

"Was dem einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele."

Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818–1888)

#### 4 Inhaltsverzeichnis





Grußworte Editorial	5 15
Kapitel 1	
Wie alles begann	
Am Anfang war Massenmigration	18
Vom Gartenstadt- zum Genossenschaftsgedanken	22
Die Wurzeln des Bauvereins Fürth	26
Ereignisse und Schlagzeilen des Jahres 1898	28
Kapitel 2	
100 bewegte Jahre	
Der Bauverein – Verein oder Genossenschaft?	32
	Editorial  Kapitel 1  Wie alles begann  Am Anfang war Massenmigration  Vom Gartenstadt- zum Genossenschaftsgedanken  Die Wurzeln des Bauvereins Fürth  Ereignisse und Schlagzeilen des Jahres 1898  Kapitel 2  100 bewegte Jahre  Der Bauverein – Verein

2.3	Schlaglichter eines Jahrhunderts	40
2.4	Exkurs: 1914 – der Aufschwung reißt ab	42
2.5	Wohnkomfort gestern und heute	46
2.6	Dekonstruktion und Wiederaufbau	48
2.7	Bündelung der Kräfte: die ARGE Fürth	54
2.8	Das II. Wohnungsbaugesetz	56
2.9	Exkurs: die Geburt der Einbauküche	62
2.10	Der Bauverein als Stadtteil- Mitbegründer: die Hardhöhe	64
2.11	Exkurs: Abschaffung des Wohnungsgemein- nützigkeitsgesetzes	68
2.12	2 Endlich ein eigenes Bad	72
2.13	Situation zum 100-jährigen Jubiläum 1998	76







TZ 🖖	1 O
Kapi	гді К
mapr	

#### Das fünfte Vierteljahrhundert

3.1	Vom Mieter- zum Vermietermarkt	82
3.2	Kunst am Bau	86
3.3	Warum ausgerechnet Gaststätten?	88
3.4	Der Bauverein unter Benno Ulrich 1997-2014	90
3.5	Der Sanierungsbedarf nimmt zu	94
3.6	Endlich wieder Neubau!	98
3.7	2 0. 200.02000.	100
3.8	Wird Wohnen zum Luxus?	102

#### Kapitel 4

Tradition gestaltet Moderne – der Bauverein heute

**4.1** Das Prinzip "Gebaute Nachhaltigkeit" 106

4.2	Mehr Wohnraum bitte: die Neubautätigkeit	110
4.3	Architekten und Techniker: Zusammenarbeit mit dem Bauverein	112
4.4	Wenn Mieten galoppieren	118
4.5	Wir sind Energiepolitik – Modernisierungen als Programm	122
4.6	Was genießen Genossen? Genossenschaft für Beginner	126
4.7	Warum ich beim Bauverein wohne	130
4.8	Insolvenz – wer zahlt die "Zeche"?	134
4.9	Rücklagen sehr gerne – Gewinne nie	136
4.10	Zufriedenheit als Programm	138
4.11	Die Bedeutung des Bauvereins in der Wohnungslandschaft	140

#### Kapitel 5

#### Die Utopie beginnt jetzt – Wohnen in 25 Jahren

	Wohnen in 25 Jahren	
5.1	Zukunftsgarant Nachhaltigkeit	144
5.2	Die Städte von Morgen – Zukunfts-Stätten	148
	Anhang Wohnungsbestand 2023	154
	Organe im Jubiläumsjahr und Zei	ttafel
	Literaturverzeichnis	165
	Bildnachweis	167

Impressum
Herausgeber:
Bauverein Fürth eG,
Herrnstraße 64a, 90763 Fürth
www.bauverein-fürth.de
info@bauverein-furth.de
Telefon: +49 911 / 97 342-0
Gesamtkonzept, Text & Koordination:
Tilmann Grewe, post@extrascharf.net
Gestaltung, Typografie & Satz: Zeichen und Zeit
GmbH, Nürnberg, info@zeichenundzeit.de
Redaktion: Frank Höppner, Tilmann Grewe
Lektorat: Christian Liederer, liederer@scriptory.de
3000 Exemplare, gedruckt im Februar 2023
Druck & Verarbeitung: Nova Druck
Goppert GmbH, Nürnberg



#### Sehr geehrte Genossinnen und Genossen des Bauvereins Fürth,

zum 125-jährigen Jubiläum darf ich aus dem Rathaus herzlich und dankbar gratulieren.

Die großartige Erfolgsgeschichte des Bauvereins ist in vielen Stadtteilen Fürths sicht- und wahrnehmbar, sei es in der schönen Südstadt, auf der attraktiven Hardhöhe oder im schönen Vorort Burgfarrnbach.

Überall wurden und werden Wohnungen gebaut, saniert und wird Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung gestellt. Die Bedeutung des bezahlbaren Wohnraums für unsere Bevölkerung ist gar nicht hoch genug einzuschätzen. Sie gehört zu den wichtigsten sozialpolitischen Aufgaben dieser Stadt.

Der Bauverein leistet hierfür seit nunmehr 125 Jahren einen großartigen und bedeutenden Beitrag. Ich danke allen Akteuren, sei es im Vorstand oder Aufsichtsrat, und allen Genossinnen und Genossen, die ihrer Genossenschaft vertrauen und sie unterstützen. Ich bin ein überzeugter Anhänger der Genossenschaftsidee und würde mir viele Nachahmer, auch nach 125 Jahren, wünschen.

Bleiben Sie alle gesund, stark und behütet und mit viel Freude bei weiteren Projekten. An Herausforderungen hat es nie gefehlt in der langen Geschichte des Bauvereins, so wird diese Genossenschaft auch die aktuellen Herausforderungen des Klimawandels und der energetischen Sanierung vorbildlich meistern.

Diese Innovationskraft wurde immer wieder unter Beweis gestellt, wie etwa bei den Solardächern, und auf die Fortsetzung dieser erfolgreichen Zusammenarbeit freue ich mich sehr.

Herzlich Ihr

Dr. Thomas Jung

Oberbürgermeister der Stadt Fürth



Der Bauverein Fürth eG feiert am 20. März 2023 seinen 125. Geburtstag! Eine Unternehmensgeschichte dieses zeitlichen Ausmaßes ist keine Selbstverständlichkeit. Aber auch der Inhalt dieser unternehmerischen Aktivität ist alles andere als konventionell!

Der Bauverein Fürth eG sorgt vielmehr seit 125 Jahren für sicheren, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum. Der Bauverein Fürth hält zum 31.12.2022 einen Bestand von 1850 Wohnungen und stellt damit eine signifikante Größe im Spektrum der bayerischen Wohnungsgenossenschaften dar. Das segensreiche Wirken des Bauvereins beschränkt sich nicht nur auf die Mitglieder der Genossenschaft, sondern reicht über deren Grenze hinaus.

Die traditionell sehr rege Bau- und Modernisierungstätigkeit des Bauvereins sorgt für verlässliche Aufträge an die örtliche Wirtschaft. Durch die fachkundige Herangehensweise der Verantwortlichen im Bauverein bei Neubau und Modernisierung werden die gesellschaftspolitisch wichtigen Ziele von Klimaschutz und sozialer Verträglichkeit trotz immenser Herausforderungen in besten Ausgleich gebracht.

Der Blick in die Geschichte des Bauvereins Fürth und sein heutiges Wirken zeigen uns, welche Potenziale in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft stecken. Die Prinzipien Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Selbsthilfe sind im Bauverein zum Leuchten gebracht. Das genossenschaftliche Wirtschaften, der Rückfluss der Erträge in Bestandserhaltung und Neubau bei gleichzeitiger Bezahlbarkeit der Nutzungsentgelte führt hier zu schönsten Ergebnissen. Dies alles erfüllt uns, den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., mit großer Freude, zumal der Bauverein Fürth eine der Genossenschaften ist, welche den Verband im Jahr 1909 gegründet haben.

Eine Wohnungsgenossenschaft ist kein Selbstläufer. Vielmehr bedarf es immer auch der Menschen, die sich zur Verwirklichung der Vorhaben in Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiterschaft einsetzen. Nicht zuletzt kommt es auch auf Mitglieder an, die ihre Genossenschaft wohlwollend begleiten. Dem Bauverein Fürth eG sowie all den Menschen, die sich in der Vergangenheit für ihn eingesetzt haben und heute einsetzen, sagen wir ein herzliches Dankeschön, verbunden mit tiefem Respekt für das so erfolgreiche Wirtschaften! Wir wünschen Ihnen allen weiterhin alles Liebe und Gute für Ihr so segensreiches Tun!

Dr. Stefan Roth Justiziar und Mitglied des Vorstands Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.



#### Der Bauverein – aus der Not geboren und aktueller denn je.

Die Städte gewinnen weiterhin enorm an Bedeutung – das ist so und war bereits vor 125 Jahren der Fall.

Um der Wohnungsnot im Zuge der Industrialisierung innerhalb der Stadt Fürth Herr zu werden, wurden die Betroffenen damals selbst aktiv und gründeten die Genossenschaft Bauverein Fürth eG. Dieses aktive Handeln zeichnet den "Bauverein" bis heute aus. Mit einem Wohnungsbestand von 1850 Wohnungen ist diese Genossenschaft heute nicht nur die älteste, sondern die größte ihrer Art in der Stadt Fürth.

Als Stadtbaurätin der Stadt Fürth bin ich extrem dankbar für diese erfolgreiche genossenschaftliche Arbeit der letzten 125 Jahre. Mit dem Bauverein Fürth eG hat die Stadt Fürth einen Partner an ihrer Seite, der nicht nur Wohnraum zur Verfügung stellt und das Stadtbild in zahlreichen Ortsteilen prägt, sondern den Genossenschaftsgedanken vorbildlich lebt. Hier entsteht mit hoher Verantwortung und Verbundenheit für die Genossinnen und Genossen bezahlbarer Wohnraum und eine zufriedene Gemeinschaft.

Neben dem Genossenschaftsgedanken steht das Prinzip des nachhaltigen Bauens schon immer an oberster Stelle. So investiert der Bauverein Fürth eG seit Jahrzehnten über seine Neubautätigkeit hinaus auch in die Sanierung und Weiterentwicklung des Bestands. Mit diesen nachhaltigen Investitionen gestaltet die Genossenschaft bis heute kontinuierlich die Stadt und die Zukunft aktiv mit.

Dafür danke ich ganz herzlich. Mein herzlicher Glückwunsch zum 125-jährigen Bestehen und weiterhin alles Gute für die genossenschaftliche Arbeit des Bauverein Fürth eG wünscht

Ihre

Christine Lippert Stadtbaurätin der Stadt Fürth



Aus der großen Wohnungsnot im Stadtbereich Fürth heraus erfolgte die Gründung der Genossenschaft Bauverein Fürth eG am 20. März 1898 als Mieter- und Hausbauverein. Das Ziel war seinerzeit angesichts des explosionsartigen Anwachsens der Bevölkerung zu Beginn der Industrialisierung, sichere und für alle bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

Bereits drei Monate nach der Gründung wurde mit dem Bau des Wohnhauses Kaiserstraße 101 begonnen. Mit Mut und Weitsicht meisterte die Vorstandschaft auch nach dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg die schwierigen Zeiten sehr gut und verlor gleichzeitig nie den Blick für die Zukunft.

Auch heute ist das Thema Wohnen erneut im Fokus, auch wenn die Situation sicherlich nicht vergleichbar ist mit den frühen Gründerjahren. Dennoch fehlt auch in Fürth bezahlbarer und mietsicherer Wohnraum. Deshalb sind wir, die Genossenschaft Bauverein

Fürth eG, unverändert diesem zentralen Ziel der Wohnungsbaugenossenschaften treu geblieben und werden es auch weiter bleiben. Durch gezielten Neubau und die Sanierung des bestehenden Wohnungsbestandes kann die Genossenschaft einer breiten Mieterschaft bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet Fürth unverändert anbieten.

Großer Dank gilt für die bisherigen 125 Jahre den jeweiligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Organen für ihren unermüdlichen Einsatz und ihr Engagement. Deshalb sehen wir es als unsere Verpflichtung und die unserer Nachfolger an, für die nächsten Jahrzehnte bezahlbaren und umweltgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und diesen zu bewahren.

Peter Fuchs Vorsitzender des Aufsichtsrates



125 Jahre Bauverein Fürth eG: Der Vorstand blickt an diesem Tag mit Freude, aber auch mit Demut auf die Geschichte unserer Genossenschaft.

Seit 1898 steht Fürths älteste und größte Wohnungsgenossenschaft für gutes und sicheres Wohnen. Bereits zu unserem 100-jährigen Jubiläum haben wir in einem Buch unsere Geschichte dargelegt. In dieser Fortschreibung möchten wir Sie auf eine kleine Zeitreise mitnehmen, die die bewegende Geschichte unserer Genossenschaft nochmals nachzeichnet und die seither vergangenen 25 Jahre beleuchtet. Alle Epochen waren geprägt von Schwierigkeiten, aber auch von Chancen, von Menschen, die Kraft und Mut hatten anzupacken, von Plänen sowie von Ereignissen, die manche Vorhaben durchkreuzten.

Bis heute steht immer das Ziel im Mittelpunkt, den Mitgliedern guten, sicheren und zeitgemäßen Wohnraum zu fairen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel war seit jeher die Aufgabe des Vorstands, des Aufsichtsrats und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Alle Mitwirkenden denken und handeln langfristig, manche Entscheidung wirkt sich erst Jahrzehnte

später positiv für unsere Genossenschaft und damit für unsere Mitglieder aus. Heute nennt man dies nachhaltige Unternehmensführung. Dieser Gedanke herrscht seit 125 Jahren in der Genossenschaft, so dass sie heute noch immer ein gesundes und aktives Wohnungsunternehmen ist. Dies ermöglicht es, auch in den aktuell schwierigen Zeiten handlungsfähig zu bleiben.

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft. Unsere Genossenschaft ist dafür aufgestellt. In den letzten fünf Jahren wurden 86 neue Wohnungen gebaut, viele Anwesen saniert oder modernisiert. Unsere Mitglieder können seit diesem Jahr unsere modernisierte Geschäftsstelle barrierefrei erreichen.

Wir sehen noch viele Möglichkeiten, die wir umsetzen wollen. Dies geht aber nur gemeinsam, mit der Unterstützung unserer Mitglieder und in enger, vertrauensvoller Zusammenarbeit in den Gremien. Und mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihre Arbeit den Erfolg unserer Genossenschaft maßgeblich ermöglichten und täglich ermöglichen. So wie seit 125 Jahren.



### **Editorial**

Der Gedanke, die Bauverein Fürth eG vor 125 Jahren zu gründen, war bei Licht betrachtet aus der Not geboren. Wie überall in Deutschland hatte die grassierende Armut auf dem Land bis zum Ende des 19. Jahrhunderts Zehntausende von Menschen nach Fürth getrieben. Die Manufakturen und Fabriken, deren Zahl in den Städten beständig zunahm, versprachen Arbeit – und damit Überleben. Oder sollte man besser sagen: Vegetieren?!

Um gut 120 Prozent war die Bevölkerung Fürths in den letzten 30 Jahren des 19. Jahrhunderts gewachsen. Ein gigantischer Zuzug, der unbeschreibliches Wohnungselend zur Folge hatte. Private Bauherren versuchten, aus der Not Kapital zu schlagen. Und der Stadtmagistrat Fürths tat damals – im Grunde nichts. Mitfühlende Bürger mochten dem schließlich nicht mehr tatenlos zusehen: In der damaligen Gaststätte "Bavaria" (Königstraße 92) riefen sie am 20. März 1898 den "Mieterund Hausbauverein Fürth" ins Leben.

125 Jahre später gehört die Bauverein Fürth eG zu den wichtigsten Anbietern von Wohnraum in der Stadt, und die Genossenschaft ist einer der Garanten für bezahlbares Wohnen zwischen Vach und Weikershof, Burgfarrnbach und dem Ronhof. Mit 1906 eigenen Wohnungen sowie 60 Siedlungshäusern gilt der Bauverein zudem heute als die größte der vier Fürther Wohnungsgenossenschaften.

Es bedurfte viel Mut und unternehmerischen Weitblick, Ideenreichtum und Durchsetzungskraft all seiner Vorstandsmitglieder und Aufsichtsräte, um die Genossen und deren immer wieder wachsenden. Gemeinschaftsbesitz durch schwierigste Zeiten zu bringen, ja mitunter zu retten: der Erste Weltkrieg, die Weltwirtschaftskrise im Gefolge des New Yorker Börsencrashs von 1929 und das Grauen des Nationalsozialismus gepaart mit dem Zweiten Weltkrieg, die Kohle- und die Ölkrise der 1960er bzw. 1970er Jahre oder die Globale Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Seit 2020 nun bedrückt die Corona-Pandemie die Genossenschaft und ihre Mitglieder, die im Februar 2022 nahtlos in den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine mit all seinen wirtschaftlichen Folgen mündete.

Doch diese Publikation möchte vor allem die vielen erfolgreichen, zukunftsweisenden Jahrzehnte des Bauvereins nachvollziehbar machen. Dies beginnt mit dem riesigen Mitgliederzulauf und den stolzen Wohnungsbau-Erfolgen der ersten Jahrzehnte und reicht über die Mitgestaltung des neuen Stadtteils Hardhöhe sowie umfassende Modernisierungs-Programme bis zu den zahlreichen Neubau-Projekten der jüngsten Zeit. Nicht zuletzt soll diese Reise durch zwölfeinhalb Jahrzehnte auch kleine Einblicke in das Wesen einer Wohnungsgenossenschaft ermöglichen sowie das Zusammenleben der Genossen bzw. das Arbeiten für den Bauverein ein wenig erfahrbar machen.

125 Jahre sind eine lange Zeit – und doch aus Sicht des Bauvereins ein rein kalendarisches Alter. In ihrem Herzen ist diese Genossenschaft jung geblieben, ihr Denken und Handeln zeigt sich mehr denn je zukunftsgewandt: Nachhaltiges Bauen, die Stadt im Klimawandel oder der Verkehr der Zukunft, der im Verlauf der kommenden Jahrzehnte einen tiefgreifenden Wandel erfahren wird, bestimmen inzwischen unternehmerische Entscheidungen maßgeblich mit. So dürfen wir heute schon gespannt sein zu sehen, wo die Bauverein Fürth eG zu seinem 150-jährigen Jubiläum stehen wird.

Tilmann Grewe

# WIE ALLES BEGANN





Genau genommen, ist die Bauverein Fürth eG ein Kind der Hochindustrialisierung im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts. Armut trieb die Menschen in Massen vom Land in die prosperierenden Städte, wo eine Fabrik nach der anderen entstand. Die zunehmende Wohnungsnot jedoch entwickelte sich zum Wohnungselend für die Arbeiterschaft. Dieses Elend zu lindern, war das Ziel der Fürther Bürger, die vor 125 Jahren den Bauverein ins Leben riefen.

## Am Anfang war Massenmigration

Die Geschichte der heutigen

Abfolge immer neuer Massen-

der Industriellen Revolution.

Menschheit besteht auch aus einer

migrations-Bewegungen - bis hin

zur Wanderungsbewegung während

Wohin geht die Menschheit? Auch im 21. Jahrhundert lässt sich darüber lediglich spekulieren. Umso genauer kann die Wissenschaft inzwischen die Frage beantworten, woher auf der Erde wir stammen. Dass der Menschheit das Wiegenlied vor Jahrtausenden in Afrika gesungen wurde, gilt längst als Allgemeinwissen. Bis zur europäischen Moderne und schließlich zum Vorabend der postindustriellen Ära über-

zog der Mensch die Kontinente mit einem Netzwerk vielfältiger Wanderungsspuren. Pointiert ausgedrückt: Die Geschichte der heutigen Mensch-

heit besteht auch aus einer Abfolge immer neuer Massenmigrations-Bewegungen.

Vor etwa 40.000 Jahren wanderte der Homo Sapiens aus Afrika über den Nahen Osten und die heutige Türkei bis nach Ost-Europa – gewissermaßen der Ursprung aller heutigen Europäer. Etwa 31.000 Jahre später gesellten sich die ersten Bauern aus dem Nahen Osten hinzu und machten die Jäger und Sammler Europas mit der Landwirtschaft bekannt. Während in dieser Phase vor allem Familien immigrierten, kamen nochmal rund 4000 Jahre später

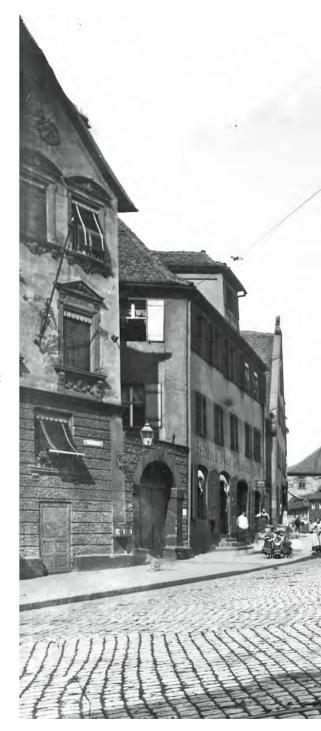
zahlreiche Steppenreiter aus Zentralasien nach Europa – fast ausschließlich Männer auf Eroberungsfeldzug. Davon geht jedenfalls die Archäogenetik, ein noch relativ junger Forschungszweig, aktuell aus.<sup>1</sup>

Im Zeitraum 16. bis 18. Jahrhundert wanderten mehrere Millionen Europäer nach Amerika aus. Vor allem das 18. Jahrhundert erlebte geplante Migrationen, um bis dato

unbesiedelte Gebiete urbar zu machen. Die russische Zarin Katharina II. etwa initiierte die "deutsche Emigration" – auch um die rückständige

Landwirtschaft Russlands zu modernisieren. Unter Karl III. wanderten Tausende deutsche Siedler ins spanische Andalusien aus. Und in Italien begann eine Migrationswelle in Richtung der Toskana.

Auch unser heutiges Leben ist bei Licht betrachtet ein Produkt von Massenmigration. Die Industrielle Revolution des 19. Jahrhunderts löste die – gemessen an den Bevölkerungszahlen – vielleicht größte Wanderungsbewegung innerhalb Europas überhaupt aus. Neue technische Erfindungen und Entwicklungen, bessere





hygienische Bedingungen, Fortschritte in der medizinischen Versorgung sowie weitere Faktoren trugen dazu bei, dass die Sterberate deutlich sank und – in England etwa von 1740 an, in Deutschland ab etwa 1870, erstmals deutliche Geburtenüberschüsse zu verzeichnen waren.

Vor allem Kleinbauern und Menschen ohne eigenen Landbesitz sahen sich jetzt zunehmend dazu gezwungen, in die Städte umzusiedeln, wo eine wachsende Zahl von Fabriken zumindest das wirtschaftliche Überleben zu versprechen schien. Diese Landflucht entwickelte sich zu einem wesentlichen Beschleunigungsfaktor der Urbanisierung und des teils raschen Ausuferns vieler Städte.

Die Stadt Fürth etwa wuchs in der vergleichsweise kurzen Zeitspanne zwischen 1808 und 1905 explosionsartig von etwa 12.000 auf rund 60.000 Einwohner² und auf fast 70.000 Menschen bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs. Schon zur Jahrhundertwende mauserte sich Fürth damit zur fünftgrößten Stadt Bayerns. Angesichts

fehlenden Wohnraums hatte dies, wie in fast jeder industriell geprägten Stadt Deutschlands zu jener Zeit, katastrophale Wohn- und Lebensbedingungen zur Folge.

Ein Gutteil der Zuzügler musste sich im bereits dicht besiedelten Fürther Altstadt-

Mietskasernen für die Arbeiterschicht

ausgestattet: offene Feuerstellen, keine

Bäder, Toiletten ohne Wasserspülung,

wurden in der Regel sehr primitiv

meist außerhalb der Wohnungen.

bereich einquartieren. Mehrköpfige Familien hatten häufig keine andere Wahl, als sich einen einzigen Raum als Wohn-

und Schlafzimmer und Küche zu teilen. Innerhalb der Stadtverwaltung wurde dies offenbar als Normalität betrachtet. Denn als überbelegt galten Wohnungen erst, wenn mehr als vier Bewohner in einem Zimmer lebten, mehr als sieben in zwei bzw. mehr als zehn in drei Räumen. Nach einer städtischen Wohnungserhebung galten 1907 trotz dieser weit gefassten Definition rund zehn Prozent aller Wohnungen als überbelegt. Darüber hinaus waren etwa drei Prozent der Fürther Schlafgänger:

meist alleinstehende junge Männer, die aus dem ländlichen Raum zugezogen waren, um nachts in den Fabriken zu arbeiten. Für einen Teil des Tages konnten sie eine Bettstelle nutzen, um zu schlafen, durften sich aber in der übrigen Zeit nicht in der entsprechenden Wohnung

aufhalten.
Zwar wurden
laufend neue
Wohnungen gebaut. Doch an der
prekären Wohnsituation vieler
Fabrikarbeiter

änderte dies zunächst kaum etwas. Private Bauunternehmer waren in der Regel vor allem an Gewinnmaximierung interessiert.

Ein Gutteil der Neubauten in den Vierteln jenseits der alten Stadtgrenzen war deshalb auf betuchte Bürger ausgerichtet. Mietskasernen für die Arbeiterschicht wurden in der Regel primitivst ausgestattet – offene Feuerstellen, keine Bäder, Toiletten ohne Wasserspülung, meist außerhalb der Wohnungen im Treppenhaus. Die Stadt Fürth wiederum beschränkte sich darauf, die Bautätigkeit u.a. mit der Ausweisung neuer Baugebiete in geordnete Bahnen zu lenken. Kleine, erschwingliche Wohnungen blieben Mangelware.

Mit der Genossenschafts-Bewegung begann auch in Fürth um die Wende zum 20. Jahrhundert eine erste leise Gegenentwicklung. Der Grundgedanke: Stärke und Unabhängigkeit durch Zusammenschluss und Selbsthilfe. Als erste Fürther Baugenossenschaft gründete sich 1898 der Mieter- und Hausbauverein Fürth, der 1910 in Spar- und Bauverein Fürth umbenannt wurde und ab 1940 als Bauverein Fürth eGmbH firmierte. Die junge Genossenschaft prosperierte schnell. Innerhalb von nur zehn Jahren errichtete sie annähernd 120 Wohnungen – vielen Widrigkeiten zum Trotz.



<sup>2</sup> Mauersberg, Hans: Wirtschaft und Gesellschaft Fürths in neuerer und neuester Zeit, S. 72 ff.



Vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg fungierte der Bauverein bis weit in die 1960er Jahre hinein als eine der tragenden Säulen im Kampf gegen die grassierende Wohnungsnot in Fürth. Auch heute baut die Genossenschaft immer wieder neue Wohnungen, wenn auch, angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen, die der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ab Februar 2022 mit sich gebracht hat, in vergleichsweise geringerem Umfang.

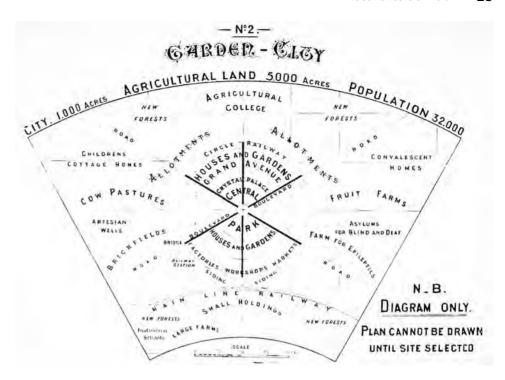
Mehr als zwei Fünftel der heutigen Bevölkerung Fürths haben einen Migrationshintergrund.<sup>3</sup> Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels einerseits und des globalen Klimawandels auf der anderen Seite dürfte dieser Bevölkerungsanteil in der Zukunft noch deutlich größer werden. Migration wird also ein bestimmender Lebensfaktor des Menschen bleiben. Auch unter den Mitgliedern des Bauvereins.



ass die Anfänge der Gartenstadt-Bewegung im England des 19. Jahrhunderts liegen, ist weitgehend bekannt. Dass ihr Genossenschafts-Prinzipien zugrunde lagen, ist hingegen sogar manchen Fachleuten nicht unbedingt geläufig. Das Wohnungselend in den Arbeiter-Mietskasernen der englischen Industriestädte mit seinem Raummangel und katastrophalen hygienischen Verhältnissen führte zu der Idee, aufgelockerte Siedlungen auf günstigem Ackerland zu errichten. Boden und Gebäude sollten den Genossen auf Lebenszeit verpachtet werden, aber im Eigentum der Gemeinschaft bleiben, damit Immobilien-Spekulationen unmöglich wurden.

Als Vater der englischen Gartenstadt-Bewegung gilt Ebenezer Howard, der sich von den Sozialutopisten William Morris und John Ruskin inspirieren ließ. Nach einem gescheiterten Siedlungsversuch in Amerika und seiner Rückkehr nach England entwickelte der ehemalige Parlamentsstenograph ab 1877 seine Vorstellungen eines neuen Stadttypus weiter, der die Wohnsituation der Arbeiterklasse entscheidend verbessern sollte. Zentrale Idee war es, die Menschen, die vom beschäftigungsarmen Land in die Arbeit versprechenden, aber überfüllten Städte geströmt waren, wieder aufs Land zurückzubringen.

Die neue Siedlungsform der "Gartenstadt" sollte die jeweiligen Vorzüge von Stadt und Land vereinen. Seinem 1898 veröffentlichten Buch "Tomorrow: A Peaceful Path to a Real Reform" folgten die Gründung der "Garden City Association" ein Jahr später sowie zwei Modell-Gartenstädte: Letchworth bei Hertfordshire (1903), realisiert von den beiden Architekten Berry Parker und Raymond Unwin sowie Welwyn (1920),



Als Vater der Gartenstadtbewegung gilt Ebenezer Howard. Deren Grundidee: Weitgehend autonome Städte mit bis zu 30.000 Einwohnern sollten die Trennung von Stadt und Land wieder aufheben. Das Prinzip entwickelte der Büroangestellte und Stenotypist um 1898, dem Gründungsjahr des Bauvereins Fürth.

die Howard letztlich selbst verwirklichte. Im Kern lief der Gedanke darauf hinaus, im Umfeld der Ballungszentren deutlich kleinere Siedlungen mit jeweils rund 30.000 Einwohnern zu schaffen,

die industriell und landwirtschaftlich weitgehend autonom waren. Im

Zentrum dieser idealerweise kreisrunden Anlagen sollten öffentliche Gebäude wie Rathaus, Museum und Krankenhaus, aber auch Bücherei und Kultureinrichtungen liegen. Um dieses Herz herum wollte Howard Parkanlagen mit Spiel- und Erholungsplätzen sowie ein Begegnungs- und Einkaufszentrum entstehen lassen. Für die

Bewohner waren Einfamilienhäuser mit Hausgärten vorgesehen.

Der Außenring der Satellitenstadt sollte einen landwirtschaftlichen Gürtel bilden

Der Sozialreformer Prof. Victor Aimé Huber studierte im englischen Manchester das Elend des Arbeiterproletariats und gilt als einer der Gründungsväter der Genossenschaftsbewegung.

sowie Industrieanlagen, Lagerhäuser etc. mit direktem

Anschluss an das überregionale Schienennetz umfassen, um so den Warenaustausch mit anderen Satelliten zu optimieren. Nach und nach würde, so die Vision, ein ganzes Netz solcher Gartenstädte entstehen – immer mehrere kleinere um jeweils eine zentrale »Mittelstadt« mit rund 58.000 Einwohnern gruppiert.

Grund und Gebäude wollte Howard der Zentralverwaltung zum alleinigen Besitz übertragen. Sie sollte auch die Steuereinnahmen verwalten und diese – ebenso wie eventuelle Gewinne aus kommunalen

Hintergrund veröffentlichte Huber Einrichtungen - gegebenen-1846 mit der Schrift "Innere falls an die Gemein-Colonisation" ein Konschaft ausschütten. zept für Wohnungs-Gleichzeitig war genossenschaften. In "Cottages" die Verwaltung Herrin über Planung und Erschließung des Stadtgeländes. Die dauerhaft niedriaen Mieten sollten allein zur Deckung der Kosten dienen. Als Mitglieder ihrer beteiligte sich Huber an der Grün-Gartenstadt war den Genossen ein nur in dung der "Berliner Ge-

Der um 1400 in Florenz geborene Künstler

wohnrecht zugedacht. Die Wertsteiaeruna

schließ-

Dauer-

Ausnahmefällen kündbares

lich, die mit der Umwandlung von Ackerland in Wohnbaufläche einherging, sollte in der Gemeinschaft bleiben, um Immobilien-Spekulationen zu unterbinden.

Spätestens in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich der moderne Genossenschaftsgedanke auch in Deutschland. Als einer der Gründungsväter gilt der Sozialreformer Prof. Victor Aimé Huber, der während seiner For-

Antonio di Pietro Averlino war auch als Ingenieur nungsund Architekt tätig. In einem 25-bändigen genossen-Architekturtraktat beschrieb er seine Idealstadt schaft in "Sforzinda", die unter anderem einen zehnstöckigen Deutsch-Turm der Tugenden und des Lasters beherbergte. land.

Die englische Gartenstadtidee gelangte wohl über den Berliner Kaufmann Heinrich Krebs nach Deutschland, der die englische Gartenstadtbewegung während seiner Reisen über die britische Insel kennengelernt haben soll. Der Gründung der Deutschen Gartenstadtgesellschaft im Jahr 1902 folgten schnell die ersten Gartenstädte unter anderem in Dresden, Karlsruhe, Bremen, Hamburg, Magdeburg, Königsberg sowie in Nürnberg (u.a. Werderau, Gartenstadt).

schungsreisen unter anderem ins englische

sollten Arbei-

terfamilien

ausreichend

Wohnraum

finden und

dank ihrer

Mietzah-

lunaen

mit der

tümer des

schaft".

Woh-

der ersten

ieweiligen

Wohnraums

werden 1848

meinnützigen Baugesell-

Zeit Eigen-

Manchester das Elend des Arbeiterprole-

tariats erlebt sowie genossenschaftliche

Frühformen studiert hatte. Vor diesem

Statt selbstständige Kommunen im Sinne Ebenezer Howards zu werden, blieben diese reinen Garten-Vorstädte eng an die Kernstadt angebunden. Auch Unternehmer initiierten ähnliche Gründungen beispielsweise Friedrich Krupp, der unter anderem die Arbeitersiedlung Dahlhauser Heide im Bochumer Stadtteil Hordel zwischen 1906 und 1915 errichten ließ.

Als eine weitere Spielart kam es zeitweilig zu einzelnen rechtswidrigen Spontan-Niederlassungen. So entstanden etwa die heutigen Siedlungen Buchenbühl und Loher Moos in Nürnberg: Ehemalige Weltkriegssoldaten und arbeitslos gewordene Rüstungsarbeiter rodeten ab 1919 Flächen im damaligen Reichswald südlich der Gräfenbergbahn, unterhalb des "Buchenbühls", und bebauten sie. Weder hatten sie diese Flächen erworben noch Genehmigungen eingeholt. Die Stadt Nürnberg reagierte bürgernah und legalisierte die Ansiedlungen im Nachhinein als Zweckverband: Mit Unterstützung der Stadt, des Bezirks Mittelfranken und des Freistaats Bayern wurde am 2. Mai 1919 das "Siedlungswerk Nürnberg" als Körperschaft des öffentlichen Rechts gegründet. Damit waren die Arbeiten legalisiert und die Finanzierung letztlich sichergestellt.1

Ebenezer Howard schwebte ein umfassendes Lebenskonzept mit dem engen Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten vor, ganz so wie der größte Teil der Bevölkerung vor der Industrialisierung gelebt hatte. Der deutschen Gartenstadtbewegung wiederum ging es in erster Linie darum, die prekären Wohnverhältnisse der Arbeiterschaft nachdrücklich zu verbessern: Licht und Luft in niedrigen Wohnhäusern statt dunkler, von Rauchschwaden durchzogener Mietskasernen; private Toiletten, Waschbecken, ja sogar Bäder statt kollektiver Wasserzapfstellen und Etagenklos.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bernd Windsheimer: 100 Jahre Siedlungswerk Nürnberg, S. 8ff.

Als die einzige "klassische" deutsche Gartenstadt im Sinne Ebenezer Howards gilt bis dato die ab 1909 errichtete Siedlung Hellerau, heute ein Ortsteil von Dresden. Ihr Initiator Karl Schmidt, ein einfallsreicher Handwerker und fortschrittlicher Unternehmer, suchte für

seine aufstrebende Deutschen Werkstätten für Handwerkskunst GmbH ein eigenes Fabrikgelände sowie motivierte Arbeiter. Am nördlichen Stadtrand von Dresden kaufte er 140 Hektar Land auf, um dort die Gartenstadt Hellerau GmbH für rund 15.000 Menschen sowie die Baugenossenschaft Hellerau eGmbH zu gründen.

Das Gelände wurde auf diese beiden Firmen sowie auf die Deutschen Werkstätten für Handwerkskunst aufgeteilt, deren Dividenden wurden auf vier Prozent beschränkt. Überschießende Gewinne sollten dem Siedlungsprojekt und dessen Gemeinschaft zuflie-

ßen. Die Baugenossenschaft erhielt von der Gartenstadt-Gesellschaft Land zum Selbstkostenpreis, um dort kleine Häuschen mit Kanalisation, Innentoilette sowie Gas- und Stromanschluss zu errichten.

Für die Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft Hellerau waren Anteile zu je 200 Mark zu übernehmen; der Gesamtbetrag konnte in Raten zwischen 50 Pfennig und drei Mark pro Woche abgezahlt werden. Der Mietvertrag wurde unabhängig vom Arbeitsvertrag mit

den Deutschen Werkstätten geschlossen, kein Mitglied konnte gekündigt werden, solange die Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft bestand. Auch wenn alle weiteren Gartenstadt-Siedlungen in Deutschland eher als Garten-Vorstädte gelten müssen,

In den ersten Jahren des Bauvereins liebäugelte der Vorstand durchaus mit dem Gartenstadtgedanken. Auf der Hard entstanden schließlich zwischen 1920 und 1929 etliche Siedlerhäuser im Areal Albrecht- und Quäkerstraße (hier ein Blick in die Quäkerstraße), die der Bauverein bis heute als Teil seiner Wurzeln betrachtet.

folgten sie doch weitgehend einheitlichen Grundsätzen. Dazu gehörte, gesunden Wohnraum auf weitläufigen Grundstücken zu schaffen sowie Wohn- und Bodenpreise gemeinnützig zu regeln, was bis heute letztlich den gemeinschaftlichen Besitz an Grund und Boden voraussetzt.

Dieses Prinzip der organisierten Selbsthilfe zur Versorgung der Mitglieder anstelle einer optimalen Kapitalverwertung wiederum lässt sich am besten mit einer Genossenschaft erreichen. Ein Wohnen im Grünen ist also nicht zentrales Wesensmerkmal einer Gartenstadt-Genossenschaft.

So betrachtet, ordnet sich auch die heutige Bauverein Fürth eG perfekt in die Historie der Gartenstädte ein. Schon früh wurden die weitläufigen Innenhöfe der

ersten Blockbebauungen intensiv begrünt. Und selbst bei den Wohnungs-Neubauten der jüngsten Zeit hat der Bauvereins-Vorstand immer wieder luftigen Bauformen den Vorzug gegenüber optimaler Grundstücksausnutzung gegeben (s. dazu Kap. 4.1, S. 106).

Begünstigt wurde die Gründung des Bauvereins 1898 freilich durch die um diese Zeit einsetzenden staatlichen Regulierungen im Wohnungsbereich. Das Genossenschaftsgesetz von 1889 hatte die beschränkte Haftung im Genossenschaftswesen eingeführt. Damit redu-

zierte der Gesetzgeber das wirtschaftliche Risiko der einzelnen Genossenschafts-Mitglieder deutlich, die bis dahin mit ihrem gesamten Vermögen gehaftet hatten. Denn spätestens seit 1873 waren etliche Baugenossenschaften durch Konjunkturschwankungen in Schieflage geraten, die sogar Liquidationen zur Folge hatten. Nicht wenige Genossen verloren dabei all ihr Hab und Gut. Mit der Haftungsbeschränkung wurden die Genossenschaften zudem in die Lage versetzt, nun auch wohlhabende Fördermitglieder zu gewinnen.

## Die Wurzeln des Bauvereins Fürth

Mit der Industrialisierung, die sich in Fürth ab etwa 1880 mit rasanter Geschwindigkeit ausbreitete, strömten auch hier immer mehr Menschen ins Stadtgebiet. Die übersichtliche Kleinstadt, die um 1810 noch ca. 13.000 Einwohner beherbergt hatte, wuchs bis 1875 auf mehr als 27.000 Menschen an – und verdoppelte sich in den folgenden 25 Jahren auf mehr als 54.000 Einwohner. Um die Wende zum 20. Jahrhundert zählte Fürth in Bayern zu den Gemeinden mit dem stärksten Wachstum

Die Stadtpolitik zeigte wenig Interesse, selbst entsprechend neuen Wohnraum für die Arbeitskräfte zu schaffen. Private Initiativen wurden u.a. mit der Ausweisung von Baugebieten gefördert, doch die Wohnungen in den neuen Vierteln am Rande der Stadt waren in aller Regel nur für bürgerliche Kreise erschwinglich. Arbeiter-Mietskasernen, die etwa in Berlin gleichsam wie Pilze aus dem Boden wuchsen, waren in Fürth eher die Ausnahme. Vor allem kleine, kostengünstige Wohnungen, die die Arbeiterschaft benötigt hätte, fehlten – mit der Folge, dass der vorhandene Wohnraum in der Altstadt

immer dichter belegt wurde, wo sich häufig ganze Familien ein einziges Zimmer zum Wohnen, Kochen, Schlafen teilen mussten.

Ganz allmählich keimte in der Arbeiterschaft die Erkenntnis, dass eine Veränderung nur durch Selbsthilfe zu erreichen war. Die finanziellen Möglichkeiten allerdings waren minimal, der Bau von Wohnraum teuer. Eine Unterstützung aus bürgerlichen Kreisen erschien für die Gründung von Wohnungsgenossenschaften daher unabdingbar.

Folgerichtig gehörten etliche der Initiatoren, die schließlich den Bauverein Fürth am 20. März 1998 gründeten, der Bürgerschicht an. Deren Ziel war es, "gesunde Wohnungen, hauptsächlich für die Arbeiterklasse, Kleinhandwerker und niederen Beamten" zu errichten, heißt es im Statut vom 12. April 1898 des "Mieter- und Hausbauvereins Fürth", wie die Gründung bis 1910 zunächst hieß. Die möglichst kostengünstigen und solide errichteten Wohnungen sollten "unter Ausschluss des Wuchers" vermietet und gegebenenfalls sogar an Mitglieder verkauft werden. Nicht zuletzt galt es, "die Interessen seiner Mitglieder insbesondere gegenüber Hausbesitzern zu schützen".1

Über Jahrhunderte hinweg bildete die alte Geleitsgasse (undatierte Aufnahme) die Verbindung zwischen Bergstraße und Königsstraße in der Altstadt. Im Zusammenhang mit der Flächensanierung während der 1970er Jahre erfuhr das Areal eine umfassende Veränderung: Die heutige Geleitsgasse hat mit der ursprünglichen Gasse nur noch den Namen gemein.





Ein knappes Jahr dauerte es, bevor die Genossenschaft am 14. März 1899 mit inzwischen 329 Mitgliedern in das Genossenschaftsregister eingetragen werden konnte. Bis dahin galt es, zahlreiche Hürden zu überwinden. Das Gründungsstatut etwa musste von allen rund 250 Interessenten unterschrieben werden, die sich binnen kürzester Zeit beim Verein angemeldet hatten. Erst damit konnte das Statut dem königlichen Landgericht vorgelegt werden. Dazu gesellten sich Schwierigkeiten mit rechtlichen Vorgaben zur Haftungssumme sowie zu den Geschäftsanteilen. Zunächst wurde der Mieter- und Hausbauverein Fürth deshalb tatsächlich als Verein gegründet.<sup>2</sup>

Das für die Eintragung als Genossenschaft notwendige Eigenkapital von 50 Mark musste jedes Mitglied für einen Geschäftsanteil aufbringen – bis zu zehn Anteile konnte ein Mitglied erwerben. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Monatslohn bewegte sich Ende des 19. Jahrhunderts um die 60 Mark; mehr als die Hälfte der arbeitenden Bevölkerung verdiente allerdings weniger als 60 Mark im Monat, lediglich ein Drittel der Arbeiter kam auf aut 60 bis zu 120 Mark. Mindestens zehn Prozent der Einlage waren sofort und bar fällig. Der übrige Betrag wurde gestundet und konnte über einen Zeitraum von maximal fünf Jahren hinweg in Raten zwischen 20 und 50 Pfennigen pro Woche abgezahlt werden.

Auch der mögliche Verkauf von Wohnraum an eigene Mitglieder war für die Genossenschaft in der Gründerzeit noch durchaus ein Thema. Um sich als Eigentümer eintragen lassen zu können, mussten Interessierte laut Paragraf 31 der Satzung mindestens ein Drittel des Gebäudewertes an die Genossenschaft zahlen. Der Rest wurde als Hypothek an erster Rangstelle im Grundbuch zu Gunsten der Genossenschaft eingetragen.

Zeitgleich mit der Eintragung als Genossenschaft erwarb der Vorstand Mitte März 1899 das erste Baugrundstück. Auf dem gut 4500 Quadratmeter großen Südstadt-Areal im heutigen Karree zwischen Kaiser- und Frauenstraße, Dr.-Beeg-Straße und Stresemannplatz entstand bis 1914 nach und nach ein fünfstöckiger, rechteckig angelegter Wohnkomplex.

Mit 46.345 Mark lag der Kaufpreis des unerschlossenen Grundstücks von 95 Pfennig pro Quadratfuß – oder 10,23 Mark je Quadratmeter – freilich relativ hoch. Möglicherweise war dies dem Umstand geschuldet, dass die neue Südstadt, die sich seit 1870 südlich der Bahnlinie ausbreitete, ab 1890 ein rasantes Wachstum zeigte. Die Zahl der Einwohner dort konnte sich in den knapp 25 Jahren bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs 1914 mehr als verdreifachen.

Dieser Entwicklung trug die Bautätigkeit des Mieter- und Hausbauvereins in dem ihm möglichen Umfang Rechnung. 118 Wohneinheiten entstanden in den ersten zehn Jahren Bautätigkeit. Der Vorstand bezeichnete denn auch das Jahr 1909 im Geschäftsbericht als "das wohl wichtigste" in der bisherigen Geschichte der Genossenschaft, die jetzt 331 Mitglieder zählte – gut drei Viertel davon aus der Arbeiterschaft. Für diese Leistung bedachte das königliche Staatsministerium die Genossenschaft mit einer Sonderzuwendung von 3000 Mark.

Und noch einen Meilenstein setzte der Vorstand in diesem Jahr. Ähnlich wie viele andere Baugenossenschaften in Deutschland brachte der Mieter- und Hausbauverein eine neue Spareinrichtung auf den Weg. Ab dem Jahresbeginn 1910 konnten die Mitglieder dort Geld zu 3,5 Prozent Zinsen anlegen. Bis zu 100 Mark waren jederzeit ohne Kündigungsfrist abhebbar. Die Genossenschaft firmierte nun als "Spar- und Bauverein".

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Vgl. dazu und zum Folgenden Bauverein Fürth: 50 Jahre Bauverein Fürth eGmbH 1949, S. 2ff.

Ereignisse und Schlagzeilen des Jahres 1898

Erfindungen, Entdeckungen

Industrieunternehmen prägten

und die Gründung großer

In den ländlichen Bereichen, wie hier in Burafarrnbach um 1900, verlief das Leben relativ beschaulich....

Zu-

sam-

men mit

Gerhard

Carl Schmidt

erkennt die späte-

re Nobelpreis-Trägerin

G. Well veröffentlicht einen Klassiker der Science-Fiction-Literatur: Sein Roman "Krieg der Welten" ist als Satire auf die Kolonialpolitik des Empires angelegt. Der literarischen Berühmtheit "Don Quijote "huldigen gleich zwei Uraufführungen: Im Kölner Gürzenich erreicht die Tondichtung von Richard Strauss über den Ritter von der traurigen Gestalt das geneigte Publikum, während Wilhelm Kienzls musikalische Tragödie zum selben Thema wenige Monate später in Berlin erstmals auf die Bühne kommt. Eine ganz eigene Uraufführung erleben die USA: Beim Football-Endspiel zweier amerikanischer Uni-Mannschaften wird das Cheerleading geboren.

Der Weihnachtsabend 1898 gilt als Geburtsstunde der Renault-Werke, Louis Renault ist an diesem Tag mit seinem in einem Schuppen zusammengezimmer-

ten Holz-Automobil in Paris unterwegs. Prompt erhält er aleich zwölf Aufträge für dieses später "Modell A" getaufte

Fahrzeug. Mit seinen Brüdern Fernand und Marcel Renault gründet er kurz darauf das Unternehmen "Société Renault Frères".

Nicht weit davon entfernt, im elsässischen Straßburg, bringt der Schweizer Ingenieur

Eduard Züblin sein "Inaenieur-Bureau für Cement-Eisenconstructionen" auf den Weg. In Hannover rufen die Brüder Josef und Emil Berliner die Deutsche Grammophon Gesellschaft ins Leben. Den stetig wachsenden Be-

darf an elektrischer Energie in Essen soll die Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk das Jahr 1898 entscheidend mit. AG (RWE) decken. die von der Mutter-

> gesellschaft, Elektrizitäts-AG vormals W. Lahmeyer & Co., als Stadtversorger gegründet wird.

Für die Physikerin Marie Curie entpuppt sich 1898 als ein Jahr der Entdeckungen.

Marie Curie die Radioaktivität des Thoriums. Wenig später entdecken sie und Pierre Curie zuerst das Polonium, dann, gemeinsam mit Gustave Bémont, das Radium, das etwa 106 Mal so aktiv ist wie Uran. Diese Entdeckung geben sie am 26. Dezember des Jahres bekannt. Derweil finden William Ramsay und Morris William Travers im "Rückstand" verdampfter Luft Krypton, eines der Edelgase. Kurz darauf gelingt es ihnen, das Edelgas Xenon aus Rohkrypton abzutrennen.

Das Kaiserreich China überlässt Hongkong pachtweise für 99 Jahre Großbritannien. Die USA erklären Spanien den Krieg.

... in den industrialisierten Städten kam es derweil zu teils bahnbrechenden Erfindungen und Entwicklungen sowie zur Gründung zahlreicher, bis heute bedeutender Firmenimperien. Diese Aufnahme von 1900 zeigt die Maxbrücke mit dem Schlachthof.



Den Anlass bildet die Explosion und der Untergang des amerikanischen Kriegsschiffes USS Maine in Havanna, das ungeachtet spanischer Proteste der spanischen Kolonie einen sogenannten Freundschaftsbesuch abstattete. Aus strategischen Gründen annektieren die USA die Republik Hawaii. Unter den Einheimischen regt sich Widerstand und Protest.

Ferdinand Graf von Zeppelin lässt sich vom Kaiserlichen Patentamt sein lenkbares Luftfahrzeug mit mehreren hintereinander angeordneten Tragkörpern patentieren. Die Marke "Flora" für Margarine wird ins deutsche Handelsregister eingetragen. Die Grundlagen für den Seefunk legt Jonathan Zenneck mit seinen Versuchen zu drahtloser Telegrafie in Cuxhaven. Ferdinand Braun führt den geschlossenen Schwingkreis ein und erhöht damit die Sendeleistung.

Im Ludwigsbahnhof lief am 7. Dezember 1835 zum ersten Mal der "Adler" ein. Zwischen 1835 und 1938 fungierte er auf der heutigen Fürther Freiheit als einer der beiden Endbahnhöfe für die Ludwigseisenbahn, die erste deutsche Eisenbahn, deren sechs Kilometer lange Strecke Fürth mit Nürnberg verband.



## 100 BEWEGI JAHRE



Zwei Weltkriege, Börsencrash, politische Stolperfallen im Nachkriegsdeutschland – auch für den Bauverein hielt das 20. Jahrhundert so manche Turbulenzen bereit. Und genau hier zeigten sich die Stärken von Wohnungsbaugenossenschaften, die nicht zuletzt auch für sozialen Zusammenhalt stehen. Schlaglichter auf ein ereignisreiches Jahrhundert.



Das Mitgliedsbuch Nr. 2461 gehörte dem Schreiner Hans Troßmann, dem Vater von Kurt Troßmann, dem heutigen Ehren-Aufsichtsratsvorsitzenden des Bauvereins.

Keine Frage, die Bauverein Fürth eG ist kein Verein im Sinne des Vereinsrechts, sondern eine eingetragene Genossenschaft – mit allen Organen und Entscheidungswegen, die das Genossenschaftsgesetz vorschreibt (s. dazu auch Kap. 4.6, S. 126). Der Begriff "Verein" im Genossenschaftsnamen geht auf historische Gegebenheiten zurück.

Nach seiner Gründung am 20. März 1898 erlebte der damalige "Mieter- und Hausbauverein Fürth" schnell regen Zulauf (s. auch Kap. 2.2, S. 36), nicht zuletzt dank der unüberhörbaren Werbetrommel, die der erste Vorstand mit großer Unterstützung des Aufsichtsrates unermüdlich in allen Stadtbezirken Fürths rührte. Das große Interesse allerdings führte bald zu einigen bürokratischen Problemen. Die damaligen Regelungen etwa sahen vor, dass sämtliche Mitglieder einer (neuen) Genossenschaft deren Gründungs-

statut unterzeichnen mussten, bevor das Dokument beim Königlichen Landgericht eingereicht werden konnte. Schwierig gestaltete sich zudem, die gesetzlich vorgeschriebenen Geschäftsanteile und Haftungssummen kurzfristig zu erreichen.

Deshalb entschloss sich der Vorstand dazu, den Zusammenschluss zunächst als Vereinsgründung umzusetzen und das Vereinsstatut vom 12. April 1898 einzureichen. Ein knappes Jahr später, am 14. März 1899, endlich folgte die Umwandlung in eine Genossenschaft mit der Aufnahme im Genossenschaftsregister als "Mieterund Hausbauverein Fürth eingetragene Genossenschaft m.b.H." Das wiederum hatte der Bauverein zunächst juristisch vor dem Landgericht durchsetzen müssen.

Gerade die Eintragung und Firmierung als Verein könnte dem Bauverein bei der Mitgliederwerbung aber sehr zum Vorteil gereicht haben – darüber lässt sich natürlich heute nurmehr spekulieren. Immerhin waren Vereine der Arbeiterschaft um 1900 etwas ausnehmend Vertrautes. Spätestens ab der Mitte des 19. Jahrhunderts waren im Zuge der Arbeiterbewegung überall in Deutschland Arbeiterver-

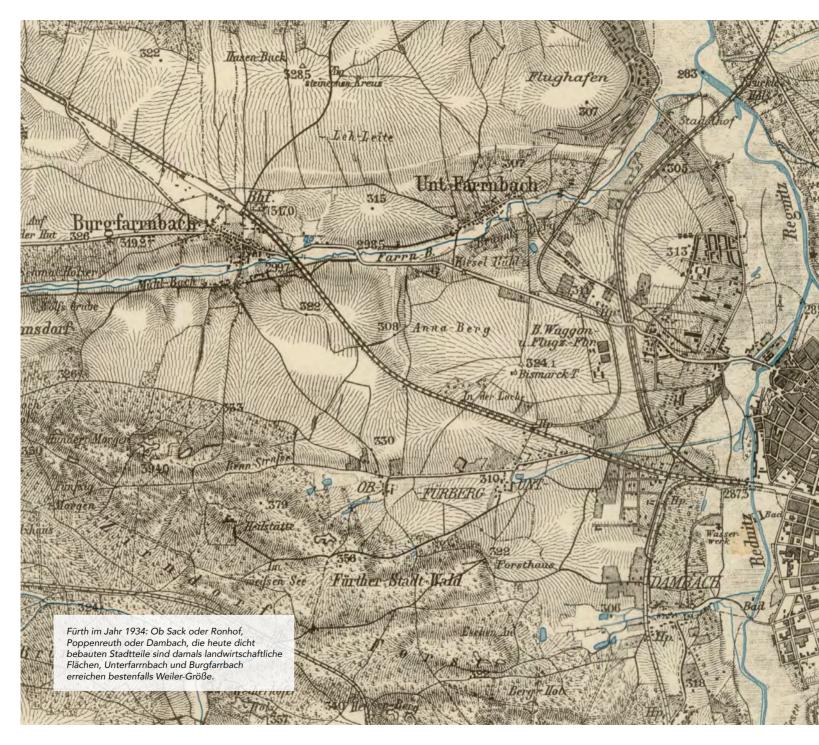
Dazu zählten Bildungs-, Sport- oder Gesangsvereine ebenso wie soziale Organisationen (etwa die Arbeiterwohlfahrt oder der Arbeiter-Samariter-Bund), aber auch Hilfskassen zur gegenseitigen Nothilfe wie etwa die Arbeiterkranken-Unterstützungsvereine. In der Arbeiterschaft genossen Vereine deshalb ein sehr hohes Ansehen.

eine entstanden.

Das Wesen von Baugenossenschaften hingegen war den meisten Arbeitern um die Wende zum 20. Jahrhundert noch unbekanntes, ja durchaus nicht ungefährliches Terrain. Immerhin war eine Reihe der









ersten Baugenossenschaften in Deutschland im Gefolge von Konjunkturschwankungen ab 1873 liquidiert worden. Angesichts der zunächst unbeschränkten Mitgliederhaftung hatte so mancher Genosse dabei all sein Hab und Gut verloren. Das novellierte Genossenschaftsgesetz brachte im Mai 1889 mit seiner neu eingeführten (relativen) Haftungsbeschränkung eine deutlich, wenn auch nicht vollkommen, verbesserte Absicherung. Dies schlug sich in dem Gründungsboom nieder, der ab 1890 einsetzte.

Doch noch immer konnten zu dieser Zeit Gläubiger einer Genossenschaft jedes beliebige Mitglied direkt bis zur Höhe der gezeichneten Geschäftsanteile als Gesamtschuldner in Anspruch nehmen. Erst nach einer weiteren Gesetzesänderung 1933 durfte nur noch der Liquidator bzw. der Konkursverwalter einer Genossenschaft von deren Mitgliedern ggf. einen Nachschuss einfordern, um Gläubiger zu befriedigen. Die Gesetzesnovelle von 1974 endlich eröffnete den Genossenschaften die Möglichkeit, die Haftungssumme ihrer Mitglieder zu beschränken oder eine Nachschusspflicht ganz auszuschließen.

Noch in einer weiteren Hinsicht war das "Gesetz, betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften" von 1889 wegweisend. Betrachtete es doch nun auch "Vereine zur Herstellung von Wohnungen" als Genossenschaften, die somit Eingang in das Genossenschaftsregister finden konnten. Anders als etwa bei einer GmbH konnten (und können bis heute) sowohl die Mitgliederzahl als auch ggf. die als Geschäftsanteile gezeichnete Kapitalsumme von Vereinen und Genossenschaften ständig schwanken, ohne dass es dazu notarieller Feststellungen oder Veröffentlichungen im Register bedurfte bzw. bedarf.

Historische und rechtliche Gründe gleichzeitig führten also dazu, dass der Bauverein Fürth nach seiner Geburt zunächst im Vereinsregister eingetragen wurde und die Bezeichnung "Verein" bis heute beibehalten hat.

# Voraussetzungen für frühe Mitglieder



Auch wenn man bei flüchtiger Betrachtung einen anderen Eindruck gewinnen könnte, existierte nie die eine Baugenossenschafts-Bewegung in Deutschland. Vor allem ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich eine Vielzahl von Strömungen und Ideen, die sich vielleicht in drei Hauptlinien fassen lassen.

Sozialreformerische Überlegungen bildeten die Basis für die ersten Gründungen. Mangels hinreichenden Kapitals kamen entsprechende Initiativen zunächst nicht aus der Arbeiterschaft. Vielmehr trieben bürgerliche Sozialreformer, allen voran et-

wa der liberale Politiker Hermann Schulze-Delitzsch (1808-1883) oder der Kommunalbeamte Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818-1888), die Überlegungen teils theoretisch, teils eigeninitiativ-praktisch voran. Deren Grundidee war es vielfach, der proletarischen Arbeiterschaft über den Bau und das Angebot guter Wohnungen Hilfe zur Selbsthilfe angedeihen zu lassen.

Frühestens im Verlauf der 1890er Jahre gingen erste Handwerker und Facharbeiter zur Selbsthilfe über und gründeten, nicht selten im Verein mit Kleinunternehmern, erste Genossenschaften auf erschwinglichem

Baugrund außerhalb der Kernstädte. Diese Siedlungen, deren Strukturen in einigen Fällen dem Gartenstadtgedanken recht nahestanden, wuchsen vielfach in mühsamer Eigenarbeit: Statt Geschäftsanteile zu erwerben, wie dies bei den bürgerlichen Initiativen Usus war, verpflichteten sich die Mitglieder dazu, beim Hausbau einer Anzahl anderer Genossen mit anzupacken, bevor irgendwann das eigene Häuschen in genossenschaftlicher Zusammenarbeit in Angriff genommen wurde.

Eine dritte Hauptrichtung bildeten die Wohnungsvereine, die ab dem beginnenden 20. Jahrhundert entstanden. Sie öffneten sich nur bestimmten Berufsgruppen, wobei Angestellte und Beamte besonders privilegiert waren, da deren Wohnungsvereine bestimmte staatliche Förderungen genossen. Insbesondere so manchem Beamten-Wohnverein ermöglichte dies den Bau besonders aufwändig gestalteter Wohnquartiere in zentralen Stadtlagen.

Nur zu gerne hätten die führenden Köpfe des damaligen Mieter- und Hausbauvereins Fürth die Bautätigkeit der Genossenschaft deutlicher am Gartenstadt-Gedanken orientiert. .... wir haben schon von Anfang an Gartenwohnungen als die idiellste Lösung der Wohnungsfrage bezeichnet, dieselben jedoch für unsere derzeitigen Mieter als zu kostspielig befunden", notierte der Vorstand im Jahr 1910.1 Um als Kritik gleichsam hinterherzuschieben, es müsse "konstatiert werden, daß unsere Arbeiterschaft einen verhältnismäßig viel zu geringen Prozentsatz ihres Einkommens für ihre Wohnung aufzuwenden gewöhnt ist, und sich so weit wie nur irgend möglich lieber einschränkt."<sup>2</sup>

Zweifellos gehört die Gründung des Mieter- und Hausbauvereins Fürth (ab 1909: Bau- und Sparverein Fürth) im Jahr 1898 zu den bürgerlich-sozialreformerischen Initiativen. Wählte doch die

 $<sup>^{1}</sup>$  Geschäftsbericht des Mieter- und Hausbauvereins Fürth pro 1909, S. 9  $^{2}$  and S. 4

"sehr gut besuchte öffentliche Versammlung" in der Gaststätte "Bavaria" am 20. März jenes Jahres den Schriftsetzer Julius Prüfer, den Gastwirt Kaspar Egersdörfer und den Kaufmann Friedrich Rösinger zum Gründungsvorstand. Begleitet wurde dies von einem gewaltigen Zulauf: 321 Interessenten wollten der Neugründung

sofort beitreten, die mit der registergerichtlichen Eintragung am 14. März 1899 endlich zur ersten Wohnungsbaugenossenschaft in Fürth avancierte. Deren Satzungszweck war es, "... gute und gesunde Wohnungen zu erbauen oder zu kaufen und sie sowohl an Mitglieder als auch an Nichtmitglieder zu vermieten, eventuell auch zu verkaufen".4

Bereits am Tag der Registereintragung konnte die Genossenschaft ihr erstes Baugrundstück erwerben, das von der Kaiser-, der Frauen-, der Dr.-Beeg-Straße und dem Stresemannplatz umschlossen wurde. Ob die Mitglieder zumindest in der Frühzeit tatkräftige Hilfe beim Auf-

bau leisten mussten, ist nicht hundertprozentig verbürgt. Im Archiv des Bauvereins finden sich heute leider keine Geschäftsberichte der Genossenschaft aus der Zeit vor 1930 mehr. Das Stadtarchiv Fürth verfügt über Geschäftsberichte ab dem Jahr 1909. Auf der Basis dieser Dokumente besteht Grund zu der Annahme, dass auch frühe Mitglieder lediglich einen oder mehrere Geschäftsanteile erwerben mussten, um ihren genossenschaftlichen Pflichten fürs Erste Genüge zu tun. Immerhin legte der erste Vorstand der Genossenschaft – zu den beiden erwähnten

vormaligen Vereinsvorständen Kaspar Egersdörfer (als neuer Vorsitzender) und Friedrich Rösinger (Schriftführer) gesellte sich nun Peter Wölzlein (Kassier) – die Höhe eines Geschäftsanteils auf 50 Mark fest. Kein Pappenstiel, lag doch der durchschnittliche Monatsverdienst eines Arbeiters um 1900 bei etwa 65 Mark. Gut

die Hälfte der arbeitenden Bevölkerung kam sogar nur auf knapp unter 60 Mark im Monat, ein Drittel der Arbeiter verdiente zwischen aut 60 und bis zu 120 Mark (etwa in der Chemieindustrie) monatlich. Dem standen Lebenshaltungskosten von annähernd 120 Mark gegenüber – gemessen am Existenzminimum. Eine durchschnittliche Arbeiterfamilie hatte entweder ausreichend zu essen und war dafür unzureichend gekleidet – oder umgekehrt.

Dennoch gelang es dem Vorstand, dank öffentlicher Vorträge zu Zweck und Zielen der neuen Genossenschaft in relativ kurzer Zeit, "eine stattliche Anzahl neuer Mitglieder" quer über das Fürther Stadtgebiet zu

werben, "die bereit waren, ihre gesamten Ersparnisse der Genossenschaft durch Einzahlung des Geschäftsanteils und darüber hinaus als Spareinlage zur Verfügung zu stellen". Dies trug letztlich "wesentlich zur finanziellen Stärkung der Wohnungsorganisation" bei.<sup>5</sup> Ermöglicht wurde dies vielen Neu-Genossen dadurch, dass sie ihre Geschäftsanteile – bis zu zehn Anteile konnte ein Mitglied erwerben – in Raten abzahlen durften. Mindestens zehn Prozent waren zum Zeitpunkt des Beitritts fällig. Dem mussten wöchentliche Zahlungen zwischen 20 und 50 Pfennig folgen, so

dass jeder Geschäftsanteil binnen fünf Jahren bezahlt war.

Einen wesentlichen Anschub für das Baugenossenschaftswesen in ganz Deutschland gab das Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz von 1889. Fortan vergaben die Versicherungsanstalten zinsgünstige Kredite mit langen Laufzeiten, von denen vor allem die gemeinnützige Wohnungswirtschaft profitierte, deren Kapitalbedarf angesichts der Grundstücks- und Baukosten erheblich war. Das erste Areal, das der Bauverein erwerben konnte, kostete 46.345 Mark - ein Betrag für ein unerschlossenes Grundstück, der in der Rückschau des Vorstands zum 50-jährigen Genossenschaftsiubiläum "als hoch bezeichnet werden" musste.6

Unterstützung seitens der Stadt Fürth konnte das junge Unternehmen in der Anfangszeit kaum erwarten. Im Gegenteil zeigte der bürgerlich bestimmte Stadtmagistrat zunächst ausgesprochen wenig Verständnis für die Bedürfnisse des genossenschaftlichen Bauprogramms. So musste der Bauverein entlang der Kaiserstraße eine Sicherheit für die gesamte Straßenbreite leisten – selbst für einen Straßenabschnitt, der gar nicht an das neue Baugelände der Genossenschaft angrenzte. Ungeachtet dieser Hinterlegung ließ sich die Stadt fast zehn Jahre Zeit, bis sie die Kaiserstraße endlich 1909 ausbaute.<sup>7</sup>

Zu diesem Zeitpunkt stand die Wohnbebauung der Genossenschaft dort auf dem 1899 erworbenen Areal bereits kurz vor der Fertigstellung: Die Vollendung des Anwesens Kaiserstraße 105 bildete hier 1909 den Schlussstein: Innerhalb der ersten zehn Jahre seines Bestehens hatte der Bauverein insgesamt 118 Wohnungen errichtet, nicht wenige davon sogar mit eigenen Toiletten, ein in der damaligen Zeit in der Arbeiterschaft noch kaum gekannter Luxus.



"... gute und gesunde Wohnungen zu erbauen oder zu kaufen und sie sowohl an Mitglieder als auch an Nichtmitglieder zu vermieten, eventuell auch zu verkaufen"

Bauverein Fürth: 50 Jahre Bauverein Fürth eGmbH 1949, S. 2
 zit. nach Barbara Lohss: 100 Jahre Bauverein Fürth, S. 20
 Bauverein Fürth: 50 Jahre Bauverein Fürth eGmbH 1949, S. 4

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> ebd. <sup>7</sup> Geschäftsbericht pro 1909, S. 9

Das Jahr 1909 war denn auch "das wichtigste in der Geschichte des Mieter- und Hausbauvereins", das der Genossenschaft "bedeutende und tief einschneidende Änderungen" beschert habe, hielt der Vorstand nicht ohne Stolz fest.<sup>8</sup> Zu Recht, denn mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 4,70 Mark je Quadratmeter war das Wohnen beim jetzigen Bau- und Sparverein um etwa 20 Prozent "billiger wie bei Privatbaumeistern in hiesiger Stadt".<sup>9</sup>

Bei der Ausstattung der Wohngebäude hatte die Genossenschaft gleichwohl nicht gespart. Der Neubau Kaiserstraße 105 etwa bot hauptsächlich 2-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Klosett. Lediglich zwei der 15 Einheiten hatten nur ein Zimmer mit Wohnküche/Toilette. Zu jeder Wohnung gehörte ein großzügiger Keller- und Speicherplatz; im Souterrain des Gebäudes befand sich ein gemeinschaftliches Waschhaus,

auf dem Dachboden war ein großer Wäschetrockenraum eingerichtet.

Dennoch gestalteten sich auch beim Bau- und Sparverein die Wohnverhältnisse nicht ganz unproblematisch. Die bereits angesprochene, ausgeprägte Sparsamkeit vieler Mitglieder hatte zur Folge, dass selbst größere Familien mit mehreren Kindern lediglich 2-Zimmer-Wohnungen mieteten. Die Konsequenz: Eine ganze Reihe von Wohnungen war teils massiv überbelegt.

Dem suchte die Genossenschaft mit neuen Mietverträgen entgegenzuwirken. Untervermietungen sollten künftig nur noch mit "spezieller Genehmigung der Verwaltung" möglich sein. <sup>10</sup> Regelungen beschränkten die jeweilige Zahl der Bewohner, "so daß jeder Mieter gezwungen ist, eine der Kopfzahl seiner Familie entsprechende Wohnung zu nehmen".

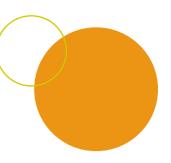




ebd., S. 3



### Schlaglichter eines Jahrhunderts



20. März 1898: Gründung des Mieterund Hausbauvereins Fürth in der Gaststätte "Bavaria". Die Gründungsväter kommen zum Gutteil aus dem kleinbürgerlichen Milieu der Stadt. Als Vorstand werden der Schriftsetzer Julius Prüfer, der Gastwirt Kaspar Egersdörfer und der Kaufmann Friedrich Rösinger gewählt.

14. März 1899: Eintragung der Genossenschaft und Kauf des ersten Bauplatzes an der Kaiserstraße. Das Gelände ist noch unerschlossen. Die Stadt Fürth unterstützt die junge Genossenschaft in den Anfangsjahren kaum.

25. März 1899: Beginn der Arbeiten für das erste Wohnhaus, Kaiserstraße 101. Die Arbeiten laufen unter erschwerten

Bedingungen, denn die Stadt lässt die Kaiserstraße erst im Jahr 1909 herstellen.

Im April 1903 hat der Bauverein bereits stolze 369 Mitglieder. Neben der Kaiserstraße 101 sind bis Jahresende auch die beiden Wohnhäuser Kaiserstraße 97 und 103 bezugsfertig.

Bis 1909 entstehen insgesamt 118 Wohnungen. Deren Miete liegt rund 20 Prozent unter dem Preis, den private Vermieter in Fürth verlangen. Die Staatsregierung honoriert die Tätigkeit der Genossenschaft mit einer Zuwendung von immerhin 3000 Mark.

Ende der 1960er Jahre entstehen die dreizeiligen Wohnhäuser Berlinstraße 43-53 sowie links daneben das Hochhaus Hardstraße 65.

Zum 1. Januar 1910 gründet der Bauverein eine Spareinrichtung und firmiert fortan als Bau- und Sparverein Fürth. 1940 muss der Sparbetrieb wieder aufgegeben werden.

Ab 1913 werden Neubauwohnungen erstmals mit Spültoiletten ausgestattet. Deren Küchen erhalten Gasherd und Küchenbüfett.

Nach dem Ersten Weltkrieg erfährt die Genossenschaft einen intensiven Aufschwung – trotz explodierender Baupreise und jahrelanger Knappheit an Baumaterial.

25 Jahre nach seiner Gründung hat der Bauverein bis 1923 insgesamt 266 Wohnungen für gut 1300 Mitglieder errichtet.



Die Wohnungsnot ist nach wie vor riesig: Auf zehn gerade fertiggestellte Wohnungen kommen rund 300 Bewerber. Die Vorstandsarbeit nimmt immer mehr zu und ist schließlich ehrenamtlich kaum mehr zu bewältigen. Im Dezember 1926 wird daher erstmals ein hauptamtlicher Vorstand als Geschäftsführer eingesetzt.

Die Wohnungsnot hält an. Von knapp 1080 Mitgliedern des Bauvereins haben Ende 1930 gut 500 eine Wohnung. Das Reichsnotprogramm der Regierung bringt kaum Unterstützung.

Die Nationalsozialisten schalten 1933 auch das Genossenschaftswesen in Deutschland gleich. Die Führung des Bauvereins wird nur dreieinhalb Monate nach der

> Machtergreifung ausgewechselt und die Genossenschaft fortan für Propagandazwecke missbraucht

> > Den Zweiten Weltkrieg übersteht der Bauverein glimpflich: Nur etwa fünf Prozent des Wohnungsbe

standes werden zerstört. Der Wiederaufbau zieht sich gleichwohl bis ins Jahr 1951 hin.

Angesichts der übergroßen Nachkriegs-Wohnungsnot beteiligt sich die Genossenschaft 1949 an der Gründung der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE Fürth) und übernimmt deren Geschäftsführung.

Das zweite Wohnungsbaugesetz von 1956 zieht auch für den Bauverein teils erhebliche Einschränkungen der Wohnungsförderung nach sich. Mit seiner klugen Geschäftspolitik findet der Vorstand aber immer wieder neue Wege, um der Genossenschaft Finanzierungsmittel zu erschließen.

Auf der Hardhöhe entsteht ab 1958 ein neuer Stadtteil. Der Bauverein beteiligt sich über zehn Jahre hinweg mit insgesamt 300 Wohnungen, zwei Läden und 49 Garagen. Gesamtkosten: rund elf Millionen Mark (rund 5.6 Mio. Euro).

Parallel dazu tritt im Verlauf der 1960er Jahre die Erneuerung des Althaus-Bestands immer mehr in den Vordergrund. Ein zentrales Element bildet hier der nachträgliche Einbau von Bädern. Die Genossenschaft wächst und wächst. 1962 kann endlich die neue Geschäftsstelle an der Herrnstraße bezogen werden. Der Wohnblock am Stresemannplatz erweist sich gegen Ende der 1960er Jahre als vollkommen marode. Eine Sanierung wäre zu teuer, daher entscheidet sich der Vorstand dafür, den Komplex abreißen und durch einen Neubau ersetzen zu lassen.

Mitte der 1980er Jahre ist der Wohnungsmarkt bundesweit gesättigt – und wandelt sich vom Vermieter- zum Mietermarkt. Die dringliche Modernisierung und Sanierung älterer Bestände wird daher auch beim Bauverein unausweichlich.

Im Verlauf der 1990er Jahre wird das Verwaltungsgebäude erneut zu klein. Ein neuer Anbau 1997 bietet den Mitarbeitenden 90 Quadratmeter zusätzliche Büro- und Nutzflächen.

Im Jubiläumsjahr 1998 blickt der Bauverein auf stolze 1770 eigene Wohneinheiten und 2207 Mitglieder. Damit bleibt er die größte und bedeutendste Wohnungsgenossenschaft in Fürth.

Im Jahr 2023 erstrahlen die vier sanierten Wohngebäude in neuem Glanz.



## Exkurs: 1914 – der Aufschwung reißt ab

**A**ngesichts der schrecklichen Folgen des Nationalsozialismus mit der Judenverfolgung, dem Zweiten Weltkrieg und geschätzt annähernd 80 Millionen Toten gerät der kaum weniger erbarmungslose Erste Weltkrieg oft in den Hintergrund. Doch auch in diesem Konflikt, der zwischen 1914 und 1918 weite Teile Europas, Vorderasiens, Afrikas oder Ostasiens heimsuchte, verloren rund 17 Millionen Menschen ihr Leben.

Erinnert sei stellvertretend etwa an den Völkermord an den Armeniern 1915. die Schlacht um Verdun 1916 oder die Verschärfung des U-Boot-Kriegs und an den deutschen Hungerwinter 1917. Dazu die Aufrüstung im Luftkrieg, der brutale Seekrieg, der jahrelange Grabenkrieg, ein sinnloser Stellungskampf von Millionen von Soldaten, und nicht zuletzt der schreckliche Gaskrieg: Durch den Einsatz von rund 120.000 Tonnen Kampfstoffen starben etwa 100.000 Soldaten qualvoll, weitere 1,2 Millionen wurden verletzt. Als Auslöser gilt heute der 22. April 1915, als deutsche Soldaten an der Westfront erstmals Chlorgas einsetzten.

In Deutschland wurden schon bald weite Teile der Produktion auf Kriegswirtschaft

umgestellt. Das bekam auch der Bauverein schnell zu spüren, der schon 1914 sowohl die geplanten Neubauten als auch drängende Umbauten im Bestand bis auf Weiteres zurückstellen musste.

Das Geschäftsjahr habe "im Zeichen des Weltkrieges [gestanden], der alle Hoffnungen und Erwartungen mit einem Male zunichte gemacht hat", musste der Bauvereinsvor-

stand festhalten.1 Vor 1916/17 werde wohl kein Neubauprojekt mehr umsetzbar sein. Dabei zeichnete sich die Wohnungsnot der kommenden Kriegsjahre

bereits ab, zumal private Bauherren schon seit Jahren keine Kleinwohnungen mehr errichtet hatten.<sup>2</sup>

Eine zweite Schwierigkeit, mit der die Genossenschaft zu kämpfen hatte, waren die spürbaren Mietausfälle. Etwa ein Drittel der 151 Mieter des Jahres 1914 hatte an die Front ziehen müssen, ein weiteres Drittel war aufgrund des Krieges arbeitslos geworden. Aus diesem Kreis fehlten dem

Bauverein zum Jahresende fast 5000 Mark an Mieteinnahmen. Genau hier zeigte sich nun der ausgeprägte soziale Geist dieses noch jungen Zusammenschlusses: "Die Genossenschaft hat es sich zur Pflicht gemacht, gegenüber ihren im Felde stehenden Mitgliedern und deren Angehörigen die größtmögliche Rücksicht und das weiteste Entgegenkommen zu üben ... "3

Kriegsfolgen 1914: Etwa ein Drittel der 151 Mieter musste an die Front ziehen, ein weiteres Drittel wurde aufgrund des Krieges arbeitslos. Zum Jahresende fehlten dem Bauverein daher fast 5000 Mark an Mieteinnahmen.

Auch die Folgeiahre waren von der Kriegswirtschaft geprägt; an eine Umsetzung der bislanggeplanten Bauproiekte war weiterhin nicht zu denken. Dennoch plante der Vorstand voraus

und traf alle notwendigen Vorbereitungen, "um nach Eintritt normaler Verhältnisse sofort mit zunächst einem Neubau beginnen zu können. [...] Es bleibt nur zu wünschen, daß [...] das Ende des blutigen Krieges recht bald eintreten möchte."4

Schnell spitzte sich die Lage auf dem für die Arbeiterschaft so wichtigen Kleinwohnungsmarkt zu. Bereits 1917 stand Fürth unmittelbar vor einer Wohnungsnot.

 $<sup>^{\</sup>rm 1}$  Spar- und Bauverein Fürth: Geschäftsbericht für das 16. Geschäftsjahr pro 1914, S. 3  $^{\rm 2}$  ebd.

<sup>3</sup> ebd., S. 4

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Geschäftsbericht für das 18. Geschäftsjahr pro 1916, S. 3



Angesichts dieser Lage ging der Stadtmagistrat auf die drei Fürther Wohnungsgenossenschaften zu, stellte gemeinsam mit ihnen "großzügige Bauprogramme" auf und regelte die "Bauplatzfrage in allseits befriedigender Weise". 5 Für die Errichtung von Mietwohnungen sollte dem Bauverein "ein sehr geeigneter Platz an der Sedanstraße zu günstigen Bedingungen überlassen werden".6 Auch sonst habe der Stadtmagistrat für Neubauten "großes Entgegenkommen in Aussicht gestellt".

Es kam anders. Die drohende Wohnungsnot entwickelte sich bis zum Kriegsende im November 1918 zu einem regelrechten Wohnungselend in Fürth. Mindestens 1000 neue Wohneinheiten fehlten, so die Abschätzung des Bauvereinsvorstands, 500 davon hätten eigentlich sofort zur Verfügung stehen müssen, "um den allerdringendsten Bedürfnissen abzuhelfen".7 Die Stadt wollte deshalb die frei werdenden Kasernen zu Kleinwohnungen umbauen lassen und hoffte, so 250 Familien unterbringen zu können. Die enorme Teuerung und der Mangel an Baustoffen bremsten derweil den Neubau erheblich; private Bauträger konnten inzwischen überhaupt nicht mehr bauen.

Allen Widerständen zum Trotz planten die drei Wohnungsgenossenschaften im Stadtgebiet, im Jahr 1919 zusammen immerhin rund 100 Wohnungen zu errichten. Allein, der Stadtmagistrat, der die Genossenschaften eben noch gleichsam hofiert hatte, vollzog jetzt eine Kehrtwende. Unter fadenscheinigen Gründen, konstatierte der Vorstand des Bauvereins, wolle der Magistrat den bereits zugesagten Baugrund an der Sedanstraße nun plötzlich nicht mehr abgeben.8

Immerhin war auch die Stadt Fürth durch den Krieg stark gebeutelt worden. Schon vor dessen Ausbruch hatte der (in dieser Hinsicht weitsichtige) Magistrat Ende

Juli 1914 beschlossen, einen Kredit über 300.000 Mark aufzunehmen, um Lebensmittelvorräte anlegen zu können. Bereits am selben Tag wurden hiervon 100.000 Mark für umfangreiche Vorräte von Mehl und Hülsenfrüchten bis hin zu Teigwaren und Fleisch ausgegeben.<sup>9</sup>

7um anderen brachen der Stadt bis zum Ende des Krieges wichtige Teile der Einnahmen weg. Die 1914 noch so erfolgreiche Fürther Wirtschaft, die in alle Welt exportiert hatte, lag 1918 weitgehend darnieder. Sowohl Rohstoffquellen als auch Absatzmärkte im Ausland waren gleichsam über Nacht verlorengegangen. Die Zahl der Arbeitslosen explodierte auf deutlich mehr als 6000. Die Inflation. die während des Krieges eingesetzt hatte, intensivierte sich. 10 So gesehen erscheint es im Rückblick verständlicher, dass der Magistrat bei der kostengünstigen Vergabe von Baugrundstücken zumindest vorübergehend Zurückhaltung übte.

Schließlich konnte die Genossenschaft doch noch das Areal an der Sedanstraße. erwerben und ab Herbst 1920 bebauen.<sup>11</sup> Zu diesem Zeitpunkt erfuhr der Bauverein wieder einen deutlichen Aufschwung. Die Mitgliederzahl erhöhte sich sprunghaft von 409 auf 534, was allerdings dem Umstand geschuldet war, dass die Mitglieder der soeben aufgelösten Baugenossenschaft Fürth Süd dem Spar- und Bauverein beitraten.



<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Geschäftsbericht für das 19. Geschäftsjahr pro 1917, S. 3

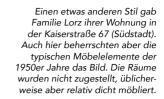
Geschäftsbericht für das 20. Geschäftsjahr pro 1918, S. 3

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Barbara Ohm: Fürth – Geschichte einer Stadt, S. 274

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Barbara Lohss: 100 Jahre Bauverein Fürth, S. 30

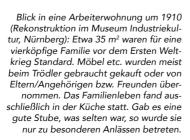


# Wohnkomfort gestern und heute



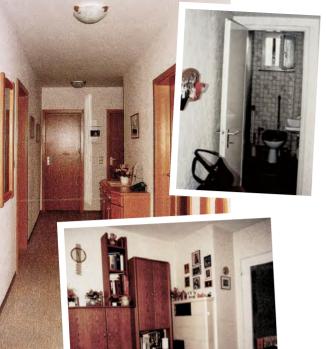


1950er





Ganz im Stil der 1950er Jahre war diese Wohnung eingerichtet, die Familie Schmidt damals in der Berlinstraße 44 (Stadtteil Hard) bewohnte. Besucher fanden Wohnzimmer und Küche in der Regel penibelst aufgeräumt vor. In vielen Wohnungen hielten in dieser Zeit die ersten Einbauküchen Einzug.



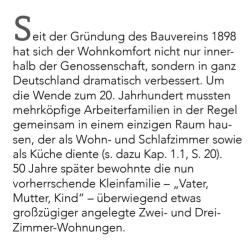
Diese undatierten Aufnahmen dürften aus den 1970er oder 1980er Jahren stammen und entstanden im Anwesen Reichenberger Straße 66-68 (Hardhöhe). Unverkennbar ist unter anderem die starke Musterung der Stuhlbezüge am Esstisch im Wohnzimmer. An der Wand sieht man den Einbau-Ölofen, der im Zuge der Sanierung des Anwesens später einer modernen Zentralheizung wich.



Dieses modern eingerichtete Wohnzimmer auf der Hardhöhe spiegelt den gemütlichen Schick der 2020er Jahre wider.

1970er - 1980er

Heute



Die älteren Generationen zogen sich jetzt meist ins Spießig-Private zurück; die Nachkriegsjugend suchte den Aufbruch und strebte nicht selten US-amerikanische Wohnformen an. Das inzwischen massentaugliche Fernsehgerät prägte zunehmend die Wohnzimmer, deren Sessel bzw. Stühle sich plötzlich neu anordneten und sich auf das Unterhaltungsgerät zentrierten.

So ist es bis heute in den allermeisten Haushalten der Bundesrepublik geblieben. Mit einem Unterschied: Nie zuvor hatten die Menschen in Deutschland mehr Wohnraum als heute. Statistisch betrachtet kam jeder Bundesbürger im Jahr 2021 auf 47,7 Quadratmeter – 1991 waren es erst 34,9 Quadratmeter gewesen.¹ Vor allem ältere Menschen, die häufig seit Jahrzehnten in derselben Familienwohnung leben, inzwischen aber alleinstehend sind, verfügen oft über relativ große Wohnflächen. Die Zahl der Singlehaushalte insgesamt lag 2020 in Deutschland bei 41,8 Prozent.² So gesehen ist der Wohnungsmangel, den wir seit etwa 2015 zunehmend erleben, zu großen Teilen hausgemacht und wäre vergleichsweise leicht zu beheben.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Statista Hamburg: Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland von 1991 bis 2021.

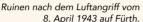
<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Gesellschaft für Konsumforschung (GfK): Anteil der Singlehaushalte in Deutschland nimmt zu.

#### Dekonstruktion und Wiederaufbau



Auch in Fürth marschierten die Nationalsozialisten durch die Straßen und bestimmten das Leben.







Bevölkerung in Fürth

Zum Ende des Zweiten Weltkriegs stand die Bevölkerung Deutschlands buchstäblich vor einem Trümmerfeld. Weit mehr als die Hälfte des Wohnraums war in den Städten den Bombenangriffen der Alliierten zum Opfer gefallen. Großstädte wie Nürnberg, Köln oder München waren kaum mehr zu erkennen – von den schrecklichen Feuerstürmen in Hamburg, Dresden und etlichen weiteren urbanen Zentren Deutschlands ganz zu schweigen. Der überwiegende Teil der Brücken über großen Flussläufen war zerstört, die Verkehrsadern waren gelähmt.

Im Stadtgebiet Fürth, auf das die US-Army am 18./19. April 1945 vorrückte und dessen friedliche Übergabe erreichen konnte, waren die Menschen vergleichsweise glimpflich da-

vongekommen; nur gut zehn Prozent der Gebäude waren zerstört – trotz der beiden Flugplätze auf der Hardhöhe und in Atzenhof. Zum Vergleich: In der Nachbarstadt Nürnberg, einem Standort der Rüstungsindustrie und der "Stadt der Reichsparteitage", hatten 22 alliierte Luftangriffe und tagelanges Artilleriefeuer gut die Hälfte des Wohnraums völlig vernichtet.

Doch gerade weil der Krieg Fürth nur
wenig in Mitleidenschaft gezogen hatte,
entstand hier binnen weniger Wochen
eine bedrängende Wohnungsnot: Immer neue Wellen von
Heimkehrern und Flüchtlingen
brandeten in die Stadt. Das Ende

Juli 1945 erlassene Zuzugsverbot

wurde von den Ankömmlingen notgedrungen einfach ignoriert. Hatte der Krieg die Einwohnerzahl bis Mitte April 1945 auf rund 60.000 Menschen reduziert, so war im Sommer

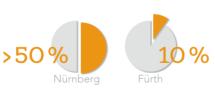
des Jahres bereits wieder das Vorkriegsniveau von rund 79.000 Einwohnern erreicht. Zum Jahreswechsel 1945/46 lebten etwa 89.000 Personen im Stadtgebiet, im Oktober 1946 drängten sich 95.000 Menschen in den Wohnungen, weshalb die Tagespresse Fürth als einen "Brennpunkt des Wohnraumbedarfs" betitelte.

Auch der Wohnungsbestand des Bauvereins war durch die Angriffe der Alliierten in Mitleidenschaft gezogen worden, wenngleich sich die Zerstörungen letztlich in

überschaubaren Grenzen hielten. Neben Bombentreffern in der Siedlung Hard (Februar sowie November 1944) und in der

Wohnanlage Burgfarrnbach (November 1944) richteten mehrere Artillerieeinschläge in fünf Südstadt-Häuserblocks (April 1945) Schäden an. Am Ende mussten "nur" 44 Wohnungen als vollkommen zerstört oder schwer beschädigt notiert werden – in den Büchern der Genossenschaft wurde der Gesamtschaden mit rund 206.000 Reichsmark festgehalten.

All dies erlebte der Bauverein als eine von Tausenden seit 1933 "gleichgeschalteten" Genossenschaften in Hitler-Deutschland. Mit seinen teils liberal-demokratischen, teils sozialistischen Ideen entsprach das



- Zerstörter Wohnraum '45 —

Genossenschaftswesen so gar nicht der "deutschen Wesensart" nach Lesart der Nationalsozialisten und stand damit in klarem Widerspruch zum totalitären Führungsanspruch des NS-Staates. Andererseits hatten die Genossenschaften in Deutschland längst eine viel zu große wirtschaftliche Bedeutung erlangt, um sie einfach auflösen zu können.

Also setzten die Nationalsozialisten auf die organisatorische Gleichschaltung sowie

auf die Neubesetzung von Führungspositionen bzw. die Einsetzung von "Partei-Beauftragten". Interessanterweise wurde die Gleichschaltung im Genossenschaftswesen nicht systematisch betrieben. Vielmehr machten immer wieder Vorstands- und Aufsichtsratsmitalieder ihre Führungsämter durch geschlossenen Rücktritt frei für nationalsozialistisch gesinnte Genossenschaftsmitglieder. Andere Führungskräfte traten NS-Organisationen bei, um sich gleichsam "salonfähig" zu machen. Umbesetzungen konnten die Nationalsozialisten allerdings auch behördlich

anordnen oder sie fusionierten kurzerhand kleinere Genossenschaften mit größeren, bereits gleichgeschalteten Genossenschaften, um so Argumente für den Austausch unliebsamer Führungskräfte zu haben.

Selbst die Namen alteingesessener Baugenossenschaften änderten die Nationalsozialisten mitunter im Sinne ihrer Ideologie. So wurde etwa die "Baugenossenschaft des Bayerischen Bundes Kriegsbeschädigter und Kriegshinterbliebener, Ortsgruppe Fürth-Burgfarrnbach" kurzerhand zur "Baugenossenschaft der Nationalsozialistischen Kriegsopferversorgung eGmbH Fürth-Burgfarrnbach" umfirmiert.<sup>1</sup>

Den personellen Umbau des Bauvereins vollzogen die Nationalsozialisten nach der Machtergreifung vom 30. Januar 1933 recht schnell. Nicht einmal vier Monate später wurde die gesamte Verwaltung der Genossenschaft in der Generalversammlung



vom 20. Mai gegen Mitglieder der NSDAP ausgetauscht. In den Monaten zuvor hatte die NSDAP-Ortsleitung der alten Verwaltung bereits ein Parteimitglied als "kommissarischen Vorstand" zur Seite gestellt.

Angesichts einer jahrelangen "Misswirtschaft der Systemregierungen" hätten vor allem die gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften "im dauernden Kampfemit den vergangenen Staatsbehörden"

gelegen mit der Folge immer düstererer Zukunftsaussichten, konstatierte der neue, nationalsozialistische Vorstand des Bauvereins unverblümt. Mit der Machtergreifung sei "im gemeinnützigen Wohnungsbauwesen eine merkliche Wandlung" eingetreten, denn die NSDAP-Staatsregierung habe dem Wohnungsbauwesen "sofort die gebührende Beachtung" geschenkt.<sup>2</sup>

Auch in eigener Sache sparte der neue Vorstand nicht mit Lob. Nur wenige

> Wochen nach der Übernahme habe man mit der Abschlussbebauung der Hard an der Ecke Albrecht-/Hardstraße ein größeres Bauproiekt in Angriff genommen. Dort entstanden noch im selben Jahr neun kleine Zwei-Zimmer-Wohnungen auf drei Etagen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die notwenigen Vorarbeiten und Kreditverhandlungen noch vom alten Vorstand durchgeführt worden waren, der ein sehr viel bescheideneres Verhalten an den Tag gelegt hatte: Die im Jahr 1932 an der Sedanstraße errichteten 16 Wohnungen hatte dieser als ausgesprochen kleines Bauprogramm bezeichnet.3

Das hohe Lob von stadtpolitischer Seite für die ausgesprochen günstigen Wohnungsmieten des Bauvereins heftete sich der NSDAP-Vorstand ebenfalls sogleich ans eigene Revers. Dabei waren es dessen Vorgänger gewesen, die über eine statistische Erhebung im Jahr 1932 "die missliche wirtschaftliche Lage" von weit mehr als der Hälfte der beim Bauverein lebenden Mitglieder festge-

stellt und entsprechend reagiert hatten: Statt einer Dividendenzahlung für das Jahr 1932 senkte der damalige Vorstand die ohnehin schon günstigen Mieten aller Mitglieder zum 1. Januar 1933.

Der Genossenschaft bescherte dies Mindereinnahmen von jährlich 19.000 Reichsmark, gut acht Prozent der bisherigen Gesamt-Jahresmieten. "Daraus ist ersichtlich, dass die Genossenschaft bis an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit gegangen ist."<sup>4</sup>

Diese wirtschaftliche Potenz nutzte der neue Bauvereins-Vorstand für eine, wie zu vermuten steht, feindliche Übernahme: 1934 eignete sich der Bauverein die absolute Mehrheit der Gemeinnützigen Baugesellschaft Fürth mit dem Anwesen Flößaustraße 63-75 an. Deren Aufsichtsrat trat zurück und wurde durch Aufsichtsräte des Bauvereins ersetzt, die Geschäftsführung ging an den Vorstand des Bauvereins über.

Für die Annahme einer unfreundlichen Übernahme spricht, dass die Baugesellschaft Fürth wirtschaftlich offenbar kerngesund gewesen war, was der neue Vorstand des Bauvereins mit einem

"Von allen Ankündigungen

des Dritten Reiches ist nur

.Gebt mir 10 Jahre Zeit und

ihr werdet Deutschland

nicht wiedererkennen "6

eine zur Wirklichkeit geworden:

"günstigen finanziellen Stand dieses Unternehmens" umschrieb.<sup>5</sup> Seine Anteile an der Baugesellschaft konnte der Bauverein zudem bis 1938 auf 95 Prozent steigern, wofür ins-

gesamt 28.000 Reichsmark aufgewendet wurden<sup>6</sup> – bei einem Reinvermögen der Baugesellschaft von 212.000 Reichsmark.

Auch nach innen richtete der NSDAP-nahe Vorstand den Bauverein auf die neue Staatsideologie aus. Nach einer umfassenden Satzungsänderung im Mai 1934 verbot deren neu gefasster Paragraf 10,

Menschen in eine Wohnung der Genossenschaft aufzunehmen, "die nichtarischer Abstammung oder politisch unzuverlässig" seien.<sup>7</sup>

> Mit Kriegsbeginn kam die Neubautätigkeit der Genossenschaft nach und nach praktisch völlig zum Erliegen. Vor allem Bauholz und -stahl waren knapp, alle Kräfte wurden auf die Kriegsindustrie konzentriert.

Und je länger der Krieg andauerte, desto deutlicher schlug zudem das Fehlen von Arbeitskräften auch im Bausektor durch.

Nach der Kriegswende ab 1943 spitzte sich die Situation weiter zu. Selbst Instandsetzungen nach Treffern während der alliierten Bombenangriffe auf Fürth erwiesen sich als

> zunehmend schwierig bis unmöglich. Angesichts der gravierenden Zerstörungen besonders in der Nachbarstadt Nürnberg bis Mai 1945 merkte der erste, vom

Stadtrat Fürth kommissarisch eingesetzte Nachkriegsvorstand des Bauvereins mit einer gehörigen Portion Zynismus an: "Von allen Ankündigungen des Dritten Reiches ist nur eine zur Wirklichkeit geworden: "Gebt mir 10 Jahre Zeit und ihr werdet Deutschland nicht wiedererkennen.""<sup>8</sup>

Die Not im Nachkriegsdeutschland

der ersten Jahre war gewaltig.
Der durch den alliierten Luftkrieg
entstandene Wohnraummangel wurde
nicht nur
durch die
Kriegsheimkehrer
zunehmend
verschärft.

Das Anwesen Hiltmannsdorfer Straße 70-74 (Burgfarrnbach) des Bauvereins wurde beim Angriff vom 10. September 1944 schwer in Mitleidenschaft gezogen.

Bis Oktober 1946 mussten fast zehn Millionen Menschen aus den abgetrennten Ostgebieten fliehen; sie drängten nun zusätzlich in die vier Besatzungszonen Deutschlands. Millionen Menschen hausten über längere Zeit hinweg behelfsmäßig in Mauerruinen oder notdürftigen Kellerwohnungen – ohne fließendes Wasser, ohne Gas, ohne elektrischen Strom. In Bayern fehlten rund 600.000 Wohnungen, in Fürth lag der Fehlbestand bei mindestens 7000 Einheiten.

Um dem dramatischen Anstieg der

Gründung "Baustoffzentralgesellschaft

Baupreise zu begegnen, beteiligte

Nürnberg-Fürth". Ziel war es, den

Baustoff-Einzelhandel mit seinen

Gewinnmargen außen vor zu lassen.

sich der Bauverein 1946 an der

Gleichzeitig kam der Wiederaufbau nur schleppend voran, denn es mangelte weiterhin an Baustoffen und Maschinen bzw. Werkzeug zu deren Herstellung.

Dies war zum einen der Demontage der deutschen Kriegs- und Rüstungsindustrie durch die Alliierten geschuldet. Zum anderen wanderten große Teile der überhaupt noch vorhandenen bzw. hergestellten Baustoffe nicht in die zerstörten Städte, sondern – vielfach im Tausch gegen Lebensmittel – aufs weitgehend unzerstörte Land, wo sie für Um- und Erweiterungsbauten eingesetzt wurden. Nicht zuletzt horteten zahlreiche Unternehmen und Lieferanten aller Wirtschaftsbereiche Rohstoffe und Waren in Erwartung der Währungsreform.

"In den ländlichen Gegenden ist eine Baukonjunktur in einem noch nie dagewesenen Ausmaß festzustellen", resümierte der Vorstand des Bauvereins.<sup>9</sup> Und der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen forderte in einer Entschließung an die bayerische Staatsregierung "ein Verbot für Bauvorhaben, für welche die Baustoffe nicht über die zuständigen Lenkungsbehörden angewiesen wurden". Zur Linderung der katastrophalen Wohnungsnot seien "die gemeinnützigen

Wohnungsunternehmen bevorzugt durch Zuweisung von Baustoffen zu fördern".<sup>10</sup>

All diesen Hindernissen zum Trotz bemühte sich der Vorstand des Bauvereins intensiv darum, wenigstens die allergrößte Wohnungsnot unter den Genossenschaftsmitgliedern – 200 Wohnungssuchende standen seit bis zu zehn Jahren auf der Warteliste – zu lindern. Noch im Jahr des Kriegsendes gelang es, in der Südstadt immerhin sechs zerstörte Wohnungen

wieder bezugsfähig zu machen.

Gleichzeitig konnten all jene Gebäude instandgesetzt werden, deren Wohnungen nicht hatten geräumt

werden müssen, die aber ohne Renovierung nicht dauerhaft bewohnbar gewesen wären. Parallel dazu unterstützte der Bauverein den von der Stadt Fürth gebildeten Wohnungsausschuss, der wiederum "eine Anzahl politisch schwer belasteter Genossenschaftsfamilien" dazu zwang, diese Wohnungen für unbelastete Mitglieder zu räumen.<sup>11</sup>

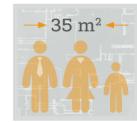
Dazu gehörte auch die Gründungsbeteiligung an der "Baustoffzentralgesellschaft Nürnberg-Fürth", die von den Wohnungsunternehmen in Nürnberg und Fürth 1946 ins Leben gerufen wurde. Als lizensierter Baustoff-Großhändler sollte diese Gesellschaft künftig Baumaterial zentralisiert direkt bei den Herstellern und damit möglichst kostengünstig beschaffen. Denn auf diesem Weg blieb der Baustoff-Einzelhandel mit seinen (teils nicht unerheblichen) Gewinnmargen außen vor.

Allen Widrigkeiten zum Trotz, waren bis Ende 1947 immerhin 28 der 44 zerstörten oder schwer beschädigten Wohnungen wiederhergestellt. Die verbliebenen folgten unter vollkommen veränderten Bedingungen: Mit der Währungsreform in Westdeutschland am 20. Juni 1948 wurden gleichsam über Nacht Waren und Baustoffe plötzlich verfügbar, so dass die Genossenschaft 1951 den Wiederaufbau der letzten Kriegsruine, das Anwesen Würzburger Straße 605, in Angriff nehmen konnte.

Doch die Arbeiten offenbarten ein weiteres Problem: Bauen war vergleichsweise teuer geworden, der Wiederaufbau verschlang fast das Doppelte der ursprünglichen Baukosten dieser Wohnungen. Trotzdem, so entschied der Vorstand, wurden die Mieten dieser Wohneinheiten nicht erhöht. "Es würde genossenschaftlich nicht verstanden werden, wenn der durch die Kriegsereignisse seiner ganzen Habe Beraubte nun nach seinem Wiedereinzug eine ... höhere Miete bezahlen müsste."<sup>12</sup>

Unter dem Strich schlug der Wiederaufbau mit etwa 750.000 Reichsmark bzw. ca. einer halben Million D-Mark (entsprechend ca. 256.000 Euro) zu Buche. Bei Licht betrachtet, hatte der Bauverein hier sogar noch einiges Glück, weil es gelang, 32 der 44 Wohnungen noch

vor der Währungsreform zu rekonstruieren. Ein Wiederaufbau ausschließlich in D-Mark hätte die Genossenschaft finan-



ziell so stark belastet, dass an Neubauten auf viele Jahre hinaus nicht zu denken gewesen wäre.

"Die wirtschaftliche Verarmung des deutschen Volkes wurde erst nach der Währungsumstellung fühlbar. Heute empfinden

wir erst richtig, wieweit die Kaufkraft der deutschen Währung gesunken ist."<sup>13</sup>

Als kaum weniger glücklich erwies sich im Rückblick die bis zur Währungsreform herrschende Baustoffknappheit auch in Bezug auf das Neubauprogramm. Ursprünglich hatte der Vorstand ab 1948 an der Simonstraße 32 Kleinstwohnungen errichten wollen: 24 Ein- und acht Zwei-Zimmerwohnungen ohne Bad, lediglich mit Toilette und Waschraum. Die 35 Quadratmeter der aus Schlafzimmer und Wohnküche bestehenden Ein-Zimmer-Einheiten waren sogar ieweils für ein Ehepaar mit Kind gedacht – was zumindest eine Ahnung davon gibt, wie erdrückend die Wohnungsnot der ersten Nachkriegsjahre war.

Tatsächlich realisiert wurden hier bis Ende 1951 insgesamt 42 Neubauwohnungen, davon je drei Ein- bzw. Drei-Zimmersowie 36 Zwei-Zimmer-Einheiten.



<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Spar- und Bauverein Fürth: Geschäftsbericht für das 35. Geschäftsjahr 1933, S. 5



 <sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Geschäftsbericht für das 34. Geschäftsjahr 1932, S. 5
 <sup>4</sup> ebd., S. 8

Geschäftsbericht für das 37. Geschäftsjahr 1935, S. 8

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Geschäftsbericht für das 39. Geschäftsjahr 1937, S. 8

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Satzungsänderung vom 25. Mai 1934, in: Stadtarchiv Fürth, Aktengruppe 9-218.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Bauverein Fürth:

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1945, S. 4 <sup>9</sup> Spar- und Bauverein Fürth: Geschäftsbericht für das

<sup>48.</sup> und 49. Geschäftsjahr (1946 und 1947), S. 8

10 ebd.

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Geschäftsbericht 1945, S. 7

<sup>12</sup> ebd., S. 6

<sup>13 50</sup> Jahre Bauverein Fürth 1949, S. 14

#### Bündelung der Kräfte: die ARGE Fürth

Ob der Stadtrat Fürth den Anstoß gab oder eine der vier Fürther Baugenossenschaften die Initiative ergriff, darüber findet man heute unterschiedliche Überlieferungen. Fest steht, dass sich am 27. April 1949 die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Fürth, die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl, der Bauverein Fürth und die Baugenossenschaft Eigenes Heim zur Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften (ARGE) zusammenschlossen. Deren Geschäftsführung übernahm von Anfang an bis heute der Bauverein als die größte der vier Genossenschaften.

Den Anlass für diese Gründung gab die katastrophale Wohnungssituation der ersten Nachkriegsjahre (s. Kap. 2.6, S. 48). Im Vergleich zu 1939, dem Jahr des Weltkriegsbeginns, lebten 1949 gut 22.000 Menschen mehr in Fürth. Dem städtischen Wohnungsamt lagen rund 7000 Anträge auf Zuweisung einer Wohnung vor. Unterstellt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von nur drei Personen, dann dürften mehr als 20 Prozent der Einwohner Fürths zu diesem Zeitpunkt wohnungslos gewesen sein.

Angesichts dieser Mammutaufgabe hatte der Stadtrat im ausgehenden Winter 1949 ein 1,488 ha großes Grundstück zwischen Kaiser-, Flößau- und Schwabacher Straße kostenlos zur Verfügung gestellt. Ziel war es, auf diese Weise den Bau sozialer Kleinwohnungen voranzutreiben. Deshalb knüpfte der Stadtrat an das Grundstück die Bedingung, dass die vier Wohnungsgenossenschaften das Areal gemeinsam und möglichst schnell bebauen sollten, weshalb kurzerhand die ARGE ins Leben gerufen wurde.<sup>2</sup>

Im Handelsregister wurde der Zusammenschluss am 25. Mai 1949 mit einem Stammkapital von 100.000 DM eingetragen, zu dem die vier Gesellschafter je ein Viertel beisteuerten. Bereits am 22. August 1949 folgte der erste Spatenstich. Innerhalb von lediglich rund drei Jahren entstanden auf dem Areal in drei Bauabschnitten 359 Wohnungen, elf Ladengeschäfte sowie 18 Garagen – mit zusätzlicher Unterstützung durch die Stadt Fürth, die 250.000 DM als zinsverbilligtes Darlehen zur Verfügung stellte, das sich aus der Getränkesteuer finanzierte. Hier fanden 361 Flüchtlinge, Ausgebombte und andere Wohnungslose wieder eine Bleibe.

Die Zusammenarbeit in der ARGE lief offenbar von Anfang an sehr gut. "Die neugegründete Organisation der Arbeitsgemeinschaft Fürther Bauge-

 $^{2}$  ders.: Bericht für die Geschäftsjahre 1948/II, 1949, 1950 und 1951, S. 6  $^{3}$  ehd



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bauverein Fürth: 50 Jahre Bauverein Fürth eGmbH 1949, S. 17f.



nossenschaften hat sich hervorragend bewährt", konstatierte der Vorstand des Bauvereins nicht ohne Stolz.³ Um sofort nachzuschieben, dass die ARGE inzwischen an der Ludwig-Quellen-Straße (Höhe Straßenbahn-Haltestelle Stadtgrenze) ein gut 2 ha großes Baugrundstück gekauft habe.

Tatsächlich folgte aber die Hardhöhe als nächstes großes Bauprogramm der Arbeitsgemeinschaft. Hier entstanden in den 1960er Jahren an der Soldner- und der Bodenbacher Straße 240 Wohnungen in zehn Gebäudezeilen.

Ab 1992 wurden diese Gebäude erstmals modernisiert. Die zweite Sanierungswelle folgte in den 2010er Jahren. Der Bestand in der Südstadt erfuhr bereits Mitte der 1970er Jahre eine umfassende Modernisierung, die mit der Zusammenlegung zahlreicher kleinerer Wohnungen zu größeren Einheiten einherging. Aus den ursprünglich 359 Einheiten wurden so am Ende 259 Wohnungen.

In einem dritten Neubaukomplex entstanden an der Ecke Kaiser- / Leyher Straße ab 2020 insgesamt 30 frei finanzierte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2430 m² sowie 28 Stellplätze. Dazu gehören vier Wohnungen mit zwei Zimmern, elf mit drei Räumen, sechs mit dreieinhalb Zimmern sowie neun Wohnungen mit vier Zimmern. Die ersten Einheiten wurden zum 1. April 2022 bezogen.

Damit verfügt die ARGE heute über 526 Wohnungen, 177 Stellplätze, 36 Garagen und neun Gewerbeeinheiten. Das Grundstück für diesen Neubau wurde auf dem "freien Markt" erworben und bebaut. Eine Unterstützung durch die Stadt Fürth mit Baugrundstücken gibt es schon lange nicht mehr. Am 27. April 2024 wird die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH ihr 75-jähriges Bestehen feiern.

# Das II. Wohnungsbaugesetz

Der Zweite Weltkrieg hatte auch weite Teile Deutschlands als Trümmerwüste zurückgelassen – Industrieanlagen, Infrastruktur-Einrichtungen und nicht zuletzt Wohnraum hatte der Bombenhagel der Alliierten verwüstet. Zu Kriegsende 1945 waren allein in den drei Westzonen rund 2,3 Millionen Wohnungen, also etwa 21 Prozent des Vorkriegsbestands, komplett zerstört; noch einmal rund 2,3 Millionen Wohnungen wiesen schwere Beschädigungen auf.

Bis zur Mitte der 1950er Jahre boomte der Wohnungsbau in der jungen Bundesrepublik. Dann kam das Zweite Wohnungsbaugesetz, mit dem die Bundesregierung den Bau von Einfamilien-Häuschen befördern wollte – zu Lasten des sozial orientierten Wohnungsbaus.

 $<sup>^{\</sup>rm I}$  Bauverein Fürth eGmbH: Bericht für die Geschäftsjahre 1952, 1953, 1954, S. 5  $^{\rm 2}$  ebd., S. 7

³ ebd.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Bericht für die Geschäftsjahre 1955 und 1956, S. 6

Neun Millionen Obdachlose hatte man aus den Städten in ländliche Gebiete evakuiert. Zusammen mit den rund zwölf Millionen Vertriebenen und Flüchtlingen aus den inzwischen annektierten deutschen "Ostgebieten" suchten ungefähr 21 Millionen Menschen in Deutschland nach einem eigenen Dach über dem Kopf. Diesen rund 13,7 Millionen Haushalten standen nach einem Westzonen-Zensus von 1946 lediglich rund 8,2 Millionen nutzbare Wohneinheiten gegenüber. Es fehlte also die gewaltige Anzahl von 5,5 Millionen Wohnungen.

Die erste Bundesregierung führte daher 1949 die Wohnungszwangsbewirtschaftung ein, was den befürchteten Mietpreisanstieg deutlich verlangsamte. Mit dem Ersten Wohnungsbaugesetz, das im April 1950 verabschiedet wurde, kurbelte der Gesetzgeber zudem den Neubau von Wohnraum massiv an: Rund 3,3 Millionen Einheiten finanzierte der Bund bis 1960 direkt, weitere 2,7 Millionen steuerten private Investoren bei. Die riesige Wohnungsnot der ersten Nachkriegsjahre war damit rein rechnerisch gebannt.

Allein zwischen 1950 und 1955 entstanden 2,814 Millionen bezugsfertige Einheiten, davon waren 1,921 Millionen öffentlich gefördert. An solch guten Ergebnissen "haben die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen berechtigten Anteil", stellte der Vorstand des Bauvereins in dem zusammenfassenden Bericht über die Geschäftsjahre 1952 bis 1954 nicht ohne Stolz fest. Das erste Wohnungsbaugesetz habe sich bewährt, es habe "keine Veranlassung gegeben, dieses Gesetz aufzugeben oder durch ein neues zu ersetzen".1

Das Bundeswohnungsbau-Ministerium aber setzte Mitte der 1950er Jahre den begonnen Liberalisierungskurs mit der Neuausrichtung der Wohnungspolitik unbeirrt fort. Folgerichtig stellte das als zweites Wohnungsbaugesetz titulierte Wohnungsbau- und Familienheimgesetz, das der Bundestag im Juni 1956 beschloss, erstmals die Eigentumsförderung in den Vordergrund. In erster Linie Mittelschicht-Familien wurden in der politischen Erwartung gefördert, dass die dadurch frei werdenden günstigen Mietwohnungen von wirtschaftlich schlechter gestellten Mietern übernommen werden könnten. Tatsächlich zeigten sich solche Effekte in den folgenden Jahrzehnten nur in geringem Umfang. Stattdessen manifestierten sich die negativen Begleiterscheinungen der Eigenheim-Politik, wie die Zersiedelung der städti-

schen Randgebiete und das Anschwellen neuer Pendler-Verkehrsströme zwischen den Arbeitsstätten in der Großstadt und den jungen Wohngebieten im Speckgürtel.

Unter dem Strich sei "das zweite Wohnungsbaugesetz bereits reformbedürftig geworden … bevor es in der Praxis angewendet wird".

Parallel dazu intensivierte der Gesetzgeber die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus durch private Investoren, namentlich über Investitionshilfen oder alternativ zinsgünstige Kredite. Wohnungsbaugenossenschaften wurden hier allerdings weitgehend ausgeklammert: Deren bevorzugter Geschosswohnungsbau sollte nicht mehr gefördert werden.

Schon 1956 kritisierte der Vorstand des Bauvereins einige Absurditäten dieses Gesetzes und monierte nicht zuletzt, dass Mieter von sozial geförderten Wohnungen nun mindestens 20 Prozent ihres Familieneinkommens für die Kaltmiete aufbringen sollten, während das Mietniveau vor dem Zweiten Weltkrieg "zehn bis höchstens 15 Prozent des Einkommens" betragen habe.² Gleichzeitig unternehme "das Bundeswirtschaftsministerium verzweifelte Anstrengungen", um "Lohn- und Gehaltserhöhungen zu unterbinden, damit die deutsche Wirtschaft auf den Weltmärkten ihre Konkurrenzfähigkeit erhalten kann". Unter

dem Strich sei "das zweite Wohnungsbaugesetz bereits reformbedürftig geworden ... bevor es in der Praxis angewendet wird".<sup>3</sup>

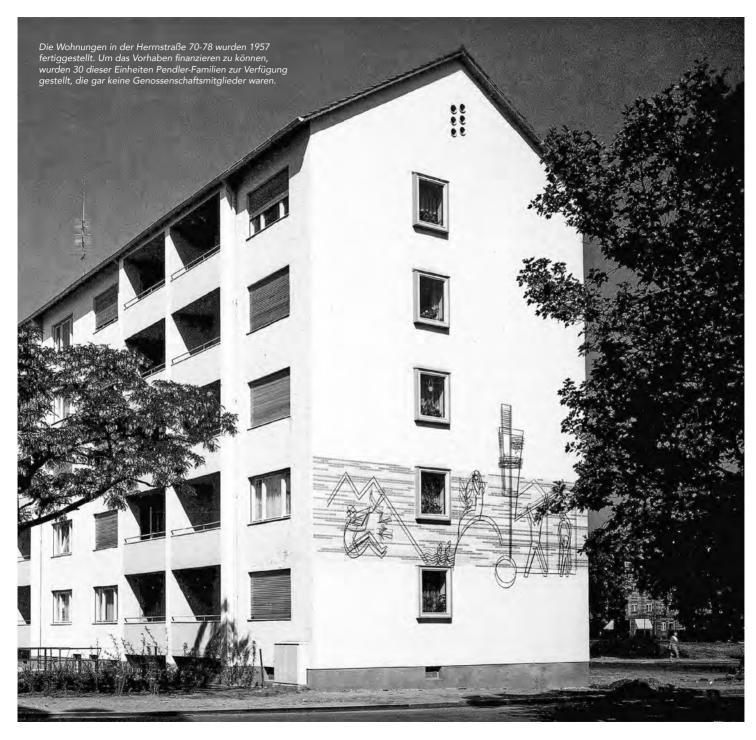
Die Folgen auf dem Wohnungsmarkt zeigten sich schnell. Nicht wenige Genossenschaften nahmen vorübergehend keine neuen Bauvorhaben mehr in Angriff. Allein zwischen Januar und September 1956 ging die Zahl der Baubeginne im sozialen Wohnungsbau gegenüber 1955 um 21,6 Prozent auf rund 95.400 Wohnungen zurück. Der Bauverein selbst konnte im

selben Zeitraum nicht eine einzige Neubauwohnung in Angriff nehmen.

Nur ein Jahr später geriet die Kritik des Bauvereinsvorstands an der Wohnungspolitik der Bundesregierung noch sehr

viel umfassender. Deren Ausrichtung auf Eigentumshäuschen lasse den geballten Wohnungsbedarf der industriellen Großstädte völlig außer Acht. Dort aber fehle das notwendige Bauland für Familienhäuschen. Das Bundeswohnungsbauministerium unterbinde somit "die Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in den Städten und behindert die notwendige Ansiedlung von Arbeitskräften".4

Einen zweiten zentralen Effekt sah der Vorstand in der Preisspirale für Baugrundstücke, die durch die Schwerpunktsetzung auf den Einfamilienhaus-Bau in Gang gesetzt wurde. Für die Errichtung einer Eigentumswohnung waren im September 1958 Eigenmittel zwischen 11.000 und 19.000 Mark notwendig; ein Einfamilienhaus auf dem ehemaligen Zivilflughafen auf der Hard erforderte bereits Eigenmittel in Höhe von 22.000 bis 25.000 Mark. Der Neubau eines Einfamilienhauses in Nürnberg-Erlenstegen sollte sogar um die 70.000 Mark kosten.



Nicht zuletzt hemmte das zweite Wohnungsbaugesetz auch die Bautätigkeit derjenigen Wohnungsunternehmen, die über geeignete baureife Grundstücke verfügten, so der dritte Kritikpunkt, Der Bauverein habe solche Grundstücke, fertige Baupläne sowie genügend Eigenmittel, könne seine Pläne aber nicht realisieren, weil für den aenossenschaftlichen Geschosswohnungsbau "zur Zeit keine staatlichen Fördermittel gegeben" würden.5

Um überhaupt noch bauen zu können, suchte der Vorstand nach neuen Wegen

und investierte u.a. in ein bayerisches Zins- und Tilgungsbeihilfe-Sonderprogramm für Fachkräfte aus Industrie und Handwerk sowie in Bauprogramme für aus der Sowjetzone Geflüchtete. Nutznießer dieser immerhin 122 Wohneinheiten, die in den Jahren 1957 und 1958 erstellt wurden, waren aber nicht Genossen, die teils seit vielen Jahren Geschäftsguthaben beim Bauverein eingezahlt hatten.

Vielmehr wurden diese Wohnungen – wie beispielsweise die 30 Einheiten im Anwesen Herrnstraße 74-78 – Pendler-Familien zugewiesen, die bis dato täglich 50 und mehr Kilometer im Auto hatten zurücklegen müssen, um ihren Arbeitsplatz in Fürth zu erreichen. Letztlich zwinge also das Bundeswohnungsministerium die



Genossenschaften "zu einem satzungswidrigen Verhalten". Denn es sei deren Vorständen "nicht möglich, entsprechend den Bestimmungen der Satzung für den Kreis ihrer Mitglieder Wohnungen zu erstellen".6

Eine Finanzierung ganz ohne öffentliche Fördermittel. wie dies in der Vergangenheit für Baugenossenschaften selbstverständlich gewesen war, hatten galoppierende Preise und grundlegend veränderte Beleihungsregeln vieler Kreditinstitute nahezu unmöglich gemacht. 1935 hatte der Bauverein Familien-Mietwoh-

nungen für rund 5000 Mark errichtet. Mitglieder mussten damals einen Geschäftsanteil für 500 Mark erwerben, die notwendigen zehn Prozent Eigenmittel waren somit abgedeckt. Die Banken beliehen die Baugrundstücke zu dieser Zeit regelmäßig und problemlos mit 90 Prozent des Bau- und Bodenwertes.

Mitte der 1950er Jahre lagen die Herstellungskosten für eine Drei-Zimmer-Wohnung bei 26.000 Mark. Ein Geschäftsanteil eines Genossenschafts-Mitglieds deckte also gerade noch 1,9 Prozent dieses Aufwands; gleichzeitig hatten die Kreditinstitute den Beleihungswert auf 50 Prozent abgesenkt. Der Staat wiederum genehmigte ein Bauprogramm nur dann, wenn der Eigenkapital-Anteil

der Genossenschaft hierfür bei 15 bis 20 Prozent lag.

Eine weitere Quelle erschloss sich der Bauverein über das Sonderbauprogramm für Sowjetzonen-Flüchtlinge und Spätaussiedler. Für diesen Kreis entstanden Wohnungen beispielsweise in der Hardstraße 100-104 (24 Einheiten) oder in Burgfarrnbach, in der Hummelstraße 36/38 (acht Einheiten).

Schon 1955 hatte der Bundeshaushalt für den Wohnungsbau für Geflüchtete rund 150 Millionen Mark (etwa 76,7 Millionen Euro) vorgesehen – bei einem Haushaltsvolumen von knapp 22,5 Milliarden Mark (etwa 11,5 Milliarden Euro). Vier-Personen-Wohnungen wurden vorrangig und jeweils mit durchschnittlich 6000 Mark (etwa 3070 Euro) gefördert, was gerade für Wohnungsgenossenschaften eine gewichtige Co-Finanzierung bedeutete.

Gleichwohl richtete der Bauverein einen Teil seiner Neubau-Anstrengungen nun auf erste Kauf-Eigenheime aus. Bis 1961 entstanden an der Reichenberger Straße nach und nach insgesamt 24 Familienhäuschen mit jeweils vier Zimmern, Bad und separatem WC und einer zeittypischen Wohnfläche von 86 Quadratmetern.



... entstanden insgesamt 24 Familienhäuschen mit jeweils vier Zimmern, Bad und separatem WC auf einer zeittypischen Wohnfläche von 86 Quadratmetern.

⁵ ebd.

<sup>6</sup> ebd., S.7

Angesichts schnell steigender Baukosten wurden die Reihenhäuschen für Preise zwischen 50.000 und zuletzt 62.000 Mark (etwa 25.500 bis 31.700 Euro) verkauft; die Grundstücke gab der Vorstand in Erbpacht auf 99 Jahre ab.

Unter den Mitgliedern des Bauvereins stießen die Häuschen allerdings nur sehr bedingt auf Gegenliebe. Lediglich ein einziger der ersten zwölf Käufer war Genossenschaftsmitglied<sup>7</sup> – ein Beleg für die These des Vorstands, dass sich Menschen, die auf öffentlich geförderten Wohnraum angewiesen sind, das von der Bundesregierung favorisierte Wohneigentum einfach nicht leisten konnten.

Ungeachtet schrumpfender Fördertöpfe nahm der Bauverein parallel dazu ab 1960 etliche weitere Bauvorhaben in Angriff – u.a. die Kaiserstraße 89 (28 Wohnungen), die Lehmusstraße 30-32 (12 Einheiten), die Hardstraße 106-110 (30 Wohnungen) oder die Reichenberger Straße 97 (16 Einheiten). Angesichts der Tatsache, dass die öffentliche Wohnbau-Förderung zum Jahresende 1965 komplett auslaufen solle, bahne sich "allmählich ein Endspurt" um die Förder-

töpfe an, bei dem der Vorstand des Bauvereins "auf jeden Fall mithalten" wollte.<sup>8</sup>

Denn mit dem kontinuierlichen Abbau der Förderung, der Situation am Kapitalmarkt, den kontinuierlich steigenden Baupreisen und den "geradezu spekulativen" Grundstückspreisen sei bis zum Jahr 1965 mit Mietpreisen von 3,20 Mark pro Quadratmeter und Monat zu rechnen. Solche Zukunftsmieten müssten "für den Normalverbraucher nach wie vor als untragbar angesehen werden".9 Zum Vergleich: Die Wohnungen in der Südstadt, auf der Hard und in Burgfarrnbach, die der Bauverein von 1948 bis 1956 errichtet hatte, kosteten 1960 im Schnitt zwischen 1,26 und 1,37 Mark/m².

Auf der Suche nach neuen Wegen der Co-Finanzierung von Neubauten zeigte sich der Vorstand der Genossenschaft auch in den Folgejahren ausgesprochen findig. Die Rezession Mitte der 1960er Jahre führte auch zu einem deutlichen Rückgang des Hochbaus. Dem Vorstand gelang es 1966, u.a. für 48 Neubauwohnungen in Burgfarrnbach das Konjunktur-Förderprogramm des Bundes anzuzapfen.









Das Wohnhaus Berlinstraße 40-44 entstand 1956 und umfasst drei Ein-Zimmer-, neun Zwei-Zimmer, sechs Drei-Zimmer und drei Vier-Zimmer-Wohnungen.



1967 endlich reagierte die Bundesregierung auf die anhaltende Kritik aus Teilen der Wohnungswirtschaft – sowie auf die Realitäten des Wohnungsmarktes – und revidierte den Fördervorrang für Wohneigentum immerhin teilweise. Die Bewilligungsstatistiken der zurückliegenden Jahre hatten gezeigt, dass der Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen in weitaus größerem Umfang gefördert worden waren als der von Wohneigentum – "und zwar ganz einfach deswegen, weil dafür der größere Bedarf besteht". 10

Der Bauverein konzentrierte sich weiterhin auf Sonderbauprogramme, die inzwischen den Schwerpunkt der öffentlichen Subventionierungen bildeten. Mit erheblichem Erfolg: Der Stadt Fürth gelang es 1967/68, für die anstehende Altstadt-Sanierung die Anerkennung als Demonstrativbauvorhaben zu erreichen – eines von wenigen Projekten dieser Art bundesweit. An der

Förderung von 6000 Mark je Wohneinheit partizipierte die Genossenschaft, nachdem Vorstand und Aufsichtsrat kurzerhand beschlossen hatten, für den Abbruch entsprechenden Altstadt-Wohnbestands insgesamt 70 neue Drei-Zimmer-Wohnungen zu errichten, 52 Einheiten auf dem Restgrundstück an der Cadolzburger-/Heinrich-Heine Straße sowie weitere 18 an der Würzburger Straße in Burgfarrnbach.

Hier kam der Genossenschaft auch das Glück zu Hilfe: Kaum waren die erstrangigen Darlehen im Volumen von 1,64 Millionen Mark beschafft, erhöhte die Bundesbank zwischen April 1969 und März 1970 den Leitzins in mehreren Schritten von drei auf schließlich 7,5 Prozent. Damit einhergehend, kletterten die Kreditkosten am Kapitalmarkt bis auf

11,5 Prozent – was die beiden Bauvorhaben angesichts gleichzeitig explodierender Baupreise in Frage gestellt hätte.

Während der schrittweisen Räumung der abzureißenden Altstadt-Wohnungen zeigte sich deren katastrophaler baulicher Zustand, räumte der Vorstand damals unumwunden ein. Man habe feststellen müssen, "in welch menschenunwürdigen Behausungen Fürther Bürger im Jahre 1970 noch kampieren müssen, weil ihre Einkommensverhältnisse zu bescheiden sind, um sich anderswo geeigneten Wohnraum zu beschaffen. Auch diesen, vom Wohnungselend betroffenen, Menschen gilt es zu helfen".11

- <sup>7</sup> Bericht über das Geschäftsjahr 1960, S.10
- <sup>8</sup> Bericht über das Geschäftsjahr 1959, S. 8
- 9 ebd., S. 7
- <sup>10</sup> Bericht über das Geschäftsjahr 1967, S. 6
- <sup>11</sup> Bericht über das Geschäftsjahr 1969, S.12



# Exkurs: die Geburt der Einbauküche

Kompakt und ergonomisch

ermöglichen, alle Küchen-

arbeiten möglichst schnell

und rationell zu erledigen.

gestaltet, sollte es die

Frankfurter Küche

Die Idee war so simpel wie bestechend: Küchen sollten so praktisch

ausgestaltet sein wie industrielle Arbeitsplätze. Davon war die Wiener Architektin Margarete Schütte-Lihotzky bereits in den 1920er Jahren überzeugt. Damals bestanden Küchen in aller Regel aus einzelnen, mitunter zusammengesuchten Mobiliarstücken, die nach einem Umzug – Fabrikarbeiter zogen relativ häufig um - nicht unbedingt in den neuen Küchenraum passten. Beim täglichen Kochen verursachte das viele Wege und Zeitverlust. Und das konnte sich die durchschnittliche Arbeiterfamilie bei

Wochenarbeitszeiten bis zu 50 Stunden in der Industrie nicht leisten.

Also entwickelte Margarete Schütte-Lihotzky für das Wohnprojekt "Das neue Frankfurt" 1926 die sogenannte Frankfurter Küche, die weltweit bekannt werden sollte. In einem kompakten Raum, der bewusst als Arbeitsplatz für eine Person gehalten war, sollten alle wichtigen Küchenutensilien praktisch mit einem Griff erreichbar sein. Eine Reihe von Küchengeräten sollte die Küchenarbeit ebenfalls vereinfachen und beschleunigen. Im Hintergrund stand der Gedanke des Tayloris-

mus, der die Arbeitsabläufe in der industriellen Fertigung laufend zu optimieren suchte.

Bei ihrer Designentwicklung gelang es Margarete Schütte-Lihotzky, den ergonomisch und gleichzeitig praktisch ausgestalteten Arbeitsplatz Küche für die Serienherstellung zu optimieren. Auch dadurch wurde die Frankfurter Küche für breitere Bevölkerungsschichten bezahlbar, die in rund 10.000 Wohnungen des Neuen Frankfurts eingebaut wurde.

Diesen Wohnungstyp hatte der Architekt

Ferdinand Kramer gemeinsam mit dem Frankfurter Stadtbaurat Ernst May entwickelt, dessen Mitarbeiterin Margarete Schütte-Lihotzky war. Mit dieser massenwohnungsbautauglichen Entwicklung wollte die Stadt Frankfurt der großen Wohnungsnot der 1920er Jahre entgegentreten. Den jeweiligen Bewohnern sollten diese Wohnungen dabei größten Komfort auf kleinstem Raum bieten.

Die Frankfurter Küche gilt heute als Prototyp der modernen Einbauküche.







#### Der Bauverein als Stadtteil-Mitbegründer: die Hardhöhe

Die Hardhöhe wurde in

Trabantenstadt auf dem

Reißbrett geplant - ein

damaligen Trend zur

"autogerechten Stadt".

den 1950er Jahren als

Mit der Demokratisierung setzte im Nachkriegs-Deutschland auch eine Neuorientierung im Bauwesen ein. Rechteckige Wohnblocks, Symmetrie und Monumentalität sowie andere von den Nationalsozialisten favorisierte Architekturformen waren jetzt gerade im Wohnungsbau verpönt. Stattdessen zogen Weiterentwicklungen von Grundgedanken der Gartenstadtbewegung in die städtebauliche Planung ein: Luftige, geschwungene (Straßen-)Anlagen etwa oder in Grünzüge eingebettete

"Stadtlandschaft" lautete einer der Leitgedanken für die Architektur der 1950er und 1960er Jahre. oder auch "autogerechte Stadt". Wobei letzterer Begriff, der auf die Publi-

Wohnhäuser-Zeilen.

kation "Die autogerechte Stadt – Ein Weg aus dem Verkehrs-Chaos" des Architekten Hans Bernhard Reichow zurückgeht, vielfach fehlgedeutet wurde als eine Wohnbauplanung, die dem Autoverkehr alles unterordnen wollte. Tatsächlich meinte das Schlagwort die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten, die Konzentration des Autoverkehrs auf Verkehrsachsen und die Erschließung der zentralen Wohngebiets-Bereiche allein für Fußgänger und Radfahrer. Ein fast schon mustergültiges

Beispiel dieser stadtplanerischen Überlegungen stellt die Hardhöhe dar, die als Trabantenstadt gleichsam auf dem Reißbrett geplant und ab 1958 vom Bauverein und der ARGE Fürth GmbH (s. dazu Kap. 2.7., S. 54) maßgeblich mitgestaltet wurde. Bis zu 15.000 Menschen fanden innerhalb eines Jahrzehnts in diesem ursprünglich für rund 10.000 Einwohner geplanten Stadtteil eine moderne Bleibe, mit dessen Vollendung 1967 auch die große Wohnungsnot der Nachkriegszeit in Fürth endlich gebannt war.

Bis dahin hatte die Hardhöhe eine sehr vielfältige Geschichte gesehen. Nach der ersten Rodung typisches Beispiel für den des bewaldeten Höhenzugs im 16./17. Jahrhundert diente das Areal mehrfach als Feldlager im

> 30-jährigen Krieg und als Militärparadeplatz zum Ende des 18. bzw. in den Anfangsjahren des 19. Jahrhunderts. Ab 1907 schmückte sich das Areal mit einem gut 17 Meter hohen Turm zu Ehren Otto von Bismarcks, dem sich in den 1920er Jahren ein Festplatz samt Biergarten zugesellte.

> Parallel dazu baute 1919/20 die Gothaer Waggon- und Flugzeugfabrik ("Waggon") auf der Hard. Ab 1933 entstand die "Kleinsiedlung Harder Höhe" – kleine,



Bis Anfang April 1955 dominierte der US-amerikanische Industrieflughafen (hinten) die Hardhöhe.

spartanisch ausgestattete Doppelhäuschen mit großen Gärten für den privaten Gemüseanbau. Der neu gegründete Flugzeugbauer Bachmann, von Blumenthal & Co. kaufte den "Waggon"-Standort 1938 und errichtete einen Werksflugplatz mit Startbahn, während der Bismarckturm auf Order des Reichsluftfahrtministeriums abgerissen wurde.

Angesichts der rapide anwachsenden Wohnungsnot nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs hätte die Stadt Fürth das Areal nur zu gerne schon bald für den Wohnungsbau genutzt. Doch die Amerikaner, die dringend eine Fluganbindung benötigten, richteten sich den Industrieflugplatz als Übergangsflughafen ein. Denn der alte Nürnberger Flughafen am Marienberg war vollkommen zerstört worden, und der Neubau im Knoblauchsland sollte erst im Frühjahr 1955 fertiggestellt werden.

Auf den 6. April 1955, an dem schließlich die letzte Maschine auf der Hardhöhe abhob, hatte sich die Bauverwaltung der Stadt Fürth gut vorbereitet. In jahrelanger Arbeit war ein umfassender Bebauungsplan entstanden, den Stadtbaurat Friedrich Hirsch bereits am 7. April 1955 dem städtischen Bauausschuss vorstellte. Danach sollte die Hardhöhe ganz im Stil der 1950er Jahre eine aufgelockerte, durchgrünte Trabantenstadt werden, die nicht nur Wohnungen, sondern auch Geschäfte, eine Post und Bankfiliale, Ärzte und eine Apotheke umfasste. Eine Kirche und eine Schule waren ebenso geplant wie eine öffentliche Bücherei und ein Kindergarten. Eine Mischung

aus sozialem Wohnungsbau, aus Hochhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen und aus Reihen- und Einfamilienhäusern sollte eine gesunde Mischung unterschiedlicher sozialer Schichten nach sich ziehen.

Anfang 1956 begannen die vorbereitenden Baumaßnahmen für den neuen Stadtteil. Zwei Jahre später erwarb der Bauverein ein etwa 28.500 m² großes Teilgelände des ehemaligen Flughafens Hardhöhe. Die Stadt Fürth, die an der Entstehung preisgünstigen Wohnraums sehr interessiert war, legte den durchschnittlichen Kaufpreis auf lediglich acht Mark/m² fest. Weitere 8,80 Mark/m² kamen für den Erschließungsaufwand hinzu.

Nachdem die Planungen des Bauvereins zu diesem Zeitpunkt bereits weit gediehen waren, begannen im Oktober 1958 erste Baumaßnahmen für das Anwesen Hardstraße 100-104 mit 30 Wohnungen. Es folgten die Wohnhäuser Hardstraße 106-110 (30 Einheiten) und das Laubenganghaus Reichenberger Straße 97 (16 Einheiten), insgesamt 24 Einfamilien-Reihenhäuschen östlich der Reichenberger Straße und die Hochhäuser Siemensstraße 38 und 44.

Die Realisierung des Hochhaus-Vorhabens erwies sich als vorübergehend sehr problematisch. Die städtischen Planer hatten die Vorstellung, dass sich diese achtgeschossigen Baukörper an den bereits bestehenden Hochhäusern der städtischen Wohnungsbaugesellschaft orientieren sollten. Deren Ausführung begegnete man beim Bauverein allerdings mit Vorbehalten. Zum einen stieß die vergleichsweise



kostspielige Dachkonstruktion der "Mustergebäude" auf Kritik, zum anderen deren zu starke Nordost-Ausrichtung, die den auf der Hochhaus-Ostseite untergebrachten Wohnungen nur sehr wenig Sonneneinstrahlung beschert hätte. Es brauchte lange und intensive Gespräche mit der Regierung von Mittelfranken sowie der Stadt Fürth, um die schließlich 1962/63 realisierte Lösung zu erreichen.

Derweil galoppierten die Bau- und die Grundstückskosten immer weiter. Nach Einschätzung des damaligen Bauvereinsvorstands und ARGE-Geschäftsführers Hans Schmid hatten die Grundstückspreise 1961 "vor allem in den Ballungszentren oder in Randgebieten von Großstädten einen unverantwortlichen und geradezu inflationär anmutenden Verkehrswert erreicht".¹ 1963 verschlang der Bau einer durchschnittlichen Drei-Zimmer-Wohnung bereits um die 40.000 Mark. Zum Vergleich: Die oben genannten Einfamilien-Häuschen östlich der Reichenberger Straße hatte der Bauverein anfangs für 50.000 Mark

verkauft und dabei eine recht gute Gewinnmarge einkalkuliert.

Zudem war die öffentliche Wohnbauförderung im Gefolge des zweiten Wohnungsbaugesetzes von 1956 weitgehend heruntergefahren worden (s. dazu Kap. 2.8, S. 56). Insbesondere die Finanzierung der beiden auf rund 2,8 Millionen Mark projektierten Hochhäuser an der Siemensstraße bereitete dem Bauvereinsvorstand daher einiges Kopfzerbrechen. Hier sprangen nun die Stadt Fürth und zwei Großbetriebe mit finanziellen Unterstützungen ein. Für ihre Fabrikhallen im Industrieteil der Hardhöhe suchten die Unternehmen eine größere Anzahl möglichst nahe gelegener Werkswohnungen, wofür sich die Hochhäuser des Bauvereins geradezu anboten.

Auch die 160 Einheiten, die nördlich der Bodenbacher Straße in sieben Wohnblöcken entstanden, konnten nur dank größerer Firmendarlehen zwischen 1962 und 1967 realisiert werden. Den Schlusspunkt seiner Bautätigkeit auf der Hardhöhe setzte der Bauverein an der Ecke Hard-/ Reichenberger Straße. Eigentlich war dort ein Supermarkt geplant gewesen, für den sich allerdings kein Betreiber gefunden hatte. Also wurde diese Lücke durch den Bau eines Waschsalons einschließlich Reinigung und eines Friseursalons geschlossen – mit dem Ziel, die große Zahl von Waschküchen in den umliegenden Wohnhäusern mittelfristig stillzulegen.

Zwischen 1958 und 1967 errichtete der Bauverein auf der Hardhöhe insgesamt 300 Wohnungen, zwei Läden und 49 Garagen mit einem Investitionsvolumen von knapp elf Millionen Mark. Das in dieser Summe enthaltene Eigenkapital bezifferte der Vorstand mit 1,788 Millionen Mark, was gut 16 Prozent Eigenkapitalquote entspricht. Diese Zahlen muten umso bemerkenswerter an, als die Bilanzsumme des Bauvereins im Jahr des Projektabschlusses auf der Hardhöhe bei knapp 24,3 Millionen Mark lag mit einem ausgewiesenen Reingewinn von fast 600.000 Mark.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Zitiert nach Barbara Lohss: 50 Jahre Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, S. 32f.



# Exkurs: Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Spätestens Mitte der 1980er Jahre entstand in Teilen der bundesdeutschen Wohnungswirtschaft ein gewisser Aufruhr: Die Regierung Kohl plante, die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen abzuschaffen – ein Damoklesschwert für immerhin 1880 Wohnungsunternehmen mit rund 3,4 Millionen Miet- und Genossenschaftswohnungen. Denn die Aufhebung der seit Jahrzehnten geltenden Steuerbefreiung werde für viele ein wirtschaftliches Ausbluten durch eine indirekte Nachbesteuerung der Vergangenheit bedeuteten, lautete die Befürchtung in den gemeinnützigen Unternehmen.

Die christlich-liberale Regierung unter Bundeskanzler Helmut Kohl hingegen argumentierte unter anderem, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz führe zu erheblichen Steuerverlusten, und die Steuerbefreiung der entsprechenden Unternehmen stelle eine rechtswidrige Subvention und damit eine Wettbewerbsverzerrung dar. Überhaupt sei die Wohnungsnot der Nachkriegszeit ja längst überwunden, hieß es in einem Gutachten im Auftrag des Bundesfinanzministeriums.

Tatsächlich suchte die damalige Regierungskoalition nach Wegen, den Bundeshaushalt zu entlasten. Dahinter stand einerseits das Ziel, den Einkommenssteuer-Tarif abzusenken, was vor allem



Noch 1951 befanden sich in der Fürther Südstadt (hier der Blick in Richtung Innenstadt) zahlreiche Brachflächen.



besser verdienenden Steuerzahlern zu Gute kommen würde. Andererseits sollte die gewerbliche Wohnungswirtschaft gestärkt werden, deren Interesse an Gewinnmaximierung das kostengünstige Angebot der sozial ausgerichteten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen entgegenstand.

Denn eine Aufhebung der bisherigen Steuerbegünstigung werde die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dazu zwingen, sich dem Wettbewerb zu stellen und "den Gesetzen des Marktes zu folgen und der Markt ist sozial blind", konstatierte der Vorstand des Bauvereins im Jahr 1988. "Es wird dann eine Beschränkung auf die gemeinnützigkeitsrechtlich verankerte Kostenmiete ebenso wenig mehr geben wie einen Verzicht auf Gewinnmaximierung oder eine Vermögensbindung."<sup>1</sup>

Genau genommen hatte der Skandal um die "Neue Heimat" (NH), das damals in Hamburg ansässige Wohnungsunternehmen des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) mit rund 400.000 Wohnungen, die politischen Überlegungen zu einer Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit ins Rollen gebracht. Das Nachrichtenmagazin "Der Spiegel" hatte im Februar 1982 über die Geschäfte des NH-Vorsitzenden, Albert Vietor, berichtet. Im Fokus standen unter anderem Grundstücksspekulationen, teure Wohnbauprojekte im Ausland und offenbar fragwürdige Geschäftsmodelle beim Verkauf von Fernwärme an die NH-Mieter über Drittfirmen. Nicht nur aus der Politik verlautete in der Folgezeit, ein Gesetz, das solche Fehlentwicklungen ermögliche, müsse abgeschafft werden.

In Wahrheit war die Gemeinnützigkeit, die auf der "Gemeinnützigkeitsverordnung" (GemVO) von 1930 und dem Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen von 1940 basierte, an eine ganze Reihe strenger Regeln geknüpft. Wohnungsunternehmen, die eine Anerkennung

Alle Hinweise und Warnungen an

die Bundesregierung verpufften.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit

wurde 1990 abgeschafft - trotz des

inzwischen akuten Wohnungsmangels.

erhalten wollten, durften nicht gewinnorientiert, sondern mussten rein kostendeckend (Kostenmiete) arbeiten. Folglich
waren auch Gewinnausschüttungen an die
Gesellschafter beschränkt. Darüber hinaus
mussten Gewinne in den Wohnungs(neu)bau reinvestiert werden. Dabei durften
sich gemeinnützige Wohnungsunternehmen nur auf bestimmten Geschäftsfeldern bewegen und unterlagen einer
alljährlichen Prüfung. Rahmenbedingungen, die für Wohnungsgenossenschaften
wie den Bauverein bis heute gelten.

Kein Wunder also, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft bis zum Mauerfall in der Bundesrepublik einen der Stützpfeiler des Wohnungsbaus bildete: Kommunale und staatliche Wohnungsbaugesellschaften,

Gewerkschaftsunternehmen sowie die meisten Wohnungsgenossenschaften waren gemeinnützig. Zwischen 1949

und 1989 errichteten sie in Westdeutschland rund 4,8 Millionen Wohneinheiten und damit jede vierte Neubauwohnung.

In Fürth waren es neben dem Bauverein die Baugenossenschaft Eigenes Heim, die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Fürth und die Baugenossenschaft Volkswohl, die den Wiederaufbau maßgeblich vorangetrieben hatten. Nach deren gemeinsamer Gründung der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH im Jahre 1949 errichteten sie bis Mitte der 1950er Jahre "zwei Drittel aller Neubauten, vorwiegend im sozialen Wohnungsbau".<sup>2</sup>

Kritiker argumentierten denn auch, eine Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit werde in Deutschland zu einer relativen Wohnungsnot und damit zu sozialen Problemen führen. Diese Stimmen sollten recht behalten, wie man heute weiß, auch wenn Entwicklungen wie die Flüchtlingskrise, die ab 2015 die Bevölkerung Deutschlands deutlich anwachsen ließ, natürlich keineswegs vorhersehbar gewesen waren. Nicht zuletzt sank die Zahl der mietgünstigen Sozialwohnungen in Deutschland dramatisch. Allein zwischen 2006 und 2020 wurde sie von knapp 2,1 Millionen auf gut 1,1 Millionen nahezu halbiert.

Alle Hinweise und Warnungen Mitte der 1980er Jahre aber verpufften – die Regierung Kohl hielt an dem politischen Vorhaben fest. Im Oktober 1987 entschloss sich die Koalition, die Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen im Zuge einer allgemeinen Steuer-

> reform aufzuheben. Bundestag sowie Bundesrat folgten dem mehrheitlich und beschlossen im Sommer 1988 die Abschaffung der

Wohnungsgemeinnützigkeit zum Jahresbeginn 1990. Der akute Wohnungsmangel, der sich in der Bundesrepublik zu diesem Zeitpunkt längst bemerkbar gemacht hatte, konnte dies nicht verhindern. Die Begründung des damaligen Bundeswohnungsbauministers Oskar Schneider für den Wegfall der Gemeinnützigkeit klang in den Ohren des Bauvereinvorstands "wie blanker Hohn".3

Nachdem sich diese Wende spätestens seit 1987 abgezeichnet hatte, war der Bauverein vorbereitet und hatte bereits in den Bilanzen für 1987 und 1988 (rechtlich zulässige) Neubewertungen von Teilen des Immobilienbestands vorgenommen. Damit verhinderte der Vorstand ein finanzielles "Ausbluten" durch hohe Nachversteuerungen der Grundstücke zum Beginn der Steuerpflicht.

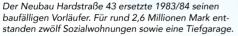




<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Windsheimer, Bernd: Geschichte der Stadt Fürth, S. 132

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Bauverein Fürth: Geschäftsbericht 1989, S. 7









Zudem nutzte die Genossenschaft eine rechtliche Übergangsregelung und erreichte die Steuerbefreiung auch noch für 1990. Im Verlauf dieses Jahres wurden die letzten Weichen dafür gestellt, dass der Bauverein künftig die einzige Ausnahmeregelung des Steuerreformgesetzes nutzen konnte: Sogenannten "Vermietungsgenossenschaften" räumte das Gesetz nämlich die Möglichkeit ein, dauerhaft zumindest eine teilweise Steuerbefreiung zu erreichen. Dann nämlich, wenn mindestens 90 Prozent der Einnahmen aus der Vermietung eigener Wohnungen an Mitglieder bzw. aus Gemeinschaftseinrichtungen erzielt wurden, die überwiegend den Mitgliedern dienten und von der Genossenschaft notwendigerweise betrieben werden mussten.4

Folglich wurden nicht begünstigte Geschäftsbereiche, wie etwa die Vermietung an Nicht-Mitglieder oder die Vermietung gewerblicher Objekte, weitgehend eingeschränkt oder umgewidmet. Damit konnten die steuerlich nicht begünstigten Einnahmen in der Bilanz 1991 auf rund drei Prozent der Gesamteinnahmen gesenkt werden, was dem Bauverein langfristig erhebliche steuerliche Vorteile bescherte.



Mit einer gewissen Regelmäßigkeit zu duschen oder gar zu baden, ist für die meisten von uns heute eine Selbstverständlichkeit – oder war es zumindest vor der Energiekrise 2022, die letztlich durch den russischen Krieg gegen die Ukraine ausgelöst wurde. Im Mittelalter war genau das über gut zwei Jahrhunderte hinweg verpönt gewesen. Allenfalls Gesicht und Hände wurden in aller Regel gewaschen, den Körper selbst rieb man trocken ab, puderte und parfümierte ihn.

Die schon seit der Antike so beliebten öffentlichen Bäder wurden spätestens gegen Ende des 16. Jahrhunderts geschlossen. Denn im Gefolge der Ausbreitung von Seuchen wie Pest, Syphilis oder Cholera setzte sich allmählich die Überzeugung durch, dass Wasser für den menschlichen Körper eine gesundheitliche Gefahr darstelle.

Die Gegenbewegung, die mit der Aufklärung gegen Mitte des 18. Jahrhunderts einsetzte, ließ nach und nach sowohl öffentliche als auch private Bäder neu entstehen. Wobei das Bad in den eigenen vier Wänden bis ins das 20. Jahrhundert hinein zunächst der Oberschicht, dann auch bürgerlichen Kreisen vorbehalten blieb. Die Gemeinschaftstoilette im Treppenhaus und ein einzelner Wasseranschluss in jeder Wohnung bildeten bis zum Zweiten Weltkrieg für weite Teile der Arbeiterschaft den Wohnstandard. So nimmt es wenig Wunder, dass im Bestand des Bauvereins erst gegen Ende der 1970er Jahre die letzten Wohnungen ein eigenes Bad erhielten.

In der Anfangszeit der Genossenschaft war an Bäder in Arbeiterwohnungen noch nicht zu denken. 1905 verfügte ja nicht einmal jede zweite Wohnung in Fürth über eine eigene Toilette. Die durchgängige Toiletten-Ausstattung der 118 Wohnungen an der Kaiserstraße, die der Bauverein in

den ersten zehn Jahren seines Bestehens errichtet hatte, war also schon relativ luxuriös. Dennoch blieben die Mieten dort vergleichsweise erschwinglich, lagen sie doch um 1910 rund 20 Prozent unter dem Preis, den private Vermieter für neuere Arbeiterwohnungen forderten.

Bereits ab 1913 stattete der Bauverein neue Wohnungen mit einer Spültoilette aus. Deren Erfindung 1596 wird Sir John Harrington, einem Patensohn der englischen Königin Elisabeth I., zugeschrieben und soll von dem englischen Universalgenie Joseph Brahmah 1778 zur heutigen Funktion weiterentwickelt worden sein. In der zweiten Hälfte der 1920er Jahre folgte die Nachrüstung der ersten Wohngebäude mit Spültoiletten.

Doch erst ab Mitte der 1920er Jahre stattete die Genossenschaft ihre Wohnungen auch mit Badezimmern aus. Bis 1925 hatte dies offenbar weithin "als unvertretbarer Luxus" gegolten.¹ Mit dem Bauprogramm von 1929 (Simonstraße 68) entwickelte der Bauverein für sich eine Art Standard: Auf 68 Quadratmetern Wohnfläche wurden neben zwei Zimmern und einer Wohnküche auch ein eingerichtetes Bad und ein WC untergebracht sowie ein Balkon angegliedert.

Doch die grassierende Arbeitslosigkeit – Ende 1930 hatte das Wohnungsamt der Stadt Fürth mehr als 5000 Wohnungssuchende registriert - zwang die Genossenschaft letztlich dazu, dieses moderne Ausstattungsniveau wieder zu verlassen. Um die Arbeitslosigkeit zu lindern, legte die Reichsregierung im Herbst 1930 ein Notbauprogramm auf. Aus diesem Topf, so eine Auflage der Bayerischen Staatsregierung, sollten nur Kleinstwohnungen mit bis zu 45 Quadratmetern Wohnfläche gefördert werden. Deren Ausstattung mit einem Bad war aus Platzgründen nicht mehr möglich. "...wir können uns auch für diesen kleinen Typ nicht begeistern",



notierte der Vorstand dazu. "Denn es ist klar, dass hierbei das bisschen Wohnkultur, das wir in den letzten Jahren geschaffen [haben], wieder verloren geht."<sup>2</sup>

Immerhin gelang es, eine Ausnahmegenehmigung für den Bau einer Reihe von 50 bis 55 Quadratmeter großen Wohnungen zu erreichen. Allerdings musste der Vorstand dabei gleich zwei Kröten schlucken: Aus Kostengründen konnten nicht alle Einheiten Bäder bekommen, und auf jedem Stockwerk mussten nun drei statt zwei Wohnungen untergebracht werden, was seinerzeit absolut nicht beliebt war. In den Jahren 1931/32 ging die öffentliche Förderung sogar noch weiter zurück, was die Baumöglichkeiten der Genossenschaft zunehmend einschränkte.

Dies änderte sich sprunghaft nach der Machtergreifung, da die nationalsozialistische Reichsregierung den Wohnungsbau systematischer förderte. Doch mit dem Beginn des Zweiten Weltkriegs konzentrierten sich die Kräfte zunehmend auf die Kriegswirtschaft; der Wohnungsbau geriet bald ins Hintertreffen.

Diese Probleme bestanden auch nach Kriegsende fort. Denn die anhaltende Baustoff-Knappheit verhinderte Neubauprogramme in größerem Stil. Mit der Währungsreform 1948 änderte sich dies praktisch schlagartig. Ab 1949/50 konnte der Bauverein seinem Genossenschaftsnamen endlich wieder Rechnung tragen und neuen Wohnraum errichten – mit Bädern in jeder Einheit, die im Verlauf der 1950er Jahre in ganz Westdeutschland zum Neubau-Standard werden sollten. Noch aber blieb ein nicht unerheblicher Bestand von Altbauwohnungen ohne eigenes Bad.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bauverein Fürth: Bericht über das Geschäftsjahr 1968, S. 12

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Geschäftsbericht für das 32. Geschäftsjahr 1930, S. 5

Parallel zu seinem umfangreichen Neubauprogramm vor allem auf der Hardhöhe (s. Kap. 2.10, S. 64) nahm der Bauvereinsvorstand deshalb ab Anfang der 1960er Jahren die Bestandsmodernisierung noch stärker ins Visier, um am Markt nicht ins Hintertreffen zu geraten. Zwar gehörten laufende Erneuerungen seit jeher zur Geschäftspolitik der Genossenschaft, mit der sie stets gut gefahren war. Doch angesichts der allmählichen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und den deutlichen Finkommenssteigerungen breiterer Bevölkerungskreise wuchsen die Ansprüche der Mieterschaft.

Auch bei dieser Thematik nahm der Vorstand kein Blatt vor den Mund: ..... angesichts des sich auflockernden Wohnungsmarktes kann es leicht eintreten, daß Altbauwohnungen mit unzureichenden sanitären und elektrischen Einrichtungen in einen rückständigen, ja oftmals erschreckend veralteten Zustand geraten, der ihre weitere Vermietbarkeit in Frage stellt. Es muss daher wohl als Gebot der Stunde angesprochen werden, gerade diese Wohnungen einer zwar kostspieligen, aber dennoch lohnenden Verjüngungskur zu unterziehen, zumal sie nicht nur einen bedeutenden Vermögenswert, sondern auch eine nennenswerte Ertragsquelle darstellen."3

In der Tat waren auch Modernisierungen inzwischen kostspielig geworden, hatten sich die Baukosten in dem Jahrzehnt seit 1956 doch mindestens verdreifacht. Und Mitte der 1960er Jahre galoppierten die Preise geradezu: "Im Jahre 1965 betrugen die durchschnittlichen Herstellungskosten für ein Bad noch DM 4004, im Jahre 1966 immerhin schon DM 6725."4

Zwar hing der tatsächliche Investitionsaufwand von Alter und Zustand der jeweiligen Wohnung ab. Doch bei rund 400 Einheiten ohne Badezimmer, die der Bauverein Mitte der 1960er Jahre noch im Bestand hatte.

lagen die zu erwartenden Kosten zu diesem Zeitpunkt bei rund 2.7 Millionen Mark – bei einer Bilanzsumme von gut 22 Millionen Mark im Jahr 1966. Kein Wunder also, dass über den Einbau von Bädern in sämtlichen Altbauwohnungen der Genossenschaft letztlich noch mehr als zehn Jahre vergehen sollten, zumal diese gewaltigen Investitionen ohne jeden Zuschuss ausschließlich aus eigener Kraft zu stemmen waren.

Eine Umlage auf die jeweiligen Nutzer einer so modernisierten Finheit war deshalb unausweichlich. Nicht jeder Mieter

verstand, dass die Nutzungsgebühr nach Abschluss der Maßnahme um 30 bis 35 Mark erhöht werden musste. Anaesichts eines

Mietpreis-Niveaus von 80 bis 160 Mark monatlich, je nach Alter und Ausstattung einer Wohnung, waren solche Beträge natürlich kein Pappenstiel. Doch angesichts der enormen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung – allein im Jahr 1967 knapp 900.000 Mark – konnte die Genossenschaft auf diese Beteiliauna der Mieter

nicht verzichten. wollte sie nicht ihre Unternehmensrentabilität gefährden.

Ein nicht unerheblicher Teil der Bädereinbaukosten resultierte aus der Tatsache. dass in einigen Fällen Wohnungen zusammengelegt bzw. ganz neu geschnitten

werden mussten, um den notwendigen Platz für ein Badezimmer zu schaffen. Im Anwesen Flößaustraße 63 etwa bedeutete dies, vier der zwölf Einheiten aufzulösen, da zeitgemäße Wohnungszuschnitte "sehr weitreichende grundrissmäßige Veränderungen" erforderten.<sup>5</sup>

Das wiederum machte die Erneuerung von Fußböden. Fenstern und Türen sowie den Einbau einer neuen Zentralheizung notwendig, weshalb dieses Anwesen allein schon fast die Hälfte des Modernisierungsaufwands des Jahres

Die Baupreise galoppierten geradezu:

"Im Jahre 1965 betrugen die durch-

für ein Bad noch DM 4004, im Jahre

schnittlichen Herstellungskosten

1966 immerhin schon DM 6725."

1967 verschlang. Ein veraleichsweise gewaltiger Aufwand, den der Vorstand aber als absolut angemessen

betrachtete, zumal "die neu entstandenen acht Wohnungen zu den räumlich schönsten und bestausgestattetsten unserer Genossenschaft gehören".6

Als weitere Problematik entpuppte sich die schwierige architektonische Anlage betagterer Wohngebäude. Die Grundrisse im ältesten Wohnblock des Bauvereins zwischen

Dr. Beeg-, Frauen-,

Kaiserstraße und Stresemannplatz etwa waren teilweise so verschachtelt. dass die ersten dort eingebauten Bäder mit ieweils 13.000 bis 15.000 Mark zu Buche geschlagen hatten. Dies bedeutete einen aus Genossenschaftssicht unvertretbaren Aufwand. zumal dieser Block mit insgesamt 180 Finheiten über kurz

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Bericht über das Geschäftsjahr 1966, S. 5

ebd, S. 12
 Bericht über das Geschäftsjahr 1967, S. 16

oder lang ohnehin durch einen Neubau würde ersetzt werden müssen. Tatsächlich nahm man dies dann bereits Anfang der 1970er Jahre sukzessive in Angriff.

Schließlich tauchte noch eine Schwierigkeit auf, die die optimistische Einschätzung des Vorstands um 1966, die verbleibenden rund 400 Wohnungen ohne Badezimmer bis 1972/73 entsprechend modernisieren zu können, vollends zunichtemachte. Im Anwesen Ludwigstraße 79-85 zeigte sich nämlich 1969, dass der Einbau von Bädern künftig nicht mehr ausreichend sein würde. Vielmehr mussten umfassende Sanierungen damit einhergehen, die neben Fenstern und Rollläden, Fußböden und Türen auch elektrische Leitungen, die baulichen Außenanlagen sowie die Sanitärausstattung insgesamt umfassten.

Eine so tief reichende Modernisierung wäre den Mietern der betreffenden Wohnungen aber nicht zuzumuten gewesen, weshalb sie vor der Sanierung umgesetzt werden mussten. Das wiederum verlangsamte das Badezimmer-Programm ebenso wie die deutlich höheren Kosten einer Generalsanierung. Dennoch gelang es dem Bauverein, zwischen 1964 und 1970 insgesamt 183 Wohnungen mit Bädern nachzurüsten. Zusammen mit den 180 Einheiten des abzureißenden ältesten Wohnblocks waren damit immerhin etwa 90 Prozent der rund 400 noch im Jahr 1966 fehlenden Bäder erledigt.

Vorläufig abgeschlossen werden konnte das Programm schließlich 1978 mit der Hiltmannsdorfer Straße 72, wo vier der letzten sieben Wohnungen im Bestand für zusammen rund 30.000 Mark endlich Badezimmer erhielten. Die verbliebenen drei Einheiten im Anwesen Bienenstraße 19 mussten noch etwas warten. Denn der Badeinbau dort war nur im Zusammenhang mit größeren Grundriss-Veränderungen in diesem Anwesen möglich.



Auch mit einem Vierteljahrhundert Abstand erscheint es aus heutiger Sicht nicht übertrieben zu sagen: Das Jubiläumsjahr 1998 brachte der Bauverein Fürth eG durchaus Licht und Schatten. Im Vordergrund stand natürlich der große Erfolg der Genossenschaft in den ersten 100 Jahren ihres Bestehens: Schwierige Startbedingungen zum Ende des 19. Jahrhunderts, die Wirtschaftskrise der 1920er Jahre, zwei Weltkriege, die Gleichschaltung durch die Nationalsozialisten, der fordernde Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg ...

All das hatte der Bauverein letztlich mit Bravour durchstanden. Ebenso wie die wirtschaftlichen Untiefen bzw. steuerlichen Unwägbarkeiten, die das II. Wohnungsbaugesetz (s. Kap. 2.8, S. 56) sowie die Abschaffung der Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen (s. Kap. 2.11, S. 68) mit sich gebracht hatten. In der Phase des Wiederaufbaus hatte der Bauverein mit anderen Wohnungsgenossenschaften die zentrale Rolle im Fürther Wohnungsbau übernommen. Nicht zuletzt bildete



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bauverein Fürth: Geschäftsbericht 1998, S. 12

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Geschäftsbericht 1996, S. 10



Die Wohnhäuser auf der Hardhöhe erhielten zum Teil schräg gestellte Balkone, die den Bewohnern mehr Platz an der Sonne verschafften.

die Mitwirkung bei der Errichtung der Trabantensiedlung Hardhöhe einen Meilenstein in der Geschichte des Bauvereins.

So konnte sich der Immobilienbestand der Genossenschaft im Jubiläumsjahr wirklich sehen lassen. Mit 1770 Wohnungen, 322 Garagen, 253 Stellplätzen und 14 Gewerberäumen (und einer Reihe noch unbebauter Grundstücke im Besitz) war der Bauverein nach wie vor die größte aller Fürther Wohnungsbaugenossenschaften. "Trotz der nicht einfachen Situation im Vermietungsbereich kann zusammenfassend zur wirtschaftlichen

send zur wirtschaftlich Lage der Genossenschaft festgestellt werden, dass Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geordnet sind", konstatierte denn auch der Vorstand mit Blick auf das Jubiläumsjahr.<sup>1</sup>

Das wurde gebührend gefeiert: mit allen Mitgliedern zur Generalversammlung im Oktober 1998 in der Stadthalle Fürth und mit besonders langjährigen Mitgliedern zudem bei einem festlichen Essen in der Cadolzburger Traditionsgaststätte "Bauhof".

Mit der Anspielung auf die "Situation im Vermietungsbereich" umriss der Vorstand allerdings auch, dass am Himmel der bundesrepublikanischen Wohnungswirtschaft einige dunkle Wolken aufgezogen waren – vor allem in Fürth. Spätestens seit der Mitte der 1980er Jahre hatte sich der einstige Vermietermarkt sukzessive zu einem Mietermarkt gewandelt. Angesichts des inzwischen reichlichen Wohnungsangebots waren Mieter wählerischer geworden. Öffentlich geförderte Wohnungen, und hier besonders Einheiten

aus den 1970er Jahren, waren zunehmend schwerer zu vermieten. Vor allem Erdgeschosswohnungen und Einheiten ab dem dritten Obergeschoss ohne Aufzug blieben häufig länger leerstehend. Selbst der Wohnungs-Neubau war angesichts der Marktsättigung seit 1995 bundesweit deutlich zurückgegangen.

In Fürth wurde diese bundesweite Entwicklung noch verschärft durch die Kalbsied-

lung südlich der Fronmüllerstra-Be, die quasi über Nacht auf den Markt gekommen war. Deren fast 90 in den 1950er Jahren gebauten Anwesen mit rund 1234 Wohnungen verkaufte die Bundesrepublik Deutschland nach dem Abzug der **US-Truppen** an die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth. Diese renovierte den Bestand

umfassend und brachte die Mietwohnungen auf den Markt, was sich auf die Vermietungssituation anderer Fürther Wohnungsunternehmen negativ auswirkte.

All dies führte immer häufiger zu einer "Abstimmung mit dem Möbelwagen", wie es der Vorstand des Bauvereins formulierte.² Nach gut sieben und etwas über vier Prozent in den Jahren 1995/96 schnellte die Fluktuationsrate der Genossenschaft ab 1997 auf 8,1 Prozent hoch, was dem Bauverein einen wirtschaftlichen Kraftakt nach dem anderen abverlangte. Denn nahezu jeder Auszug zog die umfassende Modernisierung der betreffenden Wohnung nach sich, um sie überhaupt wiedervermietbar zu machen.



Auf den Rekordbetrag von rund 5,82 Millionen Mark summierte sich daher der Gebäudeunterhalt des Bauvereins 1996. Immerhin ca. 3,4 Millionen Mark waren es 1997. Und im Jubiläumsjahr, in dem die Fluktuationsrate sogar auf 8,6 Prozent kletterte, summierten sich die Instandsetzungs-Maßnahmen erneut auf 5,8 Millionen Mark, um 1999 bei einer Fluktuationsrate von jetzt 6,8 Prozent wieder auf gut 3,7 Millionen Mark zu sinken.

Begleitet wurde dies von gewissen Schwierigkeiten bei der Vermietung von sozialgebundenen Wohnungen. Zwar gehörte Fürth seit August 1997 nicht mehr zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, was die Neuvermietung sozialgebundener Wohnungen grundsätzlich vereinfachte. Das hier zuständige Amt der Stadt allerdings schlug Vermietern von Sozialwohnungen "nur bestimmte, zum großen Teil nicht unproblematische Wohnungsinteressenten" vor.<sup>3</sup>

Aussichten auf eine schnelle Verbesserung der Gesamtlage sah der Bauverein zunächst nicht. Die Rot-Grüne Koalition unter Bundeskanzler Gerhard Schröder, die im Herbst 1998 die Regierung Kohl abgelöst hatte, habe die in sie gesetzten



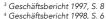
Dieser Blick auf die Südstadt Mitte der 1980er Jahre zeigt die Blockbebauung, die in den ersten Jahrzehnten des Bauvereins vorherrschend war.

Wie sich Baustile ändern: links das Anwesen Berlinstraße 46-48 von 1990, rechts ein Hardhöhe-Bau aus den 1960er Jahren.

Hoffnungen "zumindest bis jetzt nicht erfüllt", merkte der Vorstand 1999 in seinem Geschäftsbericht für das Jubiläumsjahr an.4 Im Gegenteil zeichnete sich eine deutliche Verschärfung des Mietrechts ab mit einer Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 30 auf 20 Prozent.

Trotz all dieser Herausforderungen stand der Bauverein 1998 letztlich ausgezeichnet da. Die Fluktuation lag noch deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft konnte als absolut zufriedenstellend bezeichnet werden. Der Verlust von knapp 177.000 Mark im Jubiläumsjahr resultierte aus hohen Investitionen in die Wohnungsmodernisierung. Er konnte mit dem Jahresüberschuss 1999 ausgeglichen werden, der immerhin gut 442.000 Mark erreichte.

Ob eine Beteiligung am Kauf der Kalbsiedlungs-Wohnungen die Gesamtsituation der Genossenschaft noch weiter verbessert hätte? Wohl kaum. Auch dort standen ja erhebliche Sanierungen an. Stattdessen in Neubau-Vorhaben zu investieren, erschien da wesentlich zukunftsträchtiger und nachhaltiger – zumal der Bauverein im Jubiläumsjahr noch immer über ausreichend eigenes Baugelände verfügte.



# DAS FÜNFTE VIERTELJAHR-HUNDERT



Kaum war der Wiederaufbau geschafft, die große Wohnungsnot der Nachkriegszeit beseitigt, sah sich der Bauverein vor neue Herausforderungen gestellt: Mit dem zunehmenden Wohlstand in Deutschland wuchsen auch die Ansprüche der Mieter. Und plötzlich regierte ein Überangebot den Fürther Wohnungsmarkt. Sanieren und modernisieren, um im Wettbewerb zu bestehen lautete daher die Devise.

#### Vom Mieter- zum Vermietermarkt

Genau genommen, setzte der Prozess bundesweit bereits im Verlauf der 1970er Jahre ein. Die Wohnungsnot der Nachkriegszeit war inzwischen gebannt, das Einkommen der meisten Arbeitnehmer hatte sich auf vergleichsweise hohem Niveau stabilisiert und sollte in den folgenden Jahrzehnten weiter (teils deutliche) Zuwächse erfahren. Damit stiegen die Ansprüche an die Größe und an die Ausstattung auch von Mietwohnungen zusehends an.

Aus Auslöser dieser Entwicklung gilt der sogenannte "Lücke-Plan": Der damalige Wohnungsbauminister Paul Lücke wollte ab 1960 die zu dieser Zeit noch deutlich spürbare Wohnungsnot über die steuerliche Förderung des Einfamilienhausbaus beseitigen. Gleichzeitig beendete er die bisherige Wohnungszwangswirtschaft und wirkte darauf hin, dass die bis dato geltende Mietpreisbindung aufgehoben und der Mieterschutz aufgeweicht wurde. Ab 1963 durften Vermieter in der Bundesrepublik die Wohnungsmieten bis zu 25 Prozent erhöhen, im Jahr darauf fiel auch die Kappungsgrenze für Altbaumieten weg.<sup>1</sup>

In Fürth allerdings führte diese Politik letztlich dazu, dass der Wohnungsmarkt zu Beginn der 1990er Jahre erneut angespannt war, da vor allem preisgünstiger Wohnraum fehlte. Die Stadt entschloss sich deshalb 1992 dazu, Fürth als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf ausweisen zu lassen.

Dann aber wendete sich das Blatt: Während der ersten Hälfte der 1990er Jahre kamen immer mehr Neubau-Mietwohnungen auf den Markt; im Zeitraum zwischen 1995 und Ende 1997 waren sogar 5000

Zur Mitte der 1990er Jahre

ein Wohnungsüberangebot.

Das hat sich längst wieder

ins Gegenteil verkehrt.

entwickelte sich in Fürth

zusätzliche Einheiten stadtweit geplant – ein Zuwachs um rund zehn Prozent bezogen auf das bisherige Gesamtangebot.<sup>2</sup> Weitere gut 1400 Wohnungen wurden bis Ende 1995 frei,

weil die US-Streitkräfte aus Fürth abzogen und damit das Gelände der William-O.-Darby Barracks freigaben. "Der hierdurch entstehende Angebotsdruck an verfügbarem Wohnraum wird den lokalen Bedarf bei weitem überschreiten", prognostizierte zu diesem Zeitpunkt der Bauvereins-Vorstand deshalb für die nächste Zukunft.<sup>3</sup>

Tatsächlich beantragte die Stadt Fürth schon im Dezember 1995 beim bayerischen Innenministerium, die Ausweisung Fürths als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf wieder aufzuheben. Der Freistaat lehnte dies zunächst aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsbeständigkeit ab. Parallel zu diesen Entwicklungen zogen sich aber immer mehr Investoren aus dem Sozialwohnungsbau zurück und schwenkten auf frei finanzierte Wohnprojekte um. Dies wiederum führte zu einem deutlichen Angebotsüberhang: Bereits Mitte der 1990er Jahre standen Hunderte von Mietwohnungen in Fürth leer.

Bis zum 100-jährigen Bestehen des Bauvereins 1998 manifestierte sich diese Entwicklung. "Der Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt

hat sich schon vollzogen ...", stellte der Vorstand mit Blick auf das Jubiläumsjahr 1998 fest. Für die Genossenschaft bedeutete dies, das Modernisierungsprogramm weiter energisch voranzutreiben und Neubau-Vorhaben bis auf Weiteres zurückzustellen. Andernfalls hätte man Bestandswohnungen nach und nach immer schlechter vermieten können. "Es muss unser Ziel sein, Mitgliedern, die sich entschließen, ihre Wohnung gegen eine schönere oder geeignetere einzutauschen, diese dem Mitglied anbieten zu können."

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Der Spiegel: Ein zweites Wunder, Heft 33/1963 <sup>2</sup> Bauverein Fürth eG: Geschäftsbericht 1994, S. 5

ebd.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Bauverein Fürth eG: Geschäftsbericht 1998, S. 13



In den Anfangsjahren des 21. Jahrhunderts drehte sich diese Entwicklung erneut um. Immer mehr Menschen zog es in die Ballungsgebiete (Stichwort: Landflucht), der demografische Wandel tat ein Übriges.

Eine ganze Reihe von Großstädten in Deutschland verzeichnete ab etwa 2010 wieder einen zunehmenden Mangel an Wohnraum Die sogenannte Flüchtlingskrise, die 2015/2016 eine Million Flüchtlinge, Migranten und andere Schutzsuchende zumindest vorübergehend nach Deutschland brachte, sorate in Teilbereichen für zusätzliche Anspannung.

Die eigentlichen Ursachen der relativen Wohnungsnot sind allerdings anders gelagert: Einen maßgeblichen Beitrag dazu leistete die weitgehende Beendigung des sozialen Wohnungsbaus nach der Wende. während noch bis heute immer mehr ältere Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen. Der erhebliche Anstiea der Baukosten verteuerte neue Mietwohnungen zusehends.

Zudem rief die Niedrigzinspolitik, die die Europäische Zentralbank zwischen 2015 und 2022 fuhr, Investoren und Spekulanten verstärkt auf den Immobilienmarkt, was zu weiteren Verteuerungen führte. Nicht zuletzt wirkte sich der explosionsartige Anstieg der Baupreise ab 2021 aus.

Auch in Fürth zeichnete sich von 2010/11 an ein deutlicher Zuwachs der Bevölkerung ab. Der Bauverein rechnete sogar

Wohnen ist auch in Fürth in den vergangenen Jahren deutlich teurer geworden. Die Mietpreise des Bauvereins liegen jedoch deutlich unter dem freien Markt.

mit einer neuen Wohnungsknappheit. In stetig wachsenden Ballungsräumen wie dem Großraum Nürnberg/Fürth hielt der Vorstand daher "eine Ausweitung des Neubaus ... angesichts des äußerst niedrigen Fertigstellungsniveaus [für] dringend geboten".<sup>6</sup> Dies zumal Fürth nach der Bevölkerungs-Vorausberechnung zu

dieser Zeit eine Zunahme um 3,9 Prozent innerhalb von zwei Jahren und damit den stärksten Bevölkerungszuwachs in ganz Mittelfranken erleben sollte.<sup>7</sup> Angesichts der nach wie vor großen Aufgaben bei der Sanierung und Modernisie-

rung des Bestands blieb die Neubautätigkeit der Genossenschaft zunächst noch überschaubar. Erst ab 2014/15 wurden unter dem neuen geschäftsführenden Vorstand wieder mehr Neubauten in Angriff genommen.

Die Mangelsituation bewirkte in Fürth einen deutlichen Anstieg der Mietpreise. Bezahlten Mieter 2009 im Mittel noch etwa 6,30 Euro pro Quadratmeter, mussten sie zehn Jahre später schon rund 9.60 Euro auf den Tisch legen. Prozentual betrachtet, lag Fürth damit auf dem sechsten Rang der 15 deutschen Städte mit der stärksten Mietpreis-Steigerung.8 In sehr guten Lagen kosteten Wohnungen 2021 schon bis zu 13 Furo/m<sup>2 9</sup>

Wohnen beim Bauverein hingegen blieb weiterhin vergleichsweise sehr günstig. Die Durchschnittsmiete kletterte hier zwi-

schen 2009 und 2021 von 4,13 Euro auf 5,55 Euro/m<sup>2</sup> (s. dazu Kap. 4.4, S.118).

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Bauverein Fürth eG: Geschäftsbericht 2010, S. 10

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Bauverein Fürth eG: Geschäftsbericht 2011, S. 23

<sup>8</sup> Wohnglück: Mieten im 10-Jahres-Vergleich: Anstieg um bis zu 104 Prozent

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> UniCredit Bank (Hg.): Wohnimmobilien-Marktbericht Städtedreieck Nürnberg – Fürth – Erlangen S. 3



#### Kunst am Bau

Ornamente und Schmuckelemente, großflächige Wandgemälde oder Skulpturen: Kunst am Bau hat in Deutschland über die Jahrzehnte hinweg vielfältige Formen angenommen. Die Geschichte reicht zurück bis in die Zeit der Weimarer Republik. Künstlern ging es nach dem Ersten Weltkrieg wirtschaftlich zumeist sehr schlecht. Also setzte sich der Reichswirtschafts-

der Reichswirtschaftsverband bildender
Künstler dafür ein,
bei öffentlichen
Bauten des Reiches
sowie der Länder
Künstler zu beteiligen. Dem folgte der
preußische Innenminister und gab im Juni
1928 einen entsprechenden Erlass heraus.

Die Nationalisten nahmen dies auf und erweiterten die Regelung mit einem neuerlichen Erlass im Mai 1934 auf ganz Deutschland.

1950 folgte der Deutsche Bundestag einer Empfehlung des Deutschen Städtetages, diese Festlegung beizubehalten. Künftig sollte bei jedem Neu- oder Umbau-Projekt des Bundes mindestens ein Prozent der Bauauftragssumme für Werke bildender Künstler zur Verfügung gestellt werden. Mit dem deutlich zunehmenden Bauvolumen der 1960er Jahre entwickelte sich Kunst am Bau zu einem einträg-

lichen Arbeitsfeld für Künstler.
Die Welle von Neubauten des
Bundes in Berlin während
der 1990er Jahre bildete
einen weiteren Höhepunkt für Kunst am Bau.

Nicht öffentliche
Bauherren waren an
diese Vorgaben nie
gebunden. Gerade
Wohnungsgenossenschaften pflegten dennoch
über Jahrzehnte hinweg,
künstlerische Elemente in ihren

Quartieren anzubringen, wenn auch meist in sehr viel bescheidenerem Umfang als die öffentliche Hand. Vor allem an den älteren Gebäuden und in den Wohnanlagen der ersten Jahrzehnte gibt es beim Bauverein bis heute so manch spannendes künstlerisches Detail zu entdecken.

Auch der Bauverein begleitete seine Anwesen immer wieder mit Kunst am Bau. Nicht selten wurden Gebäudewände künstlerisch



Auch der Bauverein begleitete seine Anwesen immer wieder mit Kunst am Bau. Nicht selten wurden Gebäudewände künstlerisch ausgeschmückt. Aber auch Kunstobjekte inmitten der Anwesen brachten den Kunstsinn der jeweiligen Zeit zur Geltung.





Eine Wohnungsgenossenschaft mit eigenen Läden, Gaststätten oder gar Waschsalons? Was heute manchen Zeitgenossen wie ein Anachronismus anmuten könnte, gehörte in den ersten Lebensjahrzehnten vieler Genossenschaften zu den dringend notwendigen Versorgungseinrichtungen. Wenn, wie etwa in der Fürther Südstadt oder auf der Hardhöhe, sogar ganze Stadtviertel in vergleichsweise kurzer Zeit neu entstanden, war die Versorgung der neuen Bewohner dort unabdingbar.

Abgesehen vom Fahrrad, waren private Fahrzeuge bis nach dem Zweiten Weltkrieg die Ausnahme. Die Wege zum nächsten Lebensmittelgeschäft mussten also möglichst kurz sein. Gaststätten wiederum dienten der Geselligkeit und der Identifikation unter den Genossen. Und sie fungierten als erweitertes Wohnzimmer, denn bis weit nach dem Zweiten Weltkrieg waren die Wohnverhältnisse beengt – eine vierköpfige Familie lebte auch bei den Genossenschaften auf gerade einmal rund 50 Quadratmetern Wohnraum.

Ab den 1960er Jahren änderte sich vieles. 7um einen kamen die Discounter auf. Deren Siegeszug wurde angeführt von den Brüdern Karl und Theo Albrecht, die schon in den 1950er Jahren den elterlichen Tante-Emma-Laden zu einer Kette mit 100 Filialen ausgebaut hatten. 1961 gründeten sie die beiden Unternehmensgruppen Aldi Nord und Aldi Süd, richteten die neuen Läden spartanisch ein und konzentrierten das Warenangebot auf lediglich rund 300 Artikel. Viele traditionelle Stadtteil-Läden konnten dem in den Folgejahren entstehenden Preiswettbewerb früher oder später nicht mehr standhalten und mussten nach und nach schließen.

Einen zweiten "Sargnagel" bildeten die Einkaufszentren, die ab der zweiten Hälfte der 1960er Jahre überall in Deutschland aufkamen. Deren Geschäfte punkteten häufig weniger durch den Preis als über die große Vielfalt auf relativ kleinem Raum – von Bank und Bäcker über Möbel und Haushaltswaren bis hin zu Lebensmitteln und zur Bekleidung für die gesamte Familie. Wer einmal den Weg ins Einkaufszentrum auf sich genommen hatte, deckte dort seinen gesamten Bedarf – die Stadtteilläden hatten zunehmend das Nachsehen.

Ähnlich erging es Versorgungseinrichtungen wie den Waschsalons – wenn auch aus anderen Gründen. Mit der fortschrei-

Die Lokale "Asia Wok"

sowie "Herr & Kaiser"

sind bis heute wichtige

Quartierstreffpunkte.

(Hardstraße 47)

(Kaiserstraße 89)

tenden Elektrifizierung kam um die Wende zum 20. Jahrhundert die elektrische Waschmaschine auf. Doch diesen lange Zeit noch teuren Luxusartikel konnten sich die wenigsten Familien leisten; zudem reichte der Platz in zahlreichen Woh-

nungen gar nicht für eine Waschmaschine.

Anfang der 1960er Jahre besaßen daher noch keine zehn Prozent aller Haushalte in Deutschland eine solche Haushaltshilfe.¹ Grund genug für den Bauverein, im Zuge seines Bauprogramms während der 1960er Jahre im neuen Stadtteil Hardhöhe an der Ecke Reichenberger-/



Hardstraße einen Salon mit Münz-Waschautomaten einzurichten. Dies zumal der Vorstand mit Hilfe dieser Einrichtung die zahlreichen Einzel-Waschküchen in den Mietshäusern mittelfristig auflassen wollte.

Dann jedoch kamen Waschmaschinen in immer größeren Stückzahlen vom Fließband, die Preise sanken rapide, und zunehmend mehr Familien schafften sich – parallel zu den deutlich wachsenden Ansprüchen an den Wohnkomfort – eine eigene Waschmaschine an. Bereits 1973 waren knapp 60 Prozent aller Haushalte entsprechend ausgestattet.<sup>2</sup>

Diese Entwicklung läutete das "Aus" für viele Waschsalons in Deutschland ein – auch die Einrichtung auf der Fürther Hardhöhe musste letztlich weichen. Nach diversen Zwischennutzungen ließ der Bau-

verein das Gebäude, in dem sich einst dieser Waschsalon und der Friseursalon "Regina" befunden hatten, im Jahr 2020 abreißen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Bis Anfang 2023 entstanden an der Ecke Reichenberger- / Hardstraße zwölf moderne Wohnungen, darunter vier Ein-Zimmer- und acht Vier-Zimmer-Einheiten.

Jenseits dessen betreibt die Genossenschaft bis heute noch etliche Gewerbeeinheiten. Dazu gehören unter anderem der Getränkeladen Kaiserstraße 56, die Räume der Freien evangelische Gemeinde, Steubenstraße 7, oder der Schreibwaren- / Lottoladen in der Kaiserstraße 85. Im Anwesen Herrnstraße 58 sind eine Schneiderei und ein Friseurgeschäft beheimatet, in der Rudolf-Breitscheid-Straße 17 residieren ein Juwelier und ein Versicherungsverein, während in der Hardstraße 45 ein Büro bzw. eine Werkstatt für Handel bzw. Reparatur von Platinen für Fräsmaschinen tätig ist.



Neben dem Friseurgeschäft residierte über viele Jahre hinweg dieser Waschsalon.

Und die Gaststätten? Der "Asia Wok" in der Hardstraße 47 sowie "Herr & Kaiser" in der Kaiserstraße 89 fungieren bis heute als wichtige Quartierstreffpunkte, sagt Bauvereins-Vorstand Frank Höppner. Aus seiner Sicht leisten beide Gaststätten einen wichtigen Beitrag für ein gesundes Wohnumfeld; die Frage der Rentabilität dürfe hier nicht im Vordergrund stehen. Denn eine Umnutzung, beispielsweise als Wohnraum, wäre zu einem späteren Zeitpunkt in aller Regel nicht mehr rückgängig zu machen. "Damit wäre dieser Gaststätten-Standort dann tot."

Das Traditionslokal des Bauvereins in der Kaiserstraße wäre dennoch um ein Haar umgewandelt worden. Bevor die jetzigen Pächter das Lokal "Herr & Kaiser" eröffneten, standen die Räume annähernd vier Jahre lang leer. Dank Mittagskarte und kulinarischen Angeboten an die jüngere Generation trifft sich dort heute ein durchaus buntes Publikum unterschiedlicher Altersklassen. Ganz im Sinne des Bauvereins, denn diese Gaststätte gehört zu den Bauten der "ersten Stunde" und damit zum Herz der Genossenschaft und ihrem ausgeprägten Sinn für Gemeinschaft und Miteinander

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Viktor Fast: Die Technisierung der Hausarbeit von 1950 bis 1970. <sup>2</sup> ebd.



Die während der 1960er Jahre errichteten Wohnhäuser mussten Ende der 1990er / Anfang der 2000er Jahre umfassend modernisiert werden.

#### Der Bauverein unter Benno Ulrich 1997-2014

Kurz vor dem 100. Jubiläum des Bauvereins 1998 bestellte der Aufsichtsrat Benno Ulrich ab dem 1. Juli 1997 zum geschäftsführenden Vorstand der Genossenschaft. Der 44-Jährige war von der WBG Nürnberg Gruppe nach Fürth gewechselt und übernahm ein kerngesundes Unternehmen mit einem beachtenswerten Gebäudebestand.

1770 Wohnungen, 322 Garagen, 253 Stellplätze und 14 Gewerbeeinheiten machten den Bauverein schon damals zu der mit Abstand größten Wohnungsgenossenschaft in Fürth. Ein nicht unerheblicher Teil dieses Wohnraums war unter Ulrichs Vorgänger Helmut Schmid entstanden. der die Geschicke der Genossenschaft seit Ende 1965 geleitet hatte. Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften (ARGE), deren Geschäftsführer Schmid seit 1967 ebenfalls gewesen war, waren 528 Wohnungen neu gebaut, 381 Einheiten saniert und weitere 1953 Wohnungen grundlegend modernisiert worden.

Allerdings brach der Bauboom gegen Ende der 1980er Jahre ein: Ab 1990 errichtete die Genossenschaft gerade noch ein Dutzend Neubauwohnungen. Der Grund hierfür lag nicht zuletzt in dem gewaltigen Investitionsbedarf beim Altbestand. Rund 720 dieser Wohnungen stammten aus den Jahren bis 1939. Weitere gut 800 Einheiten waren zwischen 1950 und 1969 errichtet worden und standen damit in den 1990er Jahren bereits wieder zur Sanierung bzw. Modernisierung an.

Verschärfend kam hinzu, dass der Wohnungsmarkt zunehmend gesättigt war (s. dazu Kap. 3.1, S.82), weshalb sich der Bauverein einem "inzwischen außerordentlich gestiegenen Anspruchsdenken" der Wohnungssuchenden gegenübergestellt sah.¹ Dies bedeutete,

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bauverein Fürth eG: Geschäftsbericht 1992, S. 7

dass "Altbauwohnungen ohne Zentralheizung und ohne zeitgemäße Sanitäreinrichtungen kaum noch Abnehmer" fanden – trotz vergleichsweise sehr geringer Mieten für solche Objekte.

Gleiches galt "für Wohnungen in verkehrsmäßig stark frequentierten Lagen, für Objekte mit unzeitgemäßen Grundrissen sowie für Mieteinheiten in Erdgeschossen oder oberen Stockwerken, falls keine Aufzüge vorhanden" waren.² Vor allem dieser Wohnungsbestand musste deshalb während der 1990er Jahre in den Fokus des genossenschaftlichen Handelns gestelltwerden.

Als neuer geschäftsführender Vorstand hatte auch Benno Ulrich zunächst ähnliche Herausforderungen zu bewältigen. Mit dem Unterschied, dass die zunehmende Fluktuation ab der zweiten Hälfte der 1990er Jahre den Modernisierungsdruck noch erhöhte. Im Jubiläumsjahr 1998 etwa verzeichnete die Verwaltung 152 Wohnungsauszüge, das entsprach einer Wechselrate von 8,6 Prozent oder gut jeder elften Wohnung.

Deren Neuvermietung ohne vorherige Modernisierung gestaltete sich zunehmend schwierig. "Immer häufiger kommt es vor, dass Wohnungen nicht sofort weitervermietet werden können und so nicht unerhebliche Mietausfälle entstehen." Über das gesamte Folgejahrzehnt hinweg blieb die Fluktuation hoch und erreichte in der Spitze knapp zehn Prozent.

Der Sanierungsbedarf war umfassend und reichte vom Austausch kompletter Heizungsanlagen bis zum Anbau von Wärmeverbundsystemen. Um die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen zu ermöglichen, musste mitunter die Mieterschaft ganzer Häuser in andere Wohnungen umgesetzt werden. Nach und nach investierte der Bauverein unter

Benno Ulrich bis 2014 hier weit mehr als 50 Millionen Euro (s. dazu Kap. 3.5, S. 94).

Angesichts solcher Anstrengungen blieb lange Zeit kaum noch Raum für Neubauvorhaben. In Burgfarrnbach beispielsweise hatte der Bauverein an der Bernbacher Straße ab 1992 einen Wohnkomplex mit insgesamt 54 Einheiten projektiert. Ein Jahr später waren die Planungen genehmigungsreif. Doch der Vorstand beschloss, das gesamte 15-Millionen Mark-Projekt bis auf Weiteres zurückzustellen. Dessen Realisierung ohne staatliche Fördermittel hätte von der Genossenschaft "gewaltige finanzielle Anstrengungen" gefordert. Das wiederum hätte den Mietpreis der Wohnungen so nach oben gedrückt, dass dieses Projekt "mit nicht unerheblichen Vermietungsrisiken" behaftet gewesen wäre.4

Erst zwölf Jahre nach der Errichtung des bis dato letzten Wohnanwesens wurden diese Planungen im Herbst 2002 wieder aufgenommen. Das Grundstück an der Bernbacher Straße sollte jetzt mit insgesamt 84 frei finanzierten Einheiten bebaut werden. Schon im Jahr darauf erfolgte der erste Spatenstich für den ersten Bauabschnitt mit 48 Wohneinheiten – darunter zwölf Zwei-Zimmer und 30 Drei-Zimmer-Wohnungen sowie immerhin sechs Einheiten mit vier Zimmern – und ebenso vielen Tiefgaragen-Plätzen.

Doch die Situation auf dem Wohnungsmarkt wurde für Anbieter zunehmend schwieriger. 1995 hatten die US-Streitkräfte die damalige William-O'Darby-Kaserne verlassen. Nach einem städtebaulichen Wettbewerb entstand ein Rahmenplan, den der Fürther Stadtrat im Jahr darauf absegnete.

Seither waren auf der Konversionsfläche zahlreiche Wohnungen und Reihenhäuschen entstanden, die gerade für Mieter neuerer (und damit hochpreisigerer) Wohnungen des Bauvereins attraktiv waren. "Immer wieder kommt es vor, dass Mieter relativ teurer Wohnungen, nicht zuletzt wegen der derzeit günstigen Situation am Kapitalmarkt, Eigentum erwerben und so als Mieter verloren gehen", konstatierte der Bauvereins-Vorstand 2006.<sup>5</sup> Zeitgleich hatte sich das Angebot von Mietwohnungen in Fürth deutlich erhöht.



<sup>2</sup> ebc

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Bauverein Fürth eG: Geschäftsbericht 1998, S. 9

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Bauverein Fürth eG: Geschäftsbericht 1993, S. 9

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Bauverein Fürth: Geschäftsbericht 2005, S. 8



Im Zusammenwirken hatte dies zur Folge, dass der Spielraum für Mieterhöhungen sehr eng geworden war. Auch vor diesem Hintergrund wurde der zweite Bauabschnitt in Burgfarrnbach immer wieder aufgeschoben und letztlich erst 2021/22 realisiert.

Als einziges weiteres Neubau-Projekt in der Ära Benno Ulrich nahm der Bauverein im Herbst 2011 den Ersatzneubau Würzburger Straße in Angriff. An Stelle der bisherigen zehn, vollkommen überalterten Mieteinheiten mit zusammen knapp 550 m² Wohnfläche entstanden jetzt 18 Wohnungen mit zwei, drei bzw. vier Zimmern und annähernd 1450 m² Gesamtfläche sowie 19 Tiefgaragen-Plätze.





Lange beherrschten – aus heutiger Sicht unwirtschaftliche – Einzelheizungen das Bild zahlreicher Genossenschafts-Wohnungen. Im Zuge der Modernisierungen wurden sie nach und nach ausgebaut ...

> ... und durch moderne Zentralheizungen im Keller ersetzt. Deren Wärme war nicht nur kostengünstiger, sondern die Wohnungen waren nun erheblich leichter zu beheizen.

Natürlich gehörte dazu auch eine neue Vollwärme-Dämmung der Gebäude-Außenwände.

### Der Sanierungsbedarf nimmt zu

An der Schwelle zum 21. Jahrhundert stand der Bauverein vor einer umfangreichen Modernisierungsaufgabe. Das reichte vom Austausch kompletter Heizungsanlagen über den Anbau von Wärmeverbundsystemen und der Dämmung von Kellern und Dachgeschossen bis hin zur umfassenden Erneuerung von Elektrik, Sanitärausstattung, Heizkörpern und dem Einbau moderner Isolierglasfenster. Neue Dächer

und Kupferdachrinnen, die Renovierung von Treppenhäusern und Kellerabgängen oder die (in vielen Fällen erstmalige) Modernisierung der Wohnungen mit Vorstell-Balkonen gehörten da fast schon zu den Nebenaufgaben.

Die dafür notwendigen Investitionen waren enorm: Rund 2,8 Millionen Mark (gut eine Million Euro) kostete allein die Modernisierung von 130 Wohnungen im Karree Kaiser-, Erhard-Segitz-, Steuben- und Simonstraße 1998. Der Wohnblock II in der Südstadt mit 86 Einheiten sowie 32 Einzelmodernisierungen verschlang 2005 rund 3,7 Millionen Euro. Und in die Bestandssanierung auf der Hardhöhe floss innerhalb eines Jahrzehnts nach und nach ein zweistelliger Millionen-Betrag – um nur einige Beispiele zu nennen.



Immer wieder mussten für die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen ganze Gebäude geräumt bzw. deren Mieter umgesetzt werden. Die rund 2,9 Millionen Euro teure Modernisierung des Anwesens Reichenberger Straße 66-68 etwa erforderte im Jahr 2000 teils erhebliche Eingriffe in die Wohnungsgrundrisse: Stillgelegte Kamine wurden ausgebaut und deren Grundflächen den Wohnzimmern zugeschlagen, Bäder wurden moderner zugeschnitten, und den großen Vier-Zimmer-Wohnungen spendierte die Genossenschaft ein separates WC zusätzlich.

Dazu gesellte sich über die Jahre die Sanierung Hunderter Einzelwohnungen. Wie überall in Deutschland hatte sich der Wohnungsmarkt auch in Fürth allmählich von einem Vermieter- zu einem Mietermarkt gewandelt. Vor allem Wohnungen

mit überalterten Bädern erwiesen sich als zunehmend schwer vermietbar, was den Bauverein angesichts anhaltend hoher Fluktuationsraten in Zugzwang brachte. Der Vorstand nahm auch diese Herausforderungen an und investierte bei Mieterwechseln von Jahr zu Jahr hohe sechs- und siebenstellige Beträge in die entsprechenden Einheiten.

Unter dem Strich flossen allein in der Ära Benno Ulrich zwischen 1998 und 2014 deutlich mehr als 50 Millionen Euro in die Sanierung und Modernisierung sowie in die Instandhaltung des Gebäudebestands. Für den Bauverein stellte dies einen gewaltigen Kraftakt dar. Dessen Dimension wird vielleicht durch einen Vergleich mit der Bilanzsumme der Genossenschaft deutlich, die 1998 bei umgerechnet knapp 41,6 Millionen Euro lag und 2014 gut 57,6 Millionen Euro erreichte. Das setzte sich ab 2014 unter Frank Höppner als neuem geschäftsführenden Vorstand nahtlos fort. Neben der wiederbelebten Neubautätigkeit brachte der Bauverein allein bis 2020 etwa 17,5 Millionen Euro für Sanierungen bzw. Modernisierungen auf und investierte überdies gut 8,5 Millionen Euro in die laufende Instandhaltung.

Gut zwei Jahre dauerte die umfassende Sanierung des Wohnblocks zwischen Stresemannplatz und Kaiserstraße. Das Ergebnis dürfte die Bewohner für diese lange Baustellenzeit mehr als entschädigen.





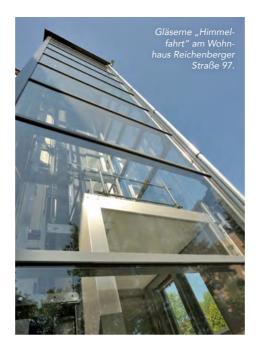
Zu der vielleicht größten Herausforderung geriet die umfassende Sanierung der 99 Einheiten umfassenden Wohnanlage Stresemannplatz, die auch etliche Gebäude an der Frauen- und an der Kaiserstraße umfasst (s. dazu auch Kap. 4.3, S.112).

Mehr als 450 Fenster mussten ausgetauscht, knapp 3500 m² Dachflächen erneuert und mehr als 4000 m² Fassadenflächen überarbeitet werden. Sowohl die Badezimmer-Einzellüfter als auch die Lüftungsanlagen wurden ausgetauscht. Die marode Tiefgaragen-Abdichtung wurde auf annähernd 2200 m² erneuert. Nicht zuletzt galt es, die zugewucherten Außenanlagen komplett zu entfernen und neu zu gestalten. Dabei wurde auch die Wegführung in der Außenanlage neu angelegt.

Die komplexen Planungen für das knapp 4,8 Millionen Euro teure Unterfangen gingen bereits 2019 über die Bühne. Doch die Umsetzung, die ab März 2020 vorgesehen war, wurde von der zum selben Zeitpunkt in Deutschland einsetzenden Corona-Pandemie zunächst überrollt. Dank der sehr offenen Kommunikation zwischen den Projektbeteiligten gelang es, dieses Großprojekt trotz aller Widrigkeiten bis zum Sommer 2022 so umzusetzen, dass der ursprünglich angesetzte Zeitrahmen am Ende nur wenig überschritten wurde.

Weitere Maßnahmen, von Dacharbeiten über umfangreiche Maler- und Elektroarbeiten bis hin zu Betonarbeiten, standen in den Wohnanlagen Reichenberger Straße 60-64 und 66-68 an. Nicht zuletzt sanierte der Bauverein ein weiteres Siedlungshaus an der Albrechtstraße und setzte die umfangreichen Kanalprüfungen sowie -sanierungen fort, die per Satzung der Stadt Fürth mittlerweile vorgeschrieben waren.

Und gleichsam "nebenbei" ließ der Vorstand 2021/2022 die schon seit Jahren



überfällige Sanierung und Modernisierung der Geschäftsstelle an der Herrnstraße durchführen. Um die Räume barrierefrei erreichbar zu machen, bekam die Geschäftsstelle zudem einen Außenaufzug. Längst hat der Bauverein für die Zukunft eine Reihe weiterer Projekte ins Auge gefasst. In Burgfarrnbach etwa stehen im Verlauf der nächsten fünf bis zehn Jahre im Bereich Bienenstraße / Franz-Ringel-Straße / Hiltmannsdorfer Straße weitere Quartiersentwicklungen an. Deren Fortgang wird nicht zuletzt vom jeweiligen Vermietungsstand mitbestimmt werden.

In zahlreichen Wohngebäuden gilt es, die technisch veralteten Einrohr- auf moderne, Energie sparende Zweirohr-Heizungen umzustellen, die noch dazu wesentlich leichter und genauer regulierbar sind (s. auch Kap. 5.1, S. 146). Bei den energetischen Maßnahmen ist die Anbringung von Wärmedämmung-Verbundsystemen an weiteren Gebäuden sowie die Umstellung auf Wärmepumpen vorgesehen. Und wo immer es sinnvoll erscheint, will die Genossenschaft auch künftig regenerative Energien wie etwa Photovoltaik-Anlagen zum Einsatz bringen.

Bei alldem soll aber der Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen für die Mitglieder auch in Zukunft nicht in den Hintergrund treten.



#### Endlich wieder Neubau!

Mit der Berufung Frank Höppners als neuer geschäftsführender Vorstand zum 1. Juli 2014 leitete der Bauverein eine neue Phase ein. Nach wie vor galt es zwar, den Bestand durch intensive, zielgerichtete Modernisierungen marktfähig zu halten mit einem besonderen Fokus "auf die Integration älterer Menschen". 1 Denn mehr als zwei Fünftel der Mitglieder waren inzwischen über 60 Jahre alt, mit einem deutlichen Schwerpunkt in der Altersgruppe 71 bis 80. In das Modernisierungsprogramm nahm der Vorstand deshalb die Anbringung von Außenaufzügen an älteren Wohngebäuden auf, wo immer dies bautechnisch und wirtschaftlich möglich war.

Parallel dazu entwickelte der Vorstand unter Frank Höppner aber ein gewandeltes Neubauprogramm mit der Zielsetzung, "das Immobilienportfolio noch besser zu diversifizieren".<sup>2</sup> Konkret gefasst: Bis dato hatte der Bauverein vor allem Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen errichtet, die immerhin 90 Prozent des Bestandes von inzwischen 1824 Einheiten ausmachten. Künftig sollten nun vor allem auch Wohnungen mit vier Zimmern und rund 90 Quadratmetern Fläche gebaut werden, um Mitgliedern "auch bei Gründung von Familien mit mehreren Kindern eine Möglichkeit zu bieten, in der Genossenschaft wohnen zu bleiben".3



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bauverein Fürth eG: Geschäftsbericht 2016, S. 9

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> ebd., S. 6

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Bauverein Fürth eG: Geschäftsbericht 2017, S. 12



Der Neubau Hardstraße 112 mit vier Ein- und acht Vier-Zimmer-Wohnungen wird im Jubiläumsjahr des Bauvereins bezugsfertig.

2016 nahm die Genossenschaft die Überlegungen zu einem zweiten Bauabschnitt in Burgfarrnbach (Bernbacher Straße / Nelkenweg) wieder auf, der gut zehn Jahre zurückgestellt worden war (s. Kap. 3.6, S. 98). Ein Ideenwettbewerb mit vier Architekturbüros brachte einen zukunftsweisenden. Entwurf, der ab 2021 schließlich umgesetzt wurde. Ganz bewusst verzichtete der Vorstand dabei auf die Errichtung von Tiefgaragen (s. dazu Kap. 4.1, S. 106) und entschied sich dafür, das Grundstück mit insgesamt 36 Wohneinheiten deutlich weniger dicht zu bebauen, als dies baurechtlich möglich gewesen wäre: Gute Wohnqualität erschien aus Sicht der Genossenschaft weitaus wichtiger als eine maximale Wirtschaftlichkeit des Neubaus.

Und das Programm wurde im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten fortgesetzt, die angesichts außergewöhnlich stark steigender Baupreise allerdings nicht mehr unbegrenzt waren. 2017 erwarb der Bauverein das Anwesen Volckamerstraße 71, dessen elf Neubauwohnungen in der zweiten Jahreshälfte 2018 fertiggestellt sein sollten. Gleichzeitig wurden

die Planungen für zwei Nachverdichtungs-Vorhaben auf den Weg gebracht.

Der Garagenhof Reichenberger Straße 56-58 sollte einem Neubau weichen ebenso wie die längst nicht mehr betriebene Gewerbeeinheit Reichenberger Straße 99/101, die über Jahrzehnte hinweg einen Friseur- sowie einen Waschsalon beherbergt hatte. Tatsächlich wurden beide Vorhaben 2022/23 realisiert.

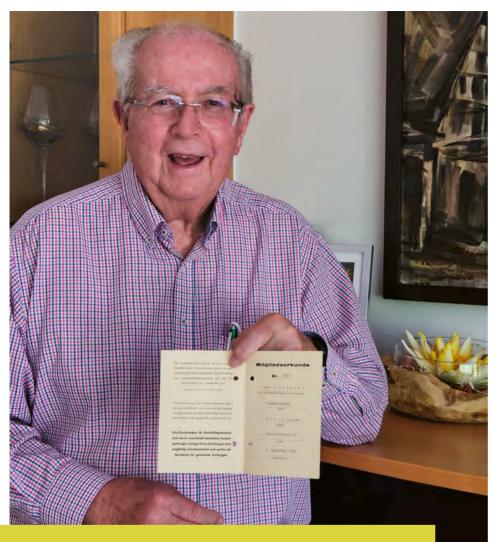
Schließlich kamen 2018 noch das Anwesen Habichtstraße 1/1a in Unterfarrnbach mit insgesamt zwölf Wohnungen sowie 2020 die Hardstraße 73 mit drei Wohnungen hinzu. Damit vergrößerte sich der Bestand des Bauvereins zwischen 2017 und 2023 um 86 Wohnungen, darunter 29 Vier-Zimmer-Einheiten.

Bei all dem verlor der Bauverein auch sein Modernisierungsprogramm nicht aus dem Blick. Im Gegenteil: Nach wie vor mussten ältere Bestandswohnungen bei Mieterwechseln modernisiert werden, um weiterhin vermietbar zu sein. Bei den Siedlungshäusern im Bereich Quäker-, Albrecht- und Siedlerstraße standen regelmäßig Komplettsanierungen an. Es galt, Heizzentralen zu erneuern, ältere Aufzugsanlagen auszutauschen, Treppenhäuser und Kelleranlagen instandzusetzen.

Welch beträchtliche Summen die Genossenschaft hier immer wieder investieren musste, zeigt zum Beispiel ein Blick in das Jahr 2020. Neben einer Million Euro für die drei laufenden Neubauprojekte Reichenberger Straße 56/58 und 99/101 sowie das Areal Kresserstraße schlugen Instandsetzung und Sanierungen mit insgesamt fast 2,5 Millionen Euro zu Buche. Trotzdem konnte der Bauverein die Durchschnittsmiete im Gesamtbestand bei 5,35 Euro/m² halten – bei einem Durchschnittspreis im Stadtgebiet Fürth von rund zehn Euro bzw. etwa elf Euro im bayerischen Durchschnitt (s. dazu Kap. 4.4, S. 118).

Möglich wurde all dies dank der engen, konstruktiven Zusammenarbeit innerhalb des Vorstands, dem neben Frank Höppner die nebenamtlichen Mitglieder Thomas Mörtel und Dr. Jürgen Schmidt angehören, sowie mit den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern. Gemeinsam bündeln diese beiden Organe ein breites Spektrum an Fachwissen aus den Bereichen Handwerk, Finanzen und Versicherungen, Recht und Verwaltung, Landespolitik und öffentliche Körperschaften. Nicht zuletzt werden aus den beiden Organen Fachausschüsse wie der Revisions- oder der Bauausschuss gebildet.

Die Bandbreite dieser ehrenamtlichen Aufgaben ist fordernd. Im Kalenderjahr 2021 beispielsweise fanden 24 Sitzungen statt: Aufsichtsrat und Vorstand kamen sieben Mal zusammen, der Aufsichtsrat zwei weitere Male, der Vorstand an 13 Terminen und der Bauausschuss zwei Mal. Darüber hinaus wurden zehn Buchund fünf Kassenrevisionen angesetzt.



Der Ehrenvorsitzende: Kurt Troßmann

> Seit 1963 ist Kurt Troßmann Mitglied des Bauvereins. Seine Mitglieds-Urkunde hat die Nummer 4883. Für sein vielfältiges Engagement in Fürth, unter anderem als langjähriger Aufsichtsrat und Aufsichtsrats-Vorsitzender des Bauvereins, wurde der heute 82-Jährige 2009 mit dem Ehrenbrief der Stadt Fürth ausgezeichnet.

Nein, an seine erste "Sitzung" mit der Führung des Bauvereins erinnert sich Kurt Troßmann nicht wirklich. In der Wohnung der Großeltern war das, 1943, in der Fürther Erhard-Segitz-Straße 27. Opa Johann und der geschäftsführende Bauvereins-Vorstand Hans Schmid spielten Karten miteinander. Der damals drei Jahre junge Kurt Troßmann "thronte" auf den Knien Schmids. Dies belegte lange Zeit sogar ein Foto, das inzwischen leider verloren gegangen ist. "Das war die erste Sitzung von mir", sagt Troßmann ab und zu im Rückblick. Nicht selten huscht dabei ein Schmunzeln über sein Gesicht.

Tatsächlich lag die Liebe zum Bauverein wohl schon in der Wiege des heute 82-Jährigen. In der Fürther Südstadt geboren, wuchs Troßmann überwiegend bei den Großeltern in deren Bauvereinswohnung auf. Zwar lag die elterliche Wohnung nur einen Steinwurf entfernt in der Kaiserstraße 52, doch die Mutter musste tagsüber arbeiten. Und als der Vater aus der Kriegsgefangenschaft zurückkehrte, stand auch für ihn die Berufstätigkeit an. Mit den Nachbarskindern jagte der junge Kurt im Hof des großelterlichen Mietshauses dem Fußball nach und spielte mit seinen Freunden.

Er sollte der Genossenschaft die Treue halten. Doch damals in den 1960er Jahren wollte Kurt Troßmann zunächst einmal mit seiner Ingrid eine Familie gründen. 1964 schmiedeten die beiden Heiratspläne und wünschten sich eine eigene Wohnung. Im Dezember zuvor war der angehende Bräutigam Bauvereins-Mitglied geworden und stand seither auf der Warteliste. Irgendwann hörte er aus der Nachbarschaft, dass im Anwesen Kaiserstraße 71 eine Wohnung frei wurde. Wieder einmal ging Troßmann zum geschäftsführenden Vorstand Schmid.



Schon in sehr jungen Jahren kam Kurt Troßmann mit dem Bauverein in Berührung. Diese Fotos zeigen den heute 82-Jährigen mit seinen Eltern bzw. Großeltern.

Ob er diese kleine Zwei-Zimmer-Wohnung vielleicht haben könne? Er konnte.

Zumindest fast. Etwa vier Wochen vor der Trauung wollte das Paar sich die Wohnungsschlüssel holen, um die Räume herzurichten und auszumessen, um Möbel zu kaufen. Hans Schmid hatte die Schlüssel bereits in der Hand – um dann schnell noch zu fragen, ob die beiden denn schon verheiratet seien. Nein! "Dann bekommst Du keinen Schlüssel", habe der

Vorstand daraufhin gesagt. "So strikt waren damals die Regeln", erinnert sich Kurt Troßmann.
Ein paar Tage vor dem Trauungstermin ließ sich Schmid dann doch noch erweichen. Mit der strikten Auflage, dass die beiden vor der Vermählung keinesfalls in der Wohnung übernachten durften. "Das war eine andere Zeit", sagt Troßmann heute.

In der Südstadt-Gaststätte an der Kaiserstraße, dem heutigen "Herr & Kaiser", wurde die Hochzeit im Jahr 1965 gefeiert. Vier Jahre später kündigte sich Tochter Angela an. Deshalb bezog das junge Paar 1969 eine schöne Drei-Zimmer-Wohnung des Bauvereins in der Berlinstraße. Dort hat man sich sofort

daheim gefühlt. Kein Wunder, lebten doch etliche Freunde und Kameraden aus der Kindheit im Umfeld der Berlinstraße.

Im Jahre 1965 trat Helmut Schmid in die Fußstapfen seines Vaters, und der Bauverein nahm unter seiner Führung eine sehr gute Entwicklung. In dieser Zeit kam Kurt Troßmann mit dem neuen Vorstand häufig

zusammen. Dadurch entstand eine außerordentlich gute Freundschaft zwischen den beiden.

Im Jahre 1973 wurde Troßmann in den Aufsichtsrat
der Genossenschaft
gewählt und rückte
1981 zum Vorsitzenden
des Aufsichtsrats auf.
In dieser Zeit wurden
häufig, auch mit der
Vereinigung Wohnungsunternehmen NürnbergFürth und Umgebung, immer

wieder Studienreisen zum Beispiel nach Wien, Rom und Amsterdam unternommen. Dabei konnte man einen Blick in die Arbeitsweise anderer Wohnungsunternehmen werfen und auch internationale Freundschaften schließen.

Im Jahr 2000 beendete der Aufsichtsratsvorsitzende des Bauvereins 60-jährig seine Bankkarriere, um mehr Zeit für seine Familie und auch den Bauverein zu haben. Ganz gelang dies nicht, denn sein Hobby, der Tischtennis-Sport, forderte einen Teil der frei gewordenen Zeit. So nahm Troßmann in den Folgejahren an neun Senioren-Weltmeisterschaften und zehn Senioren-Europameisterschaften teil.

Als Aufsichtsratsvorsitzender des Bauvereins unterstützte Troßmann Helmut Schmids Nachfolger, Benno Ulrich. 2014, zum Ende dessen Amtszeit, suchte er zusammen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats einen geeigneten Nachfolger, den sie in Frank Höppner, dem heute geschäftsführenden Vorstand, fanden. Im Jahr darauf verließ der inzwischen 75-jährige Troßmann satzungsbedingt den Aufsichtsrat und wurde in Anerkennung seiner Verdienste für 42 Jahre Tätigkeit im Gremium – davon 34 Jahre als Vorsitzender – zu dessen Ehrenvorsitzenden ernannt.<sup>1</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Teile dieses Textes hat Herr Kurt Troßmann verfasst.

Trotz galoppierender Baupreise gelang es der Genossenschaft, auch den Mietpreis für die 36 Neubauwohnungen auf dem Areal Kresserstraße / Nelkenweg sozialverträglich zu halten.

# Wird Wohnen zum Luxus?

Niedrige Zinsen, der Zustrom von Migranten und nicht zuletzt der immer größer werdende Platzanspruch vieler Menschen in Deutschland: Viele Faktoren haben dazu beigetragen, dass die Bau- und Immobilienpreise seit 2010 immer stärker steigen. Zur Mitte des Jahrzehnts nahm die Preisentwicklung richtig Fahrt auf, ab 2020 explodierten Bau- und Immobilienpreise regelrecht – mit entsprechenden Folgen auch im Mietwohnungs-Markt.

Die Kaufpreise für Wohngebäude erhöhten sich zwischen 2010 und 2020 um 29 Prozent; die kumulierte Inflationsrate lag in diesem Zeitraum bei 14 Prozent. Noch weitaus dramatischer zeigte sich die Entwicklung beim Baugrund: Baureife Grundstücke wurden in dem genannten Jahrzehnt um 102 Prozent teurer, während die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen in dieser Dekade um rund 65 Prozent zulegten.<sup>1</sup>

Mit dem dritten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts beschleunigte sich die Entwicklung nochmal um ein Vielfaches. Allein für den Jahresvergleich Mai 2022 zu Mai 2021 ermittelte das Statistische Bundesamt eine Erhöhung der Neubaupreise um 17,6 Prozent. Eine ähnliche Entwicklung

hatten die Statistiker zuvor nur einmal, im Mai 1970, errechnet; damals erreichte die Verteuerung der Baupreise im Jahresvergleich 18,9 Prozent.

Dieser Zeitpunkt markierte denn auch das Ende des deutschen "Wirtschaftswunders" und den Beginn der Ölkrise, die im Herbst 1973 mit dem Öl-Embargo der arabischen Ölstaaten einen Höhepunkt erreichte. Der Rohölpreis verfünffachte sich binnen kürzester Zeit, und ab dem 25. November 1973 galt an insgesamt vier Sonntagen ein

allgemeines Auto-Fahrverbot. Und heute? Nicht zuletzt im Gefolge des Ukraine-Kriegs und der russischen Erdgas-Mangelpolitik 2022 u.a. gegen Deutschland sind die Baupreise nachgerade explodiert. Mit bis zu 30 Prozent Kostenmehrung pro Jahr rechneten Baufachleute im Sommer 2022.

Bei gleichzeitig steigenden Zinsen wurden Neubau-Projekte für den Bauverein damit fürs Erste schwierig.

Zu den Grundsätzen des Bauvereins gehört, dass sich jeder Neubau wirtschaftlich zunächst einmal selbst tragen muss.

Ein Beispiel: An der Würzburger Straße möchte die Genossenschaft ein Mehrfamilienhaus bauen lassen. Die Kalkulation des Bauträgers für das schlüsselfertige Anwesen lag zuletzt bei 5,8 Millionen Euro. Angesichts von Zinskosten im Bereich von 2,75 Prozent zum selben Zeitpunkt hätte die Kaltmiete für den Quadratmeter mehr als 15 Euro betragen müssen – obwohl die Genossenschaft

<sup>1</sup> Quelle: Bau- und Immobilienpreisindex des Statistischen Bundesamtes Destatis), https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/\_inhalt.html



mit ganz erheblich geringeren Erträgen kalkuliert als ein Investor am freien Markt.

Beim Faktor Baukosten lässt sich allerdings über die Ausstattung eines Anwesens nachdenken und darüber, ob vorgesehene Aufzüge nicht vielleicht verzichtbar sind. Auch ein Sinken des Baupreis-Niveaus erschien im Spätherbst 2022² durchaus denkbar, sollte die von Fachleuten befürchtete Rezession während des Winters zu einem Rückgang der Nachfrage führen.

Nicht zuletzt würde die Einführung neuer Förderwege für den Wohnungsbau durch den Bundesgesetzgeber die Rechnung ebenfalls nochmal deutlich verändern. Schließlich fand sich tatsächlich ein Weg: Die zwölf Wohneinheiten an der Würzburger Straße werden bis 2024 entstehen.

Zu den Grundsätzen des Bauvereins gehört, dass sich jeder Neubau der Genossenschaft wirtschaftlich zunächst einmal selbst tragen muss, um eine Realisierungschance zu haben, sagt der Vorstand. Das bedeutet, die Mieteinnahmen aus dem Objekt müssen dessen Abschreibung und die laufenden Kosten sowie eine kleine Renditemarge für künftige Investitionen der Genossenschaft vollständig decken. Sollte das mit genossenschaftsfähigen Mietpreisen in nächster Zukunft nicht

realisierbar sein, dann werden weitere Neubau-Projekte vorerst wohl vergleichsweise selten bleiben.

Letztlich blickt der Bauverein in Sachen Neubauten aber recht optimistisch in die Zukunft. Zum einen verfügt die Genossenschaft noch über ein großes Baufeld in Burgfarrnbach, weshalb sich die rasante Verteuerung von Baugrund der jüngeren Vergangenheit nicht auf die Mieten in künftigen Neubauten auswirken wird. Zum anderen sieht der Vorstand durchaus Möglichkeiten, mit behutsamer Nachverdichtung oder durch den Ausbau von Dachgeschossen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Sachstand zum Redaktionsschluss





Was macht eine Wohnungsbau-Genossenschaft aus? Wie denkt und handelt der Bauverein heute? Wer bekommt die erwirtschafteten Überschüsse? Kann eine Genossenschaft pleitegehen? Und was bedeutet es, für den Bauverein zu arbeiten? Einblicke in einen traditionsreichen, gleichzeitig sehr modern ausgerichteten Zusammenschluss.

## Das Prinzip "Gebaute Nachhaltigkeit"

Jedes Jahrzehnt bringt Lebensumstände mit sich, die manche Zeitgenossen als Zumutung empfinden mögen. Was als zumutbar gilt, ist allerdings relativ und wird nicht zuletzt auch vom Zeitgeist bestimmt. Nach dem Zweiten Weltkrieg empfanden es wohl die meisten Menschen in Deutschland als vollkommen normal, zu viert in einer kleinen Zwei-Zimmer-Wohnung zu leben. Überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben, war vielen ein großes Glück. Heute gelten solche Wohnverhältnisse als sehr beengt, ja als nicht zumutbar.

Auch der Bauverein mutet seinen Mitgliedern mitunter etwas zu. Neubauten etwa müssen ohne Tiefgarage auskommen, sagt Vorstand Frank Höppner. "Wir wollen keine Wohnungen für Autos, sondern Wohnungen zum Leben." Der Bau einer Tiefgarage verschlinge viel Geld – und ziehe irgendwann Folgekosten nach sich. Denn früher oder später zeige jede Tiefgarage Undichtigkeiten, so Höppner. Darüber hinaus stellt sich heute die Frage, ob der Autoverkehr in der Zukunft nicht deutlich zurückgehen wird, Tiefgaragen also überflüssig werden (s. Kap. 5.2, S. 148).

Und dann? Tiefgaragen lassen sich nicht ohne weiteres abreißen. Ebenerdige Stellplätze aber kann man umgestalten: etwa zu Kinderspielplätzen, zu Grünflächen oder überdacht zu Fahrrad-Abstellplätzen. Im Verbund mit einer versickerungsfähigen Pflasterung sind Stellplätze vor dem Haus also nachhaltig – bei Bedarf kann man sie eines

Tages mit überschaubarem Aufwand einer neuen Nutzung zuführen.

Auch sonst sucht der Bauverein nach Wegen zu nachhaltiaem Bauen. Für das Neubauproiekt an der Kresserstraße (Burgfarrnbach) wurden Poroton-Wandziegel verwendet, die aus Lehm hergestellt werden.

Lehm wiederum besteht aus Sand, Schluff und Ton.
Dieser Hohlziegel ersetzt umwelt-belastendere Baustoffe wie Beton, dessen Herstellung von massiven CO<sub>2</sub>-Emissionen begleitet wird, und Polystyrol, ein beliebter, kostengünstiger Kunststoff, aus dem beispielsweise Styropor entsteht.

Begrünte Flachdächer beeinflussen das Stadtklima positiv. Photovoltaik-Anlagen ermöglichen eine dezentrale Energieversorgung.

> Für die Bewohner eines solchen Neubaus hat der Verzicht auf eine

> > Tiefgarage durchaus Vorteile. Um den Raum für ebenerdige Stellplätze zu gewinnen, muss das entsprechende Grundstück lockerer bebaut werden, dabei entstehen mehr begrünte Flächen.

Mit einer Tiefgarage

hätte der Bauverein an der Kresserstraße etwa zehn Wohnungen mehr errichten können, sagt Höppner. Darauf verzichtete die Genossenschaft bewusst, da Nachhaltigkeit hier im Vordergrund stehen soll. Jeder Neubau begleitet den Bauverein sicher während der folgenden 100 Jahre.





Als erstes KfW-Effizienzhaus 55 des Bauvereins entstand 2011/12 das Anwesen Würzburger Straße 607/609. Die 18 Wohnungen profitieren unter anderem von einer Gasbrennwertanlage und Solarthermie-Kollektoren. Rechnerisch liegt der Energieverbrauch bei 29 Kilowattstunden (oder drei Litern Heizöl) pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr.

Soweit Zukunftsentwicklungen abschätzbar sind, sollten sie deshalb in die Neubau-Planungen mit eingehen, ist der Vorstand überzeugt.

Natürlich beschert dies den Mietern auch kleine Nachteile. Mit Blick auf den Verkehr der Zukunft, errichtet der Bauverein inzwischen nur noch eine begrenzte Zahl von Auto-Stellplätzen. Für die Ladesäulen, die der Ausbau der Elektromobilität erfordern wird, sollen künftig intelligente Lösungen gefunden werden. An der einen oder anderen Stelle wird die Genossenschaft

dafür auch ein neues Trafohäuschen bauen lassen müssen. Nachhaltigkeit gibt es eben nicht zum Nulltarif. Sie bedeutet so manchen Verzicht auf Gewohntes, auch beim Wohnen.

Eine Vorreiterrolle in Sachen Nachhaltigkeit übernahm der Bauverein, als er im Jahr 2005 als erste Fürther Wohnbaugenossenschaft eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) installieren ließ. Mit einer Peak-Leistung von 16,2 Kilowatt entstand sie auf den Anwesen Kaiser- und Erhard-Segitz-Straße und deckt seither den Strombedarf von drei bis fünf Mietshäusern der Genossenschaft. Ein Jahr später unterhielt die Genossenschaft bereits gut 400 m<sup>2</sup> PV-Anlagen mit rund 46 Kilowatt-Peak.

Künftig will der Bauverein bei jedem neuen Bauprojekt die Möglichkeit einer PV-Anlage prüfen. Ziel ist es, elektrischen Strom dezentral dort zu produzieren, wo er verbraucht wird, und dafür Mieterstrom-Modelle zu etablieren.

Pionierarbeit leistet die Genossenschaft auch beim Thema Heizen und ließ bereits im Jahr 2010 insgesamt 48 Wohnungen in vier Gebäuden an der Bernbacher Straße (Burgfarrnbach) an die Biogas-Anlage des Landwirts Heinz Schilmeier anschließen. Bis dahin waren die damals fünf Jahre alten Wohnhäuser von der Infra Fürth mit konventionellem Gas beliefert worden. Die notwendigen Investitionen – rund eine Million Euro für die Biogasanlage (Leistung: 300 Kilowatt/Stunde) zuzüglich 250.000 Euro für den Anschluss der Bauvereins-Häuser – trug der Landwirt.

Gewinner waren die Umwelt und die Mieter: Dank der Biogas-Versorgung verursachten die 48 Wohnungen jährlich rund 80 Tonnen weniger CO<sub>2</sub>. Und der Heizkostenpreis lag rund 25 Prozent unter dem vorherigen Gaspreis der Infra.

Nebenbei bemerkt: Heinz Schilmeier musste auf diesem Weg so manche Widerstände überwinden. Stadträte und Stadtplaner in Fürth erteilten dem umtriebigen Landwirt wiederholt Absagen – weil die Biogasanlage im Landschaftsschutzgebiet störe oder aber ihr bloßer Anblick nachteilig sei.¹ Also baute er seine Biogasanlage auf Landkreisboden, das dazugehörige Blockheizkraftwerk auf städtischem Grund. Schilmeiers Wärme ist letztlich ein Nebenprodukt seiner Stromerzeugung aus Gülle, Mais und Roggen, die vom Bund finanziell gefördert wird ...

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Fürther Nachrichten: "Eine ganze Wohnanlage heizt mit Biogas", veröffentlicht am 24.11.2010

Inzwischen hat der Bauverein den zweiten Bauabschnitt auf dem Areal zwischen Bernbacher Straße, Tulpenweg und Kresserstraße vollendet. Die fünf Wohnhäuser mit 36 Einheiten werden ebenfalls mit Schilmeiers Biogas beheizt (s. dazu auch Kap. 4.1, S. 108). Aber auch hier liegt zusätzlich ein Gasanschluss der Infra Fürth in den Kellern – für den Fall, dass die Biogasanlage einmal ausfallen sollte. Und würden die winterlichen Temperaturen einmal unter minus 18 Grad sinken, stünde im Regelfall ebenfalls Infra-Gas bereit, um die Wohnungen noch warm genug zu halten.

Ab April 2023 werden damit insgesamt 84 Wohnungen des Bauvereins mit Biogas versorgt – in den Anwesen Bernbacher Straße 87, 87A, 87B, 89, 91 und 93, am Nelkenweg 26, 28, 30, 32 und 34 sowie in den Häusern Kresserstraße 25 und 27. Den Biogas-Versorgungsstrang hat die Genossenschaft zudem bis an das Grundstücksende verlegen lassen. Damit können bei Bedarf – und wenn es wirtschaftlich sinnvoll erscheint – auch die Anwesen in der näheren Umgebung (Kresserstraße / Volckamerstraße) an die Biogas-Leitung angeschlossen werden.

Bei den zwei Ersatz-Neubauten Würzburger Straße 607/609 (Burgfarrnbach) entschied sich der Bauverein 2011/2012 für eine Gasbrennwertanlage plus Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach. für eine kontrollierte Wohnraumlüftung (Wärmerückgewinnung) und dreifach verglaste Scheiben. Damit erreichten die 18 Wohnungen des rund 2,9 Millionen Euro teuren "KfW-Effizienzhaus"-Projekts einen rechnerischen Jahres-Energieverbrauch von 29 Kilowattstunden (oder drei Litern Heizöl) pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr – 50 Prozent unter den damaligen gesetzlichen Vorgaben für Neubauten. Damit war die Genossenschaft bei diesem energetischen Standard Pionier unter den Wohnungsunternehmen in der Region.<sup>2</sup>

Gebaute Nachhaltigkeit endet aber längst nicht mit der Fertigstellung eines Hauses. Der Gebäudebetrieb und -unterhalt wird in der Zukunft eine immer wichtigere Rolle spielen – droht doch die auf Nachhaltigkeit angelegte, zunehmende Technisierung gerade von Wohnhäusern zu einem immer gewichtigeren Kostenfaktor zu werden. Im Verein mit der Energiepreise-Explosion im Gefolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine könnte dies eine wachsende Zahl von Menschen auch in Fürth an den Rand der Existenz bringen.

Das Fürther Projekt "Nachhaltiges Wohnen", zu dem sich der Bauverein schon im Jahr 2010 mit anderen Genossenschaften und Wohnungsunternehmen zusammenaeschlossen hat. will Betroffenen hier mit Rat und Tat zur Seite stehen. Dazu aehört eine intensive Beratuna im Falle von Mietschulden bzw. Zahlungsproblemen, die Unterstützung bei Behördengängen oder bei der Beantragung von Wohngeld und anderen Leistungen.

Auch im Falle einer Wohnungskündigung durch den Vermieter versucht das Projekt zu helfen, aber auch, wenn sich Mieter aus Gesundheits- oder Altersgründen eine andere Bleibe suchen wollen oder gar müssen. Oberstes Ziel ist es, Betroffene vor Obdachlosigkeit zu bewahren. Zumal dies auch im Interesse unserer Gesellschaft ausgesprochen nachhaltig ist.

Für die Zukunft des Bauvereins sieht der Vorstand eine ganze Reihe von Nachhaltigkeits-Ansätzen. Dazu gehören etwa Polystyrol-freie Baustoffe, versickerungsfähige Außenanlagen und dezentrale Energie-Erzeugungsanlagen. Gründächer beeinflussen sowohl das Haus- als auch das unmittelbare Umgebungsklima positiv; deren Herstellung kostet allerdings auch deutlich mehr als die konventio-

neller Dächer. Dazu gesellt

sich der konseauente Verzicht auf Tiefgaragen bei Neubauproiekten. die dafür aufgelockerter angelegt werden müssen als in der Vergangenheit, um Platz für ebenerdige Stellplätze zu schaffen ohne auf eine Durchgrünung zu verzichten.

gebaute Nachhaltigkeit, so zu bauen, dass spätere Änderungen bzw. Umnutzungen mit vertretbarem Aufwand umgesetzt werden können, so Vorstand Frank Höppner. Letztlich sei aber immer die Situation des jeweiligen Baugeländes und der konkreten Baumaßnahme entscheidend.

Nicht zuletzt bedeute

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Stadt Fürth: Bauprojekte – Neue Mietwohnungen in Burgfarrnbach, Pressemitteilung vom 8.5.2012

## Mehr Wohnraum bitte: die Neubautätigkeit

Viele Jahre war der Bauverein durch sein ehrgeiziges Modernisierungsprogramm wirtschaftlich stark gebunden. So sehr, dass an Neubauten vorübergehend nicht zu denken war. Das änderte sich Anfang der 2010er Jahre, als an der Würzburger Straße das Anwesen 607-609 ins Auge gefasst wurde.

Seither hat die Genossenschaft knapp 30 Millionen Euro in die Schaffung neuen Wohnraums investiert: An sieben Standorten entstanden nach und nach insgesamt 104 Wohnungen. Ein weiteres Neubauprojekt brachten Vorstand und Aufsichtsrat im November 2022 auf den Weg. Das Anwesen Würzburger Straße 632 soll bis zum Jahr 2024 errichtet werden und dann zwölf Wohneinheiten mit zwei, drei, vier und sogar fünf Zimmern umfassen.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt dabei eine immer größere Rolle. Mehrere der neuen Anwesen entsprechen dem KfW-Effizienzhaus 55 Standard, Ein Gebäude dieses Standards verbraucht 45 Prozent weniger an Primärenergie – also an Energie aus Brennstoffen, Sonne, Wind und Wasser – als ein Referenz-Neubau, wie ihn das Gebäudeenergiegesetz (GEG) definiert. Die Höhe des Energiebedarfs hängt unter anderem vom Heizsystem und von den genutzten Energieträgen ab sowie nicht zuletzt von der Dämmung der Gebäudehülle.

Die Qualität der Dämmung muss sehr hoch sein: Ein KfW-Effizienzhaus 55 darf nicht mehr als 70 Prozent der Wärme über die Gebäudehülle verlieren, die ein GEG-Referenzhaus abgibt. Fachleute sprechen hier vom Transmissionswärmeverlust.

Beim Bau der Wohnhäuser Habichtstraße 1 und 1a, die im Jahr 2020 bezogen wurden, verzichtete die Genossenschaft erstmals bewusst auf eine Tiefgarage. Diese Politik will der Vorstand in Zukunft beibehalten. Zu weiteren Nachhaltigkeits-Bausteinen gehören Solarthermie-Anlagen, begrünte Dächer, E-Ladesäulen, versickerungsfähiges Pflaster im Außenbereich oder ebenerdige Fahrradabstellanlagen.









Habichtstraße 1, 1a (Unterfarrnbach)
12 Wohnungen mit 2 bzw. 3 Zimmern
Investitionsvolumen: 4,3 Millionen Euro
Fertigstellung: 2020
Niedrig-Energie-KfW-Effizienzhaus 55
Versickerungsfähige Parkplatzpflasterung, bewusster Verzicht auf



Hardstraße 73 (Hardhöhe) 3 Wohnungen mit 2 bzw. 4 Zimmern Investitionsvolumen: 1,3 Millionen Eurc Fertigstellung: 2020 Luft-Wasser-Wärmepumpe, versickerungsfähige Parkplatzpflasterung



Reichenberger Straße 56-58 (Hardhöhe)
12 Wohnungen mit 3 bzw. 4 Zimmern
Investitionsvolumen: 4,1 Millionen Euro
Fertigstellung: 2022
Solarthermie, begrünte Dächer, versickerungsfähige Parkplatzpflasterung, ebenerdige Fahrradabstellplätze, bewusster
Verzicht auf eine Tiefgarage, E-Ladesäulen



Kresserstraße 25-27 und Nelkenweg 26-30 (Burgfarrnbach) 36 Wohnungen mit 2, 3 bzw. 4 Zimmern Investitionsvolumen: 11 Millionen Euro Fertigstellung: 2023 Porotonziegel, Biogas-Wärmeversorgung, Verzicht auf Tiefgarage, stattdessen ebenerdige Carports, Vorrüstung für Elektromobilität



Hardstraße 112 (früher: Reichenberger Straße 99-101) (Hardhöhe) 12 Wohnungen mit 1 bzw. 4 Zimmern Investitionsvolumen: 3,2 Millionen Euro Fertigstellung: 2023 Solarthermie, versickerungsfähige Parkplatzpflasterung, ebenerdige Fahrradabstellplätze, bewusster Verzicht auf eine Tiefgarage, E-Ladesäulen



Würzburger Straße 632 (Burgfarrnbach) 12 Wohnungen mit 2, 3, 4 bzw. 5 Zimmern Investitionsvolumen: 5,3 Millionen Euro (geplant) Fertigstellung: 2024 Niedrig-Energie-KfW-Effizienzhaus 55, Luft-Wärme-Pumpe, begrüntes Dach

#### Architekten und Techniker: Zusammenarbeit mit dem Bauverein

Sein anspruchsvollstes Projekt? Theo Fuchs überlegt nur einen kurzen Moment. Der Wohnblock Stresemannplatz, sagt der

Bauplaner entschieden. Ein sehr verschachtelter Komplex aus den 1980er Jahren. Mit unterschiedlichen Balkonaufbauten, 550

verschiedenen Fensterformaten und einer undichten Tiefgarage. Sechs Jahre gingen über die aufwändige Sanierung ins Land: 2022 wurden die letzten Restarbeiten abgeschlos-

sen.

Einmal mehr zahlte sich dabei der durchdachte. dreistufige Planungsprozess aus, mit dem der erfahrene Baufachmann Fuchs jede Aufgabe angeht. Am Anfang steht die Bestandsaufnahme. Am Stresemannplatz nahm sie Monate in Anspruch. Monate, die Kosten- und Planungssicherheit für das Projekt be-

deuteten. "Je mehr Zeit ich in die Be-

standsaufnahme stecke, desto weniger Überraschungen gibt es hinterher", hat der 56-Jährige immer wieder festgestellt.

Theo Fuchs

Zudem bildet sie die Grundlage für die späteren Ausschreibungen. Die beiden folgenden Planungsphasen – welche Bereiche sollen entfernt

> und: wie aufwändia soll saniert werden - sind letztlich nur noch ein Abarbeiten" des Planungsfundaments.

bzw. erneuert werden.

Die Grundlagen für sein methodisches Vorgehen bekam Theo Fuchs schon früh mit. In seinem Heimatort Birgland, einer 1800-Seelen-Gemeinde

im Oberpfälzischen, bot sich ihm kaum eine andere Möglichkeit, als Zimmerer zu werden. Er trat die Lehre an, zumal er schon Erfahrungen bei Forstarbeiten und mit dem Bau von Baumhäusern gesammelt hatte. "Ein sehr vielschichtiger Beruf" vom Dachstuhl eindecken bis zur Gestaltung, von der Statik bis zum Fußboden legen, sagt Fuchs heute im Rückblick.

Er lernte, diesen Beruf zu lieben und besonders am Treppenbau Freude zu haben. 1991 hatte er den Meisterbrief in der Tasche. Während der parallel laufenden Techniker-Ausbildung entdeckte Fuchs seine Leidenschaft zum Planen und Gestalten, was den damals 25-Jährigen zu zwei Architektenbüros und 2004 schließlich in die Selbständigkeit führte.

Dann ging alles sehr schnell. Theo Fuchs nahm Kontakt zu Benno Ulrich auf, dem damaligen geschäftsführenden Vorstand des Bauvereins, den er schon von Sanierungsprojekten seiner bisherigen Arbeitgeber kannte. Einen Monat später hatte der seinen ersten Auftrag von der Genossenschaft – die Zusammenarbeit entwickelte sich zum Selbstläufer.

Eine Zusammenarbeit "auf Augenhöhe", ein "Miteinander mit großem gegenseitigem Vertrauen", sagt der 56-Jährige. "Das ist in der heutigen Zeit Gold wert." Inzwischen ruft der Vorstand bei Bedarf nur noch an, Fuchs macht wenig später einen Sanierungsvorschlag, und in aller Regel läuft das Projekt dann durch. Als "Vier-Sterne-Bauherrn" charakterisiert der Bauplaner den Bauverein. Mit dem Vorstand eint ihn, dass beide Seiten die

gleiche Einstellung haben und Sanierungsprojekte ganzheitlich betrachten. Bis hin zu den Ausführenden auf der Baustelle, die ebenfalls "alle zum Team gehören".

Auf dieser Grundlage gelang auch so manches Husarenstück Etwa bei der Bäder-Sanierung 2008/2009 auf der Hardhöhe. In den beiden Blöcken Bodenbacher Straße 24-28 sowie 30-34 mit jeweils 24 Wohnungen sollten die Bäder komplett herausgerissen und neu aufgebaut werden. Die Mieter erhielten Duschcontainer vor dem Haus, die beteiligten Baufirmen "ein sehr straffes Zeitkorsett", bei dem die Arbeiten nicht tage-, sondern stundenweise durchgetaktet waren. Der Erfolg: Keine einzige Badsanierung dauerte länger als zwei Wochen, dann hatten die jeweiligen Mieter ihre Wohnungen wieder komplett zurück. "Das geht natürlich nur mit den entsprechenden Firmen", sagt Fuchs.

Bei allen Parallelen zwischen den meisten Wohngebäuden verläuft jedes Sanierungsprojekt letztlich doch ein wenig anders. Und fast überall findet sich ein Mieter, der Probleme macht. "Wir verstecken uns nicht", lautet hier die Strategie des Bauplaners. Die Genossenschaft kündigt Sanierungen rechtzeitig an, betroffene Bewohner können die Firmen jederzeit ansprechen. Sogar Mietersprechstunden hat Fuchs im Vorfeld größerer Maßnahmen schon angeboten.

"Wir suchen immer den direkten Dialog mit den Mietern und versuchen, uns in deren Situation zu versetzen", unterstreicht Fuchs. Für jedes Problem erarbeitet das Team einen Lösungsvorschlag, mitunter erhalten die betreffenden Bewohner sogar mehrere Vorschläge. "Mit Freundlichkeit, Verständnis und ein bisschen Witz geht es meistens, sagt der Baufachmann aus Erfahrung. Ganz selten beharrt ein uneinsichtiger

Mieter auf seiner Position, dann muss eben die Genossenschaft eingreifen.

Fuchs' erste Aufgabe für den Bauverein lautete im Jahr 2004, den Block 2 in der Südstadt teilweise zu sanieren: ein Karree zwischen Kaiser- und Ludwigstraße, Erhard-Segitz- und Simonstraße, das in den Jahren 1920 bis 1927 entstand. Seither hat er zahllose Sanierungsprojekte in Fürth durchgeführt, hauptsächlich für den Bauverein und die 1949 gegründete "Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH" (ARGE), aber auch für andere Wohnungsgenossenschaften in der Kleeblattstadt.

Die Bandbreite der Aufgaben reicht vom Austausch einzelner Haustüren über die Erneuerung undichter Garagendächer bis hin eben zur Sanierung ganzer Wohnblöcke. Oft genug geht es dabei auch um die Frage, wie eine Maßnahme möglichst verträglich für die Mieter durchgeführt werden kann oder wie die Gestaltung der sanierten Bauteile künftig aussehen soll. Nicht zuletzt berät Fuchs den Bauherrn zum Umfang der Sanierungsarbeiten. Zumal es auf der Kostenseite einen ganz erheblichen Unterschied macht, ob das Gebäude nach der Erneuerung einfach für den Moment wieder in Ordnung sein soll oder ob die Maßnahme nachhaltig wirkt.

Als ganz besondere Aufgabe sieht der 56-Jährige das neue, zum Jubiläum enthüllte Logo an der Fassade der Bauvereins-Geschäftsstelle, das er auf der Basis des bestehenden Logos entwickeln durfte. Und noch eine spannende Herausforderung wartet auf ihn: An der Franz-Ringel-Straße (Burgfarrnbach) musste die Genossenschaft zwei abgewirtschaftete Häuser abreißen lassen. Dort soll Theo Fuchs für den Bauverein erstmals Neubauten errichten. Seine Erfahrungen als Energieberater und zertifizierter Passivhaus-Planer werden ihm dabei sicherlich zugutekommen.



Michael Sattler

Weniger ist mitunter mehr; und Neubauten sollten heute möglichst nachhaltig realisiert werden: Grundüberzeugungen wie diese verbinden den Bauverein und den Architekten Michael Sattler. Ein Planungsvorschlag Sattlers brachte beide Seiten zusammen. Ein Entwurf, mit der sich das Erlanger Architektenbüro KJS+ 2016 an dem Wettbewerb für das Bauvorhaben an der Kresserstraße (Burgfarrnbach)

beteiligt hatte:
aufgelockerte Bebauung ohne Tiefgarage, stattdessen
dezentrale, kleine
Carport-Anlagen ...
das überzeugte den
Vorstand des Bauvereins. 2017
wurde der Vertrag
mit dem Büro
geschlossen,
das Michael
Sattler damals
zusammen mit

drei Partnern

betrieb.

Natürlich bedeutete diese
Art der Bebauung, auf sicherlich zehn Wohnungen zu verzichten, die bei optimaler Nutzung des Grundstücks hier zusätzlich möglich gewesen wären. Doch genau das macht die Philosophie sehr

vieler Wohnungsgenossenschaften aus, hat der erfahrene Baumeister seit den 1990er Jahren immer wieder festgestellt. Anstelle optimaler Renditen, die private und institutionelle Investoren in aller Regel anstreben, setze auch der Bauverein auf eine vernünftige Wirtschaftlichkeit, darauf, günstigen Wohnraum zu bauen und dabei auf Qualität und Nachhaltigkeit zu achten.

Der Bauverein statte seine Neubauten zu-

kunftsorientiert aus, mit barrierefreien Zugängen, Aufzügen und bodengleichen Duschen. "Das entspricht unserer

Philosophie", unterstreicht
Sattler, dessen zehnköpfiges
Büro "sds architekten –
Sattler – Deilke –
Straßgürtel" nach
dem Ausscheiden
zweier Altpartner vor
rund zweieinhalb
Jahren aus dem
renommierten
Erlanger Büro
KJS+ hervorging.

Auch Baumaterialien werden
nach Möglichkeit
zukunftsorientiert
ausgewählt. In der
Kresserstraße beispielsweise bestehen die
Außenwände der
fünf Wohngebäude
aus Poroton, die
Zwischen

decken aus zertifiziertem Beton. Den auf Lehm basierenden Hohlkammerziegel Poroton brachte Sattler ins Gespräch. Dieser gut recycelbare Baustoff befindet sich auf dem Vormarsch, seit das Thema Recycling auch die Baubranche erreicht hat. Außenwände aus Kalksandstein, auf die eine dicke Styroporschicht aufgeklebt wird, galten lange als kostengünstige Lösung, geraten aber inzwischen zunehmend in die Kritik.

Denn das Konglomerat aus Mauerwerk, verklebter Dämmschicht, Unterputz, Armierungsgewebe und Oberputz ist sehr schwer zu trennen, wenn die Lebenszeit eines Gebäudes eines Tages abläuft. Über Styroporplatten könnten zudem im Falle eines Brandes die Flammen nach oben wandern – im Einzelfall womöglich mit weitreichenden Folgen, wie das Beispiel des Londoner "Grenfell Towers" im Juni 2017 zeigte. Bei Neubauten muss diese potenzielle Gefährdung inzwischen mit aufwendigen Zusatzmaßnahmen unterbunden werden. Auch deshalb weise der Trend "zurück zur Massivbauweise". berichtet Sattler - nach Möglichkeit mit reinem Ziegel, dessen Hohlkammern sich auch mit Perlit, einem pudrig-weißen vulkanischen Glas, als Zusatzdämmung füllen lassen.

Zumindest Fachleute können das selbst einem fertiggestellten Gebäude ansehen. Denn der Ziegel erlaubt es, auch mehrlagigen Außenputz aufzubringen, was bei Styropor-Außendämmungen unmöglich wäre. Die fünf Neubauten an der Kresserstraße erhielten so einen 2,5 Zentimeter dicken Besenstrich-Putz – eine traditionelle handwerkliche Gestaltung, der Fassaden wieder optisch lebendig werden lässt.

Doch zurück zu Michael Sattler. 1993 wechselte der junge Architekt nach Erlangen, wo er schnell in dem damaligen Büro KJS+ als Partner aufgenommen wurde. Im Verlauf der 1990er Jahre rückte das Thema energetische Sanierung zusehends in den Fokus der Baubranche. Besonders die etwas jüngeren Baugenossenschaften hatten einen Großteil ihres Wohnungsbestands in den 1950er und 1960er Jahren errichtet. Dort waren jetzt vor allem Fenster und die Haustechnik marode, mussten überall erneuert werden. Also begann Sattler, auch für Genossenschaften zu arbeiten, lernte schnell, diese "soliden, verlässlichen Partner" zu schätzen. Bis heute, sagt Sattler, bilde diese Zusammenarbeit für sein Büro "ein sehr wichtiges Standbein".

Wenngleich sds ungleich breiter aufgestellt ist. Um- und Anbauten planen die Architekten ebenso wie große Neubau-Vorhaben. Zum Beispiel die rund 300 Meter lange Einkaufspassage "Erlanger Arcaden", die 2007 eröffnet wurde. Die siegreichen Wettbewerbs-Pläne dazu hatte das damalige Büro KJS+ entworfen.

Dass Michael Sattler, der in Oberasbach-Petershöhe wohnt. Architekt wurde, ist wohl seiner früh ausgeprägten Begabung fürs Zeichnen, Malen und Basteln geschuldet. Aber auch kognitive Fächer wie Mathematik und Fremdsprachen fielen ihm leicht; so leicht, dass der gebürtige Nürnberger das zweitbeste Abitur seines Jahrgangs "baute". Konstruieren und die Entwicklung künstlerischer Dinge "waren schon immer meins", sagt der 59-Jährige im Rückblick, ebenso wie der ständige Umgang mit Farben und Formen. So war es nur folgerichtig, dass der frisch gebackene Abiturient sich für das Architekturstudium an der namhaften Stuttgarter Universität einschrieb.

Bauen betrachtet er heute als "gesellschaftliche Verantwortung". "Wir schaffen gebaute Umwelt, gebautes Leben." Und das für jeweils 50 Jahre und mehr. Gerade beim Wohnen sei ein gesundes Umfeld



mit ausreichend Platz auch zwischen den einzelnen Gebäuden eminent wichtig. Wie beim Projekt Kresserstraße. Dessen lockere, durchgrünte Bauweise füge sich in das Umfeld ein. Die Nahwärme-Versorgung aus Biomasse, die der Landwirtschafts-Betrieb Schillmeier in Unterfarrnbach produziert, bilde einen weiteren Nachhaltigkeits-Baustein des Projekts.

Der Verzicht auf eine Tiefgarage war mit entscheidend dafür, dass Sattlers Büro den Planungswettbewerb Kresserstraße für sich entscheiden konnte. Und genau das entpuppte sich im Nachhinein als sehr großer Glücksfall. Während der Bodensondierungen zeigte sich nämlich, dass Teile des Baugrunds an der Kresserstraße im Falle eines Tiefgaragen-Baus besondere Herausforderungen mit sich gebracht hätten. So aber mussten die Planer lediglich kleinere Verschiebungen vornehmen, um das Problem zu lösen.

Auch dabei zeigte sich, wie unkompliziert die Zusammenarbeit zwischen Architekt und Bauverein läuft. Der direkte Zugang zum Vorstand, die schnellen Entscheidungen auf kurzen Wegen in dieser Genossenschaft seien ausgesprochen fruchtbar, sagt Michael Sattler: "Das erleichtert uns das Leben als Architekten."



Auch Details nachzuprüfen, sieht Udo List als selbstverständlichen Teil seiner beruflichen Aufgaben. Dieses Bauteil einer Belüftungsanlage passt.

Wohnungsgenossenschaften sind veraltet, rückwärtsgewandt, verstaubt? Über solche Einschätzungen kann Udo List nur lächeln. Schon vor zehn Jahren installierte der Versorgungstechniker Wärmepumpen in Genossenschafts-Anwesen – zu einer Zeit, als dies sonst gerne noch als Öko-Luxus abgetan wurde. Dach-Solaranlagen lassen Genossenschaften seit mindestens 15 Jahren für ihre Mitglieder anbringen. Und Fußbodenheizungen waren für Genossenschafts-Neubauten lange vor so manchem privatwirtschaftlichen Investor eine Selbstverständlichkeit.

Auch der Bauverein war (und ist) immer auf der Höhe der aktuellen Technik, hat Udo List beobachtet, seit er 1995 mit seinem Geschäftspartner die Kistner, Guth & Partner Planungsgesellschaft von deren Gründern übernahm. Damals gab

es erst wenige auf Gebäudetechnik spezialisierte Ingenieurbüros. Man kam mit dem Bauverein in Kontakt, führte ein Sanierungsprojekt durch, dann noch eines, und mit der Zeit wuchs das wechselseitige Vertrauen. Bis heute.

Die Sanierung von Klima-, Heizungsund Lüftungsanlagen gehört zu den Kernkompetenzen

der GmbH. Meistens müssen solche Maßnahmen im laufenden Betrieb des betreffenden Objekts durchgeführt werden. Denn Mieter kann man nicht einfach mal ausquartieren, um etwa technisch veraltete und Energie vergeudende Einrohr-Heizungen gegen moderne Zweirohr-Systeme mit Wärmepumpe auszutauschen (s. auch Kap. 5.1, S. 146). Oder eine komplette

gestaltet sich zunehmend

schwieriger, sagt Udo List.

Klimaanlage neu einzubauen, wie vor Jahren in der Geschäftsstelle des Bauvereins. "Wir sanieren viel im Bestand", sagt Udo List. Mit einem Hauptaugenmerk auf Energieeinsparungen.

Den Energieverbrauch zu reduzieren, war für den Bauverein relativ früh ein Thema. Mit energetischen Modernisierungen im Bestand. Aber auch mit zukunftsweisenden Entscheidungen. 2002/03 etwa initiierte der damals geschäftsführende Vorstand, Benno Ulrich, den ersten Biogas-Anschluss der Genossenschaft für das Neubau-Proiekt zwischen Bernbacher Straße und Nelkenweg (Burgfarrnbach). Als der zweite, zwischen Kresserstraße und Nelkenweg liegende, Bauabschnitt 2016/17 in die Planung ging, sei der heutige Vorstand, Frank Höppner, sofort mit der Erweiterung der Biogas-Versorgung auf diese Wohngebäude einverstanden gewesen, berichtet List.

Überhaupt schätzt der erfahrene Techniker die Zusammenarbeit mit dem Bauverein. Die Wege seien kurz und direkt, der Vorstand agiere sehr praxisnah. Entscheidungen fielen auch bei einem zweistelligen Millionenprojekt meist binnen einer Woche, sagt der 62-Jährige. Und erzählt dann von einem großen Hausgeräte-Hersteller, der bis zum Beschluss über eine kleine 55.000-Euro-Maßnahme Monate

ins Land gehen ließ.

Neubau-Projekte werden immer komplexer, und deren Planung Nicht zuletzt wollen privatwirtschaftliche Bauträger möglichst kostengünstig

> bauen und achten dabei kaum auf den späteren Wartungs- und Erhaltungsaufwand. Der Bauverein wiederum setze auf nachhaltige Lösungen, auf langlebige Produktqualität von Markenherstellern wie beispielsweise Trinkwasser-Leitungen aus Edelstahl in den Neubauten. Allerdings werden Neubau-Projekte immer komplexer, deren Planung zuneh

mend schwieriger, sagt Udo List. Früher bestand ein Planungsteam in der Regel aus drei Köpfen, dem Architekten, einem Statiker und einem Haustechniker.

Heute erfordern die immer diffizileren Bauauflagen das Zusammenwirken von acht
bis neun Spezialisten: etwa einen Fachingenieur zur Einhaltung der komplexen
Schallschutz-Vorschriften, Fachleute für
Lüftungsanlagen, ohne die kein Neubau
mehr auskommt, oder Boden-Gutachter,
die mit ihrer Expertise beurteilen können,
ob der Grundstücksboden für eine geplante Dachentwässerung genügend Versickerungsfähigkeit aufweist. All das verteuert
Neubauten natürlich noch zusätzlich

In der Bestandssanierung ist darüber hinaus viel Fingerspitzengefühl gefragt, sagt List. Immerhin geben sich im Laufe einer größeren Maßnahme bis zu 15 verschiedene Handwerker in jeder Wohnung die Klinke in die Hand. Da braucht es "Monteure, die mit den Mietern umgehen können". Und die Planer brauchen viel Gespür dafür, welcher Mieter möglicherweise etwas mehr Betreuung und Beratung benötigt, um die Notwendigkeit der Modernisierung zu verstehen, die ja vorübergehend die Privatsphäre der Bewohner deutlich beeinträchtigt.

Seit drei oder vier Jahren ist diese Aufgabe ein gutes Stück leichter geworden: Wenn den Bewohnern klar wird, dass sie mit der neuen Heizung unter dem Strich sogar Geld einsparen, "dann sind auch schwierige Mieter schneller zu überzeugen", sagt List, der mit Leib und Seele Techniker ist.

Eine Liebe zum Beruf, die wohl daher rührt, dass er schon immer eine Affinität zu Technik hatte. In seiner Familie gab es Maurer und Installateure, Stuckateure und Sanitärfachleute. Wenn er als Jugendlicher über seinen Onkel mit Haustechnik in Berührung kam, fand Udo List das aber

besonders spannend. Also absolvierte er in Nürnberg eine Ausbildung zum Anlagenmechaniker für Sanitäranlagen, um sich anschließend, nach der vorgeschriebenen Wartezeit von zwei Jahren, an der Technikerschule zum staatlich geprüften Versorgungstechniker weiterbilden zu lassen.

Es folgten Jahre in einem Ingenieurbüro sowie in einem damaligen, regionalen Installationsunternehmen, das Dank des Booms in den neuen Bundesländern während der 1990er Jahre auf etliche hundert Mitarbeiter wuchs. 1995 schließlich folgte der Sprung in die Selbstständigkeit, mit der der heute 62-Jährige schon geraume Zeit geliebäugelt hatte. Und so ganz nebenher führte er in seinem Heimatort Buchschwabach 18 Jahre lang die Freiwillige Feuerwehr als deren Kommandant.

Was der erfahrene Techniker noch gerne mit dem Bauverein umsetzen würde? Udo List muss nicht lange überlegen: Am liebsten würde er in alle Altbauten der Genossenschaft hochmoderne Heizungsanlagen setzen. "Damit wir von den fossilen Brennstoffen unabhängig werden."



#### Wenn Mieten galoppieren

Wohnungs- bzw. Baugenossenschaften als reine Selbsthilfe-Einrichtungen sind in ihrer Ursprungsform längst Geschichte in Deutschland. Moderne Genossenschaften agieren als Wirtschaftsunternehmen, die allerdings bis heute das Wohl und die Interessen ihrer Mitglieder im Fokus haben. Ganz unmittelbar erleben dies auch die Mitglieder des Bauvereins etwa zum Thema Mieten. Während diese Preise bei Wohnungsgenossenschaften noch vergleichsweise langsam steigen, haben sich Wohnungen auf dem freien Markt spätestens seit 2015 zeitweise sprunghaft verteuert.

Im Jahr 2020 musste der durchschnittliche Haushalt in Deutschland bereits 29,7 Prozent des verfügbaren Einkommens für Wohnen aufwenden, also einschließlich aller Betriebs- und Nebenkosten. Besonders stark belastet waren allein lebende Menschen, die im Schnitt 37,6 Prozent ihres Nettoeinkommens für Wohnen ausgeben mussten, sowie Alleinerziehende (38,7 Prozent). Vergleichsweise günstig lagen kinderlose, zusammen



Auf dem freien Markt ist Wohnen seit spätestens 2015 drastisch teurer geworden. Dem Bauverein gelingt es selbst bei seinen Neubauten bis heute, mit seinen Mietpreisen deutlich unter dem Marktniveau zu beiben..



wohnende Paare (26,5 Prozent). An der Armutsgrenze lebende Menschen in Deutschland mussten im Schnitt sogar 58,5 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben.<sup>1</sup>

In Bayern, dem für Mieter aktuell teuersten Bundesland, lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2018 bei 8,20 Euro pro Quadratme-

Als Anhieter hezahlbaren Wohn-

raums spielen Wohnungsgenossen-

schaften eine immer wichtigere Rolle.

ter Wohnfläche (Bundesdurchschnitt: 6,90 Euro/ m²). Für Wohnungen, für die ab

2015 ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde erreichten die Nettomieten bereits 9.30 Euro/m² (Bund: 7.70 Euro/m²).²

Auch in Fürth verteuerten sich die Mietpreise zeitweise ganz erheblich: von im Mittel rund 6,30 Euro/m² im Jahr 2009 auf etwa 9,60 Euro in 2019 und auf bis zu 10 Euro je Quadratmeter³ für eine Wohnung mittlerer Qualität in 2021. Das entspricht einem Plus innerhalb von 12 Jahren von fast 60 Prozent. Sehr gute Wohnungen kosteten 2021 sogar bis zu 13 Euro je Quadratmeter.

Die Mitglieder des Bauvereins erlebten in diesem Zeitraum eine Mietsteigerung von lediglich 34 Prozent, nämlich von durchschnittlich 4,13 Euro auf 5,55 Euro. Nimmt man 2015, den Zeitpunkt der Flüchtlingskrise mit ihrer Wohnraumverknappung als Basis, so lag die Anhebung der Durchschnittsmieten bis 2021 bei 13 Prozent<sup>4</sup> (von 4,91 auf 5,55 Euro/m²) bzw. bis 2022 (5,70/m²) bei 16 Prozent.<sup>5</sup> Selbst für die Neubauten der vergangenen Jahre konnte die Genossenschaft sozialverträgliche Mietpreise zum Zeitpunkt der Erstvermietung kalkulieren, die im Schnitt bei 10,50 Euro/m² lagen.

Das ist kein Zufall. Denn für Wohnungsgenossenschaften gilt, dass der Mietpreis sich an den tatsächlichen Kosten orientieren muss. Zu diesen Aufwendungen gehören unter anderem die Gebäudeabschreibung, gegebenenfalls Kreditkosten sowie die – beim Bauverein mit elf Mitarbeitenden sehr kleine – Verwaltung. Für Sanierungen und Modernisierungen muss die Genossenschaft alljährlich Millionenbeträge aufbringen, um den Bestand in

Schuss und gut vermietbar zu halten. Dazu kommen die gesetzliche Rücklage und andere Ergebnis-

rücklagen sowie der Aufwand für Neubauten – auch in Fürth ist Wohnraum längst wieder ein vergleichsweise knappes Gut.

All diese Kosten stiegen seit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine am 24. Februar 2022 zum Teil exorbitant. Für eine Reihe von Baumaterialien beispielsweise verzeichnete die Branche im Jahresverlauf 2022 zeitweilig Kostenmehrungen von bis zu 30 Prozent. Die Preise für Baustahl, ein zentraler Bestandteil des (bis heute weit verbreiteten) Stahlbetonbaus, verdoppelten sich zwischen Mai 2022 und Mai 2023 von etwa 1300 auf rund 2700 Euro pro Tonne. Auch die energieintensive Herstellung vieler weiterer Materialien – wie etwa keramische Fliesen, Glas, Bunt- und Leichtmetalle – verteuerte sich dramatisch. Kein Wunder, stiegen doch die Kosten für elektrischen Strom, Gas und andere Brennstoffe zwischen Oktober 2021 und Oktober 2022 um 55 Prozent.6

Dennoch wird die Steigerung der Genossenschafts-Wohnungsmieten deutlich niedriger ausfallen als auf dem freien Wohnungsmarkt, wo viele private Vermieter bzw. Wohnungsunternehmen daran interessiert sind, möglichst gute Gewinne zu erwirtschaften. Dies zumal der relative Wohnungsmangel in nächster Zukunft wieder leicht zunehmen dürfte: Die Verbände der deutschen Baubranche erwarten für 2023/24 einen ganz erheblichen Einbruch im Wohnungsbau – wegen eines weiter zunehmenden Materialmangels, vorerst noch rasant steigender Baukosten sowie erheblich gestiegener Fremdkapitalkosten.

Auch der Wegfall von Förderungen und die weiteren Verschärfungen gesetzlicher Bestimmungen bremsen Projekte stark aus. Die Zahl der Wohnungs-Fertigstellungen von zuletzt rund 293.000 im Jahr 2021<sup>7</sup> dürfte eher sinken – und hinter den jährlich 300.000 bis 400.000 Neubau-Einheiten, die Fachleute für notwendig halten, immer weiter zurückbleiben.

Umso wichtiger wird in Deutschland die Rolle von Wohnungsgenossenschaften, wie der Bauverein Fürth, als Anbieter bezahlbaren Wohnraums werden. Im Gegensatz zu wohl den meisten Akteuren auf dem privaten Wohnungsmarkt verbleiben Gewinne im Unternehmen und werden im Sinne der Genossen reinvestiert. Das garantieren entsprechende Regelungen in den Satzungen der meisten dieser Zusammenschlüsse in Deutschland, die ja gerade dafür angetreten sind, ihren jeweiligen Mitgliedern nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bundesamt für Statistik: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen nach ausgewählten Haushaltstypen in Prozent, www.destatis.de/DE/Themen/ Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnkosten-haushaltseinkommen-mz-silc.html

Bundeszentrale für Politische Bildung: Datenreport 2021, S. 270
 UniCredit Bank (Hg.): Wohnimmobilien-Marktbericht

Städtedreieck Nürnberg – Fürth – Erlangen, S. 3

4 Vgl. Geschäftsbericht 2009 des Bauvereins, S. 19,

Geschäftsbericht 2015, S. 18 und Geschäftsbericht 2021, S. 27 <sup>5</sup>Zum Zeitpunkt der Drucklegung noch unveröffentlichte Daten des Vorstands.

Statista GmbH, Hamburg: Preissteigerung für ausgewählte Waren und Dienstleistungen im Oktober 2022, https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1048/umfrage/preissteigerung-fuer-ausgewaehlte-waren-und-dienstleistungen/7ders: Baufertigstellungen in den Jahren 2002 bis 2021, https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39008/umfrage/baufertigstellungen-von-wohnungen-in-deutschland/







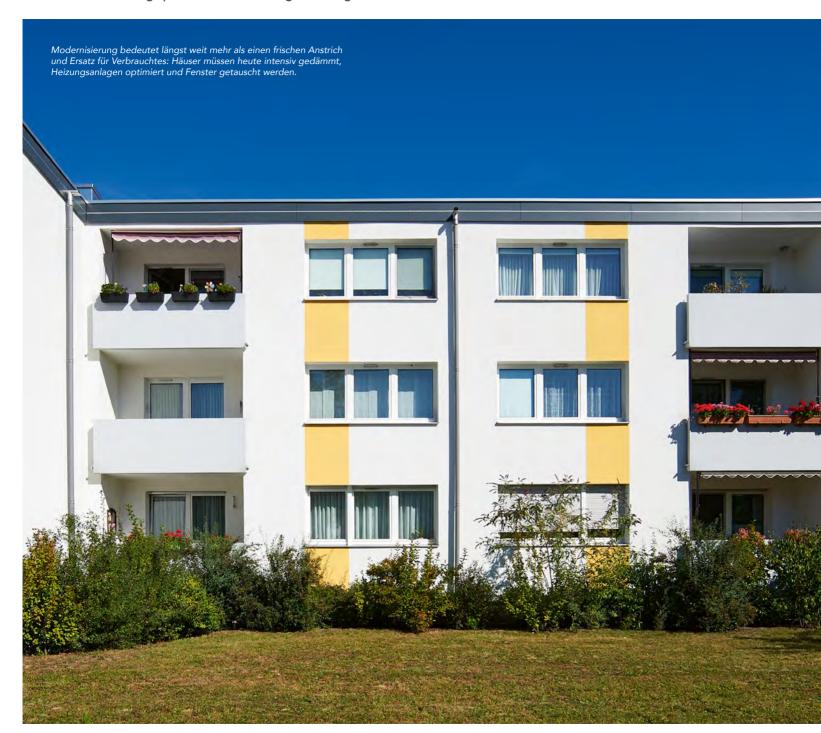
Rapp 13 Millionen Euro investierte der Bauverein im Jahr 2021 in Gebäude. Das entsprach rund 19 Prozent der Bilanzsumme dieses Jahres – ein stattlicher Betrag also. Rund sechs Millionen dieser Investitionen flossen in den Bestand: für Instandhaltung, Instandsetzung, vor allem aber für Modernisierungen, die allein mehr als 2,9 Millionen Euro ausmachten.

Ob ältere Fenster, betagte Heizungsanlagen oder veraltete Haustüranlagen, ob Dach-, Keller- oder Außenwanddämmung, ein Großteil der Erneuerungen dient nicht zuletzt dazu, den Energieverbrauch der Wohngebäude bzw. ihrer Nutzer deutlich zu senken. Dabei gewinnen alle: Die Mieter sparen bei den Heizkosten, die Genossenschaft erhöht die Vermietbarkeit und den Bestandswert, und die Umwelt profitiert durch die abgesenkte CO<sub>2</sub>-Belastung.

Aber auch andere Gebäudeteile gilt es laufend zu sanieren bzw. zu modernisieren. Das beginnt bei dem Abbruch maroder Betonbalkone, die durch leichte, moderne Lösungen ersetzt werden, und endet längst nicht mit der laufenden Erneuerung von Bädern, Treppenhäusern oder gar kompletten Elektroinstallationen.

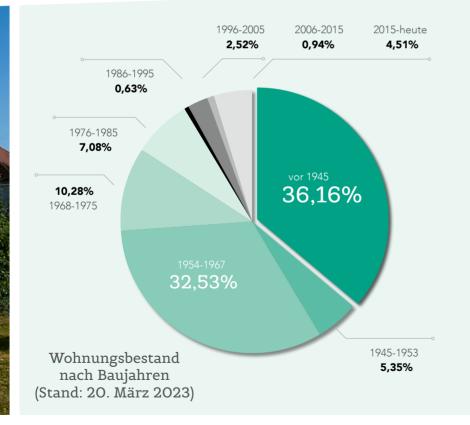
Für umfassendere Arbeiten in Wohnungen nutzt der Bauverein, wo immer möglich, Nutzerwechsel. Dabei wurden in der Vergangenheit nicht selten auch Wohnungsgrundrisse verändert bzw. Einheiten zusammengelegt, um diesen Lebensraum an heutige Bedürfnisse und Erfordernisse anzupassen.

Andere Maßnahmen müssen im laufenden Betrieb durchgeführt werden. Die 99 Wohnungen der Wohnanlage Stresemannplatz etwa konnten schwerlich "leergezogen" werden, um die Erneuerung von Fenstern, Dachflächen, der Fassaden und vieler weiterer Elemente zu ermöglichen.









Die allermeisten Nutzer nahmen die gut zwei Jahre währenden, zeitweise lärmund staubintensiven Arbeiten mit großer Gelassenheit hin. Rund 4,8 Millionen Euro verschlang alleine dieses Projekt.

Das hat Tradition beim Bauverein. 1999 flossen beispielweise 3,73 Millionen DM (ca. 1,9 Millionen Euro) in den Bestand. Zum Vergleich: Die gesamten Betriebskosten der Genossenschaft erreichten in jenem Jahr knapp 3,8 Millionen DM (ca. 1,93 Millionen Euro). Im Jahr 2022 lag der Sanierungs- und Erhaltungsaufwand voraussichtlich<sup>1</sup> bei knapp 3,3 Millionen Euro. 1,17 Millionen kosteten allein schon die Badezimmer- und Wohnungsmodernisierungen. Notwendige Arbeiten bei Mieterwechseln addierten sich auf rund 740.000 Euro, während die laufende Instandhaltung mit etwa 960.000 Euro zu Buche schlug.

Unter dem Strich investierte der Bauverein im zurückliegenden Vierteljahrhundert annähernd 80 Millionen Euro in den Erhalt des genossenschaftlichen Eigentums. Zuzüglich gut 29 Millionen Euro in Neubauten (s. auch Kap. 4.2, Seite 110).

<sup>1</sup>Endgültige Daten lagen bei Drucklegung noch nicht vor.

## Was genießen Genossen? -Genossenschaft für Beginner

Genossenschaftsmitglieder wohnen gut und günstig. Das gilt wohl für die allermeisten Wohnungsgenossenschaf-

ten in Deutschland, vor allem aber für den Bauverein. Neben vergleichsweise geringen Mieten (s. Kap. 4.4, S. 120) genießen die Genossen eine ganze Reihe von Vorteilen. Das lebenslange Wohnrecht etwa schützt vor überraschenden Kündigungen. Ein Mitglied müsste schon erheblich gegen genos-

senschaftliche Grundsätze verstoßen, damit ein Ausschluss aus dem Bauverein gerechtfertigt wäre: Etwa wenn er bzw. sie das Ansehen oder wirtschaftliche Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigen oder die Genossenschaft durch ein grob satzungswidriges Verhalten beeinträchtigen.

Manche Genossenschaften verzinsen sogar die Geschäftsanteile, die jedes

Mitglied zum Zeitpunkt seiner Aufnahme in die Genossenschaft erwerben muss. In den wirtschaftlichen Boomiahren der

> Nachkriegszeit waren Dividenden zwischen einem und sechs

> > Der Bauverein zahlt längst keine Ertragsanteile mehr aus; Überschüsse, die nach Bedienung der gesetzlichen Rücklagen verbleiben, müssen laut Paragraf 41 der Satzung den freien und zweckgebundenen Rücklagen zugewiesen werden.

Prozent durchaus möglich.

Mitglieder des Bauvereins erwerben – je nach Größe ihrer Wohnung – zwischen einem und insgesamt vier Geschäftsanteilen. Davon unabhängig hat jedes Mitglied lediglich eine Stimme in der Mitgliederversammlung, die die Geschäftspolitik des Unternehmens mitbestimmt (Paragraf 31, Absatz 1 der Satzung). Eine ganze Reihe von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland macht sich auch für soziale Belange ihrer Mitglieder stark. Dienstleistungen zum Wohnen -







Die meisten Nachkriegs-Wohnungen der Genossenschaft bieten einen Balkon.





von der Beratung in sozialen Fragen oder zu Mietschulden über gemeinnützige Veranstaltungen bis hin zu Shuttlediensten für ältere Mitglieder bzw. für Kindergartenkinder – stehen hier in aller Regel im Zentrum. Im Falle von Problemen sind die jeweils zuständigen Mitarbeiter der Genossenschaft meist leicht zu erreichen – ganz im Gegenteil zur Verwaltung so manch großen Wohnungsunternehmens in Deutschland. Der Bauverein ist zudem Gründungsmitglied des Fürther Projekts "Nachhaltiges Wohnen", das sich die Verhinderung von Obdachlosigkeit auf die Fahnen geschrieben hat.

Mitunter sind gewisse Einschränkungen aber nicht vermeidbar, beispielsweise hinsichtlich der Mitglieder-Mitbestimmung. Vor allem größere Baugenossenschaften mit mehr als 1500 Mitgliedern bedienen sich zuweilen eines Vertreter-Systems, u.a. um die Durchführung der alljährlichen Mitglieder- bzw. Generalversammlung zu vereinfachen.

Das einzelne Mitglied kann hier über Genossenschaftsbelange nicht direkt abstimmen, sondern wählt einen Wohngebiets-Vertreter bzw. eine -Vertreterin, die ihrerseits dann in der Vertreterversammlung direkt abstimmen. Das vermindert allerdings die persönlichen Einflussmöglichkeiten der Mitglieder auf die Geschäftspolitik. Der Bauverein mit seinen 2307 Mitgliedern macht von dieser Möglichkeit bis heute keinen Gebrauch.

Wird keine Dividende ausgezahlt, dann verlieren die Geschäftsanteile mit der Zeit durch die Inflation an relativem Wert. Über viele Jahre hinweg lag diese Geldentwertung im Schnitt bei etwa zwei Prozent pro Jahr, 2020 erreichte sie sogar nur 0,5 Prozent. Der Krieg in der Ukraine ab Februar 2022 allerdings fachte eine galoppierende Inflation an, die in der Spitze auf Monatswerte von mehr als zehn Prozent emporschnellte.





Auch die Siedlungen auf der Hardhöhe werden durch viel Grün aufgelockert.

Andererseits betrifft die Geldentwertung auch viele andere Investitionen des täglichen Lebens und gehört damit gewissermaßen zum "allgemeinen Lebensrisiko".

Neumitglieder müssen über den Erwerb von Geschäftsanteilen hinaus häufig ein Eintrittsgeld bezahlen, das - im Gegensatz zum Wert der Geschäftsanteile – bei einem späteren Ausscheiden nicht erstattet wird. Die Höhe dieser einmaligen Pauschale variiert zwischen den Genossenschaften und soll die zusätzlichen Verwaltungskosten decken, die mit der Aufnahme eines neuen Mitglieds entstehen. Die Satzung des Bauvereins sieht vor. dass Vorstand und Aufsichtsrat die jeweilige Höhe des Eintrittsgeldes gemeinsam beschließen; es darf höchstens die Hälfte der Kosten eines Geschäftsanteils erreichen.

Sehr viel gravierender wirkt sich unter Umständen die Nachschusspflicht für die Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft aus. Dazu kann es kommen, wenn deren flüssige Mittel nicht ausreichen, um offene Forderungen von Gläubigern zu erfüllen. Viele Genossenschaften beschränken die Nachschusspflicht in der Satzung auf einen Höchstbetrag pro Mitglied bzw. je Geschäftsanteil oder schließen sie ganz aus. Genossen des Bauvereins blieben selbst im Falle einer Insolvenz von jeglicher Nachschusspflicht verschont.

Und wenn ein Mitglied sich dazu entschließt, die Genossenschaft zu verlassen? In aller Regel können die Geschäftsanteile erst nach Ablauf einer Kündigungsfrist zurückgegeben und damit ausgezahlt werden. Mit sechs Monaten zum Jahresende ist diese Kündigungsfrist beim Bauverein vergleichsweise kurz. Häufig legen Genossenschaften eine Mindestwartezeit von einem Jahr fest, der Gesetzgeber erlaubt sogar Kündigungsfristen bis zu fünf Jahren. Mancherorts ist dann auch eine Übertragung der Genossenschaftsanteile an den neuen Mieter der Wohnung möglich, der den Gegenwert an den Vormieter auszahlt.

Unter dem Strich überwiegen die Vorteile einer Genossenschaftswohnung die kleinen Nachteile bei weitem. Kein Wunder also, dass die Wartelisten der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland lang sind – und angesichts der gravierenden Wohnungsknappheit seit einigen Jahren immer länger werden. Generell liegen die Wartezeiten heute zum Teil bei mehreren Jahren. Einige Baugenossenschaften nehmen bis auf Weiteres gar keine neuen Bewerber an.

Der Bauverein nimmt immer Bewerbungen entgegen. Die Wartezeit der Interessenten fällt sehr unterschiedlich aus und hängt nicht zuletzt davon ab, wie präzise die Vorstellungen eines Bewerbers sind. Sollen es beispielsweise vier Zimmer sein oder ein Neubau, dann kann es auch mal etwas dauern. Bei anderen Einheiten kann die Wartezeit auch vergleichsweise kurz ausfallen. Entscheidend ist hier, welche Wohnung zu welchem Zeitpunkt gekündigt wird, denn die Genossenschaft kann natürlich nur freie Einheiten anbieten, sie hat aber keinen Einfluss darauf, welche Wohnungen dies dann im Einzelfall sind.

Das Genossenschaftsleben selbst folgt gut überschaubaren Prinzipien: Der (in aller Regel dreiköpfige) Vorstand verantwortet das laufende Geschäft und entscheidet hier eigenständig. Üblich ist die Wahl der nebenamtlichen und / oder hauptamtlichen Vorstandsmitglieder durch die Mitgliederversammlung; die Satzung kann aber auch eine Bestellung durch den Aufsichtsrat festschreiben.

Die Satzung des Bauvereins sieht eine Mischform vor: Die Mitgliederversammlung wählt die beiden nebenamtlichen Vorstände jeweils für vier Jahre. Der Aufsichtsrat bestellt den hauptamtlichen (und damit geschäftsführenden) Vorstand auf bestimmte oder unbestimmte Zeit und schließt mit ihm einen entsprechenden Anstellungsvertrag ab.



Die Geschäftsführungsbefugnisse der Vorstandsmitglieder können in der Satzung geregelt bzw. beschränkt werden. Beispielsweise können bestimmte Rechtsgeschäfte, wie ein Grundstückskauf oder -verkauf, an die Zustimmung des Aufsichtsrats oder der Mitgliederversammlung geknüpft werden. Jenseits solcher Beschränkungen unterliegt der Vorstand keinerlei Weisungen.

Der (mindestens dreiköpfige) Aufsichtsrat, den die Mitglieder jeder Genossenschaft berufen müssen, überwacht die Geschäftsführung des Vorstands und steht ihm beratend und fördernd zur Seite. Er berichtet der Mitgliederversammlung und kann, je nach Festlegung der Satzung, weitere Aufgaben übernehmen. Die neun Aufsichtsratsmitglieder des Bauvereins werden jeweils für drei Jahre gewählt und vertreten die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern auch außergerichtlich und gerichtlich.

Die Mitgliederversammlung schließlich bildet das oberste Organ der Genossenschaft. Jedes Mitglied hat eine Stimme; die

Satzung kann auch festlegen, dass Mitglieder jeweils bis zu drei Stimmen erhalten. Diese Beschränkung sichert die unternehmerische Selbstständigkeit und verhindert eine denkbare feindliche Übernahme.

Der Vorstand des Bauvereins

und kontrolliert. Das oberste

Organ ist die Mitglieder-

versammlung.

wird vom Aufsichtsrat beraten

Satzungsänderungen beschließen die Mitglieder gegebenenfalls mehrheitlich. Sie segnen den Jahresabschluss ab, legen die Verteilung von Gewinn oder Verlust fest und entscheiden über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus kann die Versammlung Mitglieder dieser beiden Organe des Amtes entheben sowie über eine Auflösung der Genossenschaft oder deren Verschmelzung mit anderen Unternehmen entscheiden.

Im Gegensatz zu einer GmbH haben Genossenschaften (ebenso wie Vereine) die Möglichkeit, jederzeit neue Mitglieder aufzunehmen, ohne dass es hierfür einer Satzungsänderung, eines Notars, eines Eintrags im Genossenschaftsregister oder einer Unternehmensbewertung bedarf ("offene Mitgliedschaft").

Über den schriftlichen Mitgliedsantrag entscheidet der Vorstand. Mit der Aufnahme muss das Neumitglied die in der Satzung festgelegten Geschäftsanteile erwerben und gegebenenfalls das Eintrittsgeld entrichten. Gegenüber ihrer Genossenschaft haben Mitglieder eine besondere Treuepflicht sowie eine Duldungspflicht (Einhaltung der Satzung und der gefassten Beschlüsse).

Die Mitgliedschaft endet durch schriftliche Kündigung des Mitglieds, durch Ausschluss, Übertragung der Geschäftsanteile

> an Dritte oder durch den Tod des Mitglieds. Bei Kündigung, Ausschluss oder Tod wird der "Wert" der zu erstattenden Geschäftsanteile auf Basis der aktuellen Bilanz der Genossenschaft ermittelt:

Bestehen dort Verlustvorträge, dann kann die Auszahlung entsprechend gekürzt werden; Rücklagen der Genossenschaft werden allerdings nicht anteilig ausgezahlt.

Schließlich verpflichtet das Genossenschaftsgesetz Genossenschaften zur Mitgliedschaft in einem genossenschaftlichen Prüfungsverband. Er prüft regelmäßig die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dank dieser unabhängigen Revision im Verein mit der internen Kontrolle durch die Mitglieder stellen Genossenschaften die mit weitem Abstand insolvenzsicherste Rechtsform in Deutschland dar (s. auch Kap. 4.8, S. 134).

Eine helle Drei-Zimmer-Wohnung in der Fürther Südstadt. Vorne raus Verkehr, nach hinten, wo Wohn- und Schlafzimmer liegen, herrliche Innenhof-Ruhe. Margot Spitzel sitzt in ihrem plüschigen Wohnzimmer-Sessel und erzählt. Von ihrem Schrebergarten nahe der Pyramide, wo die 87-Jährige auf 300 Quadratmetern noch immer Bohnen und Gurken, Kohlrabi und Gelbe Rüben zieht. Von ihren längst erwachsenen Kindern, die ebenfalls in Bauvereins-Wohnungen leben. Und von ihrem Großvater, mit dem alles anfing.

Die Großeltern, sozusagen "Urgesteine" des Bauvereins, bewohnten im Anwesen Frauenstraße 4 drei Zimmer, mit Küche und WC, aber ohne Bad. Nachdem die Oma, Maria Wellhöfer, verstorben war, wollte Opa Fritz Wellhöfer nicht allein in dieser Wohnung bleiben. Also zogen Margot Spitzels Eltern mit der damals Zwölfjährigen und ihrem Bruder Dieter Wellhöfer (damals fünf Jahre alt) beim Großvater ein. Das war 1947. Sozusagen die erste Wohnung beim Bauverein.

Es war ein beengtes Wohnen für die Wellhöfers, die sich eines der Zimmer zu viert teilten. Der Opa hatte das zweite Zimmer für sich; das Wohnzimmer diente als gemeinsamer Familientreffpunkt, die Küche wurde abwechselnd genutzt. "Das war damals eigentlich normal", sagt Margot Spitzel im Rückblick und lacht.

Genauso wie das allwöchentliche Baderitual. Hinter einem Vorhang verborgen, stand im Flur eine große Zinkbadewanne. Aufgrund ihrer länglichen Form wurde sie Sargwanne genannt. Immer freitags oder samstags wurde die Wanne in die Küche getragen und dort mit Wasser gefüllt. Dann badeten alle fünf einer nach dem anderen, bevor die Wanne am Ende wieder per Hand ausgeschöpft wurde. Der Flur war groß, so groß,



dass in der Nische hinter dem Vorhang auch noch ein Wäschekorb und andere Haushaltgerätschaften Platz fanden.

Mit dem fehlenden Bad waren Opa Fritz Wellhöfer und die Spitzels längst nicht allein: Fast 160 Wohnungen im Karree zwischen Stresemannplatz, Kaiserstraße und Frauenstraße waren gegen Ende der 1960er Jahre noch ohne Badezimmer. Eine Nachrüstung wäre viel zu teuer und bei etlichen Wohnungen baulich gar nicht möglich gewesen. Also ließ der Bauverein das Karree bis zur Mitte der 1970er Jahre abreißen und zwei Jahre später vollkommen neu bebauen.

1962 heiratete Margot Spitzel ihre große Liebe Adolf (86). Im Erdgeschoss der Frauenstraße 4 bezog das junge

Früher kam am ersten Tag jedes Monats "die Miete-Bauer" vorbei, um die Mietzahlungen für den Bauverein einzusammeln.

Glück die erste eigene Wohnung. Ein Zimmer, Küche, Toilette. Wieder kein Bad. Im Waschhaus des Wohnanwesens wurde jetzt gebadet, in der Regel freitags. Nacheinander stiegen die Hausbewohner dann in den Keller, jeder mit seinen eigenen Briketts in der Tasche, und schürten den Badeofen immer aufs Neue an. Wer fertig war, klingelte beim nächsten Nachbarn, und so fort. Nur manchmal leisteten sich die Spitzels einen ganz besonderen Luxus: einen wohlig-angenehmen Besuch des damaligen Wannen- und Brausebads hinter der St. Heinrich-Kirche.

Am ersten Tag jedes Monat, kam Frau Bauer vorbei, um die Mietzahlungen für den Bauverein einzusammeln. "Miete-Bauer" hieß sie bei den Genossenschaftsmitgliedern. Rechtzeitig vorher wurde das Geld möglichst passend aufs Büffet gelegt. Dann kam "die Miete-Bauer" an die Wohnungstür, kassierte – und berichtete bei einem kleinen Schwatz die Neuigkeiten aus der Umgebung.

Gewissermaßen als Nachbarschaftszeitung auf zwei Beinen.

1966 endlich wies die Genossenschaft den Spitzels eine Drei-Zimmer-Wohnung zu. Das wurde Zeit, denn längst hatte sich die kleine Familie um Tochter Ingrid und Sohn Raimund vergrößert. Doch so schön die Räume in der Kaiserstraße 101 auch sonst waren – wie in fast allen Bauvereins-Häusern der ersten Stunde fehlte auch in dieser Wohnung das Bad. "Da sind wir oft zum Baden gegangen" – diese Bilder stehen Margot Spitzel noch deutlich vor Augen. Und die Toilette lag auf halber Treppe im Treppenhaus; regelmäßig

fror sie im Winter ein. "Da hat man schon was mitgemacht damals", sagt die 87-Jährige und lacht erneut.

Die Kinder wuchsen allmählich heran, das Leben ohne eigenes Bad wurde zusehends beschwerlicher. Irgendwann beschloss Margot Spitzel, etwas zu unternehmen. Sie wurde beim Bauverein vorstellig, trug dem damaligen geschäftsführenden Vorstand, Helmut Schmid, ihr Anliegen vor. Jeden Mittwoch. Etwa zwei Jahre lang. "Ich hatte schon Bedenken, dass ich Herrn Schmid nerve", erzählt sie im Rückblick. Offenbar grundlos: 1971 durfte die Familie in die Herrnstraße umziehen, in eine Bauvereins-Wohnung mit Bad.

Helmut Schmids Vater Hans hingegen konnte offenbar durchaus nachtragend sein. Ein Nachbarsjunge wagte es – wohl in der zweiten Hälfte der 1940er Jahre – einmal, die damalige Verwaltung des Bauvereins am Stresemannplatz mit Schneebällen zu bewerfen. Just in diesem Moment kam Hans Schmid aus dem Haus, zeigte auf den Jungen und sagte: "Du bekommst bei uns keine Wohnung." Tatsächlich, erinnert sich

Margot Spitzel, hatte der Bub ein Leben lang keine Chance beim Bauverein.

Doch zurück in die 1970er Jahre. Während ihr Mann Adolf zur Arbeit ging, verrichtete Margot Spitzel in der Herrnstraße Hausmeisteraufgaben für den Bauverein: Ordnung halten und die Grünanlagen wässern, in Frühjahr und Herbst die Heizungsanlage ab- bzw. wieder einschalten. Montags und dienstags schloss Margot Spitzel immer das Tor zu der benachbarten Wohnanlage auf, damit die Müllabfuhr die Tonnen leeren konnte. 35 Jahre lang.

Die beiden Kinder der Spitzels, mittlerweile 14 bzw. sieben Jahre alt, mussten. sich eines der drei 7immer in der Herrnstraße teilen. Die Eltern hatten das Schlafzimmer, gemeinsam nutzte die Familie Wohnzimmer und Küche. Bis heute. Natürlich gehen die Kinder seit Jahrzehnten eigene Wege. Tochter Ingrid war über viele Jahre hinweg für den Bauverein in der Verwaltung tätig. Inzwischen genießt sie ihren Ruhestand – in einer Wohnung ganz in der Nähe der Eltern. Als ausgebildeter Installateur arbeitet Sohn Raimund seit Jahrzehnten für eine Fachfirma in Fürth – und wird wohl auch seine letzten Berufsjahre dort erleben.

Margot Spitzel und ihr Mann genießen die sehr gute Hausgemeinschaft. "Streitereien gibt's bei uns nicht", sagt die 87-Jährige. Im Gegenteil: "Alle helfen zusammen, wenn mal was ist." Vor allem hört man sich zu, geht aufeinander ein, und gibt auch mal einen kleinen Rat. Und im Sommer verbringt das Ehepaar viel Zeit im gemeinsamen Schrebergarten nahe der Pyramide. Süd eins bzw. Süd zwei heißen die beiden Gartenkolonien an der Europaallee. Mittendrin liegt die Parzelle, auf der Margot Spitzel bis heute unter anderem Gurken, Bohnen und Gelbe Rüben zieht. Mit Erträgen, die für den halben Winter reichen.



"Genossenschaft" erleben die jungen Eltern als Synonym für nachhaltiges, sicheres, finanzierbares Wohnen. So manches im Leben der beiden hat der Bauverein wohl mit auf den Weg gebracht. Die eigenen vier Wände etwa schon während des Studiums von Ökonomie und Kunstaeschichte: Ohne die günstige Genossenschaftsmiete wäre das nicht möglich gewesen, sagt Eva Körner.

Ihr Mann David konnte 2004 beim Bauverein seine damalige Studenten-WG gründen. Ein Novum für die Genossenschaft seinerzeit, das in der Verwaltung zunächst viele Fragen aufwarf: Wie teilt man bei vier Mietern die Genossenschaftsanteile auf?

Beim Thema Wohnen sehen die

Körners zwei Alternativen für sich:

Wie gestaltet sich der Nutzungsvertraq? Was passiert bei einem Auszua? Und vermutlich

nicht zuletzt: Könnte so eine Wohngemeinschaft Ärger nach sich ziehen?

Jürgen Schmidt, schon damals ehrenamtliches Vorstandsmitglied des Bauvereins, erwärmte sich schnell für den WG-Wunsch, hatte er doch selbst schon länger diese ressourcenschonende Wohn-Variante im Sinn gehabt. Gemeinsam mit Aufsichtsrat Horst Arnold setzte sich Schmidt also, auch als Freund der Familie Körner, für das Studenten-Quartett ein, das 2004 schließlich eine Wohnung am Stresemannplatz übernehmen konnte. David Körner fungierte als Hauptmieter, die anderen drei wurden formell Untermieter. Das hielt bis zum erfolgreichen Studienende des heute 39-Jährigen im Jahr 2010 – und geriet zum Modell für so manche weitere WG beim Bauverein in der Folgezeit.

Nach dem Abschluss seines Sozialwissenschaften-Studiums ging David Körner auf Weltreise, wohnte dann vorübergehend bei seinem verwitweten Vater in Tuchenbach, zog im Sommer 2011 bei Freundin

Eva ein, die inzwischen in einer Bauverein-Wohnung in der Steubenstraße (Südstadt) lebte. Im Jahr darauf bekam das Paar gleich um die Ecke sein erstes gemeinsames Domizil. "Eine schöne Wohnung", sagt David Körner, in einem frisch sanierten Haus an der Kaiserstraße: und die einzige Wohnung des Hauses. die noch wundervoll knarzende Vollholzböden hatte. Auf diesen 58 Quadratmetern zu leben, "war total schön".

Acht Jahre vergingen dort, in denen das Paar in der Freizeit viel unterwegs war, mit Freunden feierte, viel reiste – das Leben genoss. 2014 stand die Hochzeit an, und allmählich wuchs das Bedürfnis nach

mehr Raum, auch, um womöglich irgendwann eine entweder Eigentum oder Bauverein. Familie zu gründen. Vier Jahre

> nach der Hochzeit bot der Bauverein ein Häuschen an der Siedlerstraße an. Gut 100 Jahre alt, frisch saniert, "ein tolles Haus", blickt David Körner zurück. Nur hatte sich Ehefrau Eva da gerade mit einem vegan-freundlichen Café in Poppenreuth selbständig gemacht. Ein denkbar schlechter Zeitpunkt für einen Umzug.

Dann kam Corona. Für das junge Paar – letztlich ein Glücksfall. Denn zwei Wochen vor dem ersten, harten Lockdown, dem viele Existenzen zum Opfer fallen sollten. wurde das Café durch einen Wasserschaden in Mitleidenschaft gezogen. Die Versicherung sprang ein, und die Körners erkannten ihren "Wink des Schicksals". Das Café jetzt lieber aufzugeben, bedeutete, sich davon ohne wirtschaftlichen Schaden verabschieden zu können. "Ein guter Zeitpunkt für die Kinderplanung", sagt David Körner. Gesagt, getan.

Jetzt musste endlich eine größere Bleibe her. "Kaufen war ein Thema" für das Paar. "Wir wollten aber in Fürth bleiben, ich

liebe diese Stadt sehr", so der 39-jährige, der inzwischen als Geschäftsführer die regionale Tochter eines südbayerischen Lebensmittel-Unternehmens leitet. Sie hielten Ausschau in der Stadt, im ganzen Umkreis. Doch überall wurden utopisch anmutende Preise aufgerufen, wie zum Beispiel 600.000 Euro für ein Häuschen aus den 1960er Jahren, für das nochmal 100.000 Euro Sanierungsaufwand fällig gewesen wäre. "Ein Irrsinn". Allmählich machte sich aber eine gewisse Torschluss-Panik breit.

Bis eine Woche vor der Entbindung der Bauverein anrief und die Neubauwohnung auf der Hardhöhe anbot: ein ideales Familienheim, sagen beide, mit kleinem Garten für das Kind und gut 100 Quadratmetern Wohnfläche, mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Die Entscheidung fiel schnell. Und die Beseitigung kleiner Baumängel, ohne die wohl kein Neubau auskommt, wurde nach dem Einzug Hand in Hand mit dem Bauverein abgearbeitet.

Beim Thema Wohnen sehen die Körners nach all den Jahren nur noch zwei Alternativen für sich: entweder Eigentum oder Bauverein. Denn "der Genossenschaftsgedanke ist gigantisch". Statt eine Kaution zu hinterlegen, kaufe man Geschäftsanteile und werde so Anteilseigner (s. dazu Kap. 4.6, S. 126); statt einer Miete zahlten die Bewohner eine Nutzungsgebühr. "Das fühlt sich auch anders an", sagt David Körner. Zumal die Genossenschaft eben nicht auf möglichst gute Renditen ausgerichtet sei, wie private oder institutionelle Investoren, sondern auf Bodenständigkeit im Sinne von menschenfreundlichem, familienfreundlichem Bauen und Wohnen, Für Menschen mit kleinerem Geldbeutel, aber auch für Gutverdiener.

"Wir verstehen uns als Mitglieder des Bauvereins", sagen beide heute. Und: "Wir sind dankbar, dass es den Bauverein gibt."

# Insolvenz – wer zahlt die "Zeche"?



ie gute Nachricht steht unter Paragraf 19: Die Mitalieder des Bauvereins haben keine Nachschusspflicht. heißt es dort in der Satzung der Genossenschaft. Das bedeutet: Würde der sehr unwahrscheinliche Fall eintreten, dass der Bauverein eines Tages Insolvenz anmelden müsste, dann würde jedes Mitglied lediglich mit seinen persönlichen Geschäftsanteilen dafür einstehen.

Das war nicht immer so. Noch bis 1933 hafteten die Mitglieder von Genossenschaften gesamtschuldnerisch: Geriet ihre Genossenschaft in finanzielle Schieflage, dann konnten Gläubiger die Genossen direkt in die Haftung nehmen. Vor allem in den ersten Jahren nach der Gründung, in denen ein noch junger Zusammenschluss hohe Investitionen bei vergleichsweise sehr geringem Vermögen finanzieren musste, bedeutete die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft also durchaus ein finanzielles Wagnis.

Viele Interessierte schreckte das selbst in der Anfangszeit des Genossenschaftswesens nicht ab: Das Wohnungselend der Arbeiterschaft war offenbar noch weitaus bedrängender als das wirtschaftliche Wagnis. Eine Gesetzesänderung im Jahr 1933 verminderte die Risiken erstmals deutlich.

Fortan hatte nur noch ein Konkursverwalter oder ein Liquidator die Möglichkeit, alle Mitglieder gemeinsam in die

Haftung zu nehmen. Er konnte von den Genossen den sogenannten Nachschuss verlangen, also die Einzahlung eines von ihm festgesetzten Zusatzbetrags in die Kasse der Genossenschaft, um die Verbindlichkeiten zu decken.

Noch einmal rund 40 Jahre später verhalf schließlich der Deutsche Bundestag Genossenschafts-Mitgliedern zu einem weiter verbesserten Schutz. Die Neufassung des Genossenschaftsgesetzes von 1974 eröffnete den Genossenschaften die Möglichkeit, die Nachschuss-Haftung jedes Mitglieds auf einen bestimmten Betrag zu beschränken. Ja, eine Genossenschaft konnte die Nachschusspflicht ihrer Mitglieder jetzt sogar vollkommen ausschließen.

Nach außen wurde dies in vielen Fällen durch eine Namensänderung der Genossenschaft sichtbar – wenn auch wohl nur Eingeweihte überhaupt darauf achteten. Bestandteile des Firmennamens, die den Umfang der Nachschusspflicht der Genossen im Falle von Zahlungsschwierigkeiten der Genossenschaft kennzeichnete, wurden nun von Registergerichten gelöscht. Beim Bauverein Fürth war dies der Hinweis auf die beschränkte Haftung: Aus dem "Bauverein Fürth eGmbH" wurde 1974 der "Bauverein eG" (für "eingetragenen Genossenschaft").

Doch zurück zum persönlichen Risiko. Jedes Bauvereins-Mitglied muss mindestens einen Geschäftsanteil zu aktuell 500 Euro erwerben. Mit der Anmietung einer Wohnung kann die Übernahme weiterer Pflichtbeteiligungen fällig werden – je nach Wohnungsgröße bis zu drei Anteilen zusätzlich. Würde der Bauverein wider Erwarten eines Tages zahlungsunfähig, dann könnte jedes einzelne Mitglied also höchstens 2000 Euro verlieren – ein letztlich überschaubares Risiko.

Vorstand und Aufsichtsrat übrigens könnten in einem solchen Fall den Mitgliedern unter bestimmten Umständen schadenersatzpflichtig werden. Dann nämlich, wenn die Insolvenz durch eine schuldhafte Pflichtverletzung eines dieser beiden Genossenschaftsorgane herbeigeführt würde. Paragraf 34 des Genossenschaftsgesetzes erlegt Vorstand und Aufsichtsrat im Zweifel sogar die Beweislast auf.

Sicherer als bei einer Genossenschaft kann man sein Kapital also kaum anlegen.

Wer verdient an den Gewinnen einer Wohnungsgenossenschaft? Niemand! Natürlich, der Vorstand wird vergütet, die Mitarbeitenden erhalten Löhne bzw. Gehälter und die Aufsichtsrats-Mitglieder Aufwandsentschädigungen. Doch sie alle leisten auch einiges für die Mitglieder, halten den "Laden" am Laufen, mehren das Gemeinschaftseigentum der Genossen. Bleiben hier am Jahresende Gewinne übrig, so werden sie für künftige Aufgaben der Genossenschaft verwendet – in eher selteneren Fällen auch als Dividende an die Genossen ausgeschüttet.

Rückstellungen, die ein Unternehmen früher einmal bilden konnte, sind seit dem Jahr 2010 nur noch sehr begrenzt zulässig, etwa für Pensionen oder für Verbindlichkeiten, die in den ersten Monaten nach dem Jahreswechsel fällig werden. Genossenschaften müssen allerdings gesetzliche Rücklagen bilden. Sie dienen dazu, mögliche Verluste in künftigen Geschäftsjahren zu decken, damit die Genossenschaft auch dann nicht in eine wirtschaftliche Schieflage gerät. Paragraf 40 der Genossenschaftssatzung legt die Einzelheiten dazu fest.



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Angabe des Bundesverbands deutscher Wohnungsund Immobilienunternehmen (GdW), zitiert nach de. statista.com/statistik/daten/studie/72874/umfrage/ wohnungsgenossenschaften-in-deutschland-seit-2005/



Auch das Eigenkapital der Genossenschaft, das die Mitglieder als Geschäftsanteile eingebracht haben, ist gebunden. Es darf ausschließlich dazu dienen, die Aufgaben der Genossenschaft zu erfüllen. Die Genossen selbst sind als Miteigentümer am Geschäftserfolg der Genossenschaft beteiligt. Ihr Risiko ist aber meist auf die Höhe der persönlichen Geschäftsanteile beschränkt (s. dazu Kap. 4.8, Seite 134). Als Miteigentümer sind die Genossen zudem besonders geschützt. Da allen alles gemeinsam gehört, kann beispielsweise niemand gegen ein Mitglied auf Eigenbedarf klagen.

Im Jahr 2020 gab es in Deutschland 1856 Wohnungsbaugenossenschaften.¹ Leider finden sich auch unter ihnen einzelne Schwarze Schafe. Sie nutzen das Ansehen von Genossenschaften aus, um arglosen Menschen Geld aus der Tasche zu ziehen. Fehlende staatliche Kontrollen im Genossenschaftswesen erleichtern dies. Beispielsweise sind Genossenschaften von der Prospektpflicht für Vermögensanlagen ausgenommen. In einem Prospekt müssen Anbieter von Geldanlagen normalerweise

die Risiken einer Anlage ausweisen. Verbraucherschützer nennen meist folgende Indizien, die auf ein unseriöses Angebot hinweisen können:

Nicht das Wohnen, sondern die Geldanlage mit Renditen deutlich über dem aktuellen Marktniveau steht im Vordergrund der Werbung betreffender Genossenschaften. Mitarbeiter von Callcentern werben am Telefon offensiv für eine Mitgliedschaft. Wofür eingezahlte Geschäftsanteile verwendet werden, ist aus der Satzung bzw. dem Jahresabschluss nicht eindeutig erkennbar. Ebenso wenig wird klar, ob in den Immobilien der Genossenschaft überhaupt Mitglieder wohnen. Nicht zuletzt ist eine große Mitgliederzahl bei sehr wenigen Genossenschaftswohnungen ein deutlicher Warnhinweis.

Seriöse Wohnungsgenossenschaften, wie der Bauverein, sind transparent und informieren sowohl ihre Mitglieder als auch die interessierte Öffentlichkeit in vollem Umfang.



Der Bauverein schüttet keine Gewinne an Investoren aus, sondern reinvestiert die Überschüsse u.a. in Neubauten, wie hier die Hardstraße 112.

#### Zufriedenheit als Programm

Eigentlich wollte sie Jura studieren. Doch an der Uni wurde Rebekka Schmidt schon bald klar, dass sie nach dem Abi fürs Erste genug hatte vom Stillsitzen, Zuhören, vom reinen Lernen. Endlich arbeiten, anpacken,

wie in ihrem Nebenjob bei einer
Catering-Firma: Das machte der damals
20-Jährigen sehr viel mehr Spaß. Also entschied sie sich für den Weg einer Berufsausbildung. Doch in welchem Bereich?
In jungen Jahren mitunter keine leicht zu

beantwortende Frage.

Sollte sie vielleicht
Bankkauffrau werden – womöglich später ein Türöffner zu vielen Aufgabenfeldern? Oder würde sie doch lieber in die Immobilienwirtschaft

Rebekka Schmidt entschied sich für Letzteres. Vielleicht auch deshalb, weil Papa Gerhardt Schmidt als Immobilienkaufmann bei einem großen Nürnberger Unternehmen tätig ist. Eine vielfältige

gehen?

Modern und gleichzeitig funktional präsentieren sich die Büroräume der Geschäftsstelle des Bauvereins nach der umfassenden Sanierung.

Aufgabe, die die junge Frau zunehmend ansprach. Sie las sich ein, bewarb sich beim Bauverein und wurde genommen. Was eine Wohnungsgenossenschaft eigentlich ausmacht, "habe ich erst beim Bewerbungsgespräch realisiert", sagt sie mit einem offenen Lächeln.

Seitdem sind fünfeinhalb Jahre vergangen. Und es war eine gute Entscheidung, findet die heute 25-Jährige. "Von Anfang an habe ich mich sehr wohl gefühlt." Der Zusammenhalt in der gerade einmal elf Köpfe umfassenden Verwaltung sei groß. "Jeder hilft jedem", nicht zuletzt auch bei krankheitsbedingten Ausfällen im Team. Und: Die Kommunikationswege sind kurz. Keine Selbstverständlichkeit, wie Rebekka Schmidt während ihres zweimonatigen, ausbildungsbe-



Jeder hilft jedem, nicht nur

sind zudem sehr kurz.

bei krankheitsbedingten Ausfällen

im Team. Die Kommunikationswege

gleitenden Praktikums in einem großen Wohnungsunternehmen feststellte.

Im Februar 2020 wurde die angehende Immobilienkauffrau vom Bauverein in die Hausbewirtschaftung übernommen.

Deutlich früher als zunächst gedacht, weil Rebekka Schmidt die Ausbildung um ein halbes Jahr hatte

verkürzen können. Inzwischen verantwortet sie die Vermietungen im gesamten Wohnungsbestand: Mit aus- bzw. umziehenden Mitgliedern geht sie durch, welche Arbeiten diese noch in der Wohnung zu erledigen haben, entscheidet, ob anschließend Böden, Fliesen oder ganze Bäder durch Fachfirmen erneuert werden müssen, und

informiert ihren Bauvereins-Kollegen entsprechend, der für die technische Abwicklung mit den Handwerkern zuständig ist. Am Ende stehen die Wiedervermietung, die Besichtigungen mit Interessenten, die Übergabe, das gemeinsame Ablesen von

Zählerständen, das schriftliche Übergabeprotokoll. In den Neubauten der Genossenschaft ist dieser

Prozess aufwändiger. Weil die Einweisung der künftigen Nutzer in moderne Wohnungstechnik, wie Lüftungsanlagen oder Fußbodenheizungen, eben Zeit erfordert. Gleichsam "ganz nebenbei" kümmert sich die Immobilienkauffrau um die Abwicklung von Wasserschäden mit der Versicherung oder um die Wartungsver-

träge für Aufzüge und andere technische Ausstattungen in den Wohngebäuden.

Die Kontakte mit Mietern, Handwerkern und Firmen, der Wechsel zwischen Büroarbeit und Außenterminen, das alles sei "sehr abwechslungsreich", sagt Rebekka Schmidt. "Ich habe viel gelernt", auch weil sie vorübergehend erkrankte Team-Mitglieder vertreten und dabei neue Aufgabenbereiche erkunden konnte.

Nur drei Jahre nach ihrer Übernahme ins Angestelltenverhältnis trägt sie heute jede Menge Verantwortung. Ihre Arbeitswoche kann sie sich komplett eigenständig einteilen. Der Arbeitstag endet normalerweise um 16 Uhr, freitags sogar schon um 12 Uhr; die Wochenenden sind frei. "Ich finde das alles super hier", sagt Rebekka Schmidt und strahlt.

Immer wieder stellt sie fest, dass vor allem ältere Bauvereins-Mitalieder die Vorteile einer Wohnungsgenossenschaft (s. dazu Kap. 4.6, Seite 126) sehr zu schätzen wissen. Jüngeren Mietern sind die Besonderheiten meist eher weniger vertraut. Das ändert sich mit der Zeit; wenn Jüngere eine Familie gründen. Zuwachs bekommen und deshalb innerhalb des Bauvereins umziehen, haben sie häufig den besonderen Nutzen erkannt. Zumal das breite Angebot der Genossenschaft von Single-Einheiten bis zu großen Familienwohnungen mit Altbestand und Neubauten reicht, von zentralen Großstadtlagen bis hin zu den eher ländlich strukturierten Nachbarschaften in Burgfarrnbach.

Längst wohnt auch Rebekka Schmidt beim Bauverein. In einer Südstadt-Wohnung, nur ein paar Steinwürfe von der Geschäftsstelle der Genossenschaft entfernt. Einige Gehminuten sind es zum Büro, während der Mittagspause kann die junge Frau in der Regel kurz nach Hause gehen. "Diese Lebensqualität ist unbeschreiblich."

## Die Bedeutung des Bauvereins in der Wohnungslandschaft

Welche Bedeutung

Wohnungsgenossenschaften

allmählich zu verstehen.

für sozialverträgliches Wohnen

haben, scheint auch die Politik

125 Jahre nach seiner Gründung gehört der Bauverein Fürth nach wie vor zu den tragenden Säulen des Wohnens in der Kleeblattstadt. Mit 1906 Wohnungen in 294 Anwesen<sup>1</sup> für Singles. Paare und Familien, für Menschen aller Altersklassen, deckt die Genossenschaft immerhin rund drei Prozent des

Fürther Wohnungsangebots ab. Und ebenso wie nahezu alle rund 2000 Wohnungsgenossenschaften in unserem Land bildet der

Bauverein eine der letzten Bastionen sozialorientierten Angebots in der deutschen Wohnungslandschaft.

Vor allem in der jüngeren Vergangenheit hat ein Großteil der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen die Mieten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten

immer wieder massiv erhöht. Der Bauverein verzichtet seit jeher darauf, den Spielraum auszunutzen, den das Bürgerliche Gesetzbuch für Mieterhöhungen einräumt. Stattdessen beschränkt sich die Genossenschaft bewusst auf ein Renditevolumen, das die notwendigen Investi-

> tionen insbesondere im Bestand ermöglicht.

Das gilt auch für die Mietpreise von Neubauwohnungen. In den zwölf Einheiten in den 2020 fertiggestellten Anwesen

Habichtstraße 1 und 1a (Unterfarrnbach) lag die Netto-Kaltmiete zum Zeitpunkt der Erstvermietung bei rund zehn Euro je Quadratmeter. Zum Vergleich: Im freien Markt erreichten zu dieser Zeit ältere, gerade renovierte, aber weitaus einfacher ausgestattete Wohnungen im Fürther Stadtgebiet 2022 bereits Kaltmieten bis zu 12,50 Euro.



Bevor ein Neubau-Projekt in Angriff genommen wird, kalkuliert der Vorstand die Mindestmieten, die der Bauverein auf Grundlage der Herstellungs- sowie der unmittelbaren Folgekosten veranschlagen müsste. Liegt das zu erwartende Mietniveau zu hoch, so wird das Projekt auch durchaus verschoben oder gar bis auf Weiteres zurückgestellt.

Gleichzeitig werden die Überschüsse aus den Vermietungseinnahmen ständig in den Bestand reinvestiert: Neben den laufenden Reparaturen stehen alljähr-



lich umfassende Sanierungen und /oder Modernisierungen an. Denn um marktfähig zu bleiben, müssen Wohngebäude bzw. deren Wohneinheiten im Schnitt alle 30, 40 Jahre runderneuert werden.

All dies wissen die allermeisten Mitglieder des Bauvereins sehr wohl zu schätzen. Dies zeigt sich beispielsweise, wenn es darum geht, vorübergehende Einschränkungen der Wohnqualität oder vergleichbare Unannehmlichkeiten zu akzeptieren. Die Modernisierung alter Aufzugsanlagen in Bestandsgebäuden etwa nimmt in aller

Regel sechs Wochen in Anspruch. Für die Bewohner bedeutet dies, bis zu sechs Wochen Lärm und Bauschmutz über sich ergehen zu lassen. Bislang, so Vorstand Frank Höppner, habe die Genossenschaft im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen noch keine einzige Beschwerde, sei es schriftlich, sei es telefonisch, erhalten.

Und vielleicht hat dies ja auch mit dem Bewusstsein zu tun, dass man als Nutzer einer Genossenschaftswohnung nicht einfach nur Mieter ist, sondern Miteigentümer des Unternehmens Bauverein Fürth. Der Genossenschaft (im weitesten Sinne) zu schaden, würde daher bedeuten, seinem eigenen Unternehmen zu schaden.

Welch wichtige Bedeutung Wohnungsgenossenschaften für sozialverträgliches Wohnen haben, scheint inzwischen auch die Politik allmählich wieder zu verstehen. Seit Anfang Oktober 2022 wird der Erwerb von Genossenschaftsanteilen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit zinsgünstigen Krediten gefördert.<sup>2</sup> Ziel ist es einerseits, mehr Menschen den Weg in eine Genossenschaftswohnung zu öffnen. Andererseits hofft die Politik ganz offensichtlich darauf, dass sich in den kommenden Jahren neue Baugenossenschaften gründen. Denn die Förderung wird ausdrücklich auch bei Neugründungen gewährt.

Zu den Voraussetzungen gehört, dass Geförderte mit Hilfe des Kredits Genossenschaftsanteile erwerben und die entsprechende Genossenschaftswohnung als Haupt- oder ausschließlichen Wohnsitz selbst nutzen. Gefördert werden Kredite bis zu 100.000 Euro. Neben dem vergünstigten Zins gewährt die KfW einen Tilgungszuschuss von 15 Prozent.

Schon heute bewirtschaften die rund 2000 Genossenschaften in Deutschland etwa 2,2 Millionen Wohnungen mit rund fünf Millionen Bewohnern.<sup>3</sup> Das bedeutet, dass jeder 20. Haushalt bei einer Genossenschaft zu Hause ist, was die gewaltige Bedeutung dieser Zusammenschlüsse in der deutschen Wohnungslandschaft veranschaulicht.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Kreditanstalt für Wiederaufbau: Merkblatt Förderung genossenschaftlichen Wohnens, https://www.kfw.de/PDF/ Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf %C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004835\_M\_134.pdf

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Angaben des Bundeswohnungsbau-Ministeriums, https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/ stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/genossenschaftliches-wohnen/genossenschaftliches-wohnen-node.html





Die Ära des Einfamilienhauses mit seinem vergleichsweise großen Flächenverbrauch geht zu Ende, sagen Zukunftsforscher. Angesichts des Klimawandels müssen sich unsere Stadtstrukturen anpassen. Im Verkehr der Zukunft wird das private Auto kaum noch eine Rolle spielen. Nachhaltigeres Handeln wird in vielen Lebensbereichen Einzug halten. Wie also sieht unser Leben in 25 Jahren aus?

# Zukunftsgarant Nachhaltigkeit

Der Begriff "Nachhaltigkeit" begegnet uns heute in allen Lebensbereichen. Seine Bedeutung wird zum Teil recht unterschiedlich interpretiert. Dabei hat schon der aus dem sächsischen Oberrabenstein stammende Kameralist Johann "Hannß" Carl von Carlowitz vor mehr als 300 Jahren eine ebenso einfache wie eingängige Definition geprägt: Nachhaltige Waldwirtschaft bedeute, nur so viele Bäume als Brenn- und Nutzholz zu fällen, wie der Wald in absehbarer Zeit auf natürliche Weise nachwachsen lässt, schrieb Carlowitz in seinem 1713 veröffentlichten Werk über die Forstwirtschaft.

Die Vereinten Nationen definierten Nachhaltigkeit 1987 sehr allgemein als eine Entwicklung, die gewährleistet, dass das Handeln aktueller Generationen die Möglichkeiten künftiger Generationen, ihre Bedürfnisse zu befriedigen, nicht beeinträchtigt. Herman Daly, Professor an der US-amerikanischen University of Maryland und ehemaliger Senior Economist im Environment Department der Weltbank sieht Nachhaltigkeit dann als gegeben an, wenn menschliches Handeln die Umwelt nicht strukturell verändert:

Der Mensch darf nicht mehr erneuerbare Ressourcen abbauen, als gleichzeitig neu entstehen; die Menge aller Emissionen darf nicht höher liegen als die Möglichkeiten, diese aufzunehmen bzw. abzubauen: der Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen muss durch einen entsprechend höheren Bestand an erneuerbaren Ressourcen ausgeglichen werden.1

Große Ziele, auf die der Bauverein inzwischen mit vielen kleinen Schritten zusteuert. Für die fünf neuen Wohnhäuser an der Kresserstraße (Burgfarrnbach), die Anfang 2023 mit 36 Wohnungen fertiggestellt wurden, setzte der Bauverein Poroton ein. Dieser Ziegel, der letztlich aus Ton besteht, wird zunehmend mit erneuerbaren Energien hergestellt, während der konventionelle Baustoff Beton heute zu den Klimakillern gerechnet wird. Selbst in den zentrumsnahen Stadtvierteln sind die Wohnanlagen der Genossenschaft zudem stark durchgrünt.

Bei dem 2022 fertigstellten Neubau Reichenberger Straße 56/58 (zwölf Wohnungen), der als Nachverdichtungs-Maßnahme einen überalterten Garagenhof ersetzt,

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Vgl. Aachener Stiftung Kathy Beys: Lexikon der Nachhaltigkeit, https://www.nachhaltigkeit.info/suche/volltext/ergebnis\_1.htm



Solarthermie auf den Neubau-Dächern trägt dazu bei, den Verbrauch an Energie aus fossilen Brennstoffen – und damit den  $CO_z$ -Ausstoß – zu senken.



gehört Regenwasser zu den zentralen Nachhaltigkeitsthemen.

Die begrünten Flachdächer der beiden Baukörper nehmen Regenwasser auf und geben es zeitversetzt ab. Durch Fallrohre gelangt das Wasser auf das Grundstück und über eine Versickerungsanlage schließlich ins Grundwasser. Der Regen kommt dem Boden also dort zugute, wo er gefallen ist; konventionell wird dieses Wasser über Gullis und Regenwasserkanäle abgeleitet, um schließlich irgendwo weit entfernt in Oberflächengewässern zu landen.

Die neu angelegten Parkplätze dieses Bauprojekts sind mit versickerungsfähigen Steinen gebaut worden, was demselben Ziel dient. Obwohl mit den beiden Wohnhäusern mehr Grund überbaut wurde als durch die früheren Garagen, ist dank der genannten Maßnahmen auf diesem Grundstück heute deutlich weniger Bodenfläche versiegelt als in der Vergangenheit.

Weitere Bausteine bilden die Solarthermie auf dem Anwesen Reichenberger Straße 58 sowie die ebenerdigen, abgeschlossenen Fahrrad-Abstellräume direkt neben den beiden Hauseingängen. Damit fällt der mühsame Treppenhaus-Transport von Fahrrädern in den traditionellen Keller-Abstellraum weg. Eine kolossale Erleichterung für Radfahrer, die, so die Hoffnung der Genossenschaft, zahlreiche Hausbewohner dazu motivieren soll, künftig möglichst viele ihrer stadtweiten Wege umweltfreundlich auf zwei Rädern zurückzulegen.

Zu den großen Zukunftsthemen des Bauvereins gehören die Heizungsrohrleitungen im Bestand. Ein Gutteil der älteren Wohnhäuser ist noch mit Ein-Rohr-Heizsystemen ausgestattet. Das bedeutet: Ein einzelnes Versorgungsrohr schlängelt sich erst durch die Erdgeschosswohnungen, anschließend nach und nach von



Heizkörper zu Heizkörper durch alle Wohneinheiten in den darüberliegenden Geschossen bis zum obersten Stockwerk. Das Problem: Damit ganz oben noch genügend Wärme ankommt, muss das Heiz-

wasser vor Beginn seiner Reise so stark erhitzt werden, dass die Rohre in den Erdgeschosswohnungen, bildlich gesprochen, alühen.

Lüftungsanlagen verbessern im Neubau Kresserstraße das Raumklima und unterstützen bei der Einsparung von Heizenergie.

Nicht selten werden diese Wohnungen dadurch wohlig warm, ohne dass deren Mieter auch nur einen Heizkörper einschalten müssten. Das kann mitunter Probleme mit der gerechten Kostenverteilung nach sich ziehen. Vor allem aber bedingt das Ein-Rohr-System einen ebenso unnötigen wie deutlichen Mehrverbrauch an Heizenergie – und damit an wertvollen fossilen Brennstoffen. Stellt ein Mieter einen Heizkörper niedriger ein, dann bleibt das durchfließende Heizwasser wärmer – der nächste Heizkörper wird zu warm und muss ebenfalls herunter reguliert werden. Diese Kettenreaktion – ebenso wie

der entgegengesetzte Effekt – setzt sich durch das ganze Haus fort. Die Bewohner können ihre Heizkörper daher deutlich schlechter regulieren: Es ist häufig zu warm oder zu kalt.

> Ändern soll dies die Umrüstung sämtlicher betroffener Wohngebäude auf sogenannte Zwei-Rohr-Systeme. Hier läuft ein

Heizungsrohr an sämtlichen Heizkörpern vorbei, die jeweils mit Abzweigungen angeschlossen sind. Dadurch bekommen alle Wohnungen Heizwasser mit etwa derselben Temperatur, was deutlich Energie und damit Heizkosten spart. Der Umbau wird vor allem Gebäude aus den 1970er und 1980er Jahren betreffen, die damals aus Kostengründen mit dem einfacheren Heizsystem ausgestattet wurden.

Die Umrüstung dürfte sich über die kommenden zwei Jahrzehnte hinziehen, schätzt der Vorstand des Bauvereins. Die Gesamtkosten könnten nach heutiger Schätzung in Millionenhöhe liegen. Übrigens: Die gesellschaftliche Diskussion über Umwelt und Nachhaltigkeit, die wir heute führen, ist bei Licht betrachtet ein relativ alter Hut. In seinem Bericht "Die Grenzen des Wachstums" kritisierte der Club of Rome bereits 1972 das ungezügelte Wirtschaftswachstum der Industrienationen und warnte vor der Endlichkeit der natürlichen Rohstoffe. Als Zukunftsvision skizzierte der Bericht ein weltweites Wirtschaftssystem, das "sustainable" sein sollte – also nachhaltig im heutigen Sinne.

Als eines der tragenden Elemente dieses Systems definierte der Club of Rome die Energiegewinnung aus Sonnenlicht mit Photovoltaik-Anlagen. In den Wüsten dieser Erde, so die Utopie, gebe es genügend Platz und Sonne, um alle Industrienationen weltweit mit Strom zu versorgen. Von dort sollte elektrolytisch hergestellter Wasserstoff die Energie an die globalen Ziele bringen. Heute, ein halbes Jahrhundert später, hat die Menschheit gerade einmal damit begonnen, die Realisierung dieser überaus weisen Vision in Angriff zu nehmen.



eltweit wächst die Bevölkerung in kaum vorstellbarem Ausmaß – vor allem in Asien, Afrika und Lateinamerika, Rund 7.8 Milliarden Menschen lebten im Jahr 2020 auf unserem Globus, 2022 wurden bereits knapp acht Milliarden erreicht. Für das Jahr 2050 erwarten die Vereinten Nationen etwa 9.7 Milliarden Erdbewohner. China ist derzeit mit rund 1,4 Milliarden Menschen das bevölkerungsreichste Land, dicht gefolgt von Indien, das China in naher Zukunft überholen dürfte.

Die Menschen in Deutschland werden derweil immer älter – und wir werden immer weniger. Wenn der Bauverein im Jahr 2048 sein 150-jähriges Bestehen begeht, wird die Einwohnerzahl der Bundesrepublik von heute 83.7 Millionen auf 69 bis 74 Millionen gesunken sein, hat das Statistische Bundesamt hochgerechnet. Und: Es wird weniger Kinder und deutlich mehr ältere Menschen jenseits der 65 geben, die zudem eine immer höhere Lebenserwartung genießen werden.

Die Städte von Morgen – Zukunfts-Stätten

In Heilbronn hat das Berliner Büro Kaden<sup>+</sup> das 34 Meter hohe "Skaio"-Hochhaus in Holzhybrid-Bauweise errichtet. Treppenhaus und Sockelgeschoss bestehen aus Stahlbeton, darüber wurde mit Holz gebaut.

Der weltweite Energieverbrauch, der Hunger nach Rohstoffen und anderen Ressourcen, wird parallel dazu rapide wachsen. Weil immer mehr Häuser. Straßen, Lichtmasten, Stromleitungen, Brücken gebaut werden müssen, weil die Nachfrage nach Mobiltelefonen, Fortbewegungsmitteln, Kleidung, Verpackungsmaterialien und vielem anderen sprunghaft weiter zunehmen wird. Dabei bildet der Klimawandel schon heute eine zunehmend ernste Bedrohung für die Zukunft der Menschheit, wie spätestens der Hitzesommer 2022 vielen Menschen (nicht nur)

in Deutschland vor

Augen geführt hat.

Längst denken Fachleute darüber nach, wie sich unsere Stadtlandschaften so umgestalten ließen, dass sie für den Klimawandel mit seinen rapide steigenden Durchschnittstemperaturen gewappnet sind. Und geht es nach dem Willen des Rates der EU-Mitgliedstaaten, dann dürfen in der Europäischen Union ab 2030 nur noch klimaneutrale Wohnhäuser gebaut werden. Noch weit ehrgeiziger ist die Vorgabe, dass ab 2050 der gesamte Bestand an Wohngebäuden emissionsfrei sein soll.<sup>1</sup> Daten zufolge, die der EU-Kommission vorliegen, geht von Gebäuden in der Europäischen Union etwa ein Drittel der Treibhausgase in der EU aus. Gleichzeitig verschlingt der Betrieb von Gebäuden heute rund 40 Prozent unseres Energieverbrauchs.

Doch auch das Schrumpfen der Bevölkerung in Deutschland hat Konsequenzen für die Gestaltung unserer Städte. Das beginnt bei nachhaltigem Bauen und

endet längst nicht mit der Frage, ob Einfamilienhäuser und Wohnungen mit starren, unveränderlichen Zuschnitten und Grundrissen überhaupt noch zeitgemäß sind. Zumindest in den Ballungsräumen wird zudem das eigene Auto, das eigene Motorrad oder gar das Wohnmobil in einigen Jahrzehnten weitgehend der Vergangenheit angehören.

Bislang malen die zahlreichen Studien zur Mobilität von Morgen in Deutschland teils noch recht unterschiedliche Bilder.

> Gemeinsam ist den meisten von ihnen jedoch, dass die Bedeutuna des eigenen Privatwagens in den kommenden Jahrzehnten ganz erheblich zurückaehen wird. An dessen Stelle tritt künftig ein Nutzungs-Mix: Je nach Alter, Lebensphase oder Reiseziel werden die Menschen

für ihre Wege ganz unterschiedliche Transportmittel wählen. Mietfahrzeuge, das Teilen von Fahrzeugen (Sharing), automatisiert fahrende Abruf-Taxis und andere Sammelfahrzeuge werden vor allem in den Großstädten und Ballungsräumen das Verkehrsbild bestimmen.

Die Folgen sind vielfältig und reichen von überflüssigen Parkplätzen und Parkhäusern bis zu der Möglichkeit, die Anlage vieler Straßen zu verkleinern, weil das Fahrzeugaufkommen selbst zu den Hauptverkehrszeiten ganz erheblich zurückgegangen sein wird. Eine vorausschauende Bauplanung hat solche Entwicklungen schon heute im Blick. Der Bauverein etwa hat sich dazu ent-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Tagesschau.de: Ab 2030 nur noch klimaneutrale Neubauten? https://www.tagesschau.de/ausland/ eu-klimaneutrale-neubauten-101.html

schlossen, keine Tiefgaragen mehr zu errichten. Lebensraum für Menschen statt Abstellraum für Autos, nennt Vorstand Frank Höppner als Leitgedanke. Mit der Verkehrswende der Zukunft werden immer weniger Stellplätze benötigt werden. Tiefgaragen, die ohnehin früher oder später Undichtigkeiten und andere bauliche Probleme aufweisen, würden damit nach und nach zu überflüssigem Raum, der in der Regel nicht für alternative Zwecke genutzt werden könnte.

Überflüssig gewordene oberirdische Parkplätze hingegen könnte die Genossenschaft eines Tages zurückbauen und deren Flächen anderen Nutzungen zuführen. Denkbar wären etwa verbreiterte Fuß- und Radwege, Spiel- und Erholungsareale, Grünflächen und manches mehr.

Kurzfristiger werden sich die Bauvereinsmitglieder wohl darauf einstellen müssen, dass sie für ihr jeweiliges Fahrzeug nicht mehr zwingend einen Abstellplatz direkt an ihrem Wohnhaus finden werden. Dies hat nicht zuletzt mit der zunehmenden Elektromobilität zu tun, der bis auf Weiteres wohl begrenzte Möglichkeiten hinsichtlich der Zahl der Ladestationen gegenüberstehen, die an bestehenden Parkplätzen nachgerüstet werden können.

Auch das Bauen selbst dürfte in den kommenden Jahren und Jahrzehnten einen gravierenden Wandel erfahren. Folgt man dem Stuttgarter Architekten Werner Sobek, dann ist die Baubranche der weltgrößte Müllerzeuger und verantwortlich für jede zweite Tonne Abfall. Die Branche sei zudem "für 35 Prozent der Emissionen verantwortlich", sagte Sobek bereits im Jahr 2016 gegenüber der Allgemeinen Bauzeitung<sup>2</sup>.

Allein der globale CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Zementproduktion sei "deutlich größer

als der des gesamten Weltluftverkehrs". Die Baubranche spricht inzwischen von einem Emissionsanteil von gut 40 Prozent.

Der heute 69-Jährige beschäftigt sich schon seit vielen Jahren mit Möglichkeiten, in der Planung von Tragwerken, Fassaden und Haustechnik Ressourcen einzusparen. Am Rande des Stuttgarter Talkessels baute er 1999/2000 an einem extremen Steilhang ein Versuchshaus aus

Stahl, Glas, Holz und modernster Energietechnik für sich und seine Familie. Fine Dachfläche aus Photovoltaik-Elementen. Kühl- und Heizdecken zwischen den Geschossen sowie Fassaden mit Dreifachverglasung machen das viergeschossige Gebäude energieneutral.

Am Ende seiner Lebenszeit wird der modular zusammengesetzte Bau – er wiegt lediglich 15 Prozent eines

vergleichbaren Gebäudes konventioneller Bauart – nach Angaben des Architekten und Bauherrn vollständig recycelt werden können. Ein herkömmliches Einfamilienhaus jüngeren Datums birgt in seinen Außenwänden hingegen bis zu 25 verschiedene Baustoffe, die alle untrennbar miteinander verbunden sind – "ein ernsthaftes Recyclingproblem", sagt Architekt Sobek (s. dazu auch Kap. 4.3, Abschnitt ab S. 112).

unseres Wohnraums werden sich erheblich verändern müssen. Multifunktional nutzbare Räume sowie versetzbare Innenwände werden dazu beitragen, dass Wohnungen mit ihren Bewohnern "mit-altern", so dass diese ihr ganzes Leben lang – zumindest aus familiären Gründen – nicht mehr umziehen müssen. Barrierefreie Zugänge, ebenerdige Duschen sowie Aufzüge dürften Standard werden. Anstelle fossiler Brennstoffe werden erneuerbare Energien

Hauptquelle der Stromversorgung sein.

Selbst das sogenannte Plusenergie-Haus ist inzwischen technisch realisierbar Solche Gebäude werden nach dem Prinzip des Passivhauses über Sonnenkollektoren und Wärmespeicher autark beheizt und speisen überschüssigen Strom in das Stromnetz ein.

Noch in einer weiteren Hinsicht entspricht der Prototyp des

Stuttgarter Architekten Werner Sobek heutigen Zukunftsszenarien. Experten sehen das aktuelle Wohnungsbau-Konzept – zwei große Zimmer, ein kleineres Zimmer, Küche, Bad – als weitgehend überholt an. Dieser Wohnungstyp ist auf die seit den 1950er Jahren in Deutschland vorherrschende Kleinfamilie ausgelegt, die aber zusehends seltener wird.

Schon heute lebt in knapp 40,1 Prozent der rund 40,68 Millionen Privathaushalte



<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Allgemeine Bauzeitung: Recyclingquote im Bausektor muss erhöht werden.



lediglich eine Person. Die durchschnittliche Haushaltgröße liegt bei 2,02 Bewohnern (Stand: 2021).<sup>3</sup> Bis zum Jahr 2040 wird die Zahl der Single-Haushalte in Deutschland auf etwa 50 Prozent anwachsen, erwarten die Statistiker.

Parallel dazu werden sehr unterschiedliche Lebensmodelle zunehmend favorisiert werden. Dazu zählen beispielsweise Senioren-WGs und Mehrgenerationenhäuser ebenso wie klassische Kommunen oder Ökodörfer. Der Journalist und Architekturkritiker Nikolaus Bernau geht davon aus, dass sich in Zukunft immer mehr Menschen in Deutschland solchen Lebensmodellen zuwenden werden.<sup>4</sup> Dafür sind andere Wohnungsbau-Konzepte notwendig. Wegweisende Beispiele dafür finden sich längst im europäischen Ausland.

In den Niederlanden etwa geben die Bauvorschriften bereits seit rund drei Jahrzehnten vor, dass jede Wohnung mindestens einen Wohnraum mehr bieten muss, als für die Zahl der vorgesehenen Bewohner notwendig wäre. Solche Pufferzonen schaffen Flexibilität, die durch bauliche Eigenschaften betreffender Wohnungen noch deutlich erhöht wird, wenn beispielsweise Eineinhalb-Zimmer-Wohnungen mit Hilfe weniger

Maßnahmen zu größeren Wohneinheiten zusammengeführt werden können.

In Zürich sind in den vergangenen Jahren ganze Wohnviertel entstanden, deren Einheiten zusammenschaltbar sind. Mit dem Umbau der anonymen Sozialbau-Klötze (Plattenbauten) in den Neubau-Vorstädten der 1960er und 1970er Jahren zu menschlicheren Gebäuden beschäftigen sich Architekten in Frankreich. Und in Skandinavien werden längst Hochhäuser aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz errichtet<sup>5</sup> – was vor 20 Jahren noch als undenkbar galt. Zumindest bislang wachsen solche

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Statista GmbH Hamburg: Statistiken zu Haushalten in Deutschland, a.a.O.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Nikolaus Bernau in der Sendung "Kompressor" des Hörfunksenders Deutschlandfunk Kultur am 6. Januar 2022

<sup>5</sup> ebd.

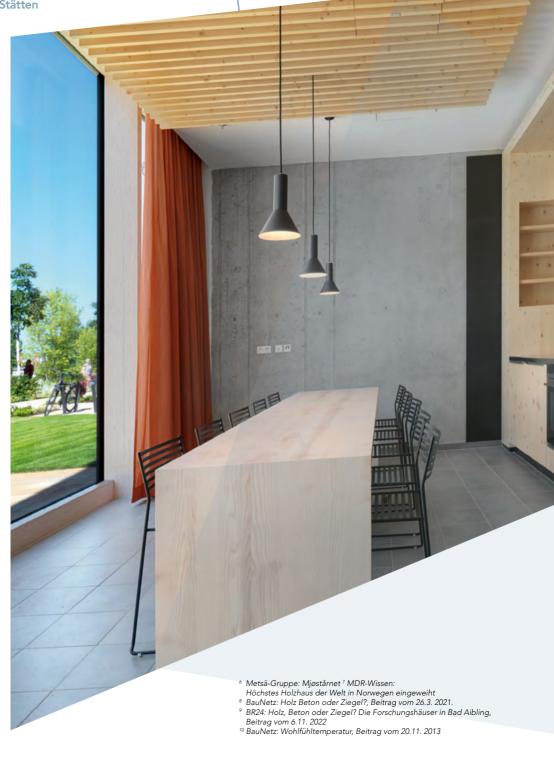
Gebäude offenbar immer höher gen Himmel:

Im norwegischen Brumunddal entstand zwischen April 2017 und März 2019 das stolze 85,4 Meter hohe Holzgebäude Mjøstårnet. Dessen 18 Stockwerke beherbergen unter anderem Wohnungen, Büros sowie ein Hotel. Allerdings bestehen nur die unteren zehn Etagen komplett aus vorgefertigten Holzplatten. In den darüber liegenden Stockwerken kam auch Beton zum Einsatz.

Dessen deutlich höheres Gewicht soll die Schwingungen dämpfen, die bei Hochhäusern – gleich aus welchem Baumaterial – grundsätzlich immer auftreten und die mit der Höhe des Gebäudes zunehmen.<sup>6</sup> Darüber hinaus verbessert Beton den Brandschutz für die Nutzer und Bewohner des Hochhauses.

Zu ökologischen Alternativen von Beton forscht beispielsweise das Institut für Holzbau an der Hochschule Augsburg seit Mitte 2019. Das auf drei Jahre angelegte Projekt mit dem sperrigen Namen "Optimierung der Holz-Beton-Verbundbauweise durch Verwendung natürlicher und ökologischer Werkstoffe" wird vom Bayerischen Umweltministerium finanziert. Ein Ansatz dreht sich um das Mineral Anhydrit, das chemisch gesehen ein Calciumsulfat ist. Das natürliche Mineral, dessen Dichte der von Zement entspricht, könnte eines Tages Zement als Bindemittel ersetzen. Darüber hinaus wird an natürlichen Fasern als Werkstoff-Verstärkungen geforscht.<sup>7</sup>

Aus Sicht des Bauvereins sind solche Entwicklungen sehr erstrebenswert. Auch angesichts der Kosten kann die Genossenschaft aber bislang eher kleinere Schritte auf dem richtigen Weg gehen. Vorstand Frank Höppner ist davon überzeugt, dass es in einem Vierteljahrhundert, wenn der Bauverein





Unabhängig davon muss aber jedes Bauprojekt aus seinem Standort heraus entwickelt werden, so Höppner. Denn gerade Genossenschaften dürften sich nicht auf die Kalkulation der Baukosten beschränken, sondern müssten auch die künftigen Betriebskosten und deren zu erwartende Fortentwicklung im Blick haben.

Als problematisch könnten sich hier in der Zukunft die steigenden Wartungskosten technischer Anlagen erweisen, die in immer größerem Umfang in unsere Wohngebäude Einzug halten werden. Dieser Kostenaufwand dürfte die Einspareffekte der technischen Anlagen mit der Zeit übertreffen. Das wiederum müssten eigentlich die Wohnungsmieter der Genossenschaft über ihre monatlichen Umlagen ausgleichen, sagt Höppner: "Wir müssen hier einen gangbaren Mittelweg finden, damit das für die Nutzer auf Dauer bezahlbar bleibt."

Zumindest im Neubaubereich zeichnen sich hier neue Entwicklungen ab, die man mit "zurück zu den Wurzeln" umschreiben könnte. An die Stelle aufwändiger

Technik treten klug gewählte Baumaterialien und intelligente Steuerungs-

Holz und Beton gehen in den modernen Hybrid-Konstruktionen eine nachhaltige Zentimeter dicke Zukunftsverbindung ein.

sensoren. Der Münchener Architekt Florian Nagler beispielweise hat hierzu ein Forschungsprojekt mit seinem Lehrstuhl an der TU München in Bad Aibling umgesetzt. Auf dem Areal der ehemaligen Manafall-Bundeswehrkaserne entstanden drei in Aussehen und Grundrissen weitgehend identische Wohnhäuser. Allen gemeinsam ist die konstruktive Einfachheit: Für den Luftaustausch werden die Fenster geöffnet, die Regelung des Wärmehaushalts erfolgt ohne digitale Technik.8

Der fundamentale Unterschied zwischen den drei Forschungshäusern mit jeweils acht Wohneinheiten liegt in den verwendeten Baumaterialien: Je eines der Gebäude besteht aus Holz. Dämmbeton bzw. Ziegeln. Sämtliche Bauteile wurden handwerklich zusammengefügt, auf Hilfsstoffe und materialfremde Sonderbauteile verzichtete Naglers Team. Dabei zeigte sich, dass Beton als Baustoff der Zukunft schon wegen des hohen Energieaufwands für dessen Herstellung eigentlich ausgedient hat.9

Als ganz entscheidend für den Heizaufwand des Wohngebäudes aber erwies sich die Größe der Wohnräume, so eine weitere Erkenntnis der Forscher, die mit unterschiedlichen Raumflächen und -höhen experimentierten. Als optimal erwiesen sich Räume mit sechs Metern Länge, drei Metern Breite und drei Metern Höhe -Zimmer also, die in klassischen Altbauwohnungen einst weitgehend Standard waren.

Einen ganz ähnlichen Weg ging das österreichische Büro Baumschlager Eberle Architekten mit dem Bürogebäude "2226" in Lustenau (Vorarlberg). Auch hier wurde auf technische Anlagen für die Beheizung, Kühlung und Lüftung komplett verzich-

> tet. Stattdessen dienen 76 Ziegelwände als thermische Spei-

cher, dank derer sich die Innentemperatur des Gebäudes um mehrere Wochen zeitversetzt zur Außentemperatur verändert. Eine intelligente Sensorsteuerung überwacht die Temperatur, die Luftfeuchtigkeit und den CO.-Gehalt der Innenraumluft und regelt diese Parameter automatisch über Lüftungsklappen an den Fenstern.<sup>10</sup>

Bis solche Entwicklungen im Standard-Wohnungsbau Einzug halten, dürften noch etliche Jahre ins Land gehen. Zudem führen dickere (Ziegel-)Gebäudewände auch zu deutlich höheren Kosten, zumal ja Ziegel gebrannt werden, was ebenfalls zu einem gewissen Grade energieintensiv ist. Wohnungsgenossenschaften wie die Bauverein Fürth eG werden also vorerst noch an anderen Nachhaltigkeits-Schrauben drehen sowie nach Wegen suchen müssen, die steigenden Wartungskosten technischer Anlagen zu kompensieren.

Auch das wird gelingen, ist der gesamte Vorstand der Genossenschaft zutiefst überzeugt. In den zurückliegenden 125 Jahren "hat der Bauverein viele Krisen erlebt", unterstreicht Frank Höppner: "Er hat sie immer gemeistert. Und dabei ist der Bauverein immer wieder gewachsen."

# Bauverein Bestand 2023

Baujahr	Straße	Häuser	Whg.	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	EFH
-			56					
1909	Flößaustraße 63; 65; 67; 69; 71; 73; 75	7		3	30	22	1	
1921	Ludwigstraße 79; 81	2	18		14	4		
1922	Ludwigstraße 83; 85	2	18		18			
1923	Erhard-Segitz-Straße 25; 27; 29	3	24	6	18			
1924	Steubenstraße 8	1	6	1	1		4	
1925	Steubenstraße 2; 4; 6	3	26	7	15	4		
1926	Kaiserstraße 50; 52; 54	3	30	2	28			
1927	Erhard-Segitz-Straße 32	1	8		1	6	1	
	Steubenstraße 9; 11	2	16	,	12	4		
1928	Erhard-Segitz-Straße 34; 36; 38; 40	4	32		25	6	1	
	Simonstraße 72; 74	2	15		12	3		
1929	Erhard-Segitz-Straße 39	1	8		1	6	1	
	Simonstraße 70	1	8		5	3		
1930	Erhard-Segitz-Straße 33; 35; 37	3	24		24			
	Kaiserstraße 64	1	8		1	6	1	
	Simonstraße 66; 68	2	16		12	4		
1931	Kaiserstraße 56; 58; 60; 62	4	31		23	8		
	Steubenstraße 1	1	6		6			
1932	Steubenstraße 3; 5	2	16		15		1	
1934	Erhard-Segitz-Straße 31	1	7	1	6			
	Steubenstraße 7	1	6		3	2	1	
1935	Kaiserstraße 71; 71A; 73; 73A; 75; 75A; 77	7	58		31	25	2	
1936	Kaiserstraße 77A; 79; 79A; 81; 81A	5	44		36	8		
1937	Kaiserstraße 69; 83	2	16			16		



Sü	А	ot a	de
ЮU	u	SLC	La La

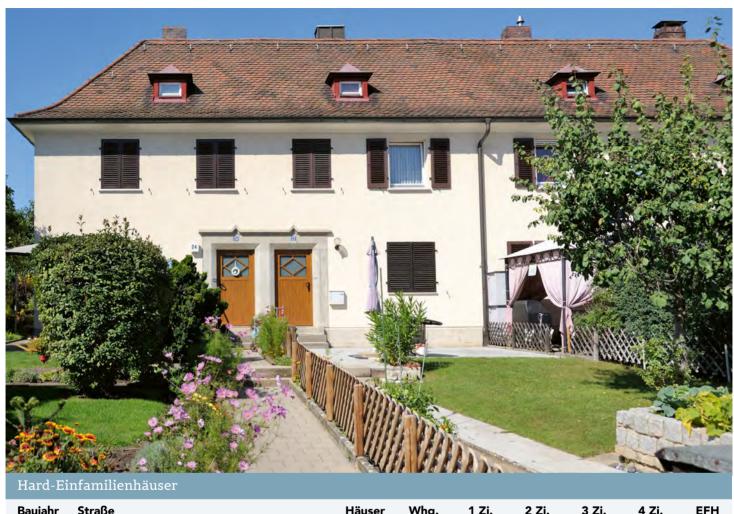
Baujahr	Straße	Häuser	Whg.	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	EFH
1951	Kaiserstraße 67	1	8		4	4		
	Simonstraße 53; 55	2	16			16		
1952	Herrnstraße 54	1	8		4		4	
	Simonstraße 47; 49; 51	3	24			24		
1953	Herrnstraße 60; 62; 64	3	24		12	12		
1954	Kaiserstraße 85; 85A; 85B; 85C; 85D	5	46	7	16	23		
1955	Herrnstraße 56; 58	2	14	3	4	4	3	
1956	Kaiserstraße 87; 87A; 87B	3	28	4	12	8	4	
	Kaiserstraße 91; 93; 95	3	35	5	15	10	5	
1957	Herrnstraße 70; 72; 74; 76; 78	5	50		20	30		
1958	Rudolf-Breitscheid-Straße 17	1	10		5	5		
1960	Herrnstraße 66; 68	2	20		10	10		
	Kaiserstraß 89	1	28		5	23		
1981	Frauenstraße 2; 4	2	28		17	10	1	
	Kaiserstraße 97; 99; 101	3	36		21	13	2	
	Stresemannplatz 1; 2; 3	3	35		13	19	3	
Summe S	üdstadt	101	907	39	495	338	35	



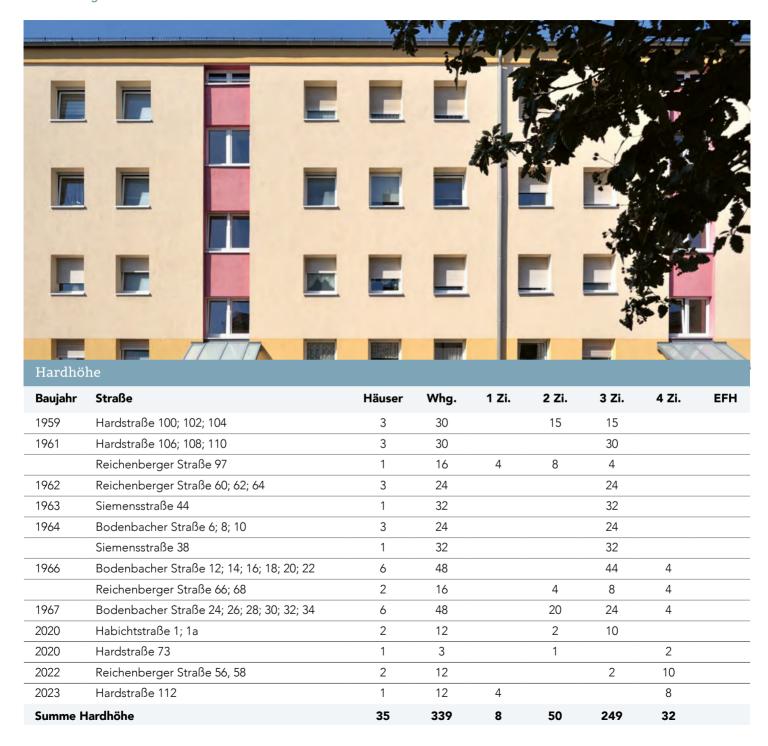


#### Hard

Baujahr	Straße	Häuser	Whg.	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	EFH
1929	Hardstraße 45; 47; 49	3	14		5	9		
	Quäkerstraße 1	1	4		2		2	
1938	Berlinstraße 50; 52	2	8		8			
	Quäkerstraße 4; 6; 8; 10	4	16		4	12		
1939	Hardstraße 51; 53; 55; 57; 59; 61; 63	7	38		38			
1956	Heinrich-Heine-Straße 1; 3	2	18		12	6		
	Berlinstraße 40; 42; 44	3	21	3	9	6	3	
1958	Lehmusstraße 34; 36; 38	3	24		8	16		
1960	Lehmusstraße 30; 32	2	12			12		
1969	Berlinstraße 43; 45; 47; 49; 51; 53	6	36	-		36		
	Hardstraße 65	1	24	-		16	8	
1971	Cadolzburger Straße 52; 54	2	16			16		
	Heinrich-Heine-Straße 7; 9; 11; 13; 15	5	36			36		
1984	Hardstraße 43	1	12		1	5	6	
1990	Berlinstraße 46; 48	2	12		6	6		
Summe H	lard	44	291	3	93	176	19	



Baujahr	Straße	Häuser	Whg.	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	EFH
1920	Quäkerstraße 3; 5; 7; 9; 11; 13; 15; 17; 19; 21	10	10					10
	Siedlerstraße 2; 4; 6; 8; 10; 12; 14; 16; 18; 20	10	10					10
1925	Siedlerstraße 5; 7; 9; 11; 13; 15; 17; 19	8	8					8
1927	Albrechtstraße 2; 4; 6; 8; 10; 12	6	6					6
	Siedlerstraße 1; 3	2	2					2
1928	Albrechtstraße 14; 16; 18; 20; 22; 24	6	6					6
	Albrechtstraße 29; 31; 33; 35	4	4					4
1929	Albrechtstraße 1; 3; 5; 7; 9; 11; 13; 15	14	14					14
Summe H	lard-Einfamilienhäuser	60	60					60











#### Burgfarrnbach

Baujahr	Straße	Häuser	Whg.	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	EFH
1928	Mühlwiesenweg 5; 7	2	8			8		
	Hiltmannsdorfer Straße 60	1	4			2	2	
1929	Hiltmannsdorfer Straße 62	1	4			2	2	
1930	Mühlwiesenweg 9	1	4			2	2	
1931	Franz-Ringel-Straße 4; 6	2	8			4	4	
1933	Hiltmannsdorfer Straße 74	1	4		4			
1934	Hiltmannsdorfer Straße 72	1	4		4			
1935	Hiltmannsdorfer Straße 70	1	4		4			
1936	Hiltmannsdorfer Straße 68	1	4		4			
1937	Bienenstraße 15	1	4		4			
1939	Bienenstraße 17	1	4		2	2		
1951	Bienenstraße 19	1	6		6			
1952	Hiltmannsdorfer Straße 76A; 76B; 76C	3	16		12		4	
1955	Hiltmannsdorfer Straße 60A	1	6	2	2	2		
1959	Hummelstraße 36; 38	2	8			8		
1969	Kresserstraße 1; 3; 5	3	20			20		
	Volckamerstraße 61; 63; 65	3	28			28		
1971	Kresserstraße 2; 4; 6	3	18			18		
1973	Würzburger Straße 591; 593; 595	3	18			18		
1978	Hiltmannsdorfer Straße 21; 23; 25	3	12		12			
	Hummelstraße 30; 32; 34	3	12		12			
2004	Bernbacher Straße 87; 87A; 87B; 89; 91; 93	6	36		6	30		
	Nelkenweg 32; 34	2	12		6		6	
2012	Würzburger Straße 607; 609	2	18		6	6	6	
2018	Volckamerstraße 71	1	11		4	7		
2023	Kresserstraße 25, 27, Nelkenweg 26, 28, 30	5	36		12	15	9	
Summe E	Burgfarrnbach	54	309	2	100	172	35	



Vorstand: Frank Höppner (Geschäftsführender Vorstand) Thomas Mörtel (Architekt) Dr. Jürgen Schmidt (Kaufmann)

Aufsichtsrat: Peter Fuchs
(Bankdirektor i.R.) – Vorsitzender
Klaus Hunneshagen
(Bankdirektor) – stellv. Vorsitzender
Horst Arnold (MdL)
Abidin Cubukcu (Bautechniker)
Cornelia Dorn
(Dipl.-Betriebswirtin FH)
Michaela Grabenbauer
(Rechtsanwältin / stellv. Personalleiterin)
Brigitte Kreutzmann
(Assistentin der Geschäftsleitung i.R.)
Heinz Hufnagel (Schreinermeister)
Roland Hetz (Geschäftsführer)

Ehrenaufsichtsrat: Kurt Troßmann (Bankdirektor i.R.) – Ehrenvorsitzender

Die Bauverein Fürth eG ist heute die größte Wohnbaugenossenschaft Fürths. Zum 125. Jubiläum am 20. März 2023 umfasste der Immobilienbestand des Bauvereins 1906 Wohnungen in 294 Häusern sowie 60 Siedlungshäuser, 356 Kfz-Stellplätze, 161 Garagen, 211 Tiefgaragen-Stellplätze und 10 Gewerbeeinheiten. Die Immobilien liegen in der Fürther Südstadt, in Burgfarrnbach, auf der Hard sowie auf der Hardhöhe. Der geschäftsführende Vorstand ist zugleich Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE). Aufgrund der 26,03-prozentigen Beteiligung des Bauvereins an der ARGE dürfen 136 ARGE-Wohnungen ausschließlich an Mitglieder des Bauvereins Fürth vermietet werden.

### Zeittafel

20. März 1898	Gründungstag des "Mieter- und Hausbauvereins Fürth".		In den ersten vier Jahrzehnten seines Be- stehens hat der Spar- und Bauverein insge-
14. März 1899	Der Verein wird in das Genossenschafts- 899 register eingetragen und kauft das erste Baugrundstück.		samt 782 Wohnungen sowie sieben Läden, drei Lokale und ein Büro errichtet. Zum Ende des Jubiläumsjahres sind 920 Mitglieder
25. Juli 1899	Erste Bautätigkeit		eingetragen; die Bilanzsumme erreicht 3,955 Millionen Reichsmark.
1899 bis 1919	Errichtung des ersten Wohnblocks im Karree zwischen Stresemannplatz, Kaiser-, Dr. Beeg- und Frauenstraße.		Das Reichskreditwesengesetz von 1934 betrachtet die Bezeichnung "Spar"-Ver-
1908 und 1927 bis 1929	Der Wohnblock 3 zwischen Flößau-, Steuben-, Erhard-Segitz- und Simonstraße entsteht.	1940	ein für Wohnungsgenossenschaften als unzulässig. Der Vorstand beschließt da- her 1940, den Sparbetrieb wieder aufzu- geben und die Genossenschaft in Bau-
1910	Die Genossenschaft benennt sich um in "Spar- und Bauverein" und gründet eine Spareinrichtung.		verein Fürth eGmbH umzufirmieren.
1913	Die ersten Wohnungen erhalten Toiletten mit Wasserspülung.	6. Nov. 1941	Der 1924 gegründete Bauverein Burgfarrn- bach und die ein Jahr später entstandene Baugenossenschaft der Kriegsbeschä- digten Burgfarrnbach schließen sich dem
1920 bis 1927	Der Wohnblock 2 entsteht auf dem Areal zwischen Kaiser-, Ludwig-, Erhard-Segitz-		weitaus größeren Bauverein Fürth an.
	und Steubenstraße.		Bei drei Luftangriffen werden die Siedlung Hard und die Wohnanlage in Burgfarrn-
1921 bis 1937	Auf der Hard baut die Genossenschaft ihre erste Einfamilienhaus-Siedlung.	1944	bach erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Insgesamt 44 Wohnungen werden schwer
1. Dez. 1926	Mit dem Vorstandsmitglied August Krämer wird erstmals ein hauptamtlicher Geschäftsführer bestellt.		beschädigt oder komplett zerstört – an- nähernd fünf Prozent des Bestands.
1929 bis 1934	Zwischen Kaiser-, Ludwig-, Erhard-Segitz- und Simonstraße wächst der Wohnblock 2.	1945	Hans Schmid wird zum ersten Nachkriegs- Vorstand des Bauvereins bestellt.
1931	Der Spar- und Bauverein wird am 14. August als gemeinnützig anerkannt.		An der frisch gegründeten "Baustoffzentral- gesellschaft Nürnberg-Fürth" beteiligt sich
1934 bis 1936	Es folgt Wohnblock 5 zwischen Kaiser-, Simon-, Herrn- und der südlichen Verlängerung der Karlstraße.	1946	der Bauverein Fürth mit 25.000 Reichsmark Gesellschaftskapital. Ziel der Neugründung ist es, als lizensierter Großhändler für die
1935	Mehrheitliche Übernahme der bisherigen "Gemeinnützigen Baugesellschaft Fürth" mit den Anwesen Flößaustraße 63-75. Bis		beteiligten Wohnungsunternehmen Baustof- fe möglichst kostengünstig zu beschaffen.
	1937 werden 95 Prozent der Anteile gekauft, 1938 auch die verbliebenen fünf Prozent.	1946/47	An der Simonstraße entstehen 32 Neubauwohnungen.

1949	Gemeinsam mit der Baugenossenschaft Eigenes Heim, der Baugenossenschaft Volks- wohl und der Gemeinnützigen Wohnungs- genossenschaft Fürth gründet der Bauverein die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenos- senschaften GmbH (ARGE) und beteiligt sich mit einer Einlage von 10.000 D-Mark.	1959 bis 1967	Auf der Hardhöhe entstehen 300 Wohnungen sowie 49 Garagen und zwei Ladengeschäfte mit einer Gesamtinvestition von knapp elf Millionen Mark (ohne Grundstückswerte). Das rund 28.500 m² große Areal gehört zum ehemaligen Werkflughafen der im Krieg zerstörten Flugzeugfabrik Bachmann von Blumenthal, der nach dem Krieg als Zivilflughafen diente.
1951	Mit der Neuerrichtung des zerstörten Anwesens Würzburger Straße 605 wird der Wiederaufbau abgeschlossen. An der Kaiserstraße entstehen 42 Neu- bauwohnungen im Wohnblock 5.	1967	Hans Schmid gibt auch die Geschäfts- führung der ARGE Fürth ab. Ihm folgt sein Sohn Helmut Schmid nach.
	bauwonnungen im wonnblock 3.	1968/69	Die Siedlung auf der Hard wird modernisiert.
1952	Die 1000. Wohnung des Bauvereins wird fertiggestellt.	1968/69	60 Wohnungen errichtet der Bauver- ein an der Berlinstraße, weitere 48 Einheiten an der Volckamer- und der
1951 bis 1956	In der Südstadt werden 37 Gebäude mit 320 Wohnungen errichtet.		Kresserstraße (Burgfarrnbach).
1958	Der Bauverein erwirbt das Gelände des im April 1955 stillgelegten Industrieflug- hafens Fürth an der Würzburger Straße.	1970	Mit den Anwesen 2, 4 und 6 folgen in der Kresserstraße weitere 18 Wohnungen und nochmal 52 Einheiten an der Ecke Cadolzburger-/ Heinrich-Heine-Straße.
1959	Die Bebauung der Südstadt ist abgeschlossen.	1970 bis 1972	Der Wohnblock 2 wird von Grund auf modernisiert.
1959 bis 1961	An der Reichenberger Straße errichtet der Bauverein 24 Kaufeigenheime.	1972	18 neu Wohnungen entstehen an der Würzburger Straße.
1961	Das neue Verwaltungsgebäude des Bauvereins entsteht an der Herrnstraße.	1976	Begünstigt durch das "Förderprogramm für alte Menschen", entstehen in Burgfarrnbach 24 Wohnungen.
1962/63	An der Siemensstraße entste- hen zwei Punkt-Hochhäuser.		Auf einem Sanierungsgrundstück am Stresemannplatz wird der Grundstein für einen
1963 bis 1965	Der Wohnblock 3 wird modernisiert.	1979	neuen Wohnkomplex gelegt, gefördert durch das Programm "Versuchs- und Vergleichs- bauvorhaben" für behindertenfreundliche und behindertengerechte Wohnungen.
1965	Am 11. Dezember wird Helmut Schmid Nachfolger seines Vaters Hans Schmid als geschäftsführender Vorstand des Bau-	1982	Die neuen Wohnungen am Stresemann- platz werden erstmals bezogen.
	vereins. Er ist bereits seit Oktober 1958 für die Genossenschaft tätig gewesen.	1984	Der Ersatz-Neubau Hardstraße 43 ist fertiggestellt.

	Die 1951 errichteten Wohneinheiten Kaiser-		Der Bauverein führt die Konten seit Jahres-
1985/86	straße 67, Simonstraße 47-55 und Herrnstraße 54 werden grundlegend modernisiert.	2000	beginn in der neuen Währung Euro; auch der Jahresabschluss wird entsprechend umgestellt. Die Anwesen Reichenberger Straße 66 und 68
1986/87	Auf der Hard werden die Einfamilienhäuser renoviert.		werden modernisiert; dabei erfolgen erstmals auch Eingriffe in die Wohnungsgrundrisse. In zahlreichen weiteren Anwesen werden
1987 bis 1990	Es folgt die Modernisierung der aus den Jahren 1938/39 stammenden Anwesen		Teilerneuerungen durchgeführt.
1989	an der Berlin- und der Hardstraße.  Gefördert durch das "Sonderprogramm zur Unterbringung von Flüchtlingen und Aussiedlern", ersetzen zwölf neue Wohnun-	2001	Das Anwesen Bodenbacher Straße 12-16 wird umfassend renoviert. Die Modernisierung von Einzelwohnungen bei Mieterwechseln wird fortgesetzt.
	gen das frühere Anwesen Berlinstraße 46/48.		Die neu eingeführte Bauabzugssteuer von 15 Prozent bedeutet auch für den Bauverein
1990	Das vorerst letzte Neubau-Vorhaben an der Berlinstraße wird fertig gestellt.	2002	großen zusätzlichen Verwaltungsaufwand. Die Fassaden etlicher Anwesen auf der unteren Hard werden modernisiert.
1992	Die Modernisierung des Bestands auf der Hardhöhe beginnt.		Erstmals seit 1990 baut die Genossenschaft
	Auch der Wohnblock 3 wird runderneuert. Zum 30. Juni geht Vorstand Helmut Schmid in den Ruhestand. Fast 32 Jahre war er als	2003	wieder: In Burgfarrnbach (Bernbacher Straße) entstehen binnen eines Jahres 48 Wohnungen. Die Wohnungen Bodenbacher Straße 18-22 werden umfassend renoviert.
1997	gaben als geschäftsführender Vorstand übernimmt am 3. Juli Benno Ulrich, der aus		Der Neubau wird planungsgemäß fertiggestellt, die gut ausgestatteten Wohnungen sind schnell vermietet.
	65 Bewerbungen nach einer bundesweiten Ausschreibung ausgewählt worden ist.		Auf den Dächern der Anwesen Kaiserstraße 50-54 und Erhard-Segitz-Straße 25-29 werden Photovol-
1998	Es folgt die Modernisierung von Wohn- block 4 mit rund 130 Wohnungen. Der Woh- nungsmarkt hat sich zu einem Mietermarkt gewandelt. Bei einer Mieter-Fluktuation	2005	taikanlagen installiert. Mit erwarteten 42.000 kWh Strom/Jahr können sie etwa 14 Vier-Personen- Haushalte versorgen. Der Wohnblock II in der Südstadt wird energetisch saniert.
	von 8,6 Prozent wird es auch für den Bau- verein zunehmend schwierig, frei werdende Wohnungen zeitnah neu zu vermieten.		Der Bauverein erhält den Umwelt- und Natur- schutzpreis der Stadt Fürth. Damit würdigt die Stadt den aufwändigen Grünflächen-Unterhalt der Genossenschaft sowie die umweltfreund-
1000	Die Anwesen Heinrich-Heine-Straße 7-15 werden umfassend instandgesetzt. In		liche Stromerzeugung über Photovoltaik auf Hausdächern.
1999	der Bodenbacher Straße 12-34 sowie im Anwesen Hardstraße 100-104 werden die maroden Fenster erneuert.	2007	Die Anwesen Hardstraße 100-104 und Bodenbacher Straße 24-28 werden energe- tisch saniert bzw. umfassend modernisiert.

2009	Mit den Anwesen Bodenbacher Straße 24-28 und 30-24 werden die umfassenden Modernisierungen in diesem Bereich abgeschlossen. Parallel dazu laufen energetische Sanierungen in den Anwesen Herrnstraße 54-58 und 60-64 sowie Kaiserstraße 77-83 und 85-85d.	2016	Nur 205 Wohnungen im Bestand unterliegen noch der Sozialbindung; im Jahr 2021 werden die letzten aus der Bindung fallen. Im Fokus des Modernisierungsprogramms stehen die Siedlungshäuser Albrechtstraße 19 sowie Sied- lerstraße 9, 15 und 18, mit der Erneuerung von zwei Heizzentralen. Sämtliche Woh-		
2010	Mehr als 40 Prozent der Mieter im Bauver- ein sind älter als 60 Jahre, etwa zehn Prozent älter als 80. Mit 25 Jahren und jünger weist die Statistik der Genossenschaft gerade einmal rund fünf Prozent der Mieter aus.	0047	nungen der Genossenschaft werden mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.  Der Bauverein baut wieder: An der Volckamerstraße entstehen elf neue Woh-		
2011	Das Hochhaus Hardstraße 65 wird für gut 1,4 Millionen Euro energetisch saniert – dazu gehört auch die Fassadendämmung	2017	nungen. Weitere 60 Einheiten plant der Vorstand an der Kresserstraße (ebenfalls Burgfarrnbach) sowie mit zwei Nachver- dichtungen an der Reichenberger Straße.		
	mit modernen Alucubond-Platten.  51 Prozent aller Wohnungskündigungen erfolgen aus Altersgründen – nach 34 bzw. 32	2018	Mit dem Neubau Habichtstraße 1, 1a (Unterfarrnbach) wird das Neubauprogramm nochmal um zwölf Wohnungen aufgestockt. Zudem fließen rund drei Millionen Euro in Sanierungen.		
2012	Prozent in den beiden Jahren zuvor. Das Sanie- rungsprogramm wird in der Südstadt fortge- setzt, wo der Bauverein fast 3,9 Millionen Euro in 13 Gebäude mit 106 Wohnungen investiert.	2019	Die Kanalsanierung drängt sich in den Vor- dergrund und bindet nicht unerhebliche Kräfte sowie finanzielle Mittel. Den Anlass hierfür bildet eine Satzung der Stadt Fürth,		
	Die Sanierungen in der Südstadt gehen weiter. Dabei versucht die Genossenschaft, vermehrt Wohnungen bzw. Häuser alters-		wonach bis Ende 2022 alle auf privatem Grund liegenden Kanäle von Fachunterneh- men zu prüfen und ggf. zu sanieren sind.		
2013	gerecht nachzurüsten. Im Hochhaus Sie- mensstraße 44 etwa werden 32 Wohnungen dank einer Rampe im Eingang und eines Treppenlifts schwellenlos erreichbar.	2020	Die zwölf Wohnungen in der Habichtstraße 1, 1a sind fertiggestellt: zwei hochmoderne Wohnhäuser im KfW-55-Standard. Mit dem Anwesen Hardstraße 73 hat die Genossenschaft drei weitere Neubauwohnungen erworben. Im Bau befinden sich insgesamt 60 Einheiten.		
2014	Als Nachfolger von Benno Ulrich wird Frank Höppner ab 1. Juli zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied bestellt. Energetisch saniert werden die Anwesen Berlinstraße 43-53 (36 Wohnungen).	2021	Auch die Modernisierungen gehen zielgerichtet voran. Die größte (und komplizierteste) Maßnah- me stellt der Komplex zwischen Stresemannplatz und Kaiserstraße dar, dessen 99 Wohnungen für		
	Nach langem Leerstand gelingt es endlich, die Gaststätte Kaiserstraße 89 zu revitalisieren.		knapp 4,8 Millionen Euro saniert werden. Zum Jahresende fällt dieser Komplex aus der Sozial- bindung – als letztes Anwesen des Bauvereins.		
2015	Bevor "Herr & Kaiser" einzieht, lässt die Ge- nossenschaft die Gastroräume für gut 400.000 Euro kernsanieren. Insgesamt fließen knapp 3,8 Millionen Euro in die Südstadt-Sanierung.		Der Neubau Reichenberger Straße 56, 58 mit zwölf Wohnungen und 20 Stellplätzen wird fertiggestellt. Die Geschäftsstelle des Bauvereins wird umfas- send modernisiert und erhält einen Außenaufzug.		

#### Literaturverzeichnis:

**ADAC (Hg.):** Die Evolution der Mobilität, Studie des Frankfurter Zukunftsinstituts, München 2017

Allgemeine Bauzeitung: Recyclingquote im Bausektor muss erhöht werden, veröffentlicht am 13.4.2016, www.allgemeinebauzeitung.de 2022, https://allgemeinebauzeitung.de/abz/prof-werner-sobek-recyclingquote-imbausektor-muss-erhoeht-werden-12822

**Bach, Massimo Livi:** Kurze Geschichte der Migration, Berlin 2015

**Baier, Ingrid:** Die Bildhauerin Gudrun Kunstmann und ihre Werke, Neustadt/Aisch 2019

Baugenossenschaft der Nationalsozialistischen Kriegsopferversorgung eGmbH Fürth-Burgfarrnbach: Schreiben an den Stadtrat Fürth vom 2.9.1935, in: Stadtarchiv Fürth, Aktengruppe 9-217

**BauNetz:** Holz, Beton oder Ziegel? – Drei Forschungshäuser von Florian Nagler Architekten in Bad Aibling, veröffentlicht am 26.3.2021, www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Drei\_Forschungshaeuser\_von\_Florian\_Nagler\_Architekten\_in\_Bad\_Aibling\_7563859.html

**Ders.:** Wohlfühltemperatur – Baumschlager Eberle bauen sich ein Büro in Lustenau, veröffentlicht am 20.11.2013, www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Baumschlager\_Eberle\_bauen\_sich\_ein\_Buero\_in\_Lustenau\_3382213.html

**BauNetz Wissen:** Haus R128 in Stuttgart, https://www.baunetzwissen.de/treppen/objekte/wohnen/haus-r128-in-stuttgart-73058

**Bauverein Fürth:** Geschäftsbericht des Mieter- und Hausbauvereins Fürth, jetzt Bau- und Sparverein, 11. Geschäftsjahr pro 1909 bis 20. Geschäftsjahr pro 1918, in: Stadtarchiv Fürth, Aktengruppe 9-218

**Bauverein Fürth eG.:** Geschäftsberichte der Jahre 1930 bis 2022

**Ders.:** Satzungsänderung vom 25. Mai 1934, in: Stadtarchiv Fürth: Aktengruppe 9-218

**Ders.:** Satzung in der Fassung vom 24. Juni 2008

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hg.): Demographisches Profil für die kreisfreie Stadt Fürth, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554, Seite 5 ff., Fürth 2022

#### Berliner Mieterverein e.V.:

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Wohnungsunternehmen wollen keine Steuerbefreiung, www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0917/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeitwohnungsunternehmen-wollen-keine-steuerbefreiung-091722.htm

Biesold, Barbara Dr., Brendel Marvin, Hollmann, Wilfried, Keßler, Jürgen Prof. Dr., Zolk, Jose: Genossenschaften in Zeiten gesellschaftlicher Umbrüche, Heft 21 der Schriftenreihe der Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft, Delitzsch 2017.

**Böttger, Christian:** "Friedrichshagener Kreis" und deutsche Gartenstadtbewegung, in: Berlinische Monatsschrift Heft 6/1997, www.berlinische-monatsschrift.de

**Bürklin, Michael:** Was war wann – Geschichte von 0000 bis gestern, www.was-war-wann.de

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.):** Stadtverkehr für Übermorgen, Bonn, August 2018

**Bundeszentrale für Politische Bildung:** Datenreport 2021 – Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, in der Reihe "Zeitbilder", 2021

**Crome, Barbara:** Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4.2007

**Der Spiegel:** Ein zweites Wunder, Heft 33/1963 (Titel: Höhere Mieten in Altbauten), https://www.spiegel. de/politik/ein-zweites-wundera-53659746-0002-0001-0000-000046171473

**Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste:** Zur Geschichte und aktuellen
Situation der Genossenschaften in Deutschland, Ausarbeitung WD 1 - 3000 - 001/18

**Egner, Björn:** Wohnungspolitik seit 1945, in: Wohnen, Zeitschrift in der Reihe Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ) der Bundeszentrale für politische Bildung, Jahrgang 2014, S. 13 ff.

Fast, Viktor: Die Technisierung der Hausarbeit von 1950 bis 1970. Bachelorarbeit 2006 an der Universität Bielefeld (Fakultät für Geschichtswissenschaft, Philosophie und Theologie).

Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation: Akzeptanzstudie "Robocab" – Autonome Mobilitätskonzepte aus Sicht der Nutzer, Stuttgart ohne Jahr.

**Fürther Nachrichten:** "Eine ganze Wohnanlage heizt mit Biogas", veröffentlicht am 24.11.2010 auf https://www.nordbayern.de/region/fuerth/furth-eine-ganzewohnanlageheizt-mit-biogas-1.335361

#### Gesellschaft für Konsumforschung

(**GfK):** Anteil der Singlehaushalte in Deutschland nimmt zu, www.gfk.com/ de/presse/Anteil-der-Singlehaushalte-in-Deutschland-nimmt-zu

Hanschel, Hermann: Oberbürgermeister Hermann Luppe, Nürnberger Forschungen 21, 1977.

Heller, Hartmut (1984): Kulturanalytische Anmerkungen zur Gartenstadtbewegung, in: Matreier Gespräche, Schriftenreihe der Forschungsgemeinschaft Wilheminenberg, Band 1984, www.zobodat.at/pdf/ Matreier-Gespraeche\_1984\_0095-0105.pdf

**Immobilienscout GmbH**, Berlin, Stichwort Mietspiegel Fürth 2022, www.wohnungsboerse.net

#### **Jungkunz, Karin und Berthold,** Lothar (Hg.): Auf in den Süden! – Geschichte der Fürther Südstadt

Junker, Robert: Taschenhirn,

www.taschenhirn.de

**Käppner, Paul:** Fürth 1901-1910, Käppner-Chronik Teil 2, bearbeitet von Bernd Jesussek, Fürth 2003

**Kiehle, Wolfgang:** Wohnungspolitik, in: Handwörterbuch des politischen Systems der Bundeszentrale für politische Bildung, o.J., www.bpb.de

#### Krause, Johannes mit Trappe, Thomas:

Die Reise unserer Gene – Eine Geschichte über uns und unsere Vorfahren, Berlin 2019

**Krieger, Sascha et. al.:** Wohnen, in: Statistisches Bundesamt (Hg.): Datenreport 2021, S. 259 ff. (Kapitel 7)

**Livi Bacci, Massimo:** Kurze Geschichte der Migration, Berlin 2015

**Lohss, Barbara:** 100 Jahre Bauverein Fürth 1898-1998, Bauverein Fürth Selbstverlag 1998

**Dies.:** 50 Jahre Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH 1949-1999, Bauverein Fürth Selbstverlag 1999

**Mauersberg, Hans:** Wirtschaft und Gesellschaft Fürths in neuerer und neuester Zeit, Göttingen 1974

**Metsä-Gruppe:** Mjøstårnet, veröffentlicht am 18.03.2019, www. metsagroup.com/de/metsawood/newsund-media/referenzen/mjosa-tower/

#### Mitteldeutscher Rundfunk, Reihe MDW-

**Wissen:** Höchstes Holzhaus der Welt in Norwegen eingeweiht, veröffentlicht am 19.3.2019, www.mdr.de/wissen/zukunftsbaustoff-holz-100.html

**Moser, Hans:** Die Wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Fürth im 19. Jahrhundert, Zulassungsarbeit Erlangen 1976

**Ohm, Barbara:** Fürth – Geschichte der Stadt. 2007

**Ott, Herrmann:** Fürth zu Beginn des Industriezeitalters. Geschichte, Lebensumstände und Bevölkerungsentwicklung, Fürth 1989

**Schwammberger, Adolf:** Fürth von A bis Z – Ein Geschichtslexikon, Selbstverlag der Stadt Fürth, o.J.

#### Spektrum der Wissenschaft:

Deutschland 2050 – minus 10 Millionen, www.spektrum.de/news/deutschland-2050-minus-10-millionen/856796

**Stadt Fürth:** Umwelt- und Naturschutzpreis 2006 verliehen, www.fuerth.de, 2022

**Dies.:** Bauprojekte – Neue Mietwohnungen in Burgfarrnbach, Pressemitteilung vom 8.5.2012, www.fuerth.de

Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik (Hg.): Fürth in Zahlen, Nürnberg 2020

**Dies.:** Statistik Fürth, Online-Datensammlung, www.nuernberg.de/internet/statistik/statistiken\_fuerth.html

**Statista GmbH, Hamburg:** Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland von 1991 bis 2021, www. statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004

**Dies.:** Statistiken zu Haushalten in Deutschland, https://de.statista.com/themen/2141/haushalte-in-deutschland/#dossierContents\_outerWrapper Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein (Hg.): Statistische Monatshefte Schleswig-Holstein, 9. Jahrgang, Heft 2 (Februar 1957)

**Stimpel, Roland:** "Das beste System auf dem Globus", in: Deutsches Architektenblatt, 1.10.2009, www.dabonline.de

**Tagesschau.de:** Ab 2030 nur noch klimaneutrale Neubauten? Veröffentlicht am 25. Oktober 2022 unter https://www.tagesschau.de/ausland/eu-klimaneutrale-neubauten-101.html

**UniCredit Bank (Hg.):** Wohnimmobilien-Marktbericht Städtedreieck Nürnberg – Fürth – Erlangen, München November 202

**Union in Deutschland** – Informationsdienst der Christlich-Demokratischen und Christlich-Sozialen Union Deutschlands, 9. Jahrgang, Nr. 14/15, S.3 : Wohnungsbau für SZ-Flüchtlinge

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VwD Bayern): Die Geschichte des sozialen Wohnens, München 2009

**Ders.:** Brauchen wir wieder eine Wohnungsgemeinnützigkeit?, www.vdwbayern. de/2022/05/10/brauchen-wir-wieder-eine-wohnungsgemeinnuetzigkeit/

Verein für freies Wissen und Stadtgeschichte (FürthWiki e.V.), Fürth: Bauverein Fürth e.G.

**Vereinte Nationen:** World Population Prospects 2019 (Highlights), New York 2019

**Windsheimer, Bernd:** 100 Jahre Siedlungswerk Nürnberg 1919-2019, Nürnberg 2019

**Ders.:** Geschichte der Stadt Fürth, München 2007

**Wohnglück:** Mieten im 10-Jahres-Vergleich: Anstieg um bis zu 104 Prozent, Ausgabe Januar 2020, www.wohnglueck.de/artikel/mieten-deutschland-10-jahresvergleich-26942

**Zahlaus, Helga und Windsheimer, Bernd:** 100 Jahre Bau und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG Fürth, Nürnberg 2020

## Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK):

Wie funktioniert die Genossenschaft?, https://genossenschaftsgruendung.de



#### Bildnachweis:

**Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH:**S. 43, S. 72-73, S. 75,

Ingrid Baier: S. 87 unten li. & re.

**Bauverein Fürth eG (Archiv):** S. 3, li., S. 3 re., S. 33, S. 38-30, S. 45, S. 46 re. (4), S. 47 li. (3), S. 51, S. 53, S. 58-61, S. 62/63 oben, S. 70 unten, S. 71 unten & re., S. 76-79, S. 86, S. 86/87, S. 87 li. & re. oben, S. 89-92, S. 93 re.

#### Bernd Borchardt / Kaden+:

S. 148-149, S. 152

**Tilmann Grewe:** S. 2 re., S. 3 li o. re., S. 22-25 (Reproduktionen), S. 25, S. 32, S. 41, S. 46 li. oben/li. unten, S. 47 re., S. 54/55, S. 62, S. 62/63 unten, S. 63 Mi./re., S. 74, S. 83-85, S. 88, S. 92/93, S. 94-100, S. 102-103, S. 106-110, S. 111 oben (2), Mitte (2), unten li., S. 113-119, 121-141, S. 144-147, S. 150, S. 155-159, S. 167

Privatarchiv Fam. Troßmann: S. 101

Rost Wohnbau GmbH: S. 111 unten re.

Michael Schober: S. 112

**Stadtarchiv Fürth:** S. 2 li. (Signatur A 0820), S. 36 (A 6721), S. 37 (NL 95 - 7531), S. 49 (A 5322), S. 50 (A 5315), S. 56/57 (A 0824), S. 64/65 (A 6290), S.88 (A 6064), S. 67 (A 11308, ex T05301042), S. 68/69 (A 6358), S. 70/71 oben (A 4509)

**Stadtarchiv Nürnberg:** S. 19 (Signatur A 47 Nr. KS-86-6), S. 20 (A 47 Nr. KS-86-7), S. 21 (A 38 Nr. F-13-12, S. 26/27 (A 38 Nr. J-102-14), S. 28 (A 47 Nr. KS-86-10), S. 29 oben (A 47 Nr. KS-86-9), S. 29 unten (A 47 Nr. KS-9-11). S: 34/35 (A 4/V Nr. 1199), S. 48 (A 41/II Nr. LR-702-F3-4a)

#### Störmer, Murphy and Partners:

S. 151 (Visualisierung)

**Titelbild:** Tilmann Grewe **Rückseite:** Bauverein Fürth eG (1), Tilmann Grewe (3)

