

125 JAHRE

**MENSCHEN  
BAUEN  
VERTRAUEN**

**Mieter- und Bauverein  
Karlsruhe eG**  
1897 - 2022





**MENSCHEN  
BAUEN  
VERTRAUEN**

**Herausgeber:**

Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG  
Ettlinger Straße 1  
76137 Karlsruhe

**Kontakt:**

Telefon: 0721/3723-0  
Telefax: 0721/3723-60

**E-Mail:** info@mbv-ka.de

**Vertreten durch:**

Jürgen Dietrich, Stephan Heizmann, Oliver Lutz

**Vorstand:**

Jürgen Dietrich, Stephan Heizmann, Oliver Lutz

**Aufsichtsratsvorsitzende:**

Sigrid Feßler

**Text und Konzeption:**

GUTTMANN GRAU und PARTNER  
historische recherchen und kommunikation  
Karlsruhe

**Bearbeiter:**

Evelyn Friesen und Ute Grau

**Layout:**

Sahar Aharoni  
Karlsruhe

**Druck:**

STOBER Medien GmbH  
Industriestraße 12  
76344 Eggenstein

Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Die Vervielfältigung der Broschüre oder von Teilen daraus ist ohne schriftliche Genehmigung durch den Herausgeber nicht gestattet.

Wir haben uns bemüht, alle Bildrechte zu recherchieren. Sollte uns dabei dennoch ein Fehler unterlaufen sein, kontaktieren Sie uns gern.

125 **JAHRE**  
**MENSCHEN  
BAUEN  
VERTRAUEN**

**Mieter- und Bauverein  
Karlsruhe eG**  
1897 - 2022

Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG



# Inhalt

---

7 MENSCHEN BAUEN VERTRAUEN  
seit 125 Jahren

---

BAUEN

11 Karlsruher Eisenbahner helfen sich selbst  
19 Die ersten Jahre  
27 Großprojekte  
35 Führerprinzip statt Selbstverwaltung  
41 Die Rheinstrandsiedlung  
47 Wiederaufbau  
55 Aufbruchstimmung  
61 Über die Grenzen hinaus  
64 [Der Wohnungsbestand im Jahr 2022](#)

---

MIETEN

67 Genosse sein statt Mieter  
69 [Kindheit in der Dornwald-Siedlung](#)  
70 [»Einmal MBV, immer MBV«](#)  
73 Von Badewannen und E-Mobilität  
78 [Das Haustürenlied](#)

81	Langfristig und nachhaltig
84	Das Pflegeheim Haus Karlsruher Weg
<hr/>	
87	Hinter den Kulissen
90	Kleine Genossenschaftsgeschichte
92	Sparen beim Mieter- und Bauverein
95	Bauen in eigener Sache
99	Kommunikation
102	Arbeiten beim Mieter- und Bauverein
104	Die Belegschaft des Mieter- und Bauvereins
106	Das Leitbild
<hr/>	
108	CHRONOLOGIE
112	Bildnachweis



# MENSCHEN BAUEN VERTRAUEN seit 125 Jahren

---

**2**022 feiert der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG sein 125-jähriges Bestehen. Seit 1897 vertrauen die Mitglieder der ersten Karlsruher Baugenossenschaft auf die ebenso einfache wie geniale Idee der Genossenschaftsbewegung, gemeinsam die Probleme Vieler anzugehen. Aus der Selbsthilfeeinrichtung Karlsruher Eisenbahner ist im Lauf der Jahrzehnte ein modernes Dienstleistungsunternehmen geworden, das über 7.000 Wohnungen betreut und rund 30.000 Mitglieder zählt. Sie und ihre Bedürfnisse stehen im Mittelpunkt des engagierten Handelns der Genossenschaft.

In den letzten 125 Jahren ist der Mieter- und Bauverein stets gewachsen, es gab keinen Tag Stillstand, lediglich einige Zwangspausen, die der großen Politik geschuldet waren. Immer ist die Genossenschaft dabei ihrem Auftrag treu geblieben. Mit qualitativen, aber preiswerten Mietwohnungen bietet sie ihren Mitgliedern lebenslanges, nachhaltiges und sicheres Wohnen. Diese Mitglieder kommen aus fast allen Schichten der Bevölkerung und das schließt bis heute auch Menschen mit ein, die finanziell nicht das große Los gezogen haben. Und weil die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum immer größer wird, sieht es nicht so aus, als würde das Geschäftsmodell des Mieter- und Bauvereins aus der Mode kommen. Im Gegenteil.

Herausfordernd bleibt der anhaltende Preisanstieg im Bausektor, der preiswertes Bauen für sozial orientierte Baugesellschaften immer schwieriger macht und auch beim Mieter- und Bauverein unweigerlich die Mieten für Neubauten spürbar in die Höhe treibt. Der geschäftsführende Vorstand Jürgen Dietrich ist allerdings zuversichtlich, die Durchschnittsmieten des Mieter- und Bauvereins dank einer soliden Bewirtschaftung des Bestands weiter unter dem Karlsruher Durchschnitt halten zu können. Ein konstruktives und kreatives Miteinander wird entscheidend für die Entwicklung des Karlsruher Wohnungsmarkts sein. Baugenossenschaften, die das Wohl ihrer Mieter im Blick behalten und ihre Wohnungen nicht als Spekulationsobjekte betrachten, sind dabei eine wichtige Stütze.

Das Jubiläum ist ein guter Anlass, einen Blick zurück zu werfen und die spannende Erfolgsgeschichte des Mieter- und Bauvereins wieder neu zu entdecken. Es ist eine Gelegenheit, sich zu erinnern an die Entstehung und Entwicklung der Genossenschaft, und zu erzählen, wer hinter dem Engagement für die Mitglieder und Mieter steckt. Kleine Extras geben Einblicke beispielsweise in das Wohnen beim Mieter- und Bauverein und verraten, wo in der Stadt die Wohnungen der Genossenschaft zu finden sind.

The logo for mbv 1897 is a white house-shaped triangle with a blue square in the center, set against a blue background. The letters "mbv" are written in blue below the triangle, and the year "1897" is written in smaller blue text to the right.

mbv  
1897

A large blue sign with white text that reads "Mieter- und Bauverein". The sign is mounted on a building facade and is partially obscured by reflections and shadows.

Mieter- und Bauverein

A partial view of a sign with the letter "Ka" in blue on a white background.

Ka

BAUDEN

# Karlsruher Eisenbahner helfen sich selbst

---

**W**ie alle Städte erlebte Karlsruhe mit Beginn der Industrialisierung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts ein enormes Wachstum innerhalb weniger Jahrzehnte. Zählte man 1875 noch 42.000 Einwohner, waren es nur zwanzig Jahre später schon fast doppelt so viele Menschen, die hier lebten und dringend eine Unterkunft benötigten. In der Nähe der aufstrebenden Fabriken wurden neue Stadtviertel geradezu aus dem Boden gestampft. Hier wohnte man meist zu überbezahlten Mieten, dicht an dicht in kleinen Wohnungen und engen, dunklen Hinterhäusern. Auch wenn in Karlsruhe die Verhältnisse nicht mit Städten wie Berlin vergleichbar waren, so herrschte doch auch hier trotz des Baubooms Wohnungsmangel. Von den oft unhaltbaren Zuständen waren vor allem Arbeiterfamilien betroffen, die von bescheidenen Tageslöhnen leben mussten, und die sich, selbst wenn es sie gegeben hätte, kaum eine bessere Unterkunft hätten leisten können. Eine städtische Untersuchung malte 1891 ein sehr negatives Bild von der Wohnungssituation der ärmeren Bevölkerungsgruppen. An deren Ende stand die dringende Forderung an den Stadtrat, unbedingt und umgehend die »Errichtung guter Wohnungen für Arbeiter durch Arbeitgeber, gemeinnützige Gesellschaften oder sogenannte Bauvereine« zu fördern.

→ [S. 12](#)

Der Appell fand Gehör. Der aus Konstanz stammende Ingenieur Karl Delisle (1827–1909) unterstützte die Gründung einer der Initiativen, die sich des Themas annehmen wollte. Delisle hatte am Karlsruher Polytechnikum studiert und nach einigen Jahren Auslandserfahrung, unter anderem in den USA und bei der Schweizer Eisenbahn, eine Anstellung bei den Großherzoglich Badischen Staatseisenbahnen gefunden. 1866 war er Leiter



Karl Delisle (um 1900)

der Karlsruher Eisenbahn-Hauptwerkstätte geworden. Die Lebensumstände der Eisenbahnarbeiter waren ihm also aus eigener Anschauung bekannt und deren Verbesserung war ihm ein Anliegen. Das ging so weit, dass Delisle in den Verdacht geriet, seine Arbeiter politisch »im demokratischen Sinne« aufzuhetzen, was seiner Karriere einige Brüche bescherte. Karl Delisle war seit seiner Studienzeit politisch aktiv. Er war 1843 Mitbegründer der später zeitweise verbotenen Burschenschaft Teutonia und er verstand sich selbst als Republikaner. 1895 verließ er nach einer weiteren Denunziation den Staatsdienst für immer. Noch im selben Jahr wurde er als Abgeordneter in die Zweite Kammer der Badischen Ständeversammlung gewählt, wo er vier Jahre lang als Mitglied der demokratischen Fraktion wirkte und sich unter anderem für den Bau des Karlsruher Rheinhafens einsetzte.

Gegen die Wohnungsnot der Karlsruher Arbeiter hatte sich Karl Delisle schon einmal im Jahr 1871 engagiert und damals einen ersten »Verein zur Erbauung billiger Wohnungen« gegründet, der sogar ein kleineres Bauprojekt in der neuen Karlsruher Südstadt in Angriff genommen hatte. Er besaß also bereits Erfahrung auf diesem Gebiet, als Anfang 1897 sieben Eisenbahner Interessierte zu einer Versammlung ins Café Nowack einluden. Zweck der Veranstaltung war die Gründung einer Genossenschaft.

Das Interesse war enorm, mehr als 400 Personen drängten am 18. Februar 1897 in den Veranstaltungsraum. Angesichts dieser Begeisterung wurde beschlossen, schnell zu handeln. Noch am selben Abend fiel die Entscheidung, eine Genossenschaft mit dem Namen »Miether- und Bauverein« zu gründen. Eine Kommission unter Vorsitz Karl Delisles erarbeitete nach dem Vorbild des Bau- und Mietvereins Zürich eine Satzung, die schon einen Monat später im Reichshallentheater, an der Stelle des heutigen Schauburg-Kinos, vor großem Publikum diskutiert wurde. Der Badische Beobachter informierte über das Treffen und die Pläne für den Bau gesunder und billiger Wohnungen, um dadurch »den in letzter Zeit vielfach vorgenommenen Miethsteigerungen, die die Kreise minder bemittelter Einwohner schwer treffen,« entgegenzuwirken.

Am 25. März 1897 stimmten schließlich rund 380 Personen für die Gründung des Karlsruher Mieter- und Bauvereins. Die Satzung legte unter

anderem den Gegenstand des Unternehmens fest: In erster Linie den Erwerb und den Bau von Wohnhäusern und deren Vermietung an Genossen des Mieter- und Bauvereins. Für die Mitgliedschaft war ein Geschäftsanteil in Höhe von 200 Mark zu erwerben. Das bedeutete für einen Arbeiter die Investition von neun bis zehn Wochenlöhnen. Trotz dieser stattlichen Summe lagen der Genossenschaft in wenigen Tagen fast 900 Beitrittserklärungen vor. Mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister am 3. Mai 1897 war die Gründung der ersten Karlsruher Baugenossenschaft offiziell. → [S. 16](#)

Die meisten Gründungsmitglieder arbeiteten bei der Eisenbahn und in der Eisenbahn-Hauptwerkstätte, doch die Genossenschaft war von Anfang an offen für alle Interessierten. Unter den Mitgliedern der ersten Stunde finden sich daher auch Postbedienstete und andere Berufsbezeichnungen. Sechs Akademiker unterstützten mit ihrem Fachwissen als Ingenieure, Architekten und Juristen die neue Genossenschaft. Einen wichtigen Beitrag leisteten auch verschiedene Firmen, die für den Aufbau eines Grundkapitals gleich mehrere Geschäftsanteile des Mieter- und Bauvereins übernahmen. Darunter die Nähmaschinen- und Ofenfabrik Junker & Ruh und der Möbelfabrikant Karl Himmelheber. In den nächsten Jahren folgten der Brauereibesitzer Friedrich Hoepfner, das Haushalts- und Eisenwarengeschäft Hammer & Helbling und die Eisengroßhandlung E. J. Ettlinger.

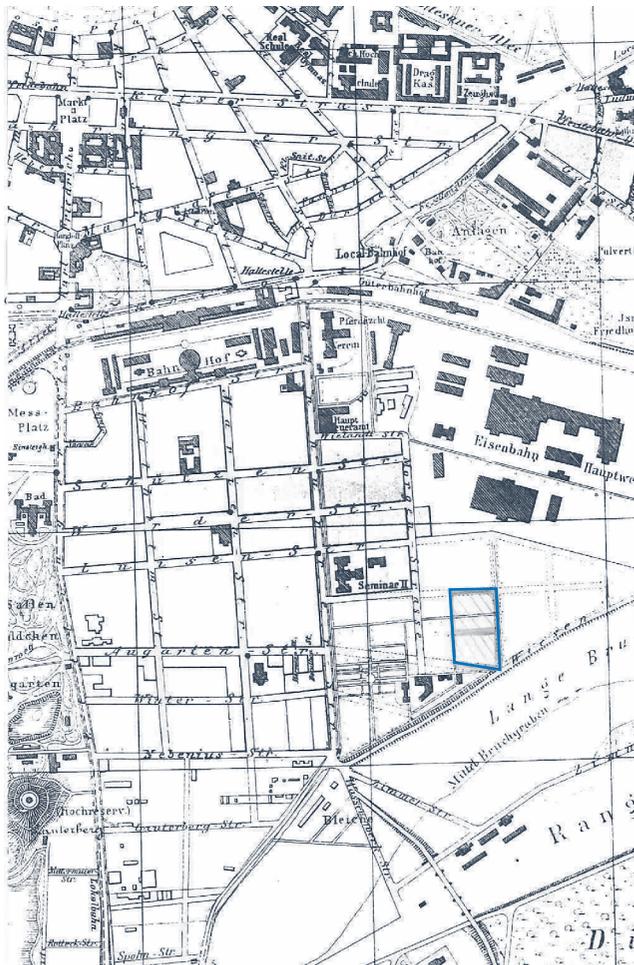
Motiviert durch den großen Zuspruch machte man sich umgehend auf die Suche nach geeignetem Baugelände. Die Großherzogliche Domänenverwaltung Karlsruhe bot einen Teil der früheren Obstbauschule in der Südstadt an, deren Betrieb mittlerweile auf den Grötzingen Augustenberg verlegt worden war. Das war ein hervorragender Standort, denn die Grundstücke befanden sich in räumlicher Nähe zu den Arbeitsplätzen der zukünftigen Mieter. Die südlich des damaligen Karlsruher Bahnhofs (heute Badisches Staatstheater) und der Eisenbahn-Hauptwerkstätte gelegene bebaubare Fläche umfasste rund 10.000 Quadratmeter. Nur ein halbes Jahr nach der Gründung des Mieter- und Bauvereins erfolgte am 13. September 1897 der Kauf dieses ersten Baugeländes für 93.000 Mark. Im März 1898 wurde der Grundstein für den Bau des ersten Blocks gelegt, heute Rankestraße 22 und Scherrstraße 13. → [S. 17](#)

Ein zweiter Block erstreckte sich über die Häuser Scherrstraße 15 und 17 sowie Gervinusstraße 1. Diese ersten fünf Gebäude wurden zum 1. April 1899 bezogen.

Schlag auf Schlag ging es weiter. Bis Oktober 1901 verfügte der Mieter- und Bauverein bereits über 168 Mietwohnungen und drei Läden zur Versorgung des neuen Viertels. Von Beginn an wurden alle Wohnungen unter den interessierten Mitgliedern verlost, ausgenommen war lediglich die Wohnung für den Kassier der Genossenschaft, der damit auch gleich die Hausverwaltung für die Gervinusstraße 1 übernahm. Die ersten Mieter waren mehrheitlich Handwerker, Eisenbahnarbeiter, Lokomotivführer und Heizer. Es freuten sich aber auch sechs Bürobeamte und einige Händler darüber, eine der begehrten Wohnungen ergattert zu haben.



Einladung im Badischen  
 Beobachter vom 25. März 1897



Lage der ersten Wohngebäude  
 des Mieter- und Bauvereins in  
 der Südstadt



Rankestraße 22 (links) und Scherrstraße 13 bis 23 (rechts),  
in den Jahren 1898 und 1899 gebaut



Blick in die  
Gervinusstraße mit  
den in den Jahren  
1899 bis 1901  
errichteten Häusern  
des Mieter- und  
Bauvereins

Die 1905 errichteten  
Gebäude Frühlingstraße  
3 bis 7 waren mit vier  
weiteren Häusern die  
ersten Gebäude des  
Mieter- und Bauvereins  
in der Oststadt



# Die ersten Jahre

---

**A**uch wenn der Zweck des Mieter- und Bauvereins in der Schaffung günstigen Wohnraums bestand, so achtete man doch auf qualitätsvolles und ästhetisch anspruchsvolles Bauen. Dafür garantierte eine bereits im Juni 1897 eingesetzte Kommission bestehend aus den Architektur-Professoren Robert Curjel, Eugen Bischoff und Heinrich Gmelin, die mit der Planung der ersten Wohnungen in Abstimmung mit den örtlichen Bauvorschriften betraut wurde.

Für die neuen Stadtteile war eine offene Bauweise vorgeschrieben, zwischen den einzelnen Häusergruppen mussten Freiräume bleiben. Darüber hinaus verzichtete der Mieter- und Bauverein freiwillig auf enge Hinterhäuser und legte in den Innenhöfen stattdessen Gärten für die Mieter an. Alle Wohnungen dieser ersten Bauphase verfügten über eine Küche mit Speisekammer, eine Toilette mit Wasserspülung und einen Kellerraum. Auch ein Trockenboden, gemeinsame Waschküchen sowie die Versorgung mit Gas und Wasser zählten zur Ausstattung; all das war damals noch nicht selbstverständlich.

Trotz der notwendigen Sparsamkeit legte man Wert auf ein repräsentatives Erscheinungsbild der Gebäude. Der Architekt Robert Curjel gehörte zu denjenigen, die das Karlsruher Stadtbild damals mit einer ganz eigenen Handschrift zu prägen begannen. Bereits die ersten Gebäude des Mieter- und Bauvereins, für deren Bauleitung der Architekt Eugen Bischoff verantwortlich war, zeichneten sich durch eine zeitgenössische und vielfältige Formensprache aus. Schmückende Fassadenelemente, Erkerbauten und Balkone auf den Vorderseiten ließen den Gedanken an Mietskasernen gar nicht erst aufkommen.

Bevorzugte Standorte für weitere Neubauten waren wiederum Grundstücke in der Nähe der Arbeitsplätze der Mitglieder des Mieter- und



Haus Scherrstraße 17 (2009)

→ **S. 18** Bauvereins: in der Südweststadt, in der Oststadt und in der vor wenigen Jahren eingemeindeten Gemeinde Mühlburg. Auch hier hatten wichtige Industriebetriebe ihren Sitz.

Anlässlich seines zehnjährigen Jubiläums 1907 zog der Mieter- und Bauverein eine erste Bilanz. Die Genossenschaft zählte 1.180 Mitglieder und verfügte über 345 Wohnungen in 47 Häusern. Eine eigene, im Jahr 1900 gegründete Sparkasse verzeichnete über 400.000 Mark Spargelder und rund 190.000 Mark Geschäftsanteile. Die bisher angefallenen Baukosten in Höhe von knapp zwei Millionen Mark waren darüber hinaus mit verschiedenen Darlehen und Hypotheken finanziert worden.

Das war ein grandioser Erfolg. Doch die Wohnungsnot in der Stadt war noch lange nicht behoben. Auch wenn Karlsruhe im Städtevergleich relativ gut abschnitt, bezeichnete der städtische Oberbaurat Professor Baumeister den Zustand des Karlsruher Wohnungswesens noch 1911 als »teuer und schlecht«. Allerdings: Die Arbeit des Mieter- und Bauvereins war nicht ohne Wirkung geblieben. Sie hatte, so Baumeister, dazu beigetragen, vor allem bei den Kleinwohnungen den Anstieg der Mietpreise zu bremsen. Die Genossenschaft hatte seit ihrem Jubiläum bereits wieder weitere neun Häuser mit 66 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen gebaut. Da die Interessenten aus Kostengründen vor allem die kleineren Wohnungen nachfragten, musste manche Großraumwohnung wieder unterteilt werden, um sie überhaupt an Mitglieder vermieten zu können. Für größere Wohneinheiten mit drei oder vier Zimmern hätte man, je nach Einkommen, einen zu großen Teil des Lohns für die Miete aufbringen müssen, auch wenn die Mieten des Mieter- und Bauvereins eher unter dem Karlsruher Durchschnitt lagen.

Nach 17 Jahren ungebremsten Wachstums endete dieser Bauboom mit dem Ausbruch des Ersten Weltkriegs 1914. Dieser verzögerte die Bautätigkeit der Genossenschaft enorm. Ein Projekt im seit kurzem zur Stadt Karlsruhe gehörenden Stadtteil Beiertheim musste vorerst ruhen, weil der leitende Architekt des Mieter- und Bauvereins, Emil Brannath, sowie einige der bei der Genossenschaft beschäftigten Handwerker zum Kriegsdienst eingezogen wurden. Alle anderen damals laufenden Baustellen und Bauvorhaben wurden komplett eingestellt.

→ **S. 24**

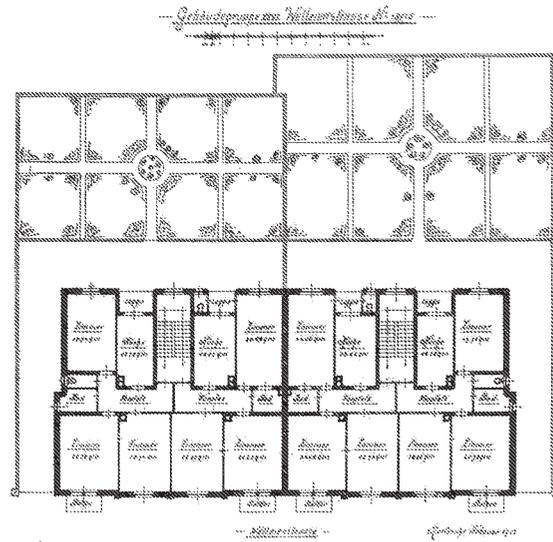
Es dauerte Jahre, bis der Betrieb wieder weiterging. Obwohl der Mieter- und Bauverein nach Kriegsende 1918 über ausreichend Baugelände und auch über das nötige Kapital verfügte, war auch jetzt noch nicht an weitere Neubauten zu denken. Es fehlte vor allem an Baumaterial, die Preise waren aufgrund der Mangelsituation in ungekannte Höhen gestiegen. Hatte ein Sack Zement vor dem Krieg noch knapp zwei Mark gekostet, waren es im Herbst 1919 schon 13,50 Mark. Dass andererseits der Wohnungsmangel in der Stadt infolge einer weiter wachsenden Bevölkerung und wegen vieler kriegsbedingt nachgeholter Familiengründungen eher zunahm, zeigen die Mitgliederzahlen des Mieter- und Bauvereins: Bis Ende 1920 stieg die Zahl der Genossen auf über 2.000. Bis 1914 waren demgegenüber insgesamt nur knapp 500 Wohnungen neu gebaut worden.

Verschärft wurde die Situation noch durch den Umstand, dass sich private Investoren aufgrund der geringen Renditen weitgehend aus dem Wohnungsbau zurückzogen. Vor allem der Bau von Kleinwohnungen lag nun fast ausschließlich bei den Baugenossenschaften, deren Aktivitäten immerhin durch die Stadt Karlsruhe und das Land Baden unterstützt wurden. In Karlsruhe war das neben dem Mieter- und Bauverein zunächst die Gartenstadt im Stadtteil Rüppurr. Zu ihnen gesellten sich bis in die 1920er Jahre zehn weitere neue Genossenschaften.

Bis 1921 erstellte der Mieter- und Bauverein auf der Basis staatlicher Unterstützung 67 bezuschusste Wohnungen, für deren Belegung nun allerdings erstmals die Stadt verantwortlich war. 1922 gelang der Bau von weiteren 15 Häusern und der Kauf neuen Baugeländes, bevor die Hyperinflation jede Bautätigkeit wieder nahezu lahmlegte. Alleine die Erstellung einer Zwei-Zimmer-Wohnung hätte im April 1923 ein Kapital von 20 bis 30 Millionen Mark erfordert. Ein Geschäftsanteil am Mieter- und Bauverein kostete im Sommer 1923 eine halbe Million Mark. Das sind beeindruckende Beispiele für eine Geldentwertung, die täglich neue Rekorde setzte. Erst die Einführung der Rentenmark im November 1923 und die Umstellung auf die Reichsmark im August 1924 beendeten diesen Zustand und die Geschäftsanteile des Mieter- und Bauvereins wurden wieder auf 200 Mark festgesetzt.



Die 1912 erbauten Häuser  
Weltzienstraße 13 und 15 in der  
Karlsruher Weststadt.





Die trotz Kriegsausbruch noch 1914 fertiggestellten Gebäude  
Cäciliastraße 22 bis 26 (links) und Karolinenstraße 10 (rechts) in Beiertheim



Berckmüllerstraße 31 (links) und Gerwigstraße 59 bis 63 (rechts)  
Baujahr 1922



Winterstraße 22a bis 26

# Großprojekte

---

**W**eiterhin hohe Kosten für Baumaterialien und steigende Lohnkosten erschwerten den Bau neuer Wohnhäuser auch nach der Währungsumstellung noch eine Zeit lang. Für die vier Häuser, die 1924 gebaut wurden, mussten die Bewerber sogar Baukostenzuschüsse leisten. Gefeierte wurde trotzdem, denn im Februar 1924 war mit der Winterstraße 24 das einhundertste Haus der Genossenschaft fertiggestellt. Und im dreißigsten Jubiläumsjahr 1927 nahm auch endlich die Bautätigkeit wieder richtig Fahrt auf.

Ab 1929 begann in Karlsruhe die große Ära des Nachkriegs-Mietwohnungsbaus. Die Stadt erschloss den Dammerstock als neues Baugebiet, der vor allem von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Volkswohnung und in Teilen von der Baugenossenschaft Hardtwaldsiedlung errichtet wurde. Die in der neuen Siedlung vorgesehenen Wohnungsgrößen lagen teilweise unter 50 Quadratmetern und entsprachen damit nicht den Prinzipien des Mieter- und Bauvereins, der sich bis auf eine Kapitaleinlage an der neu gegründeten Volkswohnung auf die Bebauung seiner eigenen Grundstücke konzentrierte.

Und davon gab es reichlich. Mit dem Gottesauer Wohnblock nahm der Mieter- und Bauverein nun sein erstes Großbauprojekt in Angriff. Der zwischen dem Karlsruher Straßenbahn-Depot und der Eisenbahn-Hauptwerkstätte gelegene Gottesauer Exerzierplatz bot ideale Bedingungen für den Bau eines großen geschlossenen Wohnblocks. 1928 erwarb die Genossenschaft daher zuerst die an der Ostseite der Wolfartsweierer Straße liegenden »Rauhfutter«-Magazine, um sie vorübergehend als Lager- und Werkstätten zu vermieten. Nach langwierigen Verhandlungen ging 1929 dann auch das rund 24.000 Quadratmeter große Gelände zwischen Durlacher Allee und Gottesauer Straße in den Besitz des Mieter- und Bauvereins über.



Der erste Bauabschnitt des Gottesauer Wohnblocks mit den Läden am Gottesauerplatz (links) und den Gebäuden an der Buntestraße (rechts)



Gebäude des Gottesauer Wohnblocks  
an der Wolfartsweierer Straße

Um das Gelände möglichst effizient zu nutzen, wurde ein Architektenwettbewerb ausgerufen. Von den Entwürfen kam jedoch keiner zum Einsatz, da der Grundstückspreis eine dichtere Bebauung verlangte als sie in den eingereichten Planungen vorgesehen war. Die hohen Mietpreise, die eine solche offenere Bebauung zur Folge gehabt hätte, wären jetzt, in Zeiten der Weltwirtschaftskrise, nicht zu vermitteln gewesen. Unter der Leitung von Architekt Emil Brannath, der zusammen mit seinem Sohn Karl Brannath später auch für den Wohnblock am ehemaligen Karlsruher Bahnhof verantwortlich zeichnete, entwickelte das Baubüro des Mieter- und Bauvereins daher einen eigenen Entwurf. Die ersten 278 Wohnungen wurden 1931 bezogen und das in den Block integrierte zentrale Waschhaus sowie die Warmwasserversorgung der Bäder und Küchen im Juli 1931 in Betrieb genommen. Am Gottesauer Platz entstanden außerdem sechs Läden. Ein Teil der Wohnungen wurde bezuschusst und an kinderreiche Familien, Schwerkriegsbeschädigte sowie andere dringende Fälle vergeben. Der Rest kam zur Verlosung unter den Genossenschaftsmitgliedern. Insgesamt entstanden hier bis 1933 für knapp drei Millionen Reichsmark rund 350 Wohneinheiten.

Auf dem alten Bahnhofsgelände entstand nur wenig später als zweites Großprojekt der von Emil und Karl Brannath entworfene Meidinger Block, [→ S. 32](#) damals noch »Alter Bahnhof« genannt. Das Grundstück hatte man günstig erworben und für dieses Vorhaben einige andere Baustellen auf Eis gelegt. 22 Häuser mit zusammen 188 Wohnungen konnten bis zum Herbst 1936 bezogen werden. Im selben Jahr wurden auch fünf Häuser mit insgesamt 40 Wohnungen an der Berckmüllerstraße in der Karlsruher Oststadt fertiggestellt. Wie Fritz Ehret in seiner Chronik zum 100-jährigen Bestehen der Genossenschaft berichtet, waren diese Gebäude vorerst »die letzten Neubauten in dem vom Mieter- und Bauverein geprägten Stil«, der sich durch eine optimale Nutzung des vorhandenen Baugrundstücks, durch eine praktische Raumaufteilung und durch eine für die Zeit fortschrittliche Ausstattung der Wohnungen auszeichnete. Denn die Zeiten hatten sich geändert. Der Vorstand des Mieter- und Bauvereins gab 1935 bekannt, dass man statt weiterer Wohnblöcke nun südlich von Daxlanden gleich eine komplette neue Vorstadtsiedlung plane. Nach den Vorgaben des neuen NS-Regimes wurden hier bevorzugt Einfamilienhäuser geplant.



Wolfartsweierer Straße 1

Das an der Wolfartsweierer Straße gelegene Gelände an der Ostseite des Gottesauer Blocks wurde erst Jahrzehnte später bebaut. Sechs fünfgeschossige Häuser wurden hier im Dezember 1968 bezugsfertig und ein Jahr später begann man mit dem Bau eines Hochhauses an der Durlacher Allee. Mit 16 Stockwerken ist es das bisher höchste Wohnhaus des Mieter- und Bauvereins. Die 75 frei

finanzierten Wohnungen waren äußerst begehrt und begeisterten mit modern gekachelten Küchen und Bädern, praktischen Einbauschränken und Balkonen. Der Bau verlieh Karlsruhe in den Augen der Zeitgenossen außerdem einen großstädtischen Akzent. Im Erdgeschoss fand ein Café seinen Platz und in einem separaten Anbau ein Lebensmittel-Supermarkt.



Blick auf den Meidinger Block mit den Häusern in der Adlerstraße (links) und Kriegsstraße (rechts)





Die neue Rheinstrandsiedlung südlich von Daxlanden:  
Einfamilienhäuser Am Anger

# Führerprinzip statt Selbstverwaltung

---

**D**er schon seit Jahrzehnten grassierende Wohnungsmangel wurde auch in der Zeit des Nationalsozialismus nicht behoben. Im Gegenteil: Wohnungsbau hatte für das NS-Regime keine Priorität. Vielmehr sollten alle Bereiche der Wirtschaft auf den geplanten großen Krieg ausgerichtet werden. Spätestens mit dessen Ausbruch wurde Baupolitik endgültig zu einer zu vernachlässigenden Größe.

Insgesamt hatte das Thema Bauen auch ideologisch eine eher nebensächliche Bedeutung. Einig war man sich am ehesten in der Ablehnung des Neuen Bauens der 1920er Jahre mit seinen schlichten und rationalen Wohnsiedlungen. Eindrücklichstes Beispiel dafür war in Karlsruhe die Dammerstock-Siedlung. Favorisiert wurde stattdessen eine eher konservative Architektur: Niedrige Häuser in traditionellem Stil mit Klapppläden und eigenen kleinen Gärten. An Großstadt sollte hier nichts erinnern. Für weniger begüterte Wohnungssuchende wurden sogenannte Volkswohnungen gebaut, deren Mietpreis zwar nach oben beschränkt war, deren Ausstattung aber hinter den Standards der Weimarer Zeit oft weit zurückblieb. Der Mieter- und Bauverein folgte diesem Prinzip damals mit dem Bau der neuen Rheinstrandsiedlung.

Wie alle gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften wurde der Mieter- und Bauverein einem bis heute geltenden, hierarchisch gegliederten System von Prüfungs- und Dachverbänden unterstellt und gleichgeschaltet, das heißt, das Führungspersonal der Genossenschaft trat mehr oder weniger freiwillig zurück und wurde durch parteitreue Nationalsozialisten ersetzt. Widerspruch regte sich dagegen im Allgemeinen nicht. Ganz abschaffen

konnte und wollte man die Genossenschaften andererseits nicht, immerhin waren große gesellschaftliche Gruppen auf die eine oder andere Weise genossenschaftlich organisiert.

Schon vor der Machtübernahme am 29. Januar 1933 profilierte sich vor allem ein Mitglied des Mieter- und Bauvereins – Fritz Waffenschmidt – durch das ständige Hissen einer Hakenkreuzflagge. Er war es auch, der bei der Generalversammlung im April 1933 erstmals den Ausschluss jüdischer Mitglieder aus Vorstand und Aufsichtsrat sowie den Boykott jüdischer Banken und Baufirmen forderte. Mit seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat konnte sich Waffenschmidt, der sich auch selbst auf diese Liste gesetzt hatte, zwar noch nicht durchsetzen. Dennoch wurde wenige Tage später überraschend bekanntgegeben, dass die Gremien des Mieter- und Bauvereins neu besetzt seien. Der bisherige Vorstandsvorsitzende August Schwall, ein SPD-Politiker und ehemaliger Landtagsabgeordneter, sowie der Aufsichtsratsvorsitzende Christian Schneider, ebenfalls SPD-Mitglied und Gewerkschafter, waren abgesetzt worden. Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrats des Mieter- und Bauvereins wurde Fritz Waffenschmidt, neuer Geschäftsführer Otto Axtmann. Im Juni ließ sich die neue Führungsriege bei einer außerordentlichen Mitgliederversammlung bestätigen. Erste Beschlüsse waren die Anschaffung Dutzender Hakenkreuzfahnen und die Ankündigung von Luftschutzübungen. Im April 1934 folgte dann die Abschaffung der Generalversammlung als genossenschaftliches Entscheidungsgremium. Sie wurde durch eine Vertreterversammlung ersetzt. Vertreter konnte damals nur werden, wer sich rückhaltlos für den NS-Staat einsetzte.

Das Beispiel der Firma E. J. Ettlinger, seit fast 40 Jahren Mitglied des Mieter- und Bauvereins, zeigt, dass der aggressive Antisemitismus des NS-Regimes auch vor den Genossenschaften nicht Halt machte. E. J. Ettlinger durfte aufgrund eines Beschlusses vom Mai 1933 den Mieter- und Bauverein nicht mehr beliefern, selbst wenn das Unternehmen ein günstigeres Angebot machte als die nicht-jüdische Konkurrenz. Ab 1935 wurden sämtliche jüdischen Mitglieder aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

Wie alle gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften wurde der Mieter- und Bauverein schon bald zum Zusammenschluss in größere Einheiten gezwungen. Zwischen 1935 und 1942 gliederten sich dem Mieter- und Bauverein in diesem vorgeschriebenen Konzentrationsprozess fünf kleinere Baugenossenschaften ein. Die erste war die Vereinigte Handwerker Karlsruhe-Beiertheim e.G.m.b.H., bestehend aus 33 Mitgliedern und mit einem Bestand von zwei Häusern in der Hohenzollernstraße und der Gebhardtstraße. Ihr folgte die Wohnungsbaugenossenschaft Karlsruhe e.G.m.b.H. mit den acht Mietern des 1925 gebauten Hauses August-Dürr-Straße 1. Im November 1940 stimmte auch die 1922 gegründete Siedlungsgenossenschaft Weiherfeld e.G.m.b.H. der Verschmelzung mit dem Mieter- und Bauverein zu. Mit 20 Häusern, rund 100 Wohnungen und 174 Mitgliedern trat sie dem Mieter- und Bauverein bei.

→ [S. 38](#)

Die Gemeinnützige Bau- und Eigenheimsiedelungs-Genossenschaft Durlach e.G.m.b.H. vollzog den Zusammenschluss im Juni 1941. Sie war 1913 in der damals noch selbstständigen Stadt Durlach gegründet worden und hatte zunächst den Bau von Einfamilienhäusern nach dem Vorbild der Gartenstadt beabsichtigt, doch die nach dem Ersten Weltkrieg verstärkte Wohnungsnot führte zu einem Umdenken. Ab 1919 waren zunächst in der Auerstraße, dann an der Grenze zu Aue sowie in der Dornwaldsiedlung zahlreiche Mehr- und Einfamilienhäuser entstanden. Mit dem Beitritt der Durlacher Baugenossenschaft zum Mieter- und Bauverein erweiterte sich dessen Bestand um 90 Häuser mit 320 Wohnungen und um fast 500 weitere Mitglieder.

→ [S. 39](#)

Im Juni 1942 beschloss auch die Gemeinnützige Park-Siedlungsgenossenschaft Eigenhandbau e.G.m.b.H. Karlsruhe, sich mit zwölf neu-gebauten Doppelhäusern dem Mieter- und Bauverein anzuschließen. Die Genossenschaft war 1920 gegründet worden und hatte zunächst 90 Häuser erbaut, deren Bewohner nicht nur Geld, sondern darüber hinaus jeweils mindestens 1.500 Arbeitsstunden investiert hatten. Diese wehrten sich nun allerdings mit Erfolg gegen die Übernahme. Sie konnten ihre Häuser selbst erwerben und wurden lediglich verpflichtet, für die Dauer von 15 Jahren Mitglieder des Mieter- und Bauvereins zu werden.



Wohnblock der Siedlungsgenossenschaft Weiherfeld  
Ecke Neckar- und Enzstraße



Tor zum Innenhof des 1936  
fertiggestellten Meidinger Blocks.  
Nach 1945 wurden die Hakenkreuze  
durch Blütenornamente ersetzt



Wohnblock der Baugenossenschaft Durlach  
Ecke Auer Straße und Blattwiesenstraße

# WETTBEWERB VORSTADT-SIEDLUNG KARLSRUHE



Planungsentwurf der Rheinstrandsiedlung 1936

# Die Rheinstrandsiedlung

---

**A**llein in der Rheinstrandsiedlung verfügt der Mieter- und Bauverein heute über einen Bestand von fast 2.000 Wohnungen. In diesem Stadtteil, der seit den 1930er Jahren kontinuierlich erweitert wurde, lassen sich die verschiedenen Phasen des genossenschaftlichen Bauens so gut erkennen wie in kaum einem anderen Wohngebiet.

Wie das Beispiel des Gottesauer Wohnblocks zeigt, gehörte es zu den Grundsätzen des Mieter- und Bauvereins, rationell zu bauen und lange Geschäftswege für die Mieter zu vermeiden. Deshalb hatte man sich bis in die 1930er Jahre nicht nur gegen die Errichtung von Einfamilienhäusern, sondern auch gegen den Bau neuer, weitab gelegener Vorstadtsiedlungen ausgesprochen. Der im Jahr 1933 gleichgeschaltete Vorstand der Genossenschaft forcierte nun aber gerade diesen Gedanken, zumal südlich von Daxlanden günstiges Bauland zu erwerben war. Die Vertreterversammlung wurde im Mai 1935 über das geplante Siedlungsprojekt informiert, das bis zu 600 Einfamilienhäuser umfassen sollte.

Der in einem Planungswettbewerb ermittelte Bebauungsplan des Aachener Architekten Heinrich Mehrrens sah für die neue Siedlung eine zentrale Grünanlage an der Stelle einer auf dem Baugelände befindlichen Müllhalde sowie eine aufgelockerte Bebauung mit ein- und zweistöckigen Gebäuden vor. Bei der Verlosung der noch im Bau befindlichen ersten Häuser zeigte sich rasch, dass die Mieten für die Mehrzahl der Mitglieder des Mieter- und Bauvereins viel zu teuer waren, selbst wenn diese zu den Besserverdienenden zählten. Die Reihenhauswohnungen mit zwei und drei Zimmern fanden dagegen ausgesprochenen Anklang. Für die weiteren Bauabschnitte entschied man sich daher, entgegen dem ursprünglichen Plan, nun sogar für den Bau ganz besonders günstiger sogenannter

Volkswohnungen, bei deren Ausstattung man im Vergleich zu früheren Bauprojekten deutliche Abstriche machte. Hausarchitekt Emil Brannath, der sich von Beginn an gegen dieses Konzept des billigen Bauens ausgesprochen hatte, war im Oktober 1936 in den Ruhestand entlassen worden und auch sein Sohn Karl verließ das Baubüro des Mieter- und Bauvereins bis zu seinem Wiedereinstieg als freier Architekt im Jahr 1945.

Bis Oktober 1937 entstanden in der neuen Rheinstrandsiedlung also 66 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie mehrere Reihenhäuser mit zusammen rund 150 Wohnungen und fünf gewerblichen Einheiten. Die äußerlich sehr einheitlich wirkende Siedlung erhielt außerdem eine elektrische Straßenbeleuchtung und wurde mittels einer Omnibuslinie an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Zwar gab es, die automobilen Zukunft voraussehend, bereits einen zentralen Garagenhof, doch nur wenige Mieter besaßen damals ein Auto. Der zweite Bauabschnitt umfasste 80 Wohnungen und war bis Mai 1939 abgeschlossen. Der dritte Teil musste aufgrund von Materialmangel in seinem Umfang deutlich reduziert werden. Im Frühjahr 1940 endete der Weiterbau des Prestigeprojekts Rheinstrandsiedlung vorerst mit fast 300 fertiggestellten Einheiten.

Weitere Neubauten entstanden erst wieder im Jahr 1959, als die Rheinstrandsiedlung, in den Worten des ehemaligen Aufsichtsratsmitglieds und Chronisten Fritz Ehret, zur »permanenten Großbaustelle« der Genossenschaft wurde. Aufgrund des großen Wohnungsbedarfs fiel es den Verantwortlichen im Mieter- und Bauverein nicht schwer, zum Bau von Wohnblocks zurückzukehren. Die ersten 60 Wohnungen wurden mit Mitteln aus einem »Sonderprogramm für Zonenflüchtlinge« erstellt und deshalb über das Karlsruher Wohnungsamt vergeben. Um auch einen Teil seiner langjährigen Mitglieder in den Neubauten unterzubringen, überließ der Mieter- und Bauverein im Gegenzug der Stadt einen Teil seines Altbaubestands zur Vergabe.

Ein wieder komplett freifinanziertes Projekt waren im August 1963 die Häuser Kleiner Anger 12 bis 18. Bis 1967 wuchs der Bestand der Genossenschaft in der Rheinstrandsiedlung auf 1.000 Wohnungen an. Außerdem waren 50 Garagen und verschiedene Geschäfte, Werkstätten,



Am Anger, vorne Karl-Delisle-Straße 9



Der 1937 gebaute Park auf der ehemaligen Müll- und Sandgrube



Die Rheinstrandsiedlung aus der Luft um 1975



Dornröscheweg 9 wurde 1971 bezogen und beherbergt auch heute noch eine Arzt-Praxis



Kastanienallee 87 bis 93 (2005)

eine Apotheke und eine Arztpraxis sowie ein Kindergarten und ein Café entstanden und in der Pappelallee befand sich eine Zweigstelle der Genossenschaftsverwaltung. Trotz intensiver Bautätigkeit stand immer noch genügend Bauland zur Verfügung, das damals einem Schäfer als Weideland verpachtet wurde. Seinen Pachtzins entrichtete er bis 1968 mit einem Beitrag zu den jährlichen Betriebsfeiern des Mieter- und Bauvereins, die deshalb bezeichnenderweise als »Hammelessen« in die Genossenschaftschronik eingingen.

Weiter ging es dann vor allem höher. Mit dem Dornröschenweg 26 und Kleiner Anger 27 erhielt die Rheinstrandsiedlung 1968 die ersten Hochhäuser. Sie wurden wegen des nahegelegenen Forchheimer Flugplatzes zwar nur acht Stockwerke hoch gebaut, verfügen aber gemeinsam über 80 Wohnungen. Jedes der als Punkthäuser angelegten Gebäude hat Aufzüge, eine Gemeinschaftsantennenanlage und eine Heizstation. Auch an Tiefgaragen wurde gedacht.

Bis in die 1990er Jahren wuchs der Bestand auf fast 2.000 Wohnungen an, danach wurde wegen des vorliegenden Bebauungsplans, der im Gewinn Bäumlesäcker nur eine zweigeschossige Randbebauung zuließ, wieder mit dem Bau von Einfamilien-Reihenhäusern begonnen, die mittlerweile auch rege nachgefragt wurden. Bis 2007 entstanden so inklusive der neun

→ [S. 59](#) Niedrig-Energie-Häuser im Brunnenäckerweg 90 neue Einfamilienhäuser in der Rheinstrandsiedlung.



Sommerstraße 18 und 20 (links)  
und Frühlingstraße 4 (rechts)



Im Krieg zerstört:  
Frühlingstraße 3 bis 7

# Wiederaufbau

---

**N**ach dem Ende des Zweiten Weltkriegs und der Wiederherstellung einer funktionierenden Stadtverwaltung galt es zunächst, die durch mehrere große Luftangriffe schwer zerstörte Stadt wieder bewohnbar zu machen.

Der Mieter- und Bauverein hatte den Verlust von 65 Häusern mit 350 Wohnungen sowie schwere Beschädigungen an mehr als doppelt so vielen weiteren Gebäuden zu beklagen. Die ersten Schäden am Bestand waren während des Luftangriffs im Mai 1942 entstanden. Bis Juni 1944 war die Schadenssumme dann auf 1,2 Millionen Reichsmark gestiegen. Eine letzte Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat fand im September 1944 statt, nur wenige Tage vor dem großen Fliegerangriff, der das Karlsruher Schloss, das Theater und das Rathaus zerstörte. Der Vorstandsvorsitzende Hermann Diebold zog sich wie zahlreiche andere Karlsruher Bürger in das weniger gefährdete Umland zurück. Geschäftsführer Axtmann und die übrigen in der Stadt verbliebenen Angestellten bemühten sich noch darum, die Verwaltung einigermaßen aufrecht zu erhalten. Doch noch in den letzten Kriegstagen wurde schließlich auch das Verwaltungsgebäude des Mieter- und Bauvereins beschädigt.

Im Mai 1945 beauftragten die Handelskammer Karlsruhe und die Städtische Hauptverwaltung Heinrich Coblenz, einen ehemaligen Mieter des Mieter- und Bauvereins, erfahrenen Kaufmann und Gewerbeinspektor, mit der kommissarischen Leitung der Genossenschaft. Coblenz bildete umgehend einen Beirat zum Wiederaufbau der Genossenschaftsverwaltung und kündigte dem bisherigen Vorstand sowie dem Geschäftsführer. Das danach noch verbliebene Personal setzte sich aus dem Kassier, einem Bauführer und einem Lehrling sowie zwei Bürogehilfinnen und drei Handwerkern



Vorstand und Aufsichtsrat 1947

V.l.n.r. stehend: Franz Rüsing, Karl Bürkle, Adolf Kiefer, Robert Klein, Alfred Ibach, Rudolf Neye, Rudolf Bogenschütz, Johann Sproll, Otto Faller, Emil Speck, Otto Langenstein

V.l.n.r. sitzend: Philipp Günther, Heinrich Coblenz, Karl Brannath, Heinrich Bernauer, Karl Meyer, Christian Schneider, Martin Detscher



Frühlingstraße 3 bis 7  
(1952)



Baustelle des Nebeniusblocks  
(1950)



Hirtenweg 25 bis 29  
(1952)

zusammen. Neu eingestellt wurden Fach- und Hilfskräfte für die Verwaltung und die Werkstätten. Architekt Karl Brannath, der schon in den Jahren 1928 bis 1936 für den Mieter- und Bauverein tätig gewesen war, gehörte nun ebenfalls wieder zum Team. Eine erste Versammlung neu gewählter Vertreter, bei der auch der Vorstand und Aufsichtsrat neu gewählt wurden, fand am 7. März 1946 statt. Den Vorsitz des Aufsichtsrats übernahm Christian Schneider, der das Amt schon früher ausgeübt und im Zuge der Gleichschaltung niedergelegt hatte; sein Stellvertreter wurde Karl Bürkle, womit die Verhältnisse von 1933 wiederhergestellt waren. Heinrich Coblenz übernahm den Vorsitz des Vorstands und die vorläufige Geschäftsführung, bis er 1947 zum Leiter des Arbeitsgerichts berufen wurde. → [S. 48](#)

Die Verwaltung des Mieter- und Bauvereins wieder in Gang zu bringen, stellte alle vor große Herausforderungen. Zahlreiche wichtige Unterlagen waren zerstört worden, Schreib- und Rechenmaschinen fehlten und das Mobiliar war beschädigt. Erst nach Wochen gelang die Öffnung von vier Kassenschränken, in denen glücklicherweise noch Grundbuchakten, Bilanzen, Mitgliederlisten, Miet- und Sparkonten sowie Baupläne aufbewahrt waren.

Für den Wiederaufbau des Gebäudebestands fehlte es vor allem an Baumaterial. Erschwerend kam dazu, dass der genossenschaftseigene Bauhof in der Rheinstrandsiedlung geplündert worden war. Im 1945 verfassten Geschäftsbericht folgerte Coblenz daher, dass man als Bilanz der vergangenen zwölf Jahre »nichts als ein Trümmerfeld« übernommen habe. Eine Feststellung, die wohl nicht nur für den Mieter- und Bauverein galt.

Immerhin gelang es in den ersten zehn Nachkriegsmonaten, knapp 500 der teilbeschädigten Wohnungen wieder bewohnbar zu machen und mit dem Ausbau von Mansardenwohnungen zu beginnen. Diese enorme Leistung wäre nicht ohne die Eigeninitiative vieler Mieter möglich gewesen. Der 1947 geborene Lothar Gall, heute im Vorstand des Mieter- und Bauvereins, erinnert sich noch an die Wohnung, die sein Vater im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus Trümmern wiederaufgebaut hat, nachdem der Dachstuhl des Hauses bei einem Luftangriff zerstört worden war: »Wenn wir aus dem Schlafzimmer oder aus dem Wohnzimmer gekommen sind, war der Himmel direkt über uns«.

Eine Wende brachte die Währungsreform im Juni 1948. Weil nun wieder Baumaterialien zur Verfügung standen, begann der Mieter- und Bauverein im Herbst 1948 mit der Beseitigung der dringendsten Dach- und Glasschäden. Der Wiederaufbau weiterer zerstörter Wohnungen startete 1949 mit Geldern der Badischen Landeskreditanstalt. Durch neue, verkleinerte Grundrisse erhöhte man die Zahl der Wohnungen. Mittel aus dem Marshallplan ermöglichten im selben Jahr die ersten Neubauten der Genossenschaft in der Wilhelm- und Nebeniusstraße. Dort baute die Genossenschaft 92 Wohnungen für Fliegergeschädigte, Heimatvertriebene und Kriegsbeschädigte. Die meisten Einheiten verfügten über zwei Zimmer und beherbergten im Schnitt drei bis vier Personen, die froh waren, wieder ein eigenes Dach über dem Kopf zu haben.

→ [S. 49](#)

Der städtische Wohnungsmarkt blieb weiterhin angespannt. Zu Beginn der 1950er Jahre führte die Stadtverwaltung mindestens 16.000 fehlende Wohnungen auf – das waren deutlich mehr als vor dem Krieg. Kein Wunder, hatten sich doch zu den alteingesessenen Karlsruhern auch tausende Heimatvertriebene und Flüchtlinge gesellt, für die man nun Unterkünfte schaffen musste. Da es aber weiterhin an zinsgünstigem Kapital mangelte, erstreckte sich der Wiederaufbau über viele Jahre. So mussten beim Mieter- und Bauverein die Bewohner der zehn komplett zerstörten Einfamilienhäuser am Hirtenweg fast neun Jahre in Behelfsbehausungen darauf warten, dass an deren Stelle drei neue Mehrfamilienhäuser errichtet werden konnten. Der Bezug der letzten wiederaufgebauten Genossenschaftshäuser erfolgte im September 1957, allerdings konnten wegen städtischer Zuschüsse, die die Genossenschaft in Anspruch genommen hatte, die Wohnungen nur an Mitglieder mit einem städtischen Berechtigungsschein vergeben werden.

→ [S. 49](#)

Wo immer möglich, bemühte sich der Mieter- und Bauverein im ersten Nachkriegsjahrzehnt auch um den Erwerb von Baugelände für weitere Projekte. Ein solches Grundstück war beispielsweise der Schmiederplatz. Das ehemalige Gelände der Eisenbahnwagen-Fabrik Schmieder wurde im Mai 1954 erworben, nachdem der Mieter- und Bauverein ein erstes Angebot Mitte der 1930er Jahre noch ausgeschlagen hatte. Nach Kriegsende hatte das Gelände dann eine Zeit lang als eine von mehreren

Zwischendeponien für den Trümmerschutt der Stadt gedient. Doch nun bot es ideale Bedingungen für einen Neubau in zentraler Lage. Unter Leitung Karl Brannaths erarbeitete das Baubüro des Mieter- und Bauvereins einen Plan, der verschiedene Haus- und Wohnungstypen miteinander vereinte. Bis heute sticht vor allem das Hochhaus Mathystraße 14 bis 20 mit seinen 230 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen ins Auge. Anfangs wohnten hier vor allem alleinstehende Frauen, viele von ihnen waren Kriegerwitwen. Vier Personenaufzüge befördern die Mieter in die zehn Wohngeschosse. In den unteren beiden Geschossen befinden sich Büroräume. Entlang der Karlstraße entstand außerdem ein markanter zweigeschossiger Bau mit Verkaufs- und Büroräumen sowie dem bekannten Ring-Café.

Um die Ecke, an der Mathystraße, baute der Mieter- und Bauverein vier fünfgeschossige Häuser mit insgesamt 40 Drei-Zimmer-Wohnungen und einem großen Garagenhof. Sie konnten bereits im Februar 1955 bezogen werden. Die Vermietung des Hochhauses erfolgte ein paar Monate später. Der gesamte Komplex wurde an die städtische Fernheizung angeschlossen. Mit der Vermietung der Garagen war das Bauprojekt Schmiederplatz Ende 1956 abgeschlossen. Insgesamt hatte der Mieter- und Bauverein hier knapp 4.000 Quadratmeter gewerbliche Nutzungsfläche und 270 Wohnungen geschaffen.

Die Gebäude rund um den Schmiederplatz waren mit öffentlichen Mitteln finanziert worden. Das infolge der Währungsumstellung reduzierte Kapitalvermögen der Genossenschaft erlaubte für den Moment noch keine frei finanzierten Neubauprojekte. Der erste wieder vollkommen in Eigenregie finanzierte Wohnblock wurde im Februar 1958 in der Südendstraße 16 bis 20 fertiggestellt. Die insgesamt 30 Zwei-Zimmer-Wohnungen waren somit ausschließlich den langjährigen Mitgliedern der Genossenschaft zugänglich. Um den Mietpreis gering zu halten, mussten die Bewerber allerdings jeweils 3.000 DM als zinsloses Darlehen zur Mitfinanzierung aufbringen.



Bauensemble Schmiederplatz



Südendstraße 16 bis 20



Tannhäuserstraße 1 bis 7a mit einem Laden im Erdgeschoss von Tannhäuserstraße 7a



Rudi Hauck 1972,  
Geschäftsführer von  
1955 bis 1982

# Aufbruchstimmung

---

**Z**um 60. Jubiläum 1957 hatte die Genossenschaft 481 Häuser mit 3.184 Wohnungen auf ihrer Bestandsliste verzeichnet. Außerdem war die Zahl der Mitglieder auf mehr als 8.000 gewachsen. Gemeinsam hatten sie über 11.000 Geschäftsanteile und 5,3 Millionen DM Spargelder in der genossenschaftseigenen Sparkasse angelegt. Doch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum blieb groß. In den kommenden Jahren verzeichnete der Mieter- und Bauverein daher einen beachtlichen jährlichen Zuwachs von mehreren hundert neuen Mitgliedern. Um das Eigenkapital der Genossenschaft zu stärken, wurde der Geschäftsanteil im November 1958 auf 500 DM angehoben, was zu einer Verdoppelung der Geschäftsguthaben innerhalb weniger Jahre führte.

- [S. 97](#) Vor allem die 1960er Jahre waren geprägt von Neubauprojekten im gesamten Stadtgebiet; hinzu kam der Umbau des Verwaltungsgebäudes des Mieter- und Bauvereins. Die Zahl der Neueintritte stieg währenddessen weiter. Zwischen 1962 und 1972 kamen jährlich rund tausend neue Mitglieder hinzu, darunter nun auch nicht wenige Familienangehörige von Altmitgliedern, die so ihre Chancen bei den Wohnungsverlosungen erhöhten. Außerdem zeichneten viele Mitglieder freiwillig zusätzliche Anteile. Die Summe der Geschäftsanteile verdreifachte sich und die Summe der Spargelder stieg sogar auf das Vierfache, vor allem nachdem 1973 eine Änderung des Genossenschaftsgesetzes zur Einführung eines zweiten Pflichtanteils führte. Mit dieser Maßnahme konnten allein im Dezember 1973 fast drei Millionen DM neues Kapital gewonnen werden. Die Kassen waren also gut gefüllt, um sich auf die Suche nach geeignetem Bauland zu machen.
- [S. 54](#) Der damalige Geschäftsführer Rudi Hauck ließ auch am Wochenende keine Gelegenheit zur Besichtigung neuer Grundstücke aus.

Im Jubiläumsjahr 1972 – die Erfolgsstory des Mieter- und Bauvereins zählte nun bereits 75 Jahre – verfügte die Genossenschaft über fast 700 Gebäude, darunter elf Hochhäuser, mit mehr als 5.000 Wohnungen. Dazu kamen noch 70 gewerbliche Einheiten und rund 600 Garagen. Mehr als die Hälfte der Genossenschaftswohnungen waren nach der Währungsreform entstanden.

Die Architektur der Zeit war geprägt von Beton, Futurismus und Popkultur und auch der Mieter- und Bauverein ging jetzt beim Bauen neue Wege. Wie schon in der Rheinstrandsiedlung, entstanden in der Waldstadt vier sechsstöckige Punkthäuser, bei denen sämtliche Wohnungen ringförmig um das in der Mitte platzierte Treppenhaus herum angelegt wurden.

In Daxlanden-Ost errichtete man im Baugebiet Agathen-, Bert-Brecht- und Hermann-Hesse-Straße über 250 neue Wohnungen. Und als der Bebauungsplan für das Neubaugebiet Albufer Grünwinkel zum Jahresende 1977 verbindlich wurde, war darin auch der Bau von über 300 Wohnungen durch den Mieter- und Bauverein vorgesehen. Die noch mit öffentlichen Mitteln finanzierten ersten Wohnungen in der nach dem ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden benannten Christian-Schneider-Straße konnten Ende 1978 an langjährige Genossenschaftsmitglieder vergeben werden. → [S. 58](#)

Allerdings wurde die öffentliche Förderung des Mietwohnungsbaus in der Bundesrepublik schrittweise immer weiter abgebaut. Der Mieter- und Bauverein investierte trotzdem weiter, auch wenn das Bauvolumen nicht mehr ganz an die Vorjahre anschließen konnte. Die vorhandenen eigenen Mittel und die Beleihungsreserven über die Altbauten der Genossenschaft machten es möglich, neue Hypothekendarlehen aufzunehmen. Außerdem konnte der Mieter- und Bauverein immer wieder auch auf regionale Programme mit zeitlich begrenzten Zinserleichterungen zugreifen. Gleichzeitig stieg die Zahl der Mitglieder unaufhaltsam weiter. Den fast 10.000 neuen Mitgliedern, die in den 1980er Jahren zum Mieter- und Bauverein hinzugekommen waren, standen im gleichen Zeitraum lediglich 265 Neubauwohnungen entgegen.

In der Oststadt entstand auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Maschinenbaufirma Herlan und der Imanuel Bausch GmbH ab 1993 wieder

ein neuer Wohnblock, der in Gedenken an den kommissarischen Leiter der Genossenschaft nach dem Zweiten Weltkrieg Heinrich-Coblenz-Wohnanlage genannt wurde. Der kontaminierte Baugrund dort bereitete dem damaligen Geschäftsführer Gerhard Damian zunächst einiges Kopfzerbrechen; die Kosten für die Beseitigung wurden auf mehrere Millionen DM geschätzt. Erst langwierige Verhandlungen mit der Stadt, dem Umweltamt und verschiedenen Landesbehörden führten zur Lösung des Problems.

→ [S. 59](#) Mit dem Bezug der letzten Wohnungen in der Heinrich-Coblenz-Wohnanlage endete dann 2002 vorerst das Wohnungsbauprogramm des Mieter- und Bauvereins. Um die Jahrtausendwende kaufte der Mieter- und Bauverein nur noch vereinzelt Mehrfamilienhäuser, so beispielsweise 2010 die Gebäude Wilhelm-Leuschner-Straße 37 bis 43 und Badeniaplatz 3 bis 7 in Oberreut.

Dieser Rückgang hatte mehrere Ursachen: Zum einen galt der Karlsruher Wohnungsmarkt mittlerweile als ausgeglichen, man rechnete sogar mit einer dauerhaft schrumpfenden Bevölkerung. Zum anderen schien der Geschosswohnungsbau schon länger nicht mehr besonders gefragt zu sein. Die Ansprüche an das Wohnen waren gestiegen, vor allem junge Familien suchten eher nach einem Reihenhaus oder zumindest nach einer relativ großen Wohnung, wie sie im Bestand der Genossenschaft bisher kaum zu finden waren. Bereits Mitte der 1990er Jahre hatte der Mieter- und Bauverein deshalb in Abkehr vom Geschosswohnungsbau ein Reihenhausprogramm in der Rheinstrandsiedlung aufgelegt, wo der Bebauungsplan nur eine zweigeschossige Randbebauung erlaubte. 1995 hatte man auch die werkseigenen Einfamilien- und Reihenhäuser der Michelin-Reifenwerke AG erworben.

→ [S. 85](#) Der Fokus der genossenschaftlichen Aktivität lag nun auf der Erstellung weiterer Reihenhäuser sowie auf dem Bau des Pflegeheims am Karlsruher Weg. Nach dem Bezug mehrerer Passivhäuser im Grünwinkler Schliffkopfweg wurde das Neubauprogramm des Mieter- und Bauvereins 2012 vorübergehend komplett eingestellt.



Baustelle Bertha-von-Suttner-Straße (1974)



Hermann-Hesse-Straße 8 bis 12



Heinrich-Coblenz-Wohnanlage



Brunnenackerweg 32 bis 48



Durmersheimer Straße 92 und 94 (links) sowie  
Heinrich-Spachholz-Straße 2 und 4 (rechts)

# Über die Grenzen hinaus

---

**W**as man bei der Einschätzung der Stadtentwicklung nicht hatte vorhersehen können: Nach den EU-Erweiterungen der 2000er Jahre verzeichnete auch Karlsruhe wider Erwarten wieder ein langsames Bevölkerungswachstum. Spürbar wurde dies an den steigenden Bewerberzahlen auf freiwerdende Wohnungen des Mieter- und Bauvereins.

Also wurden, der neuen Situation entsprechend, nun rasch wieder Neubauprojekte in Angriff genommen. Den Anfang machte die Schließung einer Baulücke im Wohngebiet Albufer in Grünwinkel. Für das Grundstück an der Ecke Durmersheimer Straße und Heinrich-Spachholz-Straße wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben mit dem Ziel, einen kostengünstigen und trotzdem modernen und energieeffizienten Wohnungsmix zu planen. Die Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern sollten barrierefrei und jeweils mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet sein. Im Oktober 2015 wurde die Baufreigabe für die Gebäude nach Entwürfen des Architekturbüros Veit Ruser + Partner erteilt. Aufgrund baurechtlicher Vorschriften und der notwendigen Klärung nachbarschaftsrechtlicher Fragen verzögerte sich der Bau eines weiteren Abschnitts allerdings bis 2019. Erst dann konnten die restlichen 17 öffentlich geförderten Wohnungen sowie eine Fünf-Zimmer-Wohnung für eine betreute Behindertengruppe gebaut werden. Insgesamt wurden mit dieser Aktion in Grünwinkel weitere 73 Wohnungen geschaffen.

Ein Handicap für Neubauten sind die mittlerweile stark gestiegenen Baupreise, ein anderes die schwindenden Flächen-Ressourcen im eigenen Bestand des Mieter- und Bauvereins. Auch die als Bauland ausgewiesenen Flächen im Karlsruher Stadtgebiet werden zunehmend rar. 2018 startete die Genossenschaft daher erstmals ein Neubauvorhaben außerhalb

der Stadtgrenzen. Das Rheinstettener Architekturbüro Bernd Bistriz Architekten lieferte den Entwurf für drei Mietshäuser in Rheinstetten-Mörsch. An der Ecke Römer- und Rappenwörthstraße gelegen, fügen sie sich in die hier bereits bestehende Bebauung ein. Eine Tiefgarage, die auch Stellplätze für Elektroautos bietet, verbindet die Gebäude miteinander. Die Anbindung an die Stadt Karlsruhe wird durch die Nähe zur B 36 und eine direkt vor den Häusern gelegene S-Bahn-Haltestelle gewährleistet. Ein eigenes Blockheizkraftwerk liefert den Strom. Ab Mai 2020 waren die 30 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern bezugsfertig.

Über die Grenzen hinaus ging es auch nördlich von Karlsruhe, wo der Mieter- und Bauverein 2019 das Bauvorhaben »Sonnenallee« der Firma Moser GmbH & Co. KG in Eggenstein-Leopoldshafen erwarb. Auf fünf Baufeldern wird dort bis 2023 auf 10.000 Quadratmetern ein neues Wohngebiet mit insgesamt 109 Wohnungen entstehen. Die Entwürfe für die bis zu vier Geschosse hohen Wohngebäude stammen aus dem Karlsruher Architekturbüro Kühnl + Schmidt Architekten AG. In gewohnter Tradition des Mieter- und Bauvereins haben die Wohneinheiten in der Regel zwei bis vier Zimmer. Wie schon in Rheinstetten zählen zur komfortablen Ausstattung Tageslichtbäder, elektrisch angetriebene Rollläden und eine Fußbodenheizung. Der Zugang zu den Geschossen ist durch Personenaufzüge barrierefrei möglich. Die Nähe zur B 36 und zur Straßenbahn bieten auch hier eine gute Anbindung an das Stadtgebiet.

Schwindende Neubaupläne stellen für den Mieter- und Bauverein auch in Zukunft eine Herausforderung dar. Wie bei den jüngsten Bauprojekten wird der Mieter- und Bauverein also zunehmend über die Stadtgrenzen hinausschauen müssen. Eine große Chance für das innerstädtische Bauen sieht der geschäftsführende Vorstand Jürgen Dietrich außerdem in der Nachverdichtung. Auch wenn dafür neue Bebauungspläne nötig sind und aufwendige Bewilligungsverfahren die Planungen erschweren können, bietet dieses Verfahren eine Möglichkeit, neuen Wohnraum ohne großen Flächenverbrauch zu schaffen. Dass dabei trotzdem noch eine lebenswerte Umgebung für alle Altersgruppen erhalten bleibt, auch darin hat der Mieter- und Bauverein viele Jahrzehnte an Erfahrung beizutragen.



Römerstraße 63 in Rheinstetten-Mörsch



Neubauten im Neubaugebiet Sonnenallee an der  
Dr. Herbert-Mrozik-Straße in Eggenstein

## DER WOHNUNGSBESTAND IM JAHR 2022

---

**M**it knapp 2.000 Wohneinheiten führt bis heute die Rheinstrandsiedlung die Liste der größten Wohngebiete des Mieter- und Bauvereins an. In der Südstadt, wo 1898 die Bautätigkeit der Genossenschaft begonnen hatte, gibt es mehr als 800 Wohnungen. Auch in der Südweststadt und Beiertheim verfügt die Genossenschaft über zusammen rund 800 Wohnungen. Der Bestand in der Weststadt beläuft sich auf rund 600 Wohnungen, in der Nordweststadt sind es 45, unter anderem in den von der »Eigenhandbau« übernommenen Häusern. In Daxlanden und in Grünwinkel befinden sich zusammen etwa 800 Genossenschaftswohnungen. Einen großen Bestand mit mehr als 1.200 Wohnungen weist wiederum die Oststadt auf, nicht zuletzt durch den riesigen Gottesauer Block. In Rintheim sind es nur 44 Wohnungen, in der Waldstadt um die 100 Einheiten, die dem Mieter- und Bauverein gehören. In Durlach befinden sich die meisten der 440 Genossenschaftswohnungen in der Dornwaldsiedlung und an der Auer Straße. Der Stadtteil Weiherfeld verfügt im

Wohnblock zwischen Neckar-, Dreisam-, Enz- und Mainstraße noch einmal über etwa 100 Wohnungen des Mieter- und Bauvereins. Den kleinsten Bestand weisen Rüppurr mit neun Wohnungen in zwei Gebäuden und die Innenstadt mit fünf Wohnungen in der Bismarckstraße 3 auf. Wenige Wohnungen sind mit insgesamt zwölf Einheiten auch in Knielingen zu finden. In Oberreut wiederum zählen seit 2010 knapp 100 Wohnungen zum Bestand des Mieter- und Bauvereins. Zum 1. Januar 2022 gehören der Genossenschaft damit in 17 Karlsruher Stadtteilen genau 7.060 Wohnungen.

Dazu kommen seit Dezember 2020 noch 30 Neubauwohnungen in Rheinstetten und in Eggenstein entstehen bis zum Sommer 2023 weitere 109 Neubauwohnungen, von denen bereits 23 fertiggestellt und bezogen sind. Außerdem zählen mehr als 2.000 Stellplätze und Garagen sowie 62 Gewerbeeinheiten zum Bestand des Mieter- und Bauvereins.

MINIETTEN



# Genosse sein statt Mieter

---

**A**ls Genossen des Mieter- und Bauvereins haben die Mieter der genossenschaftlichen Häuser und Wohnungen besondere Privilegien, denn eine Wohnungsbaugenossenschaft ist kein gewöhnliches Unternehmen. Alle Mitglieder sind durch ihre Geschäftsanteile am Vermögen der Genossenschaft beteiligt, sie sind gewissermaßen Mieter im eigenen Haus. Ihnen gehört zwar nicht speziell die Wohnung, in der sie leben, doch die Genossenschaft mit ihrem gesamten Wohnungsbestand und Grundbesitz gehört allen Mitgliedern gemeinsam. Dem Mieter steht also keine Privatperson und kein anonymes Unternehmen als Vermieter gegenüber, sondern die Gemeinschaft, der er selbst angehört.

Das zeigt sich unter anderem im Dauernutzungsvertrag, der an die Stelle des Mietvertrags tritt. Er gewährt ein lebenslanges Wohnrecht und ist von Seiten der Genossenschaft unkündbar, wenn die Bewohner keine schwerwiegenden Verstöße begehen. Außerdem kann der Vertrag nicht wegen Eigenbedarfs oder aufgrund des Verkaufs einer Wohnung gekündigt werden. Genossenschaftswohnungen sind keine Spekulationsobjekte.

Als Genossenschaft ist der Mieter- und Bauverein allein dem Wohl der Mitglieder und Mieter verpflichtet. Sämtliche Gewinne werden direkt wieder in den Bestand investiert: in Instandhaltungen und Modernisierungen, aber auch in Neubauten oder den Kauf von fertigen Objekten. Über den Kurs der Genossenschaft bestimmen die Genossen gemeinsam, indem sie ihre Stimme bei den Vertreterwahlen abgeben oder sich selbst in den Organen des Mieter- und Bauvereins engagieren.

Die Durchschnittsmieten beim Mieter- und Bauverein liegen unter den Durchschnittsmieten für Karlsruhe. Außerdem bieten die Geschäftsanteile den Genossen durch die jährliche Auszahlung einer Dividende einen

weiteren Mehrwert. Viele Eltern erwerben bereits für ihre Kinder Anteile und sorgen damit für deren Zukunft vor.

Eine Mieterbefragung im Oktober 2011 belegt die große Zufriedenheit der Mitglieder. 96 Prozent und damit fast alle Befragten empfahlen die Genossenschaft gerne weiter. Rund die Hälfte der Befragten kannte den Mieter- und Bauverein schon über die Eltern oder sogar die Großeltern und ein Drittel war auf eine Empfehlung hin Mitglied geworden. Dieses besondere Gemeinschaftsgefühl will sich der Mieter- und Bauverein trotz eines wachsenden Mitglieder- und Wohnungsbestands auf Dauer erhalten.

»Genossenschaft ist etwas bleibendes und auch in unserer heutigen schnelllebigen Zeit etwas sehr wichtiges«, so Vorstandsmitglied Lothar Gall in einem Interview im Juni 2021. Der Mieter- und Bauverein möchte seinen Mietern ermöglichen, auch im Alter in vertrauter Umgebung zu leben. Deshalb baut er seit 2011 in Kooperation mit verschiedenen Sozialträgern ein Soziales Management auf. Das Wohnen in der Genossenschaft verlangt außerdem nach neuen gemeinschaftlichen Angeboten. Dazu gehören zum Beispiel ganz im Trend liegende Projekte wie Urban Farming, das gemeinsame Gärtnern. Engagement im Quartier kann aber auch bedeuten, Geschäfte, Ärzte und Therapeuten in unmittelbarer Nähe zu finden und durch dieses bewusst geschaffene Wohnumfeld einer zunehmenden Anonymisierung der Gesellschaft entgegenzuwirken, so der geschäftsführende Vorstand Jürgen Dietrich.

## KINDHEIT IN DER DORNWALD-SIEDLUNG

---

*(Erinnerungen von Stefan Sternberg)*

Im Sommer 1951 wurde das im Zweiten Weltkrieg niedergebrannte Haus Anton-Bruckner-Straße 5 in Durlach mit sechs Dreizimmerwohnungen wieder aufgebaut. Wir (meine Eltern, mein Bruder und ich) hatten Glück, uns wurde eine dieser Wohnungen zugeteilt. In der Dornwald-Siedlung gab es »gefühlte« 400 Kinder, aber keinen Spielplatz. Deshalb spielten wir im damals noch unbebauten Teil der Siedlung zwischen der Johann-Strauß-Straße, Anton-Bruckner-Straße und Hans-Pfützner-Straße. Das Gelände war eine Wildnis mit Brombeer- und Himbeerhecken (wir fanden immer was zum Naschen), Sauerampfer und schönen Blumen für unsere Mütter. Es war ein natürlicher Abenteuerspielplatz mit Hügeln und Gräben, wo wir uns gut verstecken konnten. Manchmal verbrannten wir trockenes Holz, was natürlich schon damals streng verboten war. Im Sommer 1958 baute der Mieter- und Bauverein in der Johann-Strauß-Straße 8-10 einen großen Wohnblock, und in der Josef-Kraus-Straße entstanden 21 private Reihenhäuser. Die Wildnis war Geschichte und als Ersatz wurde von der Stadt ein Fußball-/Spielplatz angelegt.



Anton-Bruckner-Straße

Später beeindruckte mich ein Nachbar mit seinen Erlebnissen aus der Kriegszeit. Er erzählte glaubhaft, wie das Haus Anton-Bruckner-Straße 3 vor drohender Zerstörung gerettet wurde. Dieses Haus wurde 1944 ebenfalls von einer Brandbombe getroffen. Der Nachbar hat die Brandbombe, welche die Dachziegel durchbrochen hatte und auf dem unbebauten Dachboden ein Feuer auslöste, irgendwie durch das Dachfenster in den Garten geworfen. Das Feuer auf dem Dachboden hatte sich noch nicht zu sehr ausgebreitet, so konnte er es mit Wasser, welches die Mitbewohnerinnen in Eimern nach oben brachten, löschen. Wahrscheinlich wurden auf diese Art noch mehrere Häuser von mutigen AnwohnerInnen vor der Zerstörung bewahrt.

## »EINMAL MBV, IMMER MBV«

---

Inge Weiler, langjährige Mitarbeiterin in der Wohnungsverlosung, ist selbst in einer Wohnung des Mieter- und Bauvereins aufgewachsen und heute noch begeistert vom MBV, wie man unter sich kurz und knapp die Genossenschaft nennt. Ihre Begeisterung hat sie auch an ihre Kinder und Enkelkinder weitergegeben. Hier ein kurzes Interview mit Inge Weiler und ihrer Enkelin Lisa Nolte.

### **Frau Nolte, seit wann wohnen Sie hier?**

**Lisa Nolte:** Ich bin im Dezember 2021 eingezogen.

**Inge Weiler:** Ich habe die Mitgliedschaft für meine Enkelkinder bereits abgeschlossen als sie geboren wurden. Und zum 18. Geburtstag habe ich ihnen dann ihr Mitgliedsbuch geschenkt. Da hat die eine noch gesagt: »Aber Omi, was soll ich mit dem Buch?« Und jetzt haben beide Wohnungen beim Mieter- und Bauverein!

**Lisa Nolte:** Ich habe ungefähr fünf Jahre mitgelost, und jetzt eine Zwei-Zimmer-Wohnung in der Ernst-Friedrich-Straße bekommen. Bei meiner Schwester ging es schneller. Früher war der Andrang auf

die Wohnungen nicht so groß, das ist jetzt schwieriger. Vor allem, wenn man in einem bestimmten Stadtteil bleiben möchte.

### **Mussten Sie die Wohnung noch renovieren?**

**Lisa Nolte:** In der Küche und im Bad hat der MBV die alten Böden ausgetauscht und auch das Bad neu gemacht. Aber den Rest haben wir selbst renoviert.

### **Frau Weiler, wann sind Sie beim Mieter- und Bauverein eingezogen?**

**Inge Weiler:** Das war 1975. Da wurde an der Rommelstraße neu gebaut und mein Mann und ich haben eine Drei-Zimmer-Wohnung ganz oben bekommen.

### **Wurde ihre Wohnung inzwischen modernisiert?**

**Inge Weiler:** Das Bad wurde neu gemacht, nachdem ich einen Rohrbruch hatte. Aber das Haus an sich wurde komplett modernisiert und hat 2013 eine Wärmedämmung bekommen. Hier in der Wohnung habe ich auch schon viel alleine gemacht.



Lisa Nolte und Inge Weiler

### **Wie viel darf man denn selbst machen?**

**Inge Weiler:** Alles.

**Lisa Nolte:** Naja, im Denkmalschutzbestand ist das eine andere Sache. Also zum Beispiel muss die Fensterbank so bleiben wie sie ist. Neue Türen oder Türgriffe sind auch nicht möglich. In den Wänden und Decken ist immer noch Stroh.

**Inge Weiler:** Das Haus wurde 1921 gebaut. Wir hatten in der Wohnung meiner Eltern auch eine Strohecke. Das war auch hier in diesem Block.

### **Die gleiche Größe?**

**Inge Weiler:** Ein paar Quadratmeter größer. Aber wir waren auch drei Geschwister. Wir Mädchen haben in einem Zimmer geschlafen, meine Eltern im anderen und

mein Bruder in der Mansarde. Ein Wohnzimmer gab es nicht.

### **Der Mieter- und Bauverein ist bei Ihnen also Familiensache?**

**Inge Weiler:** Ja, mein Vater war Mitglied und hat 1956 die Wohnung an der Auer Straße gelost. Mit 14 Jahren bin ich dann auch Mitglied geworden.

**Lisa Nolte:** Dass jemand so früh Mitglied wird, gibt es kaum noch. Viele Leute kommen erst zum MBV, wenn sie eine Wohnung suchen. Ich bin froh, dass wir es so gemacht haben. Ich habe von meiner Oma auch noch ein Sparbuch beim MBV. Der Mieter- und Bauverein ist auf jeden Fall eine gute Sache, die man nur empfehlen kann.



Denkmalgerecht saniertes Haus in der Rheinstrandsiedlung mit außenliegenden Briefkästen

# Von Badewannen und E-Mobilität

---

**S**eit dem Einzug der ersten Bewohner im Jahr 1899 hat der Mieter- und Bauverein seine Wohnungen immer wieder nicht nur nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen geplant, sondern auch stets auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Dabei wurde auch die eine oder andere Anregung aus der Mieterschaft zum Anlass für Modernisierungen genommen. Ein Projekt, das aus einer solchen Anregung der Vertreterversammlung in die Praxis umgesetzt wurde, war beispielsweise die über mehrere Jahre dauernde Erneuerung alter und mittlerweile zu klein gewordener Briefkästen. Wo immer es möglich war, wurden Briefkastenanlagen nun vor dem Haus montiert, sodass der Zugang für die Postboten jederzeit gewährleistet ist.

→ [S. 17](#)

Schauen wir zurück zu den allerersten Wohnungen der Genossenschaft, so hatten diese immerhin schon Toiletten innerhalb der Wohnungen vorzuweisen, was damals keine Selbstverständlichkeit war und »voll und ganz den neuzeitlichen wohnungshygienischen Anforderungen« entsprach, wie eine Erhebung über die Zustände im Karlsruher Wohnungswesen noch 1922 feststellte. Auch die genossenschaftlichen Neubauten der 1920er Jahre konnten mit ihrer fortschrittlichen Ausstattung begeistern, zu der Linoleumbeläge, geräumige Flure und voll eingerichtete Bäder gehörten.

Doch die Ansprüche ans Wohnen stiegen und ohne ständige Modernisierungen wären die Altbauten nicht lange zukunftsfähig geblieben. Sämtliche Wohnungen immer wieder auf den neuesten Stand zu bringen, war und ist eine Herkulesaufgabe für den Mieter- und Bauverein. Im 75. Jubiläumsjahr 1972 wurden noch ungefähr die Hälfte der mehr als 5.000 Wohnungen mit Öfen beheizt und fast 700 hatten noch



Altes wird wieder schön: Altbausanierung beim Mieter- und Bauverein



Wärmegeämmte Fassade  
Welfenstraße 29 bis 29D

überhaupt keine Bäder. Doch in den 1970er Jahren gehörten zur selbstverständlichen Ausstattung einer Neubauwohnung automatisch gesteuerte Gaszentralheizungen und von den Toiletten getrennte Bäder mit Duschkabinen. Die Architekten und Techniker des Mieter- und Bauvereins waren also ständig damit beschäftigt, alte Grundrisse zu verändern und beispielsweise zugunsten eines modernen Badezimmers die alten Küchen zu verkleinern. Eine eigene Instandsetzungsabteilung wurde für die Planung der ständig anfallenden Modernisierungen und Umbauten eingesetzt. Der ehemalige Bauleiter Gerd Arheidt denkt heute noch gerne an seine hochmotivierten Mitarbeiter zurück, für die es immer mehr als genug zu tun gab. »Und wenn ausnahmsweise mal nicht, dann hat man sich selber überlegt, was man besser machen könnte.«

Das Thema Heizung und Energie ist ein Dauerbrenner, auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und sich verschärfender Energiesparverordnungen. Schon in den 1990er Jahren wurden beim Mieter- und Bauverein jährlich rund 2.000 neue Isolierglasfenster verbaut und im neuen Jahrtausend kam das Thema Wärmedämmung als neuer Schwerpunkt auf. Ganz aktuell forciert der Mieter- und Bauverein die Umstellung vieler Gebäude auf umweltfreundliche Fernwärme. 2016 erhielt die Rheinstrandsiedlung eine Fernwärmeleitung, mit der über 1.000 Wohnungen auf eine Versorgung mit Abwärme der Mineralölraffinerie Oberrhein umgestellt wurden.

Als Anlässe für Modernisierungsaktionen boten sich immer auch bestimmte Jubiläen an. Der Meidinger Block beispielsweise bekam zu seinem 50. Geburtstag schalldichte Fenster, neue Fassaden und frisch renovierte Treppenhäuser. Ende der 1980er Jahre erfolgte die Modernisierung der ältesten Bauten des Mieter- und Bauvereins in der Südstadt. Da hier auch Landesmittel zum Einsatz kamen, konnten die Mieterhöhungen für die im Wert erheblich gestiegenen Wohnungen moderat gestaltet werden.

Darüber hinaus werden bei Mieterwechseln häufig Fenster ausgetauscht, Bäder saniert und Heizungen modernisiert. Auch die Erneuerung von Elektroinstallationen und die Sanierung von Aufzügen und Außenanlagen sorgen dafür, dass die technische Abteilung des Mieter- und Bauvereins gut beschäftigt bleibt. Eine professionelle Software erleichtert seit 2005

Die von dem Architekten  
Eugen Bischoff in den Jahren  
1902 und 1903 errichteten  
Gebäude Klauprechtstraße  
40 bis 42 mit dem markanten  
Turm am Eckhaus



die Bewertung des Wohnungsbestands und die Kalkulation der nötigen Maßnahmen.

Modernisierungen haben immer wieder auch das Gesicht manches Hauses verändert. Eine Herausforderung für die Genossenschaft ist dabei die große Zahl an denkmalgeschützten Altbauten, die ein Drittel des Gesamtbestands ausmachen. Hier bei der Renovierung die Balance zu finden zwischen notwendigem Klimaschutz, den Ansprüchen der Mieter an modernes Wohnen und den Wünschen der Denkmalschützer erweist sich nicht selten als wahrer Drahtseilakt. Alle Maßnahmen zur Erneuerung von Fenstern und Fassaden oder zur Wärmedämmung müssen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Nicht selten werden dabei am Ende energiesparende Maßnahmen zugunsten des Denkmalschutzes zurückgestellt. Der nicht geschützte Bestand der Genossenschaft, der seit längerem vorausschauend saniert wurde, weist hingegen heute schon beste Werte in Bezug auf Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion auf. Im Sommer 2021 wurde also eine klimatechnische Erfassung des gesamten Bestands gestartet, um Problemstellen und mögliche weitere Maßnahmen dafür aufzuzeigen.

Für den Komfort entscheidend sind auch noch andere Themen. Seit den 1970er Jahren wurden Gemeinschaftsantennenanlagen nach den neuesten technischen Erkenntnissen installiert, 1995 begann die Umstellung des Bestands auf Kabelfernsehen. Die Bereitstellung des digitalen Fernsehens 2010 erforderte wiederum eine Erneuerung der Verkabelung über mehrere Jahre hinweg.

Der Beschluss, auf elektronische Heizkostenverteiler mit Funkübertragung umzusteigen, fiel 1999 zunächst für das Hochhaus in der Mathystraße. Die neue Technologie bietet die Möglichkeit, Verbrauchswerte ohne das Betreten der Wohnung auszulesen und damit sowohl Zeit für Ablesetermine zu sparen als auch die Privatsphäre der Mieter zu wahren. Nach und nach wurde der gesamte Bestand auf die moderne Technik umgestellt. Ganz aktuell prüft der Mieter- und Bauverein übrigens die Möglichkeiten, geeignete Infrastrukturen für Elektroautos zu schaffen, denn auch das Thema Elektromobilität beschäftigt viele Mieter in zunehmendem Maß.

## DAS HAUSTÜRENLIED

---

Der Mieter- und Bauverein modernisiert regelmäßig seine Gebäude und Wohnungen, um den Bestand attraktiv zu halten und langfristig zu bewahren. Dass nicht jede Neuerung dabei auf Begeisterung stößt, zeigt die humorvolle Rückmeldung des Mieters Heinz Kohleisen in Form des folgenden Reims:

*»Die leichte Alu-Eingangstür,  
sie sorgte vierzig Jahr' dafür,  
daß man, wenn sie geschlossen war,  
sich sicher fühlte wunderbar.*

*Sie trennte, was für manchen zählt,  
die Außen- von der Innenwelt;  
tat ihren Dienst funktionsgetreu  
und sah stets immer aus wie neu.*

*Doch dann, man wollt' die Gründe wissen,  
wurde die Tür herausgerissen.  
Und nun, man war ganz irritiert,  
war da in Kürze anmontiert*

*ein durchsichtiges, schweres Ding,  
das nur mit Kraft zu öffnen ging.  
Der Feststellmechanismus kracht  
beim Lösen leider Tag und Nacht.*

*Nach allem wirft der Nutzer ein:  
Was neu ist, muß nicht besser sein.  
Das ist die Meinung eines ›Alten‹;  
er hätt' das Alte gern behalten.«*





Wohnblock Weiherfeld,  
Dreisamstraße 5 bis 7



Die bis 1928 gebauten Häuser  
Sophienstraße 173 und 173A

# Langfristig und nachhaltig

---

**A**uch wenn Baukosten immer eine Herausforderung waren, so lautete der Grundsatz des Mieter- und Bauvereins doch immer: »Niemals billig bauen, sondern immer nachhaltig denken und langfristig planen« (Jürgen Dietrich). Hohe Baustandards, keine Kompromisse bei der Grundgröße auch der kleineren Wohnungen und eine zeitgemäße Ausstattung sind von Anfang an im Interesse der Mieter und sie gewährleisteten auch heute noch die Langlebigkeit und Attraktivität des genossenschaftlichen Gebäudebestands.

Neuen Materialien und Verfahren gegenüber ist der Mieter- und Bauverein dabei genauso aufgeschlossen wie bewährten und soliden Bautechniken. Während des regen Bauens in der Rheinstrandsiedlung in den 1960er Jahren kamen etwa bei den Heizanlagen mancher Häuser schon außentemperaturabhängige Regeleinrichtungen zum Einsatz. Mit Hilfe von Modernisierungsprogrammen wurde nach und nach auch der Altbestand auf moderne Heiztechnik umgestellt und, wo immer möglich, Fassaden und Fenster energiesparend gedämmt. 2003 investierte der Mieter- und Bauverein in Daxlanden erstmals in den Bau von Passivhäusern. Damit reagierte die Genossenschaft auf den Wunsch vieler Mitglieder, weitere Potentiale zur Energieeinsparung zu nutzen. Dank Wärmetauschern und Energierückgewinnung kann bei den Passivhäusern auf eine konventionelle Heizungsanlage verzichtet werden. Weitere Gebäude in dieser Art entstanden seit Juli 2010 auch am Schliffkopfweg in Grünwinkel.

→ [S. 83](#)

Auch die Verwaltung des Mieter- und Bauvereins bemüht sich um Nachhaltigkeit. 2011 erhielt das Dach des Verwaltungsgebäudes eine Solaranlage und mit einem Smart Coupé begann 2014 die Umstellung des Fuhrparks auf Elektromobilität. Seit 2016 werden der Fuhrpark und

→ [S. 83](#)

das Verwaltungsgebäude mit Öko-Strom beliefert. Da Klimaschutz und Elektromobilität immer mehr Mieter beschäftigen, prüft der Mieter- und Bauverein ganz aktuell außerdem, wo überall Lademöglichkeiten für Elektroautos geschaffen werden können und welche Infrastruktur dafür nötig ist. Denn anders als bei Neubauten stellen Nachrüstungen in den bestehenden Tiefgaragen besondere Herausforderungen an Stromleitungen und Sicherheitskonzepte. An Ideenreichtum mangelt es den Verantwortlichen dabei nicht. Sei es das intelligente Elektrizitäts-Lastenmanagement oder auch der Bau von Stellplätzen für Elektroroller, deren Akkus einfach in den Wohnungen geladen werden können. Es bleibt spannend und lebendig im genossenschaftlichen Wohnungsbestand!



Solaranlage auf dem Dach des Verwaltungsgebüdes



Bert-Brecht-Straße 94 bis 112

## DAS PFLEGEHEIM HAUS KARLSRUHER WEG

---



Gerhard Damian 2008, Geschäftsführer von 1982 bis 2006

Eine besondere soziale Leistung des Mieter- und Bauvereins markiert der Bau des Pflegeheims Haus Karlsruher Weg in der Nordweststadt. Schon länger hatte den damaligen Direktor Gerhard Damian die Idee beschäftigt, einen Lebensraum für pflegebedürftige ältere Mitglieder zu schaffen und diesen genau auf ihre Bedürfnisse abzustimmen. Nach

längerem Abwägen überzeugte er seine Mitgenossen von der Idee, so dass im Oktober 2003 mit der Planung begonnen wurde. In Kooperation mit dem Badischen Landesverein für Innere Mission (BLV) und mit dem Architekturbüro Haug aus Achern erarbeitete der Mieter- und Bauverein ein Wohnkonzept mit familienähnlichen Strukturen. Damit beschränkten sowohl die Genossenschaft als auch der BLV als Betreiber des Pflegeheims Neuland in Karlsruhe. Die Heimbewohner sind in Wohngruppen eingeteilt, die sich jeweils eine Wohnküche teilen und ihren Alltag nach ihren individuellen Wünschen und Möglichkeiten gemeinsam mit ihren Betreuern gestalten.

Als Bauland bot sich der südliche Geländeteil des traditionsreichen, mittlerweile aber insolventen Karlsruher Fußballvereins (KfV) in der Weststadt an. Nach einer Änderung des Bebauungsplans für das Gelände, das in einer eigentlich als Grünschneise geplanten Zone lag, gelang dem Mieter- und Bauverein der Erwerb



eines Grundstücksteils. Am 7. November 2006 wurde der erste Spatenstich gesetzt und knapp zwei Jahre später das Pflegeheim feierlich eröffnet. Der Mieter- und Bauverein ist weiterhin verantwortlich für alle baulichen Maßnahmen an dem fünfgeschossigen Heim und seine Mitglieder werden bei der Belegung bevorzugt. Das Pflegeheim Haus Karlsruher Weg liegt heute an der Julius-Hirsch-Straße. Der Straßenabschnitt vor dem Gebäude

wurde im Mai 2013 im Gedenken an den im Konzentrationslager Auschwitz-Birkenau ermordeten Karlsruher Fußballspieler Julius Hirsch (1892–1943) umbenannt. Eine Gedenktafel vor dem Pflegeheim erinnert an die damaligen Nationalspieler des KFV, darunter auch Julius Hirsch, und die Deutsche Meisterschaft von 1910, bei der Julius Hirsch mit dem KFV zusammen den Titel holte.

VEREIN

# Hinter den Kulissen

---

**A**uch wenn der Mieter- und Bauverein immer größer geworden ist, sind die genossenschaftlichen Grundprinzipien doch unverändert dieselben geblieben. Aber wie funktioniert eine Genossenschaft eigentlich? Und wie kann sich jedes Mitglied in die Gemeinschaft einbringen?

Das wichtigste Organ einer Genossenschaft ist die Mitgliederversammlung, bei der über den grundsätzlichen Kurs der Gemeinschaft bestimmt wird. Jedes Mitglied hat dabei unabhängig von der Zahl seiner Geschäftsanteile eine Stimme. Hat eine Genossenschaft mehr als 1.500 Mitglieder, dann kann die Mitgliederversammlung von einer Vertreterversammlung abgelöst werden. Beim Mieter- und Bauverein wurde eine solche 1934 eingeführt.

Die Vertreter, die alle fünf Jahre von den Mitgliedern gewählt werden, vertreten deren Interessen vor allem bei den jährlichen Versammlungen. Da auf je 300 Mitglieder ein Vertreter zu wählen ist, sind es beim Mieter- und Bauverein mittlerweile 99 Vertreter, die diese Aufgabe wahrnehmen. Sie beraten über die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat, beschließen Satzungsänderungen, treffen Entscheidungen über die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Wahl des Aufsichtsrats. Außerdem kümmern sie sich um ganz alltägliche Anliegen der Mieter, seien es Probleme mit den Mülltonnen oder zu kleine Briefkästen. Mit diesem Engagement nehmen die Vertreter direkten Einfluss auf das Handeln der Genossenschaft. Oder wie es das Vorstandsmitglied Lothar Gall ausdrückt: »Die Vertreter fragen, die Verwaltung antwortet«.

Der Aufsichtsrat des Mieter- und Bauvereins trifft sich mehrmals jährlich. Er kontrolliert und berät den Vorstand, der das handelnde Organ der Genossenschaft ist. Viele Projekte werden im Aufsichtsrat intensiv

beraten, allerdings kommt es dabei nur selten zu Streitigkeiten. Der ehemalige Aufsichtsratsvorsitzende Horst-Dieter Bertsche erinnert sich, dass es eigentlich immer ein recht harmonisches Miteinander gegeben habe. Der Aufsichtsrat prüft auch den Jahresabschluss, bevor er von der Vertreterversammlung angenommen wird. Und er prüft die Vorschläge des Vorstands für die Verwendung des jeweiligen Jahresüberschusses, um den Vertretern anschließend darüber Bericht zu erstatten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats bringen dabei ihr Fachwissen aus unterschiedlichen Berufen ein, um die Ziele der Genossenschaft bestmöglich zu fördern.

Das gilt auch für den Vorstand, der vom Aufsichtsrat berufen wird. Der Vorstand leitet die Genossenschaft und führt deren Geschäfte. Alle 14 Tage trifft er sich, um sich zu beraten – sei es über Bauvorgaben, Verträge in der Bauunterhaltung, die finanzielle Situation, Personalplanungen oder auch Fragen von Mietern und Entwicklungen in der Mitgliederschaft. Außerdem entscheidet er über die Zulassung neuer Mitglieder und den Erwerb weiterer Geschäftsanteile.



Vorstand des Mieter- und Bauvereins im Dezember 2021

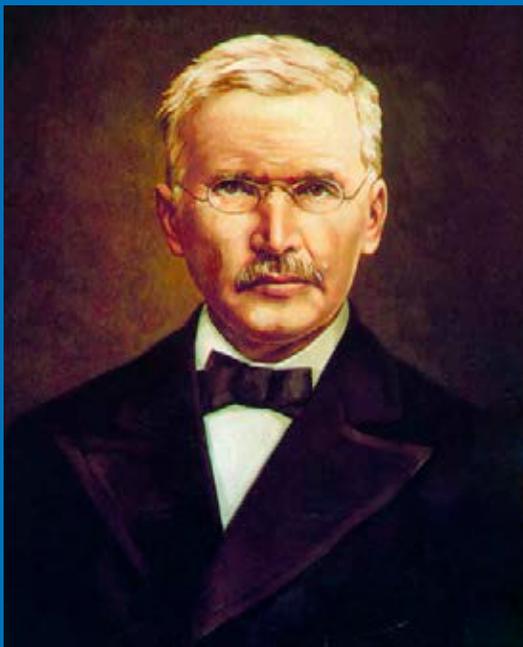
V.l.n.r.: Stephan Heizmann, Oliver Lutz, Lothar Gall und Geschäftsführer Jürgen Dietrich



Aufsichtsrat des Mieter- und Bauvereins im Dezember 2021, v.l.n.r. hinten: Thomas Häberle, Jochen Rastetter, Martin Beer, Klaus Riedling, Kurt Fuchs, Christian Müller, Dr. Maximilian Coblenz. vorne: Dr. Roland Vogel, Sigrid Feßler (Vorsitzende), Renate Föll, Regina König, Jürgen Hügler

## KLEINE GENOSSENSCHAFTSGESCHICHTE

---

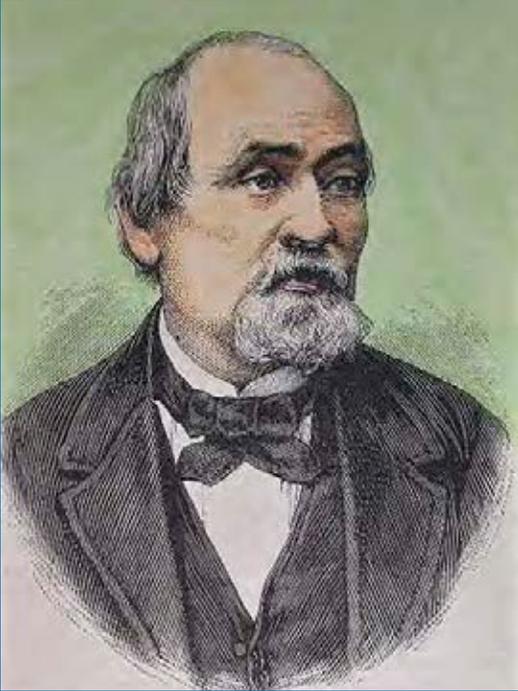


Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1870)

Um die Wohnungsproblematik in den aufstrebenden Industriestädten seit der Mitte des 19. Jahrhunderts zu meistern, taten sich vor allem Baugenossenschaften mit gemeinschaftlichem Kapital dabei hervor, die Missstände beseitigen zu helfen. Das neue Genossenschaftsgesetz von 1889 verlieh ihnen für ihre Arbeit einen enormen Aufschwung.

Wichtigster Punkt war die darin enthaltene Haftungsbeschränkung: Mitglieder einer Genossenschaft hafteten von nun an nicht mehr mit ihrem gesamten Besitz für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, sondern konnten nur mit ihrem Genossenschaftsanteil herangezogen werden. Infolge dieser wichtigen gesetzlichen Neuregelung entwickelten sich sehr rasch vielfältige Baugenossenschaften, die aus Arbeitervereinen und Gesellenverbänden, Kommunen, Kirchen und Parteien, aber auch aus Gewerkschaften hervorgingen. Fast immer beteiligten sich an ihrer Gründung auch sozial engagierte städtische Honoratioren, Politiker und auch Unternehmer.

Bei aller Individualität sind doch alle Baugenossenschaften den gleichen gesetzlichen Bestimmungen unterworfen, sodass sich ihre Satzungen ähneln. Ihr Ziel ist der Bau und die Bewirtschaftung erschwinglichen Wohnraums für ihre Mitglieder, die dieses Angebot auf Lebenszeit nutzen können. Dabei verwalten die Mitglieder ihre Genossenschaft selbst.



Hermann Schulze-Delitzsch (1879)

Allen gemeinsam ist daher das demokratische Prinzip, dass die Stimme jedes einzelnen Mitglieds zählt. Und gemeinsam sind ihnen auch Werte wie Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Die in manchem an die mittelalterlichen Zünfte erinnernde genossenschaftliche Idee hat nicht nur Baugenossenschaften hervorgebracht. Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818-1888) gilt als einer der Gründerväter des modernen Genossenschaftswesens in Deutschland. Als Bürgermeister

bemühte er sich vor allem um genossenschaftliche Zusammenschlüsse landwirtschaftlicher Betriebe, um die durch technische Entwicklungen und den freien Wettbewerb ins Hintertreffen geratenen Bauern zu stärken. Im Westerwald gründete er selbst 1847 einen ersten wohlthätigen Hilfsverein und in den 1860er Jahren den Heddesdorfer Darlehnskassen-Verein, der als erste Raiffeisenbank Deutschlands gilt. Von ihm stammt auch einer der berühmtesten Sätze zur genossenschaftlichen Idee: »Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele.«

Der Politiker und Jurist Hermann Schulze-Delitzsch (1808-1883) betrieb hingegen die Gründung von Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, in denen sich Handwerker gegenüber der wachsenden Großindustrie behaupten sollten. Er förderte auch die Gründung von Spar- und Konsumvereinen, aus denen sich die späteren Volksbanken entwickelten. Außerdem war er 1867 maßgeblich am Entstehen des ersten Genossenschaftsgesetzes in Preußen beteiligt. Bis heute stellt übrigens die gute rechtliche Absicherung von Genossenschaften in Deutschland eine Besonderheit im internationalen Vergleich dar.

# Sparen beim Mieter- und Bauverein

---

**S**chon ein halbes Jahr nach seiner Gründung kaufte der Mieter- und Bauverein das erste Grundstück und weitere sechs Monate später startete der Bau der ersten Wohnhäuser. Das dafür nötige Kapital konnte in so kurzer Zeit aber nicht nur aus den Anteilen der Genossenschaftsmitglieder zusammenkommen. Sehr rasch wurde daher der Beschluss gefasst, Darlehen auszugeben und mit vier Prozent zu verzinsen. Einen weiteren und noch zügigeren Weg, um sofort mit dem Bauen beginnen zu können, beschritten Vorstand und Aufsichtsrat nach einer gemeinsamen Sitzung im Juni 1898, indem sie mit persönlicher Bürgschaft einen ersten Baukredit bei der Vereinsbank Karlsruhe aufnahmen.

Um die genossenschaftliche Finanzlage zu stabilisieren, erfolgte 1900 auf Anregung des Kassenprüfers Hermann Misselbeck die Gründung einer eigenen Sparkasse. Bereits im ersten Jahr legten fast 200 Mitglieder rund 35.000 Mark an. Zehn Jahre später beliefen sich die Geldanlagen bereits auf 700.000 Mark, die Millionenmarke wurde 1918 geknackt.

Die Spareinrichtung des Mieter- und Bauvereins, die mittlerweile die größte Sparkasse einer Wohnungsgenossenschaft in Deutschland ist, hat sich über alle Krisen hinweg erfolgreich entwickelt. Nach der Geldentwertung der 1920er Jahre und der Einführung der Reichsmark im August 1924 wurden die bis zum Währungsschnitt gekennzeichneten Geschäftsanteile und Spareinlagen zunächst mit 40 Prozent von der Mark auf die Reichsmark umgestellt. Ein Jahr später wurde dieser Beschluss aufgehoben – die Geschäftsanteile wurden mit 90 Prozent, die Spareinlagen mit 50 Prozent bewertet. Eine sparerfreundliche Umstellung erfolgte auch

bei der Währungsreform 1948, als die Geschäftsguthaben eins zu eins und die Sparguthaben zehn zu eins umgestellt wurden.

Die Spareinlagen der Mitglieder werden in den Wohnungsbestand investiert, um damit Neubauprojekte und Modernisierungen zu finanzieren. Sie bilden das Rückgrat für viele Maßnahmen, die sonst nicht oder nur in geringerem Umfang möglich gewesen wären. Der Wohnungsbestand und der Grundbesitz der Genossenschaft bilden wiederum die Sicherheit für die Sparguthaben. Die gute Dividende, die der Mieter- und Bauverein seinen Mitgliedern zahlt, honoriert deren Vertrauen in ihre Genossenschaft. Außerdem bleibt das Geld vor Ort und sichert Arbeitsplätze in der Region.

Geldanlagen bei Genossenschaften sind verständlicherweise in Zeiten niedriger Zinsen bei Sparern sehr beliebt. Der Mieter- und Bauverein möchte jedoch keine Gelder annehmen, die nicht sinnvoll investiert oder angelegt werden können. Hier eine Balance herzustellen, stellt in der seit Jahren herrschenden Niedrigzinsphase die genossenschaftliche Sparkasse vor große Herausforderungen. 2015 fiel daher der Beschluss, die Anzahl der Geschäftsanteile pro Person zu begrenzen. Das Spargesamteinlagevolumen wurde zum 1. April 2020 auf eine Höhe von 100.000 Euro gedeckelt, damit auch in Zukunft das Sparen beim Mieter- und Bauverein für die Mitglieder attraktiv und sicher bleibt.



Ettlinger Straße 3

# Bauen in eigener Sache

---

In den allerersten Jahren seines Bestehens fanden die Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat des Mieter- und Bauvereins in verschiedenen Karlsruher Wirtshäusern statt. Die Verwaltung war in einer genossenschaftseigenen Wohnung in der Gervinusstraße untergebracht. Erst als durch die wachsende Mieterschaft und die rege Bautätigkeit immer neue Aufgaben dazukamen, wurden größere Räume bezogen. Im Mai 1905 richtete der Mieter- und Bauverein seine Büros im Anwesen Ettlinger Straße 3 ein, das er ein Jahr zuvor für 75.000 Mark erworben hatte. Hier war so viel Platz, dass man das erste Obergeschoss bis Ende der 1920er Jahre sogar vermieten konnte.

→ [S. 17](#)

Größere Umbauten standen an, nachdem die Genossenschaft 1934 auch noch das Nachbargebäude Nowackanlage 6 hatte kaufen können. Beide Häuser wurden neugestaltet und die Verwaltungsräume entsprechend ausgebaut. Freuen konnten sich die Mitarbeiter über die Ergänzung um einen Zeichensaal und um einen großen Sitzungssaal. Eine moderne Buchungsmaschine erleichterte die Schalterabfertigung. Und weil der Platz wieder mehr als ausreichend war, wurden im Verwaltungsgebäude noch drei neue Wohnungen integriert.

Der Kauf des Anwesens Ettlinger Straße 1 läutete im Jahr 1962 die völlige Neugestaltung der Verwaltungsräume des Mieter- und Bauvereins ein. Passend zu den rundum errichteten Neubauten fiel der Beschluss, auch dem Mieter- und Bauverein ein modernes Gesicht zu geben und die Verwaltung in das moderne Straßenbild der Ettlinger Straße einzubinden. Die aus dem 19. Jahrhundert stammenden, bereits mehrfach umgebauten Gebäude wurden komplett abgerissen und bis 1966 durch einen sechsstöckigen Neubau ersetzt. Eine großräumige Schalterhalle, die Buchhaltung

sowie die Abteilung für Geschäftsanteile fanden ihren Platz im Erdgeschoss. Darüber wurden die Geschäftsleitung, die Abteilung für Wohnungswesen, die Instandsetzungs- und Neubauabteilung sowie zwei Sitzungsräume untergebracht. Die oberen Stockwerke wurden an andere Unternehmen vermietet. Unter der Hoffläche entstand eine Tiefgarage.

Ein weiterer Umbau erfolgte knapp 40 Jahre später. Hatte man zunächst nur die in die Jahre gekommene Schaltherhalle erneuern wollen, wurde schnell klar, dass das gesamte Gebäude eine Modernisierung nötig hatte. Im Sommer 2003 zog der Mieter- und Bauverein also kurzerhand in das ehemalige Verwaltungsgebäude der Volkswohnung um, während die eigene Zentrale komplett saniert wurde. Eine Natursteinfassade, eine Wärmedämmung und neue Fenster zeigten nur das nach außen hin Sichtbare. Im Inneren wurde die Heizungsanlage modernisiert, neue Elektro- und Sanitärleitungen gelegt sowie Böden verlegt und Einbauschränke erweitert. Der Umbau wurde auch dazu genutzt, die EDV-Anlage umzustellen. Der Jahrhundertssummer 2003 hatte schließlich noch den Einbau einer Klimaanlage zur Folge. Für die Mitglieder sind ein lichtdurchfluteter Eingangsbereich, ein barrierefreier Zugang zum Schalterraum sowie bequeme Sitzmöglichkeiten Annehmlichkeiten, die sie seit September 2004 beim Besuch der Schaltherhalle genießen dürfen.

2011 erhielt das Dach der Verwaltung eine Solaranlage und zwei Jahre später wurden die Büroräume durch Einbeziehung einer weiteren Etage wiederum vergrößert. Seit Juli 2013 steht den Mitgliedern des Mieter- und Bauvereins außerdem eine modern und gemütlich eingerichtete Gästewohnung in einem Anbau zum Verwaltungsgebäude zur Verfügung. → [S. 83](#)



Kassenhalle 1966



Schalterhalle 2009

Neubau des Verwaltungsgebäudes  
des Mieter- und Bauvereins 1966,  
am rechten Bildrand der Neubau  
des DGB-Gebäudes, links die  
ehemalige Oberpostdirektion





Die 1968 eingeführte NCR-Buchungsmaschine

# Kommunikation

---

**A**uch die Art der Verwaltungsarbeit hat sich über die Jahrzehnte stark verändert. Um seinen Mitgliedern ein hervorragender Dienstleister zu sein, modernisierte sich der Mieter- und Bauverein vor allem seit der Nachkriegszeit büro- und kommunikationstechnisch immer wieder. Mitte der 1960er Jahre arbeiteten um die 50 Verwaltungsangestellte sowie knapp 30 Handwerker für die Genossenschaft, die die damals rund 4.000 Wohnungen und 14.000 Mitglieder zu betreuen hatten. Im Juli 1968 wurde der Mieter- und Bauverein mit der Inbetriebnahme der ersten elektronischen Datenverarbeitungsanlage zum Vorreiter unter den Baugenossenschaften. Die Umstellung des Rechnungswesens zahlte sich spätestens zum Jahresende 1969 aus, als die Abschlussarbeiten für Mieten, Spareinlagen und Geschäftsguthaben zur Freude aller erstmals in wesentlich kürzerer Zeit bewältigt werden konnten.

Die Umstellung auf externe Rechenzentren startete 1979 mit der Betreuung der Wohnungswirtschaft durch das Rechnungszentrum der Deutschen Bau- und Bodenbank AG (heute Aareal Bank AG). Die Daten der Spareinrichtung werden seit 1983 von der Karlsruher Fiducia (heute Atruvia) bearbeitet. Mit der Computertechnik direkt am Arbeitsplatz, die 1990 ihren Einzug hielt, vollzog sich ein weiterer Wandel. Wie sich die damalige Mitarbeiterin Inge Weiler erinnert, wurde die Arbeit dadurch wesentlich vereinfacht. Formulare mussten nun nicht mehr von Hand vorgeschrieben werden. Die Digitalisierung läutete bei der Wohnungsverlosung schließlich auch die letzte Stunde der traditionellen Holztrommel ein. Mittels eines für den Mieter- und Bauverein entwickelten Computerprogramms werden die Mieter seit 2020 auf Knopfdruck ermittelt.

→ [S.101](#)

Auch auf anderen Kanälen arbeitet der Mieter- und Bauverein digital. Seit 2014 sind Mietinserate nur noch auf der eigenen Internetseite und nicht

mehr in der Zeitung zu finden. Damit reagierte der Mieter- und Bauverein auf die zunehmende Nutzung von Immobilienportalen und die enorm gestiegenen Kosten für Zeitungsinserate: Jährlich über 70.000 Euro wollte man lieber in die Instandhaltung von Wohnungen investieren. Ein Vorteil des digitalen Angebots liegt auch darin, dass Interessenten vorab mit einem ausführlichen Exposé über die gewünschten Wohnungen informiert werden können.

Das E-Banking ergänzt seit 2016 das Serviceangebot des Mieter- und Bauvereins. Die Mitglieder können ihre Spareinlagen jetzt unabhängig von den Öffnungszeiten verwalten. Und im März 2020 veröffentlichte die Verwaltung zusammen mit dem neuen Mieterportal auf der Internetseite die »Mein MBV«-App. Ein logischer Schritt war nun auch die Digitalisierung des Bewerbungsverfahrens, das seit Juli 2020 ausschließlich über das Verlosungsportal des Mieter- und Bauvereins möglich ist. Diese Entwicklungen waren schon lange in Planung, befördert hat sie aber auch der Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 und die damit notwendigen Beschränkungen persönlicher Kontakte. Die Offenheit der Genossenschaft gegenüber neuen technologischen Entwicklungen ermöglichte es, schnell auf die Herausforderungen zu reagieren und sowohl den Kontakt zu den Mitgliedern als auch die gemeinsame Arbeit aufrechtzuerhalten – egal ob im Home-Office oder vor Ort.

Und auch die Online-Wahl ist etwas Neues beim Mieter- und Bauverein. Die für das Jahr 2020 anstehenden Vertreterwahlen sowie eine im April 2020 geplante Mitgliederversammlung mussten notgedrungen neu organisiert werden. Da eine Präsenzveranstaltung bei rund 29.000 Mitgliedern unter den Bedingungen einer Pandemie nicht durchführbar war, wurde eine neue Wahlordnung beschlossen, die auch Online- und Briefwahlen ermöglicht. Und das Ergebnis überzeugte: Die Wahlbeteiligung stieg im Vergleich zu 2015 enorm. Sechsmal so viele Mitglieder gaben ihre Stimme ab. Auch hatten sich erfreulicherweise mehr Bewerber zur Wahl gestellt, wodurch einige neue Gesichter beim ersten Treffen der neu gewählten Vertreterversammlung im Sommer 2021 begrüßt werden konnten.



Auszählung der per Briefwahl abgegebenen Stimmzettel zur Vertreterwahl 2021



Letzte Wohnungsverlosung mit Holztrommel am 11. Dezember 2019

# Arbeiten beim Mieter- und Bauverein

---

**U**m konkurrenzfähig zu bleiben, müssen sich auch Genossenschaften wirtschaftlich organisieren und so tritt der Mieter- und Bauverein heute folgerichtig als moderner Dienstleister auf. Motivierte und gut ausgebildete Mitarbeiter sorgen dafür, dass Verwaltung und Sparkasse reibungslos laufen und der Wohnungsbestand auf höchstem Niveau gehalten wird.

Als Arbeitgeber bietet der Mieter- und Bauverein sichere Arbeitsplätze und verantwortungsvolle Aufgaben. Selbstverständlichkeit sind mittlerweile flexible Arbeitszeitmodelle, eine 37-Stunden-Woche und eine betriebliche Altersvorsorge. Gefördert wurde und wird auch immer das gemeinsame Feiern und der gemeinsame Sport. So kam etwa der ehemalige Bauleiter Gerd Arheidt über den Fußball mit dem Mieter- und Bauverein in Kontakt. Einmal angeheuert, bestritt er dann so manches Turnier gegen andere Karlsruher Wohnungsunternehmen. Bei der Firmenlaufmeisterschaft B2Run nahm die Mannschaft des Mieter- und Bauvereins erstmals 2011 teil und konnte auch gleich den Sieg in der Kategorie der Karlsruher Klein- und Mittelunternehmen für sich verbuchen.

Entsprechend positiv ist die Resonanz. Das 120-jährige Jubiläum nahm der Mieter- und Bauverein zum Anlass, ein zeitgemäßes Leitbild und einen neuen Slogan zu entwickeln. Man will damit nach außen signalisieren, wofür der Mieter- und Bauverein steht. Den Mitarbeitern bietet das neue Leitbild Orientierung, Identifikation und einen verbindlichen Handlungsrahmen für die tägliche Arbeit. In die Erarbeitung waren alle mit eingebunden, das Ergebnis spiegelt daher wider, wie die Mitarbeiter ihr Unternehmen sehen und welche Werte sie sich im Umgang mit Mitgliedern, Mietern, Sparern und

Vorgesetzten wünschen: Ein gutes Miteinander, Freundlichkeit, Respekt, Zuverlässigkeit und verbindliche Kommunikation. Um das Leitbild täglich präsent zu halten, wurde bei der Neugestaltung des Treppenhauses im Verwaltungsgebäude ein Design der Ettlinger Künstlerin Barbara Denzler integriert, das die Werte des Leitbilds mit der Geometrie des Aufgangs verknüpft.

Auch für den neuen Slogan des Mieter- und Bauvereins erwies sich die Kreativität der Gruppe als beste Wahl. Aus vielen Ideen wurden drei in die engere Auswahl genommen und Vorstand, Aufsichtsrat sowie Mitarbeitern zur Abstimmung gestellt. Der Sieger dieser Abstimmung lautet: »Menschen Bauen Vertrauen«. Er umfasst, angelehnt an das Kürzel des Mieter- und Bauvereins - MBV, treffend die Kernpunkte der Genossenschaft. Denn sie arbeitet und lebt für ihre Mitglieder und schätzt das Menschliche im Miteinander. Das Bauen ist tägliches Geschäft und Vertrauen die Grundlage jeder Beziehung, so wie es sich auch der Mieter- und Bauverein für die Zukunft wünscht.



## DIE BELEGSCHAFT DES MIETER- UND BAUVEREINS

---

**D**ie Abteilung für **Geschäftsanteile** nimmt Beteiligungserklärungen entgegen und führt das Genossenschaftsregister. Auch Anträge auf Wohnungsbauprämien, Kontostands- und Dividendenbescheinigungen werden hier bearbeitet.

Die Abteilung **Öffentlichkeitsarbeit** organisiert die Vertreter- und Mitgliederversammlungen, aber auch Richtfeste und Seminare. Hier werden außerdem das Informationsblatt »Zuhause« und der Geschäftsbericht gestaltet.

Die Abteilung **Rechnungswesen** verwaltet unter anderem das Online-Banking,

bearbeitet Darlehen, Steuern und Versicherungen oder führt die Bilanz der Genossenschaft.

Die **Registratur** sorgt für einen reibungslosen Ablauf in der Verwaltung durch den Nachschub an Büromaterial, den Versand der ausgehenden Post, die Verteilung von Postmappen und die Archivierung wichtiger Dokumente.

In der **Vermietung** kümmern sich vier Teams um die Bereiche Miete, Betriebskosten, Beschwerden und die Verlosung freierwerdender Wohnungen. Das Soziale Management ist darüber hinaus ein wichtiges Thema. Außerdem werden



Mietinteressenten beraten und neue Dauernutzungsverträge ausgestellt.

Alle Mitarbeiterangelegenheiten werden in der **Personalabteilung** bearbeitet. Neben der Aus- und Weiterbildung oder der Gesundheitsvorsorge zählen dazu unter anderem die Betreuung von Dienstreisen oder die Entgeltabrechnung.

In der **Sparabteilung** werden Kontostandsbestätigungen, Steuerbescheinigungen und Vollmachten ausgestellt. Stirbt ein Sparer oder muss er gesetzlich betreut werden, ist die Sparabteilung ebenfalls gefragt.

Die **Technische Abteilung** verwaltet Reparaturen, die Bestellung von neuen Schlüsseln, die Instandhaltung von

Aufzügen oder die Verkehrssicherung. Ihre Techniker sind, aufgeteilt auf Wohngebiete, zuständig für die Koordination von Wohnungsumbauten und Bad- oder Dachsanierungen sowie Großmodernisierungen und Wohnungsabnahmen. Hausmeister sind die ersten Ansprechpartner für die Mieter. In drei Regiebetrieben kümmern sich außerdem Schreiner, Elektriker und Maler um verschiedene Reparaturen.

Die **IT-Abteilung** kümmert sich um die Ausrüstung und Wartung der Verwaltung mit Informationstechnologie. Damit sorgt sie ebenfalls für einen reibungslosen Ablauf der Arbeit und der Kommunikation mit Mitgliedern, Mietern und Sparern.



## DAS LEITBILD

---

**A**ls Genossenschaft fördern wir das **Miteinander** unserer Mitglieder, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch kunden- und teamorientiertes Handeln.

**Freundlichkeit** heißt für uns Aufmerksamkeit gegenüber Anderen, aktives Zuhören sowie Hilfsbereitschaft. Wir sehen sie als Basis einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.

**Respekt** bedeutet für uns gegenseitige Wertschätzung und Achtung. Wir nehmen aufeinander Rücksicht und sind offen für andere Meinungen.

**Zuverlässigkeit:** Wir handeln verantwortungsbewusst und halten uns an Vorgaben und Vereinbarungen. Durch unsere verlässliche Arbeit stärken wir das Vertrauen von Mitgliedern, Kolleginnen und Kollegen.

**Kommunikation:** Wir geben Informationen gezielt, sachlich und rechtzeitig weiter, um damit Transparenz und Vertrauen zu schaffen.

# CHRONOLOGIE

---

# 1897

**März**

Erste Generalversammlung des Mieter- und Bauvereins

---

---

# 1924

**Februar**

Fertigstellung des einhundertsten Hauses in der Winterstraße

---

---

# 1899

**April**

Bezug der ersten fünf Häuser in der Karlsruher Südstadt

---

---

# 1933

**Oktober**

Fertigstellung des Gottesauer Blocks

---

---

# 1900

**Februar**

Gründung der Sparkasse des Mieter- und Bauvereins

---

---

# 1934

**April**

Einführung der Vertreterversammlung

---

---

# 1905

**Mai**

Bezug des ersten Verwaltungsgebäudes in der Ettlinger Straße 3

---

---

# 1935

**Dezember**

Verschmelzung mit der Vereinigten Handwerker Karlsruhe-Beiertheim eGmbH

---

---

# 1912

**März**

Gründung des badischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen

---

---

# 1936

**September**

Fertigstellung des Meidinger Blocks

---

---

# 1937

**Juli**

Bezug der ersten Häuser in der Rheinstrandsiedlung und Verschmelzung mit der Wohnungsbaugenossenschaft Karlsruhe eGmbH

---

# 1940

**November**

Verschmelzung mit der Siedlungsgenossenschaft Weiherfeld eGmbH

---

# 1941

**Juni**

Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Bau- und Eigenheimsiedlungs-Genossenschaft Durlach eGmbH

---

# 1942

**Juni**

Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Park-Siedlungsgenossenschaft Eigenhandbau eGmbH Karlsruhe

---

---

# 1946

**März**

Erste Nachkriegs-Vertreterversammlung und Wahl eines neuen Vorstands (Vorsitz: Heinrich Coblenz) und Aufsichtsrats (Vorsitz: Christian Schneider)

---

# 1955

**Oktober**

Bezug des Hochhauses im Bauprojekt Schmiederplatz

---

# 1966

**September**

Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes in der Ettlinger Straße 1

---

# 1968

**Juli**

Umstellung des Rechnungswesens auf die elektronische Datenverarbeitung

---

# 1971

**Juni**

Bezug des Hochhauses Wolfartsweierer Straße 1

---

---

# 1973

**November**

Einführung eines zweiten  
Pflichtgeschäftsanteils

---

# 1974

**November**

Bezug der ersten Wohnungen  
in der Waldstadt

---

# 1980

**Oktober**

Anbindung der Rheinstrandsiedlung  
an das Straßenbahnnetz

---

# 1989

**Dezember**

Aufhebung des Wohnungs-  
gemeinnützigkeitsgesetzes

---

# 1997

**100 Jahre**

Mieter- und Bauverein mit 24.517  
Mitgliedern, 6.709 Wohnungen  
und Spareinlagen in Höhe von  
97,2 Millionen Euro

---

---

# 2002

**Januar**

Freischaltung der Internetseite

---

# 2004

**März**

Bezug der ersten Passivhäuser  
in Daxlanden

**September**

Wiedereröffnung des umgebauten  
Verwaltungsgebäudes

---

# 2008

**August**

Fertigstellung und Bezug des  
Pflegeheims Haus Karlsruher Weg

---

# 2011

**März**

Start des Sozialmanagements mit  
einer Kooperation mit dem AWO  
Kreisverband Karlsruhe Stadt e. V.

---

# 2013

**Juli**

Fertigstellung einer Gästewohnung  
im Verwaltungsgebäude

---

# 2015

**Oktober**

Baufreigabe für neue Gebäude  
am Albufer in Grünwinkel

---

# 2016

**November**

Einführung des E-Banking bei  
der Sparkasse des Mieter- und  
Bauvereins

---

# 2018

**Oktober**

Baubeginn in Rheinstetten-  
Mörsch und damit erstmals  
außerhalb der Stadtgrenzen

---

# 2019

Erwerb des im Bau befindlichen  
Bauvorhabens »Sonnenallee«  
in Eggenstein-Leopoldshafen

---

# 2020

**Januar**

Erste digitale Wohnungsverlosung

**Juli**

Digitalisierung des  
Bewerbungsverfahrens auf  
Wohnungen

**November bis Dezember**

Erste Online- und Briefwahl der  
Vertreter

---

# 2021

**Mai**

Start des Projekts »Urban  
Farming« in Kooperation mit dem  
Ackerdemia e.V.

# Bildnachweis

Seite 6 Eiling Ingenieure GmbH

Seite 9 Oliver Hurst

Seite 20: ONUK Bernhard Schmitt

Seite 39 Oliver Hurst

Seite 59 ONUK Bernhard Schmitt (Bild Brunnenäckerweg)

Seite 60 Oliver Hurst

Seite 63 Oliver Hurst

Seite 66 Knipsreflex

Seite 69 Stefan Sternberg

Seite 72 Oliver Hurst

Seite 74 ONUK Bernhard Schmitt (Bilder Treppenhaus und Wandarbeiten)

Seite 76 ONUK Bernhard Schmitt

Seite 80 ONUK Bernhard Schmitt

Seite 83 ONUK Bernhard Schmitt (unten)

Seite 89 Oliver Hurst

Seite 90/91 Gemeinfrei

Seite 97 ONUK Bernhard Schmitt (Bild Schalterhalle 2009)

Seite 104/105 Oliver Hurst

Titelbild Oliver Hurst

Alle übrigen Bilder stammen aus dem Archiv oder von Mitarbeitern des Mieter- und Bauvereins.







Mieter-

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12