnützige Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ als Ganzes in sich aufnimmt.

#### § 2

Der Verschmelzung werden die Buchwerte der nach dem Stand vom 31. Dezember 1941 aufgestellten Bilanz der gemeinnützigen Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ zugrunde gelegt. Auf Grund dieser Bilanz erfolgt auch die Auseinandersetzung mit denjenigen Mitgliedern der gemeinnützigen Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“, die nach § 93 c III Genossenschaftsgesetz ihrem Austritt erklären.

### § 3

Die übrigen Einzelheiten des Zusammenschlusses werden in einer besonderen Vereinbarung zwischen den beiden Genossenschaften festgelegt.

### § 4

Dieser Vertrag, dessen Genehmigung

a) in der Generalversammlung der Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. in Karlsruhe einer Mehrheit von drei Vierteln der in der Generalversammlung erschienenen Mitglieder.

b) in der Vertreterversammlung des Mieter- und Bauvereins in Karlsruhe e.G.m.b.H., einer Mehrheit von drei Vierteln der in der Vertreterversammlung erschienenen Vertreter.

Vorbehalten bleibt, wird in vier Fertigungen ausgestellt. Je eine Fertigung erhalten

die beiden Wohnungsunternehmen. Die dritte Fertigung erhält das Registriergericht. Die vierte Fertigung erhält der Verband Badischer Wohnungsunternehmen in Karlsruhe.

Karlsruhe, den 2. Oktober 1941.

Mieter- und Bauverein  
Karlsruhe e.G.m.b.H.

Gem. Parksiedelungsgenossenschaft  
„Eigenhandbau“ e.G.m.b.H.

### **Besondere Vereinbarung**

Zum Vertrag (Ziffer 3) über die Verschmelzung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

a) Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.m.b.H. in Karlsruhe,

b) Gem. Parksiedelungsgenossenschaft „Eigenhandbau“ e.G.m.b.H. in Karlsruhe.

### § 1

Den Mitgliedern der „Eigenhandbau“, die zwei Geschäftsanteile zu je RM 200,- gezeichnet haben, wird freigestellt, entweder die zwei Geschäftsanteile auf die satzungsmäßige Höhe des Mieter- und Bauvereins zu erhöhen oder durch formellen Austritt und Neueintritt nur einen Geschäftsanteil in Höhe von RM 300,- zu zeichnen. Soweit Mitglieder, die bereits das Nutzungsrecht auf eine Genossenschaftswohnung haben, von vorstehender Möglichkeit Gebrauch machen, sind sie verpflichtet, durch unterschriftliche Erklärung



sofort wieder dem Mieter- und Bauverein Karlsruhe beizutreten und einen Geschäftsanteil von RM 300,- zu übernehmen. Der zu übernehmende Anteil wird mit dem bisherigen Geschäftsguthaben bei der „Eigenhandbau“ verrechnet. Ein eventuell verbleibender Rest wird dem Mitglied unter Beachtung von § 93c III Genossenschaftsgesetz zurückbezahlt.

#### § 2

Der Mieter- und Bauverein verpflichtet sich, die durch Verschmelzung übergehenden Mieterdarlehen mit jährlich 4% zu verzinsen. Eine Mieterhöhung tritt dadurch nicht ein.

#### § 3

Verzichtet ein Mitglied der „Eigenhandbau“ nach der Verschmelzung mit dem Mieter- und Bauverein ohne eigenes Verschulden auf das Nutzungsrecht der Genossenschaftswohnung, so vergütet der Mieter- und Bauverein dem Mitglied auf dessen eigene Rechnung vorgenommene Einbauten. Vergütet wird der Wert, den die Einbauten am Tage des Übergangs bei Berücksichtigung der Ausführung und Nutzungsdauer noch haben.

#### § 4

Die Mitglieder der „Eigenhandbau“ haben nach der Verschmelzung das Recht, sich um alle anderen Wohnungen des Mieter- und Bauvereins zu bewerben. Die bisherige Mitgliedschaft bei der „Eigenhandbau“ wird ihnen bei der Zuteilung der Lose und Wohnungen genau so bewertet, als wenn sie schon Mitglied des Mieter- und Bauvereins gewesen wären. Dies gilt auch für alle anderen Fälle, in denen die Dauer der Mitgliedschaft eine ausschlaggebende Rolle spielt. Im Bestand der „Eigenhandbau“ freiwerdende Wohnungen bleiben in erster Linie den übernommenen Mitgliedern der „Eigenhandbau“ vorbehalten. Mitglieder, die in Wohnungen der „Eigenhandbau“ wohnen, erhalten das Recht, sich um Tauschwohnungen des Mieter- und Bauvereins in allen Teilen der Stadt Karlsruhe bewerben. Tauschgesuche werden nach sozialen Gesichtspunkten behandelt.

Chronik L

107

Die Mitglieder der „Eigenhandbau“, die für eine Wohnung in dem nach Kriegsende geplanten Bauprojekt an der Zietenstraße vorgemerkt sind, erhalten bei der Durchführung dieses Projektes durch den Mieter- und Bauverein die ihnen von der „Eigenhandbau“ zugesagte Wohnung.

Sollte aus irgendwelchen Gründen das Bauprojekt an der Zietenstraße nicht durchgeführt werden, erhalten diese Mitglieder in einem anderen zur Durchführung kommenden Bauprojekt die entsprechende Wohnung zugewiesen. Für die Zuweisung gilt Art. III Ziffer 3 des Erlasses zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege.

#### § 5

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, daß die auf der Grundlage der Selbsthilfe erstellten 90 Häuser an die jetzigen Mieter der Häuser verkauft werden.

#### § 6

Der Mieter- und Bauverein verpflichtet sich, sämtliche noch nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossenen Häuser anzuschließen (einschließlich der 90 verkauften Häuser), sowie alle mit dem Anschluß verbundenen Arbeiten wie Inneninstallation, Klosettkörper usw. ausführen zu lassen. Die Kosten für die 90 verkauften Häuser werden aus den Rückstellungen der „Eigenhandbau“ entnommen. Hierfür sind RM 45 000,- vorgesehen, d.s. je Haus RM 500,-. Die Kosten werden zu gleichen Teilen auf die 90 Häuser umgelegt. Sind diese im Durchschnitt höher, dann hat jeder Käufer den durchschnittlichen Mehrbetrag an den Mieter- und Bauverein abzuführen. Die Sicherung erfolgt im Kaufvertrag. Sind die Kosten niedriger, so wird der überschüssige Betrag zu gleichen Teilen an die 90 Käufer vom Mieter- und Bauverein ausbezahlt. Die RM 500,- für jedes Haus werden vom Tage der Verschmelzung an bis zum Beginn der Arbeiten vom Mieter- und Bauverein in der gleichen Höhe wie die Mieterdarlehen verzinst. Der Zins bleibt bis zur Abrechnung der Arbeit stehen. Der Kanalanschluß erfolgt sofort nach Genehmigung durch die Stadt Karlsruhe.

#### § 7

Der Mieter- und Bauverein übernimmt die Kosten bis zur Höhe von RM 3000,- für die noch nicht ausgebauten Straßenstücke an der Hertzstraße, am Rieselweg und Postweg aus den Rückstellungen der „Eigenhandbau“.

#### § 8

Die Unterhaltung des Kuckucks- und Spielplatzes ist Sache des Mieter- und Bauvereins Karlsruhe.

#### § 9

Für die in das Eigentum des Mieter- und Bauvereins übergehenden Häuser gelten auch nach der Verschmelzung für die Höhe der Nutzungsgebühren die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und dessen Durchführungsvorschriften

108

Chronik L

#### § 10

Auf die Unterhaltung der nicht verkauften Häuser und Wohnungen der „Eigenhandbau“ wird nach der Verschmelzung die gleichgroße Sorgfalt verwendet wie für die übrigen Wohnungen des Mieter- und Bauvereins. Im übrigen gelten auch nach der Verschmelzung die im Nutzungsvertrag enthaltenen diesbezüglichen Bestimmungen.

Der Mieter- und Bauverein verpflichtet sich, die im Eigentum des Wohnungsunternehmens verbleibenden Häuser an das Städt. Kanalnetz anzuschließen, sobald seitens der Stadt Karlsruhe die Genehmigung zur Durchführung der Kanalisation innerhalb der „Eigenhandbau-Siedlung“ erteilt ist. Der Mieter- und Bauverein sichert zu, daß eine Erhöhung der Nutzungsgebühr nicht eintritt, wenn die Anschlußkosten den Betrag von RM 500,- für das einzelne Haus nicht wesentlich übersteigt.

#### § 11

Ein Mitglied der „Eigenhandbau“ wird der Vertreterversammlung des Mieter- und Bauvereines Karlsruhe zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Ein weiteres Mitglied wird zur Wahrung der Interessen der Mitglieder der „Eigenhandbau“ bei der nächsten Vertreterwahl des Mieter- und Bauvereins in die Wahlvorschlagsliste aufgenommen.

Außerdem wird ein Mitglied zur Betreuung des Wohnungsbestandes der „Eigenhandbau“ und zur Aufrechterhaltung der Verbindung zwischen der Verwaltung und den Wohnungsinhabern als Hausverwalter bestellt.

Karlsruhe, den 2. Oktober 1941.

Mieter- und Bauverein  
Karlsruhe e.G.m.b.H.

Gem. Parksiedlungsgenossenschaft  
„Eigenhandbau“ e.G.m.b.H.

Nachdem der Kaufpreis feststand, wie auch in welcher Höhe Hypotheken und Baudarlehen von jedem einzelnen Käufer benötigt wurden, stand auch die Höhe der laufenden Belastungen fest. Der Vorstand stellte jedem Genossen eine Aufstellung zur Verfügung, aus welcher er seine monatliche Belastung ersehen konnte.

Nachstehend wird die Finanzierung und Belastung eines Käufers, dessen Haus ganz bezahlt wurde, und eines Käufers, welcher die höchsten Fremdmittel zur Finanzierung aufnehmen mußte, gezeigt.

#### Name des Käufers: Z.....

##### Kaufpreis:

Haus	RM 4 300,-
Grundstück	<u>RM 1 720,-</u>
Gesamtpreis	<u>RM 6 020,-</u>

##### Finanzierung:

Baudarlehen	RM	--
Sparkassenhypothek	RM	--
Mieterdarlehen	RM	600,-
	Chronik L.	
Arbeitsstunden	RM	200,-
von Sparkasse überwiesen	<u>RM</u>	<u>5 220,-</u>
zusammen	<u>RM</u>	<u>6 020,-</u>

109

Zahlungsplan für Haus : Z.....,.....weg

	Jan	Feb.	Mär.	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
A	1,79	--	1,79	---	1,79	--	1,79	--	1,79	--	1,79	--
B	---	---	5,17	---	---	---	---	---	---	---	---	---
C	3,80	---	3,80	---	3,80	---	3,80	---	3,80	---	3,80	---
D	---	---	0,70	---	---	0,70	---	---	0,70	---	---	0,70
E	---	23,05	---	---	23,05	---	---	23,05	---	---	23,05	--
F	4,10	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
G	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00

A>Tiefbauamtsgebühren/B>Gehwegsunterhaltung/C>Wassergeld/D>Kaminfeger/E>Steuern/F>Feuerversicherung/G>Reparaturen

Die laufenden Gesamtbelastung für diese bar bezahlte Haus beträgt somit einschließlich RM 75,-- der nach den Richtlinien des Prüfungsverbandes erforderlichen Reparaturkosten RM 221,81 jährlich, d.i. RM 17,74 monatlich. Die Monatsmiete betrug vor dem Verkauf RM 38,05.

**Name des Käufers: X.....**

Kaufpreis:

Haus	RM 4 300,-
Grundstück	<u>RM 1 736,-</u>
Gesamtpreis	<u>RM 6 036,-</u>

Finanzierung:

Baudarlehen	.RM 2 000,-
Sparkassenhypothek	RM 3 250,-
Mieterdarlehen	RM 586,-
Arbeitsstunden	<u>RM 200,-</u>
zusammen	<u>RM 6 036,-</u>

Zahlungsplan für Haus: X.....

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept	Okt.	Nov.	Dez.
A				72,50						72,50		
B	36,56	---	---	36,56	---	---	36,56	---	---	36,56	---	
C	16,00	---	---	16,00	---	---	16,00	---	---	16,00	---	
D	1,82	---	1,82	---	1,82	---	1,82	---	1,82	---	1,82	--
E	---	---	4,59	---	---	---	---	---	---	---	---	-
F	3,86	---	3,86	---	3,86	---	3,86	---	3,86	---	3,86	-
G	---	---	0,70	---	---	0,70	---	---	0,70	---	---	0,70
H	---	23,05	---	---	23,05	---	---	23,05	---	---	23,05	
I	4,10	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-
J	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00

Zins und Tilgung: A>Baudarlehen/B>Zins Sparkasse/C>Tilgung Sparkasse/ D>Tiefbauamtsgebühren/E> Gehwehsunterhaltung/ F>Wassergeld /G>Kaminfeger/ H>Steuern/I>Feuerversicherung/J>Reparaturen  
Die laufende Gesamtbelastung für dieses ohne jedes zusätzliche Eigenkapital, außer dem Mieterdarlehen und der Vergütung an Arbeitsstunden in Höhe von RM 786,- beträgt einschließlich RM 75,- Reparaturkosten RM 568,01 jährlich, d.i. RM 47,33 monatlich. Die Monatsmiete betrug vor dem Verkauf RM 38,05. Die Belastung ist demnach RM 9,28 höher.

Es ist hieraus zu ersehen, daß auch derjenige, welcher über kein zusätzliches Eigenkapital verfügte, trotzdem zu einer tragbaren Belastung das Haus übernehmen konnte.

\*

Am 22. Mai 1942 konnten endlich die Unterschriften unter den Kaufverträgen vollzogen werden. Mit dem Notariat war vereinbart worden, daß alle Käufer in den Rathaussaal der Stadt Karlsruhe einbestellt wurden. Hier gab Herr Justizrat Weidner vom Notariat einen Rückblick über die Schwierigkeiten, welche bis zum heutigen Tage zu überwinden waren.

Die 90 Häuser gingen ab 1. April 1942 in das Eigentum der Genossen über.

\*

Am 20. Juni 1942 fand im Restaurant „Prinz Berthold“ die letzte Generalversammlung der „Eigenhandbau“ statt. Auf der Tagesordnung stand u.a. der Antrag des Vorstandes:

### **Beschlußfassung über die Verschmelzung mit dem Mieter- und Bauverein.**

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Gen. Andreas Meier, konnte Herrn Verbandsprüfer Trautmann sowie vom Mieter- und Bauverein den 1. Vorsitzenden, Herrn Diebold, den Geschäftsführer Herrn Axtmann, und den Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Hodel, begrüßen.

Herr Verbandsprüfer Trautmann gab den Bericht über das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 1941 und für die Zeit bis zum 31. Mai 1942. Er überbrachte die Grüße des Herrn Verbandsvorsitzenden und teilte mit, daß sich bei der Prüfung keine wesentlichen Anstände ergeben hätten. Der Verband habe immer die ehrenamtliche Tätigkeit der Verwaltung der „Eigenhandbau“ geschätzt und bewundert, besonders auch wegen der Eigenart der Genossenschaft. Die Verwaltung habe es verstanden, alle an sie herantretenden Arbeiten zu bewältigen. Er hob besonders die intensive und unermüdliche Arbeit des 2. Vorsitzenden hervor, der es verstanden hat, alle Schwierigkeiten und Gegensätze zu überwinden und damit den Verschmelzungsvertrag wie auch die Kaufverträge zu einem guten Abschluß zu bringen.

*Anschließend gab der 2. Vorsitzende, Gen. Rüsing, folgenden Bericht über die Verschmelzungs- und Verkaufsverhandlungen:*

„Wie Ihnen noch erinnerlich sein wird, lehnten wir in unserer letztjährigen Generalversammlung eine Verschmelzung ab, in dem guten Glauben, daß die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft in Verbindung mit unserem vorbereiteten Bauprogramm nach dem Kriege, unsere Selbständigkeit gewährleisten würde. In einer ausführlichen Denkschrift an den Verband, in welcher wir den Nachweis unserer Eigenart erbrachten und besonders auch auf unsere Zukunftspläne hinwiesen, brachten wir unseren Standpunkt zum Ausdruck. Diese Denkschrift konnte aber nicht verhindern, daß uns im Monat Mai seitens des Verbandes eindringlich geraten wurde, uns mit dem Gedanken einer Verschmelzung ernstlich zu befassen. Hinzu kam, daß wir erfuhren, daß der Geschäftsführer einer hiesigen Genossenschaft in einer Eingabe an die zuständigen Aufsichtsbehörden den Vorschlag machte, die in Karlsruhe notwendigen Verschmelzungen ohne Befragen der beteiligten Genossenschaften oder deren Organe, von amtswegen durchzuführen.

Diese Eingabe war für uns das Alarmzeichen zum Handeln. Denn würden sich die Aufsichtsbehörden diese Auffassung zu eigen machen, gäbe es für uns kein Aussprechen von Wünschen, kein Geltendmachen von Ansprüchen aus unserer Eigenart, sondern dann würde einfach verfügt, ihr habt euch der oder jener Genossenschaft anzuschließen. Und daß wir als kleinste hiesige Genossenschaft das Opfer bleiben würden, war uns deutlich genug gesagt worden. Nach eingehender Prüfung durch die Verwaltung beschloß diese einstimmig, in Verhandlungen mit dem Mieter- und Bauverein bezüglich einer Verschmelzung einzutreten.



*Teilansicht vom Spielplatz  
Wie aus dem Lageplan ersichtlich, befindet sich dieser abseits von jedem Verkehr*

Unsere Wünsche, die bei den Verhandlungen berücksichtigt werden sollten, wurden vorher genau festgelegt. An erster Stelle stand der Wunsch, mindestens die 90 durch Selbsthilfe erstellten Häuser in das Eigentum der Mitglie-

der zu überführen. Uns leitete bei dieser Forderung in erster Linie das Interesse für unsere Mitglieder, um diesen das Wohnrecht zu sichern in ihrem Heim, welches sie unter schwersten Opfern an Arbeitskraft und materiellen Mitteln sich erstellt hatten. Wir hatten die Befürchtung, daß nach einer Verschmelzung die Mieten für die alten Häuser über kurz oder lang nach den Richtlinien des Reichsverbandes festgesetzt würden. Damit wäre einem großen Teil unserer Mitglieder das Wohnrecht entzogen worden, einfach aus dem Grunde, weil sie nicht in der Lage waren, die Miete aus ihrem Einkommen zu erschwingen. Daß diese unsere Befürchtung nicht unberechtigt war, haben die späteren Verhandlungen mehrfach bewiesen.

Die Verhandlungen mit dem Mieter- und Bauverein verliefen von der ersten Stunde an in echt genossenschaftlich kameradschaftlichem Geist. Der Mieter- und Bauverein zeigte in jeder Beziehung Entgegenkommen für unsere Wünsche. Dem Eigentumsübergang stimmte er ebenfalls grundsätzlich zu. Alle Beschlüsse beider Genossenschaften in der ganzen Angelegenheit waren von der Zustimmung des Verbandes und der Anerkennungsbehörde abhängig. Der Verband gab auch seine grundsätzliche Zustimmung sowohl zu den Verschmelzungsverhandlungen als auch zu dem Hausverkauf. Der erste Verschmelzungsvertragsentwurf sah den Verkauf der Häuser erst nach der Verschmelzung vor. Es wurden auch die bestehenden Mieten in einer Form garantiert, die uns befriedigte. Diese Garantieklausel mußte auf Veranlassung des Verbandes wesentlich verwässert werden. Bezüglich des Verkaufs der Häuser ließen wir keinen Zweifel darüber, daß mindestens der Verkaufspreis und die sonstigen Verkaufsbedingungen festgelegt sein müssen, bevor wir uns verschmelzen. Aus diesem Grunde wurden unsererseits verschiedene Berechnungen zur Ermittlung des Verkaufspreises aufgestellt und dem Verband zur Zustimmung überreicht. Da diese Preisberechnungen alle unter den Buchwerten lagen, wurden dieselben als unmögliche Verhandlungsgrundlage verworfen.

Der Verband schlug nunmehr von sich aus vor, die Buchwerte als Verkaufspreis festzusetzen. Unter Zurückstellung verschiedener Bedenken stimmten wir diesem Vorschlag zu, nachdem Verhandlungen mit unseren Hypothekengläubigern ergaben, daß beim Verkauf der Häuser zu den Buchwerten, der Durchschnittsaufwand für den Käufer gerade noch tragbar war. Allerdings ohne Inrechnungstellung einer Betreuungs- und Sicherungsgebühr, welche

nach Angabe des Verbandes monatlich RM 2,80 betragen sollte. Die Erhebung einer Betreuungsgebühr an sich wie auch besonders deren Höhe war uns unverständlich. Besonders wenn wir in Betracht ziehen, daß unsere bisherigen Unkosten für die Verwaltung der gesamten Genossenschaft einschließlich Buchhaltung, Verbandsbeiträgen, Verbandsprüfung, Besuch von Schulungskursen, Entschädigungen usw. sich auf jährlich unter RM 2000,- beliefen, sollten jetzt die 90 Hauskäufer allein über RM 2500,- jährlich auf

Chronik I.

113

bringen nur für eine Betreuung, die wohl im Wesentlichen bestehen würde, daß vielleicht einmal im Jahr ein Teil der Häuser besichtigt würde. Nachdem wir noch feststellen konnten, daß bei einer anderen Genossenschaft in unserem Verbandsgebiet überhaupt keine Gebühren erhoben wurden, lehnten wir die Bezahlung dieser Gebühr ganz entschieden ab, mit dem Erfolg, daß von dieser Gebühr bei den späteren Verhandlungen keine Rede mehr war.

Wir hatten nunmehr soweit einen Überblick über die Gestaltung der Verkaufspreise und der Baudarlehen- und Hypothekenbedingungen, daß wir in einer Mitgliederversammlung im August 1941 ihnen die notwendige Aufklärung sowohl über die Verschmelzungs- als auch über die Kaufverhandlungen geben konnten. Wir konnten auch jedem Mitglied den durchschnittlichen Monatsaufwand mitteilen, der bei einem Kauf der Häuser aufzubringen ist. Ein Befragen jedes Einzelnen ergab, daß sämtliche 90 Mieter, welche in den durch Selbsthilfe erstellten Häusern wohnten, gewillt waren, das Haus in Eigentum zu übernehmen.

Nachdem nun unser ernstlicher Wille zu erkennen war, daß wir sowohl die Verschmelzung mit dem Mieter- und Bauverein als auch den Verkauf der 90 Häuser durchführen würden, erhielten wir ein Schreiben des Verbandes, wonach in einer Besprechung zwischen Verband, Anerkennungsbehörde und Gauwohnungskommissar beschlossen wurde, daß auf uns kein Druck bezüglich der Verschmelzung ausgeübt werden solle. Der Verband riet uns, von einer Verschmelzung Abstand zu nehmen, und damit auch den Verkauf der Häuser zurückzustellen. Wir konnten und wollten in Anbetracht des Standes der Verhandlungen nicht mehr zurück, zumal ein Versprechen, daß unsere Selbständigkeit erhalten bleiben würde, seitens des Verbandes nicht gegeben werden konnte. Der Verband bestritt uns aber auch nicht das Recht, die Verhandlungen in dem bisherigen Sinne, über deren Verlauf der Verband unterrichtet war, weiterzuführen. Wir waren nunmehr auch fest entschlossen den Verkauf noch als „Eigenhandbau“ durchzuführen und uns erst dann zu verschmelzen.

Auf Grund der Einstellung unserer Mitgliederversammlung teilten wir dem Verband unseren endgültigen Entschluß mit, die Häuser zu verkaufen. Gleichzeitig gaben wir ihm die Verkaufspreise unter Zugrundelegung der Buchwerte bekannt. Auch fügten wir dieser Mitteilung einen gemeinsamen



mit dem zuständigen Notar ausgearbeiteten Kaufvertrag bei. Wir baten um Zustimmung des Verbandes, wie auch um Einholung der Zustimmung der Anerkennungsbehörde.

Die Verschmelzungsverhandlungen waren mittlerweile soweit gediehen, daß am 2. Oktober 1941 der Verschmelzungsvertrag von den beiderseitigen Verwaltungsorganen genehmigt und unterschrieben wurde. Das Inkrafttreten war von der Zustimmung der beiderseitigen Generalversammlungen abhängig, welche aber nicht vor dem Abschluß des Hausverkaufs einberufen

114

Chronik L

werden sollten. Die ganzen Verschmelzungsverhandlungen waren von echt genossenschaftlichem Geiste getragen und der Mieter- und Bauverein zeigte ein erfreuliches Verständnis für unsere Belange.

Die Verkaufsverhandlungen nahmen ohne unsere Schuld aber nunmehr Formen an, welche man nicht mehr als schön bezeichnen kann. Der Verband teilte uns auf unsere vorhin erwähnte Eingabe mit, daß die Anerkennungsbehörde sowohl wegen der Verschmelzung mit dem Mieter- und Bauverein als auch wegen dem Hausverkauf Bedenken geäußert habe und daß weitere Maßnahmen unsererseits bis zur Klärung dieser Bedenken zu unterbleiben hätten.

Wir waren nun wie vor den Kopf geschlagen und konnten uns nicht denken, welche Bedenken die Anerkennungsbehörde haben könnte. Vom Verband war uns versichert worden, daß er unser Vorhaben befürworten werde. Wir sollten scheinbar ungehört verurteilt und unsere ganzen Bestrebungen hintertrieben werden. Dieses wäre auch wohl zweifellos geglückt, wenn nicht der bekannte günstige Wind uns ganz zufällig davon Kenntnis brachte, wie der Verband die uns heute noch nicht bekanntgegebenen Bedenken der Anerkennungsbehörde beheben wollte. Der Verband zog in Zweifel, ob wir überhaupt satzungsmäßig berechtigt wären, die Häuser zu verkaufen. Er zog zur Begründung unsere Satzung vom Jahre 1921 heran. Die Hauptbedenken waren aber in einer Anlage des Geschäftsführers einer Genossenschaft enthalten, welcher auf Grund seiner Stellung als Beiratsmitglied des Verbandes in unsere Angelegenheit eingriff. Er befürchtete vor allem, wie er schrieb, daß wenn wir die Häuser an unsere Mitglieder verkaufen würden, auch die Mitglieder anderer Genossenschaften dieses Verlangen äußern würden, und dann sah er schon beinahe das Ende der ganzen Genossenschaftsbewegung kommen. Der Preis der Häuser war ihm zu niedrig und ein Verkauf der Häuser zu diesen Preisen stünde mit dem Genossenschaftsgesetz in Widerspruch, welches eine Bereicherung an Genossenschaftsvermögen verbiete. Er unterstellt ferner den Verwaltungsmitgliedern, daß diese ein persönliches Interesse an dem Verkauf der Häuser hätten, indem sie billig zu einem Haus kommen wollten. Dabei steht fest, daß auch die zwei Verwaltungsmitglieder, welche nicht zu den Hauskäufern gehörten, ebenfalls vorbehaltlos dafür eintraten,

daß es ein Akt der Gerechtigkeit wäre, wenn die Häuser zu den vorgeschlagenen Preisen verkauft würden.

Unbegreiflich ist es uns, daß der Verband dieses Schriftstück als Anlage zu seinem Schreiben an die Anerkennungsbehörde weiterleitete. Wir müssen bedauerlicherweise annehmen, daß der Verband zu dieser Zeit bestimmt nicht gewillt war, uns in unseren Bestrebungen zu unterstützen. Auf Grund der vorherigen Verhandlungen mußten wir allerdings annehmen, daß der Verband unseren Bestrebungen freundlicher gegenüber stand.

Nun war es uns wenigstens möglich, gegen diese Verdächtigungen anzukämpfen. Dieses taten wir in einem Schriftsatz an die Anerkennungsbehörde und an den Herrn Gauwohnungskommissar.

In unserer Angelegenheit fand daraufhin eine Besprechung statt zwischen dem Herrn Gauwohnungskommissar, der Anerkennungsbehörde und dem Verband. Als Resultat teilte uns der Herr Gauwohnungskommissar mit, daß nunmehr einer Verschmelzung mit dem Mieter- und Bauverein nichts mehr im Wege stünde. Bezüglich des Verkaufs der Häuser habe der Verband ein Gutachten des Reichsverbandes erbeten und soll der Verkauf der Häuser bis zum Eintreffen dieses Gutachtens zurückgestellt werden. Ende Dezember 1941 übermittelte uns der Verband einen Auszug aus dem Gutachten des Reichsverbandes. Dieses bejaht die Berechtigung zum Verkauf der Häuser. Ein Verkauf der Häuser zu Buchwerten, welche wesentlich unter dem tatsächlichen Wert der Häuser liegen, ist nicht zulässig. Unsere Bestrebungen, die Verkaufspreise so zu bemessen, daß die Aufwendungen nach dem Verkauf für die Käufer nicht höher werden, als die bisher bezahlte Miete, sind für die Festsetzung des Kaufpreises nicht maßgebend. Das Gutachten ist der Meinung, daß unsere Mieten bisher zu niedrig waren und dies dürfte kein Dauerzustand werden. Wie der Reichsverband zu dieser Meinung kommen konnte, ist uns unergründlich, denn dieser weiß doch auch, daß wir regelmäßig geprüft werden und wenn die Mieten wirklich zu niedrig gewesen wären, hätte der Prüfungsverband längst hiergegen einschreiten müssen. Die Entwicklung unserer Rücklagen beweist dagegen eindeutig, daß unsere Mieten angemessen waren.

Gleichzeitig mit dem Gutachten des Reichsverbandes gingen auch die Richtlinien desselben ein, welche beim Verkauf von Genossenschaftshäusern beachtet werden müssen. Nun war endlich eine maßgebliche Basis vorhanden, auf welcher die Verkaufspreise errechnet werden konnten.

Die Berechnung der Verkaufspreise nach diesen Richtsätzen erfolgte durch uns, die Prüfung durch den Verband und die endgültige Nachprüfung

durch den Herrn Gauwohnungskommissar. Auf dieser Basis entstand dann auch der Preis, für den wir die Häuser übergeben haben.

Nachdem nunmehr alle Hindernisse ausgemerzt schienen, setzten wir uns mit dem Forstamt in Verbindung, um die seit September laufenden Verkaufsverhandlungen des Grund und Bodens auch zu Ende zu bringen. Die Verhandlungen waren durch die Versetzung des Vorstehers des Forstamts Hardt ins stocken geraten. Durch persönliche Verhandlungen mit der Forstabteilung des Wirtschaftsministeriums gelang es, in kurzer Zeit zu einer Einigung zu gelangen. In Anbetracht der ungezählten Arbeitsstunden, welche unsere Mitglieder zur Baureifmachung des Geländes gemacht hatten, wurde der qm-Preis auf RM 2,- anstelle des Richtpreises von RM 3,- festgesetzt. Nun unterrichteten wir im Februar in einer Versammlung unsere Mitglieder über den Stand der Verhandlungen und stellten fest, wer zu dem

116

Chronik I.

Haus auch Grund und Boden kaufen wollte. Alle 90 Kaufanwärter entschieden sich für den Kauf des Grund und Bodens. Dieser Entschluß war insofern erfreulich, als er die Verhandlungen wesentlich vereinfachte, als wenn wir nur einen Teil des Geländes gekauft hätten. Aber erst als am 22. Mai 1942 die Unterschriften unter den Kaufverträgen waren, konnten wir aufatmen und sagen - der Kampf ist aus.

Wenn ich Ihnen hiermit einen Ausschnitt von den Schwierigkeiten gab, mit welchen die Verhandlungen besonders wegen des Hauskaufs verbunden waren, so ist nicht der Zweck meiner Ausführungen, Ihnen zu sagen, welche unheimliche und schwierige Arbeit ein ganzes Jahr lang geleistet werden mußte, um unser Ziel zu erreichen. Der Zweck meiner Ausführungen ist vielmehr, Ihnen zu zeigen, welcher K a m p f geführt werden mußte, um die Eigentumsübergabe endlich zu ermöglichen. Eine Sache, welche man erkämpfen muß, hat für den Kämpfer natürlicherweise einen viel höheren Wert als das, was einem ohne Kampf leicht zufällt. Und dieser Kampf gibt unseren Häusern einen ganz besonderen Wert. - Hieran denken Sie immer, insbesondere aber auch dann, wenn der Hausbesitz einmal Ärger und Opfer erfordert. -

Leider war es nicht möglich, auch die 24 neuen Häuser in Eigentum zu übergeben. Hierfür sind die Widerstände heute noch zu groß, aber die Entwicklung nach dem Kriege wird wohl auch diesen Mitgliedern die Möglichkeit geben, ihr Haus zu übernehmen und dann wahrscheinlich ohne die großen Widerstände, welche wir zu überwinden hatten. Aber auch die Genossen können der Verschmelzung vorbehaltlos zustimmen. Die Miete bleibt in der jetzigen Höhe. Die Geschäftsanteile und die Mieterdarlehen werden vom Mieter- und Bauverein verzinst im Gegensatz zu der „Eigenhandbau“. Die Verzinsung läuft praktisch auf eine Mietsenkung hinaus. Die im Besitz der Genossenschaft verbleibenden Häuser, welche noch nicht dem Kanalnetz

angeschlossen sind, erfahren keine Mieterhöhung infolge des Kanalanschlusses, wenn die Kosten für das einzelne Haus nicht wesentlich höher als RM 500,- kommen. Höher kommen die Kosten keinesfalls, da es sich bei diesen Häusern ja nur um den Außenanschluß handelt und die Inneninstallation bereits beim Bau berücksichtigt wurde. Aber auch an die Mitglieder ist gedacht worden, welche auf Grund unserer Werbung für die Neubauten an der Zietenstraße sich bei uns aufnehmen ließen. Wenn der Mieter- und Bauverein dieses Projekt durchführt, haben diese Mitglieder Anspruch auf eine Wohnung in diesem Bauabschnitt. Sollte das Projekt aus irgend welchen Gründen nicht zur Durchführung kommen, so werden diese Mitglieder bei Vergebung von Wohnungen bevorzugt.

### **Abrechnung über den Verkauf der 90 Häuser.**

Buchwert der 90 Häuser RM 545 602,03

	Chronik I	117
Zugang durch Kauf der Grundstücke	RM	<u>113 974,--</u>
RM 659 576,03		
Abschreibung in früheren Jahren		<u>RM 176 002,03</u>
Ergibt einen Buchwert am Übergabetag der Häuser von		<u>RM 483 574,--</u>
Verkaufspreis der 90 Häuser	RM 372 700,--	
der 90 Grundstücke .....	<u>RM 113 974,--</u>	
Ergibt einen Gesamtverkaufspreis von		<u>RM 486 674,--</u>
Mithin einen Überschuß aus dem Verkauf von		<u>RM 3 100,--</u>
Der Kaufpreis wurde wie folgt belegt:		
Eigenkapital der Käufer		
aus Mieterdarlehen	RM 65 600,--	
durch Bareinzahlung bzw. Überweisung.	<u>RM 126 774,--</u>	RM 192 374,--
Anrechnung von Arbeitsstunden auf den Kaufpreis für 88 Käufer		
je RM 200,--		RM 17 600,--
Übernahme von Baudarlehen		RM 158 100,--
Übernahme von Sparkassenhypotheken		<u>RM 118 600,--</u>
Ergibt den Kaufpreis von		<u>RM 486 674,--</u>

Können wir nun mit dem jetzigen Kaufpreis zufrieden sein und sind unsere Arbeitsstunden, welche wir bei der Erstellung der Häuser leisteten, gerecht bewertet worden?

Bei Beantwortung dieser Frage müssen wir uns bewußt sein, daß der ganze Kampf im wesentlichen um die Höhe des Kaufpreises ging. Wir waren bereit, den Buchwert nach dem Stand vom 31.Dezember 1940 zu bezahlen. Er betrug RM 383 000,--. Diesen Preis nannten wir Ihnen auch in der August-Versammlung und Sie waren hiermit einverstanden. Auf Grund der nicht durch unsere Schuld entstandenen Verzögerung in der Übergabe der Häuser,

setzte dann die Verwaltung den Preis auf den Buchwert vom 31. Dezember 1941 fest. Dieser betrug infolge einer verhältnismäßig hohen Abschreibung RM 369 600,-. Der endgültige Kaufpreis beträgt RM 373 000,-, von welchem Preis aber noch RM 17 600,- für geleistete Arbeitsstunden von der Genossenschaft getragen werden müssen, so daß von den Käufern rd. RM 355 000,- aufgebracht werden mußten. Gegenüber dem zuerst genannten Preis von RM 383 000,- eine Ermäßigung von rd. RM 28 000,-, statt einer angestrebten Preiserhöhung. Diese paar Zahlen zeigen, zu wessen Gunsten dieser Kampf entschieden wurde.

Für die geleisteten Pflichtstunden bei der Erstellung der Häuser erhielten die Genossen folgende Beträge:

Für den 2. Geschäftsanteil	RM	200,-
an Mieterdarlehen	RM	600,-
auf den Kaufpreis angerechnet	RM	200,-
für die Durchführung der Kanalisation einschließlich Zinsen	RM	600,-
	RM	<u>1 600,-</u>

Ich glaube mit dieser Bewertung kann jeder zufrieden sein. Zu berücksichtigen ist noch, daß unsere Mieten, im Verhältnis zu anderen gleichgroßen Wohnungen verhältnismäßig nieder waren. Auch bei den Mieten wirkte sich unsere Arbeitsleistung aus.

Was der Mieter- und Bauverein an Werten nach Durchführung der Verschmelzung von der „Eigenhandbau“ übernimmt, ist aus der Abschlußbilanz zum 31. Mai 1942 zu ersehen.

### Übergabe – Abschluß zum 31. Mai 1942

#### A. Bilanz

Aktiva		Passiva	
I. Anlagevermögen	RM	I. Geschäftsguthaben	RM
1. Unbeb. Grundstücke	54 104,60	2. der verbleibenden Mitglieder	45 940,-
2. Wohngebäude und sonstige Gebäude:		II. Vermögensrücklagen	
Nach dem 31. Dezember		1. Gesetzl. Rücklage	42 312,47
1924 fertiggestellte		2. Hilfsrücklagen	36 216,55
24 Häuser	3 000,-	1. Bauerneuerungs-	
5. Geschäfts- und		rückstellung	5 702,-
Betriebsinventar.	1,-	2. Sonstige Rückstell.	5 736,86
II. Beteiligungen	500,-	V. Verbindlichkeiten	
III. Umlaufvermögen		1. Verbindlichkeiten aus den Kaufverträgen.	45 000,-
2. Der Genossenschaft		2. Hypothekensch.	108 067,98
zustehe. Hypotheken	81 300,-		

4. Aufgeleufene, aber nicht zur Zahlung fällige Miete	1 247,15	3. Darlehen	50 000,--
5. Gartenpacht	21,-	7. Mieterdarlehen	29 100,-
10. Kassenbestand	114,96	12. Nicht ausbezahlte Dividende	1 770,80
11. Sparkassenguthaben	15 454,47	VI. Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen	<u>661,53</u>
	<u>370 509,18</u>		<u>370 509,18</u>

#### B. Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen	RM	Erträge	RM
Abschreibungen	.4 059,80	1. Gewinnvortrag aus dem Vorjahre	1 068,70
Geschäftsunkosten	2 485,48	2. Sollmieten	17 143,53
Betriebsunkosten	4 412,75	7. Zinsen und sonstige Kapitalerträge	<u>1 74,65</u>
Instandhaltungskosten	2 127,09		<u>18 407,88</u>
Zinsen	5 322,09		
	<u>18 407,88</u>		
Von dem Vermögen im Betrag von der Schulden übernommen:		RM 370 509,17 wurde nach Abzug	
Geschäftsguthaben der Mitglieder		RM 45 940,-	
Rücklagen		RM 78 529,02	

Chronik I

119

Außerdem an Rückstellungen RM 11 439,85 = RM 135 908,87 : 117 Mitglieder mit 231 Geschäftsanteilen wurden Mitglied des Mieter- und Bauvereins.

Unter Berücksichtigung aller Schulden und Werte und unter Abrechnung der RM 45 000,- für die Kanalisation gehen rd. RM 136 000,- reiner Werte an den Mieter- und Bauverein über, d.s. rd. RM 1500,- für jedes verkaufte Haus. Eine verhältnismäßig geringe Summe für den großen und reichen Mieter- und Bauverein. Andererseits aber ein hoher Betrag, wenn man berücksichtigt, daß wir im wesentlichen diese Werte mit unserer Hände Arbeit geschaffen haben. Wir können jedenfalls stolz darauf sein, diese Werte übergeben zu können. Für die im Besitz der Genossenschaft verbleibenden Häuser ist, wie auch die gesetzliche Prüfung feststellte, die Rentabilität gegeben.

Zum Schluß können wir wohl unter Abwägung aller Umstände und Verhältnisse sagen, daß es uns gelungen ist, den gerechten Preis für die Häuser zu finden. Daß dies möglich war, verdanken wir in erster Linie dem Herrn Gauwohnungskommissar, der nach der Besichtigung der Häuser, den Mut zur Verantwortung hatte und auf dessen Vorschlag die Grundsätze zur Errechnung des Kaufpreises zur Durchführung kamen. Alle zuständigen Stellen erkannten an und waren überzeugt, Häuser zu einem tragbaren Preis zu erhalten, aber keine Stelle hatte den Mut, die Verantwortung für diesen Preis zu

übernehmen. Hierfür sind wir dem Herrn Gauwohnungskommissar zu ganz besonderen Dank verpflichtet.

Wir danken auch den Herrn vom Mieter- und Bauverein, besonders den Herrn Diebold, Axtmann und Direktor Hodel, nicht nur für die in genossenschaftlichem Geiste verlaufenen Verschmelzungsverhandlungen, sondern auch für ihre tatkräftige Unterstützung bei den **Verkaufsverhandlungen**.

Dem Stadtplanungs- und Siedlungsamt schulden wir ebenfalls Dank für seine gern geleistete Mitarbeit, die gewiß keine kleine war, insbesondere danken wir Herrn Stadtbaudirektor Dr. Dommer, Herrn Stadtamtmann Kastner und ihren Mitarbeitern. Dank auch der Städt. Sparkasse für die außergewöhnliche Schnelligkeit mit welcher die Hypothekenverhandlungen zum Abschluß kamen, sowie auch Herrn Justizrat Weidner vom Notariat VI mit seinen Mitarbeitern, welche bei der Ausarbeitung der Kaufverträge gute Hilfe leisteten und welche die schnelle Eintragung der Kaufverträge ermöglichten.

Nicht vergessen wollen wir den Dank an Herrn Forstdirektor Müller, Herrn Präsidenten Dr. Klotz und Herrn Forstmeister Dr. Bauer vom Wirtschaftsministerium, welche den raschen und reibungslosen Kauf der Grundstücke ermöglichten.

Herrn Oberregierungsrat Dr. Leutz danken wir, daß er trotz seiner Bedenken dem Ministerium des Innern die Zustimmung zu den Verkaufspreisen empfahl.

Dem Verband danken wir für seine jahrelange Betreuung, wir danken ihm auch dafür, daß er, als er erkannt hatte, daß die Verkaufspreise gerecht sind, rückhaltlos bei der Anerkennungsbehörde für uns eintrat. Wir haben auch Verständnis für die Einstellung des Verbandes während der Verhandlungen. War es doch für den Verband nicht leicht, Stellung zu unseren Bestrebungen zu nehmen, da ein derartig gelagerter Fall einzigartig nicht nur in unserem Verbandsgebiet, sondern auch im ganzen Reichsverband war. Wenn die Verhandlungen zeitweilig etwas scharf verliefen, so lag das in der Natur des ganzen Falles begründet und vielleicht gerade die Schärfe des Kampfes hat mit dazu geführt, daß nunmehr der Reichsverband klare Richtlinien gegeben hat, wie der Kaufpreis in ähnlich gelagerten Fällen zu errechnen ist. Wir haben keine Veranlassung, den Verband auf Grund des letzten Jahres in weniger dankbarer Erinnerung zu behalten, als wenn die Verhandlungen reibungsloser verlaufen wären. Wir glauben auch nicht, daß der Verband sein Urteil über die Anerkennung unserer Arbeit, welche er oft ausgesprochen hat, infolge dieser Verhandlungen ändern wird. Wir alle aber wollen heute geloben, den alten Gemeinschaftsgeist, der seit zwanzig Jahren in unserer Siedlung lebendig ist, auch für die Zukunft hochzuhalten. Wir wollen wie bisher einer

für den andern eintreten, uns gegenseitig unterstützen und helfen – mit einem Wort – wir wollen auch als Mitglieder des Mieter- und Bauvereins gute Genossenschafter sein. - Das wird wohl der schönste Dank für alle Stellen sein, welche uns im letzten Jahre unterstützten.“

Nachdem die Bilanz auf 31. Dezember 1941 und 30. Mai 1942 von der Generalversammlung genehmigt und Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt war, wurde ohne Aussprache der Verschmelzungsvertrag mit dem Mieter- und Bauverein einstimmig genehmigt. Auch in der Generalversammlung des Mieter- und Bauvereins, welche einige Wochen später stattfand, wurde die Verschmelzung genehmigt, und damit rechtskräftig, die einstimmige Genehmigung des Verschmelzungsvertrages nahm der 1. Vorsitzende des Mieter- und Bauvereins, Herr Diebold, das Wort. Er hieß die Genossen der „Eigenhandbau“ im Verband des Mieter- und Bauvereins willkommen und sprach den Wunsch aus, den guten echten Baugenossenschaftsgeist, den sie seit vielen Jahren bewiesen hätten, auch auf den Mieter- und Bauverein zu übertragen. Er dankte der seitherigen Verwaltung der „Eigenhandbau“ für die große Mühe und Arbeit, die geleistet worden sei.

Die Genossen können mit Stolz auf ihre Vergangenheit zurückblicken. Der Mieter- und Bauverein hat mit der Übernahme der „Eigenhandbau“ ein sehr gesundes Unternehmen übernommen. Er versichert, daß Anliegen und Wünsche der übernommenen Mitglieder größte Berücksichtigung finden würden.



Id. Nr.	Name	Beruf	Straße	Nr.	Wohn fl. qm	Grund. gröÙe qm	Haus RM	Boden RM	Gesamt RM	Steuerwert RM	Geb. Vers. Wert RM
1	Fütterer, Berta	Maurerwitwe	Postweg	1	75	710	4300	1420	5720	8900	6800
2	Häfele, Wälder	Techn. Zeichner	Postweg	3	75	675	4300	1350	5650	6300	6700
3	Bauer, Christof	Dreher	Postweg	5	75	717	4300	1438	5738	6400	6700
4	Knäbel, Wilhelm	Schreiner	Postweg	7	75	742	4300	1484	5784	6400	6700
5	Helm, Ottmar	Zimmermann	Postweg	9	75	770	4300	1540	5840	6500	6700
6	Bachmaier, Hch	Plattenleger	Postweg	11	75	686	4300	1372	5672	6500	6800
7	Heck, Adolf	Bahnschaffner	Postweg	13	75	705	4300	1410	5710	6400	6700
8	Krieg, Wilhelm	Maler	Postweg	15	75	712	4300	1424	5724	6400	7100
9	Ritter, Fritz	Gew. Angestellter	Postweg	17	75	730	4300	1460	5760	6400	6700
10	Zöllner, Max	Bauinspektor	Postweg	19	75	735	4300	1470	5770	6400	6700
11	Wernet, Helene	Gipserswitwe	Postweg	21	75	740	4300	1492	5792	6500	6700
12	Wenzel, Peter	Schlosser	Postweg	23	75	589	4300	1178	5478	6200	6700
13	Walker, Philipp	Schreiner	Postweg	25	75	588	4300	1176	5476	6200	6800
14	Vogt, August	Schlosser	Postweg	27	75	1083	4300	2166	6466	7100	6700
15	Ruf, Karl	Schlosser	Postweg	29	80	597	4300	1194	5494	6400	6900
16	Aichinger, Gustav	Sattler	Postweg	31	80	579	4300	1158	5458	6700	7300
17	Meier, Oskar	Schlosser	Postweg	33	80	597	4300	1188	5488	6300	6700
18	Sailer, Alois	Zimmermann	Postweg	35	80	470	4300	940	5240	5800	6500
19	Stadler, Erich	Blechner	Kuckucksw	1a	80	743	4300	1486	5786	6900	7100
20	Holzhauser, Albert	Blechner	Kuckucksw	1b	80	813	4300	1626	5926	7100	7200
21	Tron, Otto	Arbeiter	Kuckucksw	1	85	860	4300	1720	6020	6700	6800
22	Bürk, Albert	Bahnschaffner	Kuckucksw	3	85	791	1582	1582	5882	6600	7000
23	Winter, Adolf	Glaser	Kuckucksw	5	80	863	4200	1716	5926	6700	7200
24	Zimmermann, Eu	Schreiner	Kuckucksw	7	82	705	4200	1410	5610	6400	6700
25	Weis, Ludwig	Bahnarbeiter	Kuckucksw	9	82	723	4200	1446	5646	6400	6700
26	Schindler, Anton	Schreiner	Kuckucksw	11	80	908	4200	1816	6016	6400	7200
27	Scheer, Hermann	Plattenleger	Kuckucksw	13	85	869	4300	1736	6036	6700	6800
28	Reith, Josef	Städt. Arbeiter	Kuckucksw	15	85	913	4300	1826	6126	6800	6700
29	Häfele, Karl	Schreiferzer	Kuckucksw	17	80	466	4300	932	5232	5900	7000
30	Schetter, Konrad	Masch, Setzer	Kuckucksw	19	80	542	4300	1084	5384	6000	7000
31	Meier, Andreas	Bierbrauer	Kuckucksw	21	80	584	4300	1162	5462	6100	7000
32	Pallmer, Julius	Dreher	Kuckucksw	23	80	556	4300	1112	5412	6100	7000
33	Mutz, Julius	Eisenbahn-Ass	Kuckucksw	6	80	869	4300	1738	6038	7100	7100
34	Raab Otto	Elektriker	Kuckucksw	8	80	870	4300	1740	6040	7100	7100
35	Stephan, Paul	Gerber	Kuckucksw	10	85	599	4300	1198	5498	6500	7000

Geramond 11

Ld. Nr.	Name	Beruf	Straße	Nr.	Wohn fl. qm	Grund. größe qm	Haus RM	Boden RM	Gesamt RM	Steuer.wert RM	Geb. Vers. RM wert
36	Weingärtner, H.	Schlosser	Kuckucksw.	12	85	526	4300	1052	5352	6300	7000
37	Digser, Friedrich	Schneidger	Kuckucksw.	14	80	702	4200	1404	5604	6600	7000
38	Postweiler, Ludwig	Feinmechaniker	Kuckucksw.	16	82	517	4200	1034	5234	6000	6600
39	Maier, Karl	Postschaffner	Kuckucksw.	18	82	517	5200	1034	6234	6000	6700
40	Emmler, Val.	Hilfsarbeiter	Kuckucksw.	20	80	684	4200	1368	5568	6500	7000
41	Löffler, Paul	Ob.Wagenführer	Kuckucksw.	22	85	584	4300	1088	5388	6400	7000
42	Pusch, Richard	Ingenieur	Kuckucksw.	24	85	600	4300	1200	5500	6000	7400
43	Kraus, Willi	Polizeibeamter	Kuckucksw.	26	80	841	4300	1682	5982	7100	7200
44	Schweizer, Lina	Beh.Angest.	Kuckucksw.	28	80	841	4300	1682	5982	7500	7700
45	Koch, Hermann	Sattler	Kuckucksw.	30	90	382	5200	764	5986	6800	7700
46	Billmann, Ernst	Kassenbove	Kuckucksw.	32	90	393	5200	768	5986	7000	8300
47	Constantin, Karl	Schlosser	Rieselweg	1	80	413	4300	826	5126	6100	6900
48	Constantin, Fr.	Schlosser	Rieselweg	3	80	462	3600	924	5224	6100	6900
49	Zeller, Paul	Milchbändler	Hertzstr.	22	66	737	3600	1474	5074	6100	6300
50	Pründner, Herrn	Eisenbahner	Hertzstr.	24	72	506	3000	1012	4612	4900	5400
51	Stolz, Karl	Dreher	Hertzstr.	26	72	517	3600	1034	4634	5000	5400
52	Jost, Albert	Vertreter	Hertzstr.	28	66	598	3600	1096	4696	6000	6400
53	Hayer, Christ.	Bäcker	Hertzstr.	30	66	568	3600	1136	4736	6100	6600
54	Beckh, Christ	Tel. Arbeiter	Hertzstr.	32	72	508	3600	1016	4616	5200	5700
55	Haas, Karl	Schmied	Hertzstr.	34	72	456	3600	1092	4692	6300	5600
56	Nagel, Otto	Glaser	Hertzstr.	36	66	574	3600	1148	4748	6100	6600
57	Rüsing, Franz	Schneidger	Hertzstr.	38	66	583	3600	1166	4866	5700	6400
58	John, Rosa	Schneidger Witwe	Hertzstr.	40	72	563	3600	1126	4726	5000	5400
59	Brandt, Robert	Laborant	Hertzstr.	42	72	515	3600	1030	4630	5200	5700
60	Seyffer, Karl	Kraftfahrer	Hertzstr.	44	66	599	3600	1198	4738	6200	6000
61	Glaser, Paul	Stadt.Arbeiter	Hertzstr.	46	70	767	3800	1534	5334	6500	6800
62	Rühle, Wilhelm	Schlosser	Hertzstr.	48	70	760	3800	1520	5320	6200	6300
63	Siebler, Paul	Eisenb. Arbeiter	Hertzstr.	50	70	724	3800	1448	5248	6100	6200
64	Bäumer, Heinrich	Hilfsarbeiter	Hertzstr.	52	70	660	3800	1320	5120	6300	6600
65	Schwander, Ed.	Schlosser	Hertzstr.	54	70	648	3800	1296	5096	6200	6600
66	Zürn, Josef	Werkmeister	Hertzstr.	56	70	706	3800	1412	5212	6400	7100
67	Steinle, Julius	Architekt	Hertzstr.	58	66	536	3600	1042	4672	6200	6800
68	Barth, Gustav	Eisenb.Arbeiter	Hertzstr.	60	72	537	3600	1074	4674	5100	5500
69	Eckert, Franz	Postschaffner	Hertzstr.	62	72	550	3600	1100	4700	5500	5900
70	Stech, Wilhelm	Schmied	Hertzstr.	64	66	588	3600	1176	4776	6000	6500

Geramond 11

Ld. Nr.	Name	Beruf	Straße	Nr.	Wohn fl. qm	Grund. gröÙe qm	Haus RM	Boden RM	Gesamt RM	Steuer.wer RM	Geb. Vers. RM wert
71	Hadermann, Paul	Ob.Wagenführer	Hertzstr.	66	66	585	3600	1170	4700	6400	7000
72	Pfeiffer, Bath	Glaser	Hertzstr.	68	72	550	3600	1100	4700	5000	5500
73	Gley, Erich	Beh. Angest.	Hertzstr.	70	72	545	4900	1090	5990	5300	5600
74	Beßler, Wilhelm	Elektriker	Hertzstr.	72	66	611	3600	1222	4822	5800	6100
75	Neder, Emil	Polizeibeamter	Hertzstr.	74	80	731	4200	1462	5662	6400	7500
76	Ratzel, Hanne	Angestellte	Hertzstr.	76	82	593	4200	1186	5386	6200	6600
77	Dimpfel, Lepold	Gipser	Hertzstr.	78	82	547	4200	1094	5894	6000	6600
78	Schlachter, Adolf	Buchdrucker	Hertzstr.	80	80	706	4200	1412	5612	6400	6700
79	Fucks, Jakob	Maschinensetzer	Hertzstr.	82	80	594	4200	1188	5388	6200	6600
80	Pferrer, Josef	Straßenbahner	Hertzstr.								

Mit dieser denkwürdigen Versammlung am 20. Juni 1942 hatte die „Eigenhandbau“ als selbständige Genossenschaft aufgehört zu existieren. Wir wollen aber abschließend die Namen der Genossen festhalten, welche sich als Verwaltungsmitglieder in den rd. 22 Jahren in uneigennütziger Weise der Genossenschaft zur Verfügung gestellt hatten.

39 Mitglieder hatten sich während des Bestehens der Genossenschaft in der Verwaltung zur Mitarbeit bereit erklärt.

Zur Verwaltung muß auch Gen. Baptist Reiter gerechnet werden. Wenn er auch nicht dem Vorstand und Aufsichtsrat angehörte, so hat er doch seit 1922 bis zur Verschmelzung die gesamte Buchhaltung in anerkannt einwandfreier Weise erledigt. Bis zum Jahre 1930 erledigte er diese Arbeit ohne jede Vergütung. Erst nach Beendigung der Selbsthilfearbeiten erhielt er ab 1930 eine Aufwandsentschädigung von monatlich RM 20,-, welche sich später auf RM 22,50 und 25,- erhöhte. Es gehörte schon viel Liebe zur Sache und großer Idealismus dazu, um diese Arbeit zu leisten. Es wurden ihm wohl bis 2000 Stunden angerechnet und er bekam auch 1925 eine Wohnung, aber schon 1928 stellte er diese seinem Vater für den Lebensabend zur Verfügung. Beim Übergang in Eigentum ging das Haus auf seine im Haushalt des Vaters wohnende Schwester über, so daß Gen. Reiter für seine wertvolle Arbeit im Gegensatz zu den anderen Genossen überhaupt keine Entschädigung erhielt.

Die Gesamtverwaltung erhielt bis zum Jahre 1931 keinerlei Aufwandsentschädigung oder Sitzungsgelder. Für die Sitzungen wurden auch keinerlei Pflichtstunden angerechnet. Auch die gesamte Mitgliedschaft brachte neben den großen Arbeitsleistungen ein weiteres Opfer, indem sie ohne Opposition in jeder Generalversammlung dem Vorschlag der Verwaltung zustimmte und auf eine Dividende auf die Geschäftsguthaben verzichtete. Lediglich für das Geschäftsjahr 1941, als das Schicksal der „Eigenhandbau“ besiegelt war, wurden 4 % Dividende ausgeworfen.

\*

Von den 90 Genossen, welche auf Grund ihrer Arbeitsleistung die Häuser nach Fertigstellung als Mieter bezogen hatten, konnten 66 das von ihnen bewohnte Haus in Eigentum übernehmen. Dazu kamen 12 Witwen oder nächste Angehörige von verstorbenen Genossen, das sind 78. Fünf Häuser wegen Ausschluß aus der Genossenschaft frei, sechs Häuser wegen Auszug aus persönlichen Gründen, ein Haus wegen Tod, das sind 12 Häuser. Zehn von den neuen Mietern hatten die Rechte der alten Mieter aus Pflichtstunden usw. abgefunden. Diese erhielten dadurch dieselben Rechte, wie die Ausgezogenen gehabt haben. Die Häuser gingen zu den

gleichen Bedingungen in ihr Eigentum über, als wenn sie mitgearbeitet hätten. Bei zwei freigewordenen Häusern hat die Genos

senschaft die Ausziehenden abgefunden. Die neuen Mieter zahlten eine erhöhte Miete und haben die Häuser zu einem höheren Preis gekauft.

\*

Aus einer **Aufstellung der Mitglieder, welche die 90 Häuser übernommen** haben, ist aus der Berufsangabe zu ersehen, daß auch der Handarbeiter fähig ist, ihm beruflich fernliegende Schwierigkeiten zu meistern.

Anschließend an vorgenannte **Aufstellung bringen wir ein Verzeichnis der 24 Häuser**, welche in das Eigentum des Mieter- und Bauvereins übergingen.

**Verzeichnis der 24 Häuser, welche in das Eigentum des Mieter- und Bauvereins übergangen**

Ld	Name	Beruf	Gr	Wo	Gr	St-	GV
Nr			La	fl.	gr	We	We
1	Hildebrandt, Hans	Schriftsetzer	P 3a	82	689	6400	6700
2	Pfeiffer, Eugen	Postbeam.	P 3b	82	703	6400	6700
3	Blank, Gustav	Staatsbea.	P. 7a	82	754	6500	6800
4	Kleinmmaier, Albert	Vers. Beam.	P.7b	82	881	6500	6700
5	Schneider, Ludwig	Zollbeam.	P.11a	82	691	6300	6700
6	Schieler	Postbeamter	P.11b	82	698	6400	6700
7	Schneider, Arthur	Druckereibe.	P.15a	82	715	6400	6700
8	Kiefer, Gertrud	Haustochter	P.15b	82	721	6400	6700
9	Zöllner, Paul	Badenwerksb	P.19a	82	737.	6400	6700
10	Speck, Emilian	Postbea.	P.19b	82	740	6400	6800
11	Müller, Maria	Kaufmannswi	P.23a	82	595	6200	7300
12	Evers, Emma	Lehrerswitwe	P.23b	82	596	6200	7100
13	Einwächter, Kurt	Postbea.	P.1a	82	516	6000	6800
14	Kunzmann, August	Angestellter	P.1b	82	481	5900	6600
15	Schöch, Emil	Postbeamter	H.18	82	396	5700	6800
16	Schinagel, Emil	Behördenangst	H.20	82	282	5500	6700
17	Nutsch, Franz	Pensionär	B..2	82	351	5700	6600
18	Krause, Peter	Kaufmann	B..4	82	374	5700	6600
19	Fleischer, Franz	Vertreter	.B. 6	82	388	5700	6600
20	Hettinger, Wilhe.	Sparkassenbea.	B. 8	82	410	5700	6700
21	Frey, Josef	Vertreter	B.10	82	220	5400	6700
22	Molitor, Balthasar	Reg.Amtm.	B.12	82	180	5300	6700

23|kath.Kirchengem |Pfarrer |B.14|82|180|5300|6700  
 24|kath.Kirchengem |Pfarrer |B.16|82 |180|5300|6700  
 Zeichenerklärung: Ld.Nr.=Laufende Nummer, Gr.La = Grundstückslage;  
 Wo.fl. = Wohnfläche; Gr.gr. = Grundstücksgröße; St.We = Steuer

126

Chronik L

wert; GV.We = Gebäudeversicherungswert.;P=Postweg; H=Hertz-  
 str.;B=. St.Baebeaweg

### Entwicklung der Mieten

Leider ist es nicht möglich, eine lückenlose Darstellung der Entwicklung der Mieten zu geben, da ein altes Mietzinsquittungsbuch erst für die Zeit ab 1. April 1924 aufgefunden werden konnte. Die Monatsmieten waren für alle in Selbsthilfe erstellten Häuser gleich hoch, nur die Mieten im 3.Bauabschnitt waren um RM 2,- niedriger. Ab 1.Juli 1929 wurden die Abstufungen in der Miete neu festgesetzt. Die Zwischenwohnungen im 3. Bauabschnitt waren RM 3,-, die Eckwohnungen im 3. Bauabschnitt RM 2,- und die Zwischenwohnungen in den übrigen Bauabschnitten RM 0,50 niedriger. Für das Haus Kuckucksweg 30/32 wurde die Miete gesondert festgesetzt weil diese Wohnungen wesentlich größer waren. Die Miethöhe der 1934 und 1936 erstellten Häuser sind in der Aufstellung nicht aufgeführt, weil diese unter anderen Bedingungen erstellt wurden. Die aufgeführten Zahlen sind die Miethöhe der Normalwohnungen, wozu noch bei allen Wohnungen ein Zuschlag je nach Gartengröße kam.

ab 1. April 1924	RM 19,-	ab 1. Januar 1925	RM 30,-
ab 1. Juli 1924	RM 20,-	ab 1. Februar 1927	RM 35,-
ab 1. August 1924	RM 23,-	ab 1. Oktober 1927	RM 38,-
ab 1. September 1924	RM 26,-	ab 1. August 1929	RM 42,-
ab 1. Oktober 1924	RM 29,-	ab 1. Januar 1934	RM 37,-
ab 1. November 1924	RM 31,-		

### Mitgliederbewegung der „Eigenhandbau“

1921	100 Mitgl. mit 100 Anteil.	1934	104 Mitgl. mit 104 Anteil
1922	476 -,-	1935	102 -,-
1925	97 -,-	1936	111 -,-
1928	93 -,-	1937	112 -,-
1929	89 -,-	1938	113.-,-
1930	89 Mitgl. Mit 89 Anteil	1939	113 Mitgl. mit 224 Anteilen
1931	92 -,-	1940	113.-,-
1932	89 -,-	1941	117 -,-



1933	89 -,-	89 -,-	1942	117.-,-	231.-,-
				*	

In der nächsten Anlage wird ein Überblick über die Entwicklung der Genossenschaft

Chronik L

127

gegeben, wie sie sich aus den noch zur Verfügung stehenden Jahresabschlüssen ergibt. Bei der Darstellung der Kapitalbildung zeigt sich deutlich die günstige Entwicklung der „Eigenhandbau“, wo die Fremdmittel von 98,48 % im Jahre 1922 auf 67,9 % im Jahre 1941 zurückgegangen sind.

Jahresabschlüsse zum 31. Dezember																
	1922	1925	1928	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938	1939	1940	1941		
Unbebaute Grundstücke	M	RM	RM	RM	RM	RM	RM	RM	RM	RM	RM	RM	RM	RM		
Bis zum 31.12.24															51496,6	
Baukosten fertige Häuser																
nach 24 fertige Häuser																
Baukosten		195840,33	281000,00	254512,00	252708,-	246,788,-	328059,33	322603,22	432660,90	431181,15	423281,15	415381,15	407281,15	397327,-		
Baukosten		28000,00	20400,00													
Strahlenkosten		105448,-	1,-	1,-	1,-	21,-	1,-	1,-	1,-	1,-	1,-	1,-	1,-	1,-		
Interieur		300,-	300,-	386,11	500,-	500,-	500,-	500,-	500,-	500,-	500,-	500,-	500,-	500,-		
Bearbeitungen		9447,80	6683,22	4981,26	2055,33	1418,02	53,50	780,18	75,50	333,50	16,80	16,80	16,80	16,80		
Rück/Forder		837190,-														
Kasse/Bankg		2303,07	1884,85	382,53	7483,86	12396,54	32647,50	648,65	528,18	530,69	599,27	589,53	689,39	43726,87	4706,84	
Rechn.abgez.																
Bilanzsumme		2538509,1	501388144,80	526707,08	476916,75	471350,56	482935,86	524381,65	514675,87	620585,04	510936,60	604510,63	595543,84	624739,71	631161,6	
Passt																
Gesamtfolg		366300,-	14078,98	14600,28	13474,88	16020,-	20322,-	20580,-	42437,-	43105,-	43965,-	44450,-	44670,-	45930,-		
Rücklagen		20665,36	15963,72	21611,47	34938,90	34938,90	49295,26	52970,33	56448,07	58916,24	61391,01	61803,01	63844,35	67639,35	78511,0	
Rückste.		5000,-	18701,-	19637,31	335850,19	30102,81	30537,31	34827,31	45011,31	52631,31	57318,17	65745,72	75765,81	5765,8		
Hypotheken																
u. Bauschul		18209109,32	238754,20	346599,73	328408,81	306201,70	296072,96	313187,45	287481,35	293937,52	292342,65	284096,10	275403,22	326440,53	319668,6	
Eigenkapital		2108771,30	89342,70	106716,70	71569,99	70269,99	70854,49	69912,47	72000,-							
Mietkapital																
Spar-Gem.		1594400,-	2481,30	2472,35	3869,46	3990,47	5503,53	5441,12	8193,59	9196,41	10288,44	11139,10	12187,82	14200,-		
sonst. Verh.		3551745,27	22543,80	16005,55	5017,40	3275,14	2812,91	2544,41	4496,61	79078,28	108507,09	52793,68	35952,35		6690,28	
echte Abgez.																
Rechn.gew.																
Bilanz		2538509,1	521388144,80	526707,08	476916,75	471350,56	482935,86	524381,65	514672,87	620585,04	610936,60	604510,63	595554,84	624739,71	631161,6	

Auf Grund des Verschmelzungsvertrages wurde seitens der „Eigenhandbau“ Gen. Molitor in den Aufsichtsrat des Mieter- und Bauvereins vorgeschlagen und auch gewählt. Er übte dieses Amt bis Kriegsende aus. Gen Rüsing wurde Hausverwalter für die im Besitze der Genossenschaft verbliebenen Häuser.

Im September 1944 wurden durch Fliegerangriff, neben mehr oder minder schweren Beschädigungen fast aller Häuser, 15 Eigentumshäuser und 6 Häuser vom Mieter- und Bauverein total zerstört.

Die Eigentumshäuser waren:

Postweg 1, 3, 5, 7,

Hertzstr. 34, 36, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98.

Genossenschaftshäuser:

Postweg 3 a, 3 b, 7 a, 7 b,

St.-Barbara-Weg 6 a, 6 b.

Bei der Zerstörung der Häuser St.-Barbara-Weg 6 a und 6 b gab es bedauerlicherweise auch Tote. Der Gen. Hettinger nebst seinem Sohn, welche beide auf Kriegerurlaub zu Hause weilten, sowie seine Ehefrau wurden durch einen Volltreffer auf das Haus getötet. Gen. Fleischer erhielt eine Kopfverletzung, an deren Folgen er einige Wochen später verstarb.

Bis zum Jahre 1957 waren sowohl die Eigentumshäuser als auch die Genossenschaftshäuser wieder aufgebaut.

\*

Nach dem Einmarsch der Franzosen im April 1945 hatte die Siedlung infolge ihrer abgelegenen Lage und der Nähe der Kaserne unter Plünderungen, Vergewaltigungen usw. schwer zu leiden. Ab 7.00 Uhr abends war Ausgangssperre für Zivilpersonen. Es dauerte oft nur Minuten, da ertönten schon die Hilfeschreie von Frauen und Mädchen. Als dies vorbei war, wurde die Telegraphenkaserne mit Fremdarbeitern (hauptsächlich Russen) belegt. Diese übertrumpften in Bezug auf Plünderungen usw. die Franzosen noch gewaltig.

Erst als die Franzosen durch die Amerikaner abgelöst wurden gab es Ruhe und die ganze Siedlung atmete auf.

\*

Gen. Rüsing wurde 1945 als Vertreter der „Eigenhandbau“ in den Aufsichtsrat des Mieter- und Bauvereins gewählt; diese Funktion übt er heute (1957) noch aus.

Gen. Andreas Meier ist seit 1956 als Vertreter in der Vertreterversammlung.

Die Vertretung im Aufsichtsrat war insofern wertvoll, als immer wieder Fragen auftauchten, welche die Eigenart der ehemaligen „Eigenhandbau“ betrafen, wie Rechte oder Pflichten aus dem Verschmelzungs- oder den Kaufverträgen. Hier konnte jedenfalls unser Vertreter aufklärend wirken.

### **Kanalisation der Siedlung**

Nach der Währungsreform setzte auch eine Bebauung der an die ehemalige „Eigenhandbau“ angrenzenden Grundstücke ein. Es mußten neue Straßen erschlossen werden und war damit zu rechnen, daß nunmehr auch die Verlegung der Kanalisation in der „Eigenhandbau“ erfolgen würde.

Der neue Hauptsammler ab Lamayplatz war erstellt und somit auch der Grund fortgefallen, welcher es früher unmöglich machte, unsere Häuser an den Kanal anzuschließen.

Im September 1950 wurde im Postweg Material usw. angefahren und mit der Kanalisation begonnen. Bei einer Vorsprache des Siedlerbundes beim Städt. Tiefbauamt wurde bestätigt, daß die Kanalisation durchgeführt wird und nach Fertigstellung die anliegenden Hauseigentümer verpflichtet würden, den Hausanschluß innerhalb von zwei Jahren durchzuführen.

In einer Versammlung der Mitglieder der früheren „Eigenhandbau“ wurde einstimmig beschlossen, die Hausanschlüsse und die Installation der Kostenersparnis wegen gleichzeitig mit der Kanalisation durchzuführen. Das Aufsichtsratsmitglied des Mieter- und Bauvereins, Gen. Rüsing, wurde beauftragt mit dem Mieter-und Bauverein Rücksprache zu nehmen, damit er die im § 6 der besonderen Vereinbarung zum Verschmelzungsvertrag vorgesehenen Mittel zur Verfügung hält. In vielen Sitzungen zwischen dem Beauftragten der ehemaligen „Eigenhandbau“ und dem Mieter-und Bauverein wurde diese Frage behandelt, welche infolge der Währungsumstellung besonders schwierig war.

*Über den Verlauf der Verhandlungen berichtete Gen. Rüsing in einer Versammlung wie folgt:*

„Bevor ich auf den heutigen Stand der Verhandlungen eingehe, ist es notwendig, kurz auf die Verschmelzungsverhandlungen von 1940 bis 1942 einzugehen. Besonders deshalb, weil man zu schnell vergißt, wie es damals war.

Ich will nicht auf die nervenaufreibenden Verhandlungen über den Hauskauf eingehen, sondern mich auf das beschränken, was uns heute in Bezug auf die Kanalisationskosten interessiert. Unser Grundprinzip bei den damaligen Verhandlungen war, den Hauskauf so zu gestalten,

daß auch für unsere minderbemittelten Mitglieder die Möglichkeit bestand, das zu übernehmende Haus zu halten. Es gelang den Kaufpreis so zu drücken, daß diese Möglichkeit gegeben war. Bei der Vielseitigkeit der mit dem Hauskauf zusammenhängenden Probleme wird mir jeder zugestehen, daß es ein Wunder war, überhaupt auf den Gedanken zu kommen, die in Zukunft einmal auftauchende Frage der Kanalisation der Siedlung bei den Verschmelzungsverhandlungen mit in die Debatte zu werfen. Es waren wohl mit die schwersten Verhandlungen bis es endlich gelang, die Zustimmung des Mieter -und Bauvereins und besonders des Prüfungsverbandes zu dem von uns vertretenen Standpunkt, die Kosten der Kanalisation aus den Rückstellungen der „Eigenhandbau“ zu entnehmen, zu erhalten. Mehr als einmal drohten an dieser Frage die Verhandlungen zu scheitern. Es war etwas Einmaliges, daß eine derartige Zustimmung für Belastungen gegeben wurde, welche erst in Jahren realisiert werden konnten und der heutigen Verwaltung des Mieter-und Bauvereins ist es unbegreiflich, daß ein derartiges Abkommen überhaupt zustande gekommen ist. Erfreulicherweise konnten wir am Schluß der damaligen Verhandlungen doch unseren Standpunkt durchsetzen und es kam zu einem Vertrag, der in seinem § 6 die Kanalkosten der „Eigenhandbau“ behandelt. Ich bringe Ihnen den Wortlaut dieses § 6 zur Verlesung und bitte Sie, sich denselben in allen Teilen besonders gut zu merken.

*Der § 6 lautet:*

„Der Mieter-und Bauverein verpflichtet sich, sämtliche noch nicht an das **städtische Kanalnetz** angeschlossenen Häuser anzuschließen (einschließlich der 90 verkauften Häuser), sowie alle mit dem Anschluß verbundenen Arbeiten, wie InnenInstallation, Klosettkörper usw., ausführen zu lassen. Die Kosten für die 90 verkauften Häuser werden aus den Rückstellungen der „Eigenhandbau“ entnommen. Hierfür sind RM 45 000,-- vorgesehen, das sind je Haus RM 500,--. Die Kosten werden zu gleichen Teilen auf die 90 Häuser umgelegt.

Sind diese im Durchschnitt höher, hat jeder Käufer den durchschnittlichen Mehrbetrag an den Mieter- und Bauverein abzuführen. Die Sicherung erfolgt im Kaufvertrag. Sind die Kosten niedriger, so wird der überschießende Mehrbetrag zu gleichen Teilen an die 90 Käufer vom Mieter-und Bauverein ausbezahlt. Die RM 500,-- für jedes Haus werden vom Tage der Verschmelzung an bis zum Beginn der Arbeiten vom Mieter-und Bauverein in der gleichen Höhe wie die Mieterdarlehen verzinst. Der Zins bleibt bis zur Abrechnung der Arbeiten stehen. Der Ka

nalanschluß erfolgt sofort nach Genehmigung durch die Stadt Karlsruhe“ Ich wiederhole noch einmal den Satz: Die Kosten werden zu gleichen Teilen auf die 90 Häuser umgelegt. Es ist also gleichgültig, ob die Kosten für ein Haus höher oder niedriger sind wie für anderes, bezahlen muß jeder dasselbe. Diese Regelung ist mit voller Absicht in dieser Form erfolgt, denn es wäre ungerecht, wenn der eine, der das Glück hat, daß z.B. seine Kanalkosten schon von der Genossenschaft bezahlt wurden, deswegen weniger bezahlen müßte als der andere, bei dem dies nicht der Fall ist. Dieser Vertrag wurde auch von der damaligen Verschmelzungs-Generalversammlung genehmigt. Wir haben in gemeinsamer Arbeit unsere Siedlung erstellt und wollen auch gemeinsam diese letzte Gemeinschaftsarbeit durchführen, getreu der Devise: „Alle für einen, Einer für alle.“

Es wird mir jeder zugestehen, daß die Fassung dieses § 6 nach jeder Seite hieb- und stichfest ist und uns vor größeren persönlichen Kosten geschützt hätte wenn die Währungsreform nicht gekommen wäre. Diese Währungsreform hat alle Verträge über den Haufen geworfen und das Gesetz ist so kompliziert, daß es für einen Laien unmöglich ist festzustellen, welche Vertragsverpflichtungen 1:1 und welche 1:10 zu bewerten sind. Selbst namhafte Juristen sind sich über die Auslegung des Gesetzes nicht einig. Durch das Fehlen eines obersten Gerichts, welches erst vor einigen Monaten gebildet wurde, fehlen auch grundsätzliche Urteile über die Auslegung der Bewertungsgrundsätze, so daß auf diesem Gebiet eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht. Mir, als Ihrem Vertrauensmann im Aufsichtsrat des Mieter-und Bauvereins fiel die undankbare und schwere Aufgabe zu, Ihre Interessen zu vertreten, die selbstverständlich nur darauf ausgehen konnten, eine Aufwertung 1:1 zu erlangen. Erfreulichenweise hat sich der Mieter-und Bauverein und auch der Prüfungsverband für eine Aufwertung des Kapitals von RM 45 000,-- im Verhältnis 1:1 ausgesprochen. Ich sage deswegen erfreulicherweise, da es nicht an gewichtigen Stimmen gefehlt hat, die diese Auffassung nicht teilten und eine Abwertung von 1:10 aus dem Gesetz begründeten. Diese RM 500,-- je Haus sind uns also auch jetzt in DM gesichert und stehen zur Verfügung.

Viel größere Schwierigkeiten ergaben sich bei der Auslegung des Gesetzes über die Auf- bzw. Abwertung der Zinsen und Zinseszinsen bis zum Zeitpunkt der Währungsreform. Auch hier vertrat ich den Standpunkt, daß nach dem Gesetz und Vertrag eine Aufwertung 1:1 erfolgen müsse. Der Mieter- und Bauverein, wie auch der Prüfungsverband stellten sich

auf den Standpunkt, daß 1:10 abgewertet werden müsse und es fehlte nicht an Stimmen, die eine Abwertung 1:6,5 für richtig hielten und sich ebenfalls auf das Gesetz berufen konnten. Es würde zu weit führen, hier die Auslegung des Gesetzes nach der einen oder anderen Seite darzulegen.

In einer ganzen Reihe von Sitzungen wurde diese Frage besprochen und die gegenseitigen Standpunkte abgewogen. Anerkennenswerter Weise hat mich der Vorstand des Mieter- und Bauvereins auf meinen Wunsch zu diesen Sitzungen hinzugezogen, trotzdem er nicht dazu verpflichtet gewesen wäre. Sie können sicher sein, daß es für mich keine leichte Aufgabe war, wenn ich nur mit meinem gesunden Menschenverstand und Volksschulbildung ausgerüstet, einem Gremium von einem Rechtsanwalt, einem Diplom-Kaufmann und fünf Vorstandsmitgliedern gegenüber saß, welche fast alle meine Meinung ablehnten. Es würde zu weit führen, auf die einzelnen Sitzungen einzugehen. Ich komme vielmehr jetzt auf das Ergebnis dieser ganzen Verhandlungen.

Bei einer Aufwertung des Kapitals von DM 500,- je Haus = DM 45 000,- insgesamt im Verhältnis 1:1 und einer Abwertung der Zinsen und Zinseszinsen bis zum Währungsstichtag von 1:10 und der Aufgelaufenen Zinsen und Zinseszinsen bis zum 31. Dezember 1950 ergibt sich

ein Gesamtbetrag von	rd. DM	50 000,-,
das sind je Haus	rd. DM	560,-.

das ist der Standpunkt des Mieter- und Bauvereins und des Prüfungsverbandes. Wenn die Zinsen und Zinseszinsen bis zur Währungsreform ebenfalls 1:1 aufgewertet werden, welche Meinung ich vertrat, ergibt sich bis 31. Dezember 1950

ein Gesamtbetrag von	rd. DM	62 000,-,
das sind je Hausd.	DM	690,-,

Für jedes Haus entsteht demnach ein Verlust von. DM 130,-.

Um diese Zinsdifferenz von DM 130,- je Haus, das sind insgesamt rd. DM 12 000,-, folgte eine Verhandlung der anderen, mit dem Resultat, daß der Mieter- und Bauverein vorschlug, wir sollten einen Prozeß beim Landes- und Oberlandesgericht durchführen, um die strittige Frage einwandfrei zu klären. Wenn ein Prozeß geführt wird, sollen nur acht unserer Genossen klagen, um die Kosten nicht zu hoch werden zu lassen, da beim Landgericht Rechtsanwaltszwang besteht. Die Kosten würden sich für den verlierenden Teil auf ca. DM 400,- belaufen. Für den großen Mieter- und

Bauverein spielen diese DM 400,- nicht die Rolle, wie für uns 90 arme Teufel. In Anbetracht der ungeklärten Rechtslage und mei

ner persönlichen Meinung, ist ein magerer Vergleich immer noch besser als ein gewonnener Prozeß. Dies auch aus der Erwägung heraus, daß ein Prozeß sich vielleicht ein Jahr hinzieht, und wahrscheinlich eine Stockung der Arbeiten eintreten würde. Bei der heutigen Preisentwicklung würden wir, auch wenn wir den Prozeß gewinnen würden, nichts gewinnen, weil dann die erhöhten Preise den Gewinn überholt hätten. Der Mieter- und Bauverein war einem Vergleich ebenfalls nicht abgeneigt und machte folgenden Vergleichsvorschlag:  
Der strittige Betrag von DM 130,- ist je Haus zu teilen und für jedes Haus den Betrag von DM 600,-, das sind bei 90 Häusern DM 54 000,-, anzuerkennen. Diesem Vergleich stimmte ich zu.  
Wir kamen dann zu folgendem Ergebnis:

### **Vereinbarung**

zwischen dem Mieter- und Bauverein G.m.b.H., Karlsruhe, und Herrn/Frau

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Straße/Weg Nr. \_\_\_\_\_  
(ehemalige Eigenhandbau-Siedlung) kommt folgende Vereinbarung zustande:

#### **§ 1**

Der Mieter- und Bauverein G.m.b.H., Karlsruhe, führt gemäß besonderer Vereinbarung zum Verschmelzungsvertrag zwischen der Eigenhandbaugenossenschaft und dem Mieter- und Bauverein Karlsruhe G.m.b.H., vom 2 .Oktober 1941 den Kanalanschluß des Hauses an das städtische Kanalnetz durch. Die Arbeiten sind so auszuführen, daß der Mieter- und Bauverein den Anschluß an das Kanalnetz einschließlich Hausentwässerung bis in das Haus vornimmt. Die Installation einschließlich Ankauf und Setzen des Klosettkörpers usw. und deren Anschluß an das Kanalnetz hat Herr/ Frau.....auf eigene Rechnung vorzunehmen.

#### **§ 2**

Die Gesamtkosten aus dem Verschmelzungsvertrag einschließlich angefallener Zinsen werden von den Parteien zu Lasten des Mieter- und Bauverein Karlsruhe .G.m.b.H. mit RM 600,- für den Anschluß festgelegt.

#### **§ 3**



Die über DM 600,- hinausgehenden Mehrkosten des Kanalanschlusses legt der Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.m.b.H. Zunächst für Herrn/Frau..... als Darlehen vor. Diese sind vom Darlehens

nehmer an den Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.m.b.H., in monatlichen Raten von mindestens DM 5,- zurückzubezahlen. Bei pünktlicher Einhaltung der monatlichen Ratenzahlung wird der Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.m.b.H. für seine Vorlage eine Zinsberechnung nicht vornehmen. Kommt jedoch Herr/Frau ..... mit der Zahlung von mehr als drei Monatsraten in Rückstand, dann ist der Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.m. b.H. berechtigt, für den restlichen Mehrbetrag 4 % Zinsen in Anrechnung zu bringen.

#### § 4

Die Parteien sind sich darüber einig, daß nach Durchführung der in § 1 Abs. 1 aufgeführten Arbeiten der Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.m.b.H. seine Verpflichtungen aus dem Verschmelzungsvertrag vom 2. Oktober 191, insbesondere § 6, erfüllt hat.

#### § 5

Im Falle des Todes von Herrn/Frau..... oder bei seinem Ausscheiden aus dem Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.m.b.H. ist der Verein berechtigt, seine Restforderung mit dem Geschäftsguthaben von Herrn/Frau ..... zu verrechnen. Voraussetzung zur Gültigkeit dieses Vertrages ist, daß sämtliche Beteiligten aus der Vereinbarung vom 2. Oktober 1941 dieser Abmachung zustimmen. Außerdem ist die Zustimmung der Anerkennungsbehörde, deren Entscheidung für den Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.m.b.H. rechtsverbindlich ist, erforderlich.

Karlsruhe, den ..... 1951

Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.m.b.H.

Zu dieser Vereinbarung gestatten Sie mir folgende Bemerkungen: In § 6 unseres Vertrages ist festgelegt, daß die Kosten der Kanalisation vom Mieter- und Bauverein zu tragen sind und der überschießende Mehrbetrag, welcher über unsere Forderungen hinausgeht, von dem einzelnen Eigentümer an den Mieter- und Bauverein zurückzuzahlen ist. In welchen Raten die Rückzahlung erfolgen muß, ist vertraglich nicht festgelegt, so daß je nach der Höhe der festgelegten Raten mancher nicht in der Lage wäre, rechtzeitig seine Raten zu zahlen und damit in große Schwierigkeiten ge-

raten würde. Ich habe deshalb besonderen Wert auf möglichst kleine Raten gelegt, die es jedem ermöglichen, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Eine besondere Genugtuung ist es mir deshalb, und ich werte dies auch als erfreuliches Entgegenkommen des Mieter- und Bauvereins, daß er die Mindestrate mit DM 5,- monatlich so niedrig angesetzt hat und daß er keine Zinsen verlangt. Daß natürlich diejenigen, welche länger als drei Monate mit diesen kleinen Raten zah-

lungen im Rückstand sind, anders behandelt werden müssen, ist wohl selbstverständlich.

Durch die zugestandene Erhöhung des Betrages von rd. DM 560,- auf DM 600,- je Haus, übernimmt der Mieter- und Bauverein eine freiwillige Mehrzahlung von rd. DM 3600,-. Nach vorsichtiger unverbindlicher Schätzung muß der Mieter- und Bauverein ca. DM 70 000,- für die Kanalisationsarbeiten in kurzer Zeit flüssig machen. Dies ist zugestandenmaßen auch für eine große Genossenschaft ein ernsthaftes Problem. Der Mieter- und Bauverein ist hierdurch in den nächsten Monaten außerstande, für seine reparaturbedürftigen Häuser auch nur eine Mark auszugeben. In diesem Zusammenhang möchte ich nicht verfehlen, all diejenigen, die in der Lage sind größere Raten zu leisten oder in der glücklichen Lage sind den gesamten zurückzuerstattenden Betrag, der unverbindlich auf DM 150,- geschätzt wird, auf einmal zu zahlen, dies zu tun.

Nach diesen Ausführungen werden Sie verstehen, wenn ich empfehle, mit den Ratenzahlungen sofort zu beginnen und nicht zu warten, bis der endgültige Betrag, den jeder zu zahlen hat, feststeht, da dieser ja erst nach Abschluß der Arbeiten festgestellt werden kann. Dies sind wir meiner Ansicht nach den Mietern des Mieter- und Bauvereins schuldig.

Die Vertragsverpflichtung, daß der Mieter- und Bauverein die Kosten voll zu zahlen hat und dann den Mehrbetrag von den Einzelnen zurückverlangt, hat auch Gegner gefunden, die aus dem Gesetz nachweisen, daß in Fällen, wo der Schuldner durch seine Vertragsverpflichtungen infolge der Währungsumstellung in wirtschaftliche Notlage gerät, er von dieser Vertragsverpflichtung entbunden werden kann. Diesen Einwand könnte der Mieter- und Bauverein geltend machen.

Aus diesem Grunde habe ich auch vorgeschlagen und überhaupt um zu einer außergerichtlichen Einigung zu kommen, daß die Kosten der Klo-

settkörper und der Inneninstallation nicht übernommen werden brauchen. Wir haben dadurch keinerlei materiellen Schaden, es würde sich lediglich der zurückzuzahlende Betrag entsprechend erhöhen.

Wir haben uns auch überlegt, die Kanal- und Straßenwiederherstellungskosten bei der Stadt stunden zu lassen und den Antrag auf ratenweise Bezahlung zu stellen. Wir haben aber davon Abstand genommen, weil die Stadt größere Ratenzahlungen verlangt und die rückständigen Gesamtbeträge mit demselben Zinsfuß wie 1. Hypotheken zu verzinsen sind.

Sie sehen, daß uns der Mieter- und Bauverein weitgehendst entgegengekommen ist. Um den Mieter- und Bauverein nicht mit Verwaltungsarbei-

ten zu belasten, welche auch Geld kosten würden und um die Kosten für die Durchführung der Arbeiten so niedrig wie möglich zu halten, wurde vereinbart, daß die Arbeiten vom Vorsitzenden der Siedlergemeinschaft A.Meier und dem Aufsichtsratsmitglied vom Mieter- und Bauverein Gen. Rüsing vergeben werden und durch diese zu beaufsichtigen sind. Der Mieter- und Bauverein ist bereit, laufend Vorschüsse gemäß dem Fortschritt der Arbeiten an die Bauunternehmer zu zahlen. Diese Teilbeträge werden an Gen. Rüsing ausbezahlt, welcher jederzeit die verausgabten Beträge nachweisen muß. Die Rückzahlung der Raten, welche für den Einzelnen DM 600,- übersteigen, erfolgt ebenfalls durch Gen. Rüsing, welcher diese Beträge listenmäßig erfaßt, mindestens einmal im Monat an den Mieter- und Bauverein abführen muß.

Über die Bestimmung der jetzigen Vereinbarung, daß diese nur Gültigkeit hat, wenn die Anerkennungsbehörde ihre Zustimmung gibt, können wir nicht hinweg, weil sonst die Verwaltung des Mieter- und Bauvereins persönlich haftbar gemacht werden könnte. Es besteht aber begründete Hoffnung, daß diese Genehmigung erteilt wird, da der Prüfungsbeamte des Verbandes versprochen hat, sich persönlich bei der Anerkennungsbehörde für eine Genehmigung einzusetzen. Sollte trotzdem eine Ablehnung erfolgen, hat der Vorstand zugesagt, daß ein Vertreter des Mieter- und Bauvereins mit mir nochmals bei der Anerkennungsbehörde vorspricht.

In diesem Zusammenhang möchte ich doch eine dringende Bitte an Sie richten, die wohl mit dieser Vereinbarung direkt nichts zu tun hat, aber in engstem Zusammenhang mit der Durchführung der Arbeiten in eigener Regie steht. Wir sind im Interesse des Mieter- und Bauvereins, vor allem aber auch im eigenen Interesse und besonders im Interesse unserer vielen Witwen und Rentner, verpflichtet, die Arbeiten so billig wie möglich

durchzuführen. Wir müssen unserem Gen. Meier außerordentlich dankbar sein, daß er sich dieser großen Arbeit in uneigennütziger Weise zur Verfügung stellt. Sie werden wohl alle mit mir der Auffassung sein, daß wir in der Siedlung keinen geeigneteren Genossen finden können. Dies verpflichtet uns aber auch dem Gen. Meier gegenüber. Die Planung erfolgt im wesentlichen nach den technischen Richtlinien des Tiefbauamtes, dessen Personal durch langjährige Tätigkeit bestimmt besser als wir alle wissen, wie am vorteilhaftesten die Anlage zu gestalten ist. Sonderwünsche müssen im Interesse des Ganzen unberücksichtigt bleiben. Wenn berechnete einzelne Sonderwünsche nicht zu umgehen sind, so müssen diese mit Zustimmung des Gen. Meier mit dem Bauun

ternehmer und dem Tiefbauamt wegen der Planänderung geregelt werden. Die Mehrkosten muß selbstverständlich der Einzelne tragen. Aber wie gesagt, dies können nur Ausnahmen sein. Ich glaube, daß mit diesen Ausführungen Ihnen eine Aufklärung gegeben ist, so daß jetzt jeder weiß wo er dran ist. Selbstverständlich bin ich gerne bereit, wenn in der Aussprache Anfragen kommen, diese nach bestem Wissen und Gewissen zu beantworten.

Genossen! Wenn die Verhandlungen mit dem Mieter- und Bauverein auch hart und schwer waren, so muß doch anerkannt werden, daß dieselben immer sachlich und in genossenschaftlichem Geiste geführt wurden. Wir wollen froh sein, daß ohne Prozess die Angelegenheit erledigen konnten, hoffen wir, daß auch die letzte Klippe, die Genehmigung der Anerkennungsbehörde, in beiderseitigem Sinne erledigt wird. Sie haben heute darüber abzustimmen, ob Sie mit diesem Vergleich einverstanden sind, oder ob Sie sich auf einen Prozeß einlassen wollen. Falls Sie den Vergleich anerkennen, kommt dieser nur zustande, wenn ein einstimmiges Resultat erzielt wird, weshalb ich namentliche Abstimmung über diesen Vergleich beantrage. Es muß dann außerdem jeder Einzelne diesen Vergleich, den er in seinem ganzen Wortlaut erhält, schriftlich bestätigen. Weiter bitte ich um Abstimmung darüber, ob sie zu den Männern, welche bis jetzt die Arbeit geleistet haben, auch fernerhin Vertrauen haben. Denn ohne gegenseitiges Vertrauen kann keine ersprießliche Arbeit geleistet werden.

Wenn diese Formalitäten erledigt sind, wollen wir mit frischem Mut auch diese letzte Gemeinschaftsarbeit zum Besten eines jeden Einzelnen von uns zu einem glücklichen Ende bringen“

*Die getroffene Vereinbarung wurde von allen 90 Genossen einstimmig gebilligt und auch durch Unterschrift von jedem anerkannt. Den Genossen Meier und Rüsing wurde einstimmig das Vertrauen ausgesprochen.*

Die Arbeiten für den Kanalanschluß und die Hausentwässerung wurden im ersten Abschnitt für 42 Häuser im Post-, Kuckucks-, und Rieselweg vergeben. Im zweiten Abschnitt wurden die 44 Häuser von der Hertzstraße vergeben. Bei beiden Abschnitten erhielt der Bauunternehmer Knobloch, Eggenstein, den Zuschlag. Es wurden nur 86 Häuser vergeben. Bei den vier Häusern im Postweg nördlich des Kuckucksweges konnte aus technischen Gründen der Kanal noch nicht verlegt werden; diese erfolgt erst mit der Kanalisierung des Madenburgweges.

Die Kanalkosten mußten an die Stadt Karlsruhe bezahlt werden. Nach der Inflation forderte die Stadt von der Genossenschaft RM 36 000,- Straßenkosten, ohne Anrechnung der während der Inflation einbehalte

138

#### Chronik L

nen Beträge für Erschließungskosten von den öffentlichen Baudarlehen. In Verhandlungen wurde erreicht, daß mit der Forderung auch die Kanal kosten von der Hertzstraße südlich des Kuckucksweges abgegolten sind. Um diesen Betrag konnten die Gesamtkosten gesenkt werden.

Am 26. Oktober 1950 wurde an dem Bauunternehmer die erste Abschlagszahlung geleistet. Am 4. April 1951 erfolgte bereits nach Abnahme der Arbeiten durch das Tiefbauamt die Restzahlung an den Bauunternehmer. Am 15. Juni 1951 erfolgte die letzte Zahlung an die Stadthauptkasse. In der am 7. Juli 1951 stattgefundenen Versammlung wurde die Abrechnung über die

Durchführung der Kanalisationsarbeiten, nachdem die Revisionskommission der Siedlergemeinschaft Entlastung der mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Genossen beantragt hatte, einstimmig genehmigt.

#### **Die Abrechnung der Kanalisationsarbeiten ergab folgendes Bild:**

Die Gesamtkosten beliefen sich a DM 61 537,50

Dieser Betrag stimmt mit den beim Mieter- und Bauverein abgehobenen Beträgen überein.

Aus dem Verschmelzungsvertrag wurden in Anspruch genommen für

83 Eigentümer je DM 600,- DM 49 800,-

3 Eigentümer jje DM 427,50 DM 1 282,50 DM 51 082,50

Es sind demnach zurückzuzahlen DM 10 455,-

1 Eigentümer hat die Mehrkosten selbst bezahlt, sodaß diese Mehrkosten von 82 Eigentümern mit je DM 127,50 bezahlt werden, DM 10 455,- müssen

Aus dem Vertrag haben noch Guthaben beim Mieter- und Bauverein nachstehende Eigentümer:

Nagel Otto	DM 172,50	
Büchele Erwin	DM 172,50	
Schäff Gottlob	DM 172,50	
Ruf Maria	DM 600,-	
Aichinger Gustav.	DM 600,-	
Meier Luise	DM 600,-	
Seiler Alois	<u>DM 600,-</u>	<u>DM 2 917,50</u>

Schon in Anspruch genommen (siehe oben) DM 51 082,50

Das ergibt den vertraglich festgesetzten

Betrag von 90 x DM 600,- DM 54 000,-

Die Gesamtkosten verteilen sich wie folgt:

Plankosten	DM 1 488,-
Plangenehmigung	DM 1 700,-
Straßenwiederherstellungskosten	DM 1 713,14
Kanalkostenbeiträge	DM 8 929,50
Kanalanschlußkosten	DM 21 656,89

Chronik L

139

Hausentwässerungskosten DM 27 245,90

Hans Fuchs (selbst hergestellt) DM 600,-

Allgemeine Unkosten DM 32,51 DM 63 365,94

Davon ab Nachlaß des Bauunternehmers DM 1 828,44

Ergibt wie oben DM 61 537,50

Der Betrag für allgemeine Unkosten setzt sich wie folgt zusammen:

Porto, Fernsprecher, Fahrt nach Königsbach	DM 13,61
Straßenbahnfahrtkosten	DM 10,-
Quittungsblocks	<u>DM 8,90</u>
	<u>DM 32,51</u>

Die Auszahlung des Geldes erfolgte an:

Architekt für Plankosten für 85 Pläne	DM 1 488,-	
Bauunternehmer Knobloch	DM 46 930,-	
Firma Gössel für Kanalanschlüsse	DM 349,50	
Blechnermeister Lingenfelder	DM 144,35	
Gen. Fuchs für Hertzstraße 82	DM 600,-	
Allgemeine Unkosten	DM 32,51	
Stadthauptkasse	<u>DM 11 993,14</u>	<u>DM 61 537,50</u>

Höchst- und Niedrigstkosten (ohne Ruinen, wo die Hausentwässerung fehlt):

Plankosten und Plangenehmigungen waren bei allen Häusern gleich.

Straßenwiederherstellungskosten zwischen DM 3,75 und DM 53,55

Kanalkosten.	zwischen DM 10,50 und DM 207,50
Kanalanschlußkosten	zwischen DM130,45 und DM 600,-
Hausentwässerungskosten.	Zwischen DM248,50 und DM 572,10
Gesamtkosten	<u>499,55 „ „ 1173,30</u>

Die Durchschnittskosten betrugen für Postweg DM 727,67, Kuckucks- und Rieselweg DM 774,63, Hertzstraße DM 680,86.

Die letzte Rate wurde am 4.Mai 1953 an den Mieter- und Bauverein zurückbezahlt. Mit Abschluß der Kanalisationsarbeiten hat der Mieter- und Bauverein seine Verpflichtungen aus den „Besonderen Vereinbarungen“ erfüllt. Die festgelegte Bezahlung der Straßenkosten durch den Mieter- und Bauverein wird wohl nicht mehr in Betracht kommen. Diese Kosten wurden von der „Eigenhandbau“ noch kurz vor der Verschmelzung bezahlt. Am Postweg und der Hertzstraße ist die Straße schon vor einigen Jahren fertiggestellt worden, ohne daß eine evtl. Nachzahlung verlangt worden wäre. Somit ist auch kaum anzunehmen, daß für das noch nicht fertiggestellte Straßenstück am Rieselweg noch zusätzliche Kosten entstehen.

Am 31.März 1957 waren 15 Jahre seit der Übergabe der Häuser an die Genossen vergangen. Ab diesem Zeitpunkt war auch das Wiederkaufsrecht

140

Chronik L

des Mieter- und Bauvereins erloschen, ebenso die Pflicht, Mitglied der Genossenschaft zu bleiben. Einige Häuser mußten wegen Erbteilung oder sonstigen zwingenden Gründen verkauft werden. In solchen Fällen blieb der Mieter- und Bauverein anerkennenswerterweise nicht auf dem im Kaufvertrag zugestandenen Recht bestehen, die Häuser zu dem Kaufpreis von 1942 abzüglich 1% Abnutzung für jedes Jahr des Bewohnens wieder zu übernehmen, sondern nahm Rücksicht auf die veränderten Verhältnisse und erhob in der Regel keinen Einspruch gegen die Höhe des Verkaufspreises. Er bestand auch nicht auf sein Wiederkaufsrecht.

Anfangs 1958 erhielten die Eigentümer vom Mieter- und Bauverein die Löschungsbewilligung für das Grundbuchamt zur Löschung des Wiederkaufsrechts und der Sicherungshypothek.

Seit April 1957 sind die Häuser und ihre Eigentümer frei von jeder genossenschaftlichen Bindung. Trotzdem lebt in der Siedlung der alte Genossenschaftsgeist fort, was auch darin zum Ausdruck kommt, daß von der Möglichkeit aus der Genossenschaft auszutreten kaum Gebrauch gemacht wurde.

### **Erinnerungen**

Wenn der Chronist gezwungen war, um ein Bild der Geschichte der „Eigenhandbau“ zu geben, die noch vorhandenen Akten zu studieren, bei den ver-

schiedensten Stellen nach Material zu suchen und bei den noch lebenden alten Genossen aus der Entstehungszeit der Genossenschaft sich Fingerzeige zu holen, so tauchen so manche Erinnerungen auf, die wert sind hier festgehalten zu werden.

Im Juli 1921 begann die Bautätigkeit und damit auch die Pflichtarbeit. Schon nach einigen Tagen war der Kontakt unter den Genossen, die sich auf der Baustelle erst kennenlernten, hergestellt. In der Sandgrube wurden bei der Hitze die Schaufeln immer schwerer, die Kehlen immer trockener. Die mitgebrachte Flasche „Muckefuck“ war leer. Die Stimmung sank, bis der Maurerpolier und Bierverwalter sich in der Nähe sehen ließ, die Bauhütte aufschloß und demjenigen, welcher das nötige Kleingeld hatte, ein Fläschchen verkaufte. Aber auch diejenigen, welche sich das nicht erlauben konnten, bekamen ihren Schluck ab und die Schaufeln waren wieder geschmiert und liefen wie auf Kugellagern.

Wie es der Zufall will, war bei fast jeder Partie ein Witzbold, der durch seine Schnurren die Arbeit leichter werden ließ. Aber wehe, wenn einer vor lauter Erzählen oder Zuhören vergaß, seine Schaufel zu bewegen. Dann tauchte aber auch schon wie aus der Erde gewachsen der Organisator der „Eigenhandarbeit“, unser „Andres“ auf, um dem Genossen mit seiner zarten bayrischen Bierbrauerstimme, welche auf dem ganzen Bauplatz zu hören war, zu sagen, er solle mal nachsehen, ob ihm der Schaufelstiel noch nicht in den Bart gewachsen wäre.

Chronik I

141

Es wurden Tragbahren gemacht, um die schweren Vierwandsteine auf den Bau zu transportieren. Wenn diese zum zweiten Stock hinauf mußten, da hörte jeder Witz auf; der Schweiß floß in Strömen. Es mußten soviel Steine auf dem Bau verteilt werden, daß die bezahlten Maurer am andern Tag laufend weiterarbeiten konnten. Jede Partie achtete darauf, daß die andere keinen Gang weniger machte als sie selbst. Schriftsetzer waren auch einige bei den Pflichtarbeitern. Da diese bekanntlich mit ihren Bleisoldaten sehr vorsichtig umgehen müssen, damit es keine „Zwiebelfischhaufen“ gibt, erhielten diese die ehrenvolle Aufgabe, die tags zuvor gemachten und noch wachweichen Zementsteine vorsichtig umzusetzen, damit die liebe Sonne auch die Bodenseite schön bescheinen konnte und damit die Schablonen wieder frei wurden, denn sonst konnten die bezahlten Steinmacher am andern Tag nicht mehr weiter machen. Diese Arbeit war ja wohl körperlich nicht sehr anstrengend, aber der Schweiß floß trotzdem in Strömen vor Angst, daß einer von den frischgebackenen Kuchen zerbrechen würde. In einem solchen Falle war bestimmt auch der „Andres“ in der Nähe und dann ging es wie oben beim Schaufelstiel.



Eine andere Partie stand unserem Zimmerpolier, Gen. Otmar Helm, zur Verfügung. Er gab an, welche Balken zum Zimmerplatz geschleppt werden mußten, um am andern Tag verarbeitet zu werden. Wenn ein Stockwerk fertig war, oder der Rohbau stand, wurden die Balken mit lautem „Hau Ruck“ dahin gebracht, wo sie hingehörten. Wenn das einmal nicht so richtig klappen wollte, dann ging es beim „Otmar“ zwar nicht ganz so laut zu, aber er bekam in schneller Abwechselung mal eine linke dicke Backe und gleich darauf wieder eine rechte, weil sein „Schick“ vor lauter Aufregung nicht zur Ruhe kommen konnte.

Zwischendurch erschien auch mal unser Kassier, der „Max“, bei den einzelnen Partien, um so nebenbei sein Leid zu klagen, daß morgen wieder mal Zahltag für die bezahlten Arbeitskräfte sei, oder ein Lieferant, dessen Rechnung schon lange fällig war, nicht mehr länger warten wollte. Diese Sorgen übertrugen sich auf alle, aber leider war bei den meisten nichts mehr locker zu machen, weil nichts mehr da war. Wurde aber ruchbar, daß noch einer unter uns weilte, welcher noch ein kleines Sparguthaben hatte oder gar im Besitz eines ererbten Äckerle war, der wurde in freundschaftlicher Weise mit seinen Reichtümern so lange gehänselt, bis sich doch der eine oder andere entschloß, sein Äckerle zu verkaufen und „unserem Max“ eine Freude zu machen.

Auf dem Bauplatz herrschte zwar ein rauher aber doch herzlicher Ton und die persönlichen Bande wurden immer enger geknüpft. So wie auf dem Bauplatz ging es auch in den Mitglieder- und Generalversammlungen zu. Manchmal noch lebhafter als auf dem Bauplatz. Hier kam aber auch alles zur Sprache, was den einzelnen bedrückte. Sei es, weil einer glaubte, bei der Wohnungszuteilung sei er übergangen worden, oder sein Nachbar, mit dem

142

Chronik I

er einträchtig in der Sandgrube stand, habe seinen Hasenstall zu nahe an die Grenze gestellt. Andere machten Vorschläge, wie man schneller und besser bauen könnte oder wie man zu Geld kommt. Über jedes einzelne Thema fand eine ausgiebige, in der Regel aber fruchtlose Diskussion statt und es war kein Wunder, wenn die Versammlungen sich bis zur Polizeistunde ausdehnten. Solange die Versammlungen im „Elefanten“ stattfanden, war mit der Polizeistunde auch Schluß. Wie aber einmal ein Teil der Genossen im Binsenschlauch wohnten, fanden die Versammlungen im Klubhaus des „VFB. Mühlburg“ statt, welches so weit außerhalb der Stadt lag, daß sich kaum einmal eine Polizeikontrolle hierher verlief. Es war einmal eine Ausnahme, wenn der Vorsitzende um zwei Uhr nachts die Versammlung schließen konnte. Es kam auch vor, daß ein Antrag auf Schluß der Debatte um einhalb drei Uhr angenommen und die Versammlung dann acht Tage später fortgesetzt wurde. Nach Schluß der Debatte mußte man sich natürlich erst noch ein wenig von der hitzigen Versammlung bei einem weiteren kühlen

Trunk erholen und sich auch mit demjenigen, mit welchem man in der Debatte auseinandergekommen war, wieder versöhnen. Die Stimmung stieg dann wohl höher und aus solcher Stimmung heraus erklang manches schöne und weniger schöne Lied. Nachdem bei solcher Gelegenheit einige Male der „Holderschlauch“ erklungen war, wurde dieses schöne Lied das „Paradelied“ der „Eigenhandbau“. Es erklang bei jeder passenden und unpassenden Gelegenheit, auf dem Bauplatz, nach der Versammlung oder auch bei Mutter „Scheurer“, welche nach ihrem Einzug einen kleinen Flaschenbierhandel eingerichtet hatte, weil ihr Mann doch beim „Höpfner“ beschäftigt war und die „Eigenhandbauer“ nach getaner Arbeit noch Durst hatten. Manchmal wurde nach der Versammlung unser „Papa Grill“, der Mitglied der Feuerwehrkapelle war, so geplatzt, daß ihm nichts übrig blieb, als sein Blasinstrument von daheim zu holen und uns aufzuspielen. So kam es auch vor, daß die nicht wenigen „Übriggebliebenen“ unter Musikvorantritt einen Rundmarsch um die Siedlung machten, wobei die schlafenden Ehefrauen aufmerksam gemacht wurden, daß noch alle Ehemänner da waren. Es kam aber auch vor, daß unserm „Papa“ unterwegs sein Instrument zu schwer wurde und er auf einem Steinhäufen sitzen blieb. Dann wurde aus der Marschmusik eine Standmusik. Der Zufall wollte es einmal, daß eine Versammlung am Tage vor der Neureuter Kirchweih stattfand. Nach Versammlung und Nachversammlung wurde deshalb im ersten Dämmerlicht ein Vorschlag freudig begrüßt, die Neureuter Kirchweih zu besuchen. Eine ganze Anzahl zog geschlossen nach Neureut; zurück kam aber jeder für sich. Später fanden die Versammlungen im „Prinz Berthold“ statt, wo die Polizeistunde wieder genauer genommen werden mußte. „Max“, der Kassier, hat wohl manchmal gedacht, „diesen Umsatz solltest du in der Kasse haben“. Aber er hatte auch Verständnis dafür, daß nach den sturen Arbeitsta

Chronik L

143

gen eine Abreagierung ebenso notwendig war, wie die Arbeit selbst. Nach der Arbeit im Betrieb noch drei bis vier Stunden auf dem Bauplatz, außer **dem Samstagnachmittag auf dem Bauplatz, am Sonntag mit behördlicher Dauererlaubnis auf dem Bauplatz, manchmal den ganzen Sonntag, da war** es kein Wunder, wenn ein so geplagtes Arbeitstier auch mal eine Abwechslung brauchte.



*Am Postweg wird das erste Haus angefangen*

Jedes  
Jahr  
hat-  
ten  
eine  
An-  
zahl  
Ge-  
nos-  
sen  
das

Glück, in der Siedlung ihr Häuschen zu beziehen. Das war in den ersten Jahren, so lange die Straßen noch nicht ausgebaut waren, allerdings nicht so einfach. Manche Möbelfuhre blieb hundert Meter oder noch früher stecken und die Möbel mußten bis ins Haus getragen werden. Möbelpacker waren in den meisten Fällen die Nachbarn, welche sich gegenseitig halfen.

Als einmal der erste und zweite Bauabschnitt stand und der dritte Bauabschnitt in Arbeit war, sah man am Sonntag viele Spaziergänger, die sehen wollten, was die Leute da draußen machten. Sehr oft hörte man die Frage „Wie kann man denn so außerhalb der Stadt, mitten im Wald, wo sich Füchse und Rehe guter Nacht sagen, herausziehen?“ Wir grinnten uns nur eins und freuten uns auf die Ruhe, die uns und unseren Kindern so gut tat. Diese Ruhe lernten wir erst richtig schätzen, als nach dem Kriege „unser“ Wald abgeholzt und ganz neue Wohnviertel entstanden und damit neue Straßen gebaut wurden. Die Hertzstraße wurde als Verkehrsstraße ausgebaut und die Omnibuslinie nach Neureut hielt bei manchem vor der Haustür. Wie oft haben wir schon an die frühere Ruhe gedacht und wie gerne würden wir wieder bis zur damaligen Endstation der Straßenbahn laufen, welche sich in der Stösserstraße befand.

Unsere Einkäufe mußten wir damals in Mühlburg machen. Der Konsum und Pfannkuch lieferten wohl die Waren einmal wöchentlich ins Haus, aber um die Bestellung aufzugeben, mußte die Hausfrau doch nach Mühlburg. In dieser Zeit hat manche Hausfrau das Radfahren gelernt. Es war schon eine Erleichterung, als die Frau eines Genossen einen Brotverkauf über

144

Chronik L

nahm. Später kam dann ein Konsumladen und auch ein Friseur in die Moltkestraße. Eine Metzgerei befand sich schon längere Zeit dort. Unsere Hausfrauen hatten es besonders schwer, wo der Ehemann noch Pflichtstunden machen mußte, da hing der größte Teil der Gartenarbeit auch noch an ihr.

Mancher der es sich leisten konnte, machte auch ein kleines Richtfest unter den nächsten Bekannten; ein anderer wieder legte sich beim Einzug ein kleines Fäßchen Bier zu, um die Genossen, welche ihm einziehen geholfen hatten, zu bewirten.

Die Genossenschaft veranstaltet auch einige Male Weihnachtsfeiern, welche sehr gut besucht waren und durch Versteigerung des Weihnachtsbaumes auch die so dringend notwendigen zusätzlichen Einnahmen für die Genossenschaft brachten. Auf dem Spielplatz wurde auch einige Male ein Sommerfest veranstaltet, bei welchem die Genossenschaft Bier, Wurst und Brot in eigener Regie verkaufte. Für Musik sorgte Gen. Meier mit ein paar Kollegen, die Mitglied der Harmoniekapelle waren.

Mit der Fertigstellung der 90 Häuser für die Mitglieder, welche diese Pferdekur durchgehalten hatten, konnte sich jeder mehr, als während der Bauzeit, seinem Garten und seinem Stall widmen. Mit der Abnahme der Beschwerden der Zeitverhältnisse gegenüber den 20 er Jahren nahm der Bestand an Schweinen, Ziegen, Kaninchen, der am Anfang sehr hoch war, wieder ab, um dann in der Wirtschaftskrise, Ende der 20er und anfangs der 30er Jahre, wieder zuzunehmen. Der Geflügelbestand war immer hoch und auch heute noch werden viele Hühner gehalten.

Durch die gemeinsame Arbeit beim Aufbau und den gemeinsamen Sorgen, ob es für „mich“ auch noch zu einem Häuschen reicht, hat sich um alle ein gemeinsames solidarisches Band geschlungen, welches sich auch im nachbarlichen Zusammenleben bemerkbar machte. Nur selten gab es Auseinandersetzungen, von denen Dritte etwas merkten. Wenn es solche gab, dann waren es in der Regel immer dieselben. Die Versammlungen nach Fertigstellung der Häuser und nach der Bereinigung des Falles des ungetreuen Kassiers, nahmen von da an einen ruhigen Verlauf. Der Hauptanlaß zu Debatten war ja nicht mehr da; andererseits sah die seit 1931 tätige Versammlungsleitung darauf, daß nur in der Versammlung behandelt wurde, was ihr nach Gesetz und Satzung zustand.

An den beiden Richtfesten für die 1934 und 1936 erstellten Bauabschnitte konnten zwar aus verständlichen Gründen nicht die Gesamtheit der Mitglieder teilnehmen, aber die Verwaltung und die am Bau Beschäftigten, nebst Architekt und Unternehmer konnten wir hierzu einladen. Nach den Richtspruch und einigen Musikstücken ging es unter Vorantritt der Musikkapelle in das Klubhaus des „VFB-Mühlburg“, wo unser „Andres“, der sich vom Organisator der „Eigenhandbau“ wieder zu seinem eigentlichen Beruf zurückgefunden hatte, das erste Fäßchen ansteckte. Beide Richtfeste verliefen zünftig. Bei einem gingen die Wogen sogar so hoch, daß die Bauarbeiter

Chronik I

145

den Chef auf ihren Arm nahmen, um ihn hochleben zu lassen. Bedauerlicherweise war die Decke des Klubhauses nicht übermäßig hoch, so daß er

mit seinem Kopf an die Decke und in einen Nagel stieß. Somit war beim Richtfest noch ein Unfall gebaut worden. Glücklicherweise war die Verletzung nicht allzu schwer und nachdem die Überraschung überwunden und mit dem Personenauto noch ein Fäßchen herbeigeholt worden war, ging es in der alten Stimmung weiter.

Ein Höhepunkt im Versammlungsleben war die Verschmelzungsversammlung am 30. Juni 1942, auf die an anderer Stelle schon hingewiesen wurde. Nach Beendigung dieser Versammlung begann ein gemütliches Abschiednehmen von der „Eigenhandbau“. Bei dieser Gelegenheit brachte unser alter „Eigenhandbauer“ Karl Stoltz seine in Versen zusammengefaßten Erinnerungen an den Aufbau und die Entwicklung der „Eigenhandbau“ in Freud und Leid zum Vortrag. Diese schlugen so ein, daß ein nachträglicher Beschluß der bereits schon geschlossenen Generalversammlung gefaßt werden mußte, diese Verse drucken und jedem Mitglied als Erinnerung zukommen zu lassen. Allzu teuer ist die Geschichte nicht gekommen, weil die Satzherstellung, welche das teuerste an der ganzen Sache war, von einem Genossen in seiner Freizeit kostenlos gemacht wurde.

### **Freud und Leid der „Eigenhandbau“ Des Binsenschlauchs Werdegang**

Ihr alle wißt, in früheren Zeiten  
gab's Heinzelmännchen ohne Zahl  
Die halfen oft den armen Leuten  
Aus ihrer Not und ihrer Qual.  
Heut muß man alles selber machen,  
Das ist oft schwer und kostet Schweiß !  
So ist es auch bei uns gewesen,  
Ihr könnt es in der Chronik lesen,  
Drum sei dies Lied zum Lob und Preis  
Dem Eigenhandbauarbeitsschweiß.

*Das war die Einleitung, gebt acht,  
Wie sich die Sache weiter macht!*  
In dunkler Kammer ruht das Kind,  
Es braust der Sturm, es saust der Wind,  
Der Regen tropfelt durch das Dach  
Und auf dem Boden gibts'ne Lach,  
Die Frau, die schreit gleich Weh und Ach,  
Das ist doch nichts für unser Sach'Und auch der Mann vollführt'nen  
Krach,

Langt an seinen Kopf, sagt plötzlich „Ach,  
Mir krabbelt’ne Idee da raus,  
Weißt was, wir bauen uns ein Haus.  
Ein Stückchen vor dem Stadttor drauß,  
Mit Hühnerhof und Gartenstück,  
’s Geld ist ja rar, vielleicht hilft’s Glück.“

Sie sind dann mit andern zusammengekommen  
Und haben die Sache weitergesponnen,  
Sie machten sich dann einen richtigen Plan,  
Wie man durch Selbsthilfe bauen kann.  
Der eine war Schreiner, der Tapezier,

Der Schlosser, der Blechner und der andre Lackier.  
Die andern sagten: wir graben Sand,  
Zum Bausteine machen, das ist interessant,  
Wir graben für Fundamente aus,  
Alles Eigenhandbau fürs Eigenhaus.  
Sie taten sich freuen und taten meinen:  
„Einer für alle und alle für einen.“  
Man wählte einen Vorstand,  
Und machte Statuten,  
Und tat hoffnungsvoll in die Zukunft kucken.

Der Kassier, der hat weinend im Eckle gesessen,  
Den haben sie regelmäßig vergessen.  
*Das war der Anfang, jetzt gebt acht,  
Wie sich die Sache weiter macht.*  
Ein Laufen hub an zum Staat und zur Stadt,  
Um Bauplatz und Geld, denn wenn man nichts hat  
Und Häuser will bauen, das ist allerhand,  
Sie standen oft da, wie der Ochs an der Wand.  
Doch keiner gab nach, die Idee saß zu tief,  
Es ging vor und mal rückwärts,

Geradeaus und auch schief.  
Denn für die Behörden war die Idee neu,  
Mit nichts Häuser bauen, das ist allerlei,  
Die Herren, die schauten mit ei’m Aug zum Himmel  
Und sagten, die sind doch besessen vom Fimmel.  
Das geht doch gegen die Tradition,  
Und dazu in der Inflation.

Wo hinter der Mark die Nullen sich häufen,

Chronik i

147

Die glaubten, wir wollten sie alle einseifen.

Man wies uns die Türen, man lachte uns aus,

Bleibt uns vom Halse, es wird nichts daraus.

Und abends gingen wir heim zu den Frauen,

Sie saßen zu Hause und hielten den Daumen.

So war alle Tage dasselbe Gelauf,

Es ging Treppen runter und Treppen rauf.

Es war keiner, der hätte nachgegeben,

Da sind die Behörden zusammengetreten

Und haben beraten, „Was sollen wir tun?“

Die Eigenbauer, die werden nicht ruhn,

bis unsere Treppen kaputt und die Türklinken lahm,

Wir alle sind heiser wegen den ihrem Kram.

Ein dicker, gemütlicher alter Herr,

Der sagte: „Die Abhilfe ist gar nicht schwer,

Gebt ihnen Geld und ein tüchtig Stück Boden,

Da sollen sie bauen und sollen roden,

Denn die Idee ist doch garnicht schlecht,

und auch die Leut sind gut und recht.

Für die habe ich viel Sympathie im Bauch,

Drum lasset sie bauen im Binsenschlauch“

Als solches bei uns dann wurde bekannt,

Ist alles zu Vorstand und Aufsichtsrat gerannt,

Es gab ´ne Versammlung mit Reden und Rauch,

Und da erklang erstmals der Holderstrauch.

Und dann bekam unser Kassenmann Geld,

Er war dann der glücklichste Mann auf der Welt!

Auf dem Heimweg hat ´s in ihm g´jubelt und klungen,

Er hat allein den Holderstrauch zweistimmig g´sungen.

Im schönen Park vom Binsenschlauch

So wurde man einig,

Zu bauen einen Häuserblock,

Recht luftig und geräumig,

Das erste Haus war ziemlich klein,

Wer einzog, nahm Papier mit rein.

Und in der Tür da war ein Herz,  
Daß d'Luft raus kennt hat von de'- Leut.  
Das zweite Haus das war schon größer,

148

Chronik I

Das war die große Vesperhütt!  
Und endlich kam das dritte Haus,  
Mit Hypothek und Gartenstück.  
Am Sonntag und am Feierabend,

Da schaffte alles, Mann und Maus.  
Es gab viel Schweiß und harte Schwielen,  
Und auch der Durst, der blieb nicht aus!  
Denn nach der Arbeit in Fabriken,  
Im Kontor und in dem Büro,  
Gings jeden Tag nach Feierabend  
Zum Binsenschlauch zum Randewo.  
Bei stärkster Hitz, bei Regenwetter,  
Wurd' tüchtig Kies und Sand geschippt.  
Zement und Kalk und Gips verladen  
Und auch mal'ne Flasche Bier gekippt.  
Die Steine wurden umgesetzt,  
Holz wurde beigetragen,  
Und waren viele auf dem Platz,  
So wurde ausgegraben.  
Zur Hebung unserer Lebensgeister  
Erzählt man sich auch mal'nen Witz.  
Die Kleider waren voller Löcher  
Und in der Haut gabs manchen Ritz.

Und stieg die Nacht zu uns hernieder,  
War man hundsgrotten müd davon,  
Dann ging man heim zu Frau und Kinder,  
Schlich krumm und tief gebückt herum.  
Die Frauen und Kinder frugen immer:  
„Sag Vater, wann baust unser Haus?“  
Und Sonntags gings mit Kind und Kegel  
Hinaus zum schönen Binsenschlauch.  
Es wurde nur vom Haus gesprochen  
Und nachts da träumte man davon.

Man trug nur noch die hohen Kragen,  
Und bald war Hausbesitzer schon.

Geramond 11



Die Frau, die machte große Pläne  
Von Geißen-, Säu- und Hasenzucht.  
Ja, wenn wir draußen sind, lieber Vater,  
Da wird noch manches Ding versucht.

Chronik I

149

Ich trag dann nur noch grüne Kleider,  
Und für dich gibt's 'nen grünen Hut.  
Und in 'nem Ständer, wo mer kaufe,  
Komme Blume in die gute Stub.  
Weist, wenn wir draußen alles bauen,

Kommt alles Geld auf Dresdner Bank.  
Nach fünf Jahr, sag ich, du wirst staunen,  
Sind wir schon beim gehobne Stand.

Dann kaufe mir ein Räucherofen,  
Ich krieg die Goldplomb an mei Zähn'.  
Dir kauf ich neue Hosenträger,  
Und ich, ich krieg ein Negleschee.  
Der Fritz darf Ingenör studieren,  
Und d' Frieda heirat hoch hinauf.  
Das sind so ein paar kleine Sachen,  
Wenn draußen wir sind im Binsenschlauch.  
Das ist 'ne Goldgrub, lieber Alter,  
Du weißt, ich bin bei Gott net dumm,  
Mit 50 Jahr laufst du da draußen  
Im Garten als Privatmann rum.  
Ich halt 'ne Köchin und ein Mädchen,  
Die schlafe drobe im oberen Stock,  
Und jeden Tag, gell, du tust's glaube,  
Trag ich 'nen seidenen Unterrock.

Du kriegst pro Woche 1 Mk und 20  
An Taschengeld, das sparst du dir,  
Du hast zu Haus ja Amerikaner  
Und Pfefferminz, das langt vor dir.  
Ich kauf mir dann noch ein Kostüm,  
Denn weißt, ich muß mit Sorge sorgen,  
Daß ich stets standesmäßig bin.  
Wenn's Geld net langt, dann tuste borge,  
Beim Scheckamt gibt's ein Konto dann,

Da kann man ständig holen.  
Ja,ja,ja,ja, im Binsenschlauch,  
Da kann man sich erhole.  
Ein Dackel, wenn es möglich wär,  
Du weißt, das ist mein Wunsch.

150

Chronik L

150

Chronik I

Den kaufst du mir und d'kriegst dann  
Von Sodawasser – Punsch.  
Der Vater strahlt mit einem Aug'  
Mit dem andern tut er heulen.  
Mei liebe gute brave Frau  
tut so gerecht verteilen!

Jedoch wir wohnen noch net drauß,  
Es dauert wohl noch Jahre,  
Wir wohne noch im Hinterhaus  
Und müsse tüchtig spare.

Doch eines Tags, da wars soweit,  
Da sagt der Andres Meier:  
„Ich habe eine Nachricht heut.  
Ganz wichtig ungeheuer,  
Wenn in dem Tempo so wie jetzt,  
Wir könne weiterbaue,

Kanns möglich sein, daß übers Jahr  
Wir eure Häuser schauen.“  
Die Freud´vergeß ich ewig nicht,  
Des war ein Hochgenuß,  
Wir sangen erst den Holderstrauch  
Und dann das Pflaumenmus.  
Ich ging nach Haus, ich war ganz weg,  
Ich muß ein´ Kognak pfetzen  
Und in mein´m finstre Hinterhaus  
da mußte ich mich setzen.  
Die Frau sagt gleich: „Ja, Mann, was ist?  
Du bist so feierlich,  
Und wenn ich richtig riechen tu,  
Riechst Du auch abenteuerlich.“  
Sie haben sich dann um mich g'setzt,

Die Frau und auch die Kinder,  
Vier Nachbarsfraue kame noch,  
S'war kalt, es war im Winter.  
Dann zog ich Glace-Handschuhe an  
Und meine neuen Schlappen.

Mein Mädal guckt mich ganz dumm an  
Und sagt: „Ach Gott, mein Babbe.“  
Die Uhr, die zeigt auf 11 Uhr schon,

Chronik I

151

Wir haben alle gschwitzt,  
Dieweil die ganze Gsellchaft da  
als wie auf Kohlen sitzt.  
Doch endlich war die Nachricht raus.  
Mei Frau war grad wie b'sesse  
Die Nachbarsfraun hab'n mich geküsst.  
Das werd ich nie vergesse.

Und auch mein Mädele, mein lieb's  
Des hat mich noch umfange,  
Der Bub, der hat die Mutter g'fragt:  
„Darf ich zwei Flasche lange?“ -

Wir waren alle , alle weg,  
Ich hab nur noch gewunken,  
Da hat der Beinahingenör  
Die Flasche selber trinken.  
Wir sangen noch den Holderstrauch  
D'Frau gab mir noch den Segen,

Dann war der schöne Tag zu End'  
Wir sind ins Bett nei g'lege.  
Mir hats von meiner Geiß geträumt,  
Der Frau von ihrem Dackel,  
's Bett hat gezittert und gebebt  
Und alles hat gewackelt.  
Am andern Tag so in der Früh  
Ging ich zum Wochenmarkt,  
Da sangen d'Leut den Holderstrauch,  
Das war doch wirklich stark.

Mei Frau, die hat sofort gepackt,  
So an die Kisten sieben.  
Die lassen wir vom Steffelin  
In 'Binsenschlauch nausziehen.  
Doch 's dauerte noch lange Zeit  
Und immer wieder fragen d'Leut:  
„Ja, seid ihr noch net drauß  
Aus eurem Hinterhaus?“

Inzwischen kriegt mei Frau was Kleines  
Andreas hent mer 's g'heise.

152

Chronik I

Als Erinnerung an den Tag und die Nacht,  
Wo mir träumt hen von Dackel und Geißen.  
Das sang mit vier Monat den Holderstrauch  
und erzählte Geschichten vom Binsenschlauch.  
Dazwischen brauchte die Kasse Geld,  
Doch woher solches nehmen?  
Denn wo so arme Teufel bauen,  
Da fehlen die Moneten.  
Das war die Zeit, wo, wie man sieht,  
Der Max hat graue Haare gekriegt.  
Doch feste wurden Steine gemacht,

Ausgegraben und gewacht bei Nacht,  
Und bei der Versammlung bei Reden und Rauch,

Sang alles wieder den Holderstrauch.  
So ging es weiter bei Weh und Ach,  
Dazwischen gab es auch manchen Krach,  
Es wurde geschuftet bei mageren Stullen,  
Und der Kassierer der machte Nullen.  
Jedoch ein Haus nach dem anderen entstand,  
Der Binsenschlauch wurde stadtbekannt!  
Wir taten nicht straucheln und taten nicht stranden,

Wir regelten alles im Elefanten.  
Denn so stark wie dieses Ungetier,  
War unsere Kameradschaft  
Und waren wir.  
Doch endlich, da war erfüllet die Zeit,  
Unser Haus das war eines Tages so weit.

Geramond 11

Der Steffelin brachte den Wagen  
Und alles wurde verladen.  
Zwei Gäule, mit Kränz um die Füß und Bauch,  
Die sollten uns bringen zum Binsenschlauch.

Doch ein Nachbar, der sagte „Tut die Gäule weg  
Vom Wagen, des Zeug, des könne zwei Geiße fahren.“  
Als die erste Ernte im Garten war reif,  
Da füllten sich Säcke und Eimer,  
Die Äpfel, die waren wie Kochtöpf so groß  
Und die Gurken zwei Meter und kleiner.  
Die Schweine gerieten, die borstigen Wesen,  
Sie lagen im Schatten hinter dem Besen.

#### Chronik I

153

’s war Wohlstand im Haus, in Küche und Keller  
Und jeden Tag war ein Braten im Teller.

Der Kassierer, der machte drei weitere Nullen,  
Und der Holderstrauch ist auch wieder erklungen.  
Dann kam der Auszug vom Elefanten,  
Und für unseren Max, da wählt man einen anderen.  
Wir gingen ins Klubhaus vom VfB  
Und stiegen herab von unserer Höh.´  
Die Schulden schwollen, der Holderstrauch  
Wollt keinem mehr richtig zum Hals heraus.  
Das war eine schlimme und böse Zeit,  
Es gab viel Händel und bösen Streit,

Bis endlich auch da die Erlösung kam

Durch Rüsing, Neder und Hadermann,  
Und wie die Genossen auch alle hießen,  
Die das welke Pflänzchen dann halfen begießen,  
So daß im „Prinz Berthold“ mit weiteren Nullen,  
Der Holderstrauch wieder recht kräftig geklungen.  
Dazwischen wurden Häuser gebaut,  
Kinder geboren und Paare getraut.  
Es war bei uns wie im Paradies,  
bei Regenwetter gabs dreckige Füß,

Denn Sonn, Wind und Regen und im Garten den Sand,  
Das gab’s bei uns alles aus erster Hand.

So gingen die Jahre, man wurde alt,  
Und groß sind schon die Kinder  
Und meine Frau sagt oft zu mir:  
„Du wirst auch alle Tage dümber.“  
Ich hab mir an ´ner Feuerbohn den Weisheitszahn rausgebisse,  
´s tat weh, doch stirbt man nett davon, doch tu ich ihn vermisste  
Auch unser Geiß, das liebe Tier, hen wir wegmache misse.

Sie hat vor Langeweil und so, ein Loch in d´Stallwand bissen.  
Den Dackel hen mer a nett kauft, ´s Belle tut Nachbarn stören,  
´s ist auch für d´Leut nett so gesund und man muß immer wehren  
Auch ´s Geld kam net auf Dresdner Bank,  
es war zu weit zum fahren.  
Wir tuns auf d´Freibank ohne Zins  
Jetzt schon seit vielen Jahren.

154

Chronik L

Mir hen ´s auch in Papier angelegt,  
Es sind so dicke Rollen,

Das kann man, wenn man etwas braucht,  
Ohne Kündigung sich holen.  
´s Kostüm hat meine Frau sich kauft  
Für acht Mark im ErWeGe.  
Sie ging mit im Regen zur Straßenbahn vor,  
Da war das Dingle flöte,  
Sie hats dann wieder ausgetauscht, für zwei  
Papierwaschlappen.  
Des war damals ne schlimme Zeit  
Für d´Kinder und den Babba.

Jedoch ich krieg mein Pfeffermünz  
(Amerikaner ist verboten),

Den trockene Sud steck in d´Pfeif,  
Des ist der Räucherofen.  
Goldplomben hat sie auch net braucht,  
Die Zähn sind ihr rausg´fallen.  
Doch schwätze kann ´sie trotzdem laut,  
und viel, des tut ihr g´fallen.  
´s Mädal ist 35 jetzt, sie ist noch ledig immer,  
Sie kriegt das Haus, wenn ich mal sterb,  
Sie bleibt bei ihre Kinder.

Geramond 11

Der Bub ist auch net Ingenör,  
Seine Lehrer waren dumm.  
Er ist jetzt mehr so Tagelöhnör  
Und läuft um d' Arbeit rum.  
Ja – ja, es wurde mancher Pfahl  
Da haußen zurückgesteckt.  
Schuld an allem war ein Has,  
Denn der ist uns verreckt.  
Sonst sind wir z'frieden und fidel,  
Tun unsern Kohl schön bauen,

Singen ab und zu den Holderstrauch.  
Tun froh in d'Zukunft schauen,  
Wir hören unsern Radio,  
Wir trinken Pfeffermünz und so,  
Wir zahlen unsere Sachen,

Chronik L1

155

Tun 'nen Pinokel machen.  
Wir legen niemand was in Weg  
Und helfen einander wo es geht  
Sind z'frieden froh und heiter  
Und hofften, 's geht so weiter.

Bis plötzlich wie ein Donnerschlag,  
die Kunde vom Eigenerwerb uns traf.  
Die Überraschung verschlug uns den Atem,  
Die Köpfe die wackelten bis an die Waden,  
Doch enig wie wir immer gewesen sind,  
Übernahmen wir auch dieses Kind.  
Wenn auch die Schulden jetzt einzeln drücken,  
Sie werden uns nicht zu Boden drücken.  
Und wenn alles gut geht, und ich glaube es auch,  
Gehört unsern Kinder das Binsenschlauch-Haus,

Drum Kopf hoch, die Brust raus  
Und vorwärts geschaut,  
Es geht keiner unter, der im Binsenschlauch baut.  
Und kommt ab und zu der Käsperle,  
Und will sich jemand schnappe,  
So mache mir die Auge zu  
Und schließe unsere Klappe.

Wir können unschenerlich gahn,  
Wir haben unsere Pflicht getan.  
Wir singen noch den Holderstrauch,  
Leb wohl, du schöner Binsenschlauch.

### **Unser aller Dank in Reimen an die Verwaltung.**

Wenn man sichs überlegen tut,  
Was so ´ne Verwaltung macht,  
Die über die Genossenschaft  
Bei Tag und Nacht hält Wacht,  
Die alles regelt und bedenkt,  
Die jeden Pfennig dreimal wendt,  
Die hier verhandelt, dort sucht Geld,  
Und über die so mancher schelt  
Und die doch unverzagt und treu

Den Kopf hoch hält und sorgt aufs neu´,  
Der muß man für die Arbeit danken,  
Die läßt man nicht so einfach hanken.  
´s hat jeder schon das Sprichwort g´hört:

156

Chronik L

„Jed Arbeit ist ihr´s Lohnes wert.“  
Schon die an unserer Wiege standen,  
Die damals einen Anfang fanden,  
Die weiterhin mit ihren Taten  
Uns ehrlich und uneigennützig beraten,

Die während der Bauzeit und Inflation  
Stand hielten und nicht liefen davon,  
Und die uns nachher in trüben Zeiten,  
Den Mut wiedergaben und uns befreiten,  
Die aus der Tiefe des VfB  
Uns wieder geführt zur „Prinzlichen“ Höh´  
Und die auch jetzt die Verhandlungen führten,  
Ich glaube, daß allen viel Dank wird gebühren.  
Viel Männer sind in der Verwaltung gewesen,  
Viele davon sind schon lange vergessen.

Leute mit Reden und keinen Taten,  
Andere, die wieder falsch geraten.  
Manche sind durch die Wand gerennt,  
Doch das war eben ihr Temperament.

Geramond 11



Wenn's faul war, wählten wir neues Blut,  
Denn der Kern bei uns, der war immer gut.  
Oft wurde bei uns in Versammlungen g'händelt  
Und die Ärmel bis rauf an die Achsel gekrempelt,  
Denn wo man von Kleinem so Großes geschafft,  
Da siedelt's und raucht's da brodel't und kracht's.

Das Resultat dieser Kämpfe ist uns bekannt:  
Unsere Siedlung ist einmalig im deutschen Land!  
Heute, wo unser Name verschwindet,  
Gedenken wir derer, die uns gegründet,  
Die ehrlich und treu bis heute beraten  
Und die uns geholfen zu schönen Taten.  
Die uns geführt über schwere Zeiten,  
Die immer den Weg uns taten bereiten,  
Denen allen sei unser Dank gegeben.  
Dafür zum Zeichen  
Wollt euch erheben.

### **In der Sandgrube**

Wem Gott will rechte Gunst erweisen,  
Den schickt er in den Binsenschlauch,

Chronik L

157

Da gibt es Muskeln wie von Eisen,  
Und schmelzen tut sein dicker Bauch.

So zwei, drei Stunden Sand zu graben  
Des Abends in der Sonnenglut,  
Das hebt die Seele und die Geister,  
Das stärkt den Körper, weckt den Mut.

Der Schweiß, der rinnt in Bächlein nieder,  
Die Zung am Gaumen trocken wird,  
Die Schippen gehen auf und nieder,  
Damit der Haufen größer wird.

Denn da heißt's Sand und Sand zu schippen,  
Nur Sand ist's der uns retten kann,  
Trotz Sonnenglut und trocknen Lippen  
Nur immer drauf und feste dran.

Und liegst am Abend Du im Bette  
Und wartest auf des Sandmanns Hauch,  
Er kommt, nicht, denn bei Gott, ich wette,  
Er schleppt noch Sand im Binsenschlauch.

Wenn wir in diesem Bericht die Verschmelzungs- und Kaufverhandlungen ausführlicher behandelt haben, als andere Vorgänge, so ist dies mit der Kompliziertheit der Verhandlungen zu klären. Wenn hier manches Schriftstück im Wortlaut herausgebracht wurde, so ist hieraus nur ein Bruchteil der Arbeit zu ersehen, welche notwendig war, um zu einem befriedigenden Ergebnis zu kommen. Seitens der Genossenschaft mußten mehr als 400 Schreibmaschinenseiten nicht nur geschrieben, sondern die Materie mußte auch geistig so durchdacht werden, daß das, was geschrieben wurde auch hieb- und stichfest war. Bei nächtlichen Fliegeralarmen wurde manchmal im Keller die Schreibmaschine in Bewegung gesetzt. Für den Verhandlungsführer unserer Genossenschaft gab es oft Gewissensbisse, wenn im Interesse unserer Sache auch mal ein „Männchen“ gebaut werden mußte. Aber ehrlicher Weise wird zugegeben, daß besonders bei den höheren Dienststellen nicht darauf gesehen wurde, ob der „Eigenhandbauer“ Pg. war oder nicht.

Nach der Verschmelzung schlossen wir uns aus praktischen Erwägungen dem „Deutschen Siedlerbund“ an, der uns den Namen: **„Siedlergemeinschaft Mühlburg II“** gab. Gelegentlich einer späteren Versammlung wur

de der Antrag angenommen, den Namen in **„Siedlergemeinschaft Eigenhandbau“** zu ändern. So lebt unser alter Name weiter.

Von echtem Genossenschaftsgeist war auch ein Antrag erfüllt, der verlangte, daß wir in unseren Versammlungen nicht von Siedlerfreunden, sondern von Genossen reden, im Gedanken an den Geist, der uns in der Siedlung beseelt und vorwärts gebracht hat.

Auch im Siedlerbund fühlten wir uns wohl. Durch Vorträge und Schulungskurse, unterrichtet er die Genossen, ihren Garten so zu pflegen, daß er den größten Nutzen abwirft. Seit einigen Jahren führt er jährlich eine Vorgartenprämierung durch, die sich dahin auswirkt, daß unsere Siedlung schöner geworden ist.

Durch gesellige Veranstaltungen wird das Zusammengehörigkeitsgefühl gepflegt. Der alte Genossenschaftsgeist lebte nochmals bei Durchführung der Kanalisation auf .

Ohne Opposition waren alle damit einverstanden, daß die zusätzlichen Kosten von jedem Einzelnen in gleicher Höhe getragen werden, ohne Rücksicht darauf, wie hoch die eigenen Kosten waren.

Im Jahre 1951 wäre die „Eigenhandbau“ 30 Jahre alt geworden. Im Rahmen des Siedlerbundes wurde in einem bunten Abend dieses Tages gedacht. Unser alter Kassier Max Zöllner gab seine Gedanken zu diesem Tag in folgenden Versen kund:

**30 Jahre  
„Bin-  
sen-**



**im**

**schlauch“**

Als der erste Weltkrieg zu Ende,  
Stieg die Wohnungsnot behende.  
Viele junge Männer nahmen sich Frauen,  
Um hoffnungsvoll in die Zukunft zu schauen.

Aber eine Familie zu gründen,  
Ohne vorher eine passende Wohnung zu finden,  
**Chronik I**  
Das war allerhand Sorge und eine bittere Sache  
's war eher zum Heule als zum lache.

159

In der Oststadt fanden sich damals Männer zusammen,  
Die wegen der Wohnungsnot öfters kamen zusammen,  
Er wurde beraten bei Tag und bei Nacht,  
Zum Unternehmen verschiedene Versuche gemacht.

Im Herbst 1920, die Presse gab bekannt,  
In der Kaiserstraße im „Elefant“  
Sei eine Versammlung um zu ergründen,  
Ob sich nicht Männer zusammenfinden.

Die mit vereinten Kräften, trotz weniger Moneten,  
Siedlungshäuser bauen und den Mut dazu hätten,  
Einander zu helfen bis jeder ein Haus.

Das sah damals recht unternehmungsvoll aus.  
Die Versammlung war mit Erfolg gekrönt,  
Schnell hatte sich einer am andern gewöhnt.

Nach kaum zwei Stunden, da hats geschellt,  
Der Gesamtvorstand war zusammengestellt.

Bei den Städt. Behörden der Vorstand klopft an,  
Zuerst nur ein Staunen „Was will denn der Mann?“  
Im Auftrag von Vielen eine Siedlung baun,  
Man muß sich die Männer genauer anschau'n.

Die Behörden haben das auch ausgiebig gemacht,  
Und wir im Wahne eines Eigenheims, wir geben nicht nach.  
Und eines schönen Tages war es soweit,  
Uns stand zum Bebauen der Binsenschlauch  
bereit.

Das war eine Enttäuschung für unsere Oststadtgenossen,  
Denn vorher da hatte man doch einstimmig beschlossen,  
Uns den Namen: „Parksiedelungsgenossenschaft Eigenhandbau“ zu geben.  
’s war nichts zu ändern, wir mußten den Binsenschlauch nehmen.

Für uns war’s klar, man hätte sich damals viel vergeben,  
Uns Proleten im früheren Großherzoglichen Park aufzunehmen.  
Heute sind die Stockäcker schon längst bebaut.  
Aber damals, da hat man dem Wetter nicht getraut.

160

Chronik L

Nun ging der Gesamt-Vorstand an die Vorarbeiten,  
Das waren oftmals keine Kleinigkeiten,  
Doch wir behaupteten uns, ohne Rast und Ruh  
setzten wir den Behörden immer wieder zu.

Am Ende war es den Behörden doch zu bunt,  
Man läßt sie mal anfangen, die kommen doch auf den Hund.  
Wir sind aber nicht auf den Hund gekommen;  
Haben unser Vorhaben fachmännisch in die Hände genommen.

Bald waren die vielen Vorarbeiten getan,  
Man fing mit den Bebauungsplänen an.  
Da haben wir oftmals besondere Wünsche gehabt,  
Doch die Stadt als Geldgeber lehnte sie ab.

Geramond 11

Im Sommer 1921 da waren wir soweit,  
Die Domäne stellt uns die Bauplätze im Postweg bereit.  
Nun begann ein Leben im tiefen Wald,  
In der Nähe der Schießstände, da hats nicht mehr geknallt.

Doch ohne Schießerei da konnten wir sein,  
Wir schafften uns in unsere Baugrube ein.  
Ein Hacken, ein Schaufeln im brauchbaren Sand,  
Der in der Vierwandstein-Pressen Verwendung fand.  
Eine Wachhütte wurde aufgebaut,  
Damit uns niemand nachts was klaut.  
Auf Wachvergehen stand hohe Strafe,  
Der Betreffende konnte dann zu Hause schafe.

Wir stellten unsere Maurer und Steinmänner ein.  
Auch Zimmerleute mußten später sein.  
Es kamen dann auch noch Gipser dazu,  
Die Verwaltung hatte einfach kein Ruh.

Die Baubehörde staunte, das hätte sie nicht gedacht,  
Daß die Eigenhandbau 1921 sechs Doppelhäuser im Rohbau fertig macht.  
Und am 1. Dezember, es konnt fast nicht sein,  
Zog der Genosse Kassier in die erste Wohnung ein.

Doch die meisten Arbeiten, das wär gelacht,  
Haben wir im „Eigenhandbau“ selber gemacht.  
Da gab es die verschiedenen Gilden,  
Die immer für sich zusammenhielten.

#### Chronik I

161

Zuerst unsere Sandhasen, der größte Schwarm,  
Da wurde geschuftet, daß Gott erbarm.  
Der Sand flog raus, drei Etagen hoch,  
Und immer größer und tiefer wurde das Sandloch

Tief, bis auf den Grundwasserstand,  
Und wenn der Himmel mal's Regenloch fand,  
Dann gabs einen See und mit aller Ruh,  
Füllte die Stadt das Loch mit Mülldreck zu.

Da gabs kein Halten und kein Stillstand,

In der Nähe dann eine neue Sandgrube entstand.  
Auf diese stürzten sich dann erneut die Sandhasen,  
Denn sie wollten sich doch nicht nachsagen lassen,

Daß das Bauen stocke wegen Mangel an Sand.  
Das wäre für jeden gewesen ´ne Schand.  
Sie hielten zusammen wie Eisen und Stahl,  
Und machten sie mal Pause zum Mittagmahl,

Da wurde gemütlich zusammen gegessen.  
´s gab oftmals nur trocken Brot zu essen,  
Dann und wann mal e´ Bierle dazu.  
Und dann weiter g´schlippt, es gab einfach kei Ruh -

Und kam mal der Kassier an die Sandgrub,  
Ein großes Hallo und die Frage anhub,  
Von wegen Spendung ´e Flasch Bier pro Mann,  
Da wurde ihnen gern der Wille getan.

Denn die kleine Ausgabe, die hat sich immer rentiert,  
die Sandschaufeln sie flogen dann wie geschmiert.  
Neben der Grube lag dann berghoch der Sand,  
Der dann am Bau seine Verwendung fand.

Beim Transport der H- und Vierwandsteine aufs Gerüst,  
Da gabs immer ein Wettten, wer der Stärkere ist.  
Die Schubkarren die wurden so schwer beladen,  
Daß sie fast keine Handhebe mehr hatten.

Immer gegen Abend, da gings am tollsten zu,  
die Außengerüste waren beladen im Nu.

162 Chronik L  
Der Sand durchgeworfen, neue Steine gemacht,  
Am anderen Morgen, da haben die Maurer gelacht.

So war es auch bei den anderen Gilden der Fall.  
Gehämmert und gewirkt wurde überall.  
Ob Gipser, Schreiner, Glaser, Dreher, Schriftsetzer, Polizist oder Schmid,  
Ob Blechner, Schlosser, Maler, Eisen- und Straßenbahner, sogar ein Härtner  
half mit.

Doch hatten alle noch eine Pflicht zu erfüllen,

Um dem Kassier seine dringenden Wünsche zu stillen.  
Denn er brauchte immer Geld, sie wußten es schon,  
Ob vor, während oder nach der Inflation.

So mancher Frau unserer treuen Genossen,  
Ist das Haushaltsgeld in den sechs Jahren schwach geflossen,  
Und wenn sie frug, wo bringst das viele Geld hin, sags mir,  
Dann sprach er kalt lächelnd, „alles zu unserem  
Genossenschaftskassier.“

Und allen zur Ehre sei es heute gesagt,  
Alle haben das Geld pflichtgemäß berbeigebracht.  
In der Inflation war's toll – ein direktes Rennen -  
Jeder wollte sich zuerst Millionär nennen.

Das genügte nicht, wir wurden noch Billionäre,  
Wenn nicht dann die Reichsmark gekommen wäre.  
Und dann über Nacht, da änderte sich die Zeit,  
Wir waren dann wieder ganz arme Leut.

Doch unser Bauen kam nie zum Stillstand,  
Man immer wieder zurecht sich fand.  
Sechs Jahre Bauzeit, ein lange, sorgenvolle Zeit,  
Doch jeder hatte dann sein Häusle, wir waren dann soweit.

Doch unsere Verwaltung wurde nicht müde, sie hatte kei Ruh,  
Und baute noch weitere Häuser im Postweg dazu.  
Auch der St.-Barbara-Weg wurde 1936 noch ausgebaut,  
Damit unsere Siedlung geschlossener ausschaut.

Ein Weiterbauen nach Norden war unser Bestreben,  
Doch mußten wir da eine Enttäuschung erleben.  
Wegen dem Flugradius wurde dort's Bauen verboten,

Chronik I

Da saß der Gesamt-Vorstand wie auf Kohlen.

163

So kauften wir einen großen Bauplatz anderweitig,  
Droben bei Markstahler & Barth, ihn machte uns niemand streitig.  
Dort weiterzubauen, hatten wir uns vorgenommen,  
Leider ist es nicht mehr soweit gekommen.

Denn schon vorm Krieg kam ein Gesetz heraus,

Mit den kleinen Baugenossenschaften, da ist's aus.  
Sie müssen sich den größeren einverleiben,  
Und dürfen nicht mehr selbständig bleiben.

Das war für unsere Eigenhandbau ein schwerer Schlag.  
Im Jahre 1942, da kam der Tag  
Der Verschmelzung mit dem Mieter- und Bauverein,  
Und der Gesamt-Vorstand stellte seine Arbeit ein.

Nur unser lieber Franz Rüsing, der mußte weitermachen,  
Vertritt die Eigenhandbau in so vielen Sachen.  
Im Aufsichtsrat der größten Baugenossenschaft,  
stellte er zur Verfügung seine ganze Kraft.

Das sahen wir wieder bei der Erstellung unserer Kanalisation,  
Viel Arbeit und Mühe, alles ohne Lohn.  
Wir alle wollens ihm immer danken,  
Er möge auch fernerhin nicht wanken.

Und uns vertreten so lange er kann.  
Denn er ist für uns der richtige Mann.  
Heute singt er ganz sicher zu unserm Genuß  
Sein Lieblingslied, das Pflaumenmus.

Doch noch eines Mannes zu gedenken ist unsere Pflicht,  
Vergessen wir unseren „Andres“ nicht.  
Viele Jahre war er Genossenschaftsvorstand,  
Er für unser Bestreben immer das Richtige fand.

Für seine letzte Arbeit bei der Erstellung der Kanalisation,  
Hat er sich aufgeopfert und was war sein Lohn?  
Nur Undank und Verdruß hat er dafür bekommen,  
Hat aber auch das nicht tragisch genommen.

Doch lieber Andres, Du weißt es schon,  
164 Chronik L  
Undank ist immer der Welt Lohn.  
Drum sei heut recht lustig und denke dabei,  
Nochmal 30 Jahre, dann ist alles vorbei.

Seit 1942 sind wir nun Besitzer vom Haus,  
's gibt für uns keine Kündigung, damit ist's aus.



Auch ans Verkaufen ist niemals zu denken ihr  
Leut,

Denn unser Häusle mit Garten, das macht uns Freud.  
Eines schönen Tages kommt bestimmt der Sensemann  
Und klopft auch an unserer Haustüre an.  
Da hift kein langes Hin und Her,  
Zu tun als wenn man erst 18 wär.

Nur unser Häusle, das lassen wir zurück,  
Ihm gilt auch unser letzter Blick.  
So manche Stunde in ihm war unser Erleben,  
Wir wollens Haus einem unserer Kinder geben.

Schon 34 unserer Getreuen, sie mußten gehen,  
Hoffen wir, daß wir uns noch mal wiedersehen.  
Und sollten im Himmel wir Wohnungsnot vorfinden,  
Dann werden wir nochmals eine Eigenhandbau-Genossenschaft gründen

Doch wir scheiden dann mit dem Wunsche von hier,  
Tut, liebe Kinder, den Gefallen mir,  
Vergeßt die Eigenhandbau-Arbeit eures Vaters nicht,  
Erachtet das als eure edelste Pflicht.

Bei dieser Feier des 30 jährigen Bestehens der nicht mehr bestehenden "Eigenhandbau" ließ auch zum letztenmal der "Franz" sein Leib- und Magenlied vom "Pflaumenmus", das so oft im gemütlichen Kreise erklingen war, mit neuem,

### **Pflaumenmus**

Pflaumenmus, Pflaumenmus.  
Ist ein wahrer Hochgenuß,  
Weil man nach dem Pflaumenmus  
Auch sehr tüchtig laufen muß.

Auf dem Bau, auf dem Bau,  
Machte Andreas oft Radau,

Chronik I

165

Wenn einer sich mal gehen ließ,  
Machte er ihn schnelle Füß.

Mit dem Geld, ach oh Graus,

Kam Max Zöller meist nicht aus,  
Öfter muß er Betteln gehn,  
Weil d´Maurer wollten Pinke sehn.

Der Ottmar Helm als Zimmermann  
Der langte immer feste dran.  
Da ist es sogar vorgekommen,  
Daß er keinen Schick genommen.

Zweiter Vorstand lange auch,  
War August Vogt mit seinem Bauch.  
Er hatte immer neue Ideen,  
Doch wollte keiner mit ihm gehn.

Aus der Grube, metertief,  
Der Schweiß an uns herunterlief  
Warfen wir den Sand heraus,  
Andre machten Steine draus.

Nach Feierabend wars oft schön,  
Da konnt man manchen gluckern sehn,  
Frau Scheurer sorgte schon dafür,  
Daß immer da war Höpfner Bier.

Beim VfB – Versammlungstag  
Da gab es manchmal großen Krach,  
Jeder wollte recht behalten,  
Es war oft nicht mehr auszuhalten.

2000 war ´ne Nuß,  
Die machten manchem viel Verdruß,  
Von vielen hieltens 90 aus,  
Die bekamen auch ein schönes Haus.

Vierunddreißig, Sechsenddreißig,  
Bauten wir dann nochmals fleißig,  
Weil wir damals hatten Zeit,  
Entfiel die Eigenhandarbeit.

166 Chronik L  
Durch Beschluß vom Verband,  
Sollte sich die Eigenhand

Geramond 11

Verschmelzen mit ´nem großen Fant,  
Das war doch wirklich allerhand.

Unser Vorstand dachte nach,  
Wie verhindern diese Schmach?  
Es hat wohl äußerst schwer gehalten,  
Doch jeder konnt sein Haus behalten.

Durch Taktik und Geschicklichkeit  
Brachte er es noch so weit,  
Daß von dem Geld, was wir verdient,  
Die Kanalisation wird durchgeführt.

Dreißig Jahre sind vergangen,  
Daß wir zu Bauen angefangen,  
Drum sind wir heute hergekommen

Und schwelgen in Erinnerungen.  
Unser Dichter, Karle Stoltz,  
Der ist gewiß aus gutem Holz.

Er wird mir doch nicht böse sein,  
Daß ich ihm pfusch ins Handwerk rein.

Beim Eigenhand, beim Eigenhand,  
erlebten wir oft allerhand,  
Doch immer war es wunderschön

Wenn die von den Genossen uns überlassenen Verse vielleicht nicht einer strengen Kritik eines Literaturprofessors standhalten, so sollen und wollen sie dies ja auch gar nicht. Aber der Geist, der aus diesen einfachen Versen spricht zeigt den Genossenschaftsgeist, mit welchem ein Vorhaben gemeistert wurde, welches 1921 nicht für möglich gehalten worden war.

\*

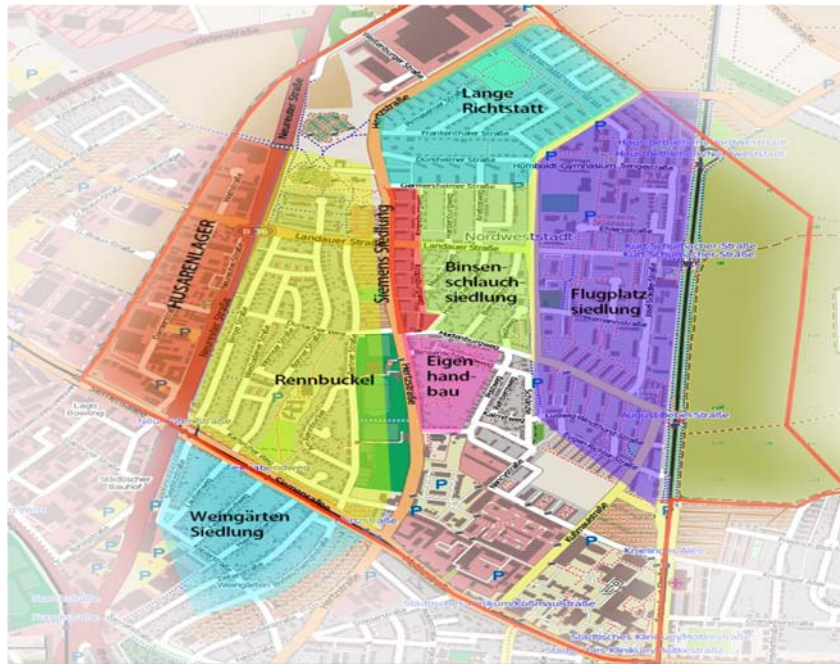
Wer die Geschichte der "Eigenhandbau" verfolgt, der wird zu der Überzeugung kommen, daß es für diese Männer ein "unmöglich" nicht gab. Schlichte Handarbeiter, welche von Verwaltung, vom Bauwesen, von Finanz- und Kreditwesen nur soviel Ahnung hatten als in der Volksschule gelernt wurde, sie hatten auch kein Geld und keine Förderer, aber sie hatten einen unglaublichen Arbeitsgeist sowie den festen Willen, für sich und ihre Genos

sen ein Heim zu schaffen. Sie haben aber auch bewiesen, daß unter den einfachen Menschen Talente schlummern die wert sind geweckt zu werden. Unser Name, welcher durch die Verschmelzung verloren ging, ist in der Siedlergemeinschaft wieder aufgelebt und wir denken mit Stolz an unsere Arbeit in der

" E I G E N H A N D B A U

## Lage der Siedlung

### Infrastruktur vor 1942



Mit dem Bauen wurde 1920 angefangen, und zwar als erstes Haus Postweg 1+3 (Doppelhaus) In sechs Bauabschnitten (in der Reihenfolge Postweg, Kuckucksweg, seit 1975 Binsenschlauchweg) Hertzstr. Funkerweg (später St. Barbaraweg) wurde die Siedlung erstellt. Sie wurde als reine Wohnsiedlung gebaut.

Die Erbauer wurden von anderen Bewohnern als jwd (janz weit draußen) belächelt. Die Siedlung war zwar abgelegen, gehörte aber verwaltungstechnisch zu Mühlburg. Um nach Mühlburg zu kommen, hatten die Bewohner einen Fußweg von ca 2 - 3 km vor sich (westlich der Kaserne entlang) und in die Stadt einen Fuß

weg von ca. 5 km. (nördlich der Kaserne nach Osten hin, südlich des Flugfeldes)

Öffentliche Verkehrsmittel gab es in dem Bereich noch keine. Östlich der Siedlung war noch ein kleiner Streifen Wald dem

dann bis hinüber zur heutigen Erzbergerstraße das Flugfeld folgte. Das Flugfeld war der einzige naturentwässerte Flughafen Süddeutschlands. Kunststück - Es war vorher der Hardtwald. Die Bäume wurden gefällt, der Boden belassen.

### Infrastruktur im Bereich der Siedlergemeinschaft "Eigenhandbau"

Karlsruhe liegt in der sogenannten Hardtebene westlich des Kraichgaues, etwa 7 km vom Rhein entfernt, unter 49° 1' nördl. Breite und 8° 25' östl. von Greenwich, 116 m über dem Berliner Normal=Null. Die Stadt wurde 1715 von Markgraf Karl Wilhelm von Baden=Durlach gegründet, welcher in das drei Jahre später vollendete Schloß seine Residenz vom benachbarten Durlach her verlegte. Die fächerförmige Anlage der Stadt hat den Turm des Schlosses zum Ausgangspunkt, das Schloß selbst wurde 1752 - 1782 neu erbaut.

Jahr	Einwohner am Jahresende	Einwohner- dichte Je km2	Stadtgebiet am jahresende in ha	Jahr	Einwohner am Jahresende	Einwohner- dichte Je km2	Stadtgebiet am jahresende in ha
1719	1994	1262	158	1939	196680	1573	12313
1780	3858	2413	160	1950	201013	1633	12312
1800	7275	3566	204	1961	244942	1994	12282
1837	22545	8338	270	1970	258894	2108	12283
1890	73684	6439	1144	1980	269789	1555	17346
1901	100167	6837	1465	1990	270379	1559	17344
1910	134494	3034	4432	2000	268651	1549	17346
1919	138670	3075	4509	2010	283048	1632	17346
1930	155100	2384	6505	<b>2014</b>	<b>299482</b>	<b>1727</b>	<b>17346</b>

### Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt.

1925

Die Gemarkung Karlsruhe umfaßt 450 012 a; davon sind 62 936 a mit Häusern bebaut, 51 584 a kommen auf Straßen und Eisenbahnen, 7 934 a auf Gärten und Parkanlagen, 78 068 a auf Wald und 16 556 a auf Wasserfläche.

## Schulen

170

### Chronik I

Die Schulen zu dieser Zeit (bis zum zweiten Weltkrieg) waren noch nach Knaben - und Mädchenabt. getrennt. z T sogar in Mädchen- und Knabenschulen.

Schulen gab und gibt es im Bereich der "Eigenhandbau" nicht. Die Kinder der Eigenhandbauer gingen in den Jahren 1920 bis 1947/48 in die Hardtschule in der Hardtstr. Mühlburg (Die Hardtstr. begann am Bahnübergang, neben der heutigen Vogesenbrücke). Das ist vom Ende der Siedlung Hertzstr. Nr. 104 bis in die Hardtstr. Nr. 1/3 ungefähr 4 km. Für Kinder ein wahrlich weiter Weg. (eine Weltreise) täglicher Schulweg hin und zurück: bis zu 2 Stunden.

## Geschäfte

Geschäfte, die Leute beschäftigten, gab es keine. Die Siedlung war als reine Wohnsiedlung gebaut worden. Einfamilienhäuser mit großen Gärten und Kleintierstall damit sich die Bewohner selbst versorgen konnten. Einen Familienbetrieb gab es doch, ab 1928 in der Hertzstr.22, und zwar einen Milchhändler.

Die Kaserne wurde 1891 (heute unter Denkmalschutz) als größte Süddeutsche Kaserne für eine Belegung von 20.000 Mann gebaut und ging von der Roggenbachstr. (Osten) die Moltkestr, entlang bis zur Hertzstr. (Westen) und im Norden bis St. Barbaraweg und wurde im Nordosten vom Fluggelände begrenzt. Dazwischen, begrenzt von der Franz Liststr. (Osten) und im Westen von der Kussmaulstr., das Klinikum (als eigenständiges Krankenhaus gebaut.) und wurde nach dem II. Weltkriege von der Stadt als Klinikum übernommen. Weiter wurde westlich der Kussmaulstr. ein Teil der Kaserne vom Klinikum als II Med. (heute Erich -Kästner -Schule für Behinderte) übernommen.

Die Siedlung, begrenzt durch Postweg, Kuckucksweg (ab 1975 Binsenschlauchweg), Hertzstr. (gebaut als Hardtstr., dann Ludendorffstr. ab 1948 Hertstr.), Funkerweg, (ab 1948 St. Barbaraweg), wurde von kleinen Leuten wie Buchdruckern, Schriftsetzern, Strassenbahnfahrern, -Schaffnern, Schreibern, Schlossern und auch Arbeitslosen gebaut.

Sie war und ist eine reine Wohnsiedlung, wobei an keine Einkaufsmöglichkeit, Kirche, Kindergarten und sonstiges, bewusst gedacht wurde. Sie wollten Wohnraum für sich und ihre Familien schaffen.

Die Siedlung wurde zwar mit Wasser und Stromanschluss gebaut aber, ohne Kanalanschluss. Der Kanalanschluss wurde erst 30 Jahre später bewerkstelligt. Nachdem in den 50er Jahren der Hauptsammler am Lameyplatz fertiggestellt wurde, konnte auch unsere Siedlung mit einem Kanalanschluss bedacht werden. Der Hauptkanal vom Lamayplatz zum Klärwerk nach Neureut führt an unserer Siedlung vorbei, am Rande der Hertzstr. unten am Rande der Sportplätze.

Die Sportplätze beginnen am Karlsruher Weg mit dem KfV (Karlsruher Fussballverein, 1910 Deutscher Meister gegründet 1891). Gaststätte Prinz Berthold gegenüber Ecke Hertzstr. - Karlsruher Weg Südseite. Im Jahre 2012/13 hat der Verein aufgehört zu existieren. Die Mannschaft spielt noch unter KfV auf einem anderen Platz. Im südlichen Bereich (beim Karlsruher Weg) ist ein Altenheim (Gegenüber des Prinz Bertholds) gebaut worden.

Im Anschluss an den KfV hat sich der FC-West (Fussballclub West) niedergelassen. Er hat 2006 noch einen Platz vom KfV übernommen. Im Anschluss hat Siemens den Siemens Sportpark gebaut.

Zwischen den Weltkriegen wurde die Kaserne (wegen der Wohnungsnot) als Wohnquartiere genutzt und auch Firmen siedelten sich an. So waren in der Zeit zwischen 1918 und 1937/38 insges.



19 Firmen zu verzeichnen. Badenwerk, Bäckerei, Fabr. Orthopä. Heilmittel, Fournierschälwerk, Karlsr. Kistenfabr., Karlsr. Teigwarenfabr., Kinderschuhfabr., Kolonialwarengesch., Metzgerei, Milchhdl., Schuhfabr. Schuh - u. Lederhdl., Schuhmacherei. Darunter waren auch das Hauptversorgungsamt und eine Polizeischule/Polizeipferde- sowie Hundeschule.

**Von 1938 bis 1945 wurde sie wieder als Kaserne genutzt.**

**Firmen/Schulen/Ämter/sonst i d. Nähe der „Eigenhandbau“ Einkaufsmöglichkeiten vor 1942**

<b>Jahr</b>	<b>Straße</b>	<b>Institution</b>	<b>Firma</b>
linke Straßenseite			
1912 - 1943	Hardtstr. 1	Stadtgem. Mühlburg	Schule
1920 - 1937	Hardtstr. 5	Stadtgem. Polizeistation 8; 38 - 41 Nr. 7	
1937 - 1943	Hardtstr. 5	Hardtschule	
schon vor 1895 zw Nr 13/15		<b>Lameystr.</b>	
1887 zw Nr. 23/25		<b>Rheinstr.</b>	
1899 zw Nr. 43/45		<b>Sonnenstr.</b>	
1897 nach. Nr. 55		<b>Grabenstr.</b>	
1912	Hardtstr. 123.	Prinz Berthold, Gaststätte/Hotel (Eig) Rein Heinrich, (Wirt) Blum Richard. 1913 (Wirt) Müller Gustav 1914 (Eig) Rein Heinrich + Blum Georg, (Gf) Marxx Erhard. 1915 - 1922 (E) Blum Georg (Pä) Seid Mathias	
1923 - 1924	Liegenschaftsamt (E) Ruf Wilhelm (Pä).	Seid Mathias.	
1925 (Eig).	Friseur in Buchsal Grab Richard, (Pä) Seid Mathias.		
1926 - 1927 (Eig)	Stichling Karl, (Pä) Göhringer Frau.		
1928 - 1932 (Eig)	Stichling Karl, (Pä) Lichter Otto, Wohnung: Stichling: Kaiserallee 69 (↑Metzger u Wirt).		
1933 - 1937 (Eig)	Stichling Karl, (Pä) Dürr Thomas		
1938 - 1943	Ludendorffstr. 15	Prinz Berthold, (E+W) Vetter Josef. (E+W) Vetter Josef, Gaststätte + Wohnungen. 1947 - 1956	
	Hertzstr. 15.	(E+W) Vetter Josef	

zw 15/17      **Karlsruher Weg**

1923 - 1924    Hardtstr. 125 Stadtgem. Karlsruhe, Platzmeist. Ulrich Wilhelm  
 1925 - 1926    Hardtstr. 125 KfV (Karlsruher Fussballver).-„-Mauderer Lan      dolf  
 1927 - 1928    Hardtstr. 125 KfV    Platzmeister    Kraft, Albert.  
                  29-39 Föh      ner, Otto; 32 - 1937 Koch,Hermann

Chronik I				173
Jahr	Straße	Institution		Firma
1938 - 1943	Ludendorffstr.	15	KFV	Kantinenwirt
	Bickel., Oskar			
1926 - 1934	Hardtstr. 127	Verein für Bewegungsspiele e.V.Biallas,Berthold		
1935 - 1937	-„-	-„- Platz II, Kantinier.	Batschauer,Josef	
1938 - 1943	Ludendorffstr. 19	-„--„-	-„-, II Platz	
1925	Hardtstr. 129	Stadtgemeinde Karlsruhe	Kraft Al bert	
1926	-„-KFV	Platzmeister Schönkerger Karl, (W)	B. Josef	
1927	-„-	-„-Billas	Berthold	
1929 - 1937	-„-KFV =	Karlsruhe Fussballverein	Bickel Oskar	
1938 - 1943	Ludendorffstr. 21	Gartenbau.	Kern.Jean	
rechte Straßenseite				
ab 1920				
Bahzübergang				
1935 - 1937	Hardtstr. 2	Elekrtro Monteur	Hurst, Walter	
1935 - 1961	Hardtstr. 6	Schlosser	Stoltz, Ad.	
1920 - 1970?	Hardtstr. 10	oben - Wohnungen.	20 - 30 Bäckerei	
Konditorei	Offenhäuser,	David 31 - 33; Offenhäuser,	Au-	
guste; 33.-.34		Becker, Hermann; 34-53	Lörz.	
Georg; ab 53 Lörz..Heinrich				
1941 - 1943	Hardtstr. 30	Verein Herberge zur Heimat.		
1887	zw Nr. 38/40	Rheinstr.		
1890	zw Nr. 54/56	Lindenplatz		

1890 -1937 Hardtstr. 38 ev. Kirchengemeinde  
ab 1938 neue Nr.56 ev. Kirchengemeinde Karl Friedrich Gedächtniskirche  
1899 zw Nr. 56/58 **Glümerstr.**  
1922 - 1947 Hardtstr. 58 Bäckerei Doldt Emil; 22- 70 oben Wohnungen;  
1899 zw.Nr 58/60 **Fliederstr.**  
1889 - 1919 Hardtstr. 44 oben Wohnungen Hockenjos; 1898 Wimpfenheimer K.H.; 1899 - 1916 Hardtstr. 44 Malzfabrik Wimpfenheimer K.H.

174		Chronik I	
Jahr	Straße	Institution	Firma
1889	Hardtstr. 46	Fa: Bauplatz Wimpfenheimer K.H.;1890 - 1946	Wimpfenheimer K.H.;1912 - 1921 oben Wohnung.
		Malzfabrik	
1896 - 1897	Hardtstr. 48	Wohnungen Dörich; 1896 - 1902 Kunz; 1903 - 1908 Widmeier	
1909 - 1912	Hardtstr. 48	Militär Effekten und Spezereieengeschäft Bolich	



Atlasbilder (Ausschnitte) aus dem ADAC-Atlas, Band 53, 4. Auflage  
Seite 154

1909 -- 1920 Hardtstr. 48 Mühlburger Brauerei  
Hardtstr. 58 Bäckerei Konditorei Pickel,  
Ludwig  
1917 - 1949 Hardtstr. 62 Wohnungen; 1917 - 1935 Wimpfen-  
heimer K.H.; 1935 - 1939 Wimpfenheimer Eug. 1940 - 1946 Karls-  
ruher Malzfabrik Lautenbacher u. Co.  
Bis 1975 Hardtstr 62/64 Karlsruher Malzfabrik Wimp-  
fenheimer K.H.  
1917 - 1925 Hardtstr. 64 Wimpfenheimer Euge; 1930 - 1939  
Malzfabrik Wimpfenheimer K.H. 40 - 46 Karlsru-  
her Malzfa brik Lauterbacher u. Co  
1899 Abzweig ab Nr. 70 **Kärcherstr. u. Stösserstr.**

Jahr	Straße	Institution	Firma
Ab Stösserstr. von 1937 bis 1945 Ludendorffstr. danach Hertzstr.			
1915 - 1921	Hardtstr. 86	Telegrafentabakfabrik; 22 - 24 Reichsfiskus, früher Telegrafentabakfabrik; 1925 - 1937 Bau A Wachgebäude, Wohnungen	
1938 - 1943	Ludendorffstr. 16	Wehrbereichskommando V; 38-42 38 - 1942 Kantinier Krüger	
1925 - 1932	Hardtstr. 86	Bau B Kantinengebäude. G.Hertel & Sohn, (Kinderschuhfabrik); 26 - 1927 Karlsruher Kistenfabrik; 1926 Karlsruher Teigwarenfabrik Furrer u. Lechleitter	
1926	Hardtstr. 86	Bau B Bäckerei Scherwitz, Karl	
1926	Hardtstr. 86	Bau B Kolonialwaren Zange Albert;	
1927 - 1930	Kolonialwaren	Zange Elisabeth	
1930 - 1938	Hardtstr. 86-	Bau B Milchhandlung Scharfenberg	
1938 - 1943	Ludendorffstr. 16	Kaserne	
1926	Hardtstr. 86	Bau I Wohnungen	
1926	Hardtstr. 86	Bau II Wohnungen	
1926	Hardtstr. 86	Bau III Wohnungen	

1927 - 1930 Hardtstr. 86 Bau C, fr. Gneisenaustr. 2/4 Schuhfabrik Hertel Otto; 27 - 1936, Schuh u. Lederhdl. Schuhmacher Hertel Otto

1933 - 1934 Hardtstr. 86 Bau C, früher Gneisenaustr. 2/4 Wohnungen

1935 - 1937 Hardtstr. 86 Bau C Familienwohnungen

1938 - 1943 Ludendorffstr. 16 Wehrbereichsko. V, Familienwohnungen für Soldaten

1927 - 1934 Hardtstr. 86 Bau D, Kaserne, M.-haus I, Mittelbau, Wohnungen

1928 - 1938 -,- Bau D, Städt. Schule Telegrafenschule

1939 - 1943 Ludendorffstr. 16; Bau D, Kaserne

1927 - 1943 Hardtstr. 86 Bau E Mittelbau, Wohnungen, 31-1934 Telegrafenschule, 35 - 1936 Mannschaftshaus II

176

Chronik I

Jahr	Straße	Institution	Firma
1939 - 1943	Ludendorffstr. 16	Bau E Kaserne	
1927 - 1934	Hardtstr. 86	Bau F Wohnungen, 35 Union Aparat	
		bau 35 - 1936 Mannschaftshaus III	
1939 - 1943	Ludendorffstr. 16	Bu F -,- Kaserne	
1927 - 1937	Hardtstr. 86	Bau G. Kasino/ Kath Kirche St. Konrad	
1928 - 1931	Hardtstr. 86	Bau G. Kasino/ Kath Kirche St. Konrad, Kinderschule	
1939 - 1943	Ludendorffstr. 16	-,- Kaserne	
		1926 - 1934. Hardtstr. 86 Bau H, Kammerbau II, Wohnungen. 36 - 1937. Fahrzeug und Kammerbau I	
1939 - 1943.	Ludendorffstr. 16"	Kaserne	
1925 - 1930	Hardtstr. 86	Bau J, Stallgeb. I, Kolonialwaren	
Trost Antone; 27 - 1960		Milchgeschäft Schulenburg; 30 - 1937 Wohnungen; 1936 Schuhmacherei Keck, Jakob	
1939 - 1943	Ludendorffstr. 16	-,- -Kaserne	
1926 - 1937	Hardtstr. 86	Bau K, Stallgebäude II; Wohnungen	
1939 - 1943	Ludendorffstr. 16,"	Kaserne	

1925 - 1926 Hardtstr. 86, Bau L, Badische Elektrik Versorgung (Badenwerk); 1925 Reisaparatebau, Franz, Paul; 28 - 1935 Werkstättenbau Wo

1925 - 1926 Hardtstr. 86, Bau L, Badische Elektrik Versorgung (Badenwerk); 1925 Reisaparatebau, Franz, Paul; 28 - 1935 Werkstättenbau Wohnungen 35 - 1937, Fahrzeug und Kammerbau II, Badenwerk; 36 - 1937 Fabrik orthopädia, Heilmittel (Homoia)

1939 - 1943. Ludendorffstr. 16 -,-Kaserne  
Hardtstr. 86 Bau M, für Pferdekrankheiten nur zu gew. Zwecken 30 - 1936 Hardtstr. 86 Geisert, Friedrich Kfm

1939 - 1943 Ludendorffstr. 16 Kaserne

1933 - 1937 Hardtstr. 86 Bau N, Metzgerei Knebel, Josef

1939 - 1943 Ludendorffstr. 16 Kaserne

1926 Hardtstr. 86 -,- Casino

1926 Hardtstr. 86 Reithalle. Fournierschälwerk Warschko

Jahr	Straße	Institution	Firma
1926	Hardtstr. 86	Wachgebäud	Wohnungen
1920 - 1937	Hardtstr. 90	Eigenhandbau	Genossenschaft
1938 - 1943.	Ludendorffstr. 20	-,- Schinagel, Ernst	
1925 - 1926	Hardtstr. 78	Milchgeschäft.???	Zeller, Paul sen
1920 - 1937	Hardtstr. 94	Eigenhdb. Gen. Milchgeschäft.	Zeller Paul sen
1938 - 1943	Ludendorffstr. 22	Milchgeschäft-Zeller	Paul sen
1920 - 1937	Hardtstr. 126a	Wohnung	1938 - 1943.
	Ludendorffstr. 68	Lebensmittelgeschäft.	Pfeiffer Bartholomä
1920 - 1938	Hardtstr. 134	Wohnungen	
1938 - 1943	Ludendorffstr. 78	Gipsergeschäft	Dimpfel Leopold
	Von Moltkestr. abgehend (ab Blücherstr.)		
	Blücherstr. Nr. 89/91	Burgunderplatz Nr. 117/119	Felix-Mottl-Str. 125/127 Stösserstr.

1900 - 1970 Moltkestr. 135, Wohnungen; 33-1935 Metzgerei.  
Görger, Franz (Frau)  
1900 - 1970 Moltkestr. 137, Wohnungen; 33- 1961. Bäckerei  
Diefenbacher, Gottfried  
1900 - 1970 Moltkestr. 139 Wohnungen; 33-1943 Maler, Lin  
genfelder Karl  
1900 - 1970 Moltkestr. 141 Wohnungen, 33-1970 Friseur; Ei  
senbeiser, Karl  
1900 - 1970 Moltkestr. 143 Wohnu.; 33-1943 Mietwaschkü  
chen Ruppender, Lina  
1900 - 1966 Moltkestr. 153, Wohnungen; 20-1936 Reichsmilitä  
r-fiskus Artilleriekaserne für 2. Abt. Reg. 50; 37-  
1943 Reichsfis./Heeresstandortverwalt. Karlsruhe, Kaserne

rechte Straßenseite

**8/10 Roggenbachstr.**

1912 - 1924 Moltkestr. 2 Militärfiskus Kadettenhaus, Eingang  
Roggenbach str.  
1928 - 1943 Moltkestr. 4 Wolf Dr. phil. Kurt Wohnungen

178

Chronik I

Jahr	Straße	Institution	Firma
1928 - 1943	Moltkestr. 6	Gemeinn. Baugenoss.	Hardtwaldsiedlung, Wohnung
1928 - 1947	Moltkestr. 8	Landesfiskus,	Domänenärar
1925 - 1940	Moltkestr. 10	Reichsfis., frü.	Kadettenhaus, Eing. Roggenbachstr
1941 - 1943	-,-	Oberfinanzamt,	Reichsbauamt
1926 - 1940	Moltkestr. 10a	früheres	Offizierscasino östl. E/westl. Wohnung
1941 - 1943	-,-	Kaserne	
1926 - 1940	Moltkestr. 10b	ehem. Lazarettgeb.	Eing. Roggenbachstr. Wohnun
1941 - 1943	-,-	Kaserne	Garagengeb.

1926 - 1939 Moltkestr. 10c Zolllehranstalt des Landesfinanzamt  
Eing. Roggenb.

1941 -- 1943 -„- Kaserne

**1895 10/12 Freydorfstr.**

ab 1895 Moltkestr. 4, Militärfiskus Infanteriekaserne

1922 - 1924 Moltkestr. 4, Reichsfiskus früher Leibgrenadier  
kaserne.

1925 - 1930- Moltkestr. 12 Wohnungen; 31 - 1937 Polizeibereit  
schaft, Polizeischule; 1938, Reichsfiskus, Inf. Reg.  
109

1938 - 1943 Moltkestr. 12, Reichsfiskus, Standortarzt Kaserne

1927 - 1930 -„-Bau A: Wohnungen; 31 - 1937; Wache, Ge  
schäftszimmer d Bad. Polizeischule

1938 - 1947 -„- Kaserne

1927 - 1935 -„-Bau B; Wohnungen; 36- 1940 Innendienst-und  
Kasse d Landespolizeischule

1938 - 1947 -„-Bau B, Kantine II; Gros Heinrich; II:Kaserne;  
Gros Heinrich 1927 - 1937-„-Bau C, Küche und Kan  
tine (P) Schillinger Karl

1938 - 1943 -„- Kaserne

1927 - 1936 -„-Bau D, Friseurgeschäft Wiegand Josef, Wohnun  
gen, 33- 1935 Polizeikasse; 36- 1939 Polizeiwoh  
nungen, 37- 1939 Friseurgeschäft, Wiegand Anna

		Chronik I	179
<b>Jahr</b>	<b>Straße</b>	<b>Institution</b>	<b>Firma</b>
1940 - 1943	Moltkestr.12	-„-	Kaserne
1940 - 1941	-„-Friseurgeschäft Wiegand Josef		
1927 - 1935	-„-Bau E, Wohnungen, 35 Polizist, Häfele Alois, 36- 1937		
1938 - 1943	-„-	-„-	Kaserne
1927 - 1931	-„-Bau F, 31 Gendarmarieschule, 32- 1935 Landeskri- minalmuseum	Eingang Blücherstr.	
1939 - 1943	-„-	-„-	Kaserne



1927 - 1933 -„-Bau G, Wohnungen, 32- 1935 Kasse der Gendama  
rieschule, 33 Gendarmarie und Polizeischule, 36 -  
1937 Polizeiwohnungen

1938 - 1943 Moltkrstr. 12 Bau G Kaserne

1927 - 1935 -„-Bau H, Wohnungen, 36 - 1937 Polizeiwohnungen

1938 - 1943 Moltkestr. 12 Bau H. -„- Kaserne

1927 - 1938 -„-Bau J Küche und Kantine (P) Bölsterling Wil  
helm. 29- 1937 -„-Küche u Kantine d Polizeischule,  
(P) Seifried Rudi

1938 - 1939 -„-Küche u Kantine d Polizeisch Kantin. Vetter Lui  
pold

1940 - 1943 -„- -„- Kaserne

1941 -„-Bau J, Küche u Kantine Kantinier Neumann Ru  
dolf

1927 - 1935 -„-Bau K, Wohnungen, 36 - 1938 Polizeiwohnungen

1938 - 1943 Moltkstr. 12 Bau K Kaserne

1927 - 1928 -„-Bau L, Wohnungen, 28- 1940 2 Geschäftszimmer  
der Bad. Polizeischule

1941 - 1943 -„- -„- Kaserne

**12/14 Blücherstr.**

1912 - 1921 Moltkstr. 6F Stadtgemeinde Karlsruhe, Städt.  
Krankenhaus

1922 - 1924 Moltkestr. 6 -„-

1925 - 1947 Moltkestr. 14 -„-

1912 - 1924 Moltkestr. 6a Stadtgem. Villa ärztl. Direktor Klinik  
Dr. Beck

1925 - 1931 Moltkestr. 16 -„-

180

Chronik I

Jahr	Straße	Institution	Firma
1932 - 1942	Moltkestr. 16	Stadtgem. Villa ärztl Dir. Prof. Dr. chir. Ernst Paul Drever mann	
1943	-„-Stadt Karlsruhe /Städt.	Krankenhausverwaltung	
	<b>16/18 Kußmaulstr</b>		
1918 - 1921	Moltkestr. 6b	Militärfiskus.neue.Artilleriekaser ne.II/50	

1922 - 1924	-„-Stadtgemeinde früher Artilleriekaserne II/50	
1925	Moltkestr. 18 -„-, 37 Heeresstandortverwaltung	
1938 - 1942	-„-Reichsfiskus Kantine Kaserne Geßmann Norbert,	
1943	Kaserne	
1926 - 1936	-„-Bau A, Reichsfiskus, Wohnungen ,38 - 1743,	
	Kaserne	
1926 - 1936	-„-Bau B, Reichsfiskus, Wohnungen, 38 - 1943	
	,Kaserne	
1926 - 1936	-„-Bau C, Reichsfis., Radiowerkst: Zimmermann	
Oskar, 38- 1943	-„-Kaserne	
1926 - 1934	-„- Bau D, Reichsfis. Kolonialwa u. Kan. (P) Medler	
	Friedrich 1930-„-ev. Kinderschule,35 - 1936 ev.	
	Kirchengem. Mühlburg	
1938 - 1943	Moltkestr. 18 Bau D„-	Kaserne
1926 - 1936	-„-Bau E , Reichsfiskus, Wohnungen	
1938 - 1943	-„- -„-	Kaserne
1931 - 1936	Bau F, Reichsfiskus, Wohnungen, 32- 1935.Fuhr	
	halterei Heithauer Simon	
1938 - 1943	-„- -„-	Kaserne
1930 - 1936	-„-Bau G. Reichsfis/fr.Stallge.Polizeisch./Poli	
	zeipf.-u. Hundeschule	
1938 - 1943	-„- -„-	Kaserne
1912 - 1924	-„-Reichsfiskus früher Neue Artilleriekas. I/50,	
	II/50	
1925	Moltkestr. 20 -„-	-„-
1926 - 1936	-„- Gebäude 20 A, 1926 Hauptversorg., Versor	
	gungsamt, 37 Heeresstandortverwaltung	
1938 - 1942	-„-Bau A, Reichsfiskus	Kaserne

		Chronik I	181
<b>Jahr</b>	<b>Straße</b>	<b>Institution</b>	<b>Firma</b>
1938 - 1942	Moltkestr. 20 Bau A,	Friseurgesch Faas Wilhelm, 43	
	Friseurgesch Völker Hermann, 43 , Reichsfis., Kase./Kanti (P) Geß-		
	mann Norbert		

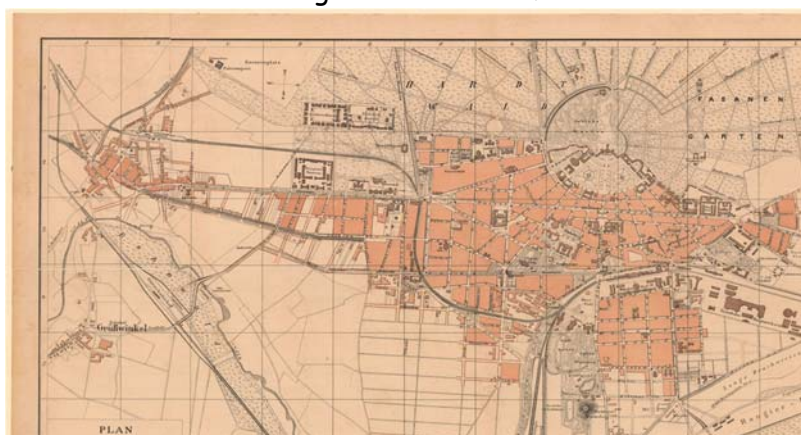
1928 - 1936 -„-Gebäude B I, Wohnungen, 38 - 1943 Reichsfiskus  
Kaserne  
1928 - 1936 -„-Gebäude B II, Wohnungen, 38- 1943 Reichsfiskus  
Kaserne  
1928 - 1936 -„-Gebäude B III, Wohnungen, 38- 1943 Reichsfis-  
kus Kaserne  
1928 - 1936 -„-Gebäude B IV, Wohnungen, 38- 1943 Reichsfiskus  
Kaserne  
1928 - 1936 -„-Gebäude B V, Wohnungen, 38- 1943 Reichsfis-  
kusKaserne

1910 li Seite Kußmaulstr. Dr. Adolf Kußmaul, Geheimer Rat, \*1822  
gest.1902

Beginnt an der Kärcherstr. und zieht über die Moltkestr. hinter  
dem städt. Krankenhaus zum Exerzierplatz

1917 - 1925	Kußmaulstr. 1	Wohnungen
1925 - 1925	-„-	Barackenlage
1926 - 1938	-„-Baracken: Gemeinn. Siedlungs- gem. Vertr., Els. Lortie. G.m.b.H. 1-13	

Die Adressen Hardtstr. 86 - Hertzstr. 16, 18 und 20 sind vermut-  
lich die gleichen Anschriften.









Geramond 11