100 JAHRE

JUBILÄUMSAUSGABE

1921-2021

Mein Zuhause

WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Die Macher der Anfangszeit: Ludwig Thumshirn, Karl Keim und Georg Enzner

Früheres Verwaltungsgebäude

Geheimrat-Dr.-Dörfler-Straße 1950er-Jahre

Georg Enzner, Ludwig Thumshirn und Karl Keim v. l.

Am Bärenbühl 2-6

Kaadener Straße 2-12

Luftbild von 1960, unten Kaadener Straße, oben Steinleinsfurt

Mein Zuhause

WG-Eigenheim
WEIßENBURG

www.eigenheim-weissenburg.de

100 JAHRE 1921-2021

EDITORIAL

Ganz ehrlich: Als das Eigenheim Weißenburg auf mich zukam, war ich zunächst skeptisch. Ein journalistisches Heft über ein Firmenjubiläum? Unsicher, ob das klappt. Da prallen Journalismus und PR doch frontal aufeinander. Dieser innere Konflikt war auch während der Heftproduktion manchmal zu spüren. Ist das noch Journalismus oder schon Öffentlichkeitsarbeit? Sagen wir mal so: Viel Kritik am Eigenheim werden Sie, liebe Leserinnen und Leser, nicht finden. Aber das liegt vor allem daran, dass es kaum eine gibt. Und glauben Sie mir, ich habe durchaus gesucht. Zudem hatte ich ein wenig Zweifel aufgrund des Themas: Da trifft ein junger Mensch auf eine „alte" Genossenschaft. Ob das Experiment gelungen ist, können Sie selbst beurteilen. Für mich jedenfalls liegt genau darin das Spannende an diesem Magazin.

Dieses Heft soll ein Zeitdokument sein. Wohnen gestern, heute, morgen – das zeigt sich an der Geschichte und den Projekten von Eigenheim, dem größten Wohnungsanbieter im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Doch wo fängt die Arbeit einer Genossenschaft an und wo hört sie auf? Die Reportagen, Porträts und Interviews in diesem Heft sollen das transparent machen. Die meiste Arbeit läuft im Hintergrund ab, kaum bemerkbar. Das Magazin soll zeigen, was geleistet wird, damit es die Mieterinnen und Mieter möglichst bequem haben. Das lesen Sie unter anderem in der Reportage „Ein Tag im Eigenheim" (Seite 8) oder auch in dem Porträt von Norbert Dinkelmeyer (Seite 14).

Gleichzeitig wäre Eigenheim nichts ohne seine Mieter. Zum Beispiel Philipp Allertseder und Franziska Müller (Seite 38), die sich in jungen Jahren für das Eigenheim entschieden haben, aber auch erklären, wo die Genossenschaft noch Potenzial hat (klassische PR-Sprache übrigens). Für die Fotostrecke (Seite 20) habe ich mir frei nach dem Dichter Christian Morgenstern den Spruch „Zeige mir, wie du wohnst, und ich sage dir, wer du bist" zu Herzen genommen und einen Blick in die Wohnungen geworfen, früher wie heute. Bei den Projekten der vergangenen Jahre stechen zwei heraus. Am Beispiel der Sonnenhäuser lässt sich gut erklären, wie ein Projekt abläuft (Seite 22). Aktuell steht die Umgestaltung des Quartiers an, in dem alles begonnen hat: Steinleinsfurt. Hier wird nun der Grundstein für die Zukunft gelegt – dafür müssen Mieterinnen wie Sonja Gruber umziehen (Seite 34). Das Heft bildet auch das Jubiläumsjahr 2021 ab. Wundern Sie sich also nicht, wenn Sie die eine oder andere Corona-Maske entdecken.

Das Magazin geht auch über die Weißenburger Stadtgrenzen hinaus. In einem Gastbeitrag (Seite 30) diskutieren Hans Maier und Andreas Pritschet, Verbandsdirektoren des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen, die Zukunft des Modells Genossenschaft. Besonders ans Herz legen möchte ich Ihnen zum Schluss den flammenden Appell von Martin Okrslar, dem Gründer einer jungen Genossenschaft in Oberbayern (Seite 33). Er ruft dazu auf, in einer Bestandsgenossenschaft nicht alles als selbstverständlich hinzunehmen. „Viele Leute wissen oft gar nicht, wie viel harte Arbeit das ist."

Viel Freude und viele Erkenntnisse beim Lesen wünschen...

BASTIAN MÜHLING (Texte & Fotos, links im Bild) und SVEN KATHEDER (Grafik & Design, rechts)

BASTIAN MÜHLING, 23, hat den Bachelor „Journalistik" an der Katholischen Universität Eichstätt und in Medellín, Kolumbien, abgeschlossen. Aktuell studiert er den Master „Interkulturelle Europastudien" in Regensburg und Madrid. Neben seinem Studium absolviert er als Stipendiat des „Instituts für Journalistenausbildung" ein Volontariat bei der „Passauer Neuen Presse". Zudem ist er als freier Mitarbeiter und Redakteursvertretung im Verlag der „Nürnberger Nachrichten" tätig, unter anderem auch beim „Weißenburger Tagblatt".

SVEN KATHEDER, 38, ist Mediengestalter und Designer. Er hat als Layouter und Bildbearbeiter Aufträge für „TVDirekt", „Madeleine", den „Kicker" oder die „Cosmopolitan" bearbeitet. Seit 2005 ist er für Gestaltung und Design verschiedener Printprodukte des Verlages Braun & Elbel zuständig und entwickelte die Marken „Carpe diem" und „Wirtschaftskompass Altmühlfranken" federführend. Seit 2020 ist er der Leiter für Grafik und Design der Werbeagentur be media, die ein neuer Teil des Hauses Braun & Elbel ist.

Mein Zuhause
WG-Eigenheim WEIßENBURG

1921 bis 2021 – kleine und große Veränderungen im Eigenheim

In 100 Jahren hat sich die Stadt Weißenburg und mit ihr die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim stetig weiterentwickelt. Sieht man sich nur die Bevölkerungsentwicklung in Weißenburg an – in 1921 hatte Weißenburg ein wenig über 10.000 Einwohner, heute sind es fast 19.000 Einwohner –, so kann man ablesen, wie sich Weißenburg verändert hat. Mit diesem Wachstum ist auch die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim zum größten Wohnungsanbieter in der Stadt und im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen geworden. Angefangen von der Schlichtwohnung in den 1920er-Jahren, als die Mitglieder am Hausbau der Genossenschaft noch aktiv beteiligt waren, über die Vielzahl von im Schnellbau erstellten Flüchtlingswohnungen nach dem Zweiten Weltkrieg bis zum ökologischen Neubau in den letzten Jahren musste der gesamte Bestand immer wieder erweitert, angepasst und modernisiert werden.

Die Menschen, die Mitglieder und die Mieter der Wohnungsgenossenschaft haben dabei alle Krisen der Zeit durchgestanden. Aus Kindern in der Wohnungsgenossenschaft wurden Erwachsene, aus Erwachsenen wurden Eltern und aus Eltern wurden Großeltern. Manche unserer Mieter wohnen 60 Jahre und mehr bei uns in der Genossenschaft. Sie können über all die Krisen der Zeit berichten, sei es über die Not in der Gründerzeit, erfahren noch durch ihre Eltern und Großeltern, sei es über die Zeit des Nationalsozialismus und den Zweiten Weltkrieg oder über das Leid, das Flüchtlingselend und die Not der Nachkriegszeit. Dann kam das Wirtschaftswunder, die erste Wirtschafts-, die Öl- und die Flüchtlingskrise sowie in der jetzigen Zeit die Klimakrise. All dies war prägend für die Gesellschaft, all dies war aber auch sehr prägend für die Mieter und Mitglieder unserer Genossenschaft. Zwei Schlagworte sind in dieser Zeitreise aber immer gleich geblieben für unsere Mieter – „Wohnen" und „Sicherheit". Seit 100 Jahren erfüllen wir als Wohnungsgenossenschaft Eigenheim jene beiden Begriffe für unsere Mieter mit Leben.

„Das genossenschaftliche Wohnen gewährleistet einen Schutz vor Verdrängung und Kündigung, der über die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen hinausgeht und zur individuellen Existenzsicherung beiträgt. Insofern handelt es sich um bestandssicheren Wohnraum, der in dieser Hinsicht mit individuellem Wohneigentum nahezu vergleichbar ist", so der Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen aus dem Jahre 2004.

Die Existenzsicherung, also das Recht auf eine bestandssichere Wohnung, gilt heute mehr denn je. Es gibt dazu Bestrebungen, dieses Recht sogar im Grundgesetz zu verankern. Für Wohnungsgenossenschaften ist und wird dies immer ein Grundprinzip sein. Und wenn man einmal 100 Jahre jung ist und sich in seiner gesamten Geschichte am Wohnungsmarkt bewährt hat und von den Mietern gespiegelt bekommt, dass sie stolz sind, bei uns zu wohnen, erfüllt uns dies als Vorstand und Aufsichtsrat mit großer Freude.

Für uns als Verantwortliche bedeutet das Jubiläum aber auch, die kommenden, großen Herausforderungen mit den Mitgliedern zum Wohle der Genossenschaft anzunehmen und zu gestalten. Eine große Herausforderung wird sein, mit der weltweiten Klimaveränderung umzugehen. Immer wärmere Sommer, immer wärmere Städte bedeuten eine andere Art der Dämmung und Klimatisierung der Gebäude. Das in 2021 verabschiedete Klimaschutzgesetz verpflichtet uns, unseren Wohnungsbestand in den nächsten Jahren und Jahrzehnten klimaneutral umzubauen. Hierbei geht es nicht nur um Beheizung oder Kühlung, nein, es geht auch um Stromerzeugung oder die Integration der E-Mobilität in den Bestand. Weiter wird es wichtig sein, den demografischen Wandel in den nächsten Jahren zu meistern. Unsere Mieter werden immer älter, die Baby-Boomer-Generation kommt in das Rentenalter, und so müssen wir Wohnungen und Wohnformen anbieten, die diesen Menschen gerecht werden. Das betrifft die Erreichbarkeit der Wohnung, die Wohnungsgrundrisse, das heißt aber auch, Ideen zu entwickeln, wie sich gegebenenfalls mehrere Mieter eine Wohnung teilen können, und für diese eine Grundversorgung zu gewährleisten.

Die Schere zwischen Arm und Reich klafft in den letzten Jahren immer weiter auseinander. Bezahlbarer Wohnraum gerade für kinderreiche Familien, Alleinerziehende oder Senioren ist für die angespannten Wohnungsmärkte in den bayerischen Städten von enormer Wichtigkeit. Auch wir als Eigenheim wollen uns vor dieser Herausforderung nicht verschließen. Wir werden uns bei den Neubauprojekten der nächsten Jahre auch wieder mit gefördertem Wohnungsbau beschäftigen. Dazu ist es aber dringend notwendig, dass wir

Eigenheim in Zahlen

Anzahl der Wohnungen: 841

Anzahl der Mitglieder: 1.131

Anzahl der Anteile: 11.911

Anzahl der Mitarbeiter: 14

dauerhafte und stabile Rahmenbedingungen bei der Wohnraumförderung durch den Freistaat Bayern und den Bund erhalten. Nur so können wir gewährleisten, dass sozialer Wohnungsbau möglich ist.

Ein weiteres Stichwort für die zukunftsfähige Entwicklung unserer Genossenschaft ist die Digitalisierung. Hierbei geht es nicht allein um die digitale Weiterentwicklung unserer internen Prozesse und um die zeitgemäße Bewirtschaftung unseres Bestandes mit einem digitalen EDV-System. Hierbei müssen und wollen wir auch Angebote für unsere Mieter schaffen, wie beispielsweise eine App, welche die Mieter minutengenau über einen Aufzugstillstand informieren kann. Vielleicht die größte Herausforderung aber wird die Erneuerung unseres Bestandes darstellen. Der Lebenszyklus eines Vermietungsobjektes im Geschosswohnungsbau ist ungefähr ein Zeitraum von 100 Jahren. Mit unserem Jubiläum erreicht eine Vielzahl unserer Häuser in den nächsten Jahren das Bewirtschaftungsende. Somit müssen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten ungefähr 25 Prozent unserer Wohnungen erneuert werden.

Zusammengefasst lässt sich sagen: Wir müssen heute die Weichen für die Zukunft unserer Genossenschaft stellen, wir müssen unseren Bestand nachhaltig umbauen. Nachhaltigkeit ist heute ein strapazierter Begriff und viele Interessengruppen definieren ihre eigene Nachhaltigkeit. Laut dem Rat für nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung bedeutet Nachhaltigkeit aber Umwelt-, soziale und ökonomische Gesichtspunkte gleichberechtigt zu berücksichtigen. Nachhaltiges, zukunftsfähiges Wirtschaften meint, dass wir den nachfolgenden Generationen ein intaktes, ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen. Dies war auch schon unseren Gründervätern bewusst. In Paragraf 2 unserer Satzung verankerten sie: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung." Wir als Vorstand und Aufsichtsrat handeln nach diesem Motto und getreu unseres Leitspruches „Wohnungsgenossenschaft Eigenheim – mein Zuhause".

Die wechselvolle und in vielen Teilen auch spannende Geschichte der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim zu erzählen, würde Bände füllen. Wir wollten aber mit diesem journalistischen Magazin vor allem das Hier und Jetzt des Jubiläumsjahres 2021 dokumentieren. Der Journalist Bastian Mühling, dem von unserer Seite großer Dank für die umfangreichen Recherchen und die gelungenen Artikel gilt, hat als freier, fachkundiger und vor allem unabhängiger Beobachter einen Blick auf unsere Wohnungsgenossenschaft und auf die Zeit und deren Zeitgenossen in 2021 geworfen.

Ihnen, liebe Mitglieder und Mieter, danken wir für Ihre Treue zum Eigenheim, in der Hoffnung, dass Sie uns die nächsten Jahre, Jahrzehnte, am besten die nächsten 100 Jahre gewogen bleiben. Viel Spaß beim Lesen dieses Magazins.

Für den Vorstand THOMAS HANKE (links im Bild)

Für den Aufsichtsrat BERND KÖRZENDÖRFER

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

INHALTS VERZEICHNIS

8-11

MfG, Ihr Eigenheim

Falsch parkende Autos, Nachbarschaftsstreit und große Emotionen: Ein ganz normaler Arbeitstag.

12-13

Genossen-schafts-Knigge

Was ist eine Genossen-schaft – und wenn ja, wie viele?

14-15

Der Modernisierer

Norbert Dinkelmeyer hat Eigenheim über Jahrzehnte geprägt. Was von ihm bleibt.

16-19

„Bitte keine goldenen Türklinken"

Die Eigenheim-Macher im Gespräch mit OB Jürgen Schröppel.

20-21

Zeig mir, wie du wohnst...

Zwischen Not von früher und Anspruchsdenken von heute: Einblick in die Wohnungen.

22-23

„Die Sonne schickt keine Rechnung"

Die Sonnenhäuser sind das Vorzeigeobjekt von Eigen-heim. Wie ein Projekt abläuft.

Mein Zuhause
WG-Eigenheim WEIßENBURG

INHALTS VERZEICHNIS

28-29

Umfrage unter Prominenten

Wie Politiker und Unternehmer die Zukunft des Wohnens in Weißenburg sehen.

24-27

Die Geschichte von Eigenheim

Von 117.000 Mark zu Millionenprojekten: Ein Rückblick in fünf Kapiteln.

30-31

„Traditionelle Rechtsform mit Zukunft"

Gastbeitrag der Verbandsdirektoren des VdW Bayern.

32

Kommentar

Sind Genossenschaften noch zeitgemäß?

33

Eine Frage des Alters?

Unterschiedliche Herausforderungen für junge und alte Genossenschaften.

34-37

Das Herz wird umgebaut

In Steinleinsfurt startet das größte Projekt der Geschichte. Was das für die Mieter bedeutet.

38-39

Jammern auf hohem Niveau

Wie lebt es sich in einer Eigenheim-Wohnung? Zwei junge Mieter erzählen.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Wohnungsgenossenschaft Eigenheim eG • Steinleinsfurt 27, Weißenburg

AUTOR/V.i.S.d.P.
Bastian Mühling • Dr.-Karl-Bergler-Str. 4, Weißenburg

LAYOUT & DESIGN
be media – Werbeagentur
www.be-media.de
Wildbadstr. 16-18, Weißenburg

DRUCK
Buch- & Offsetdruckerei Braun und Elbel
Wildbadstr. 16-18, Weißenburg

BILDVERWEISE
Titel (Felix Oeder/be media), Inhalt (Bastian Mühling/Wohnungsgenossenschaft Eigenheim/Fotostudio Höttingen/Norbert Dinkelmeyer/Stadtarchiv Weißenburg/Felix Oeder/Fotoladen Marion Stoye/Tobias Koch/Günther Ullmann/Fotostudio Formann/WT Archiv/Rainer Lentz/Fotoladen Weißenburg/VdW Bayern/Birgit Davies/Robert Renner/ADA Archäologie)

Ein Tag im Eigenheim

7.15 Uhr. Stefan Heinrich sperrt auf, die erste Zigarette brennt da schon, und das Eigenheim erwacht zum Leben. Heinrich – Spezi in der Hand, die Arbeitskleidung mit weißen Farbtupfern bedeckt – schlurft in Richtung Garage, grüßt noch kurz den Chef, dann düst er in Richtung Kaadener Straße ab. Ein paar Räume weiter lüftet Bianca Meyer das Großraumbüro. Vor dem Eigenheim liegt ein ganz normaler Arbeitstag. Wäre es nicht Mittwoch, der 31. März, der letzte Tag im Monat.

7.30 Uhr. Noch bevor der erste Anruf kommt, führt Geschäftsführer Thomas Hanke (oben im Bild) in die Herzkammer des Eigenheims. Besser gesagt sind es zwei: ein Raum wie eine große Speisekammer und eine der wertvollsten Kaffeeküchen in Weißenburg. Im ersten Raum riecht es nach Holz und Papier. Kein Wunder, in hohen Regalen lagern die Bestandsakten und damit die Dokumentation jahrelanger Arbeit. Manche Projekte, wie die Rothenburger Straße 16, füllen mehrere Regale. „Was da an Gehirnschmalz drinsteckt", sagt Hanke. Nur der schwarze Anzug in der Ecke mag nicht zu dem Aktenraum passen. Es ist ein Notfall-Anzug von Hanke. Man kann ja nie wissen, wer vorbeikommt.

Im zweiten Raum wird es schon bald nach Kaffee riechen. Doch die Kaffeemaschine ist nicht das einzig Wertvolle in dem Zimmer. Auf zwei Holzbrettern hängen rund 300 Schlüssel für die 69 Anwesen von Eigenheim. Mittlerweile sind alle Farben schon doppelt und dreifach besetzt. Über den Schlüsselbändern stehen Abkürzungen wie Kaa für Kaadener Straße, Stei für Steinleinsfurt oder Spo für Alter Sportplatz. Mit diesen Schlüsseln kommt man überall hinein, nur nicht in die Wohnungen. Es ist der ganze Besitz von Eigenheim, und das auf gerade einmal zwei Quadratmetern.

7.50 Uhr. Stadtrundgang mit dem Chef. Erste Station: die Sonnenhäuser am Alten Sportplatz. So kitschig es klingt, aber das Wetter könnte nicht besser sein. Die Sonne scheint, natürlich. Vögel zwitschern. Kaum steht Thomas Hanke zwischen den beiden Sonnenhäusern, lässt die erste Mieterin ihren Kaffee auf dem Terrassentisch stehen und läuft auf ihn zu. „Darf ich Sie etwas fragen, wenn Sie schon mal da sind?", ruft sie. Die Mieterin möchte einen Sichtschutz zum Nachbarn anbringen. „Ja, das können Sie schon machen. Sie dürfen bloß den bestehenden nicht zerstören", antwortet ihr Hanke.

Nach dem Gespräch nickt er dem Nachbarn auf dessen Terrasse zu und grüßt ihn wie selbstverständlich mit Namen. Dass hier jeder Hanke kennt, überrascht nicht. Dass Hanke aber auch jeden kennt, schon. Bei über tausend Mietern.

8 Uhr. Im Eigenheim schaltet Bianca Meyer den Anrufbeantworter aus. Feuer frei also für tropfende Heizkörper im Schlafzimmer, falsch parkende Autos und herumstehende Trampoline. Doch es bleibt vorerst ruhig.

Die ständige Erreichbarkeit ist zwar für den Mieter gut, manchmal wird es aber auch übertrieben. „Am Wochenende rufen manche an und beschweren sich, dass die Nachbarn schauen, wenn sie im Bikini im Garten liegen", erzählt Thomas Hanke. Andere wählen die Notfallnummer, weil der Wasserhahn tropft. In so einem Fall sagt Hanke dann: „Das habe ich zur Kenntnis genommen. Schönen Sonntag noch."

8.30 Uhr. Weiter geht die Rundfahrt durch Weißenburg. „So etwas mache ich alle vier bis sechs Wochen", erzählt Hanke. Mit den Mietern unterhalten, die Gebäude inspizieren und die aktuellen Baustellen besichtigen. Wie hier in der Kaadener Straße, das Wasser läuft nicht mehr richtig ab, das Pflaster ist krumm und buckelig. Also wird der Garagenhof neu gepflastert. Norbert Jobst (im Bild) und Helmut Nowak vom Eigenheim

schaufeln gerade mit ihren Baggern die Erde in rote Wannen. Hanke steht daneben und sagt: „Wir machen jetzt den Garagenhof und die Müllhäuser und dann haben wir hier wieder zehn bis 15 Jahre Ruhe." Erkenntnisse daraus: Den Bestand in Schuss halten macht viel Arbeit. Und: Das Eigenheim denkt eher in Jahrzehnten als in Jahren.

9 Uhr. Ein Eigenheim-Haus weiter schneidet Stefan Heinrich (Bild links unten) den Isolierschaum von der Tür. Anfang März wurde die Wohnung leer, bis Mai richtet das Eigenheim sie wieder her. Zum großen Teil arbeitet er alleine, bei größeren Arbeiten helfen ihm Jobst und Nowak. Hier in der Kaadener Straße hat Eigenheim die größte Dichte an Wohnungen. Der Quadratmeter-Preis liegt bei maximal 6,40 Euro, alles typisch 1950er-Jahre, nach dem Krieg ließen die Eigenheim-Macher Ludwig Thumshirn und Georg Enzner viel bauen. Es gibt ein Bild von damals, Thumshirn und Enzner stehen mit ihren Mercedes-Autos in einer leeren Kaadener Straße. Keine Autos weit und breit. Hanke meint: „Heute könnten wir die Garagen dreimal vermieten."

9.30 Uhr. Zurück im Büro. „Läuft das wichtigste Gerät schon?", fragt Hanke und meint die Kaffeemaschine. Dann erklärt er seinen Kollegen ein Problem auf dem Bau. Vor der Garage in der Kaadener Straße steht ein Motorrad, behindert die Bauarbeiten und keiner weiß,

wem es gehört. Hanke schüttelt den Kopf. Lassen sie das Motorrad abschleppen, muss Eigenheim selbst zahlen. Als Hanke seiner Mitarbeiterin Katrin König (im Bild) das Foto zeigt, fällt ihr der Name ein. Ein kurzer Anruf genügt. „Das ist Wohnungsgenossenschaft live."

9.54 Uhr. Das Telefon klingelt, Bianca Meyer nimmt ab. In der Rothenburger Straße 23 lässt sich eine Balkontür nicht mehr öffnen. Meyer macht sich ein paar Notizen und legt dann einen neuen Auftrag im System an. Es dauert keine fünf Minuten, schon ist der Auftrag an den Handwerker raus. Der wiederum kontaktiert den Mieter und macht einen Termin aus. Entspannter geht es kaum, aus Mieter-Sicht. Oder, wie Meyer sagt: „Unsere Mieter sind schon sehr verwöhnt."

Genau das ist einer der großen Vorteile von Eigenheim. Geht etwas an der Wohnung kaputt, muss man sich um nichts kümmern. Eigenheim organisiert und

zahlt die Reparatur. Eine Ausnahme gibt es freilich: „Wenn es der Mieter selbst kaputt macht, muss er die Kosten tragen", sagt Johann Lang, kaufmännischer Leiter. Beispiel gefällig? Ein Mann habe einmal die Tür eingeschlagen, weil er nicht zu seiner Liebsten hineingekommen ist. Da musste er selbst zahlen.

10.10 Uhr. Mittwoch ist Zahltag im Eigenheim. Katrin König fährt ihren Arbeitstisch hoch, neben ihr stapeln sich die Rechnungen, auf dem Bildschirm wartet das neue System. „Wir arbeiten seit Januar mit einer neuen wohnungswirtschaftlichen Software", sagt sie. Der Vorteil: Alles läuft digital. Den Stapel mit Rechnungen könnte sie sich sparen, die Software sammelt das automatisch. Aber so ganz trauen sie dem System noch nicht. „Das ist schon eine Umstellung", meint König. Deswegen lieber noch einmal die Rechnungen prüfen.

So oder so verschreibt sich das Eigenheim bei der Buchhaltung einer vierfachen Kontrolle als Grundprinzip. Zuerst gibt Bianca Meyer die Rechnung ein, dann geht Katrin König drüber, danach Techniker Andreas Dill und zum Schluss erteilt Hanke die Freigabe.

Und wie läuft das bei den Mieten? Die sogenannte Sollstellung hat Johann Lang (oben rechts im Bild) schon vorbereitet, König geht noch einmal drüber und schickt es dann an Hanke. Die Mieten werden am dritten Werktag automatisch eingezogen. Wer bis dahin nicht zahlen kann, bekommt noch mal eine Frist bis Mitte des Monats. „Da sind wir aber sehr human", erklärt König. Vielleicht einmal im Jahr müsse man deswegen zum Anwalt. Und das bei 1.182 Mietverträgen.

11.30 Uhr. Teamsitzung, im Eigenheim heißt das noch Besprechung statt Meeting. Einmal die Woche versammelt sich die Belegschaft im Großraumbüro. Und dann geht es reihum. Frau Meyer? „Alles sehr ruhig am Telefon." Herr Lang? Schüttelt den Kopf. Frau König? Zeigt das Foto von einem Trampolin in einem Garten in Steinleinsfurt, das da eigentlich nicht stehen darf. „Da fangen wir gar nichts an, sonst kommen die Leute mit dem Swimmingpool", sagt Hanke.

Dann folgt ein Schnelldurchlauf durch den Wohnungsbestand. Die Straßennamen fliegen hin und her – Traber 1 hier, Dörfler 47 dort. Ohne Ortskenntnis (und Google) ist man verloren. Es fallen Sätze wie: „Satzinger wird auch leer auf der 2." Fast so, als wäre das Eigenheim ein Krankenhaus. Es geht dann noch um die kleineren Probleme der Mieter (nächtliche Ruhestörung, Tapeten, Duschabtrennungen) und die etwas größeren Sorgen der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim (archäologische Untersuchungen in Steinleinsfurt). Die Sitzung beschließt Thomas Hanke mit einer positiven Nachricht: Der Jahresabschluss sei fertig, mit einem guten Gewinn. Aber: „Das werden wir in den nächsten Jahren auch brauchen."

12.02 Uhr. Mittagspause. Thomas Hanke holt sich etwas zum Essen, Bianca Meyer macht in einer halben Stunde Feierabend. Und für Marcus Kaufmann beginnt der Arbeitstag erst, er hat eine Halbtagsstelle. Dabei ist er eines der Gesichter von Eigenheim. Und noch dazu sehr beliebt, wie sich am Nachmittag zeigt.

13.40 Uhr. Wohnungsübergabe in der Bürgermeister-Traber-Straße 1. Ein klassischer 1970er-Jahre-Plattenbau, viel Stahlbeton, wenig Licht. Die Flure sehen ein wenig nach Krankenhaus aus, es riecht aber – zum Glück – nicht danach. 4,20 Euro kostet hier der Quadratmeter. Auch oder besser gesagt vor allem das ist Eigenheim: sozialer Wohnungsbau.

Vor dem „Altenheim", so der interne Name, trifft Kaufmann Frau Blochwitz. Sie zieht heute in die Wohnung von einem verstorbenen Mieter. Kurze Schlüsselübergabe, dann tauscht Kaufmann Schilder aus. Zuerst das Namensschild am übervollen Briefkasten, dann das Klingelschild am Eingang und nach dem Stromablesen das Namensschild vor der Eingangstür der Wohnung. „Einerseits ist das total unspektakulär", sagt Kaufmann. „Andererseits nimmt man damit einem Menschen die Wohnung." Ein Satz, der hängen bleibt.

Marcus Kaufmann ist das erste Gesicht, das die Mieter sehen, wenn sie in ihre neue Wohnung ziehen. Es

ist ein rundes, freundliches Gesicht, immer mit einem lockeren Spruch auf den Lippen. Als Marcus Kaufmann (links im Bild) einen Cent vom Boden aufhebt, sagt er: „Die fehlt Ihnen zur Million." Und dann, selbstironisch: „Die Kohle sieht der Kaufmann gleich." Routiniert erklärt er den neuen Mietern, wo sie unterschreiben müssen, an wen sie sich wenden können, wenn etwas kaputt geht, und auf welchen Stromanbieter sie setzen sollen – kleiner Tipp: Den Berchtesgadener Bio-Strom würde Kaufmann eher nicht empfehlen, zu weit weg. Mit seiner Rolle kommt Kaufmann gut klar, sie hat aber auch Nachteile. Zum Beispiel, wenn in den Wohnungen und Gärten der Genossenschaft um aufgestellte Strandmuscheln, Pavillons oder Trampoline gestritten wird. „Dann heißt es oft: Aber der Kaufmann hat gesagt, dass ich das darf."

13.42 Uhr. Zwei Minuten, nachdem Marcus Kaufmann die Zentrale in Steinleinsfurt verlassen hat, kommt einer dieser „Herr Kaufmann hat gesagt"-Anrufe. Katrin König nimmt ihn entgegen. Der Anrufer hat seine Wohnung gekündigt und dem Eigenheim einen Bekannten als Nachmieter vorgeschlagen. Das habe er schon mit Kaufmann besprochen, jetzt will er wissen, ob das auch klappt. König vertröstet ihn mit einem Rückruf von Herrn Kaufmann.

14.15 Uhr. Mit seinem Klemmbrett steht Marcus Kaufmann in der Wohnung, als würde er gerade eine Umfrage durchführen. Oder, im Beamtendeutsch: Aufnahme des Bestandes. Steht die Dusche noch? Check. Gibt es eine Badetuchstange? Fehlanzeige. Ist die Spiegelleuchte im Bad noch da? Check. Klingt banal, aber alles schon passiert. „Einmal hat ein Spanier, der zur Rente zurück nach Spanien ging, die Spiegellampe aus dem Bad mitgenommen", erzählt Kaufmann und kann sich ein Lachen nicht verkneifen. „Die haben wir ausgetauscht und dann die Rechnung zu ihm nach Spanien geschickt."

15.05 Uhr. Wohnungsabnahme ein paar Straßen weiter in der Voltzstraße 24. Hannelore Klein wartet schon in der leeren Wohnung. Der Putz bröckelt, nur Heizkörper und Lampen sind noch da – und die fünf Schlüssel am Fensterbrett. Bereit, um für immer abgegeben zu werden. Hannelore Klein seufzt und sagt: „Es war mein Zuhause." Dabei hat sie hier nie gewohnt.

Kaufmann setzt Kreuz um Kreuz auf seiner Checkliste, Klein steht neben ihm. Sehr ruhig. In ihrem Kopf kreisen die Gedanken. Man weiß nicht genau, was sie denkt, aber man sieht ihr an, dass die Erinnerungen hochkommen. Erinnerungen an eine Wohnung voller Leben, aber auch voller Leid.

Ihre Mutter ist 1989 in die Voltzstraße eingezogen, hat 32 Jahre in der Wohnung gelebt. Die letzten zehn Jahre hat Klein ihre Mutter gepflegt. „Ich habe tagelang übernachtet, zum Schluss ging es ihr gar nicht gut", erzählt sie. Die Tränen, die später auf dem Weg in den Keller fließen, hält sie da noch zurück. Erstaunlich, wie viel Emotion in einem so leeren Raum stecken kann.

„Die Leute geben ein Stück ihres Lebens ab. Das ist nicht wie bei einem Auto, das man nach ein paar Jahren wieder beim Händler abgibt", wird Marcus Kaufmann später dazu sagen. „Der Raum mag leer sein, aber die Erinnerungen bleiben für immer."

15.50 Uhr. Kurz vor Feierabend kommt noch ein Nachbarschaftsstreit aus der Rothenburger Straße ins Eigenheim. „Die Mieterin behauptet, dass die Nachbarn sie aus der Wohnung mobben wollen", erzählt Katrin König. Der Streit ist nicht neu. König schmunzelt. In zehn Minuten schaltet sie den Anrufbeantworter ein.

16 Uhr. Unter dem Vorwand, sie müsse noch etwas mit ihm besprechen, wird Marcus Kaufmann von Hannelore Klein zu ihrem Auto gelotst. Dort hat sie zum Abschied einen Geschenkkorb für ihn vorbereitet. Später sagt Kaufmann: „Die meisten Leute sind immer recht dankbar am Schluss. Vor allem die älteren Mieter, die Jüngeren legen meist den Schlüssel hin und das war's."

16.15 Uhr. Die Rothenburger Straße gibt keine Ruhe. Das Telefon ist schon aus, aber es gibt ja noch die Notfallnummer. Es klingelt bei Thomas Hanke im Büro. Die Frau klingt nervös, der Siphon am Waschbecken ist kaputt. Sie brauche dringend einen Handwerker. Hanke meint: „Dringend ist relativ um 16.15 Uhr." Aber: „Wir werden einen Handwerker verständigen."

16.30 Uhr. Katrin König und Johann Lang gehen in den Feierabend, Hanke ist jetzt der „Last Man Standing". Wobei es in seinem Fall eher „Last Man Sitting" heißen müsste. Er beugt sich gerade über den Geschäftsbericht für das Jahr 2020. Einnahmen, Ausgaben, Gewinn, Verlust – all das hat er in den letzten Wochen schon berechnet. Heute schreibt er noch die Bilanz, die Quintessenz seiner Arbeit.

17 Uhr. Jetzt macht auch der Chef Feierabend. Thomas Hanke ist fast immer derjenige, der das Eigenheim am Abend zusperrt. Seine Bilanz des Tages? „Ein abwechslungsreicher Tag." Zum Glück. Denn Zahlen kann sich Hanke zwar leichter merken als Namen, aber „ich möchte nicht den ganzen Tag nur über den Zahlen brüten". Für ihn wird es dann interessant, wenn er selbst etwas gestalten kann. Am Ende des Tages müsse man sich immer fragen, was man heute entwickelt hat. Und, Herr Hanke, was war das an diesem Mittwoch, den 31. März 2021? Hanke lacht und sagt: „Die Festschrift."

Mein Zuhause
WG-Eigenheim WEIßENBURG

Genossenschaft für Anfänger: Fragen und Antworten

Aufsichtsräte (von links) Christian Langer, Claudia Etschel, Klaus Lehmeyer, Sonja Strunz, Bernd Körzendörfer und Vorstände Peter Schiebsdat, Thomas Hanke, Thomas Winter

Was ist eine Genossenschaft?

Die ersten Wohnungsgenossenschaften entstanden ab 1850, der Reichstag beschloss 1889 das erste Genossenschaftsgesetz. Es ermöglichte dem Einzelnen, sich mit geringem Risiko an Gemeinschaftsobjekten unter den Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung zu beteiligen. Genossenschaften sind Selbsthilfegemeinschaften, deren zentraler Zweck die Förderung ihrer Mitglieder ist. Jeder haftet mit seinem Genossenschaftsanteil.

Heute gibt es in der Bundesrepublik ungefähr 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit rund 2,2 Millionen Wohnungen. Im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen sind aktuell 357 Wohnungsgenossenschaften Mitglied, wie der VdW auf Anfrage mitteilt. Demnach wohnen mehr als 370.000 Menschen in Bayern in den über 190.000 genossenschaftlichen Wohnungen.

Was ist der Unterschied zu anderen Vermietern?

Viele Wohnungsgenossenschaften wurden nach dem Zweiten Weltkrieg gegründet. Als Solidargemeinschaft wollte man damals die Wohnraumversorgung für eine breite Schicht der Bevölkerung sicherstellen. Grunderkenntnis war, dass der Einzelne wirtschaftlich zu schwach ist, sich selbst Wohnraum zu schaffen, nur in einer Gemeinschaft war dies möglich. Daraus ergibt sich der Unterschied einer Wohnungsgenossenschaft zu privaten Vermietern. Genossenschaften verbieten sich, mit dem Gut Wohnraum zu spekulieren oder daraus hohe Gewinne zu erzielen. Sie wollen gutes und sicheres Wohnen gewährleisten. Dafür verfügen sie oft über gut erhaltene Wohnungsbestände und werden nicht nur nach Renditegesichtspunkten geführt. Im Gegensatz zu privaten Vermietern haben Genossenschaften deshalb oft moderate Mieten.

Wie wird man Mitglied?

Das Eigenheim verwaltet nach dem genossenschaftlichen Prinzip das „fremde" Vermögen seiner Mitglieder und Mieter. „Jeder, der bei uns Mieter werden will, muss Genosse werden", erklärt Geschäftsführer Thomas Hanke. Dafür muss man Anteile erwerben. Beim Eigenheim Weißenburg sind das derzeit vier Pflichtanteile und zusätzlich ein Pflichtanteil pro Zimmer. Bei einer Zweizimmerwohnung muss man also vor dem Eintritt in das Mietverhältnis sechs Pflichtanteile erwerben. Ein Pflichtanteil beträgt 150 Euro. In dem Beispiel wären es 900 Euro. Im Prinzip ist das mit einer Kaution zu vergleichen. Die Anteile kann man bei einer

Kündigung wieder vollständig zurückerhalten, im Todesfall geht die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres auf die Erben über.

Bis 2014 konnten Eigenheim-Mitglieder maximal 110 Anteile erwerben, mittlerweile sind es nur noch 20 Anteile. Die Summe aller Anteile bildet den Grundstock für das Eigenkapital von Eigenheim. Grundsätzlich können alle Genossenschaftsanteile verzinst werden. Ob und wie hoch, das entscheidet die Mitgliederversammlung auf Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates jedes Jahr neu. Jede juristische Person kann einen Anteil erwerben. Die meisten der 11.911 Anteile (Stand 31. Dezember 2020) beim Eigenheim besitzen Privatpersonen, aber es beteiligen sich zum Beispiel auch die Stadt Weißenburg oder die Sparkasse. Auf der Mitgliederversammlung hat jeder Anteilseigner nur eine Stimme.

Was steht in der Satzung einer Genossenschaft?

„Die Satzung ist das oberste Gesetzbuch unserer Genossenschaft", sagt Hanke. Sie orientiert sich am Genossenschaftsgesetz und erklärt, welche Aufgaben die verschiedenen Gremien von Eigenheim haben. Der entscheidende Satz der Satzung ist Paragraf 2: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung."

Was macht der Vorstand einer Genossenschaft?

Der Vorstand führt die Geschäfte. Er wird auf Vorschlag des Aufsichtsrates für drei Jahre gewählt und soll zum Wohle aller Mitglieder die Genossenschaft ökonomisch leiten, aber auch zum Wohl des Einzelnen sozialorientiert nach dem Gleichbehandlungsprinzip handeln. Dieser Spagat beschäftigt die drei Eigenheim-Vorstände Thomas Hanke, Peter Schiebsdat und Thomas Winter. „Es ist schwer, da einen Ausgleich zu finden", meint Hanke, „aber wenn man auf eine Mieterhöhung verzichtet und sich deshalb verschuldet, kann man den Mietern nichts Gutes tun."

In Weißenburg gibt es die Besonderheit des geschäftsführenden Vorstandes. Zwar kann Hanke als Vorstand abgewählt werden, aber nicht als Geschäftsführer. Das Eigenheim-Gremium ist gut durchgemischt: Während Schiebsdat als Filialdirektor der Sparkasse Mittelfranken-Süd aus dem wirtschaftlichen Bereich kommt, ist Thomas Winter als Ingenieur ein Baufachmann. Und Thomas Hanke? Der kommt zwar auch aus der Wirtschaft, aber: „Ein bisschen Bau kann ich auch." Im Gespräch betonen alle drei, wie wichtig ihnen die politische Unabhängigkeit ist. „Persönliche Animositäten haben da nichts verloren", sagt Hanke. Mindestens alle zwei Monate treffen sie sich zu dritt, um die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft, aber auch aktuelle Maßnahmen oder Personalfragen zu besprechen. Zusätzlich sind Schiebsdat und Winter jeweils einmal pro Woche bei Hanke, um kleinere Sachen wie zum Beispiel Mietverträge zu unterschreiben.

Welche Aufgaben hat der Aufsichtsrat?

Der Aufsichtsrat ist das Überwachungsorgan des Vorstandes. Er berät und kontrolliert den Vorstand, kann aber nicht direkt in Vorstands-Entscheidungen eingreifen, sofern dieser nicht der Satzung oder dem Gesetz zuwiderhandelt. Gut fünfmal im Jahr trifft sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand. Dort wird über die Strategie, künftige Projekte oder die Bilanz diskutiert. Immer, wenn es um das große Ganze geht, wird der Aufsichtsrat miteinbezogen. Die derzeit fünf Mitglieder des Aufsichtsrates von Eigenheim werden in der Mitgliederversammlung gewählt. Aktuell sind das: Vorsitzender Bernd Körzendörfer, Christian Langer, Claudia Etschel, Sonja Strunz und Klaus Lehmeyer. Als sechstes Mitglied im Aufsichtsrat soll in 2021 Franziska Müller gewählt werden.

„Unser Aufsichtsrat ist sehr vielschichtig aufgestellt", meint Vorstand Winter. „Andere Wohnungsgenossenschaften haben aus meiner Sicht den Nachteil, dass da viele Politiker im Aufsichtsrat sind." Da wolle jeder seine Interessen und seine Klientel berücksichtigt sehen. „Wir dagegen haben immer die Genossenschaft im Auge", pflichtet Schiebsdat bei. Im Eigenheim-Aufsichtsrat sitzt mit Sonja Strunz von der CSU lediglich eine Kommunalpolitikerin. Auch von anderen Institutionen wie Caritas, Kirche oder Lebenshilfe ist der Aufsichtsrat frei. Hanke fasst zusammen: „Der Vorstand, der die Geschäfte führt, und der Aufsichtsrat, der die Geschäfte überwacht, müssen das Ziel haben, die Genossenschaft nachhaltig für die nächsten Generationen weiterzuentwickeln."

Warum müssen auch Wohnungsgenossenschaften ihre Mieten erhöhen?

Bei Wohnhäusern entsteht ein ganzes Paket an Kosten: Abgaben, Gebühren, Steuern, Zinsen, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Diese Kosten können nur durch höhere Nutzungsgebühren ausgeglichen werden. Gleichzeitig hat Eigenheim den Anspruch, den Wohnungsbestand gut vermietbar zu erhalten. Investitionen in Modernisierung sind deshalb notwendig, auch diese Kosten müssen ausgeglichen werden. Bei einer Genossenschaft kann die Miete aber nicht nur bei einer Wohnung erhöht werden. Vielmehr muss sich die Genossenschaft an den Gleichbehandlungsgrundsatz halten. Heißt: Der Mieter muss einer Mieterhöhung nur in dem Umfang wie seine Nachbarn zustimmen.

Was sind die Vorteile einer Genossenschaft?

Das Eigenheim ist im Gegensatz zu einer Aktiengesellschaft keinen Aktionären oder Anlegern verpflichtet, sondern nur seinen Mitgliedern. Das Vermögen der Genossenschaft ist im Wesentlichen der Hausbestand. Wer einmal in einer Genossenschaft drin ist, kommt nur auf eigenen Wunsch wieder raus. Vor einer Kündigung wegen Eigenbedarf wie bei einem privaten Vermieter muss man bei einer Genossenschaft keine Angst haben. Die Genossenschaftsmitglieder haben ein dauerhaftes Wohnrecht zu bezahlbaren Mieten.

Für eine Genossenschaft könnte man kaum einen passenderen Namen wählen als Eigenheim. Denn die Mieter einer Genossenschaftswohnung sind zum Teil auch Eigentümer. Durch die Mitgliederversammlung haben sie ein Mitspracherecht. Dort wird nicht über einzelne Wohnungen abgestimmt, sondern über Tatbestände, zum Beispiel den Jahresabschluss oder die Aufsichtsratswahl. „Das ist eine grundsolide, demokratische Geschichte", sagt Andreas Pritschet, Verbandsdirektor des VdW Bayern. Ihm zufolge sind Genossenschaften eine sehr sichere Rechtsform. Das liegt auch an der doppelten Überwachung, zum einen durch den Aufsichtsrat und zum anderen durch den VdW, der jedes Jahr das Handeln der Genossenschaft prüft. „Wir schauen noch mal, ob die Belange der Mitglieder und der Gläubiger einer Genossenschaft gewahrt sind", erklärt Pritschet. Deshalb sei das Insolvenzrisiko sehr gering.

Dinkelmeyer einst in den 1980er-Jahren mit Johann Lang (linkes Bild) und heute in seinem Wintergarten

Mister Eigenheim

Und dann schlägt Norbert Dinkelmeyer die Zeitung auf und findet seinen Traumjob. Es ist ein Samstag im Jahr 1981, als er mit seiner Frau Anneliese am Frühstückstisch sitzt und die Annoncen durchliest. Die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim sucht einen neuen Geschäftsführer. „Das ist mein neuer Arbeitsplatz", sagt er zu seiner Frau. Die – und später halb Weißenburg – denkt sich: „Der traut sich was." Immerhin arbeitet er zu dieser Zeit im öffentlichen Dienst. Doch der Schritt in die Privatwirtschaft bedeutet für Norbert Dinkelmeyer nicht nur einen neuen Job. Es ist sein Lebenswerk, das er 1981 antritt.

Ein Dienstagnachmittag im April 2021, Dinkelmeyer hat in sein Haus mit Wintergarten in der Nähe vom Krankenhaus geladen. Einmal die komplette Lebensgeschichte bitte. Er ist vorbereitet, hat sich Notizen gemacht. Die Wohnzimmer-Uhr tickt in seinen langen Sprechpausen. „Damit Sie auch alles aufschreiben können", erklärt er. Dinkelmeyer – fein der Pullover, groß die Gesten – ist ein großer, schlanker Mann und für sein Alter (78) topfit. Noch heute passt er in seinen Hochzeitsanzug, erzählt seine Frau. Er raucht nicht, trinkt keinen Kaffee und fährt viel mit dem Fahrrad, das war schon während seiner Dienstzeit so. Fast jeden Tag geht er laufen, arbeitet im Garten oder bastelt an seinen Windrad-Modellen. Dinkelmeyer fotografiert gerne und engagiert sich im Verein für Denkmalpflege der Wülzburg. Klingt nach einem aktiven Rentnerleben. Nur eines darf er nicht mehr: um 7 Uhr am Schreibtisch sitzen und das Eigenheim führen.

Dabei war das über Jahrzehnte seine größte Leidenschaft, besonders der kaufmännische Teil. Seine Augen leuchten noch heute, wenn er von Bilanzerstellungen spricht. „Wenn ich etwas Kaufmännisches machen kann, bin ich glücklich." Löhne, Abschreibungen, Bilanzen schreiben – heute hat man dafür Programme, Dinkelmeyer hat das per Hand gerechnet und danach mit der mechanischen Buchungsmaschine Olivetti eingebucht. Wenn er das sagt, dröhnt es noch heute in seinen Ohren, so laut war die Maschine. Das Kaufmännische hatte Dinkelmeyer schon bei den Stadtwerken als Industriekaufmann gelernt. Dort hatte er auch im Bereich Buchführung sowie Kosten- und Leistungsrechnung gearbeitet. Doch für das Eigenheim braucht es mehr als gute Rechenfähigkeiten.

Wer die Wohnungsgenossenschaft führt, muss einerseits kaufmännisch und andererseits wohnungswirtschaftlich denken. Natürlich muss am Ende die Rendite stimmen, aber trotzdem ist das Eigenheim als Genossenschaft verpflichtet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wohnungswirtschaftlich zu denken, das heißt auch: Gentrifizierung, Neubau versus Revitalisierung und die aktuellen Gesetze und Regelungen kennen. Davon hatte Norbert Dinkelmeyer gerade am Anfang wenig Ahnung. Woher auch? Also fuchst er sich in das Thema Wohnen hinein. „In der Anfangszeit hat er die Samstage oft mit der Arbeit verbracht", erzählt seine Frau Anneliese. Bei den Spaziergängen zum Bärenloch, dem Rohrberg oder auf die Wülzburg hat Dinkelmeyer immer seine wohnungswirtschaftlichen Zeitschriften im Rucksack. Die Genossenschaft war ihm so wichtig, dass er teilweise sogar Urlaub für sie gestrichen hat. Aber: „Ich war trotz der vielen Arbeit glücklich."

Norbert Dinkelmeyer kommt aus einfachen Verhältnissen. 1942 in Weißenburg geboren, wächst er in einer Wohnung an der Schranne auf. Eine Toilette für drei Familien, Zeitungs- als Klopapier, der Vater Fein-

Vorstand Philipp, OB Schwirzer, Dinkelmeyer, Aufsichtsratsvorsitzender Koch 1988 (v. l.)

mechaniker. „Unser Glück war Heinrich Stöhr", erzählt Dinkelmeyer. Der SPD-Politiker bringt seinen Vater zur AOK – und zum Eigenheim. Die Wohnung im Quartier Steinleinsfurt muss sich der Vater mit Arbeitsstunden verdienen, 1954 ziehen die Dinkelmeyers in das Haus direkt gegenüber der Geschäftsstelle. Der Geschäftsführer damals: Georg Enzner, die oberste Regel der Eltern: „Wenn du den Herrn Enzner siehst, grüß ihn freundlich." Knapp 30 Jahre später wird der kleine, immer freundlich grüßende Norbert ihn beerben.

Als Norbert Dinkelmeyer am 1. August 1981 seinen ersten Arbeitstag hat, übernimmt er die Verantwortung für mehr als 800 Wohnungen. Das Problem: Er ist fast alleine. Der direkte Vorgänger Peter Ortmann ist nicht mehr da, Enzner nur noch ehrenamtlicher Vorstand. Dinkelmeyer, ein Neuling in der Wohnungswirtschaft, führt das Eigenheim zusammen mit dem technischen Leiter Ulrich Kölbl und einer Halbtagskraft. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) schickt laufend Mahnungen. Die ersten fünf Monate sind hart, dann stellt das Eigenheim Johann Lang ein. Noch heute, 39 Jahre später, sitzt er im Büro in Steinleinsfurt.

Dinkelmeyer mit Vorstandsmitglied Langer (links)

Wenn Johann Lang über Norbert Dinkelmeyer spricht, dann nur in den höchsten Tönen: „Er war ein sehr kollegialer Chef und ist ein sehr geradliniger, genauer Mensch. Auf sein Wort kann man sich verlassen." In den 1980er- und 1990er-Jahren haben Lang und Dinkelmeyer Schreibtisch an Schreibtisch gearbeitet, neben sich die Olivetti. Damals sah das Verwaltungsgebäude von außen aus wie ein richtiges Eigenheim und von innen wie eine Garage. Als wären Dinkelmeyer und Lang zwei Technik-Tüftler im Silicon Valley. Und in gewisser Weise stimmt das auch: Dinkelmeyer und Lang haben den Bestand auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Kastenfenster ersetzen, Bäder und Heizungen einbauen, Elektronik im Büro installieren – Überstunden waren da kein Fremdwort. Lang meint: „Herr Dinkelmeyer war immer für das Eigenheim da. Das war seine Leidenschaft, er hat dafür gelebt."

Dinkelmeyer selbst würde das nie so klar formulieren, dafür ist er zu bescheiden. Aber auch die Würdigungen zu seinem Abschied aus dem Vorstand gehen in diese Richtung.

Als „Herz und Seele von Eigenheim" bezeichnete ihn Aufsichtsratsvorsitzender Bernd Körzendörfer bei Dinkelmeyers Verabschiedung 2016. Bereits 2007 übergab Dinkelmeyer an seinen Nachfolger Thomas Hanke, bis 2016 blieb er nebenamtlicher Vorstand. Nach 26 Jahren als Geschäftsführer und 35 als Vorstandsmitglied erhielt Dinkelmeyer die goldene Ehrennadel des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen. Doch was hat Dinkelmeyer eigentlich gemacht?

„Meine Aufgabe war die Modernisierung", sagt er. Die Wohnungen aus den 1940er- und 1950er-Jahren waren nicht mehr auf dem aktuellen Stand. „Im Altbau hatten wir keine Wohnungsbäder und keine Zentralheizungen. Und 1950 bedeutete Elektroinstallation oft nur ein oder zwei Steckdosen", erinnert sich Dinkelmeyer. Es ging also nicht um technischen Schnickschnack, sondern, vor allem aus heutiger Sicht, um die Grundlagen. „Die Mieter sind auch immer anspruchsvoller geworden. Deswegen hatten wir damals Probleme mit der Vermietung", erzählt er. In seiner Ära wurde ein zweistelliger Millionenbetrag in Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Neu gebaut wurde „nur" Steinleinsfurt 6 mit neun Wohnungen und Steinleinsfurt 27, das Verwaltungsgebäude von Eigenheim.

Will man Norbert Dinkelmeyer verstehen, muss man über folgenden Spruch nachdenken: „Gedanken plus Gefühle plus bildhafte Zielvorstellung in einem Punkt vereinen und der Körper macht nichts mehr anderes." Auf das Eigenheim bezogen, hatte Dinkelmeyer stets den Gedanken, den Wohnungsbestand so weit zu modernisieren, dass er den modernen Anforderungen der Mieter entspricht. Gefühlsmäßig müsse man sich in eine Wohnung reinversetzen und sagen können: Hier könnte ich wohnen. „Und die bildhafte Zielvorstellung bei einem Gebäude ist ja nicht schwer", sagt Norbert Dinkelmeyer und lächelt. Dieses Credo hat er sich bei seiner Arbeit für die Wohnungsgenossenschaft immer wieder vor Augen geführt. Er selbst sieht sich als guten Handwerker. „Ich könnte keine großen Reden schwingen und vor Leuten brillieren", meint Norbert Dinkelmeyer. Sein Nachfolger, Thomas Hanke, könne das besser. Ihm schaut Dinkelmeyer durch die Linse bei der Arbeit zu, er begleitet die Projekte der Genossenschaft mit seiner Kamera.

Wenn man Dinkelmeyer so zuhört, wird man das Gefühl nicht los, dass er auch heute noch am liebsten mitentscheiden würde, wenn es um die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim geht. Also: War es schwierig, die Verantwortung abzugeben? Er schüttelt sofort den Kopf. „Man muss einen Strich machen." So ganz kauft man ihm das nicht ab. Und auch seine Frau Anneliese sagt: „In Gedanken ist er immer noch verbunden und redet vom Eigenheim." Als nebenamtlicher Vorstand, gibt Norbert Dinkelmeyer zu, „da habe ich ein paar Mal reingequatscht". Klar ist eben auch: „Ich nehme da immer noch teil, das sind ja meine Wohnungen." Es klingt, als wären die Wohnungen seine Kinder.

25. Dienstjubiläum mit Frau Anneliese

Stadt und Eigenheim: Genossen im Geiste

Der große Scheunensaal also, wo schon so viele Projekte der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim die letzte Hürde genommen haben. Über einen längeren Zeitraum tagte hier der Weißenburger Stadtrat, heute sitzen Oberbürgermeister Jürgen Schröppel (SPD), Eigenheim-Vorstand Thomas Hanke und Aufsichtsratsvorsitzender Bernd Körzendörfer in einem großen Dreieck, im Corona-Abstand. Doch hört man den drei Männern eine halbe Stunde lang zu, wird klar: Am liebsten würden sie näher zusammenrücken.

Herr Schröppel, was ist das Schönste an Ihrem Eigenheim?

JÜRGEN SCHRÖPPEL: Die Sicherheit, dass ich darin wohnen kann, ohne mich mit einem Vermieter herumärgern zu müssen.

Und was ist das Schönste am Eigenheim Weißenburg?

SCHRÖPPEL: Dass das Eigenheim einer Vielzahl von Leuten die Möglichkeit gibt, jeden Monat beruhigt in ihrer Wohnung leben zu können, ohne damit rechnen zu müssen, dass eine Eigenbedarfskündigung droht, und ohne dass ständig die letzte Mieterhöhung ausgereizt wird. Diese Leute leben im Prinzip wie ein Eigentümer, ohne aber das viele Geld aufbringen zu müssen, das zum Erwerb eines Eigenheims notwendig ist.

Thomas Hanke meint: „Für Weißenburg sind wir ein großes Schiff, vielleicht kein super Tanker, aber ein ordentliches Container-Schiff." Würden Sie dem zustimmen?

SCHRÖPPEL: Schaut man sich den gesamten Wohnungsmarkt an, ist Eigenheim sicherlich der größte Player bei uns. Da gibt es keinen Zweifel. Die anderen Wohnungsbaugenossenschaften hier haben sich ja mehr oder weniger zurückgezogen. Eigenheim hat, auch im Vergleich zu Genossenschaften in vergleichbaren Städten, einen großen Wohnungsbestand. Das führt zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt.

Allerdings stagniert die Bevölkerungszahl.

SCHRÖPPEL: Na ja, es gibt zwei Trends. Die Wohnfläche pro Kopf, die jemand für sich beansprucht, wird immer größer. Wenn ich an meine Jugend zurückdenke, habe ich da mit meinem Bruder in einem Zimmer gelebt, das wäre heutzutage für manche schon unzumutbar. Zum anderen ist der Trend vom Land zurück in die Stadt ungebrochen. Viele wollen und können ihre großen Häuser, die sie sich in der Blüte ihrer Jahre angeschafft haben, im Alter nicht mehr unterhalten.

Eigenheim feiert 2021 sein 100-jähriges Jubiläum. Was hat Eigenheim der Stadt gebracht?

SCHRÖPPEL: Das liegt auf der Hand. Nach den beiden Weltkriegen war die Wohnungsnot groß. Diese größte Not hat Eigenheim mit dem Quartier Steinleinsfurt und auch mit den anderen Quartieren Alte Weimersheimer Straße und Kaadener Straße abgedeckt. Und das alles eben nicht mit dem Ziel, dabei möglichst viel Gewinn zu erwirtschaften, sondern mit einem doch eher gemeinnützigen Ansatz.

Und was hat die Stadt dem Eigenheim gebracht, Herr Hanke und Herr Körzendörfer?

THOMAS HANKE: Die Stadt hat stark dazu beigetragen, dass Eigenheim überhaupt entstanden ist. Die Gründung war auch eine Initiative der Stadt, um die damalige Wohnungsnot in den 1920er-Jahren zu lindern.

Nach dem Zweiten Weltkrieg hat die Stadt zur Entwicklung von Eigenheim beigetragen, indem sie Grundstücke zur Verfügung gestellt hat. Anfang der 1970er-Jahre ist diese Wohnungsnot ein wenig verflacht, damals hat es auch viel Eigenheim-Bau gegeben, also Leute, die ihr eigenes Heim errichtet haben. In den letzten Jahren hat sich das geändert, der Wohnungsmangel ist wieder da. Die Stadt Weißenburg hat sich auch wirtschaftlich sehr gut entwickelt und Arbeitsplätze geschaffen. Wir als Eigenheim haben darauf mit dem Neubau am Alten Sportplatz reagiert. Da war die Stadt Weißenburg auch wieder mit dem Grundstück beteiligt.

BERND KÖRZENDÖRFER: Ich würde sogar noch weiter gehen: Ohne die Stadt wäre Eigenheim nie entstanden. Die Stadt hat uns damals in Steinleinsfurt kostenlos den fruchtbaren Boden gegeben, und der Samen wurde dann von den Gründern von Eigenheim gesetzt. Diese erfolgreiche Zusammenarbeit zieht sich über die gesamten 100 Jahre.

Bleiben wir noch kurz bei der Gründung: Mitgründer Ludwig Thumshirn war nach dem Zweiten Weltkrieg kurzzeitig Oberbürgermeister und gleichzeitig Geschäftsführer von Eigenheim. Er blieb während seiner ganzen OB-Amtszeit im Vorstand. Herr Schröppel, wäre eine solche Nähe heute noch denkbar?

SCHRÖPPEL: Nein, unter den heutigen Compliance-Vorschriften ist das undenkbar. Stadtkämmerer Konrad Bender zum Beispiel ist aus Funktionen beim Eigenheim ausgeschieden, um da keine Gschmäckle-Diskussionen aufkommen zu lassen. Aber das hindert die Stadt nicht, Eigenheim dort zu unterstützen, wo es notwendig ist.

Mit 60 Anteilen ist die Stadt einer der größten Anteilseigner, hat aber wie alle Genossen nur ein Stimmrecht. Hätten Sie bei den Mitgliederversammlungen gerne mehr als eine Stimme?

SCHRÖPPEL: Wenn ich die Sitzungen so Revue passieren lasse, kann ich mich an keine einzige Kampfabstimmung erinnern (schmunzelt). Von daher ist es völlig egal, ob wir eine oder hundert Stimmen haben.

In den 1970er- und 1980er-Jahren ist die Beziehung von Eigenheim zur Stadt abgeflacht. Warum?

HANKE: Damals wurden nicht mehr so viele Wohnungen gebraucht. Eigenheim hat hauptsächlich seinen Bestand instand gehalten und modernisiert. Neubau war nicht mehr so wichtig. Deshalb hat es keine großen Anknüpfungspunkte zwischen Stadt und Genossenschaft gegeben.

Herr Schröppel, Sie wurden 2008 Oberbürgermeister. Was wollten Sie im Vergleich zu Ihrem Vorgänger Reinhard Schwirzer im Verhältnis zur Wohnungsgenossenschaft Eigenheim verändern?

SCHRÖPPEL: Ich hatte nicht den Eindruck, dass ich da Veränderungen vornehmen musste. Ansonsten ist es auch kein Geheimnis, dass Herr Körzendörfer und ich politisch nicht in der gleichen Truppe unterwegs sind. Da hat es, gerade im Wahlkampf, auch mal ein bisschen Stress gegeben, aber es kam nie zu einem Zerwürfnis (*Anmerkung: Körzendörfer kandidierte bei der Kommunalwahl 2014 als Stadtrat für die CSU*). Man muss das eine vom anderen trennen können. Bei Eigenheim war mir wichtig, ihre Initiative zum Neubau am Alten Sportplatz zu unterstützen. Deshalb haben wir bei dem Grundstück einen Nachlass beim Kaufpreis gemacht.

KÖRZENDÖRFER: Klar haben Eigenheim und Stadt Weißenburg teilweise unterschiedliche Interessen, aber das wird immer auf Augenhöhe diskutiert. Man kann über alles unterschiedliche Meinungen haben. Aber ich glaube, dass der Herr Oberbürgermeister das im Stadtrat öfter hat als ich in meinem Gremium (lacht). Wichtig ist, dass die Sache im Vordergrund steht, nämlich unseren Genossen eine bezahlbare Wohnung zu bieten.

SCHRÖPPEL: Vielleicht liegt meine Aufgeschlossenheit für das Thema genossenschaftlicher Wohnungsbau auch daran, dass ich durch meine Kindheit und Jugend so geprägt wurde. Ich bin nicht in einer Großbürgervilla am Stadtrand von Nördlingen groß geworden, wo Personal mit weißer Schürze durch die Flure schwebte, sondern in einer Eisenbahnbetriebswohnung, 80 Quadratmeter groß. In unserer ersten Wohnung gab es nicht einmal ein Bad. Da hat am Samstag die ganze Hausgemeinschaft in einer Waschküche in einer Zink-Badewanne gebadet, einer nach dem anderen. Erster Stock, zweiter Stock, Erdgeschoss. Das hat mich geprägt. Ich weiß, wie wichtig eine sichere und schöne Wohnung für die Psyche eines Menschen ist. Meine Mutter wohnt jetzt in Nördlingen auch in einer Genossenschaftswohnung. Die ist neu gebaut, barrierefrei, deswegen ist sie da eingezogen, weil sie mit ihrer Gehbehinderung in der Eisenbahnbetriebswohnung im zweiten Stock ohne Lift nicht mehr leben konnte.

KÖRZENDÖRFER: Wir drei, die wir hier zusammensitzen und unsere eigenen vier Wände haben, können das vielleicht nur bedingt nachvollziehen, aber wenn jemand ständig Angst hat, dass er morgen rausgeschmissen wird, oder einen Vermieter hat, der ihn tyrannisiert, dann kann einem das Leben zur Hölle werden.

SCHRÖPPEL: Es gibt ein schönes Lied von Konstantin Wecker, das bezieht sich auf den Münchner Wohnungsmarkt. Dort werden langjährige Mieter rausgekündigt, dann wird das luxussaniert und hochpreisig weitervermietet. Da gibt es die Zeile: „Oma, laß di außatragn, dene sollt ma doch koa Schand ersparn." Das ist immer noch aktuell. Für einen Menschen ist das ein gewaltiger Einschnitt.

HANKE: Um auf die differenten Meinungen zurückzukommen: Diese Meinungsunterschiede sind ganz wichtig, um zu verstehen, was der andere für Bedürfnisse hat. Die Kommune hat andere Interessen als das Eigenheim. Da versuchen wir, immer wieder einen Konsens zu finden.

Haben Sie da ein konkretes Beispiel?

HANKE: Es gibt zum Beispiel immer wieder unterschiedliche Meinungen über die Baukörper,

wie hoch, wie groß darf man bauen. Da lotet natürlich jeder Investor aus, wie viel kann ich unterbringen, wie viel ist verträglich, auch gegenüber den Anwohnern. Die Stadt Weißenburg hat dagegen bestimmte Vorgaben für die Baugebiete, was beispielsweise die Kubatur, Gebäudehöhen oder die Ausgestaltung betrifft. Diese Diskussionen sind ganz normal.

Herr Schröppel, was war der härteste Konflikt, den Sie mit Eigenheim ausringen mussten?

SCHRÖPPEL: Es hat heftige Diskussionen darüber gegeben, wie viele Stockwerke am Alten Sportplatz zulässig sind oder nicht. Eigenheim hätte da auch gerne noch ein weiteres Entgegenkommen beim Kaufpreis gesehen, aber ich musste dann die Grenze ziehen, um nicht mit der Gemeindeordnung oder gar mit dem Strafgesetzbuch in Konflikt zu geraten. Da haben wir den Spielraum ausgeschöpft. Ansonsten ist es wie bei allen Diskussionen über Bauprojekte: Wir haben 18.000 Architekten in der Stadt. Egal ob beim Neulinger-Areal oder am Ellinger Tor, meine Erfahrung ist, dass sich die Aufregung relativ schnell legt, wenn das Ganze mal fertig ist. Eine Baustelle ist immer ein Verhau, deswegen ist das oft negativ besetzt. Wenn das aber mal fertig ist, wenn die Sonnenuhr steht, der Rasen wächst, ist alles anders. So war es auch bei den Sonnenhäusern, da gab es im Vorfeld Diskussionen. Die Leute haben gesagt: Was hauen die denn da für Klötze hin, das ist doch viel zu wuchtig, die nehmen den anderen das ganze Licht weg. Jetzt hört man nichts mehr.

„Wir haben 18.000 Architekten in der Stadt"

KÖRZENÖRFER: Bei unserem neuen Projekt in Steinleinsfurt war die Unterstützung vonseiten der Stadt perfekt. Zum Beispiel, als am Anfang die Archäologen hier saßen und am liebsten gar nichts gemacht hätten, weil da jede Mauer interessant ist.

SCHRÖPPEL: Bei Steinleinsfurt war mir wichtig, dass der Nukleus, also der Kern der Siedlung, erhalten bleibt. Diese typischen Häuser aus den 1920er-Jahren entsprechen zwar nicht mehr den modernen Wohnbedürfnissen, aber sie sind für die Historie der Stadt prägend. Das war für Eigenheim ein Problem, weil es einfacher gewesen wäre, alles plattzumachen und neu zu bauen.

Kommen wir zum Aufsichtsrat. Dieser prägt die Politik von Eigenheim. Herr Körzendörfer, dürfen Aufsichtsräte Politiker sein?

KÖRZENDÖRFER: Angenommen, ich wäre Politiker oder Teil des Stadtrates, hätte das sicherlich auch Vorteile, aber die Nachteile überwiegen. Als unabhängiges Individuum im Aufsichtsrat habe ich die Genossenschaft in meinem Sinn, keine Partei beeinflusst meine Entscheidungen. In meinen gut 20 Jahren als Aufsichtsrat haben wir zwar immer diskutiert, aber im Vordergrund stand immer die gemeinsame Idee. Und das geht natürlich einfacher, wenn man unabhängig ist. Ein anderes Beispiel: Wie wäre es, wenn wir Handwerker im Gremium hätten? Es ist zum Beispiel ausgeschlossen, dass ein Vorstand einen Auftrag bekommt. Im Aufsichtsrat wäre das auch problematisch, weil da immer ein Gschmäckle dabei ist. Die Unabhängigkeit ist ein sehr wichtiger Faktor in unseren Gremien.

Trotzdem ist mit Sonja Strunz eine CSU-Stadträtin im Aufsichtsrat. Herr Schröppel, sind Sie da neidisch?

SCHRÖPPEL: Neidisch bin ich nicht, aber ich habe den Verantwortlichen schon zu überlegen gegeben, ob es nicht vernünftig wäre, da eine gewisse Balance herzustellen. Ich kann dem Herrn Körzendörfer nur beipflichten. Wenn er bei der SPD wäre, dann wäre doch ständig der Verdacht da, die zwei mauscheln da irgendetwas miteinander aus. Wenn er bei der CSU wäre, würden die Leute sagen: Kein Wunder, dass da nichts weitergeht, die streiten ja bloß. Deswegen ist es richtig, dass ich beim Eigenheim keine Funktion habe.

Gab es konkrete Bestrebungen der SPD, in den Aufsichtsrat zu kommen?

SCHRÖPPEL: Ja, es hat schon Überlegungen gegeben, da jemanden zu installieren, um ein Gleichgewicht herzustellen. Das wird sich vielleicht bei der ein oder anderen Gelegenheit auch noch realisieren lassen. Das ist kein aktues Problem, aber wie Sie mit Ihrer Frage andeuten, nimmt die Öffentlichkeit die Optik schon wahr.

Werfen wir mal einen Blick in die Zukunft. Herr Hanke, welche Themen stehen da im Vordergrund und was erwarten Sie sich dabei von der Stadt?

HANKE: Der Neubau in Steinleinsfurt ist für uns das oberste Thema. Der wesentliche Beitrag der Stadt zu dem Thema wird das Herstellen der Infrastruktur sein. Wir wollen eine Straße stilllegen und eine zusätzliche bauen. Beim Thema Energieversorgung sind wir mit den Stadtwerken im Gespräch.

SCHRÖPPEL: André Goldfuß-Wolf, technischer Geschäftsführer der Stadtwerke, denkt da über zwei Dinge nach: erstens eine zentrale Wärmeversorgung mit einem Heizkraftwerk und zweitens die Nutzung des Abwassers der Kläranlage für Wärmerückgewinnung. Diese ökologischen Innovationen können bei so einem Generationenprojekt zukunftsweisend sein.

HANKE: Für das Wohnen in der Zukunft ist natürlich auch die Attraktivität der Stadt entscheidend. Wenn in der Industrie die Arbeitsplätze bestehen bleiben oder sogar ausgebaut werden können, werden die Menschen Wohnraum benötigen. Und zwar nicht nur High-End-Wohnraum, sondern Wohnraum, der allen Schichten der Bevölkerung zugutekommt. Genau dafür steht Eigenheim.

SCHRÖPPEL: Es geht um die weichen Standortfaktoren. Dazu gehört ein gutes Bildungsangebot. Wir sanieren die Zentralschule, haben Mittelschule und Sporthalle neu gebaut. Die Innenstadt haben wir attraktiv gehalten, indem wir jahrelange Forderungen von Müller, Sparkasse oder einem Großbäcker abgelehnt haben, ihnen außerhalb der Stadt einen Standort zu geben. Für die Industrie haben wir mit günstigen Quadratmeterpreisen in den Gewerbegebieten gute Voraussetzungen geschaffen. Der Vorteil im Vergleich zum Ballungsraum ist, dass hier die Lebenshaltungskosten noch moderat sind. Auch bei uns ist der Quadratmeterpreis gestiegen, klar. Zum Beispiel die Wohnungen beim Neulinger kosten 4.100 Euro der Quadratmeter, das sind bei 100 Quadratmetern 410.000 Euro, damit hätte man früher das schönste Einfamilienhaus bauen können. Aber wenn ich am Wochenende die „Süddeutsche Zeitung" aufschlage, da kostet ein Quadratmeter in München halt 10.000 Euro. Wer kann da überhaupt noch leben?

HANKE: Bei diesen sehr hohen Preisen ist Weißenburg prädestiniert, als Mittelzentrum einzuspringen, wenn die Infrastruktur da ist, ebenso wie die Lebensqualität, Schulen, schnelles Internet und eine gute Verkehrsanbindung an die Ballungsräume.

SCHRÖPPEL: Die Leute fangen zum Rechnen an. Ich erzähle es Ihnen an meiner Vita. Ich bin 1994 aus Kempten nach Weißenburg gekommen. Da bin ich mit meiner Frau unten bei der Sparkasse gestanden und habe mir die Immobilienangebote angeschaut. Das Reihenhaus, das ich mir damals gekauft habe, hat 100.000 D-Mark weniger gekostet als das gleiche Häusle in Kempten. Ich habe aber auf die Mark genauso viel verdient. Die Mark war hier also wesentlich mehr wert als in Kempten. In den Ballungsräumen bezahlt man durch die hohen Lebenshaltungskosten immer das mit, was man die wenigste Zeit nutzt: Theater, Kino, Oper.

„Es wird uns auch die nächsten 100 Jahre noch geben"

Eigenheim ist dieses Jahr 100 Jahre alt geworden. Wie wird sich das Wohnen in Weißenburg in den nächsten 100 Jahren verändern?

SCHRÖPPEL: Weißenburg gibt's schon seit den Römern und wird es die nächsten 2.000 Jahre auch noch geben (lacht).

HANKE: Eigenheim gibt es zwar noch nicht ganz so lange, aber es wird uns auch die nächsten 100 Jahre noch geben. Wir müssen schauen, dass wir unseren Uralt-Bestand herrichten oder eliminieren und mit Neubau ersetzen. Wir müssen auf den Wohnungsmarkt reagieren können, wenn mehr Bedarf da sein sollte. In den Wohnungen selbst wird das Thema Generationenwohnen sehr wichtig. Die Bevölkerung wird immer älter, da müssen wir Angebote schaffen. Wohnungen müssen in Zukunft immer so hergerichtet sein, dass auch Ältere darin leben können. Raumbedarf, Barrierefreiheit und trotzdem ein gewisser Komfort, das sind die Stichworte.

KÖRZENDÖRFER: Wir müssen flexibel bleiben und uns an die zukünftigen Herausforderungen anpassen. Vielleicht gibt es irgendwann keine Heizung mehr oder Strom wird aus Wasser hergestellt, das weiß man alles nicht. Darauf müssen wir als Eigenheim reagieren. Das war, wie ich finde, auch in der Vergangenheit immer unsere Stärke.

Sie haben in diesem Gespräch unisono die Beziehung zwischen Stadt und Eigenheim gelobt. Was könnte in der Zukunft noch verbessert werden?

(Schweigen in der Runde.)

KÖRZENDÖRFER: Ich glaube nicht, dass da etwas zu verbessern ist, weil wir auf einer Augenhöhe diskutieren und kommunizieren. Wenn das so bleibt, wird sich für alles eine Lösung finden.

Herr Hanke, was wünschen Sie sich von der Stadt Weißenburg zum 100. Geburtstag?

HANKE: Dass sie mich von den Archäologen in Steinleinsfurt erlöst (lacht). Aber das ist leider unmöglich. Dennoch wünsche ich mir, dass uns die Stadt als Untere Denkmalschutzbehörde bei dem Projekt in Steinleinsfurt unterstützt, gegenüber den archäologischen Bedenken, die das Landesamt für Denkmalpflege hat.

Und wie schaut's aus, Herr Schröppel?

SCHRÖPPEL: Es gibt wie immer im Leben Spielräume und die werden wir zugunsten von Eigenheim versuchen auszunutzen. Aber wenn man in Weißenburg ein Loch gräbt, ist die Wahrscheinlichkeit eben groß, dass da irgendetwas gefunden wird.

KÖRZENDÖRFER: Wir hoffen, dass unsere Gründerväter sauber gearbeitet haben (lacht).

Herr Oberbürgermeister, was wünschen Sie Eigenheim zum Jubiläum?

SCHRÖPPEL: Dass sie den eingeschlagenen Weg fortsetzen: den Altbestand an moderne Wohnbedürfnisse anpassen, gleichzeitig den Bestand erhöhen und immer im Auge behalten, dass die Genossenschaft nicht die oberen 10.000 der Gesellschaft als Zielgruppe hat, sondern eben eine andere. Es wäre völliger Quatsch, wenn Eigenheim anfängt, Wohnungen mit Marmorbädern und goldenen Türklinken zu bauen (lacht).

Zum Schluss noch eine kreative Aufgabe: Angenommen, Sie wollen ein großes Plakat auf dem Marktplatz aufhängen. Welchen Spruch wählen Sie, um die Beziehung zwischen Stadt und Eigenheim zu beschreiben?

HANKE: Eigenheim und Stadt Weißenburg – ein Erfolgsrezept.

SCHRÖPPEL: Weißenburg und Eigenheim – stets im guten Miteinander.

KÖRZENDÖRFER: Eigenheim und Weißenburg: Hand in Hand.

Fotostrecke: Wohnkomfort im Laufe der Zeit

Bad in den 1950er-Jahren

Kücheneinrichtung 1931: Am Römberbad 3-5

Etwas verloren steht er da und hält die Glastür auf, der graue Plüschhund. Die Mundwinkel nach unten gezogen, eine Schleife um den Hals. „Als Ersatz für ein Haustier", sagt Franziska Müller und schmunzelt. Haustiere sind im Eigenheim nicht so gerne gesehen. Wenn es um das Grundsätzliche geht, macht die Wohnungsgenossenschaft durchaus klare Vorgaben. Es soll schließlich einheitlich aussehen. Bei der Einrichtung aber haben die Mieter alle Freiheiten. Die typische Eigenheim-Wohnung sucht man deshalb vergeblich. Und Wohnkomfort verändert sich ja auch im Laufe der Zeit. Zum Beispiel ist es aktuell „sehr schick, den Wohn- und Essbereich ineinander übergehen zu lassen", erklärt Architektin Michaela Bittner. Franziska Müller kann in ihrer Sonnenhaus-Wohnung Wohn- und Essbereich mit einer Schiebetür trennen oder offen lassen. Früher hat man sich über solche Dinge weniger Gedanken gemacht, da waren das Luxusprobleme. Diesen Eindruck hat man jedenfalls, wenn man liest, wie Gerold Demel, Heimatvertriebener und langjähriger bereits verstorbener Aufsichtsrat, die ersten Wohnungen in den 1950er-Jahren beschreibt:

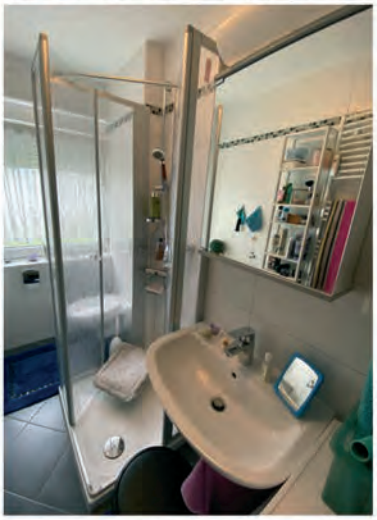
„Die Treppen am Hauseingang waren nicht fertig. Das Haus war außen nicht verputzt. Im Treppenhaus konnte man an verschiedenen Stellen durch die Wand hindurch sehen. Die Beheizung der Wohnung war problematisch. Es fehlte an Heizmaterial. Mit Handwagen und Eimern wurde vom jetzigen Gelände der Firma Gutmann in der Kohlstraße Braunkohle geholt. Der Brennwert dieser Kohle war sehr gering. Durch die schwache Beheizung lief das Wasser an den Wänden herunter, so daß die Möbel, soweit schon vorhanden, von den Wänden weggezogen werden mussten. Trotz aller dieser Umstände waren wir froh, eine Wohnung erhalten zu haben. Die Leute damals hatten nicht das Anspruchsdenken von heute. Sie hatten Not und Elend kennengelernt."

Auf dieser Doppelseite treffen Not von früher und Anspruchsdenken von heute aufeinander. Ein Blick in die Wohnungen der Genossenschaft.

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Kücheneinrichtung 2021

Kaadener Straße 17



Sonnenhaus-Wohnung 2021 Am Alten Sportplatz

Vom Fußballplatz zum Sonnenhaus: Wie ein Projekt abläuft

Begonnen hat alles auf dem Fußballplatz, dort unterhält sich Thomas Hanke mit Stadtplaner Rainer und Architektin Michaela Bittner. Er habe da einen Artikel über ein Sonnenhaus-Projekt in der Zeitschrift „Sonnenenergie" gelesen, erzählt Hanke der Familie Bittner aus Stopfenheim. Rainer Bittner sagt: „Wir haben so ein Haus." Zwölf Jahre und elf Millionen Euro später stehen am Alten Sportplatz zwei weiß-grau-gelbe, ausgezeichnete Gebäude und warten darauf, von der Sonne bestrahlt zu werden. Eine Rekonstruktion.

Abgelehnt

2007, gleich zu Beginn seiner Zeit als Geschäftsführer, startet auch das Projekt „Sonnenhäuser". Nur nicht so, wie sich Thomas Hanke das vorgestellt hat. Der damalige Oberbürgermeister Reinhard Schwirzer will am Alten Sportplatz Einfamilienhäuser bauen, das Eigenheim eine größere Wohnanlage. Schwirzer lehnt ab. So erzählt es Hanke. 2008 wird Jürgen Schröppel OB. „Er wollte verdichteten Wohnungsbau gemischt mit Einfamilienhäusern", sagt Hanke. Eigenheim meldet sich und bekommt das Signal: Ihr könnt dort Grund erwerben.

Architektin Michaela Bittner (Mitte)

Auf nach Laufen

Während die Grundstücksverhandlungen laufen, überlegt Hanke, was Eigenheim mit dem Grundstück eigentlich anfängt. Über die Bittners und die Zeitungslektüre hat er von den „Sonnenhäusern" gehört. Solarkollektoren am Haus generieren Energie und speichern diese im Pufferspeicher des Schweizer Herstellers „Jenni". Im Einfamilienhausbau hat sich das Konzept schon bewährt, doch im Geschosswohnungsbau gibt es nur vereinzelt Beispiele.

Hanke besucht den Stand von „Jenni" auf der Intersolar-Messe in München. Auf einer Fachtagung trifft er einen Kollegen von der Baugenossenschaft Laufen (Berchtesgadener Land). Der hat 2010 ein Sonnenhaus mit zwölf Wohneinheiten gebaut. Also fährt Hanke hin, lässt sich alles zeigen und ist begeistert. Jetzt muss er nur noch seine Truppe überzeugen. Am schwierigsten ist das bei Norbert Dinkelmeyer, dem früheren Geschäftsführer. „Er hat regenerative Energien immer gefördert, konnte sich das aber in der Größenordnung nicht vorstellen", erzählt Hanke. Also noch einmal nach Laufen, mit Vorstand und Aufsichtsrat. 2012 fällt die Entscheidung: Eigenheim baut neu. Zum ersten Mal seit 1992. Und dann gleich Sonnenhäuser.

Die Architektin

Dass Michaela Bittner als Architektin beauftragt wird, liegt nahe. Schließlich wohnt sie seit 2005 selbst in einem Sonnenhaus. Es ist ihr erstes Projekt für die Genossenschaft. Gut, dass Chef Hanke voll dahintersteht. Denn: „Ein Projekt wird nur so gut, wie weit der Bauherr bereit ist mitzugehen." Am 1. August 2013 legt sie ihr erstes Planungskonzept vor. Wenn sie heute, acht Jahre später, einen Blick darauf wirft, sagt sie: „Hat sich ziemlich gut gehalten."

Die große Herausforderung: Wie bringt man 260 Quadratmeter Kollektorfläche und zwei 14 Meter hohe Pufferspeicher so unter, dass das Haus trotzdem schön aussieht? Darauf ist Bittner am meisten stolz: „Ich finde, dass alle Wohnungen einen guten Grundriss haben, das ist sehr kompakt. Jeder hat einen Balkon und gleichberechtigt viel von der Südseite." Der Genossenschaftsgedanke hat auch schon die Architektin infiziert.

Hurra, die Pufferspeicher kommen

März 2015, Spatenstich. Das Grundstück ist gekauft, der Bau beginnt. Es sollen die ökologischsten Häuser werden, die in Weißenburg im Mehrgeschossbau je entstanden sind. Entscheidend dafür ist die Dachfläche, die 60 Grad steil zur Südseite stehen muss, damit sich die einzelnen Kollektoren nicht gegenseitig verschatten. „Diese Dachform war sehr ungewöhnlich, deshalb musste sich die Stadt damit erst anfreunden", erzählt Hanke. Ansonsten aber durfte Eigenheim weitgehend sein Ding machen. Das bedeutete unter anderem auf Handwerker aus der Region zu setzen. Nur bei den Pufferspeichern war das nicht möglich. Der einzige Anbieter in der Größenordnung: Jenni.

Am 15. Juli 2015 kommen die Pufferspeicher auf großen Sattelzügen aus der Schweiz. Um 7.30 Uhr sind sie da, etwas früher als geplant. „Da waren wir noch gar nicht da. Dabei wollte doch jeder dabei sein", erzählt Bittner. Ihr Team, die Vorstände und Aufsichtsräte schauen zu, wie die Speicher mit Spezialkränen aufgestellt werden. „Ich weiß noch, wie der Herr Körzendörfer mit Eis dastand und gebannt zugeschaut hat", erinnert sie sich. Und Dinkelmeyer setzt sich mit seiner Kamera in einen Kran und fotografiert das Spektakel.

„Die Sonne schickt keine Rechnung"

Mit diesem Satz hat Hanke das Projekt immer beworben. Im Oktober 2016 ziehen die ersten Mieter ein. Zur Verfügung stehen 19 Wohnungen, von zwei bis vier Zimmern. Durchschnittlicher Quadratmeterpreis: 8,50 Euro, hochpreisig für das Eigenheim. Dafür sparen die Mieter Heizkosten. 25 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche zahlen sie im Durchschnitt – ein Viertel der üblichen Heizkosten.

Ein Sonnenhaus definiert sich dadurch, dass mindestens 50 Prozent der benötigten Energie von der Sonne kommt. Das schaffen die Eigenheim-Häuser locker, meist rund 75 Prozent. Jeder Pufferspeicher ist mit 75.000 Litern Wasser gefüllt, die heizt die Sonne über Kollektoren auf, teils bis zu 90 Grad. Wenn es im Winter abkühlt, wird die Spitzenlastheizung aus dem Nachbargebäude in der Bergerstraße zugeschaltet. Umgekehrt, wenn zu viel Warmwasser produziert wird, wird der Überschuss in die Bergerstraße gepumpt. Im Sommer sei das extrem, berichtet Hanke. Darauf sagt Bittner: „Da wäre ein Freibad ideal. Oder ein Eigenheim-Pool."

Im Frühjahr 2017 beginnt der zweite Bauabschnitt. Der große Unterschied: die vier Reihenhäuser, die das zweite Sonnenhaus „auflockern", wie es in der Architekten-Sprache heißt. 2019 werden der zweite Bauabschnitt und die Außenanlagen fertig. Bei den Kosten schafft Eigenheim eine Punktlandung: elf Millionen Euro für 45 Wohnungen.

Parship im Eigenheim

Heute ist das Quartier der Sonnenhäuser ein überregional bekanntes Vorzeigeprojekt, das 2020 für den Deutschen Bauherrenpreis vorgeschlagen wurde. Auch aufgrund der Ökologie. Die Häuser wurden mit hochwärmedämmenden Ziegeln mit Steinwolle gebaut. Bittner meint: „Doch manchmal finde ich die Geschichten drumherum fast besser als das Projekt selber." Da wäre zum Beispiel der ehemalige Stadtbaumeister Thomas Schwarz, der das Projekt eng begleitet hat und später in die Penthouse-Wohnung gezogen ist. Oder Bautechnikerin Isabella Krahle, eine Mitarbeiterin von Bittner, die nach dem Bau auch selbst eingezogen ist und dort ihren zukünftigen Mann kennengelernt hat. Bittner lacht und sagt: „Parship im Eigenheim."

Aus einem Eigenheim werden Hunderte: Die Geschichte der Genossenschaft

Es ist der 2. Weihnachtsfeiertag 1999, als das Eigenheim ohne Dach dasteht. Am Nachmittag klingelt das Telefon von Norbert Dinkelmeyer, damals Geschäftsführer. „Herr Dinkelmeyer, kommen Sie! Unser Dach fliegt weg", ruft ein Mieter in den Apparat. Dinkelmeyer will es zunächst nicht glauben, macht dann aber doch das, was man während eines Jahrhundertsturms eigentlich nicht machen sollte: Er verlässt das Haus.

Sturm Lothar fegt mit 200 Kilometern pro Stunde über Weißenburg und Dinkelmeyer fährt mit seinem Passat in die Kaadener Straße 27. Vor dem Hochhaus, das wie ein Y gebaut ist, liegen Balken. Dinkelmeyer bleibt im Auto und sieht, wie der Wind das Blechdach von einem Y-Teil hochzieht. Das Dach schwebt über dem Haus, dann fliegt es zur Seite und landet schließlich ganz langsam auf dem Boden. Wie ein Hubschrauber. „Das war Wahnsinn", erinnert er sich. Schäden gibt es keine, aber die Kaadener 27 hat kein Dach mehr. Nur der Dachboden mit feuchter Wäsche und alten Möbeln trennt die Mieter vom Himmel. Wenn es schneit oder regnet, sind alle Wohnungen durchnässt. Derweil versuchen die Mitarbeiter in der Geschäftsstelle die Mieter zu beruhigen. Marcus Kaufmann erinnert sich so: „Wir hatten bestimmt 15 Anrufe, weil der Fernseher nicht mehr ging. Dass sie kein Dach mehr haben, hatten viele noch gar nicht bemerkt."

Vor Ort ruft Dinkelmeyer einen Architekten, einen Dachdecker und seinen technischen Leiter Andreas Dietrich an. Zunächst stellen sie die Möbel in andere Dachböden. Dann sagt Dietrich: „Herr Dinkelmeyer, ich bleibe heute Nacht da und wenn es schneit, räume ich den Schnee vom Dachboden." Andreas Dietrich, das „Ein-Mann-Dach" von Eigenheim. Am nächsten Werktag verschweißt der Dachdecker mit seinen Mitarbeitern den Boden, der Dachboden wird so zum provisorischen Dach für die nächsten Monate. Dinkelmeyer plant das Jahr 2000 um, am Jahresende hat die Kaadener 27 ein neues Dach.

Es ist nur eine kleine Episode in der langen Geschichte der Wohnungsgenossenschaft. Doch sie zeigt, dass das Eigenheim nicht nur agieren, sondern auch reagieren musste: auf technische Entwicklungen, höhere Ansprüche und manchmal einfach nur auf das Wetter. 1921 startete die Wohnungsgenossenschaft mit einem Kapital von 117.000 Mark. Heute, 100 Jahre später, setzt das Eigenheim Bauprojekte in Millionenhöhe um. Wie hat es das geschafft? Ein Rückblick in fünf Kapiteln.

Wer hatte die Idee? Der lange Weg zur Gründung

Am Anfang der Geschichte von Eigenheim stand die Not. Doch die Wohnungsnot damals hatte eine andere Dimension als der Mangel heute. Andreas Pritschet, Verbandsdirektor des VdW Bayern, meint: „Damals ging es um das Überleben, heute sind beim Wohnen die Maßstäbe anders gesetzt. Damals hat man teils zu siebt auf 30 bis 40 Quadratmetern gewohnt, heute braucht diesen Wohnraum teilweise eine einzelne Person."

Der industrielle Aufschwung, der im ausgehenden 19. Jahrhundert auch Weißenburg erreicht, macht für die in sozialer Verantwortung stehende Stadtverwaltung die Förderung des Wohnungsbaus zu einer vordringlichen Aufgabe. Abgesehen von den gewinnorientierten Bestrebungen privater Baufirmen sind die Wohnungssuchenden auf Initiativen der Stadt angewiesen.

In ihrer Unerfahrenheit auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus versucht die zunehmend genervte Stadtverwaltung ab 1912 das Problem auf eine gemeinnützige Baugenossenschaft abzuwälzen. Die spärlich erhaltenen Akten verraten nicht, wie die von Bürgermeister August Lober propagierten „intensiven Bemühungen" der Stadt zur Förderung im Detail ausgesehen haben. Mit dem späteren Stadtkämmerer Georg Schuster ist es aber ein städtischer Beamter, der maßgeblich die Gründung von Eigenheim vorantreibt.

Erstaunlich ist, dass die konkrete Gründungsinitiative von der Weißenburger Ortsgruppe des Bayerischen Beamtenbundes ausgeht. Dessen Vorstand, der Leiter des Vermessungsamtes Ludwig Seifferlein, beruft am Mittwoch, 1. Dezember 1920, um 20 Uhr eine öffentliche Versammlung in den Goppeltsaal (Zum Kronprinzen) ein. Dort tritt der damalige Leiter des städtischen Wohnungsamtes und spätere Stadtsekretär Georg Schuster in den Vordergrund und schlägt die „Gründung einer Baugenossenschaft mit Anteilen" vor – wir wissen nicht, ob aus eigenem Antrieb oder auf Weisung des Bürgermeisters. Neun Jahre liegen also zwischen den ersten konkreten Ansätzen und der Gründung von Eigenheim. Der Erste Weltkrieg könnte ein Grund für diese Verzögerung gewesen sein.

Die Gründungszeit

Goppeltsaal, 28. Februar 1921, Gründungsversammlung. Stadtsekretär Georg Schuster hält die Eröffnungsrede. Die „Gemeinnützige Siedelungsgenossenschaft Eigenheim" könne „nur auf dem Boden völliger Parteilosigkeit" gedeihen, betont er. So steht es am 1. März 1921 im Weißenburger Tagblatt. Damit ist gleich der Ton gesetzt. Eigenheim entstand zwar auf Initiative von politischen Amtsträgern, will aber nichts mit Politik zu tun haben. Bis heute ist der Genossenschaft diese Unabhängigkeit wichtig. Doch ganz zu vernachlässigen ist die Nähe zu den Sozialdemokraten nicht. Viele Genossenschaften wurden bei ihrer Gründung von SPD-Bürgermeistern oder starken SPD-Stadtratsfraktionen unterstützt. In Weißenburg wurden die Bürgermeister zur Gründungszeit noch nicht direkt gewählt, sondern als Beamte vom Stadtrat ausgewählt. So auch Lober. Doch der überwiegende Teil der Unterschriften im Goppeltsaal kam von Sozialdemokraten. „Da waren viele dabei, die selbst eine Wohnung gebraucht haben", erzählt Dinkelmeyer. Am Ende des Abends im Goppeltsaal unterzeichnen 235 Mitglieder Anteile, das Startkapital beträgt 117.000 Mark. In den Vorstand gewählt werden Oberamtmann Ludwig Seifferlein als Vorsitzender, Sparkassensekretär Friedrich Held als Kassier und Registrator Ludwig Thumshirn als Schriftführer. Den Namen des Schriftführers sollte man sich merken.

Die ersten Jahre der Genossenschaft sind geprägt vom Ersten Weltkrieg und seinen Folgen: immense Reparationszahlungen, desillusionierte Kriegsheimkehrer, hohe Arbeitslosigkeit, Hunger und große Wohnungsnot. Wie dringend Wohnungen gebraucht wurden, zeigte sich am Bautempo. Gleich im ersten Jahr nahm Eigenheim den Bau von 28 Wohnungen in Angriff. Wie das möglich war, mit 117.000 Mark Startkapital? Mit Hilfe der Stadt. Die zahlte 50.000 Mark in einen Fonds zur Behebung der Wohnungsnot und finanzierte die Baukosten mit einem Zuschuss von 560.700 Mark und einem Darlehen von 136.500 Mark. Um Grundstücke musste Eigenheim auch nicht groß kämpfen.

Zunächst wollten die Gründungsmitglieder Einfamilienhäuser bauen, doch dafür sind zu wenige Anteile gezeichnet worden. Zudem hat der Stadtrat die nötigen Zuschüsse verweigert, wie aus einem Protokoll vom 20. Juni 1921 hervorgeht. Die Genossenschaft war gezwungen, Mehrfamilienhäuser zu planen. Das erste Haus entstand in der ehemaligen Grimmstraße, heute Ferdinand-von-Wissel-Straße 3/5 (Bild oben links). An der Fassade wurde das Baujahr aufgemalt: 1921. Der Grundstein war gelegt. 1924 wurde Ludwig Thumshirn Geschäftsführer, bis 1933 war der Bau von 121 Wohnungen abgeschlossen. Dann kam der Nationalsozialismus.

Nach dem Zweiten Weltkrieg: Baumeister Enzner

Im Archiv der Wohnungsgenossenschaft lässt sich die Gleichschaltung 1933 gut am Beispiel von Eigenheim nachlesen. Der Sozialdemokrat Ludwig Thumshirn wurde aus dem städtischen Dienst entlassen und später ins Konzentrationslager Dachau interniert. Später werden auch sein Nachfolger Oskar Degenhardt wie alle anderen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder zum Dienst an der Kriegsfront eingezogen. Bis zum Kriegsende übernahm der aufgrund einer Verletzung vom Kriegsdienst befreite Hans Pronold vom Landratsamt die Geschäftsführung. Trotzdem wurde weiter gebaut. Von 1938 bis 1940 erweiterte die Genossenschaft den Bestand um 56 Wohnungen. Insgesamt werden damit bis zum Zweiten Weltkrieg in 24 Anwesen 177 Wohnungen fertiggestellt. Von diesen 24 Gebäuden stehen 20 in Steinleinsfurt, dem Herz von Eigenheim.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte die amerikanische Besatzungsmacht die vorherige Vorstandschaft wieder ein, Thumshirn überlebte das KZ und kehrte zurück. Doch er war ein gefragter Mann. 1945 wurde er erster Landrat, von 1948 war er 1. Bürgermeister und von 1949 bis 1960 Oberbürgermeister von Weißenburg. Und nebenbei noch Eigenheim-Chef? Das ging nur kurze Zeit gut. Doch er blieb während seiner ganzen Amtszeit im Vorstand von Eigenheim. Eine solche Nähe zwischen Stadt und Eigenheim wäre heute undenkbar.

Der neue Mann an der Spitze von Eigenheim hieß Georg Enzner. Seit 1946 verwaltete er nebenberuflich ungefähr 300 Wohnungen, 1950 wurde er erster hauptamtlicher Geschäftsführer. Die Genossenschaft hatte kaum Kriegsschäden zu beklagen und konnte sich auf den Neubau konzentrieren. Am Bärenbühl entstanden 14 Wohnungen, die Stadt stellte das Gelände kostenlos und das Bauholz verbilligt zur Verfügung. Die für die Wohnung bestimmten Mieter mussten sich an den Erdaushubarbeiten beteiligen – so stellt man sich eine Genossenschaft vor. Es ist die Zeit, in der die meisten Eigenheim-Wohnungen entstehen, vor allem für Heimatvertriebene, Bombengeschädigte und „Flüchtlinge", die aus allen Teilen Europas zwangsangesiedelt wurden. Zunächst kommen sie in Lagern auf der Wülzburg und der Ludwigshöhe unter, dann bietet ihnen Eigenheim eine Heimat. Trotzdem erwägen die Flüchtlinge die Gründung einer eigenen Genossenschaft. Doch Eigenheim löste das Problem, indem einige „Flüchtlingsvertreter" in den Vorstand und Aufsichtsrat gewählt wurden.

Georg Enzner, Ludwig Thumshirn, Karl Keim (von links) in der Bergerstraße

Auch am neuen Erkennungszeichen von Eigenheim zeigte sich die Wohnungsnot: Es wurden keine Doppel-Mehrfamilienhäuser mehr gebaut, sondern große Wohnanlagen in der Gunzenhausener, Wilhelm-Tröltsch-, Bgm.-Fleischmann-, Emetzheimer und Alten Weimersheimer Straße. Auf einem Lagerplatz in Steinleinsfurt errichtete Eigenheim ein neues Bürogebäude. Von dort baute Enzner ein kleines Imperium auf. Es entstanden die Wohnungen, die das Stadtbild bis heute prägen und für die die Mitarbeiter nur noch Abkürzungen verwenden: Dörfler, Rothenburger, Kaadener, Berger, Voltz. Finanziert wurde das Ganze mit öffentlichen Mitteln und Arbeitgeberdarlehen. 1954 wurde Eigenheim im Bauträgergeschäft tätig. Reihen- und Doppel-Einfamilienhäuser wurden in der Goethe-, Adalbert-Stifter-, Linden-, Ulmenstraße sowie im Eichen- und Buchenweg gebaut. Die Liste der Straßennamen ist lang, es gibt nur wenige Straßen in Weißenburg, in denen Eigenheim nicht gebaut hat.

Geschäftsführer Georg Enzner geht als Motor des „unermüdlichen Bauens" in die Geschichte der Genossenschaft ein. Bis zum Ende seiner Amtszeit 1979 – bis 1984 bleibt er noch ehrenamtlicher Vorstand – werden rund 700 Wohnungen fertiggestellt. Im Prinzip fast der komplette heutige Bestand.

Dinkelmeyer und die Ära der Modernisierungen

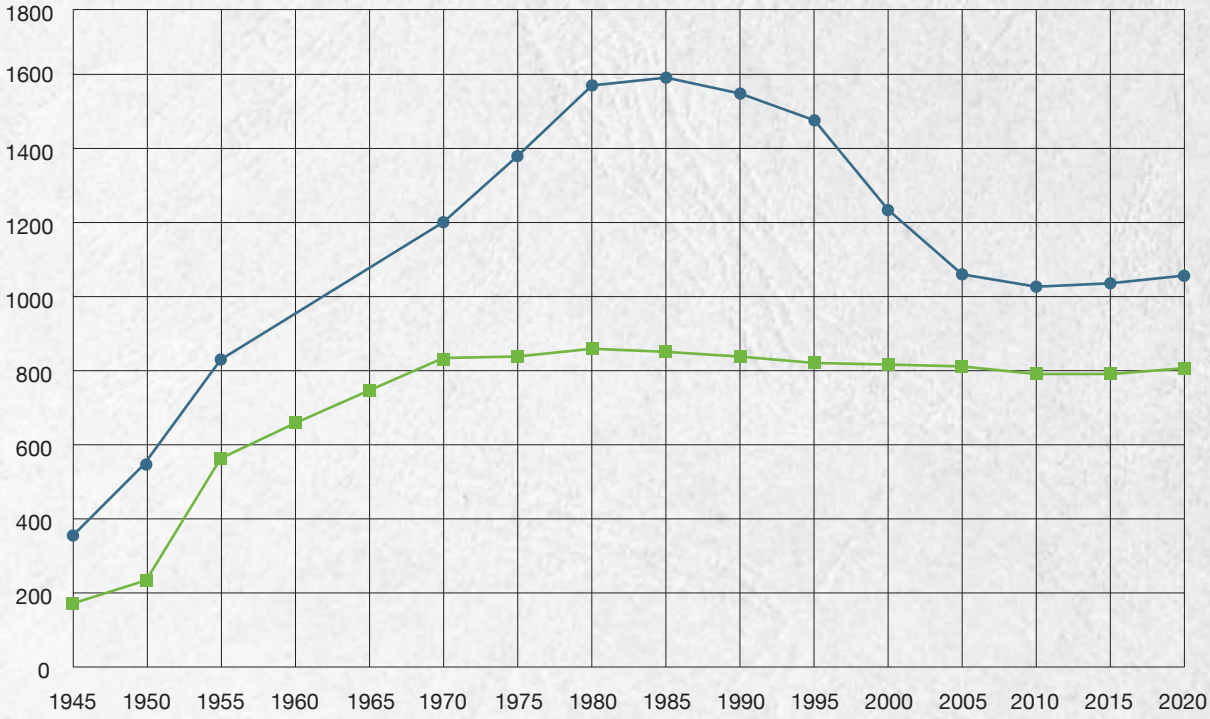
Zwischen Enzner und Dinkelmeyer war noch ein Mann Geschäftsführer, über den beim Eigenheim keiner so richtig reden mag: Peter Ortmann. Bereits 1981 scheidet er aus der Genossenschaft wieder aus. Gründe? Sucht man zunächst vergeblich. Vermutlich gab es wirtschaftliche Probleme, das legen die Protokolle von damals nahe. In dem zur Generalversammlung am 3. November 1980 ist bereits von „kritischen Bemerkungen" der Prüfer vom Verband zum Geschäftsbericht die Rede. „Es wurde bemängelt, daß die Zinserhöhungen

Richtfest 1990 in Steinleinsfurt 6

des Jahres nicht auf die Mieten umgelegt wurden." Ungewohnt kritische Sätze. Im März 1981 heißt es in einem Protokoll, dass Ortmann „aus familiären Gründen" gekündigt habe. Eigenheim schreibt die Stelle aus, ein Mann namens Norbert Dinkelmeyer bewirbt sich und wird 1982 offiziell geschäftsführender Vorstand.

Seine große Aufgabe damals: die Sanierung und Modernisierung des Bestandes. War Enzner der Baumeister, so war Dinkelmeyer der Modernisierer. „Neubau war damals schwierig, weil die Zinsen so hoch waren. Das hätte sich nicht gerechnet", erzählt Johann Lang, der erste Mitarbeiter, den Dinkelmeyer eingestellt hat. Bis dahin habe die Genossenschaft öffentlich geförderte Wohnungen gebaut, doch in den 1980er-Jahren habe es kaum öffentliche Fördermittel gegeben. Die Nachfrage nach Wohnungen fehlte, dafür stieg der Anspruch der Mieter – und mit ihm die Arbeit für das Eigenheim.

Dinkelmeyer meint: „Neu bauen ist einfach. Da holt man sich einen Architekten, der macht die Ausschreibung und man bezahlt dann die korrigierten Rechnungen." Bei den Renovierungsarbeiten dagegen müsse man die Mieter überzeugen. „Wenn wir eine Heizung einbauen mussten, haben wir die Mieter in einer Wirtschaft zusammengerufen und genau erklärt, was auf



Die Entwicklung der letzten 50 Jahre „Eigenheim" im Mitglieder- und Wohnungsbestand.

Mitglieder Wohnungen

sie zukommt." In aller Regel seien die Mieter danach auch zufrieden gewesen. Die Betonung liegt auf „danach": „Viele haben dann gesagt: ‚Herr Dinkelmeyer, es war schlimm, staubig und laut, aber wir sind jetzt froh, dass wir diese Verbesserung haben.' Das hat uns gefallen." Der Kasse von Eigenheim eher weniger. Zwar wurden die Maßnahmen mit Zuschüssen und Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert, doch die Kosten gingen trotzdem in die zweistellige Millionenhöhe. Manchen Vorstandskollegen war das zu hoch: „Die haben oft zu mir gesagt: Herr Dinkelmeyer, Sie machen zu viel."

Was aber wurde konkret saniert? Im Altbau waren keine Wohnungsbäder, nur wenige Steckdosen und Ölheizungen. „Mein Opa hatte damals so einen Holzofen-Herd in seiner Eigenheim-Wohnung", erzählt der heutige Geschäftsführer Thomas Hanke. Heute sieht man so etwas nur noch in der Fernsehserie „Unser Land". 1983 wurde in der Kaadener 27 die erste Zentralheizung nachgerüstet. Klingt banal, war aber ein Meilenstein. „Das war das erste Mal, dass wir in die Wohnung der Mieter mussten", erinnert sich Lang. Die weiteren Aufgaben damals: Kastenfenster ersetzen, Elektrik installieren, Vollwärmeschutz an den Außenwänden, Dämmung der obersten Geschosse und der Kellerdecke. Oder kurz: die Grundlagen.

Dinkelmeyer arbeitete dabei immer eng mit seinen nebenamtlichen Vorständen zusammen, zunächst mit Georg Enzner und Philipp Werner, später mit Gottfried Langer und Peter Huber. „Es war eigentlich ein ungeschriebenes Gesetz, dass wir im Vorstand keine Kampfabstimmungen machen, wie es sie im Stadtrat gibt", erklärt Dinkelmeyer. Fast immer war man sich einig, nur in sehr seltenen Fällen wurde einer überstimmt, einmal sogar Dinkelmeyer selbst. Konkrete Abstimmungen bleiben allerdings laut Dinkelmeyer im Gegensatz zu Stadtratssitzungen nicht-öffentlich. In seiner Ära wurden zwei Baumaßnahmen durchgeführt. In Steinleinsfurt 6 wurden im Jahr 1991 neun Wohnungen bezugsfertig. Ein paar Häuser weiter wurde 1988 ein neues Betriebsgebäude errichtet. Zunächst arbeitete Eigenheim nur im unteren Stockwerk, oben drüber war eine Wohnung, was sonst. Mittlerweile benötigt die Genossenschaft das ganze Haus.

Die Rückkehr zum Neubau

Und heute? Da ist die Genossenschaft von den Zahlen her der größte Wohnungsanbieter im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen: 841 Wohnungen, 246 Garagen, 46 Carports und 49 Stellplätze. Und: 12,5 Prozent der Einwohner in der Kernstadt Weißenburg leben in einer Eigenheim-Wohnung.

2007 übernahm Thomas Hanke den Posten von Dinkelmeyer als geschäftsführender Vorstand von Eigenheim. In den vergangenen Jahren setzte er mit seinen nebenamtlichen Vorständen Peter Schiebsdat und Thomas Winter den Weg der energetischen Sanierung des Bestandes fort. Dabei ging es auch um Themen wie mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Zum ersten Mal wurden regenerative Energieträger in großem Stil eingesetzt. In der Rothenburger Straße 16 wurde die größte Solarthermie-Anlage auf einem Wohnhaus im Landkreis installiert. Das Solarfeld auf dem Dach bemisst sich auf fast 160 Quadratmeter. Es ist das höchste Haus der Genossenschaft – aber kein Hochhaus. „Zum Glück haben die das damals in den 1960er-Jahren zwei Meter unter der Hochhausgrenze gebaut, sonst bräuchten wir heute ein zweites Treppenhaus", erklärt Hanke. Unter seiner Regie kehrte Eigenheim mit den zwei Sonnenhäusern 2016 und 2019 aufgrund der steigende Nachfrage zum Neubau zurück. Im Jubiläumsjahr 2021 startete die Umgestaltung des Quartiers Steinleinsfurt.

Dort, wo alles begann, wird die Geschichte der Wohnungsgenossenschaft weitergeschrieben.

Mitautor: Stadtarchivar Reiner Kammerl

Modernisierungsarbeiten 2014 in der Rothenburger Straße 16

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Umgehört: Zukunft des Wohnens in Weißenburg

Wolfgang Hauber, 62, Abgeordneter im Bayerischen Landtag (Freie Wähler), FW-Fraktionsvorsitzender im Stadtrat: „Ich bin in einer Wohnung der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim in der ehemaligen Krankenhausstraße 21 aufgewachsen und erinnere mich gerne daran zurück. In den Wohnblöcken gab es viele Gleichaltrige und somit immer Spielkameraden. Später fand ich für meine junge Familie wieder eine Wohnung bei Eigenheim, diesmal im Kastellweg mit einem kleinen Gartenanteil. Gesellschaftlich gesehen dürfen wir uns dem Thema Flächensparen nicht verschließen. Die Größe des Wohnraumes pro Person darf nicht wie in den letzten Jahren weiterwachsen. Fassadenbegrünungen und begrünte Flachdächer sollten zum Standard werden, energieeffiziente Häuser ohnehin selbstverständlich sein. Das Eigenheim ist mit dem Projekt in Steinleinsfurt auf dem richtigen Weg."

Maria Schneller, 70, 2. Bürgermeisterin der Stadt Weißenburg, Stadträtin (CSU): „Ich bin seit ein paar Jahren selbst Mitglied bei der Wohnungsbaugenossenschaft, weil ich diese für eine gute Sache halte. In meiner unmittelbaren Nähe befindet sich das Hochhaus in der Rothenburger Straße. Es wurde in letzter Zeit renoviert. Wenn ich aus meiner Haustüre rausgehe, sehe ich immer die schöne Fassade des Hochhauses mit dem dekorativen Rot. Auch die Innenrenovierung ist sehr gut gelungen. Ich wünsche der Wohnungsbaugenossenschaft, dass sie ihre Häuser und Wohnungen weiterhin so gut instand halten und betreuen kann und dass das neue Wohnquartier in Steinleinsfurt ein Erfolg wird. Die Mieten sind nicht überteuert und deshalb ist so eine Genossenschaft für unsere Stadt sehr wichtig."

Markus Scharrer, 53, Rektor der Mittelschule Weißenburg, Kreisvorsitzender Bayerischer Lehrer- und Lehrerinnenverband (BLLV): „Die Wohnungsbaugenossenschaft Eigenheim bietet vielen Eltern meiner Schüler ein ordentliches Zuhause. Zudem wurde die Mittelschule für ein Projekt finanziell unterstützt. Ich selbst wohne mit viel Grün um mich herum. Dazu habe ich mit Wärmepumpe, Photovoltaik und Energiespeicher eine zukunftsweisende Haustechnik. Allgemein werden die Herausforderungen der Zukunft die wohnbaulichen Aspekte rund um Nachhaltigkeit, Klimafreundlichkeit, Barrierefreiheit und eine schöne Lage im Grünen sein. Mit dem neuen Quartier im Westen hat sich die Genossenschaft auf ein ambitioniertes Projekt eingelassen, auf das ich sehr neugierig bin und für das ich bestes Gelingen wünsche! Dann werden die nächsten 100 Jahre auch kein Problem."

Artur Auernhammer, 58, Bundestagsabgeordneter (CSU), Stadtrat: „Ich sehe die Entwicklung des Wohnens der nächsten 100 Jahre mehr in Richtung des ländlichen Raumes, weg von Ballungszentren und dem dort steigenden Preisniveau. Bereits die Corona-Pandemie hat die Vorteile deutlich aufgezeigt. Auch ich lebe viel lieber auf dem Land als in einer Großstadt wie Berlin. Das Modell Eigenheim ist ohne Frage zukunftsträchtig. Die Fortschritte in den Bereichen Energieeffizienz und Klimaschutz, die auch den Bewohnern zugutekommen, tragen massiv dazu bei."

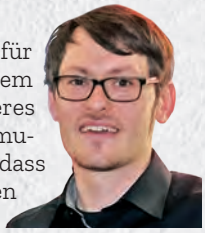
André Bengel, 56, SPD-Fraktionsvorsitzender im Stadtrat: „Für das Wohnen in Weißenburg in den nächsten 100 Jahren wird der kommunale Wohnungsbau eine noch wichtigere Rolle als bisher spielen. Gleiches gilt für den Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in Weißenburg durch die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim, die eine zuverlässige und zukunftsorientierte Säule auf dem Wohnungsmarkt war, ist und bleiben wird. Mit der Ausrichtung zum nachhaltigen und ökologischen Wohnen, wie es die Sonnenhäuser am Alten Sportplatz zeigen, ist unser Eigenheim auf dem richtigen Weg für die nächsten 100 Jahre. Diesen Weg wird die SPD Weißenburg mit ganzer Kraft unterstützen. Eigenheim – Glück Auf!"

Manuel Westphal, 46, Landrat Weißenburg-Gunzenhausen (CSU): „Beim Wohnen in Weißenburg ist es aus meiner Sicht wichtig, dass wir zum einen unsere regionalen und lokalen Besonderheiten beim Bauen bewahren, zum anderen müssen wir aber auch mit den Herausforderungen der Zukunft zurechtkommen, wie etwa dem Klimawandel oder der Notwendigkeit des Flächensparens. Ich wünsche der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim zum 100. Geburtstag weiterhin viel Tatkraft, Innovationen und die Fähigkeit, möglichst viele Menschen von den Vorteilen des Genossenschaftsgedankens gerade auch im Wohnbereich zu überzeugen."

Martin Ruffertshöfer, 57, Geschäftsführer und Bezirksstellenleiter Diakonisches Werk Weißenburg-Gunzenhausen e.V.: „Die Diakonie arbeitet schon seit vielen Jahren eng mit dem Eigenheim zusammen, um wohnungssuchenden Menschen ein Zuhause zu ermöglichen oder auch vor Wohnungslosigkeit zu bewahren. Gerade unsere Beratungsstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit, welche präventiv tätig ist und auch Krisenintervention leistet, aber auch verschiedene andere Beratungsdienste der Diakonie kommen hier zum Tragen. Diese Zusammenarbeit beruht auf gegenseitiger Wertschätzung und trägt zum Wohl der Menschen in der Region bei. Sicher kann dieser gemeinsame Weg auch künftig fortgesetzt und vielleicht sogar ausgebaut werden."

Ingrid Gottwald-Weber, 59, Dekanin evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Weißenburg: „Ich selbst wohne derzeit in der schönsten Wohnung meines Lebens, mitten in der Stadt in einem Bau aus dem Jahre 1619, doch gut renoviert und modern eingerichtet. Eine gute Wohnung ist für mich hell, lässt viel Licht rein, ökologisch saniert, kein Schimmel im Bad, ohne Teppichböden und in ruhiger Lage. Die zentrale Herausforderung der nächsten Jahre ist mehr erschwinglichen Wohnraum anzubieten, auch seitens der Kommune. Eine weitere Herausforderung sind die vielen unrenovierten Altbauwohnungen im Stadtgebiet. Zum 100. Geburtstag wünsche ich der Genossenschaft weiterhin günstige, erschwingliche Wohnungen auch für die Menschen mit kleinem Einkommen anbieten zu können."

Dr. Karl-Friedrich Ossberger, 67, Geschäftsführer Ossberger GmbH, Vorsitzender Stadtmarketing Weißenburg e.V.: „Im Jahr 1921 haben verantwortungsvolle Bürger unserer Stadt die Wohnungsbaugenossenschaft Eigenheim Weißenburg eG ins Leben gerufen. Seit nunmehr 100 Jahren ist das gemeinnützig orientierte Wohnungsunternehmen damit ein Garant für sicheres und bezahlbares Wohnen in unserer Stadt. Darauf können Sie mit Recht stolz sein. Meine herzliche Gratulation zum 100. Geburtstag und dem Unternehmen, den Verantwortlichen im Vorstand und Aufsichtsrat, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern alles erdenklich Gute für die Zukunft!"



Victor Rother, 34, Fraktionsvorsitzender „Die Linke" im Stadtrat: „Eine gute Wohnung muss für alle Menschen in dieser Stadt bezahlbar sein. Heute und in 100 Jahren. Mein Dank gilt deshalb dem Eigenheim Weißenburg dafür, dass es als Genossenschaft bezahlbaren Wohnraum und ein sicheres Zuhause für viele Menschen schafft. Ich sehe aber auch zukünftig die Stadt selbst über den kommunalen und sozialen Wohnungsbau in der Pflicht. Öffentliche Förderungen müssen dafür sorgen, dass in Zeiten des Klimawandels nötig gewordene Modernisierungen nicht zulasten der Mieterinnen und Mieter gehen."

Katrin Schramm, 55, 3. Bürgermeisterin der Stadt Weißenburg, Stadträtin (Bündnis 90/Die Grünen), ehemalige Mieterin der WG Eigenheim: „In meiner Sonnenhaus-Wohnung habe ich einen CO_2-Test gemacht, da schneidet man durch die Sonnenkollektoren hervorragend ab. Auch sonst haben die Sonnenhäuser alles, was ich mir für das Wohnen in den nächsten 100 Jahren wünsche: zentrumsnah, behindertengerecht mit Aufzug, klimaneutral und gemeinschaftlich über mehrere Generationen. Ich konnte dort auch dank der Fahrradstellplätze ohne Auto leben. Zudem ist der Spielplatz ein interkultureller Begegnungspunkt mit viel Grün und viel Raum für Kinder."

Thomas Strobl, 50, Rechtsanwalt, Vorsitzender Mieterverein Weißenburg und Umgebung e.V.: „Die Wohnung dient mir als stress- und störungsfreier Rückzugsort. Deshalb ist auch eine passende, freundliche Nachbarschaft wichtig. Wohnen ist wie Essen und Kleidung ein Grundbedürfnis des Menschen, das nicht Gegenstand von Spekulationen sein darf. Die drängendsten Probleme beim Wohnen sind für mich derzeit die Lösung des Konfliktes mit Klima und Umwelt sowie das Stoppen der enormen Preissteigerungen."

Wohnungsgenossenschaft – traditionelle Rechtsform mit Zukunft

Von Hans Maier und Andreas Pritschet
Verbandsdirektoren des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die ersten Wohnungsgenossenschaften sind vor dem Hintergrund der Wohnungsnot infolge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert entstanden. Ihr Ziel war es, bezahlbaren und guten Wohnraum für Arbeiter, Angestellte und Beamte zu schaffen – kurz für alle Bevölkerungsgruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt Schwierigkeiten hatten. Die Grundwerte der Genossenschaften „Selbstverantwortung, Selbsthilfe und Selbstverwaltung" gelten auch heute noch. 2021 gibt es in Deutschland rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit ca. 2,2 Millionen Mitgliedern.

Fakt ist: Die Rechtsform Wohnungsgenossenschaft ist immer dann besonders gefragt, wenn es auf den lokalen Wohnungsmärkten eng wird. Große Gründungswellen gab es nach dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg – und auch heute in Zeiten des Mangels an bezahlbaren Wohnungen in vielen Klein-, Mittel- und Großstädten verzeichnet der VdW Bayern einen regelrechten Gründungsboom von Wohnungsgenossenschaften. Wie einst die Gründer der Traditionsgenossenschaften nehmen auch heute engagierte Menschen das Ruder selbst in die Hand und sorgen für gute, sichere und bezahlbare Wohnungen.

Was macht die Rechts- und Lebensform Genossenschaft seit Jahrzehnten so ungebrochen attraktiv?

Die Wohnungsgenossenschaften stehen durch die kollektive Eigentümerschaft für einen dritten Weg zwischen Miete und Wohneigentum. Die Mitglieder erwerben Anteile der Genossenschaft und werden so zu Miteigentümern. Dadurch haben sie die Möglichkeit, über die Mitgliederversammlungen Einfluss auf die Ausrichtung ihrer Genossenschaft zu nehmen.

Sinn und Zweck der Genossenschaften ist in ihren Satzungen klar festgeschrieben: Sie sind zuerst der Förderung ihrer Mitglieder verpflichtet. Das bedeutet konkret: sicheres Wohnen ohne die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung, keine Spekulation mit den genossenschaftlichen Immobilien, faire Mieten, Investitionen in den Wohnungsbestand für zukünftige Genossenschaftsmitglieder und die Übernahme von Verantwortung für die Mitglieder. Ein äußerst attraktives Gesamtpaket mit lebenslangem Wohnrecht.

Die Wohnungsgenossenschaften bieten jedoch nicht nur ihren Mitgliedern große Vorteile. Sie strahlen auch auf die Nachbarschaften aus, sind Innovationstreiber für das Quartier und starke Partner der Kommunen.

Bei ganz vielen Wohnungsgenossenschaften wird das Leben in Gemeinschaft großgeschrieben. Von gemeinsamen Begegnungsflächen, Gewerbeflächen und sozialen Einrichtungen profitiert oft auch die unmittelbare Nachbarschaft. Zudem sorgen Wohnungsgenossenschaften für eine höhere soziale Durchmischung verschiedener Bevölkerungs- bzw. Einkommensschichten und wirken dadurch der Segregation entgegen.

Gerade bei jüngeren Bauvorhaben in neuen Stadtquartieren wirken die Genossenschaften als Impulsgeber für das ganze Quartier. In Leuchtturmprojekten wie dem Domagkpark und dem Prinz-Eugen-Park in München waren es die genossenschaftlichen Akteure, die maßgeblich Mobilitätskonzepte, öffentliche Nahversorgung, Quartiers-Gaststätten, Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsprojekte vorangetrieben haben.

Der Einsatz für bezahlbares Wohnen und die Stadtentwicklung macht Wohnungsgenossenschaften zu einem wertvollen Partner für die Kommunen. Durch ihr nachhaltiges Geschäftsmodell dient der genossenschaftliche Wohnungsbestand gewissermaßen als natürliche Mietpreisbremse. Wenn man das will, und das ist zentral, dann muss die Kommune bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken vom Höchstpreisprinzip abrücken und auf die Vergabe nach dem besten Konzept setzen. Nur so können die sozial orientierten Genossenschaften zum Zug kommen und weiterhin ihren Beitrag für eine positive Stadtrendite leisten.

Wohnungsgenossenschaften stehen oft vor großen Herausforderungen. Die hohen Baulandpreise und die seit Jahren steigenden Baukosten erschweren Neubauprojekte zu angemessenen Mieten – schließlich muss auch die Wirtschaftlichkeit passen. Hinzu kommen die erheblichen Investitionen in die Modernisierung der Wohnungsbestände – auch vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele.

Vor allem wirtschaftlich gilt es den Spagat zu meistern: steigende Ausgaben für Bau- und Klimaschutzmaßnahmen einerseits und das Ziel, bezahlbares Wohnen für alle Mitglieder anzubieten, andererseits. Beides zusammenzubringen, ist beileibe keine leichte Aufgabe. Dennoch stellen sich die Genossenschaften dieser Herausforderung mit großem Elan. In den vergangenen zwei Jahren investierten allein Bayerns Wohnungsgenossenschaften rund 250 Millionen Euro in die Modernisierung ihrer Wohnungsbestände. Ideell waren Genossenschaften ihrer Zeit in Sachen Natur- und Klimabewusstsein gewissermaßen schon immer etwas voraus: Der 100 Jahre alte genossenschaftliche Leitspruch „Licht, Luft und Sonne" kann heute als Hinweis auf die hohe Bedeutung einer lebenswerten Umwelt für das Wohlbefinden der Mitglieder verstanden werden.

Das Ohr am Puls der Zeit haben Wohnungsgenossenschaften auch bei anderen Themen. Die Mitgliedschaft vieler Genossenschaften ist vielerorts ein Spiegel der Gesellschaft: Student trifft in den Wohnanlagen auf Rentner-Ehepaar, Arbeiterfamilie auf alleinstehenden

Hans Maier (links) und Andreas Pritschet

Akademiker. Schon allein aufgrund des breiten Mitgliederspektrums gibt es keinen gesellschaftlichen Megatrend, der nicht auch für die Genossenschaften von Bedeutung wäre. Neben den Herausforderungen beim Umwelt- und Klimaschutz müssen Genossenschaften auch im Hinblick auf den demografischen Wandel, die Digitalisierung oder eine verstärkte Individualisierung neue Antworten finden.

Genossenschaften möchten ihren Mitgliedern ein Leben lang guten und sicheren Wohnraum zur Verfügung stellen. Menschen können und wollen immer länger selbstbewusst und selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben. Um das zu ermöglichen, investieren Genossenschaften in den barrierefreien Aus- und Umbau von Wohnungen, bieten Unterstützung bei der Suche nach einem neuen, altersgerechten Zuhause und engagieren sich für ein altersgerechtes Quartiers- und Wohnumfeld. In der aktuellen Corona-Pandemie unterstützen viele bayerische Wohnungsgenossenschaften darüber hinaus ihre älteren Mieter bei Einkäufen und durch Informationen zu Pandemie- und Impfgeschehen.

Am Megatrend der Digitalisierung führt heute im Privatleben und im Arbeitsalltag kein Weg mehr vorbei. Wohnungsgenossenschaften nutzen die neuen Möglichkeiten der Digitalisierung, um etwa über Mieter-Apps oder die sozialen Medien das ganze Jahr über in den direkten Kontakt mit ihren Mitgliedern zu treten. Eine bayerische Genossenschaft nahm die Mitglieder im Sommer 2020, in Zeiten der Corona-Pandemie, mit zu einem „digitalen Richtfest" – im Livestream konnte das Anbringen des Kranzes und die Verlesung des Richtspruches für eine neue Wohnanlage verfolgt werden. Und auch in den traditionsreichen Beständen vieler Wohnungsgenossenschaften gilt bald: Zement und Backstein zu Megabyte und Nummerncode. Digitale Register erleichtern die vorausschauende Wartung dieser Wohnanlage.

Starkes Wachstum erlebten die Genossenschaften im Verlauf der deutschen Geschichte wie bereits beschrieben vor allem in den Nachkriegsjahren um 1919 und 1949. Vielmals war die Mitgliedschaft in diesen Zeiten eine „Anpackgemeinschaft", die Fotochroniken des VdW Bayern zieren eine ganze Reihe von Aufnahmen, die die Genossenschaftsmitglieder bei gemeinsamen Bau- oder Instandhaltungstätigkeiten zeigen. Heute ist diese Not glücklicherweise vergessen. Bei der Integration der Mitglieder setzen viele, auch junge Genossenschaften, aber wieder verstärkt auf das gemeinsame „Anpacken". Hausbudgets für gemeinsame Unternehmungen und Anschaffungen, gemeinschaftliches Gärtnern oder Vorlesestunden für die Kinder im Quartier liegen im Trend und machen Genossenschaften zu einem lebenswerten Ort für Jung und Alt, an dem alle für ein gutes Miteinander eintreten.

Gründungsboom bei Wohnungsgenossenschaften

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen beobachtet aktuell zwei Entwicklungen. Da sind zum einen die vielen Traditionsgenossenschaften, die nach den beiden Weltkriegen des 20. Jahrhunderts gegründet wurden, sich immer wieder den neuen Herausforderungen gestellt haben und nun ihre Jubiläen feiern. Parallel dazu steigt das Interesse an Genossenschaftsgründungen. In keinem anderen Bundesland werden so viele Genossenschaften gegründet wie in Bayern. Seit dem Jahr 2015 wurden 32 Genossenschaften in den Verband aufgenommen und der Trend ist ungebrochen. Besonders erfreulich ist, dass sich viele Traditionsgenossenschaften nicht auf ihren Lorbeeren ausruhen, sondern nach der intensiven Modernisierung ihrer Wohnungsbestände in Neubauprojekte investieren.

Genossenschaftliches Wohnen hat eine große Zukunft. Sichere, gute und sozial verantwortbare Wohnungen werden in 100 Jahren ebenso gefragt sein wie heute.

Eine verstaubte Idee? Von wegen!

Ein Plädoyer von Bastian Mühling

Das Wort Genossenschaft klingt ein wenig angestaubt. Nach alten Büchern, vergangenen Zeiten und der SPD, die ja momentan auch nicht gerade ihre Blütezeit erlebt. Doch ohne Wohnungsbaugenossenschaften wäre die Wohnungssuche in vielen Städten noch viel aussichtsloser als ohnehin schon. Von Wohnungsnot ist allenthalben die Rede, wenn man genau hinschaut, ist es eine Knappheit und vor allem ein Verteilungsproblem. Auf Bayern bezogen: Viele wollen nach München, wenige nach Oberfranken. Andreas Pritschet, Verbandsdirektor des VdW Bayern, meint: „Wenn Leute nicht wie früher maximal 30 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben, sondern in den bayerischen Metropolen auf einmal 60 oder 70 Prozent, läuft etwas schief." Die alte Gleichung vieler privater Häuslebauer Fleiß = Eigenheim geht nicht mehr auf. Um dieses Problem zu lösen, braucht es Genossenschaften. In ihrer Blütezeit.

Nein, das ist kein Schreibfehler. Genossenschaften können lebendig sein – wenn man es richtig macht. Das beginnt schon bei der Kommunikation. Mit einem persönlichen Newsletter beispielsweise erscheint der Vermieter nicht als abstraktes Wesen, das sich nur meldet, wenn die Miete erhöht wird. Gemeinschaft schaffen muss das Ziel sein. Das ist gerade für eine Bestandsgenossenschaft wie das Eigenheim in Weißenburg eine große Herausforderung. Zum einen aufgrund der hohen Mitgliederzahl, zum anderen gehören Rentner, Baby-Boomer und Junge zur Mieterschaft – da ist es schwer, die richtige Ansprache zu finden. Eine Möglichkeit wären sogenannte Haussprecher, die die Anliegen gesammelt vorbringen könnten. Eine andere wäre ein Mittagskarussell wie bei der MARO-Genossenschaft in Penzberg. Dort haben sich Mieter während der Corona-Pandemie einmal in der Woche zum Mittagessen getroffen. Einer kochte, die anderen holten das Essen ab. Einmal weniger Mittagsstress im Homeoffice und dabei gleich die Nachbarn kennenlernen.

Aber auch im Digitalen müssen sich Genossenschaften für die Zukunft wappnen, mit Mieter-Apps und einem ordentlichen Social-Media-Auftritt. Das ist vermutlich das Einzige, was man dem Eigenheim vorwerfen kann: In den sozialen Netzwerken ist die Genossenschaft nicht präsent. Klar ist das aktuell aufgrund der tendenziell älteren Mieter nicht zwingend notwendig, doch mit Blick auf die Zukunft wird die Genossenschaft nicht darum herumkommen. Ansonsten arbeitet Eigenheim vorbildlich, baut ökologisch, energieeffizient und schafft bezahlbaren Wohnraum. Damit die Rechtsform Genossenschaft überleben kann, braucht es aber nicht nur engagierte Geschäftsführer, sondern auch Politiker, denen die Genossenschaften wichtig sind.

Denn diese haben nur eine Chance zu überleben, wenn die Kommune sie fördert. Im Bieterwettkampf mit privaten Investoren kommen Genossenschaften als sozialer Vermieter bei einem Neubau mit einer Durchschnittsmiete von 7 oder 8 Euro pro Quadratmeter nicht weit. Wer als Kommune bezahlbaren Wohnraum schaffen will, darf bei der Vergabe der wenigen Grundstücke, die zur Verfügung stehen, nicht nur ans Geld denken. Nur bei Konzeptausschreibungen haben Genossenschaften eine Chance, zum Beispiel mit Quartierscafé oder Bike- und Car-Sharing.

Dass das Zusammenspiel zwischen Kommune und Genossenschaft funktionieren kann, zeigt sich in Bayern. Dort wurden seit 2015 dem VdW zufolge 32 Wohnungsbaugenossenschaften neu gegründet. Das sind so viele Neugründungen wie zur gleichen Zeit in ganz Deutschland. Die Zahl belegt den Druck auf dem bayerischen Wohnungsmarkt – und zugleich die Lebendigkeit der Idee Genossenschaft. Doch genau im Anfang liegt der einzige Nachteil.

Zunächst war für dieses Magazin ein Streitgespräch geplant: pro und contra Wohnungsbaugenossenschaft. Ernsthafte Gegner konnten wir jedoch nicht finden. Nur einen Nachteil hat die Rechtsform im Vergleich zu einer GmbH: Sie ist komplizierter zu führen. Eine Genossenschaft braucht einen Vorstand, einen Aufsichtsrat, eine Mitgliederversammlung – und dann schaut auch noch einmal im Jahr der Verband vorbei und kontrolliert das. Gerade am Anfang können einen die Auflagen überfordern, berichtet auch Martin Okrslar von der MARO-Genossenschaft. Kommunen müssen deshalb nicht nur zur Gründung motivieren, sondern auch klar kommunizieren, was auf die Gründer zukommt.

2021 haben wir im Vergleich zu früher keine ernsthafte Not-Situation. Aber Wohnen ist zu einem Luxusgut geworden. Wenn, dann soll es bitteschön das komplette Paket sein: moderne, altersgerechte, ökologisch und flächensparend gebaute Wohnanlagen, im Idealfall nachverdichtet, zentrumsnah und mit viel Grün. Schnauf. Auch wenn das manchmal so teuer ist, dass man sich mehrere Eigenheime davon kaufen könnte, sind diese Investitionen unerlässlich. Auch in Weißenburg. Zudem steigt hier die Einwohnerzahl dem Bayerischen Landesamt für Statistik zufolge bis 2030 leicht auf 18.600. Vor allem aber wird die Wohnfläche pro Person immer größer. So schwer es auch fällt, die typischen Steinleinsfurt-Häuser abzureißen, so richtig erscheint der Neubau angesichts dieser Zahlen.

Was braucht es also, um Wohnungsbaugenossenschaften zu entstauben? Moderne Wohnanlagen, motivierte Gründer und Geschäftsführer sowie eine Ausweitung des Genossenschaftsgedankens. Früher, während der Anfangsjahre von Eigenheim, haben die Mieter beim Hausbau noch selbst mit angepackt. Heute heißt Genossenschaft auch teilen – ganz egal, ob das das Auto, das Fahrrad oder die Küche ist.

Junge vs. alte Wohnungsgenossenschaft

Martin Okrslar, 47, Vorstand und Gründer der MARO-Genossenschaft in Ohlstadt (Landkreis Garmisch-Partenkirchen)

Gründung: 2012

„Das Schwierigste als junge Genossenschaft ist das erste Projekt. Man braucht eine Bank, die das finanziert. Die Kunst am Anfang ist es, nicht nur aus dem Nichts etwas zu schaffen, sondern relativ lange mit wenig Geld auszukommen. Wir sind anfangs von Kommune zu Kommune gerannt. Jetzt rennen die Kommunen zu uns. Uns kommt zugute, dass Gemeinden heute nicht mehr nur an den Bauträger verkaufen, der am meisten zahlt, sondern bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen. Aktuell müssen wir uns aus der Anfangszeit mit dem Motto „Ich mache alles selber" in einen geordneten Betrieb wandeln, mit klaren Zuständigkeiten und normalen Arbeitszeiten. Wir haben uns für die Rechtsform Genossenschaft entschieden, damit die künftigen Eigentümer der Immobilie nicht nur Interesse am Geld, sondern auch an der Sache haben. Zugleich ist das die Herausforderung für Bestandsgenossenschaften. Die Mitglieder dort sind alles gewohnt, sehen nicht, wie sehr das alles erkämpft ist, wovon sie heute profitieren – dass der Bestand in einem guten Zustand ist und die Mieten auf einem moderaten Niveau sind. Genossenschaft ist ein Geben und Nehmen. Wir arbeiten sehr transparent, zum Beispiel mit der digitalen MARO-Post. Wir gehen aber auch in die Häuser rein und erklären den Mietern, wie ihre Miete zustande kommt oder warum wir sie erhöhen müssen. Das erklären wir der Arbeitsgruppe Finanzen, so haben wir einen ganz anderen Rückhalt im Haus. Dann ist die Mieterhöhung auch keine Kriegserklärung des Vorstandes. Ich hoffe, dass wir diesen gemeinsamen Geist, diese Kultur des Miteinanders von den Verwaltungen in die Häuser und von den Häusern in die Verwaltung erhalten können."

Thomas Hanke, 56, Geschäftsführender Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim in Weißenburg

Gründung: 1921

„Für uns als Bestandsgenossenschaft geht es darum, wieder neu zu bauen und gleichzeitig unseren Altbestand, der in die Jahre kommt, zu erneuern und zu ersetzen. Hinzu kommt eine ganze Reihe weiterer Herausforderungen. Der demografische Wandel beschäftigt uns vor allem deshalb, weil ältere Menschen einfach andere Wohnbedürfnisse haben. Auch bei den Themen Klimaschutz oder E-Mobilität müssen wir uns fragen, wie wir das in unserem Bestand umsetzen. Deswegen sehe ich meine Zeit als Vorstand nicht nur als eine Zeit des Instandhaltens, sondern als eine Zeit des Gestaltens. Millionen-Projekte wie die Sonnenhäuser oder Steinleinsfurt können wir nur umsetzen, weil wir finanzielle Rücklagen haben. Eine junge Genossenschaft braucht viel mehr Eigenkapital, also sind dort die Genossenschaftsanteile höher. Wir dagegen haben regelmäßige Einnahmen. Wenn ich von der Bank einen Kredit brauche, dann ist das kein Problem. Ein weiterer Vorteil ist, dass sich bei uns nicht jedes Haus rechnen muss. Die wirtschaftlich guten Häuser subventionieren die unwirtschaftlichen. Mit unseren Mitgliedern kommunizieren wir eher traditionell über Brief und Mitgliederversammlung. Eine basisdemokratische Community wie junge Genossenschaften haben wir nicht, dafür sind wir zu groß. Wir haben 841 Mietparteien, da kann ich nicht jedem persönlich die Mieterhöhung erklären. Wir sind ein Vermieter und als solcher sehen uns die Leute auch. Und selbst wenn wir unsere Durchschnittsmiete von 5,16 Euro erhöhen, ist das immer noch sehr günstig."

Mein Zuhause
WG-Eigenheim WEIßENBURG

Frau Gruber zieht um

Frau Gruber wäre dann so weit. „Ich bin schon ganz hibbelig." Heute ist der große Tag. Sie zieht um. In der Wohnung liegt nichts mehr herum, alles ist sauber in Kartons verpackt. „Ich glaube, ich habe mehr Kartons als Möbel", sagt sie und lacht. Um 7.50 Uhr treten vier Arbeiter der Spedition Wüst in die Wohnung Am Römerbad. Die eiskalte Luft verdrängt den leicht modrigen Geruch. Karton für Karton, Möbelstück für Möbelstück leeren sie die Wohnung – unter der Aufsicht von Sonja Gruber. Ihr Plan steht fein säuberlich in einem Notizbuch. „Ich ziehe ja nicht das erste Mal um." Darauf meint Umzugsleiter Laurentiu Marin: „Das habe ich schon gemerkt."

Was hier im Kleinen passiert, jeder Handgriff, jedes kleine Möbelstück, das aus der Wohnung getragen wird, ist Teil des größten Projekts in der Geschichte von Eigenheim. Das Quartier Steinleinsfurt im Weißenburger Westen wird umgestaltet. Bauzeit: die nächsten 30 Jahre. Mindestens. Aus 100 Wohnungen werden 200, aus fast 100 Jahre alten Häusern mit feuchten Kellern und veralteten Grundrissen werden zwölf größere Neubauten. Dazu kommen eine Energiezentrale und eine Parkmöglichkeit. Wie die genau aussieht, wird noch diskutiert. Dort, wo vor 100 Jahren alles begann, wird alles neu. Klar, dass da viele Erinnerungen mit dem Abrissbagger zerstört werden.

Seit 2011 hat Sonja Gruber, 74, in dem Haus Am Römerbad, Hausnummer 4, gewohnt. Aber eigentlich begleitet das Eigenheim sie schon ihr ganzes Leben. Schon ihre Mutter lebte im Eigenheim, über 50 Jahre ist das her, damals war noch Georg Enzner der Chef. Auch ihre Tante hat hier in Steinleinsfurt gewohnt: „Als Kinder haben wir viel im Römerkastell gespielt." Steinleinsfurt ist ihre Heimat. Wie war das, als die Genossenschaft zum ersten Mal von einem Umzug sprach? Gruber zieht die Augenbraue hoch. „Das war schon ein Schock." Ihre Sorge: Wer zahlt mir den Umzug? Als klar war, dass das Eigenheim die Umzugskosten übernimmt, wenn Gruber in eine andere Wohnung der Genossenschaft zieht, ging ihre Augenbraue wieder nach unten.

Heute, am großen Umzugstag, passt sich Grubers Stimmung ein wenig dem Wetter an, das symbolischer

kaum sein könnte. Am Vormittag hat es minus drei Grad, auf dem gelben Wüst-Laster liegt Schnee. Es ist immerhin schon April, eine kleine Eisschicht überzieht den Briefkasten, Frau Gruber hat ihre Winterjacke übergestreift und die Möbelpacker müssen aufpassen, dass sie nicht mit der Waschmaschine in der Hand auf den glatten Treppenstufen ausrutschen. Doch kaum stehen sie am Nachmittag mit dem Lastwagen vor der neuen Wohnung, taut der Schnee. Pünktlich zum ersten Kaffee auf dem Balkon scheint die Sonne. Sonja Gruber lächelt zufrieden.

Doch zunächst geht es um das Ausräumen. Während die vier Wüst-Mitarbeiter Laurentiu Marin, Dominik Knaupp, Carmen Dochia und Darius Burman die Wohnung leeren, erzählt Gruber ihre Lebensgeschichte. Manchmal fragt man sich, wem sie das alles erzählt hätte, wenn kein Reporter hier wäre. Langweilig wäre es den Arbeitern auf jeden Fall nicht geworden. Ab und zu ruft sie ihnen zu: „Da müssen Sie aufpassen." Eine antike, restaurierte Kommode, ein golden-verzierter Spiegel und ein Bild von Jesus am Kreuz – das sind ihre Heiligtümer. Um kurz nach 10 Uhr fragt sie: „Braucht ihr mich eigentlich?" Verhaltenes Kopfschütteln. Dann verschwindet Gruber in die neue Wohnung, zum Putzen. Um 11.12 Uhr, also nach knapp 3,5 Stunden Ausräumen, steht nur noch ein kleines Teelicht im Wohnzimmer. Der Rest? Im gelben, verschneiten Lastwagen. Schon erstaunlich, wie eine ganze Wohnung, ein ganzes Leben ohne Probleme in einen Lastwagen passen.

Im Jubiläumsjahr hat Eigenheim einige dieser Lastwagen organisiert. „Entmietung der ersten Fläche", nennt Geschäftsführer Thomas Hanke das. 34 Mietparteien verlassen das Quartier Steinleinsfurt, ein Großteil zieht in andere Eigenheim-Wohnungen. Ende November 2020 wurden die Mieter zum Einzelgespräch in die Eigenheim-Zentrale gebeten. „Alle waren sehr verständnisvoll, weil wir ihnen auch sehr entgegengekommen sind", erzählt Hanke. „Eigentlich hätten wir gar nichts tun müssen."

Doch als sozialer Wohnungsvermieter hat das Eigenheim beschlossen, den Mietern Vergleichswohnungen anzubieten. Nicht alle haben dieses Angebot angenommen, diese Mieter müssen sich etwas Neues suchen. Vergleichswohnung heißt auch nicht, dass die Miete genauso hoch wie zuvor ist. Gruber zum Beispiel zahlt in der neuen Wohnung 100 Euro mehr. Und wenn jemand nach der Umgestaltung wieder zurück nach Steinleinsfurt will? Hanke schüttelt den Kopf. „Zwei Umzüge zahlen wir nicht. Wer zurückmöchte, müsste das selbst zahlen." Im Oktober 2021 sollen alle ausgezogen sein, ab April konnten die Mieter ihre Gärten nicht mehr nutzen. Der Grund: die Archäologen.

Genau hier liegt das große Problem des Projekts. Die Eigenheim-Gebäude selbst stehen zwar nicht unter Denkmalschutz, aber dafür der Boden unter ihnen. Das Quartier liegt im Kernbereich des UNESCO-Weltkul-

turerbes der Römer. Im Bereich Steinleinsfurt lag der römische Vicus, die Zivilsiedlung von Biriciana. Weißenburg war zwischen Aalen und Regensburg einer der wichtigsten Stützpunkte des Imperiums am Limes. Deshalb findet heute in Steinleinsfurt vor Baubeginn eine der bedeutendsten archäologischen Grabungen Mittelfrankens statt. Aus archäologischer Sicht höchst spannend, aus Eigenheim-Sicht ein Grund zur Nervosität. Finden die Archäologen einen Römerschatz, könnte der das Projekt gefährden.

Nicht mit römischen Schätzen, aber mit den Heiligtümern von Sonja Gruber füllt sich an diesem Umzugstag Anfang April die neue Wohnung in der Kaadener Straße 17. Dafür haben die Wüst-Arbeiter zwischen den zwei großen Hochhäusern in der Kaadener Straße den grauen Teppich ausgerollt. Orchestriert wird der Umzug von Gruber. Wie eine Dirigentin lenkt sie die Arbeiter, die sie mit einem schweren Möbelstück in der Hand und einem fragenden Blick auf dem Gesicht anschauen. Frau Gruber hat alles im Kopf. Und wenn sie nicht weiterweiß, schaut sie in ihr Notizbuch. Dort hat sie alles detailliert aufgezeichnet: die Maße der Möbel, die Umrisse der Zimmer, fast wie eine Innenarchitektin.

Nur die Küche fehlt noch. „Ich würde euch ja gerne etwas anbieten, aber ich kann nicht", sagt Gruber, fast ein wenig verzweifelt. Die Küche bekommt sie erst am nächsten Tag. Kurz darauf steht plötzlich ein älterer Mann mit Schnauzer im Gang, die Einkaufstaschen in der Hand. „Halt. Jetzt habe ich mich verirrt", sagt er und runzelt die Stirn. Gruber erkennt ihn: Es ist Jacky, eigentlich Jacques Friedrich, er ist mit ihr im gleichen Haus in der Obertorstraße aufgewachsen. Jetzt, als Rentner, wohnen die beiden wieder im gleichen Haus. „Soll ich dir eine Tasse Kaffee machen?", bietet er an. Darauf Gruber, strahlend: „Du bist doch der Hammer. Ich hätte ja in gar kein besseres Haus ziehen können." Wenig später bringt Jacques Friedrich Kaffee und Kekse vorbei. Genossenschaft aus dem Bilderbuch.

15 Uhr. Das Kinderzimmer ist fertig. Eigentlich ist es mittlerweile ein Esszimmer mit Tisch und Regalen, aber Gruber nennt es immer noch Kinderzimmer. Wie bestellt ruft Tochter Sandra an. Kurzes Zwischenfazit? „Das ist heute alles fix gegangen", sagt Gruber. Darauf die Tochter: „Ich merke schon an deiner Stimme, dass du ganz euphorisch bist." Euphorisch ja, aber nicht nur. Grubers Stimmung an diesem Umzugstag ist ein wenig wie das Wetter draußen: wechselhaft. Mal steht sie in der Küche und seufzt: „Oje, ist die Küche vollgestellt." Dann, im Kinderzimmer: „Ich bin super zufrieden." Aber die Freude überwiegt, die Arbeiter hören mehr als

einmal das Lob „Sie sind ja der Hammer".

16 Uhr. Die Arbeiter verabschieden sich. Der Umzug in Zahlen: ein Auftragsvolumen von 45 Kubikmetern, fünf Kleiderkisten, 30 Luftpolster, 26 kleine Kartons, zwei Schütz-Polster. „Wo soll ich unterschreiben?", fragt Gruber, fast fröhlich-singend, sie muss es ja nicht zahlen. Sie hat keine Ahnung, wie viel der Umzug kostet.

Das will Thomas Hanke auch nicht verraten. Fest steht aber: Die Umgestaltung des Quartiers Steinleinsfurt ist ein Millionen-Projekt. Entlang der Gunzenhausener Straße ist eine Riegelbebauung vorgesehen, die als Lärmschutz dienen soll. Steinleinsfurt soll so ruhig bleiben, wie es ist. Weitere Ziele des Projekts: ein solides Energieversorgungs- und Verkehrskonzept, attraktiven Wohnraum schaffen und die Bebauung verdichten. „Innen statt außen" heißt das Ziel, das jede Stadt zurzeit verfolgt. Und auch über inklusives Wohnen denkt das

Eigenheim in Steinleinsfurt nach. „Wir wollen in einem Haus mehrere Teile für die Lebenshilfe herrichten", sagt Hanke. Klingt nach einem ambitionierten Projekt. Aber ist diese Millionen-Investition überhaupt nötig?

Steinleinsfurt ist die Keimzelle der Wohnungsgenossenschaft. Vom Gründungsjahr 1921 bis zum Zweiten Weltkrieg entstanden 177 Wohnungen in 24 Anwesen, 20 davon stehen in Steinleinsfurt, inklusive der Eigenheim-Zentrale. Das bedeutet: In dem Quartier stehen die ältesten Gebäude der Genossenschaft. Viele der

Keller sind feucht und niedrig, haben Bruchsteinmauern und zum Teil keine befestigten Böden. „Das waren früher typische Lagerkeller", erklärt Hanke. Das hat auch Frau Gruber gemerkt: „In der alten Wohnung war es feucht und ich hatte oft Schimmel im Wohnzimmer, weil die Feuchtigkeit vom Keller hochgezogen ist."

Die Gebäude energetisch zu sanieren, ist schwierig, weil die Grundrisse nicht mehr heutigen Standards entsprechen. Das heißt konkret: Eine Wohnung hat zum Beispiel 60 Quadratmeter und vier Zimmer. Um in ein Zimmer zu kommen, muss man immer durch ein anderes. Barriere-Armut ist kaum möglich, weil die Häuser Hochparterre haben. Und zwischen den Gebäuden liegen große Selbstversorgergärten, die heute kaum jemand nutzt. Das Fazit von Hanke: Ein wirtschaftliches Betreiben ist nicht möglich, die Vermietungssituation schwierig. Also werden die Wohnungen in Steinleinsfurt entmietet, abgerissen und dann neu gebaut. Sehr zur Freude von Frau Gruber, so paradox es auch klingen mag. Wenn man sie einen Tag begleitet, hat man das Gefühl: Diese Frau ist froh, dass sie umzieht.

Ein paar Monate nach dem Umzug sitzt Frau Gruber auf dem Balkon, neben sich ein paar Tomaten und Basilikum. Es ist sommerlich warm und ihre Wohnung strahlt, überall Blumen und Bilder. Und, wie gefällt es ihr? „Ich fühle mich wohler als drüben." Der Raum sei heller, die Fenster größer und sie habe mehr Platz. Nur der Selbstversorgergarten fehlt ihr. „Aber das würde ich gar nicht mehr schaffen." Ein Umzug, der sich gelohnt hat. Doch den Stress braucht sie nicht noch einmal.

Als sich die Arbeiter an dem Umzugstag im April in Richtung Feierabend verabschieden, ruft Dominik Knaupp Frau Gruber zu: „Bis zum nächsten Mal."

Darauf Frau Gruber: „Mit mir nicht mehr."

Mieter erzählen: Unser Eigenheim

Ding-Dong. Philipp Allertseder öffnet die Tür, willkommen in der Sonnenhaus-Wohnung. Kann eine Wohnung mit so einem Namen schlecht aussehen? Kaum vorstellbar. Kurze Besichtigung: feine Mosaiksteine im Bad, große Fenster, helles Parkett, alles aufgewärmt von der Sonne. Nur neben der Uhr in der Küche geht ein kleiner, treppenartiger Riss durch die Wand. Seit Februar 2019 wohnen Allertseder und Müller im „zweiten" Sonnenhaus Am Alten Sportplatz 34. Zu den Fakten: 81,3 Quadratmeter à 8,30 Euro kalt, drei Zimmer, sieben Pflichtanteile und ein Balkon mit Blick auf die Wülzburg, Spitalkirche und den Biergarten vom „Torwart". Was will man mehr? Ein Gespräch mit dem Paar über ihr Eigenheim, die Vor- und Nachteile einer Genossenschaft und die Frage, warum sie auf der Mitgliederversammlung die Jüngsten sind.

Frau Müller, Herr Allertseder, sind Sie vorbildliche Mieter?

PHILIPP ALLERTSEDER: Auf jeden Fall (lacht). Es gab zumindest noch keine Beschwerden.

FRANZISKA MÜLLER: Dadurch, dass wir zu den jüngeren Mietern gehören, feiern wir gerne auch mal. Da ist es in den zwei Jahren vielleicht zwei-, dreimal ein bisschen lauter geworden. Aber wir reizen das nicht aus und geben den Nachbarn vorher auch Bescheid.

Vorbildliche Mieter einer Genossenschaft gehen in die Mitgliederversammlung. Beweisfrage: Wie oft waren Sie da schon?

ALLERTSEDER: Ehrlich gesagt gar nicht. Im ersten Jahr waren wir nicht dort, 2020 ist sie ausgefallen und dieses Jahr findet sie leider nur schriftlich statt. Da wären wir dabei gewesen.

Wie stark fühlen Sie sich mit der Genossenschaft verbunden?

MÜLLER: Bei Eingang des Mietverhältnisses war das ehrlich gesagt noch kein großes Thema, das war nicht viel anders als bei anderen Mietverhältnissen. Wenn man aber verfolgt, was Eigenheim so macht, hat man das Gefühl, dass es wirklich eine Genossenschaft ist, die sich an dem Gedanken orientiert, dass das eingenommene Geld auch wieder in die Mieter fließen soll. Zum Beispiel wird der Wohnraum in Steinleinsfurt wieder attraktiver gestaltet.

Auf der Mitgliederversammlung werden Sie eine der wenigen Jüngeren sein, die meisten Mieter sind älter. Warum eigentlich?

ALLERTSEDER: Gute Frage. Eigenheim ist der größte Wohnungsgeber im Landkreis, aber ich glaube, dass das viele junge Leute gar nicht wissen.

MÜLLER: Mir war das vor unserem Einzug auch kein Begriff. Vielleicht liegt das daran, dass Eigenheim die sozialen Medien nicht nutzt, um Werbung zu machen und Wohnungen anzubieten. Die Außendarstellung von Eigenheim findet nicht auf den Online-Plattformen statt, die junge Leute für ihre Wohnungssuche aber hauptsächlich nutzen.

ALLERTSEDER: Man merkt das auch, wenn Freunde zu Besuch sind. Alle loben die Wohnung und fragen, wer der Vermieter ist. Wenn wir dann Eigenheim sagen, wissen 80 Prozent überhaupt nicht, was das ist. Ich kenne es auch nur, weil ein Freund im Eigenheim am Habermühlweg wohnt und ich in der Nähe von Steinleinsfurt, der Zentrale von Eigenheim, aufgewachsen bin. Mein Elternhaus ist im Kesselfeldweg, da habe ich früher Prospekte ausgetragen und so Eigenheim kennengelernt. Aber dass da so viel dahintersteckt, wusste ich auch nicht. Ich dachte halt, dass Eigenheim nur bei uns hinten in der Ecke ist (lacht).

War es eine Entscheidung für die Genossenschaft oder für die Wohnung?

ALLERTSEDER: Für die Wohnung, um ehrlich zu sein. Wir haben nicht bewusst gesagt, wir wollen unbedingt in eine genossenschaftliche Wohnung.

Und die Pflichtanteile waren auch kein Problem, oder?

ALLERTSEDER: Nein, das ist ja im Prinzip wie eine Kaution. Sieben Pflichtanteile, das macht 1050 Euro. Das ist einfach die Bedingung, wenn man eine Wohnung beim Eigenheim haben möchte.

Philipp Allertseder und Franziska Müller

Wie ist es denn, in einer Genossenschaft zu leben?

MÜLLER: Der große Vorteil ist, dass man für alles einen direkten Ansprechpartner hat. Man fühlt sich ernst genommen und merkt, dass es Eigenheim wichtig ist, dass sich ihre Mieter wohlfühlen. Darauf kann man sich bei einem privaten Vermieter nicht so verlassen.

ALLERTSEDER: Zum Beispiel wollten wir am Anfang einige Male die Wohnung anschauen, weil wir etwas noch einmal nachmessen wollten. Das war überhaupt kein Problem, da hätten die auch sagen können, wir haben Wichtigeres zu tun.

MÜLLER: Und vom Mietpreis her ist das im Vergleich zu dem normalen Wohnungsmarkt durchaus angemessen, das sind faire Preise. Außerdem können wir hier so lange bleiben, wie wir wollen. Es kann keine Eigenbedarfskündigung kommen. Das ist beruhigend.

Und was sind aus Mieter-Sicht die Nachteile einer Genossenschaft?

MÜLLER: Man geht manchmal ein bisschen in der Masse unter. Nach dem Einzug sollten wir schauen, ob es noch irgendwelche Mängel gibt. Wir haben zum Beispiel an der Schiebetür ein kleines Loch in der Bodenleiste, und die Schiebetür hat am Anfang auch nicht funktioniert. Wir haben beides gemeldet, die Schiebetür wurde sofort behoben, aber die Spalte im Boden nicht. Nach zwei Jahren ist immer noch nichts passiert (lacht). Aber das ist völlig nachvollziehbar, weil das Kleinigkeiten sind, wichtige Reparaturen werden sofort gemacht.

ALLERTSEDER: Das ist aber schon Jammern auf hohem Niveau.

MÜLLER: Für Leute mit einem anderen Geschmack könnte ansonsten vielleicht auch noch das fehlende Mitspracherecht bei Fliesen oder Boden ein Nachteil sein. Hier ist alles vorgegeben, bei einem privaten Vermieter ist das möglicherweise anders. Für uns war das aber kein Problem, weil wir alles total schön finden.

ALLERTSEDER: Das Eigenheim legt eben Wert darauf, dass alles ordentlich ist und gleich aussieht. Beim Einzug war zum Beispiel keine Markise auf dem Balkon. Dann haben sich Mieter gemeldet, ob sie selbst etwas anbringen dürfen. Eigenheim meinte dann aber: Nein, wir übernehmen das und rüsten überall nach. Die Kommunikation ist sehr gut. Bei den Rissen in der Wand haben sie uns von Anfang an gesagt, dass das bei einem Neubau normal ist. Das Haus arbeitet noch, nach drei Jahren wird das nachgezogen.

MÜLLER: Apropos Kommunikation. Wenn irgendetwas in allen Wohnungen gemacht werden muss, dann heißt es halt: Dienstag, 9 Uhr, bitte da sein. In einem privaten Mietverhältnis kann ich den Termin vielleicht selbst ausmachen. Auf der anderen Seite ist das bei der Menge an Mietern auch klar. Bei uns war das aber sowieso kein Problem, weil ich von zu Hause studiere.

ALLERTSEDER: Zum Glück. Wenn ich hier alleine wohnen würde, wäre das schwierig. Am Anfang gab es ein Wasserproblem. Da war einer drei- oder viermal vormittags zum Messen da. Ich arbeite in Fürth, da kann ich mir keine drei Tage Urlaub nehmen, nur um hier fünf Minuten Wassermessung durchzuführen.

Was ist das Schönste an Ihrem Eigenheim?

ALLERTSEDER: Ich finde, dass die Wohnung von der Raumaufteilung her perfekt ist. Die Schiebetür ist praktisch. Wenn ich Fußball schaue, mache ich sie auch mal zu, dann wird es ein bisschen lauter (lacht). Das Bad mit den Mosaiksteinen ist modern gefliest und der Balkon ist auch super. Die Sonnenhäuser sind wie ein kleines, eigenes Stadtviertel.

MÜLLER: Man merkt hier auch einfach, dass auf die junge Art und Weise gebaut wurde. Gerade mit dem offenen Wohn- und Essbereich und der Schiebetür. Ich glaube, das ist in älteren Wohnungen oft nicht so, da hat man nur den Gang und links und rechts die Zimmer. Und wir müssen kaum heizen, weil die Sonne die Energie für die Fußbodenheizung liefert.

Frau Müller, das Eigenheim schlägt sie bei der Mitgliederversammlung 2021 als Nachfolgerin für den ausgeschiedenen Aufsichtsrat Roland Kunert vor...

ALLERTSEDER: Deswegen kennt sich die Franzi auch viel besser mit allem aus (lacht).

Wie ist es dazu gekommen, Frau Müller?

MÜLLER: Eigentlich wurde ich da total überrumpelt. Ich weiß bis heute nicht, wie mein Name ins Spiel gekommen ist. Vielleicht ging es einfach nur nach den Geburtsdaten (lacht). Im Februar 2020 habe ich einen Anruf von Thomas Hanke erhalten. Er hat mir erklärt, dass Roland Kunert ausscheidet und sie sich gerne eine junge Person aus der Mieterschaft ins Boot holen möchten. Zuerst war ich ein bisschen skeptisch, weil ich mich noch nicht so gut auskannte und ich bei so etwas sicher sein will, dass ich meinen Beitrag leisten kann. Aber Herr Hanke und Bernd Körzendörfer haben mir da ein wenig die Angst genommen. Eigentlich wäre ich schon 2020 gewählt worden, aber da ist die Mitgliederversammlung ausgefallen. Deswegen nehme ich momentan nur als Gast bei den Sitzungen teil.

Und wie ist Ihr erster Eindruck?

MÜLLER: Dort wird sehr ehrlich gesprochen, jeder kann seine Meinung sagen. Thomas Hanke sitzt da nicht als Oberhaupt, präsentiert den Stand und dann wird es so gemacht. Er ist stattdessen offen für jegliche Anmerkungen und Kritik und nimmt die dann auch sehr ernst. Als normaler Mieter bekommt man den Genossenschaftsgedanken gar nicht so mit, aber in den Sitzungen ist mir das besonders aufgefallen. Ist das wirklich zum Vorteil unserer Mieter? Diese Frage wird im Aufsichtsrat immer wieder berücksichtigt.

Zum Schluss: Was wünschen Sie Ihrem Vermieter zum 100. Geburtstag?

MÜLLER: Dass sie weiter so ein gutes Händchen bei ihren Wohnprojekten beweisen.

ALLERTSEDER: Nette Mieter (lacht).

Über die Mieter

Philipp Allertseder, 28, aus Weißenburg und Franziska Müller, 27, aus Treuchtlingen wohnen seit Februar 2019 in einer Sonnenhaus-Wohnung Am Alten Sportplatz 34. Allertseder ist Qualitätstechniker bei der Firma Uvex in Fürth, in der Region ist „Ali" als kopfballstarker Innenverteidiger der SpVgg Eintracht Kattenhochstatt bekannt. Seine Freundin Franziska Müller ist kurz vor dem Ende ihres Jura-Studiums an der Ludwig-Maximilians-Universität in München. 2021 soll sie in den Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim gewählt werden.

Mein Zuhause

WG-Eigenheim
WEIßENBURG

WIR SIND DIE,
DIE SCHON SEIT ÜBER
100 JAHREN
BEZAHLBARES
WOHNEN
ALS PARTNER UNSERER
STÄDTE
SCHAFFEN
IN BAYERN

Foto: Walther König,
Rothenburger Straße 16