# EIN GEWINN FÜR AUGSBURG

NACH HALTIG

Mit 20 Millionen Mitgliedern und mehr als 800.000 Mitarbeitern in über 7.500 Genossenschaften sind wir eine treibende Kraft für Wirtschaft und Gesellschaft in Deutschland. Wir sind vor Ort für unsere Mitglieder und Kunden da – und deshalb sind wir ein Gewinn für unsere Region.

GEMEIN SCHAFT

VERANT WORTUNG

INTERNATIONALES JAHR der GENOSSEN 2012 SCHAFTEN

## EIN GEWINN FÜR ALLE

**Die Genossenschaften**

# Impressum


## Herausgeber
Wohnungsgenossenschaften Augsburg

## Projektleitung
Rainer Beyer, SGF Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberaus eG
Telefon: 0821 / 70 88 16 / www.sgf-firnhaberau.de

Helmut Lenz, Allgemeine Baugenossenschaft für Augsburg und Umgebung eG
Telefon: 0821 / 21 739 – 0 / www.baugenossenschaft-augsburg.de

Jochen Plunger, Wohnsiedlungsgemeinschaft Neue Heimstätte eG
Telefon: 0821 / 80 896 – 6 / www.neue-heinstaette.de

Hermann Strehle, Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG
Telefon: 0821 / 25 92 82 – 0 / www.wes-eg.de

## Grafik und Koordination
dialog:zone gmbh
Martina Ruckdäschel und Oliver J. Graf
Donauwörther Straße 6
86405 Meitingen
www.dialogzone.de

# Inhalt

Seite 2 Vorwort der Herausgeber

## Grußwörter

Seite 3 Dr. Kurt Gribl, Oberbürgermeister der Stadt Augsburg
Seite 4 Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Seite 5 Xaver Kroner, Verbandsdirektor und geschäftsführendes Vorstandsmitglied des VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

## Genossenschaftliches Wohnen 1929 bis 2012

Seite 6 Entwicklung der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft von 1929 bis 2012

## Wohnungsbestände

Seite 12 Übersicht der Wohnungsbestände im Stadtgebiet Augsburg

## Augsburger Wohnungsgenossenschaften

Seite 14 Allgemeine Baugenossenschaft für Augsburg und Umgebung eG
Seite 15 Baugenossenschaft Eigenes Heim eG
Seite 16 Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Augsburg-Lechhausen e.G.
Seite 17 Wohnungsbau mit Gartenstadt eG
Seite 18 Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Augsburg-Südwest eG
Seite 19 Postbaugenossenschaft Augsburg eG
Seite 20 SGF Siedlungsgenossenschaft Augsburg Firnhaberau eG
Seite 21 Wohnungsgenossenschaft Augsburg Nord-Ost eG
Seite 22 Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG
Seite 23 Wohnsiedlungsgemeinschaft Neue Heimstätte eG
Seite 24 Anzeigenteil

# Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

# Vorwort

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen.

Aus diesem Anlass haben sich die genossenschaftlich organisierten Augsburger Wohnungsunternehmen entschlossen, eine gemeinsame Broschüre herauszugeben. Zusammen mit einem Faksimiledruck der „Denkschrift über die Tätigkeit der Baugenossenschaften in Augsburg“ aus dem Jahre 1929 sollen der interessierten Leserschaft Einblicke in das genossenschaftliche Wohnen in Augsburg vermittelt werden.

Die Augsburger Wohnungsgenossenschaften bewirtschafteten im Jahre 2010 zusammen einen eigenen Bestand von 7.706 Wohnungen und gewerblichen Einheiten; sie hatten insgesamt 10.979 Mitglieder und beschäftigten 80 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Im Jahre 2010 betrug ihre Bilanzsumme zusammen 208.954.000 €. Sie verfügten über ein Eigenkapital von insgesamt 79.446.000 €, das sich aus dem Geschäftsguthaben ihrer Mitglieder in Höhe von insgesamt 7.723.000 € sowie Rücklagen zusammensetzt. Die erzielten jährlichen Umsatzerlöse betrugen insgesamt 33.559.000 €. Ihr gesamtes Investitionsvolumen von 20.087.000 € kam nicht nur den jeweiligen Genossenschaftsmitgliedern, sondern vor allem auch der lokalen und regionalenWirtschaft zugute.

Die ältesten Genossenschaften stammen noch aus der Frühzeit des Genossenschaftsgedankens und sind über 100 Jahre alt. Doch heute wie damals gilt für jede einzelne Genossenschaft, dass viele wirtschaftlich Schwache gemeinsam eine große Kraft haben. Und auch in Zukunft soll gelten, dass gemeinsames Handeln den einzelnen stärkt und dass aus solcher Erkenntnis ein Stück angewandter Demokratie entstehen kann. Man mag das altmodische Wort Genossenschaft belächeln. Es könnte aber helfen und wichtig werden gegen den Egoismus und die Vereinzelung in unserer Gesellschaft.

**Zahlen auf einen Blick 2010**

| | |
|---|---|
| Wohn- und Gewerbeeinheiten | 7.706 |
| Mitglieder | 10.979 |
| Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter | 80 |
| Bilanzsumme | 208.954.000 € |
| Eigenkapital | 79.446.000 € |
| Geschäftsguthaben der Mitglieder | 7.723.000 € |
| Umsatzerlöse | 33.559.000 € |
| Investitionssumme | 20.087.000 € |

Allgemeine Baugenossenschaft für Augsburg und Umgebung eG

Baugenossenschaft Eigenes Heim eG

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Augsburg-Lechhausen eG

WmG Wohnungsbau mit Gartenstadt eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Augsburg-Südwest eG

Postbaugenossenschaft Augsburg eG

SGF Siedlungsgenossenschaft Augsburg - Firnhaberau eG

WNO WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT AUGSBURG NORD-OST eG

Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG

WSG NH Wohnsiedlungsgemeinschaft NEUE HEIMSTÄTTE eG

>>

Baugenossenschaften waren und sind gerade in der traditionellen Arbeiterstadt Augsburg stark verankert.

<<

*Dr. Kurt Gribl,*
*Oberbürgermeister*

# Traditionelle Werte bewahren

Die Vereinten Nationen haben 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen, um auf die weltweite Bedeutung der Genossenschaften aufmerksam zu machen und ihre Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung in einer Vielzahl von Ländern hervorzuheben.

In Deutschland hat das Genossenschaftswesen bereits eine lange Tradition, die bis heute erfolgreich weitergeführt wird. „Was dem einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele." Dieser Satz stammt von Friedrich Raiffeisen, einem der Begründer des Genossenschaftswesens in Deutschland. Er und Herman Schulze-Delitzsch hatten vor rund 150 Jahren die Genossenschaftsidee entwickelt, die in immer neuen Formen weltweit bis heute Bestand hat. Sie gründet sich auf die Ideen von Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung einer Solidaritätsgemeinschaft. Nicht nur nach dem Staat zu rufen, sondern auf gegenseitige Hilfe zu bauen - gerade dieses Prinzip von Eigenverantwortung, das macht die Genossenschaftsidee heute so stark und aktuell wie damals.

Baugenossenschaften waren und sind gerade in der traditionellen Arbeiterstadt Augsburg stark verankert. Unabhängig davon, ob sie auf Initiative Einzelner wie beispielsweise von Kommerzienrat Friedrich Gustav Firnhaber, dem „Textilbaron" und Stifter seines Jagdgebiets an die Stadt, zur Linderung der Wohnungsnot der Arbeiter beitrugen oder ob Bürger in bester reichsstädtischer Tradition zur Selbsthilfe griffen: Auch mit wenig Eigenkapital, dafür aber mit großem Einsatz in einer solidarischen Gemeinschaft haben sie es geschafft.

Die Augsburger Baugenossenschaften waren von Anfang an Partner der Stadt. Ohne sie wäre vor allem nach den beiden Weltkriegen die Wohnungsnot noch größer und die Entstehung ganzer Stadtteile und ihre Entwicklung nicht möglich gewesen.
Doch nach wie vor ist ihre Leistung für die Bürgerinnen und Bürger weit mehr als die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Denn bis heute erhalten die Baugenossenschaften gewachsene und sozial ausgewogene Wohn- und Nachbarschaftsstrukturen. Darüber hinaus stellen sie als moderne Wirtschaftsunternehmen Arbeitsplätze zur Verfügung und vergeben Aufträge an das örtliche Handwerk und Dienstleistungsunternehmen.

Mit ihrer reichen und vielfältigen Tradition waren und sind die Augsburger Baugenossenschaften Garanten des solidarischen Miteinanders in unserer Stadt. Dafür gilt ihnen und ihren Mitgliedern ein herzliches Dankeschön – verbunden mit dem Wunsch, auch weiterhin ökonomische und soziale Ziele so erfolgreich wie bisher miteinander zu verbinden.

>>

In Deutschland sind die rund 7.500 Genossenschaften mit ihren 20 Millionen Mitgliedern eine treibende Kraft in Wirtschaft und Gesellschaft

<<

*Axel Gedaschko,*
*Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen*

# Ein großer Gewinn für alle

2012 ist ein ganz besonderes Jahr. Die Vereinten Nationen haben es zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt, denn – so der Generalsekretär Ban Ki-moon in seinem Grußwort: „Genossenschaften sind eine Erinnerung an die internationale Gemeinschaft, dass es möglich ist, sowohl nach wirtschaftlicher Rentabilität als auch sozialer Verantwortung zu streben."
Diesem so wichtigen Prinzip folgen weltweit über 800 Millionen Mitglieder im Genossenschaftsbereich - in mehr als 100 Staaten, mit mehr als 100 Millionen Arbeitsplätzen.

Auch in Deutschland sind die rund 7.500 Genossenschaften mit ihren 20 Millionen Mitgliedern eine treibende Kraft in Wirtschaft und Gesellschaft. Rund ein Viertel der Bevölkerung ist damit Mitglied in einer Genossenschaft. Übrigens deutlich mehr, als die Zahl der Aktionäre in Deutschland.

Eine wichtige Aufgabe übernehmen dabei auch die rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften: Sie bieten in ihren rund 2,2 Millionen Wohnungen etwa 5 Millionen Menschen ein sicheres und bezahlbares Zuhause. Wohnungsgenossenschaften sind moderne und nachhaltig ausgerichtete Unternehmen, die in ihrer langen Tradition ein festes Fundament haben.

Ihr Wesen und Handeln wird maßgeblich durch die Mitglieder bestimmt. Dabei kommt ihr Engagement aber auch dem jeweiligen Wohnstandort zu Gute. So investieren die Wohnungsgenossenschaften bundesweit rund 3,8 Milliarden Euro pro Jahr und sind damit gerade auch wichtige Partner für Wirtschaft vor Ort.
Mit ihrem umfangreichen Engagement sorgen die Genossenschaften für externe positive Effekte, weit über die eigenen Bestände hinaus. Sie wirken unmittelbar in die Quartiere hinein und bieten bezahlbares, gutes und sicheres Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Insofern sind gerade auch die Augsburger Wohnungsgenossenschaften ein Gewinn für alle.

Die vielen Herausforderungen des aktuellen und auch des letzten Jahrhunderts wurden hervorragend gemeistert. Dies zeigt, eine Genossenschaft ist weit mehr als nur eine spezielle Rechts- und Unternehmensform. Wohnen in Genossenschaften ist ein Lebensstil.

Ich wünsche allen Mitgliedern, Aufsichtsrat und Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Augsburger Wohnungsgenossenschaften weiterhin viel Erfolg und alles erdenklich Gute für die Zukunft.

>>

330 bayerische Wohnungsgenossenschaften bieten den Mitgliedern dauerhaft guten und bezahlbaren Wohnraum.

<<

*Xaver Kroner,*
*Verbandsdirektor und geschäftsführendes Vorstandsmitglied des VdW Bayern*
*Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.*

# Gute und sichere Wohnungen sind das Ziel

Die Vereinten Nationen haben 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Mit der Aktion soll auf die weltweite Bedeutung der nachhaltig und sozial verantwortlich wirtschaftenden Genossenschaften aufmerksam gemacht werden.

Genossenschaften leisten auch in Bayern einen wichtigen Beitrag für Gesellschaft und Wirtschaft. Die 330 bayerischen Wohnungsgenossenschaften mit ihren rund 165.000 Wohnungen bieten den Mitgliedern dauerhaft guten und bezahlbaren Wohnraum. Davon profitieren vor allem Geringverdiener und Familien in Städten mit Wohnungsengpässen und hohen Mieten. Rund 250.000 Bayern besitzen Anteile an den 330 Wohnungsgenossenschaften im Freistaat.

Als der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen im Jahr 1909 gegründet wurde, gehörten die Allgemeine Baugenossenschaft für Augsburg und Umgebung EGmbH, die Baugenossenschaft Augsburg und die Baugenossenschaft Lechhausen EGmbH zu den Gründungsmitgliedern. Der Regierungsbezirk Schwaben und insbesondere die Stadt Augsburg waren unter den 14 Gründungsmitgliedern stark vertreten.

In den 20 Jahren zwischen der Verbandsgründung 1909 und der ersten Auflage der Denkschrift über die Tätigkeit der Baugenossenschaften in Augsburg hat sich viel ereignet, noch mehr ist in den letzten 83 Jahren passiert. Eine Konstante in dieser langen Zeitspanne ist das Ziel der Wohnungsgenossenschaften in Augsburg und ganz Deutschland, den Genossenschaftsmitgliedern gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

# Entwicklung der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft von 1929 bis 2012

In den mehr als 80 Jahren seit dem Erscheinen der „Denkschrift über die Tätigkeit der Baugenossenschaften in Augsburg“ hat sich in Deutschland viel ereignet. Man denke an die NS-Zeit, den Zweiten Weltkrieg, Wiederaufbau und Wirtschaftswunder, die Olympischen Spiele 1972, die PC-Revolution und die Wiedervereinigung. Auch im Bereich der Wohnungswirtschaft ist viel passiert. Auf den folgenden Seiten soll ein kurzer Überblick über die wichtigsten Ereignisse von der Weimarer Republik bis heute skizziert werden. Eine Konstante lässt sich eindeutig feststellen. Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen bayerischen Ballungszentren nach wie vor Mangelware.

## Die 1920er Jahre – Wohnungsnot trotz wirtschaftlichem Aufschwung

In den sogenannten Goldenen Zwanzigerjahren erlebte Deutschland eine Blüte der Wissenschaft, Kunst und Kultur. Doch die Lage derjenigen, die im Wohnungselend lebten blieb dramatisch. Im Jahr 1928 kalkulierte der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen noch einen Fehlbestand von 500.000 Wohnungen in Deutschland. Die Wohnungswirtschaft hatte seit dem Ende des Ersten Weltkrieges viel geleistet. Bei der Planung und Gestaltung standen die Bewohner mehr im Vordergrund als in der Vergangenheit. Das gesunde Wohnen mit neuen Standards bei der Wohnungsausstattung, etwa mit Bädern in den Wohnungen, war durchgesetzt worden. Die Wohnungsfrage war keine technische oder gesundheitliche mehr, sondern eine finanzielle. Für das Jahr 1930 beschloss die Reichsregierung ein zusätzliches Reichswohnungsbauprogramm. Neben der Linderung der Wohnungsnot stand vor allem die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit im Zentrum. Dafür wurden 100 Millionen Reichsmark zur Verfügung gestellt. Dabei wurde Sparsamkeit ganz groß geschrieben. Die Kosten für die einzelnen Wohnungen sollten gesenkt werden. Hierzu minderte man die Wohnungsgröße und machte so einige der Erfolge der Wohnungsreformer der letzten Jahrzehnte zunichte. Auf das Bad wurde verzichtet; Gemeinschaftsbäder für mehrere Parteien einer Wohnanlage entstanden. Die neuen Finanzierungswege zeigten dann auch bald Erfolge. Im Jahr 1930 war mit 162.000 Neubauwohnungen die Bautätigkeit um 13 Prozent höher als 1929. Mit der erhöhten Bauaktivität entstanden auch in Bayern mehr Baugenossenschaften.

>> Im Jahr 1930 war die Bautätigkeit um 13 Prozent höher als 1929. <<

Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts hatte es keine einheitliche Definition der Gemeinnützigkeit gegeben. Die Gemeinnützigkeit der Genossenschaften wurde in unterschiedlichen Landes- und Reichsgesetzen immer wieder unterschiedlich definiert. Erst im Dezember 1930 wurde eine reichsweit einheitliche Regelung gefunden. Wichtig war hier, dass die Genossenschaften den anderen Rechtsformen wie AGs und GmbHs gleichgestellt wurden. Die Beschränkung der Tätigkeit auf die Mitglieder war kein Hinderungsgrund, wenn prinzipiell neue Mitglieder aufgenommen werden konnten. Auch wurde die Baupflicht der Wohnungsunternehmen wieder abgeschafft, schon die Verwaltung und die Vermietung von Kleinwohnungen konnte als gemeinnützig gelten.

1929 endeten mit der Weltwirtschaftskrise die Jahre des wirtschaftlichen Aufschwungs in Deutschland. Die Arbeitslosenzahlen stiegen an und der Aktienmarkt brach zusammen. Die Weltwirtschaftskrise wirkte sich mit kurzer Verzögerung auch auf den sozialen Wohnungsbau aus, die Fördergelder sanken, die Wohnungsgrößen nahmen weiter ab. Ein weiteres Problem speziell für die Genossenschaften war, dass viele Genossen ihre Geschäftsanteile aufkündigten. Sie hatten keine Hoffnung mehr, eine Wohnung über die Genossenschaft zu bekommen. Dass die Mieter der Bauvereinigungen überwiegend Minderbemittelte waren, erschwerte die Lage zusätzlich. Sie waren besonders von der zunehmenden Arbeitslosigkeit betroffen und oft nicht in der Lage, ihre Miete zu zahlen. Eine Reihe von Baugenossenschaften geriet in Zahlungsschwierigkeiten. Der damalige Verbandsdirektor Paul Busching war sogar unsicher, „ob sich die bestfundierten und bestgeleiteten Bauvereinigungen würden halten können".

>> Aus Genossenschaftsmitgliedern wurden Volksgenossen. <<

## Die nationalsozialistische Wohnungswirtschaft 1933-1945

Mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten am 30. Januar 1933 begann auch für die bayerische Wohnungswirtschaft eine Zeit dramatischer Veränderungen. Bereits im Juni 1933 war der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen gleichgeschaltet, der Verbandsgründer Paul Busching wurde seines Postens enthoben. Die Gleichschaltung machte auch vor den Genossenschaften nicht halt. Unliebsame demokratische Organmitglieder mussten zurücktreten und wurden durch NSDAP-Mitglieder ersetzt. Aus Genossenschaftsmitgliedern wurden „Volksgenossen". Die Vorstände wurden nun vom Aufsichtsrat auf unbestimmte Zeit ernannt, die demokratische Wahl der beiden Organe durch die Mitgliederversammlung entfiel. Zur Diskriminierung von Juden auf dem Wohnungsmarkt kam es verstärkt ab 1935. Eine Vorreiterrolle nahmen hier auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ein. Noch vor dem Erlass der Nürnberger Gesetze beschloss der Hauptverband in Berlin, dass Juden nicht mehr Mitglied in Baugenossenschaften werden konnten. Dieser Bestimmung sei man „in vollem Umfang nachgekommen", wie der bayerische Verband in einem Rundschreiben schon 1935 vermeldete. Zunächst waren allerdings nur neue Mietverhältnisse betroffen. Aber auch der Druck, der auf Juden ausgeübt wurde, ihre Wohnungen „freiwillig" aufzugeben, zeigte in vielen Fällen Wirkung. Die Baugenossenschaften erhielten Ende 1938 ein besonderes Instrument, um Mietverträge mit jüdischen Bürgern kündigen zu können. Sie waren nicht länger auf den Weg über die Gerichte angewiesen. Mit der „Verordnung über die Ausschaltung der Juden im deutschen Wirtschaftsleben" vom 12. November 1938 wurde es Juden verboten, Mitglied in einer Genossenschaft zu sein. Zwar zielte die Verordnung in erster Linie auf Berufsgenossenschaften, doch verstanden sich die Baugenossenschaften als zugehörig, auch wenn dies vom Gesetzgeber nicht eindeutig so bestimmt worden war. Jetzt konnten sie als Vermieter die jüdischen Bewohner auf die Straße setzen.

## Die Gemeinnützigkeitsverordnung

Mit der Gemeinnützigkeitsverordnung von 1930 waren erstmals einheitliche Regelungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft erlassen worden. Im Juli 1933 veränderte das „Gesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen" die Gemeinnützigkeitsverordnung von 1930 in einem wichtigen Punkt. Nun wurde wieder die Baupflicht als Grundlage der Gemeinnützigkeit eingeführt. Am 29. Februar 1940 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) erlassen.

Das Gesetz brachte allerdings keine grundlegende Neuerung, vielmehr fasste es die verschiedenen bestehenden Gesetze und Verordnungen zusammen.

Eine unmittelbare Folge des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes war der Rückgang von Genossenschaften. Der Staat wollte große und handlungsfähige Genossenschaften bilden. Viele kleine Genossenschaften wurden deshalb aufgelöst, anderen Genossenschaften angeschlossen oder aus mehreren wurde eine neue, große Genossenschaft gebildet.

>> Am 29. Februar 1940 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) erlassen. <<

## Der Wohnungsbau in der NS-Zeit

Die nationalsozialistische Wohnungspolitik führte auf dem Wohnungsmarkt in Bayern zu keiner Entspannung. Waren reichsweit zwischen 1924 und 1930 noch rund eine Milliarde Reichsmark jährlich in den Wohnungsbau geflossen, sank diese Zahl auf durchschnittlich 222 Mio. RM für die Jahre 1933 bis 1939. Diese Mittel flossen zu großen Teilen in den Bau von kleinsten und einfachsten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das „Eigenheim“ wurde aus ideologischen Gründen bevorzugt, weil es der antistädtischen Einstellung der Nationalsozialisten entgegenkam. Ab 1940 wurde die zivile Bautätigkeit kriegsbedingt eingestellt.

## Das Kriegsende

Nachdem mit der Kapitulation der deutschen Wehrmacht am 8. Mai 1945 die Kampfhandlungen beendet waren, standen die Deutschen vor einer Trümmerwüste. Der Grad der Zerstörung war nicht überall gleich: Städte waren stärker betroffen als ländliche Gebiete, und der Westen mehr als der Osten des Reiches. Über 400 Millionen Kubikmeter Schutt mussten weggeräumt werden – Schutt von 1,8 Millionen zerstörten und 3,6 Millionen beschädigten Wohnungen, dazu die Reste von Fabriken, Brücken und öffentlichen Gebäuden. Aufräumen und Aufbauen sollte die Hauptaufgabe der Wohnungswirtschaft für die folgenden Jahre sein.

In den ersten Friedensjahren war die Unterbringung der vielen Flüchtlinge und Ausgebombten ein vorherrschendes Thema der deutschen Innenpolitik. Die Dimensionen der Aufgabe können folgende Zahlen verdeutlichen: Allein zwischen 1945 und 1950 kamen ca. zwei Millionen Flüchtlinge nach Bayern. Der Anteil an Flüchtlingen und Vertriebenen machte rund 21 Prozent der Bevölkerung Bayerns aus. All diese Menschen mussten nun zusätzlich untergebracht werden.

Nach Schätzungen der Landesregierung wenige Jahre nach dem Krieg mussten zur Behebung der Wohnungsnot in Bayern in den kommenden zwei Jahrzehnten bis zu eine Millionen neue Wohnungen entstehen. Für die Lösung der Wohnungsnot nach Kriegsende hatte der bayerische Staat der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft eine zentrale Rolle zugedacht. Die Genossenschaften waren von der Regierung zu einer bevorzugten Aufnahme von Flüchtlingen angehalten, wobei die bestehenden Genossenschaften für die große Aufgabe nicht über genügend Kapazitäten verfügten. Neugründungen waren nötig. Parallel zur Gründungswelle bei Genossenschaften wuchs auch die Anzahl der kommunalen Wohnungsunternehmen stark an. Grund hierfür war, dass nun auch viele mittlere und kleinere Gemeinden kommunale Gesellschaften gründeten, um somit auch selbst zur Unterbringung der Flüchtlinge und Ausgebombten beitragen zu können. Auch die Kirchen beteiligten sich durch die Gründung eigener Wohnungsunternehmen.

## Das Zweite Wohnungsbaugesetz

Die Adenauer-Regierung setzte ihre politischen Ziele im Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) von 1956 um. Das Gesetz förderte nicht mehr nur die Beseitigung des Wohnraummangels, sondern zielte auf eine Förderung des Wohneigentums für weite Kreise der Bevölkerung. Das II. WoBauG, das am 1. Januar 1957 in Kraft trat, folgte der Vorgabe, dass von der Förderung weite Teile der Bevölkerung profitieren sollten. Entsprechend hoch waren die Einkommensgrenzen für einen Anspruch auf geförderten Wohnraum angesetzt. Das Instrument „Einkommensgrenze", mit dem die Vergabe der Wohnungen reguliert werden sollte, veränderte sich in den folgenden Jahren in seiner Wirkung grundlegend. Verantwortlich dafür war die Lohnentwicklung im Deutschland der Wirtschaftswunderjahre. Während die Löhne deutlich stiegen, wurden die Einkommensgrenzen für eine geförderte Wohnung nicht regelmäßig angepasst, sondern nur sporadisch angehoben. Immer mehr Menschen verdienten zu viel, um Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben. In jenen Jahren nahm die Entwicklung ihren Anfang, durch die der Soziale Wohnungsbau, der ursprünglich für die Breite der Bevölkerung gedacht war, von einem Sozialen Wohnungsbau, der nur noch den unteren Einkommensschichten diente, abgelöst wurde. Als langfristige Folge veränderte sich die Bewohnerstruktur von Quartieren mit hohem Sozialwohnungsanteil.

Mit Beginn der 1960er Jahre war ein Rückgang der Bauleistungen zu verzeichnen. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an der Bauleistung in Bayern sank von 61,6 Prozent im Jahre 1950 auf 27 Prozent zwölf Jahre später. 1961 wurden nur noch 15.000 Wohnungen von den gemeinnützigen Unternehmen gebaut. Neubewerbern für Genossenschaften konnten mittelfristig keine Wohnungen in Aussicht gestellt werden, was dem Wunsch, Mitglied in einer Genossenschaft zu werden, abträglich war. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft musste sich auf die veränderten Bedingungen einstellen. Der VdW Bayern gab für die Jahre ab 1957 die Devise aus: „Nur dann bauen, wenn qualitativ gute Wohnungen ohne finanzielle Risiken und Experimente geschaffen werden können. Lieber nicht bauen, als durch Schaffung von Wohnraum um jeden Preis den vorhandenen Wohnungsbestand zu gefährden!" Trotzdem kam es ab 1957 auch verstärkt zu Liquidationen speziell von Wohnungsbaugenossenschaften. Hatte sich seit Kriegsende die Anzahl der Genossenschaften in Bayern um beinahe ein Viertel auf 458 im Jahr 1954 erhöht, so begann nun eine Phase des Rückgangs. 1956 hatte der Verband noch 450 Genossenschaften als Mitglieder. Ihre Zahl sank auf 415 im Jahr 1961 und 383 im Jahr 1965 – bis in die 1990er Jahre sollte der Rückgang anhalten, erst dann war die Talsohle bei ca. 330 Genossenschaften erreicht.

>> Mit Beginn der 1960er Jahre war ein Rückgang der Bauleistungen zu verzeichnen. <<

## Marktwirtschaft auf dem Wohnungsmarkt

Mit dem Ende der Wohnungsnot und dem Übergang vom öffentlich geförderten zum kapitalmarktorientierten freien Wohnungsbau wurde der Wohnungsmarkt vom Angebots- zum Nachfragemarkt. Bisher hatten behördliche Verordnungen bestimmt, was und wo gebaut wurde. Jetzt zeichnete sich ab, dass zukünftig die Bewohner entscheiden würden, ob und welche Wohnungen sie wollten. Unternehmerisches Denken und die Konkurrenz unter den Anbietern von Wohnungen wurden zur Leitlinie auf dem Wohnungsmarkt. Die gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen mussten nun stärker darauf bedacht sein, dass ihre Leistungen konkurrenzfähig waren und dass

weiterhin Mitglieder und Bewohner gewonnen werden konnten. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen stieg, wohingegen Mietwohnungen in den 1960er Jahren an Attraktivität verloren. Die neuen Bedingungen bereiteten vielen Baugenossenschaften Sorgen. Der Bau vor allem großer Anlagen und die Beteiligung an Projekten der Stadtsanierung erforderten Gesellschaften mit viel Eigenkapital. Die Bautätigkeit ging zurück, und die Aufgaben, die die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zukunft zu erfüllen hatte, änderten sich. Viele Unternehmen verlagerten ihre Tätigkeit auf Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen Wohnungsbestandes

Wie schon Anfang der 1930er Jahre wurde auch mit Beginn der 1960er Jahre das Ende der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft heraufbeschworen. Waren in den 1930er Jahren noch wirtschaftliche Schwierigkeiten und fehlende staatliche Förderung die Ursache der Krise, so standen die Baugenossenschaften nun vor dem Problem der mangelnden Unterstützung der Genossenschaftsidee. Genossenschaften waren aus Idealismus heraus gegründet worden: Durch Zusammenarbeit in einer Gemeinschaft sollten Wohnungen für den eigenen Kreis geschaffen werden. Das änderte sich: Der Bau von Wohnungen und die anschließende Vergabe an die Mitglieder wurden zu einer Grundlage der Genossenschaftstätigkeit. Der Eintritt in eine Genossenschaft war für die meisten Bewohner ein rein formaler Akt geworden, um eine Wohnung zu mieten, und erfolgte nicht mehr mit dem Idealismus der Anfangsjahre. Bei der Verbesserung der eigenen Lage auf dem Wohnungsmarkt waren die Menschen nicht mehr auf Selbsthilfe angewiesen. Enthusiasmus und Idealismus aus den Anfängen der Baugenossenschaftsbewegung waren einem nüchternen, pragmatischen Umgang mit etwas Alltäglichem gewichen.

>> Zum 1. Januar 1990 wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit ersatzlos gestrichen. <<

## Die Abschaffung der Gemeinnützigkeit

Mit einer wohnungspolitischen Frage beschäftigte sich die Bundespolitik in den 1980er Jahren ganz besonders: der Zukunft des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. Die rund 2.000 gemeinnützigen Wohnungsunternehmen galten vielen Verfechtern der freien Marktwirtschaft als nicht mehr zeitgemäß. Sie empfanden vor allem die steuerlichen Vorteile der Unternehmen als ungerechte Bevorzugung. Der Skandal um das gewerkschaftseigene Wohnungsunternehmen Neue Heimat brachte die gesamte Branche in Verruf. Schließlich wurde die Gemeinnützigkeit mit dem Steuerreformgesetz vom 3. August 1988 abgeschafft. Mit Wirkung zum 1. Januar 1990 wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit ersatzlos gestrichen. Unabhängig von den gesetzlichen Änderungen war klar, dass die soziale Aufgabenstellung der vormals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch über den 1. Januar 1990 hinaus bestehen bleiben würde. Die Unternehmen mussten sich den neuen Rahmenbedingungen stellen, sie konnten und wollten ihren sozialen Auftrag nicht aufgeben. Zudem unterlag eine Vielzahl ihrer Wohnungen weiterhin der Sozialbindung. Das wichtigste Ziel, guten und bezahlbaren Wohnraum zu sichern und Geringverdienenden mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu bieten, hatte unabhängig von den politischen Rahmenbedingungen nach wie vor Bestand.

## Zukunftsaufgaben: Modernisierung, Bestanderhaltung, altersgerechtes Wohnen

Bereits seit dem Anfang der 1980er Jahre verlagerten viele Wohnungsgenossenschaften ihre Aktivitäten vom Neubau zur Modernisierung

und Bestandserhalt. Die Energieeinsparung und der altersgerechte Umbau von Wohnungen nahmen daher immer größere Bedeutung ein. Hinzu kamen die oft nicht mehr zeitgemäßen Grundrisse der häufig kleinen Wohnungen und die teilweise schlechte Bausubstanz. Die Genossenschaften standen in vielen Fällen vor der Frage ob sich eine Sanierung überhaupt wirtschaftlich rechnet, oder ein Ersatzneubau die bessere Alternative ist.

## Die Herausforderung für energiesparendes Bauen

Im Jahr 1994 wurde die Wärmeschutzverordnung erlassen, die die Energiestandards für die Sanierung und den Neubau von Häusern verschärfte. Nach der Wärmedämmung kam es 1998 zur Regulierung der Heizungs- und Warmwassererzeugung. Seit 2002 gilt die Energieeinsparverordnung EnEV. Nach Novellierungen 2004, 2007 und 2009 wird 2012 eine weitere überarbeitete Version der Verordnung in Kraft treten. Ebenfalls 2009 trat das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in Kraft. Im Rahmen der Energiewende hat die Politik die Wohnungswirtschaft als Hauptverursacher für CO2 ausgemacht und die Rahmenbedingungen für Modernisierungen und Wohnungsneubau immer weiter verschärft.

Die neuen Regelungen sind eine Bürde für die Wohnungswirtschaft, denn durch die Gesetze und Verordnungen haben sich der Neubau und die Bestandssanierung von Wohnungen in Deutschland erheblich verteuert. Für Wohngebäude aus den 1950er und 1960er Jahren bedeutet dies, dass eine den Anforderungen entsprechende energiebewusste Sanierung fast genauso viel kostet wie ein Neubau. Eine Herausforderung mit der die Genossenschaften auch weiterhin zu kämpfen haben. Leider vergisst die Politik dabei oft, dass eine Modernisierung nicht mit neuen Fenstern, Heizanlagen und Wärmedämmmaßnahmen erledigt ist. Die Bewohner legen natürlich auch Wert auf zeitgemäße Grundrisse, falls nicht vorhanden, die Nachrüstung von Balkonen und Aufzügen sowie eine neue Haustechnik. All das kostet zusätzliches Geld, wobei sich die Mieten nicht unbegrenzt erhöhen lassen. Schließlich sieht der Förderauftrag der Genossenschaften bezahlbare bzw. wirtschaftlich angemessene Mieten vor. Hinzu kommt die Herausforderung der alternden Gesellschaft.

## Wohnen im Alter

Für das Jahr 2050 gehen Demographen davon aus, dass 40 Prozent der Bevölkerung in Deutschland 60 Jahre und älter sein werden. Schon heute machen die Senioren ein Viertel der Bevölkerung aus. Die demographischen Veränderungen stellen nicht nur die Renten- und Krankenversicherungen, sondern auch die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen: Der aktuelle Bestand an altersgerechten Wohnungen wird den zukünftigen Bedarf nicht decken können. Vielmehr ist es nötig, bei den ohnehin anstehenden Sanierungen der Wohnungsbestände aus den 1950er und 1960er Jahren einen altersgerechten Umbau mit einzuplanen.

>> Die demographischen Veränderungen stellen nicht nur Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. <<

Xaver Kroner
Verbandsdirektor und
geschäftsführendes Vorstandsmitglied
des VdW Bayern
Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e.V.

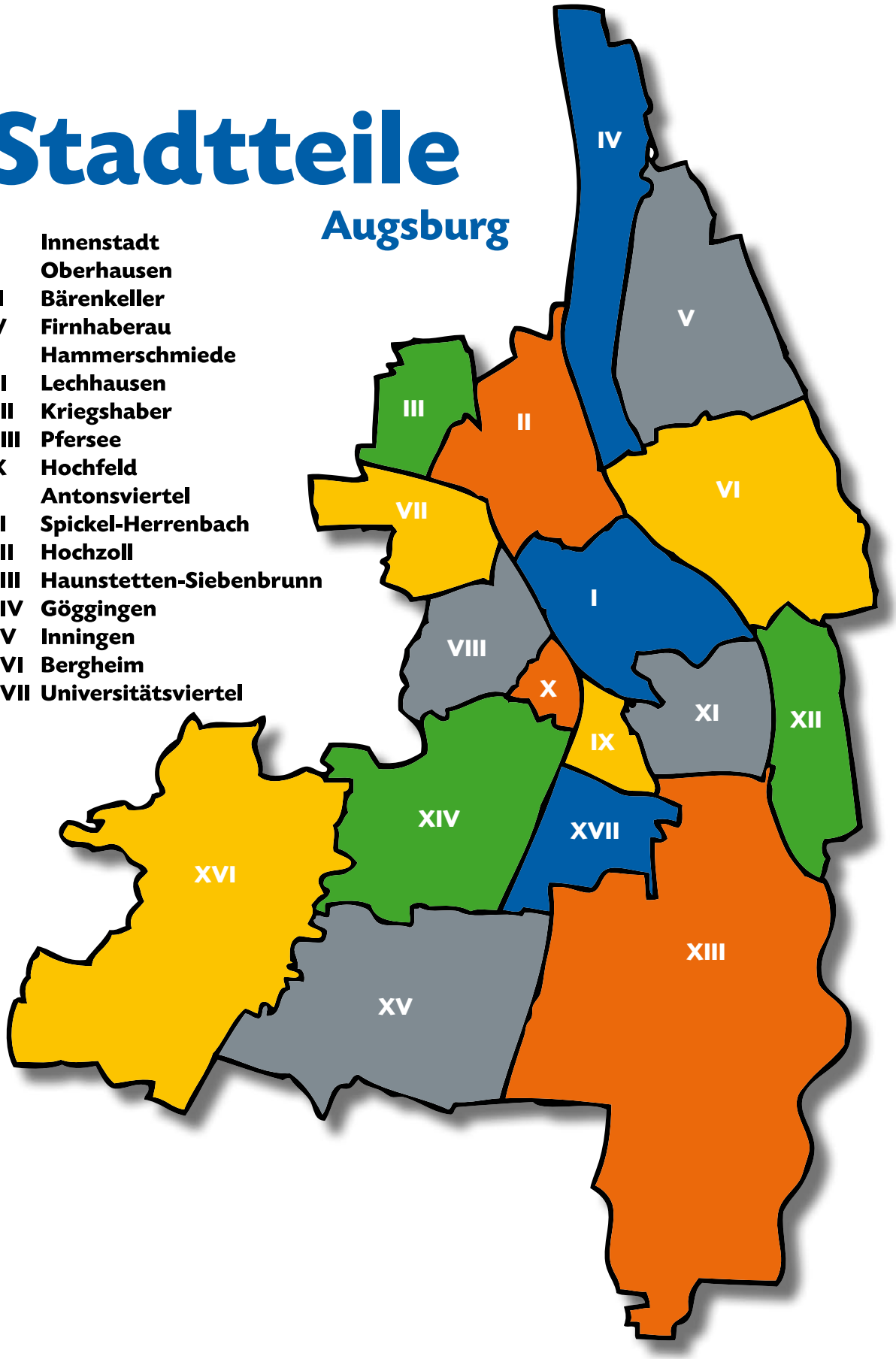
# Lage der Wohnungsbestände im Stadtgebiet Augsburg

| Lage der Wohnungsbestände im Stadtgebiet Augsburg | | ... sowie an folgenden Orten |
|---|---|---|
| Allgemeine Baugenossenschaft für Augsburg und Umgebung eG | I II VII X XIII | Neusäß-Steppach |
| Baugenossenschaft Eigenes Heim eG | VI | |
| Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Augsburg-Südwest eG | VIII XIV | |
| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Augsburg-Lechhausen eG | VI | |
| Postbaugenossenschaft Augsburg eG | I VI VII VIII XI | Diverse in Südschwaben |
| SGF Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG | II IV V VI VII | |
| Wohnsiedlungsgemeinschaft Neue Heimstätte eG | VII XIII | Königsbrunn |
| Wohnungsbau mit Gartenstadt eG | I VII VIII X XI | |
| Wohnungsgenossenschaft Augsburg Nord-Ost eG | I XII | |
| Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG | I II VII VIII IX X XIV | Stadtbergen, Buchloe, Kaufbeuren, Kempten, Neu-Ulm, Lindau |

# Stadtteile

## Augsburg

I Innenstadt
II Oberhausen
III Bärenkeller
IV Firnhaberau
V Hammerschmiede
VI Lechhausen
VII Kriegshaber
VIII Pfersee
IX Hochfeld
X Antonsviertel
XI Spickel-Herrenbach
XII Hochzoll
XIII Haunstetten-Siebenbrunn
XIV Göggingen
XV Inningen
XVI Bergheim
XVII Universitätsviertel



# Allgemeine Baugenossenschaft für Augsburg und Umgebung eG

**Allgemeine Baugenossenschaft**
**für Augsburg und Umgebung eG**
Reinöhlstraße 40 1/2
86156 Augsburg
Telefon: (0821) 21739-0
Mail: info@baugenossenschaft-augsburg.de
Internet: www.baugenossenschaft-augsburg.de
Vorstand: Helmut Lenz, Edwin Reif, Klaus Saur
Aufsichtsratsvorsitzender: Bernd Leopold

# Baugenossenschaft Eigenes Heim eG

Die Baugenossenschaft Eigenes Heim e.G. ist eine, seit über 80 Jahren bestehende Genossenschaft im Osten von Augsburg, die einst zur Wohnungsversorgung für Arbeiter der Fa. Prinz-Druck in Lechhausen gegründet wurde.
Gepflegtes Wohnen für unsere Mitglieder in einem bezahlbaren Umfeld mit guter Bausubstanz bildet auch heute noch die Grundlage aller geschäftlichen Aktivitäten. Wir errichten und vermieten Wohnungen für kleine u. große Familien, Singles und Senioren. Besonders stolz sind wir auf unsere Anlage „seniorengerechtes Wohnen im Eigenen Heim", die 2005 bezogen wurde und in 26 Wohnungen barrierefreies Wohnen bietet. Ergänzt wird die Anlage durch Gemeinschaftsräume von der Küche über eine Bibliothek bis hin zum Gymnastikraum. Gerade die langjährigen Inwohner unserer Genossenschaft schätzen die Möglichkeit, hier in vertrauter und absolut ruhiger Umgebung den Lebensabend zu genießen.

Aber auch der Althausbestand, der kontinuierlich renoviert und modernisiert wird, bietet mit seinen großzügigen Gartenflächen im Innenraum ein optimales Wohnumfeld gerade auch für junge Familien in verkehrsberuhigter Lage. Trotzdem sind Kindergärten, Schulen, öffentlicher Nahverkehr und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Das Lechhauser Zentrum am Schlößle und das Bürgerbüro können ebenso bequem erreicht werden, wie der Lech mit seinen Naherholungsmöglichkeiten.

**Baugenossenschaft**
**Eigenes Heim eG**
Derchinger Str. 62
86165 Augsburg
Telefon: (0821) 71 51 17
Mail: eigenesheim@gmx.de
Internet: www.baugenossenschaft-eigenes-heim.de
Vorstand: Horst Hinterbrandner, Udo Wöhr,
Iris Auernhammer
Aufsichtsratsvorsitzender: Ernst Schrupp

# Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Augsburg-Lechhausen eG

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Augsburg-Lechhausen e.G. wurde 1909 gegründet und ist somit eine der ältesten Wohnungsbaugenossenschaften Augsburgs.
Wir verwalten unseren Wohnungsbestand von 377 eigenen Wohnungen und 48 Garagen mit einer Gesamtnutzungsfläche von 22.903,15 Quadratmetern. Unser Wohnraumangebot geht von der 1-ZKB bis zur 100 m² Wohnung.
Als Genossenschaft sind wir insbesondere daran interessiert, unseren Mitgliedern modernisierten, zeitgemäß ausgestatteten und preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
Unsere Genossenschaft verfügt über eine geordnete Vermögens- und Finanzlage.
Alle unsere Wohnungen liegen im Stadtteil Lechhausen und haben eine sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Schulen und Kindergärten sind immer in der Nähe.

**Gem. Wohnungsbaugenossenschaft Augsburg-Lechhausen e.G.**
Lützowstraße 66 b
86167 Augsburg
Telefon: (08 21) 71 55 39
Mail: info@gwbg-augsburg.de
Internet: www.gwbg-augsburg.de
Vorstand: Edwin Karp, Jürgen Jordan, Heike Pachner
Aufsichtsratsvorsitzender: Christian Zobel

# WmG Wohnungsbau mit Gartenstadt eG

Die heute bestehende Genossenschaft hat ihren Ursprung in den Jahren 1919 und 1921, sowie 1924. Die Gründung fand am 28.02.1921 statt. Sie wurde im Jahre 1942 durch den Zusammenschluss von damals drei Genossenschaften gebildet.
Diese waren der Beamtenwohnungsverein eGmbH Augsburg, die Bauvereinigung Gartenstadt Augsburg-Spickel eGmbH Augsburg und die Süddeutsche Wohnungsbaugesellschaft eGmbH Augsburg. Derzeit bewirtschaften wir 646 Wohneinheiten und 31 gewerbliche Einheiten, sowie Garagen, Tiefgaragen- und Kfz-Abstellplätze in Augsburg.

Unsere Geschäftsstelle in der Georg-Brach-Str. 1

Der Großteil unserer Anwesen befindet sich im Antonsviertel, im Rosenau- und Thelottviertel sowie im Spickel.
Wir legen unseren Hauptschwerpunkt auf die ständige Modernisierung unseres Wohnungsbestandes bei sozial verträglichen Mieten.

**Wohnungsbau mit Gartenstadt eG**
Georg-Brach-Str. 1
86152 Augsburg
Telefon: (08 21) 34 34 650
Mail: info@wobau-gartenstadt.de
Internet: www.gartenstadt-augsburg.de
Vorstand: Rainer Miller, Brigitte Schafhauser, Julia Starke
Aufsichtsratsvorsitzender: Klaus Thiel

# Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Augsburg-Südwest eG

**Seit über 100 Jahren - Genossenschaftlich Wohnen**
**Im Süden Augsburgs, links und rechts der Wertach**

Promenadestr. 6 - Göggingen - Aufnahme von 1909

1909 und 1910 wurden zwei Genossenschaften zum Zweck der Wohnungsbeschaffung für die Arbeitnehmer der aufstrebenden Industriebetriebe in den damals noch selbstständigen Orten Pfersee und Göggingen gegründet.
Im 2. Weltkrieg verschmolzen die beiden Genossenschaften zur heutigen Wohnungsgenossenschaft Augsburg-Südwest eG.
Bis heute widmet sich unsere Genossenschaft dem vorrangigen Ziel eine gute, sichere und soziale Wohnungsversorgung für ihre Mitglieder zu schaffen.

Laufende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gewährleisten die Anpassung des Wohnungsbestandes an die jeweils aktuellen Standards im Wohnungsbau und an die Bedürfnisse der Bewohner.

Bestandsbau Pürnerstr. 7 u. 9, Metzstr. 37 und 39 - Pfersee

Neubautätigkeit im Bereich „altersgerechtes Wohnen“ mit barrierefreien Wohnungen im Niedrigenergiehaus-Standard berücksichtigte in der jüngsten Vergangenheit den wachsenden Wunsch nach möglichst langem Verbleib in der eigenen Wohnung.

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Augsburg-Südwest eG**
Metzstr. 42
86157 Augsburg
Telefon: (08 21) 52 82 32
Mail: info@gwga-sw.de
Vorstand: Margit Kresse, Stefan Weißbrod, Andreas Mögele
Aufsichtsratsvorsitzender: Franz Bader

# Postbaugenossenschaft Augsburg eG

In Augsburg wurde am 20. Mai 1911 die Baugenossenschaft des Bayerischen Post- und Telegraphenpersonals eGmbH gegründet. Im Jahre 1914 konnten – nach anfänglichen Schwierigkeiten – die ersten Wohnungen bezogen werden. Der Grundstein für eine lange und erfolgreiche Unternehmensgeschichte war gelegt.
Besondere Leistungen vollbrachte die Genossenschaft beim Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg. Trotz der wirtschaftlichen Lage wurde Wohnraum geschaffen, und zwar nicht nur in Augsburg, sondern im gesamten schwäbischen Raum.
Mit Stolz kann das Unternehmen mit seinen heute 1.185 verwalteten Wohnungen auf das in 101 Jahren Geleistete zurückblicken.
Die Aufgabe für die Zukunft wird es sein, den Bestand zu bewahren, zu pflegen und den Wohnanlagen dem Stand der Technik und den Bedürfnissen der Mieter anzupassen.
Gemeinsam Verantwortung übernehmen, Rechte und Pflichten fair verhandeln. Gerade in der heutigen Zeit ist ein persönlicher Umgang und gegenseitiger Respekt besonders wichtig.

**Postbaugenossenschaft**
**Augsburg eG**
Spicherer Str. 26
86157 Augsburg
Telefon: (08 21) 22 787-0
Mail: postbau-augsburg@t-online.de
Internet: www.postbau-augsburg.de
Vorstand: Peter Kretzinger, Ulrich Ziegler
Aufsichtsratsvorsitzender: Karlheinz Schaile

# Siedlungsgenossenschaft Augsburg - Firnhaberau eG

SGF ◆ WBF

**Seit 1920 „gut, sicher und sozial" wohnen bei der Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG**

Am 15.07.1920 wurde in Zeiten schlimmster Wohnungsnot die Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG gegründet. Bereits 1921 konnten die ersten Siedlungshäuser bezogen werden. Mit der Siedlung Firnhaberau entstand auch der heutige Augsburger Stadtteil Firnhaberau.
Von den Anfangsjahren bis in die 1950er Jahre wurden hauptsächlich Eigenheime erstellt, welche im Laufe der Zeit an ihre Bewohner übereignet wurden. Für den neuen Stadtteil wurde auch eine notwendige Infrastruktur wie Ladengeschäfte und eine Gaststätte errichtet. Auch heute noch prägt ein starkes Gemeinschaftsleben den Stadtteil und die Genossenschaft. Beim sommerlichen Siedlerfest am Hubertusplatz, oder bei der adventlichen Kinderweihnachtsfeier im Saal der Gaststätte „Der Neue Hubertushof" treffen sich die Mitglieder unserer Genossenschaft.
Seit den 1950er Jahren wurde verstärkt mit dem Mietwohnungsbau, auch in anderen Stadtteilen, begonnen. So konnte bis heute ein Bestand von 850 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 571 Garagen und Tiefgaragenstellplätze aufgebaut werden. Seit Jahren wird der Wohnungsbestand an die heutigen Erfordernisse von Energieeffizienz, Verbesserung des Wohnwertes und altersgerechtem Wohnen angepasst. Somit ist, zusammen mit dem in diesem Jahr geplanten größeren Neubauvorhaben, auch in Zukunft ein „gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen" bei der Siedlungsgenossenschaft Firnhaberau möglich, und getreu dem Motto des Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 ein „Gewinn für Alle / ein Gewinn für Augsburg".

**Siedlungsgenossenschaft**
**Augsburg - Firnhaberau eG**
Hubertusplatz 11
86169 Augsburg
Telefon: (08 21) 70 88 16
Mail: sgf-firnhaberau@t-online.de
Internet: www.sgf-firnhaberau.de
Vorstand: Rainer Beyer, Laurentius Bräutigam, Robert Spirk, Gerda Wager
Aufsichtsratsvorsitzender: Hans Peter Holland

# WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT AUGSBURG NORD-OST eG

Seit mehr als 100 Jahren stehen wir für Zuverlässigkeit und persönlichen Service. Unser oberstes Anliegen ist es, unseren Mitgliedern Wohnraum anzubieten, der optimal auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Mit unserem Immobilienstand von mehr als 430 Wohnungen im Stadtgebiet Augsburg können wir diesem Anspruch – fast immer – gerecht werden und nahezu jedem Mieter ein passendes Objekt vorstellen.

Darüber hinaus steht bei uns ein zuvorkommender, aufmerksamer Service im Vordergrund, der den individuellen Bedürfnissen unserer Mitglieder flexibel und kompetent gerecht wird. Dazu gehört auch, dass wir einen kontinuierlichen Kontakt zu unseren Mietern pflegen und selbst Sonderwünsche zügig und flexibel realisieren.

Da sich der Firmensitz in unmittelbarer Nähe unserer Immobilien befindet, sind wir für unsere Mitglieder und Mieter ideal zu erreichen. Gerne stehen wir ihnen zur Verfügung, um konkrete Anliegen persönlich zu besprechen. Wir liegen großen Wert auf eine fundierte Qualifikation unserer Mitarbeiter, die zum Teil bereits seit vielen Jahren für uns tätig sind.

**Wohnungsgenossenschaft**
**Augsburg Nord-Ost eG**
Reischlestraße 33
86153 Augsburg
Telefon: (08 21) 30 956
Mail: info@wno-augsburg.de
Internet: www.wno-augsburg.de
Vorstand: Rosemarie Gritschneder,
Siegfried Krammer, Ronald Kandler
Aufsichtsratsvorsitzender: Klaus Strehle

# Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG

## Gut und sicher Wohnen - ein Leben lang!

Die Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG wurde 1899 gegründet und ist somit seit mehr als 100 Jahren ein zuverlässiger Partner für seine Mitglieder.

Mit fast 2000 Wohnungen von Neu-Ulm, Augsburg, Stadtbergen, Kaufbeuren, Buchloe, Kempten bis Lindau sind wir im Regierungsbezirk Schwaben vertreten.

Unser Angebot an Mietwohnungen reicht von der 1 Zimmerwohnung ab ca. 38 qm über gut geschnittene und attraktive 2 und 3 Zimmerwohnungen bis zu familienfreundlichen 4-Zimmerwohnungen.

Die Wohnungen sind weitestgehend mit modernen Standards ausgerüstet.

Die Wohnungsstandorte der WES

Verwaltungsgebäude Schertlinstr. 14a in Augsburg

**Wohnen bei der WES bedeutet:**

- Angemessene bezahlbare Mieten
- Bedarfsgerechtes und sicheres Wohnen für mehr Lebensqualität
- Alt und Jung unter einem Dach
- Wohnrecht auf Lebenszeit
- Schöne Wohnanlagen zentrumsnah

**Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG**
Schertlinstr. 14 a
86159 Augsburg
Telefon: (0821) 25 92 82 00
Mail: info@wes-eg.de
Internet: www.wes-eg.de
Vorstand: Leonhard Gastl, Manfred Mairock, Karl-Heinz Probst, Hermann Strehle
Aufsichtsratsvorsitzender: Johann Gröninger

Wohnsiedlungsgemeinschaft
**NEUE HEIMSTÄTTE eG**

Die Augsburger Wohnsiedlungsgemeinschaft Neue Heimstätte eG wurde im Jahre 1949 in Zeiten der Wohnungsnot gegründet. Mit rund 650 soliden Wohnungen ist sie in Augsburg-Haunstetten, Augsburg-Kriegshaber sowie im angrenzenden Königsbrunn vertreten.

**Wohnsiedlungsgemeinschaft**
**Neue Heimstätte eG**
Inningerstr. 24
86179Augsburg
Telefon: (08 21) 80 89 6-6
Mail: info@neue-heimstaedte.de
Internet: www.neue-heimstaedte.de
Vorstand: Jochen Plunger, Herbert Czech,
Holger Kunstmann
Aufsichtsratsvorsitzender: Ulrich Höfele

**Die Augsburger Wohnungsgenossenschaften danken allen**

# Inserenten

# Mit Techem Smart System werden aus Ihren Immobilien echte Energiebündel.

**Wer Energie effizient nutzt, hat mehr davon. Mit der neuen Mehrwert-Plattform Techem Smart System.**

60 Jahre Techem
WIR LIEBEN ENERGIESPAREN

Eine Lösung, viele Leistungen: Gesteigerte Qualität und Schnelligkeit für Ihre Abrechnung. Laufendes Gerätemonitoring zur automatischen Prüfung Ihrer Funkerfassungsgeräte. Den energetischen Zustand Ihrer Immobilien immer im Blick, optimiertes Verbrauchsverhalten durch Energiemonitoring und garantiert mehr als 6 % Energieeinsparung mit adapterm. Techem Smart System – einfach clever.

Techem Energy Services GmbH
Regionalzentrum München
Messerschmittstraße 7 · 80992 München
Tel.: 089/35 09 05-0 · Fax: -701 · www.techem.de

techem

SpardaGiro
mit Kontowechsel-Service
0
Gebühren
Aufwand
Komma nix wechseln!
Meine Empfehlung:
Der kostenlose Wechselservice zum kostenlosen Girokonto - weil Zufriedenheit die beste Basis für Vertrauen ist!
Auch online unter www.sparda-a.de
Augsburg - Kempten - Memmingen - Neu-Ulm - Lindau
Sparda-Bank
freundlich & fair
Telefon: 08 21 / 3 20 70

Wir haben eine Lieblingswirtschaft, die heimische.
team m&m
Wir vergeben unsere Aufträge vorzugsweise an Betriebe hier vor Ort. So übernehmen wir als örtliches Unternehmen eine besondere Verantwortung für unsere Region.
Stadtwerke Augsburg | Von hier. Für uns.
swa
Energie Wasser Verkehr

**20.000**

**Erkrankungen durch Legionellen**

Schützen Sie Ihre Mieter!

## Legionellenprüfung für Ihre Sicherheit

- Trinkwasser-Probenahme durch zertifizierte Mitarbeiter
- Analyse in zugelassenen Labors
- Ergebnismeldung an das Gesundheitsamt
- Archivierung nach gesetzlichen Vorgaben
- Beratung und Unterstützung im Befundfall
- Höchste Servicekompetenz – millionenfach bewährt

**Einer für Alles. Alles für Sie.**

Ihr zuverlässiger Dienstleister für die Wohnungswirtschaft – seit mehr als 60 Jahren auch in Ihrer Nähe.

www.brunata-metrona.de
trinkwassertest@brunata-metrona.de

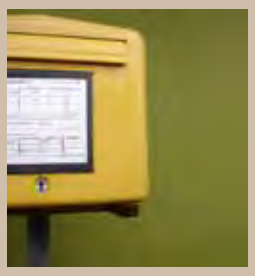
BRUNATA METRONA

*Qualität, die zählt!*

dialog:zone

marketing
extern
individuell

# Ihre Werbung - unser Job



## Damit Ihr Marketing gelingt und Sie den Kopf frei haben.

**Wir bieten Ihnen:**

- Entwicklung von Logos und einheitlichem Corporate Design
- Gestaltung Ihres Auftritts im Internet
- Fotografie und Retusche
- Schilder, Banner und Beklebungen aller Art
- Texte für Ihre Werbung
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Kommunikations- und Werbemittel
- Maßgeschneiderte Direktmarketingkampagnen
- Gestaltung und Umsetzung Ihrer Drucksachen
- Planung und Realisierung von Events und Veranstaltungen

**dialog:zone gmbh** ▪ donauwörther straße 6 ▪ 86405 meitingen ▪ www.dialogzone.de ▪ info@dialogzone.de

# Gut versichert wohnen!

Versicherungslösungen für die
Wohnungsunternehmen im VdW Bayern

**Ghirardini-TdW**
Versicherungsvermittlungs- und betreuungsdienst GmbH

**www.gtdw.de**

Die **VdW Bayern Treuhand** bietet den Unternehmen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft in Bayern – und insbesondere den Baugenossenschaften – ein breites Leistungs- und Beratungsspektrum:

VdW Bayern Treuhand

- Rechnungslegungsservice/Erstellung Jahresabschluss
- Hausbewirtschaftung Neubau/Modernisierung
- Überwachungsprüfung für den Aufsichtsrat/Innenrevisionen
- Betriebliche Altersversorgung
- Geschäftsbesorgung
- Finanzmanagement
- Personalvermittlung
- Unternehmensplanung
- Portfoliomanagement
- Investitionsrechnungen
- Projektsteuerung und Baubetreuung
- RASt-Verfahren (Rechnungs-Analyse-System)
- Verkehrssicherung
- Datenschutzberatung
- Mieter-Analyse

Dafür steht bei der VdW Bayern Treuhand langjähriges, erfahrenes Personal zur Verfügung.

**Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH,** Stollbergstr. 7, 80539 München
Telefon: (089) 290083-0; email: treuhand@vdwbayern.de; www.vdwbayern.de

Konzept & Layout: dialogzone.de

# Gemeinschaftliche Sonderpublikation der Wohnungsgenossenschaften in Augsburg

Das Jahr 2012 wurde von den Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Aus diesem Anlass möchten die Augsburger Wohnungsgenossenschaften mit dieser Broschüre über ihre Tätigkeit, aber auch über ihre Vielfalt und ihre über 110-jährige Geschichte, informieren.

**„Genossenschaften sind eine Erinnerung an die international Gemeinschaft, dass es möglich ist, sowohl nach wirtschaftlicher Rentabilität als auch sozialer Verantwortung zu streben“**
(Ban Ki-moon, Generalsekretär der Vereinten Nationen, zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012).

## Teilnehmende Wohnungsgenossenschaften

**Allgemeine Baugenossenschaft für Augsburg und Umgebung eG**

**Baugenossenschaft Eigenes Heim eG**

**Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Augsburg-Lechhausen eG**

**Wohnungsbau mit Gartenstadt eG**

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Augsburg-Südwest eG**

**Postbaugenossenschaft Augsburg eG**

**SGF Siedlungsgenossenschaft Augsburg - Firnhaberau eG**

**Wohnungsgenossenschaft Augsburg Nord-Ost eG**

**Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG**

**Wohnsiedlungsgemeinschaft Neue Heimstätte eG**