



1949-2024

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH –
sozial, leistungsstark, nachhaltig

ARGE |

„MIT WAHRHAFT GLEICHGESINNTEN
KANN MAN SICH AUF DIE LÄNGE
NICHT ENTZWEIEN, MAN FINDET SICH
IMMER WIEDER EINMAL ZUSAMMEN.“

JOHANN WOLFGANG VON GOETHE (1749-1832)





INHALT

8 GRÜßWORTE

Dr. Thomas Jung, Oberbürgermeister Fürth
Hans Maier, Verband VdW Bayern

14 EDITORIAL

16 FOTOSTRECKE

Ein Dreiviertel-Jahrhundert

26 KAPITEL 1: FÜRTH IN NOT

Das Erbe des Zweiten Weltkriegs
Vier Gründer, vier Profile
1949 – Das Geburtsjahr der „BRD“
Wohnungsbau im Rekordtempo
Exkurs: Was, bitte, ist eine ARGE?
Grundstücke dringend gesucht

62 KAPITEL 2: DAS WOHNGLÜCK DER 1960ER JAHRE

Schon wieder Kalamitäten:
das zweite Wohnungsbaugesetz
Per Hürdenlauf zur Trabantenstadt
Die ARGE damals und heute
Fünf Jahrzehnte Pause

80 KAPITEL 3: JETZT WIRD RUNDERNEUERT

Die Südstadt als „Modernisierungszone“
Hardhöhe: frischer Glanz in Etappen
Exkurs: Hier tanken Mieter Sonnenstrom

Seit 75 Jahren errichtet die ARGE schöne,
erschwingliche Wohnungen in Fürth.



92 KAPITEL 4: KLIMAFIT IN DIE ZUKUNFT

Große Herausforderungen
Fotostrecke: das Areal Kaiserstraße

100 ARGE-WOHNUNGSBESTAND 2024

102 ORGANE IM JUBILÄUMSJAHR / BISHERIGE GESCHÄFTSFÜHRER DER ARGE

104 ZEITTADEL

106 ANMERKUNGEN

108 LITERATURVERZEICHNIS

109 BILDNACHWEISE



In der Südstadt nahm die Geschichte der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH (ARGE) ihren Anfang. Die Wohnhäuser dort entstanden im architektonischen Stil des Nachkriegs-Wiederaufbaus.

GRÜßWORT

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister der Stadt Fürth seit 2002



Seit 75 Jahren ist die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE) fester Bestandteil der Wohnungsversorgung vor Ort. Durch den Zusammenschluss der in Fürth ansässigen Wohnungsgenossenschaften versuchte man nach dem Zweiten Weltkrieg, der Wohnungsnot Herr zu werden. Und auch heute, in Zeiten, in denen bezahlbarer Wohnraum Mangelware ist, sind gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften ein wichtiger Bestandteil für gute Lösungen.

Mit der Bewirtschaftung von 526 Wohnungen im Stadtgebiet ist die ARGE ein bedeutender und verlässlicher Faktor des Wohnungsmarkts. Auch die Beteiligung am Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit von Wohnraum zu sichern und frühzeitig Mieterinnen und Mietern in schwierigen Lebenssituationen zu helfen, hat gezeigt, dass sich die Arbeitsgemeinschaft den heutigen sozialen, wirtschaftlichen und energetischen Herausforderungen stellt.

Die Stadt Fürth war sich der Bedeutung dieser Institution immer bewusst und hat stets auf eine enge, vertrauensvolle Zusammenarbeit gesetzt. Dies wird auch so bleiben. Denn es ist ein elementarer Bestandteil der Kommunalpolitik und der sozialen Verantwortung, bezahlbare Wohnungen für die Menschen vor Ort zu sichern und zu erhalten. So danke ich im Namen der gesamten Stadt Fürth ganz herzlich für 75 Jahre erfolgreiches Wirken, für neue Ideen und Entwicklungen zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger!

Mit den besten Wünschen
für eine erfolgreiche Zukunft,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials 'Th' followed by a more complex, cursive flourish.

Dr. Thomas Jung

GRÜßWORT

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH ist ein bundesweit einmaliges Wohnungsunternehmen. Vier Genossenschaften gründen eine GmbH, um mit vereinten Kräften und nach dem genossenschaftlichen Grundprinzip der Hilfe zur Selbsthilfe schnell Wohnungen für die bedürftige Bevölkerung zu bauen.

Seit mehr als 150 Jahren stehen die Wohnungsgenossenschaften für gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen in Deutschland. Als starke Partner der Kommunen haben sie sich immer dann für die Wohnversorgung der Bevölkerung eingesetzt, wenn die Lage am schwierigsten war. So auch die Fürther Wohnungsgenossenschaften, der Bauverein Fürth, die Baugenossenschaft Eigenes Heim, die Baugenossenschaft Volkswohl und die Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach, die sich in Zeit größter Wohnungsnot wenige Jahre nach Kriegsende auf Initiative des Stadtrats zur Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften zusammengeschlossen haben.

Damit war der Grundstein für ein erfolgreiches Unternehmen gelegt, das bis heute mehr als 500 Wohnungen gebaut hat und weiterhin ein Garant für soziales Wohnen ist. Das jüngste gemeinsame Bauvorhaben aus dem Jahr 2022 zeigt, dass die Arbeitsgemeinschaft auch heute noch Verantwortung für die Menschen in Fürth übernimmt.

Zwei Punkte sollen an dieser Stelle noch hervorgehoben werden: Der Ansatz Kooperation statt Konkurrenz, nach dem die Wohnungswirtschaft handelt und der sich in der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften mustergültig zeigt, mag zwar selbstverständlich klingen, ist aber eine Besonderheit, die man nicht hoch genug schätzen kann. Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften steht für den gelebten Austausch, den gemeinsamen Einsatz für ein höheres Ziel und das Bewusstsein, dass man

gemeinsam mehr erreichen kann. Dieser Konsens hat dazu geführt, dass die Arge Fürth auch in einem weiteren Bereich Maßstäbe gesetzt hat: Mit der Gründung des Solarparks Fürth waren die Initiatoren ihrer Zeit weit voraus und haben gezeigt, wie innovativ Wohnungsgenossenschaften sind.

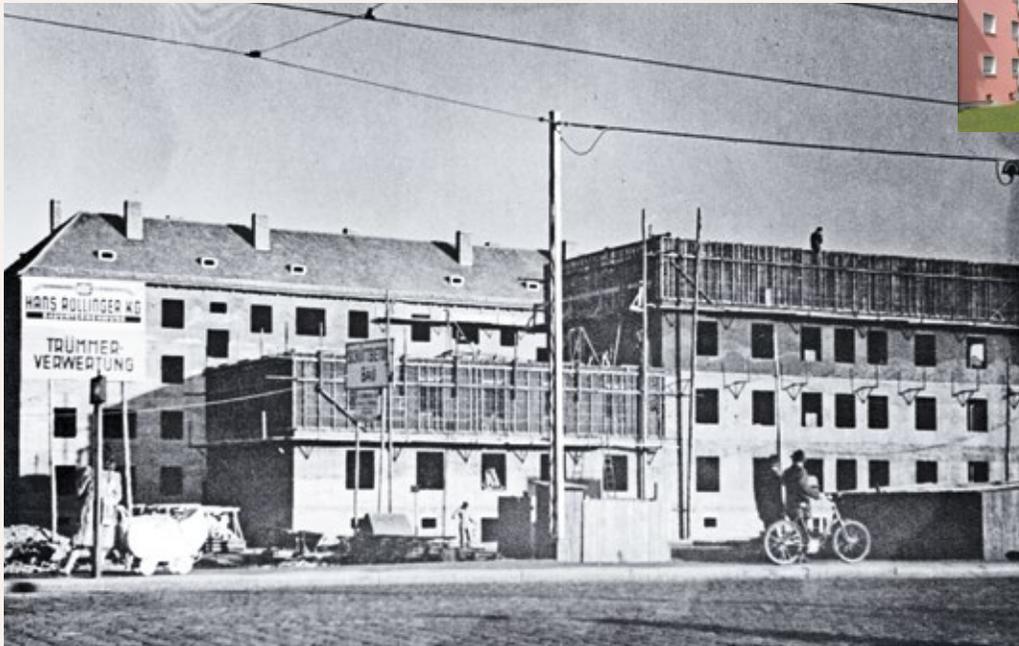
Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen werden auch weiterhin dringend gebraucht. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau waren schon lange nicht mehr so schwierig wie in den letzten Monaten. Angespannte Wohnungsmärkte gibt es zurzeit in ganz Bayern. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen wird sich auch weiterhin dafür einsetzen, dass die Erfolgsgeschichte der Wohnungsgenossenschaften zum Wohle der Menschen weitergeht, und freut sich, so engagierte Unternehmen wie die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften unter seinen Mitgliedern zu haben.

Hans Maier

Hans Maier



Hans Maier
Verbandsdirektor Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e. V.



Was mit der Trümmerverwertung begann (Mitte), zeigt sich heute als schmucker, moderner Wohnungsbestand.



EDITORIAL

Wohnungsnot ist auch im Jahr 2024 ein großes Thema in Deutschland. Mindestens 700.000 Sozialwohnungen fehlen aktuell, hat das renommierte Pestel Institut (Hannover) festgestellt. Auf dem gesamten Wohnungsmarkt sind es sogar 1,9 Millionen Einheiten, heißt es in der im Januar 2023 veröffentlichten Studie. Ein ganz erhebliches Defizit mit sozialem Sprengstoff, dem die Politik aktuell kaum beizukommen weiß.

Das Ziel, jährlich 400.000 Neubau-Wohnungen auf den Markt zu bringen, wurde sowohl 2022 als auch 2023 weit verfehlt. Angesichts anhaltend hoher Bau- und Grundstückspreise sowie des Fachkräftemangels könnte dies noch eine ganze Weile so bleiben. Der Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hielt zuletzt sogar lediglich 200.000 Neubau-Einheiten pro Jahr für realistisch.

Dabei ist die Misere in weiten Teilen hausgemacht. Bereits 1952 begann die damalige Bundesregierung damit, die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus systematisch immer weiter einzugrenzen. Dass die grassierende Wohnungsnot, die der Zweite Weltkrieg in der jungen Bundesrepublik hinterlassen hatte, zu diesem Zeitpunkt noch längst nicht überwunden war, interessierte das Kabinett Adenauer offenkundig wenig.

Zupackende Unternehmen, wie die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE), setzten derweil alles daran, den Mangel an Wohnraum zu lindern. Im April 1949 gegründet, verwirklichte die ARGE schon ab August ein ehrgeiziges Bauprojekt, stampfte innerhalb von nur drei Jahren mehr als 350 Wohnungen aus dem Boden.

Mit der Bebauung der Hardhöhe ab 1958 konnte dieses Kunststück gleichwohl nicht erneut gelingen. Bauen hatte sich inzwischen dramatisch verteuert, die Preise schossen von Jahr zu Jahr weiter in die Höhe. Zudem kostete es viel Zeit, immer wieder neue Förderquellen zu finden. Und doch gelang es der ARGE, bis Mitte 1967 nochmal 240 moderne Wohnungen zu errichten.

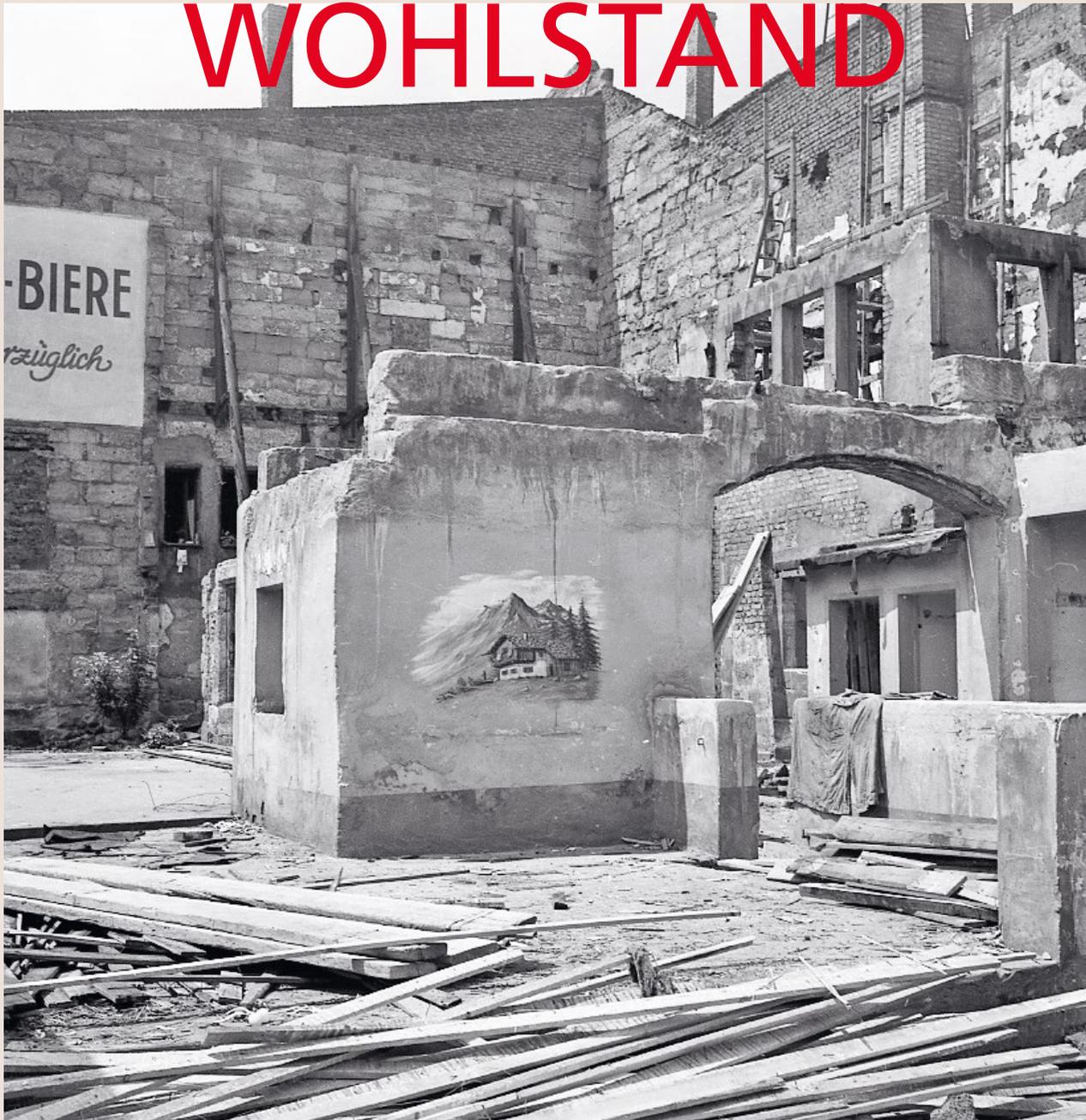
Solch einfallsreiches Engagement bräuchte es in der aktuellen Wohnbau-Krise mehr denn je. Zumindest Teile der Wohnungswirtschaft scheinen sich aber mehr auf ein Beklagen verlegt zu haben, statt nach Wegen zu suchen, die in der Tat ganz erheblichen Probleme am Bau schöpferisch, ja fantasievoll zu überwinden.

Dass dies möglich ist, hat die ARGE erst jüngst wieder unter Beweis gestellt. Die 30 hochmodernen Wohnungen an der Ecke Leyher-/Kaiserstraße entstanden trotz massiver Hindernisse durch die Corona-Hochzeit 2020/21 und die im Februar 2022 beginnende russische Aggression gegen die Ukraine. Und dies ohne jegliche Förderung und mit einem Grundstück, das 2017 auf dem freien Markt erworben worden war.

Solche Wege würde die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften auch künftig gerne beschreiten. Das 75-jährige Unternehmens-Jubiläum am 27. April 2024 markiert dabei einen wichtigen Meilenstein.

Tilman Grewe

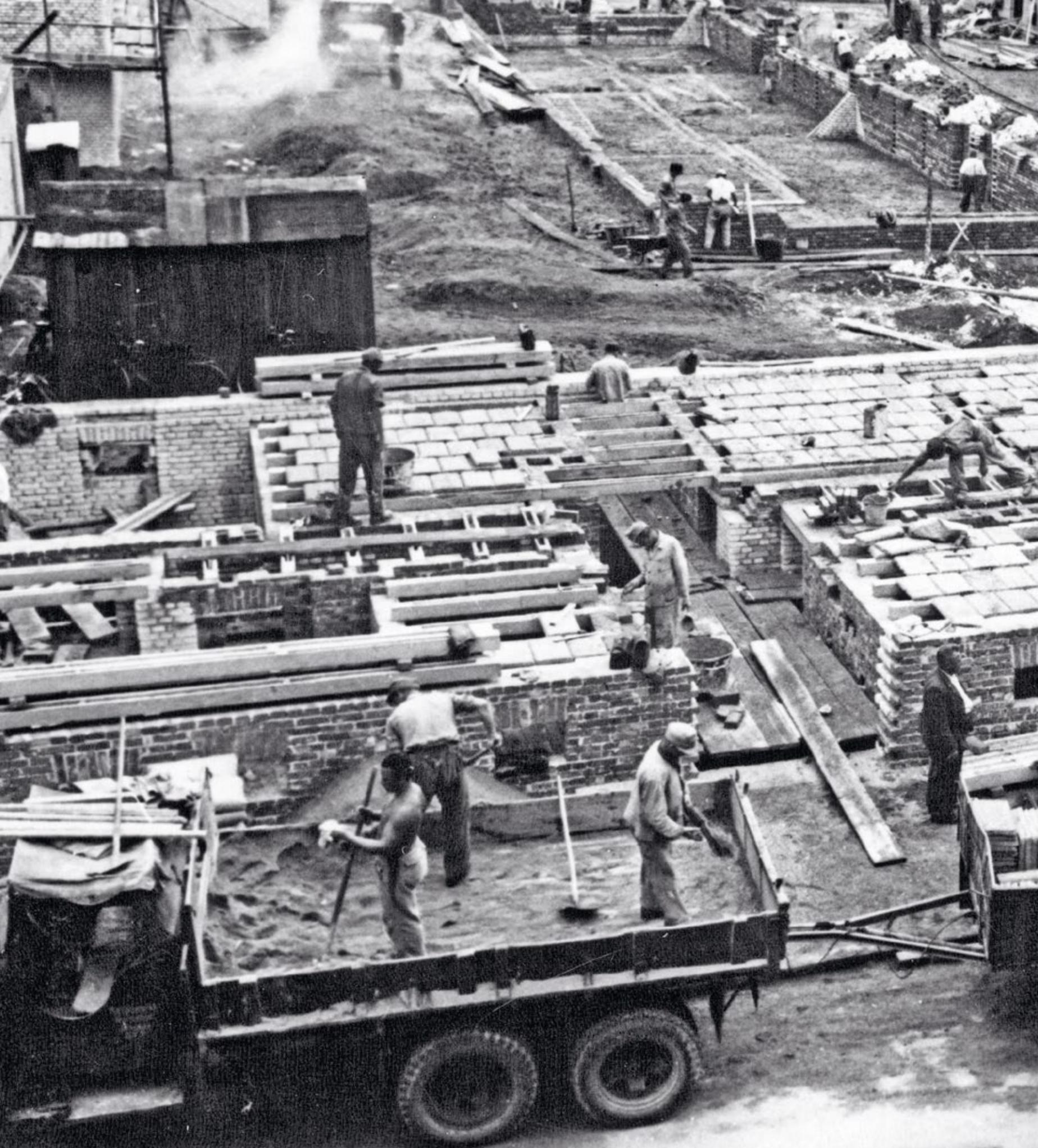
TRÜMMER WEICHEN DEM WOHLSTAND



EIN DREIVIERTTELJAHRHUNDERT

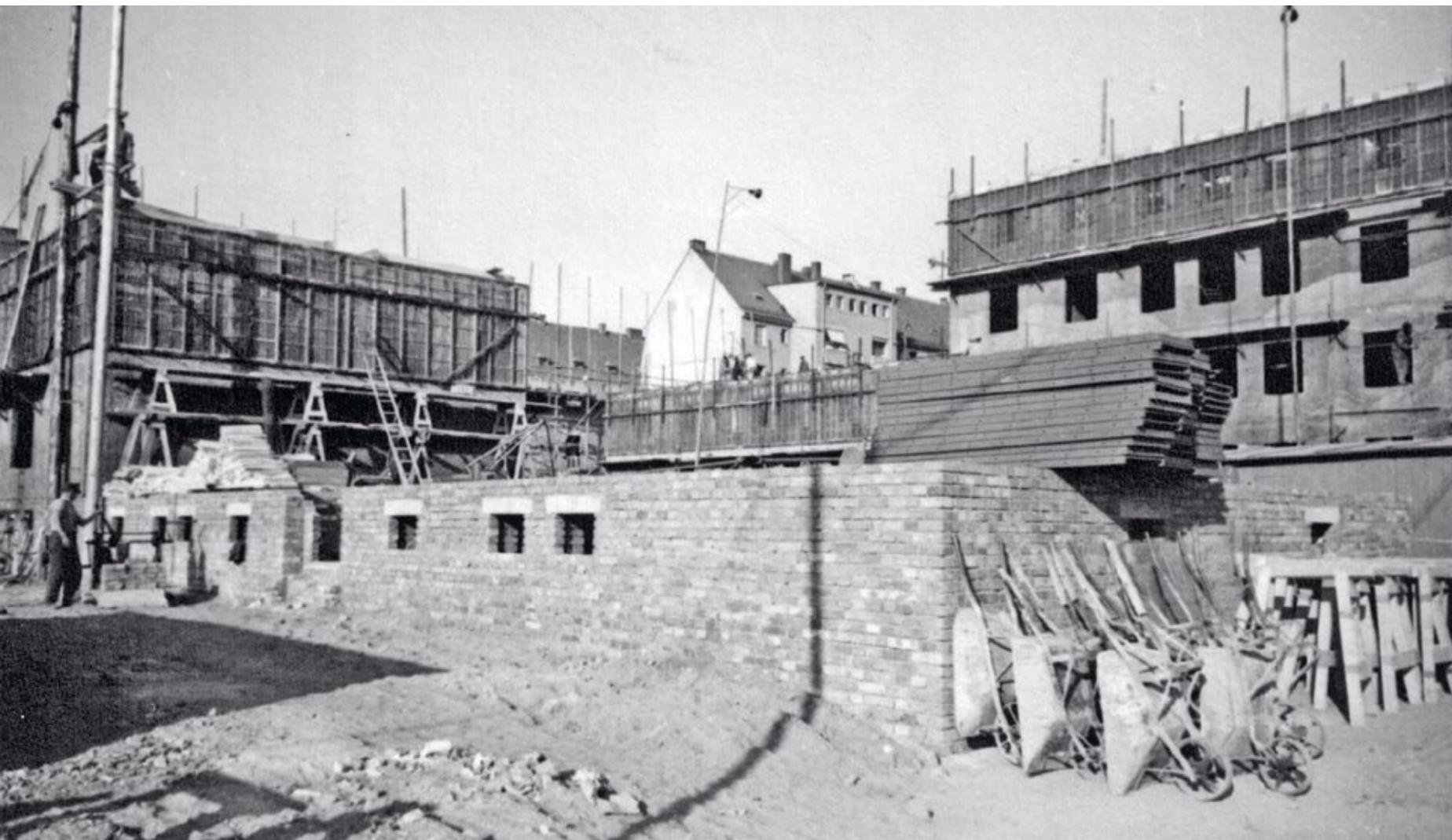
Auch in Fürth war die Wohnungsnot nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs gewaltig, obwohl die Stadt nur zu etwa zehn Prozent zerstört worden war. Tausende mussten in muffigen Kellern, zugigen Gartenlauben und unbeheizten Werkstatträumen hausen. Oder sich auch zu acht ein einziges Zimmer teilen – häufig jahrelang.

Im Kampf gegen diese Not stampften die vier Fürther Baugenossenschaften gemeinsam binnen kürzester Zeit neuen Wohnraum aus dem Boden.

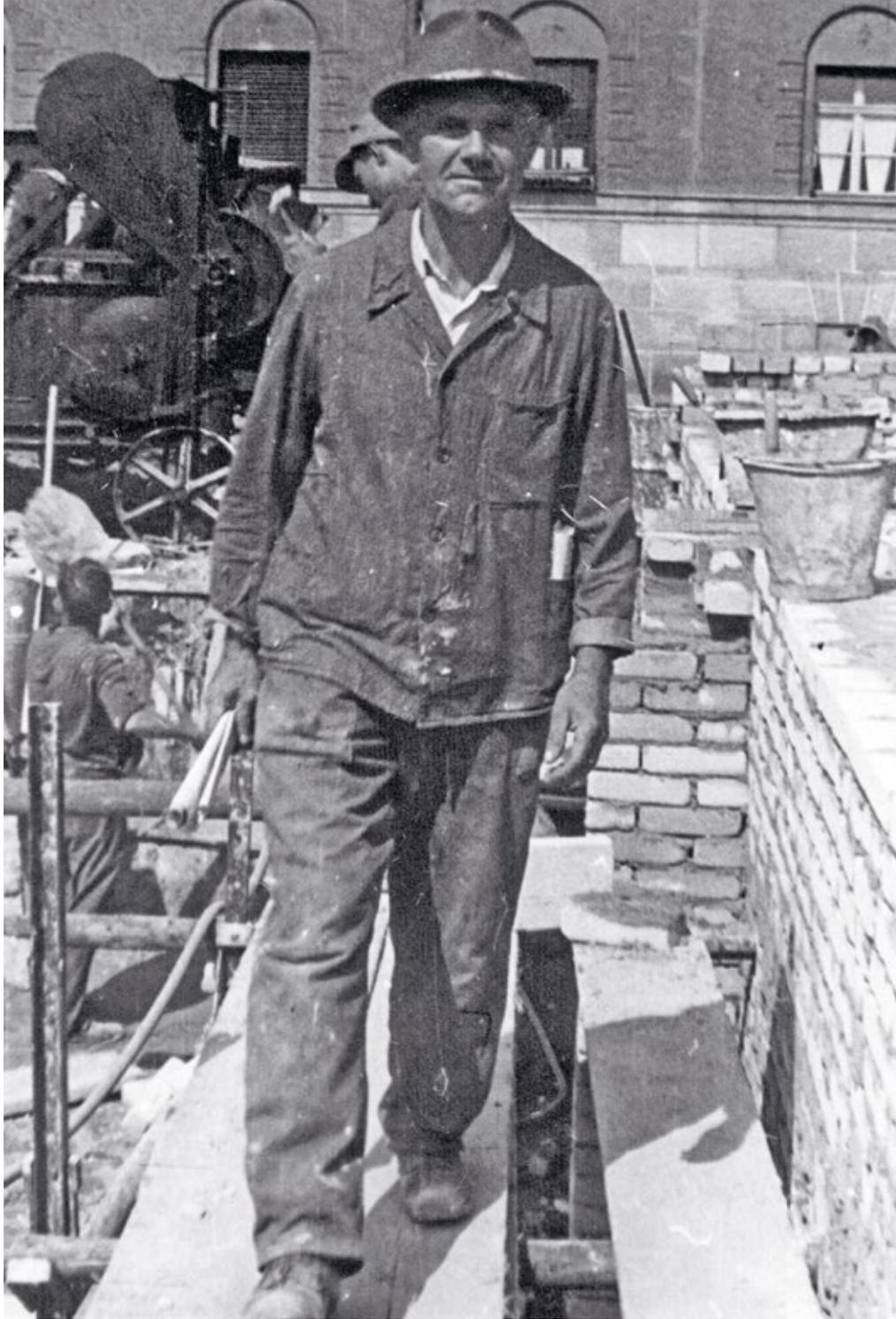




E.G. HORNEBER
Betonwerke



Trotz der Währungsreform von 1948, war Baumaterial auch in den Folgejahren immer wieder knapp. Daher setzte die Arbeitsgemeinschaft beim Bau der Südstadt-Wohnungen nicht nur auf klassische Ziegel, sondern errichtete Hauswände auch aus „Schüttbodyeton“ (lockerer, in Schalungen geschütteter Beton).



Auch um Kosten zu sparen, richtete die ARGE 1949 in der Südstadt eine Großbaustelle ein. Im Großeinkauf wurde Baumaterial billiger, und die Bauabläufe ließen sich rationaler gestalten: Vier Monate nach dem ersten Spatenstich waren die ersten 15 Wohnungen im Rohbau fertiggestellt.





Blick von der Schwabacher Straße: Bereits Ende Juni 1952 waren alle 359 Wohnungen der ARGE in der Südstadt bewohnt. Die Fertigstellung der Außenanlagen folgte 1953, damit war die Bebauung des Südstadt-Areals abgeschlossen.



Ab 1958 konnte die Arbeitsgemeinschaft endlich wieder bauen. Auf der Fürther Hardhöhe entstanden nach und nach 240 Wohnungen, die seither bereits zweimal saniert bzw. modernisiert wurden.

Den Gebäudebestand in der Südstadt hat das Unternehmen ebenfalls längst auf modernsten Stand gebracht. Ebenso wie auf der Hardhöhe gehören Vollwärmeschutz und Vorstellbalkone heute zum Standard.





Bei allen Unterschieden weisen die Gebäude (Seite 24/25) doch viele optische Gemeinsamkeiten auf: Wohnen bei der ARGE hat ein Gesicht. Eine veränderte architektonische Handschrift ist allerdings an dem Neubau von 2022 an der Ecke Kaiser-/Leyher Straße (3. Foto von links) ablesbar.



FÜRTH IN NOT

DAS ERBE DES ZWEITEN WELTKRIEGS

Wie sieht Ihr Keller aus? Vielleicht ist er nicht allzu groß, vermutlich aber trocken und wenigstens leidlich warm. Zur Not ließe es sich dort wohl sogar für ein paar Nächte aushalten ...

Wandern wir rund 80 Jahre zurück, so stoßen wir auf ganz andere Verhältnisse. Die dunklen Keller waren meist feucht und muffig, im Winter zugig und bitterkalt. Dazu kam Schmutz durch Kohlenstaub und Straßendreck. Lebensfeindliche Löcher also – in denen Hunderttausende von Menschen in Deutschland nach dem Kriegsende 1945 hausen mussten. Ohne Wasser, ohne Kochstelle, ohne Toilette, teilweise über etliche Jahre hinweg.

Rund neun Millionen Obdachlose mussten aus den zerbombten Städten in ländliche Gebiete evakuiert werden. Weitere zwölf Millionen Vertriebene und Flüchtlinge drängten aus den „Ostgebieten“ in die drei Zonen der westlichen Alliierten in Deutschland. Kurz nach Kriegsende suchten also rund 21 Millionen Menschen nach Wohnraum. 1946 registrierte der Zensus in den drei Westzonen 13,7 Millionen Haushalte, aber nur 8,2 Millionen Wohneinheiten – eine Unterdeckung von ca. 5,5 Millionen Wohnungen (67 Prozent).¹ Eine gewaltige Größenordnung, eine schier unvorstellbare Wohnungsnot, auch in Fürth.

Eigentlich hatte die Kleeblattstadt großes Glück gehabt. Lediglich zu gut zehn Prozent war Fürth gegen Kriegsende zerstört: Von ursprünglich 24.733 Wohnungen hatten 2537 die Angriffe nicht überstanden.² Obwohl die beiden Flugplätze auf der Hardhöhe bzw. in Atzenhof als militärische Ziele zu Luftangriffen regelrecht eingeladen hatten. In Nürnberg, „des deutschen Reiches Schatzkästlein“, hatten die Alliierten etwa 50 Prozent der Bebauung dem Erdboden gleichgemacht. Innerhalb des Altstadtrings lagen im Mai 1945 sogar rund 95 Prozent des Bestands in Schutt und Asche.³

Evakuierungen und Wehrmachtseinberufungen hatten die etwa 79.000 Menschen, die vor Kriegsbeginn in Fürth gelebt hatten, bis Mai 1945 auf rund 60.000 Menschen reduziert. Der vergleichsweise geringe Zerstörungsgrad sprach sich nun schnell herum: Zu den ausgebombten Fürthern gesellten sich bald etwa 10.000 wohnungslose Nürnberger sowie sudetendeutsche Flüchtlinge, Ausländer, Staatenlose ... Nicht zuletzt wurden bis zu 10.000 aus Fürth stammende Kriegsgefangene zurück erwartet.⁴ Ein gewaltiger Zuzug.

Bereits im Sommer 1945 drängten sich schon wieder rund 79.000 Menschen in dem verbliebenen Wohnraum, der rechnerisch für vielleicht 70.000 Einwohner ausgereicht hätte.



Durchhalteparole der Nationalsozialisten in den harten Kriegswintern 1943/1944

Ende Juli erließ die Militärregierung deshalb ein Zugangsverbot – das vielfach einfach ignoriert wurde: Ende Dezember zählten die Behörden etwa 89.000 Menschen, nur zehn Monate später bereits 95.000, die bis Ende Dezember 1948 auf mehr als 100.000 Einwohner answollen.⁵ „Die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt haben sich (...) katastrophal zugespitzt und bedürfen dringend einer Abhilfe“, notierte Hans Schmid, Geschäftsführer der neu gegründeten Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften, mit Blick auf das Jahr 1949.⁶

Längst hatten die Behörden ein Wohnungsbeschaffungs-Programm aufgelegt, zu Deutsch: Tausende von Wohnungen wurden zwangsbelegt, Bewohner mussten Zimmer an Zugezogene abgeben, sich fortan Küche und Bad mit den Fremden teilen. Gleichzeitig ließ die Stadt Fürth den Wohnungsbau vorantreiben – nicht zuletzt mit der Zusage an die Fürther Baugenossenschaften, kostenlosen Baugrund an der Kaiserstraße zur Verfügung zu stellen, den die vier Unternehmen

allerdings gemeinsam bebauen sollten (s. Seite 31ff. und Seite 46 f.).

Wie schrecklich, ja erbärmlich das Wohnungselend inzwischen war, lässt sich den Fürther Nachrichten entnehmen, die noch 1954 „nahezu 4000 ‚Elendsfälle‘“ notierten⁷ und einige Notbehausungen in Ställen, Gartenhäusern und Bodenkammern besuchten, „die kaum mehr die Bezeichnung einer menschlichen Behausung verdienen. (...) Jeder Fall für sich ist das Symbol eines furchtbaren Schicksals, an dem Hunderte von Familien beinahe zugrunde gehen“.⁸

Da war das Vertriebenen-Ehepaar, das im Februar 1954 bereits seit fünf Jahren in einer mit rostigem Blech verkleideten, kaum wärmeisolierten kleinen Werkstatt hauste. Ein winziger Raum, der als Küche, Wohn- und Schlafzimmer gleichzeitig diente, dessen dünner Bretterboden lose über einem Keller lag, aus dem die Winterkälte nach oben kroch. Oder die verwitwete Frau, die mit ihren zwei Töchtern (14 bzw. drei Jahre alt) und ihrer Mutter





Im Zweiten Weltkrieg kam Fürth glimpflich davon. Nur etwa zehn Prozent der Gebäude wurden beschädigt oder zerstört. Gegenüberliegende Seite: Wo immer es etwas zu essen gab, drängten sich die Menschen.

(51) schon den vierten Winter in einem neun Quadratmeter kleinen Gartenhaus vegetierte. Ohne elektrischen Strom, dafür mit Eis an der Decke.

Die Reporter trafen auf eine sechsköpfige Familie, die mit vier Kindern (zwischen drei und acht Jahre alt) seit vier Jahren in einem Altbau-Zimmerchen hauste: zwölf Quadratmeter, auf denen sich drei Betten, eine Couch, ein Schrank, eine Kiste sowie Tisch und Herd drängten. Für eine Neubauwohnung reichte das Einkommen des Familienvaters nicht, bei anderen Wohnungsbewerbungen hatte die Familie bislang stets das Nachsehen gehabt.

Kein Wunder, denn selbst 1954, also neun Jahre nach Kriegsende, waren noch immer rund 7500 Haushalte auf Wohnungssuche beim Fürther Wohnungsamt registriert. Gerade einmal 300 neue Einheiten pro Jahr wurden zu diesem Zeitpunkt in Fürth fertiggestellt⁹ – der berühmte Tropfen auf dem heißen Stein. Zumal jährlich rund 900 Ehen im Stadtgebiet geschlossen wurden, die Zahl

der Familien schwoll also unaufhörlich an. Einen nicht unerheblichen Anteil an dieser Misere hatte die Bundespolitik. Bereits 1952 zeichnete sich ab, dass die Bundesregierung die Förderung des sozialen Wohnungsbaus deutlich zurückfahren wollte¹⁰ – ungeachtet der noch immer grassierenden Wohnungsnot bundesweit. Tatsächlich hatte Bonn die Wohnbau-Fördermittel in diesem Jahr bereits um 50 Prozent des Vorjahres-Niveaus gekürzt.¹¹ Diese Entwicklung sollte sich fortsetzen.

Umso wichtiger war der Beitrag der vier Fürther Baugenossenschaften, die sich im Kampf gegen die grassierende Wohnungsnot zur „Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH“ (kurz: ARGE) zusammenschlossen. Diese ARGE baute nicht nur in der Fürther Südstadt binnen kurzer Zeit mehr als 350 Wohnungen, sondern errichtete auch auf der Hardhöhe ab dem Ende der 1950er Jahre nach und nach insgesamt 240 Wohneinheiten (siehe Seite 21f.).

Zerstörte Wohnungen und der massenhafte Zuzug von Ausgebombten, Flüchtlingen und Vertriebenen nach Fürth addierten sich zu einer schrecklichen Nachkriegs-Wohnungsnot. Das führte zur Geburt der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften.



VIER GRÜNDER, VIER PROFILE

Angesichts der unglaublichen Wohnungsnot trat die Stadt Fürth im ausgehenden Winter 1949 die Flucht nach vorne an. Auf Antrag der sozialdemokratischen Partei beschloss der Stadtrat, den vier Fürther Wohnungsgenossenschaften ein 1,488 Hektar großes Baugrundstück kostenlos zur Verfügung zu stellen, das zwischen Kaiser- und Flößbaustraße, Ludwig- und Schwabacher Straße lag. Der Beschluss fand die Zustimmung der Regierung von Mittelfranken.

Die Bauverein Fürth eGmbH, die Baugenossenschaft Eigenes Heim eGmbH, die Baugenossenschaft Volkswohl eGmbH sowie die damalige Wohnungsgenossenschaft Fürth eGmbH¹² sollten dieses Areal miteinander bebauen. Zu den gemeinsamen Zielen gehörte, eine Großbaustelle einzurichten, um Material günstiger einkaufen sowie rationeller bauen zu können.

Zur „rechtlichen und geordneten Durchführung“¹³ gründeten die vier Genossenschaften am 27. April 1949 die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften (kurz: ARGE). Die Regierung von Mittelfranken erteilte der ARGE am 11. Mai die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen. Am 25. Mai folgte die Eintragung der GmbH unter der Nummer 117 im Fürther Handelsregister. Das Stammkapital von zunächst 100.000 DM übernahmen die vier Gesellschafter zu gleichen Teilen. Zum alleinigen Geschäftsführer wurde Hans Schmid, damals der geschäftsführende Vorstand des Bauvereins Fürth, bestellt.

So unterschiedlich die Gesichter der vier Gründungsunternehmen 1949 auch gewesen sein mögen, in der Arbeitsgemeinschaft

einte sie nun ein Ziel: möglichst schnell und rationell Wohnraum zu errichten. Angesichts erheblicher Belastungen aufgrund von Kriegsschäden im jeweils eigenen Bestand, hätte es wohl keine der vier Genossenschaften vermocht, dieses Bauprojekt allein zu stemmen.

Die gesellschaftliche Verantwortung, die einst ja schon zur Gründung dieser vier Genossenschaften geführt hatte, brachte sie nun in der ARGE zusammen.

Im Folgenden äußern sich die vier Gesellschafter, die neben dem damaligen ARGE-Projekt immer auch ihre eigenen Baumaßnahmen realisieren konnten.



Ein Beitrag der

BAUGENOSSENSCHAFT EIGENES HEIM eG

Die Bekämpfung der Wohnungsnot und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus gehörten in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg auch für den Vorstand der „Baugenossenschaft Eigenes Heim eG“ zu den vordringlichsten Zielen. Zur Erreichung dieser Ziele suchte insbesondere der Stadtrat und 1. Vorstand der „Baugenossenschaft Eigenes Heim eG“, Hans Ruprecht, im Stadtrat und unter den anderen Wohnungsgenossenschaften nach Verbündeten.

Nachdem der Fürther Stadtrat im Januar 1949 beschlossen hatte, den Bauplatz zwischen der Flößbau-, der Schwabacher- und der Kaiserstraße den Fürther Baugenossenschaften kostenlos zu überlassen, schlossen sich am 27. April 1949 vier Fürther Baugenos-

senschaften zur Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH zusammen, um gemeinsam der Bekämpfung der Wohnungsnot einen zusätzlichen Impuls zu geben. In den folgenden drei Jahren bis 1952 errichtete die Arbeitsgemeinschaft auf dem Bauplatz stolze 359 Wohnungen sowie mehrere Verkaufsläden und Garagen.

Die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH war für die Genossenschaft aber nur ein Baustein, um die große Wohnungsnot zu lindern. Nach der Auflösung des DP (Displaced-Persons)-Lagers der UNO im Finkenschlag konnte auch die Baugenossenschaft „Eigenes Heim eG“ wieder aktiv in den Wohnungsbau eingreifen. Allein in den Jahren von 1949 bis 1960 errichtete sie 435 Wohnungen

und verdoppelte somit beinahe ihren Wohnungsbestand.

Mitte der Sechzigerjahre galt die Wohnungsnot als bewältigt, was zu einer verlangsamten Neubautätigkeit führte. Gestiegene Baupreise und rückläufige Wohnungsbauförderungen waren dafür verantwortlich, dass die Neubautätigkeit der Genossenschaft 1972 ein vorläufiges Ende fand.

Die Baugenossenschaft verlagerte in den Siebzigerjahren ihren Fokus auf die Modernisierung und Instandhaltung der bestehenden Gebäude. Dieser Schwenk ermöglichte es, den Wohnraum qualitativ zu verbessern und den sich wandelnden Ansprüchen anzupassen.



Mit dem Anwesen Finkenschlag 27-29 wurden im Jahr 2015, nach einer Phase ohne Neubauten, 31 Wohnungen fertiggestellt. Im Erdgeschoss bezog die Genossenschaft 2015 ihre neuen, barrierefreien Geschäftsräume.

In den vergangenen 115 Jahren seit der Gründung der „Baugenossenschaft Eigenes Heim eG“ ist der Wohnungsbestand kontinuierlich gewachsen. Dank gezielter Investitionen bietet die Genossenschaft nun 1.206 Wohneinheiten an, die vom historischen Einfamilienhaus bis zur modernen Neubauwohnung reichen. Dabei wurden sowohl der Charakter als Gartenstadt als auch die soziale Verpflichtung, breiten Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum anzubieten, stets bewahrt.

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH hat sich in den letzten 75 Jahren seit ihrer Gründung als Erfolgsmodell erwiesen, um

Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft zu bewältigen. Die vier Baugenossenschaften haben in der ARGE gezeigt, dass mit einer Bündelung von fachlicher Kompetenz sowie einer partnerschaftlichen Kooperation viel erreicht werden kann.

Ein besonderer Dank gilt hier der Bauverein Fürth eG für die Geschäftsbesorgung, die zur erfolgreichen Entwicklung der ARGE beigetragen hat.

Die deutsche Wohnungswirtschaft steht derzeit vor vielfältigen Herausforderungen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, gestiegene Baupreise sowie die erforderliche Anpassung des Wohnungs-

bestands an den Klimawandel seien hier nur exemplarisch genannt.

In der aktuellen Situation sind Parallelen zur Gründungszeit der ARGE zu erkennen: Die Wohnungsbauunternehmen stehen vor Hürden, die gemeinsam besser bewältigt werden könnten. Durch die Bündelung von Fachkompetenz, gegenseitigem Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer wird die ARGE sicherlich auch hier wieder dazu beitragen, diese anspruchsvollen Aufgaben anzugehen und zu meistern.

Ein Beitrag der

BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT VOLKSWOHL eG

1949 herrschte eine bedenkliche Wohnungsnot in Fürth. Um diesem Zustand zügig Abhilfe zu schaffen, stellte die Stadt Fürth ein ca. 1,5 Hektar großes Baugrundstück in der Südstadt zur Verfügung. Ohne die ARGE-Gründung im April 1949 wäre dessen Bebauung wohl kaum so schnell zur Umsetzung gelangt – der Spatenstich erfolgte keine vier Monate nach Gründung der ARGE. Aus heutiger Sicht kann man den politischen Entscheidungsträgern der damaligen Zeit sowie den in den Genossenschaften verantwortlichen Personen nur dankbar sein und ihnen zu ihren Entscheidungen zum Wohl der Fürther Bürgerinnen und Bürger nur mit höchstem Respekt gratulieren.

Ein individueller Vorteil für die Volkswohl, Renditegesichtspunkte oder ähnliches waren sehr wahrscheinlich nicht ausschlaggebend für die Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH. Vielmehr dürften sich die vier an der Gründung beteiligten Genossenschaften ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst gewesen sein und suchten Mittel und Wege, zu einer Verbesserung der besonders prekären Wohnungssituation beizutragen.

Mit der Gründung und der Rechtsform der ARGE wurde das Risiko eines solchen Großprojekts, das für die Volkswohl anders wohl kaum zu schultern gewesen wäre, minimiert und das genossenschaftliche KnowHow in Fürth samt aller Netzwerke gebündelt.

Der größte Erfolg für die Genossenschaft Volkswohl ist, dass seit inzwischen mehr als 103 Jahren genossenschaftlich, sozial orientiert und nachhaltig gewirtschaftet wird. Sicherlich ist die Fusion im Jahr 2010 mit der Bau- und Siedlungsgenossenschaft zur Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG ein zentraler, wenn nicht sogar der wichtigste Meilenstein in der Unternehmenshistorie. Im Jahr 2023 wurde unser Bestand um eine Wohnanlage mit 44 Einheiten erweitert, erstmals außerhalb des Stadtgebiets Fürth.

Rückschläge bildeten für die Volkswohl vor allem plötzliche Todesfälle – sowohl in den Organen als auch in der Belegschaft. Leider blieb auch das in der Unternehmensgeschichte nicht aus. Jüngste Rückschläge sind eher von externen Rahmenbedingungen beeinflusst: Eklatant steigende Baupreise bei ebenso steigenden Fremdkapitalzinsen,

die Energiepreisexplosion und lange Baugenehmigungsprozesse haben leider das ein oder andere Projekt und Vorhaben unwirtschaftlich und damit obsolet werden lassen. Wir erleben eine Renaissance des genossenschaftlichen Wohnens – zurecht, eine schöne Entwicklung, die uns sehr freut und uns für die Aufgaben der Zukunft motiviert.

Unsere baulichen Schwerpunkte lagen seit jeher im mehrgeschossigen Wohnungsbau für den eigenen Bestand und dessen Bewirtschaftung. Seit Gründung der Volkswohl im Jahre 1920 entstand vor allem in der Fürther Südstadt der größte Teil der heute insgesamt 1570 Wohneinheiten. Seit mehreren Jahrzehnten steht baujahresbedingt natürlich nicht nur die Instandhaltung, sondern auch die Modernisierung unserer Bestände im Fokus. Wir achten hierbei auf einen Mix aus Verbesserungen der Energieeffizienz, des Wohnkomforts und des Wohnumfelds. Mit einigen Neubaumaßnahmen wird seit etwa zehn Jahren unser Portfolio weiter verjüngt und unser Angebotsspektrum erweitert.

Sicherlich bestand zunächst zu keiner Zeit eine wirtschaftliche Notwendigkeit,



die ARGE aufzulösen. Die ARGE wurde und wird hervorragend geführt, die Gesellschaft ist wirtschaftlich gesund und trägt sich bei weitem selbst. Zudem waren sich alle Gesellschafter immer dessen bewusst, dass die ARGE als eigenständige Gesellschaft zu gegebener Zeit das eine oder andere Vorhaben in die Tat umsetzen würde, welches für die einzelnen Gesellschafter aufgrund anderer Projekte nicht in diesen Zeitspannen zu verwirklichen gewesen wäre. Mittlerweile ist die Neubaupause ja beendet, und auch wir freuen uns über weitere Belegungsrechte

an modernen und sehr attraktiven Wohnungen.

Die ARGE wird auch in Zukunft ein Ort des Zusammenkommens und des Austauschs der Fürther Wohnungsgenossenschaften bleiben. Allein dadurch erzielt sie schon einen Mehrwert. Die ARGE wird uns und dem Fürther Wohnungsmarkt hoffentlich noch sehr lange erhalten bleiben. Ihre Daseinsberechtigung und ihre Leistungsfähigkeit hat sie in der älteren und auch jüngeren Vergangenheit eindrucksvoll unter Beweis gestellt.

Die Wohnanlagen Ludwigstraße 87, Erhard-Segitz-Straße 24-30, Steubenstraße 10, 12 zählt zu den ersten Bauvorhaben in der Volkswohl-Geschichte und wurde 1927 fertiggestellt. Die jüngst durchgeführte umfangreiche Modernisierung in bewohntem Zustand geriet zur Herausforderung: Aufgrund der Coronapandemie musste sie um ein Jahr verschoben werden, zudem verteuerten sich Energie- und Baupreise sowie Finanzierungskosten horrend, flankiert von bundesweiten Lieferengpässen und Materialknappheit. Die Mieten blieben dennoch moderat – genossenschaftliche Wohnungswirtschaft eben.

Ein Beitrag der

BAUVEREIN FÜRTH eG



„Was dem einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele.“ Auch wenn dieses Zitat von Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818-1888) wahrscheinlich nicht den Ausgangspunkt für die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH vor 75 Jahren markierte, so war dies doch der Grundgedanke für das Konstrukt. Eine verzweifelte Situation auf dem Fürther Wohnungsmarkt, ein 1,488 Hektar großes Grundstück der Stadt Fürth

und vier ortsansässige Wohnungsunternehmen in der Eigentumsform der Baugenossenschaft bildeten damals die Rahmenbedingungen: alleine zu schwach, aber gemeinsam ausreichend stark für das Projekt der Bebauung eines großen Grundstücks zwischen der Kaiser-, der Flößbau- und der Schwabacher Straße.

Alle eigenen Interessen zurücksteckend, gründeten vier Baugenossenschaften

eine GmbH, die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH. Die schlimme Situation der Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt bewerteten die vier Gesellschafter wesentlich höher als ihre eigenen Genossenschaftsinteressen: lieber gemeinsam Wohnraum schaffen, als alleine nur wenig in dieser schwierigen Nachkriegssituation stemmen zu können. So wurden auf dem Grundstück 359 Wohnungen und 12 Geschäfte errichtet.

Zu den Grundsätzen des Bauvereins gehört, dass die Mieten auch in Neubauten sozialverträglich sein müssen. Dies gelang selbst bei den 36, im Jahr 2023 an der Kresserstraße (Burgfarrnbach) fertiggestellten, Einheiten – trotz galoppierender Baupreise.

Die Unternehmensform war nicht entscheidend. Vielmehr wurde der genossenschaftliche Charakter der vier Gesellschafter auf die Maßnahmen übertragen – und gilt bis heute als Kern aller Aktivitäten. Untereinander waren die Gesellschafter zwar durch die ARGE GmbH verbunden, konnten sich aber jenseits davon eigenständig entwickeln.

Die Bauverein Fürth eG mit ihren heutigen 1.906 Wohnungen wuchs zur größten Wohnungsgenossenschaft in Fürth heran. Stetige Investitionen in den Bestand sicherten die Vermietbarkeit, eintretende günstige Rahmenbedingungen – wie ein sehr niedriges Zinsniveau – wurden zum Bau von neuen Wohnungen genutzt. Risiken zu bewerten, Chancen zu ergreifen, aber immer auch das Ganze zu sehen und demütig zu bleiben, haben das Unter-

nehmen zu einer auch nach 125 Jahren wirtschaftlich gesunden Wohnungsgenossenschaft gemacht, die aktiv am Wohnungsmarkt teilnimmt.

Von Anfang an hatte die Bauverein Fürth eG die Geschäftsbesorgung für die ARGE GmbH inne – bis heute. Gleichzeitig stellte sie immer den Geschäftsführer. In all den 75 Jahren haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverein Fürth eG mit derselben Leidenschaft sowohl den Bestand der Genossenschaft als auch den Bestand der ARGE GmbH betreut.

Heute ist die ARGE GmbH ein Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von 526 Wohnungen, 213 Kfz-Stellplätzen und 9 Gewerbeeinheiten. Wirtschaftlich gesund, genossenschaftlich geprägt und mit dem Antrieb,

den Bestand zukunftsfähig zu halten und dort, wo es notwendig ist, zukunftsfest zu machen. Bis zum heutigen Tag sitzen Vertreter der vier Gründungsgesellschafter und ein Vertreter der Stadt Fürth im Aufsichtsrat der ARGE GmbH und begleiten mit ihrem praxisorientierten Fachwissen das Unternehmen, das sich – wie alle anderen auf dem Fürther Wohnungsmarkt – erfolgreich behaupten muss.

Die ARGE GmbH steht nicht in Konkurrenz zu den Wohnungsaktivitäten der Gesellschafter, sie ergänzt diese. Die sozial orientierten Fürther Wohnungsgenossenschaften waren und sind mit ihrem Bestand von insgesamt fast 6.500 Wohnungen Garant für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen in Fürth.

Ein Beitrag der

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT FÜRTH-OBERASBACH eG

Neue Baugenossenschaften wurden immer in Zeiten großer Wohnungsnot gegründet. Die schnelle Errichtung einer Vielzahl neuer Wohnungen war auch das Gebot der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg, da die Stadt Fürth ca. 16.000 Flüchtlinge und Vertriebene unterbringen musste. Die „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Fürth eG“ war selbst nicht dazu in der Lage, neue Wohnungen zu bauen, und daher sehr erleichtert, sich an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE) beteiligen zu können.

Die Nachkriegsjahre der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Fürth eGmbH waren geprägt von Materialknappheit, einem Instandhaltungstau wegen nicht behobener Kriegsschäden in ihren Liegenschaften und finanziellen Belastungen aufgrund von Entschädigungszahlungen zu Grundstückskäufen

aus der Zeit des Dritten Reichs. Trotz der Währungsreform im Jahr 1948 hatte die Genossenschaft keine nennenswerten Liquiditätsreserven.

Für das Geschäftsjahr 1948 wurde ein bilanzierter Verlust von etwas mehr als 19.000 DM ausgewiesen. Gleichwohl brachte sie das anteilige Stammkapital von 25.000 DM zur Mitgründung der ARGE auf und beteiligte sich mit einem Eigenanteil von 26.000 DM am Bau der ersten 27 Neubauwohnungen der ARGE zwischen Kaiser-, Busching- und Erhard-Segitz-Straße (Fürther Südstadt).

Die heutige „Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG“ ging aus dem Zusammenschluss der „Siedlungsgenossenschaft Kriegerheimstätte eGmbH“ mit der „Beamten-genossenschaft Fürth eGmbH“ im Jahr 1941 hervor. Sieben Jahrzehnte später kam 2011 die „Gemeinnützige Wohnungs-

baugenossenschaft Unterasbach eGmbH“ dazu. Durch Neubauprogramme und Zukäufe wuchs der Wohnungsbestand seit der Gründung im Jahr 1920 auf heute 1320 Wohnungen. Die Rückschläge durch Hyperinflation und Massenarbeitslosigkeit nach dem Ersten Weltkrieg, die fatalen Auswirkungen des Dritten Reichs und des Zweiten Weltkriegs, mehrere Rezessionen und globale Finanz- und Wirtschaftskrisen waren existenzbedrohend und konnten nur mit viel Mut und Kraft der Verantwortlichen bewältigt werden.

Mit mehr als 2000 Mitgliedern und einer Bilanzsumme von knapp 80 Millionen Euro hat sich die Wohnungsgenossenschaft inzwischen zu einem modernen, leistungsstarken Dienstleistungsunternehmen entwickelt. Die historischen Wohnquartiere aus den 1920er Jahren in der Kriegerheimsiedlung und der Beamstensiedlung



2022 errichtete die Genossenschaft in der Ronhofer Hauptstraße 267/269 (Fürth), direkt am Ronhofer Wäldchen, 20 moderne, energieeffiziente Wohnungen. Sie werden ausschließlich mit einer Luftwärmepumpe beheizt. Aus Photovoltaik-Anlagen auf den Garagen beziehen die Bewohner preisgünstigen Ökostrom für die Durchlauferhitzer. In der Hainbergsiedlung (Oberasbach) entstehen 20 weitere Neubau-Wohnungen und eine Autotiefgarage.

sind bedeutende Bestandteile der regionalen Baukultur. Aber auch moderne, energieeffiziente und barrierefreie Wohnungen gehören zum genossenschaftlichen Portfolio.

Der Klimawandel, der demografische Wandel, Zuwanderung und Migration, die Digitalisierung sowie nicht zuletzt globale Krisen werden die Fürther Baugenossenschaften und die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften auch in Zukunft vor große Herausforderungen stellen. Die freundschaft-

liche Zusammenarbeit über die ARGE stärkt die Verbundenheit zwischen den Baugenossenschaften, bündelt deren Fachkompetenzen und bietet die Chance auf eine gemeinsame Bewältigung der bevorstehenden Aufgaben mit besten Ergebnissen. Ein herzliches Dankeschön geht an den Bauverein Fürth eG für die professionelle Betreuung der Arbeitsgemeinschaft sowie an die Stadt Fürth für die großzügige Überlassung der ersten Grundstücke und die wohlwollende Unterstützung in all den Jahren.

1949 – DAS GEBURTSJAHR DER „BRD“

Die große Hoffnung der unmittelbaren Nachkriegszeit auf ein einheitliches Deutschland stirbt im Jahr 1949: Der Gründung der Bundesrepublik Deutschland am 23. Mai folgt am 7. Oktober die Entstehung der Deutschen Demokratischen Republik. Während die Sowjetunion die „BRD“-Gründung als Verstoß gegen bestehende Verträge kritisiert, wenden sich die drei Westmächte gegen die Etablierung der „DDR“.

Nach der Bundestagswahl am 14. August wird Konrad Adenauer am 15. September erster Bundeskanzler der jungen „BRD“. Zwei Tage zuvor ist Theodor Heuss zum ersten Bundespräsidenten gewählt worden. Die Vereinigten Staaten regiert Präsident Harry S. Truman.

Am 27. August wird die Berliner Luftbrücke nach einem Jahr und rund 277.000 Hilfsflügen eingestellt. Die Sowjetunion schockiert die Welt mit ihrem ersten Atombomben-Test am 29. August im Sperrgebiet Semipalatinsk.

Im mittelfränkischen Diethenhofen gründet Wilhelm Hergenröther die Modellbaufirma Herpa – abgeleitet von Hergenröther Patente. Anfangs stellt Herpa Zubehör für den Modellbahnbau her; in den folgenden Jahrzehnten wird das Unternehmen zum Weltmarktführer für Modellflugzeuge im Standard-Maßstab 1:500 aufsteigen. In München gründet sich am 26. März die gemeinnützige Fraunhofer-Gesellschaft, die wirtschaftsnahe Forschung unterstützen soll.

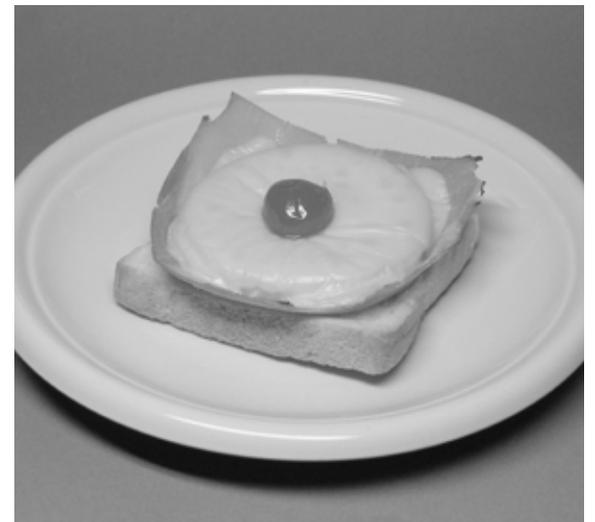
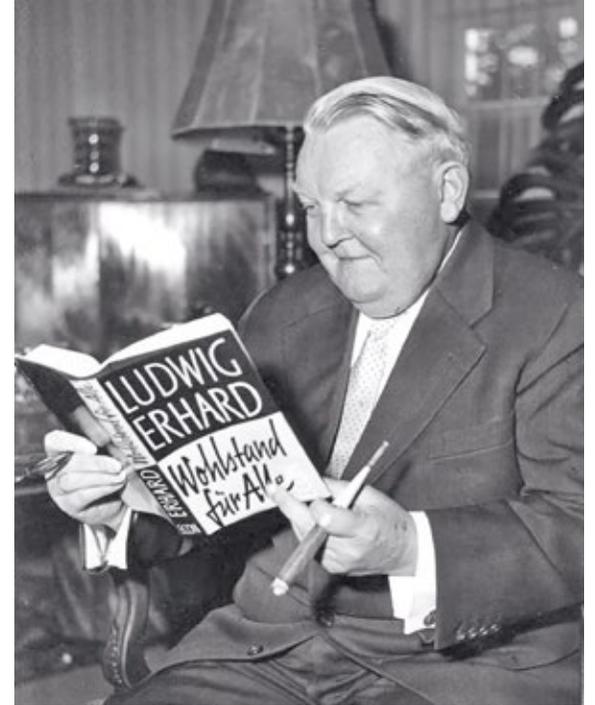
Mit Mozarts Oper „Die Zauberflöte“ eröffnet der deutsche Dirigent und Komponist Wilhelm Furtwängler Ende Juli die Salzburger Festspiele.





Blick in die Einkaufszone der Schwabacher Straße im Jahr 1949: Viele Menschen treten modebewusst auf, genießen die wiedergewonnene Freiheit im Frieden. In den drei Westzonen Deutschlands sind nun weite Röcke und enge Tailen angesagt. Die Herren der Schöpfung sind nicht selten im Anzug unterwegs.

1949



Theodor Heuss, der erste Bundespräsident der jungen „BRD“ (oben), besucht Fürth, während der in Fürth geborene Ludwig Erhard (oben rechts) 1949 zum Bundesminister für Wirtschaft avanciert. Zu einem kulinarischen Liebling der Deutschen entwickelt sich der Toast Hawaii.

Der Schriftsteller Thomas Mann, der 1933 aus Deutschland emigrierte, wird in der Frankfurter Paulskirche mit dem Goethe-Preis ausgezeichnet. In Weimar erhält er eine Woche später den Goethe-Preis und wird zum Ehrenbürger der Stadt ernannt.

Die „Hörzu“ erscheint Mitte Oktober mit der Cartoon-Figur „Mecki“ auf der Titelseite. Der gezeichnete Igel soll als Redaktionsmaskottchen das Radioprogramm kritisch kommentieren. Die „Hörzu“ gilt als die auflagenstärkste Programmzeitschrift der jungen Bundesrepublik.

Während ihrer Deutschlandkonferenz im April beschließen die Außenminister der drei Westmächte – Frankreich, Großbritannien und USA – in Washington die endgültige Fassung des Besatzungsstatuts. Einen Monat später wählt der Parlamentarische Rat Bonn mit 33 Stimmen als vorläufige Bundeshauptstadt. Frankfurt am Main erhält 29 der 62 gültigen Stimmen. Mit Ausnahme Bayerns billigen alle westdeutschen Landtage das Grundgesetz.

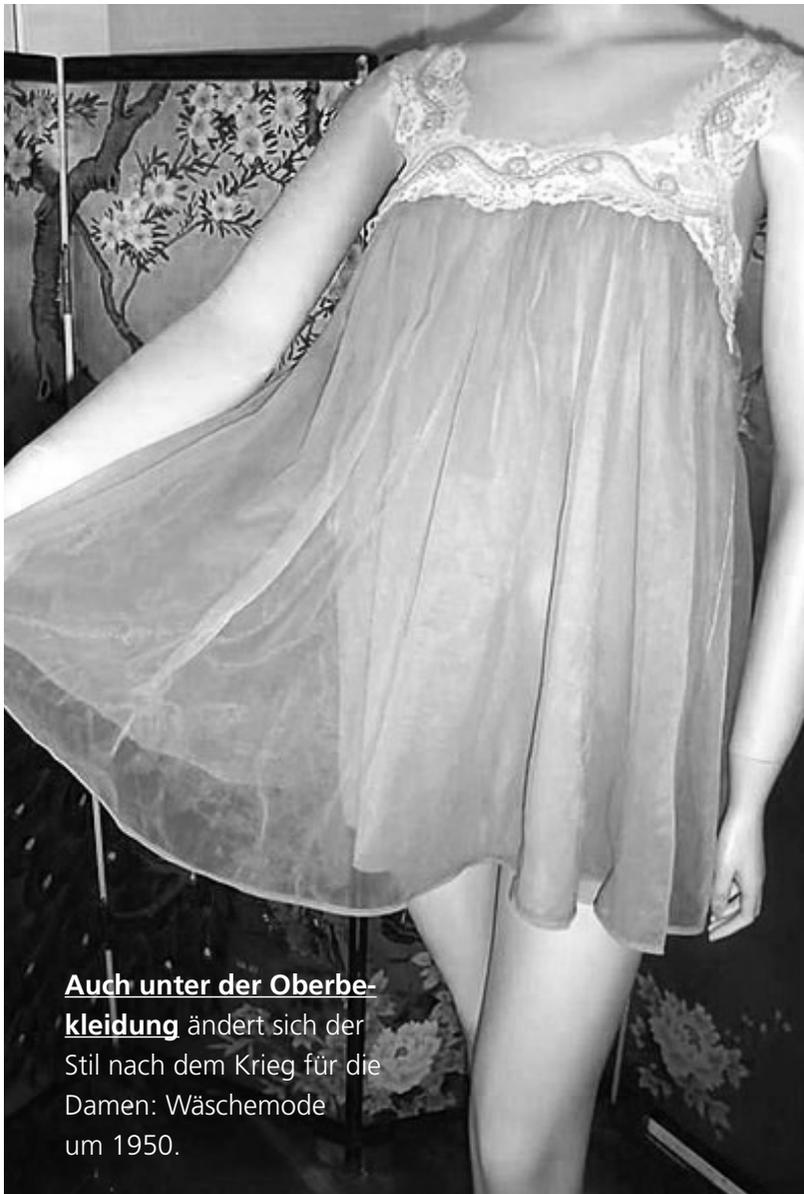
Bertolt Brecht gründet in Ostberlin das Berliner Ensemble, das bald Weltruhm erlangt wird. In London kommt am

31. August der große Nachkriegs-Schwarzweiß-Film „Der dritte Mann“ zur Uraufführung. Das auf einer Zither gespielte „Harry-Lime-Thema“ avanciert bald zu einem internationalen Bestseller. Es stammt von dem österreichischen Zither-Spieler Anton Karas, den Film-Regisseur Carol Reed in einer Gaststätte gehört haben soll.

Ende Februar begeistert der Rosenmontagszug zum ersten Mal seit Kriegsende die Kölner Jecken. Die Ruhrfestspiele in Recklinghausen beginnen im Juni mit einer Inszenierung des Goethe-Klassikers „Faust“. In Nürnberg eröffnet im



Der Hula-Hoop-Reifen, in den USA auf dem Weg zum Renner, wird sich in Deutschland ab 1949 ebenfalls zu einem Trend entwickeln.



Auch unter der Oberbekleidung ändert sich der Stil nach dem Krieg für die Damen: Wäschemode um 1950.

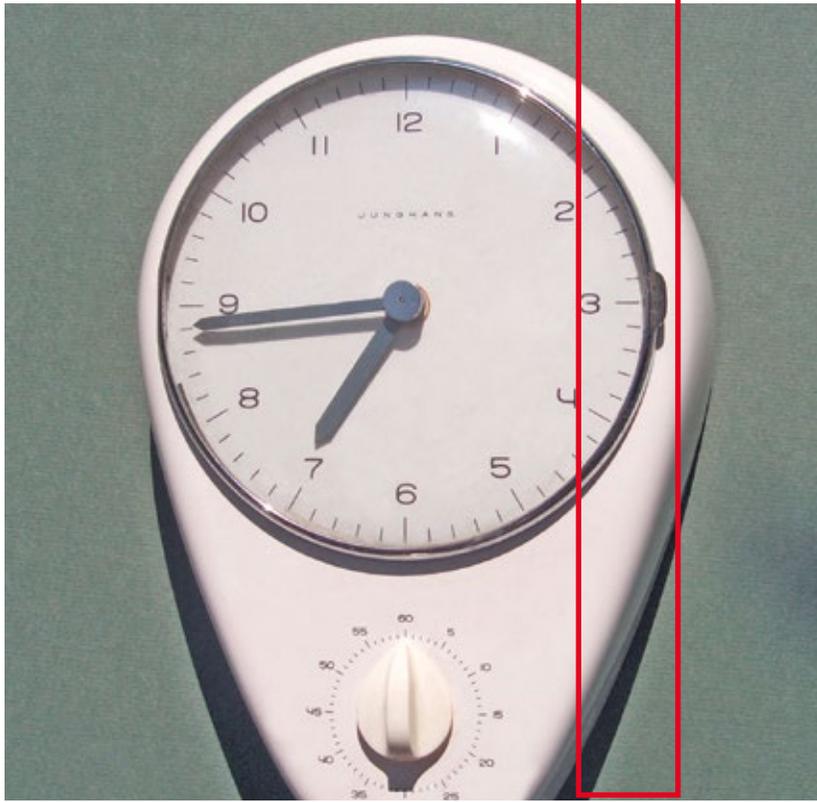
September die erste Bauausstellung der Nachkriegszeit, während in München erstmals nach dem Krieg das Oktoberfest gefeiert wird. Die Literaten der jungen Bundesrepublik finden in Frankfurt/Main ein neues Mekka, wo in der Paulskirche die erste bundesdeutsche Buchmesse über die Bühne geht.

Modisch dominieren in den drei Westzonen Deutschlands jetzt weite Röcke und enge Tailen – ein neuer Stil, den der aus der Normandie stammende Modedesigner Christian Dior populär gemacht hat. Schwungvolle Röcke stehen für die neue Unbeschwertheit. Den Kontrapunkt dazu setzen schmale Etui- bzw. Bleistift-Röcke, deren „Dior-Schlitz“ mehr Bewegungsfreiheit ermöglicht.

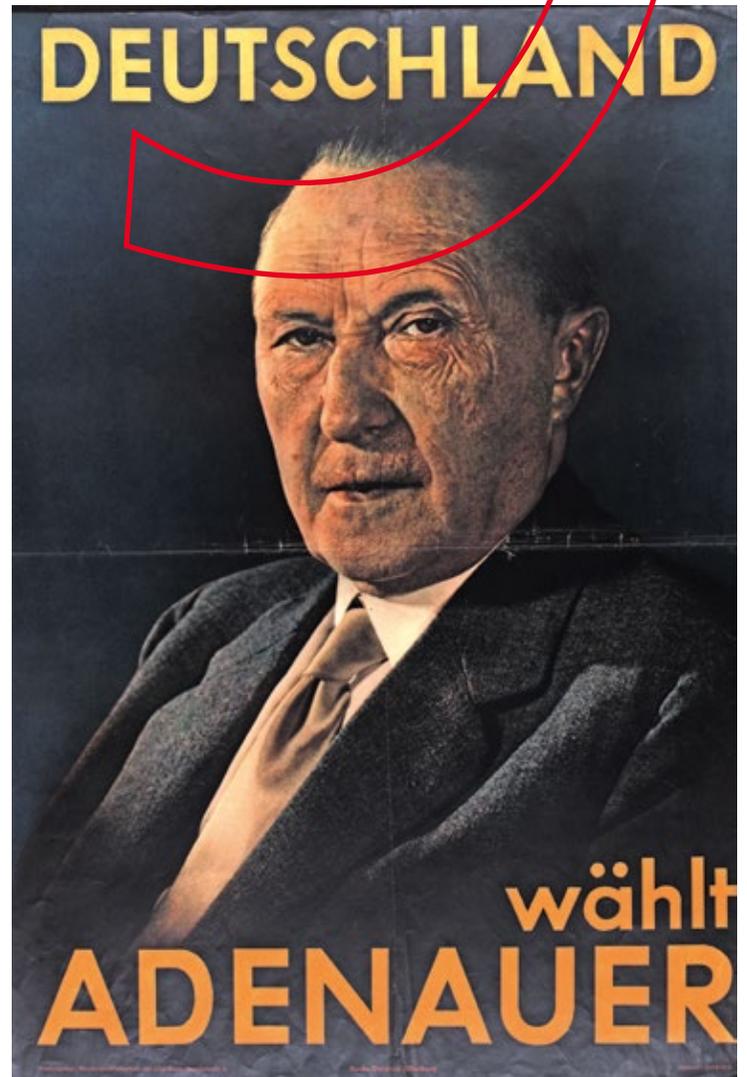
Die in der Vorkriegszeit geborene Jugend allerdings brennt für lässigen amerikanischen Stil, für Jeans samt locker darüber getragenen bunten Hemden – Symbol für die wiedergewonnene Freiheit. Auch der Nylonstrumpf tritt seinen Siegeszug durch Deutschland und Europa an.

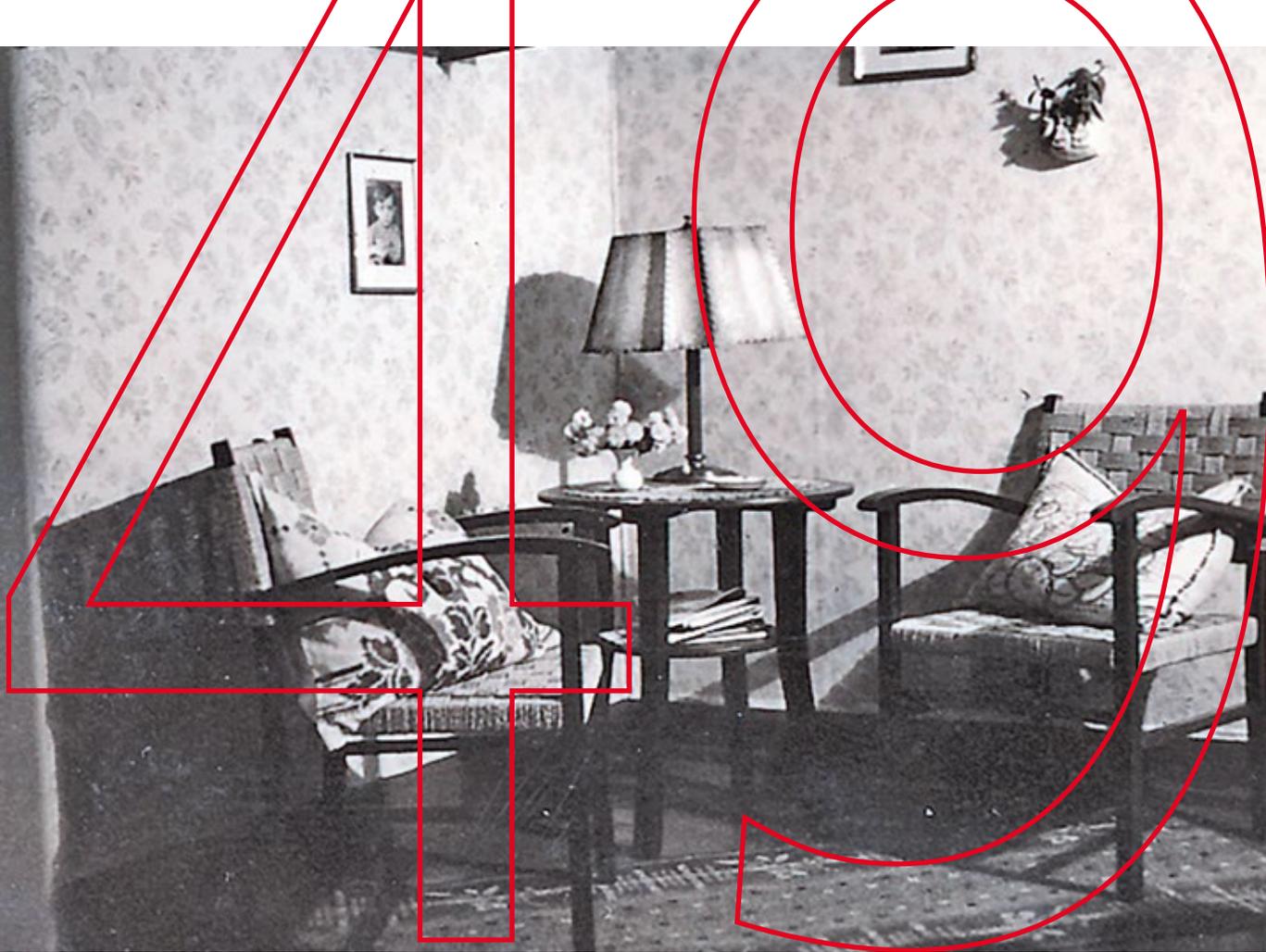
Gerade erst in Bad Pyrmont gegründet, geht der Deutsche Frauenring kurz vor Weihnachten an die Öffentlichkeit: Die massive Kritik der Interessensvertretung gilt der sogenannten „Zölibatsklausel“ im Entwurf für das geplante Beamtengesetz. Damit will der Bundestag den Behörden der „BRD“ vorschreiben, dass verheiratete weibliche Beamte zu entlassen sind, wenn deren Bezüge für das finanzielle Auskommen der eigenen Familie nicht zwingend benötigt werden.

Während in den USA Blues und Jazz angesagt sind, boomt in Deutschland der Schlager, und die Volksmusik erlebt ihren ersten Durchbruch. Zu den Hits zählen Titel wie „Wer soll das bezahlen“ (Jupp Schmitz), „Capri Fischer“ (Rudi Schuricke) und „Das kommt mir spanisch vor“ (Johannes Heesters), aber auch internationale Songs wie „Riders In The Sky“ (Bing Crosby) oder „Boogie Chillen“ (John Lee Hooker). Detlev Lais intoniert „Schau mich bitte nicht so an“, und Hank Snow besingt den „Marriage Vow“.



Als erster Bundeskanzler prägt Konrad Adenauer die Anfangsjahre der Bundesrepublik maßgeblich mit. Typisch für die Nachkriegsjahre ist das Design der Küchenuhren. Das Foto oben zeigt eine Max Bill Junghans.





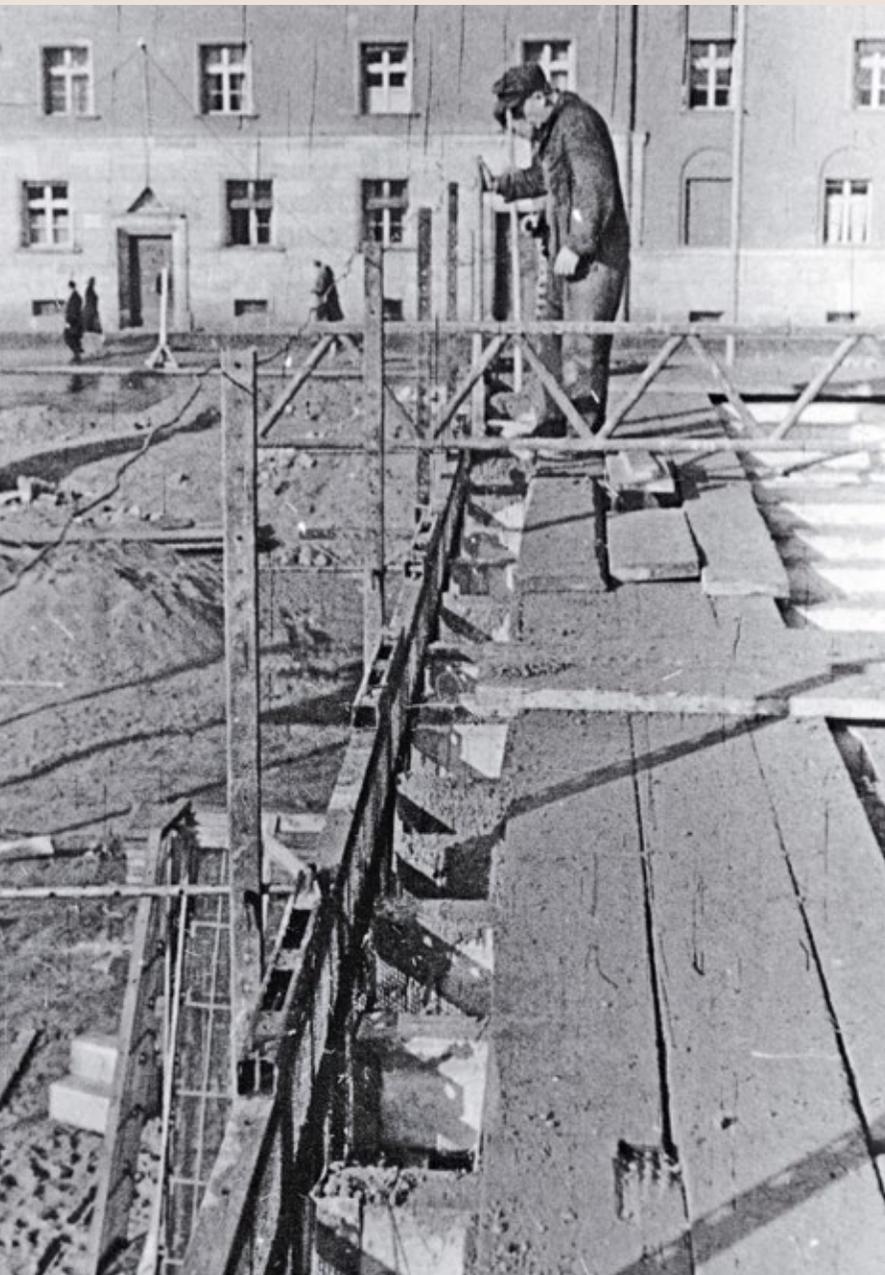
Bitte Platz zu nehmen: Die neue Gemütlichkeit im Nachkriegsdeutschland mit der Vater-Mutter-Kind-Familie nutzt jede Ecke der – aus heutiger Sicht eher kleinen – Wohnungen.

Hoher Besuch in Fürth: Immer wieder machen bekannte Sängerinnen und Sänger sowie Schauspielerinnen und Schauspieler in der Stadt Halt. Hier tritt die junge Cornelia Froboess mit den Schöneberger Sängerknaben auf.



WOHNUNGSBAU IM REKORDTEMPO

Die vier Baugenossenschaften verloren keine Zeit: Schon am 22. August 1949, also knapp vier Monate nach der ARGE-Gründung, erfolgte der erste Spatenstich auf dem von der Stadt Fürth überlassenen Areal an der Kaiserstraße. Vorausgegangen war ein Wettbewerb unter 21 Fürther Architekten – mit einem klaren Votum des



vierköpfigen Preisgerichts für den Bebauungsplan von Regierungs-Baumeister Fritz Fronmüller.¹⁴ Dessen städtebauliche und architektonische Lösung stuft das Preisgericht einstimmig als ebenso herausragend ein wie die in der Wettbewerbsplanung vorgesehenen Wohnungsgrundrisse.

Bereits Ende Dezember war der Rohbau des ersten Bauabschnitts mit 115 Wohnungen abgeschlossen, in mehreren der zehn Gebäude hatten die Innenputz-Arbeiten begonnen. Im Frühjahr 1950 waren sämtliche Wohnungen fertiggestellt und bis Ende Mai des Jahres nahezu in Gänze bezogen. Bei all dem blieb das Neubauprojekt mit 1,02 Millionen DM unter dem veranschlagten Budget. Die vier Fürther Baugenossenschaften steuerten gemeinsam 250.000 DM, also rund 25 Prozent der Kosten, aus Eigenmitteln bei. Eine gewaltige Leistung.

Fürths zweiter Bürgermeister Hans Segitz und Wohnungsreferent Rudolf Fischer besuchten Mitte Mai die Musterwohnungen an der Buschingstraße¹⁵ und zeigten sich sehr angetan von den Grundrissen. Den Beifall der beiden Stadtvertreter fanden auch die baulichen Anlagen, deren weite Innenhöfe „Freiraum für Licht, Luft und Sonne in genügendem Maße“ boten, berichteten die Fürther Nachrichten¹⁶ seinerzeit. Der Neubau habe nicht zuletzt in der Fürther Bevölkerung „starke Beachtung“ gefunden.

Verglichen mit dem Beginn der 1930er Jahre hatten sich die Materialien teils drastisch verteuert, für Ziegelsteine beispielsweise fast verdreifacht. „Unter solchen Verhältnissen kann kein sozialer Wohnungsbau sich entwickeln“, konstatierte ARGE-Geschäftsführer Hans Schmid.¹⁷ Sechs der zehn ersten Wohnhäuser ließ die Arbeitsgemeinschaft daher in „Schüttbeton“ ausführen, der deutlich kostengünstiger war als die traditionelle Ziegelbauweise. Die dabei (und durch andere Maßnahmen) erzielten Einsparungen reinvestierte die ARGE in Wohnwert-Verbesserungen: von der Ausstattung



Wohnhaus um Wohnhaus wurde auf der ARGE-Großbaustelle in Windeseile hochgezogen – ganz überwiegend in reiner Handarbeit (gegenüberliegende Seite), die ein kleines Heer von Bauarbeitern leistete.

sämtlicher Wohnungen mit Rollläden bis hin zur Errichtung einer Gemeinschaftsantenne.

Kaum waren die neuen Behausungen bezogen, begannen schon die Arbeiten für den zweiten Bauabschnitt mit 14 Wohnhäusern zwischen der Erhard-Segitz- und der Buschingstraße. Erneut arbeiteten die Handwerker rasend schnell: Am 14. August feierte die ARGE das Richtfest, bis Ende März 1951 waren auch die neuen Nutzer praktisch aller 154 Wohnungen eingezogen.

Wieder blieb die ARGE unter den projektierten Baukosten. Sehr zur Freude der vier Gesellschafter sowie der ARGE-Geschäftsführung: „Wenn wir trotz dieser Konjunkturerscheinungen und der wiederholt eingetretenen Lohn- und Preiserhöhungen den I. und II. Bauabschnitt ohne Baukostenüberschreitung abrechnen können, so erfüllt uns dies mit stolzer Befriedigung.“¹⁹

Mit Genehmigung der Obersten Baubehörde konnte die Arbeitsgemeinschaft

sämtliche Wohnungen der ersten beiden Abschnitte nachträglich mit Badeeinrichtungen ausstatten, obwohl sich die erneut deutlichen Preissteigerungen im Bausektor bemerkbar gemacht hatten: Mit knapp 1,6 Millionen DM lag der Gesamtaufwand je Wohnung im zweiten Bauabschnitt um knapp zehn Prozent höher als beim ersten Abschnitt nur ein Jahr zuvor. Dies hatte nicht zuletzt die inzwischen eingetretene Hochkonjunktur im Baubereich verursacht.

Hinzu gesellte sich ein wachsender Fachkräftemangel, der nicht zuletzt dem umfangreichen Bauprogramm der US-Armee im Fürther Süden geschuldet war, das einen Großteil der Facharbeiter absorbierte. „Es waren weder Baufach- noch Bauhilfsarbeiter in entsprechender Anzahl über das Arbeitsamt zu erhalten“, notierte Hans Schmid.²⁰ Also sahen sich die für die ARGE tätigen Firmen dazu gezwungen, Bauarbeiter aus ganz Nordbayern zusammenzuziehen. Zu allem Überfluss wurden auch noch einige Baustoffe in der Region knapp.

All dies veranlasste die ARGE 1951 dazu, sich der fünf Jahre zuvor gegründeten „Baustoffzentrale der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Nordbayerns GmbH“ (BZG) mit 5000 DM Einlage anzuschließen. Die Industrie hatte die BZG als Großhändler anerkannt, der deshalb bei Herstellern wie Siemens oder AEG direkt einkaufen konnte. Auch Baustoffe wie Fenster, Türelemente oder Sanitärausstattungen wurden auf diesem Bezugsweg wesentlich günstiger. Dies, so die Hoffnung, würde sich entsprechend auf die Mietpreise neuer Sozialwohnungen der ARGE auswirken. Denn die Arbeitsgemeinschaft baute unverdrossen weiter.

Der dritte und letzte Bauabschnitt auf dem Teilabschnitt Kaiser-/Schwabacher Straße sollte nochmal 90 Wohnungen und neun moderne, nach den Wünschen der künftigen Pächter ausgestattete Läden sowie Räume für ein Postamt umfassen. Auch der Bau dieser acht Gebäude, mit vier bzw. fünf Geschossen, schritt sehr schnell voran. Schon Anfang März 1952 konnte die ARGE die ersten drei Anwesen für den Erstbezug freigeben. Bis Ende Juni folgten die Ladengeschäfte sowie alle übrigen Wohnungen.

Deren Nutzern musste die Bauherrin allerdings einen kräftigen Wermutstropfen zumuten. Wegen der weiter steigenden Baukosten „ist es uns leider nicht mehr möglich, den letzten Bauabschnitt mit Badeeinrichtungen auszustatten“, notierte Geschäftsführer Hans Schmid.²¹

Als kleinen Ausgleich bot die ARGE an, den Erstbeziehern jeweils eine Badewanne und den zugehörigen Ofen zum Großhandels-Selbstkostenpreis zur Verfügung zu stellen. Trotz dieser Sparmaßnahme lag der Aufwand mit gut 232 DM je Quadratmeter nochmal um fast sieben Prozent höher als im Jahr zuvor (bzw. knapp 17 Prozent über den Kosten des ersten Bauabschnitts).

Mit der Fertigstellung der Außenanlagen 1953 war die Bebauung des Areals abgeschlossen. Höchst erfolgreich, wie Hans Schmid unterstrich: „Die genossenschaftliche Zusammenarbeit der in der Gesellschaft vereinten Wohnungsorganisationen hat hervorragende Früchte getragen.“²² Innerhalb von nur drei Jahren hatte die ARGE 32 Wohnhäuser mit insgesamt 359 Wohnungen aus dem Boden gestampft, dazu elf Ladengeschäfte, ein Postamt sowie 18 Garagen.

Besonders stolz waren die Verantwortlichen der Arbeitsgemeinschaft über die Innenhof-Gestaltung des dritten Bauabschnitts, „in dessen Mitte sich ein Brunnlein mit Vogeltränke befindet. (...) Die den Grünrasen und die Blumenbeete umsäumenden Ruhebänke sind bei schöner Witterung ständig besetzt und bieten unseren Bewohnern der Siedlung Entspannung und Erholung.“²³

Die Bautätigkeit fortsetzen konnte die Arbeitsgemeinschaft indes, mangels geeigneten Baugrunds, vorerst nicht.



Prächtig erhoben sich die neuen Anwesen an der Schwabacher Straße.

Insgesamt elf Ladengeschäfte richtete die ARGE in der Südstadt ein, damit sich die Bewohner ohne lange Wege mit allem täglich Notwendigen eindecken konnten.



SÜDSTADT

IN ZEIT REKONSTRUKTION



Schüttbeton im Wohnungsbau einzusetzen, war Ende der 1940er/Anfang der 1950er Jahre relativ neu.





Um Schüttbeton-Wände

gleichsam „gießen“ zu können, mussten auf der Baustelle zunächst Schalwände entstehen. Sie wurden individuell an die Erfordernisse jeder Mauer bzw. jedes Gebäudes angepasst. Ein auf den ersten Blick aufwändiger Prozess, der letztlich aber die Einsparung von Zeit und Kosten ermöglichte. Verdrängt wurde der klassische Backsteinbau damals aber noch nicht.

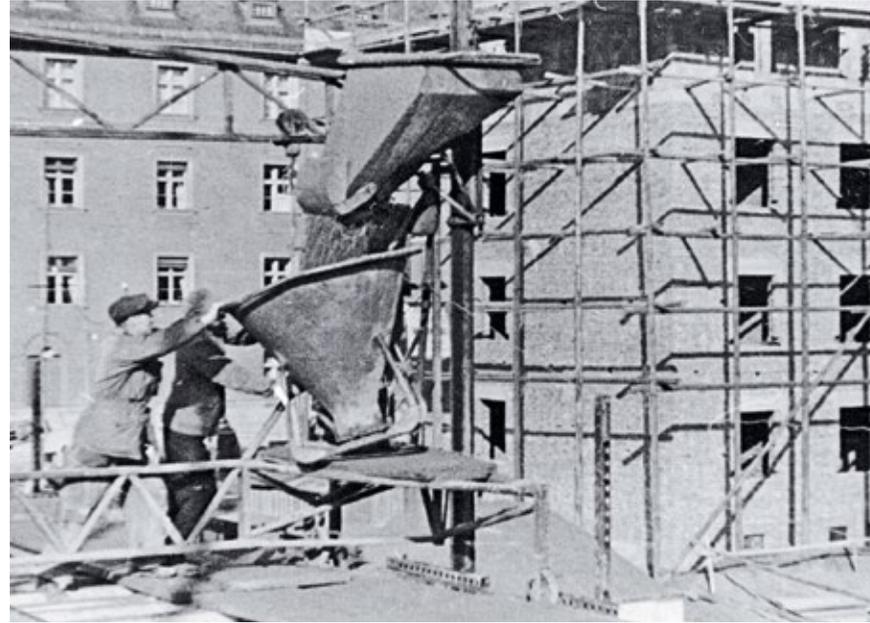


Blick auf die ARGE-Großbaustelle in der Südstadt (Bild links unten): An allen Ecken gleichzeitig waren die Arbeiter tätig, das beschleunigte den Baufortschritt.

Der untere Hausbereich wurde häufig gemauert, darüber entstanden Wände aus Schüttnbeton. Hier werden gerade die Schalwände errichtet (unten, 2. Bild von links).

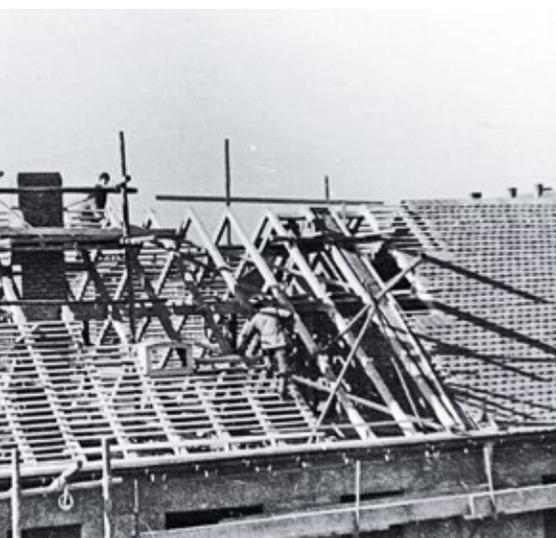
Nach den Zimmerleuten erklimmen die Dachdecker die Dachstühle, um die neuen Wohnhäuser nach oben hin mit Dachpfannen schnell wetterfest zu machen (unten, 2. Bild von rechts).





Mit einer Art Trichter stellten die Bauleute sicher, dass der Schüttbeton gezielt zwischen den Schalwänden landete – und möglichst nicht daneben.

Baumaterial war teuer. Deshalb nutzten die im Auftrag der ARGE tätigen Baufirmen auch Bruchsteine und mit Kies durchsetzten Sand (links).



Noch während die Zimmerleute die Dachstuhl errichteten, zogen Maurer bereits die Schornsteine hoch.

WAS, BITTE, IST EINE ARGE?

Zumindest im Baubereich funktioniert eine Arbeitsgemeinschaft (ARGE) gleichsam als Ehe auf Zeit: Im Moment der „Hochzeit“ ist die „Scheidung“ bereits absehbar, ihr Zeitpunkt kann sogar schon feststehen. Denn die „Zweckehe“ ARGE dient in der Regel nur dazu, ein gemeinsames (häufig recht arbeits- und kostenintensives) Ziel umzusetzen – etwa den Bau eines Autobahnabschnitts oder die Errichtung eines Unternehmens-Neubaus.

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften stellte sich zunächst als typische Bau-ARGE dar: eine Kooperation, um ein Bauvorhaben gemeinsam umsetzen zu können. Dieser Zweck, also die Bebauung des von der Stadt bereitgestellten Südstadt-Grundstücks im Kampf gegen die Nachkriegs-Wohnungsnot, war schon nach kürzester Zeit erreicht (s. dazu Seite 46 ff.). Und mit dem Abschluss des Hardhöhe-Projekts sollte die Neubautätigkeit in einen Jahrzehnte währenden Dornröschenschlaf verfallen. Umso erstaun-

licher mutet es an, dass die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften 75 Jahre nach ihrer Gründung noch immer besteht.

Nicht selten erfolgt eine ARGE-Gründung in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR),

was aber bestimmte Risiken birgt: Gerät einer der Partner in die Insolvenz, kann dies weitere Partner unter Umständen in wirtschaftliche Bedrängnis bringen.

Die Konstruktion als Gesellschaft mit begrenzter Haftung (GmbH) kann dieses Risiko deutlich beschränken. Technische beziehungsweise wirtschaftliche Risiken sowie die Haftung verteilen sich im Idealfall gleichmäßig auf die Schultern mehrerer Unternehmen in der GmbH. Die gebündelten Kapazitäten – personell wie gegebenenfalls maschinell – ermöglichen die

Bewältigung deutlich größerer Bauvorhaben, als dies jedem einzelnen beteiligten Bauunternehmen möglich wäre. Ausführungszeiträume werden kürzer, das mögliche Volumen finanzieller Vorleistun-

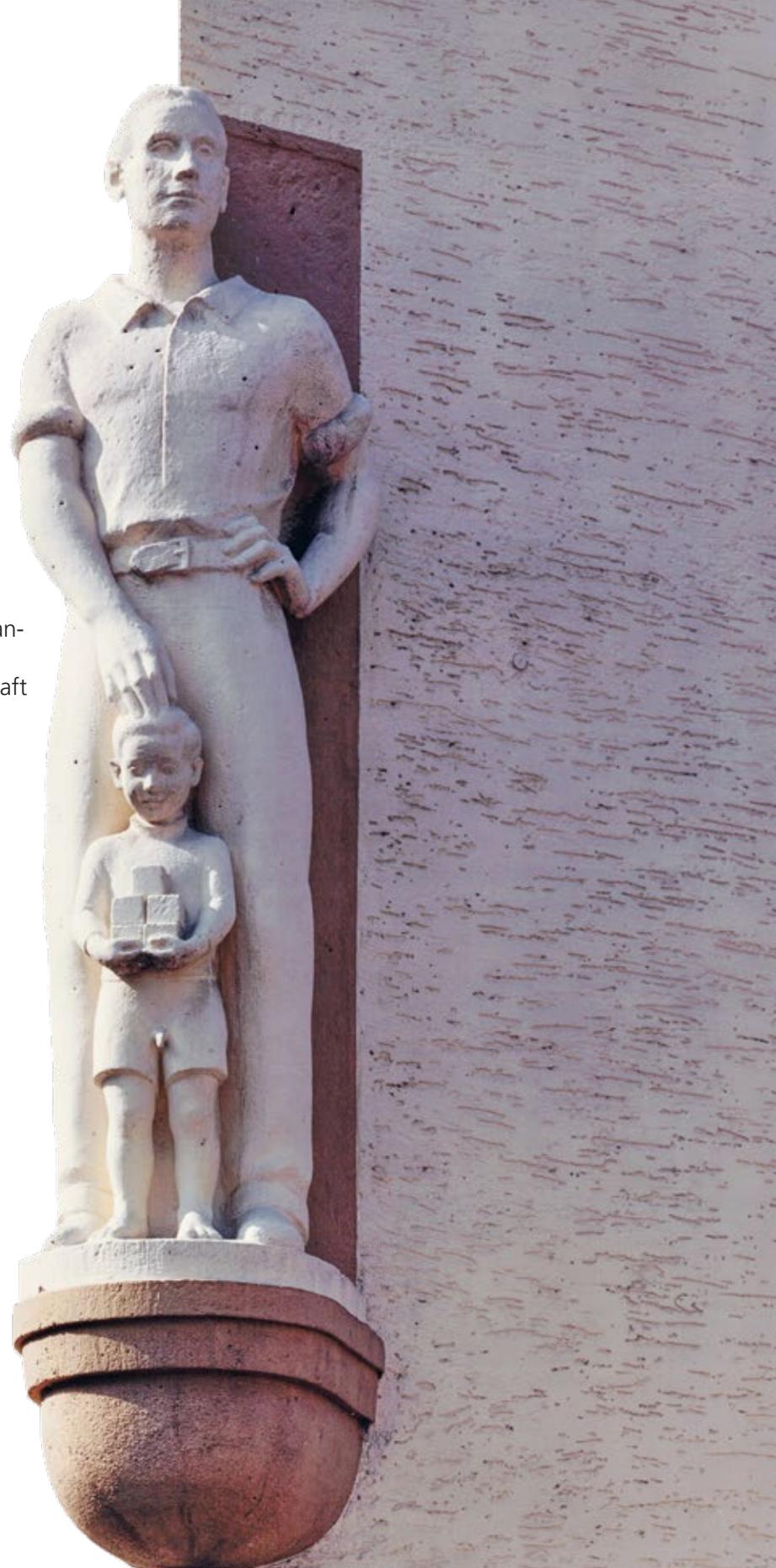


gen steigt, unter Umständen kann die Ortskenntnis eines ansässigen ARGE-Mitglieds das gesamte Projekt entscheidend befördern. Nicht zuletzt agiert eine ARGE nach außen mit einer Stimme, als ob es sich um ein einzelnes Unternehmen handele.

Das Ende einer Bau-ARGE naht in aller Regel, sobald das Bauprojekt fertiggestellt ist und mögliche Mängel beseitigt sind. Die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter untereinander und zu Dritten sind damit abgeschlossen. Eine vorzeitige Auflösung der Arbeitsgemeinschaft ist allerdings ebenso wenig ausgeschlossen wie die Möglichkeit, dass die ARGE die Insolvenz beantragt. Untereinander haften deren Mitglieder dann gemäß ihrer Anteile an dem Zusammenschluss.

Auch die Arbeitsgemeinschaft Fürther Bau-genossenschaften diente den vier beteiligten Wohnungsunternehmen vornehmlich zur Bündelung der Kräfte. Deren Zusammenarbeit beim Bau der Südstadt-Wohnungen hatte die Stadt Fürth überdies zur Bedingung dafür gemacht, den Baugrund an der Kaiserstraße kostenlos zur Verfügung zu stellen. Angesichts der schrecklichen Nachkriegs-Wohnungsnot (s. Seite 27 ff.) war allen Beteiligten daran gelegen, so schnell wie irgend möglich neuen Wohnraum zu schaffen.

Typisch für die 1950er Jahre ist dieser Fassadenschmuck an der Ecke Flößbau-/ Buschingstraße: Wir bauen für uns und unsere Kinder.





Das klappte, wie geschildert, in Rekordzeit. Knapp drei Jahre nach dem ersten Spatenstich konnten Mitte 1952 die letzten der 359 Wohnungen bezogen werden.

Wie außergewöhnlich schnell die Wohneinheiten errichtet wurden, unterstreicht auch die spätere Bautätigkeit der Fürther ARGE auf der Hardhöhe. Zwischen 1958 und 1966 konnte die Arbeitsgemeinschaft insgesamt 240 Wohnungen zu der neuen Reißbrett-Trabantenstadt beisteuern. Ab Mitte der 1970er Jahre wurde immer deutlicher, dass an weitere Neubauten vorerst nicht zu denken war: Der Hochzinsphase mit Darlehenskosten bis zu zehn Prozent pro Jahr folgte während der 1980er Jahre ein zunehmend üppiges Angebot auf dem Wohnungsmarkt, was Mieter zusehends wählerischer werden ließ.

Die umfassende Sanierung des Bestands – zunächst in der Südstadt, etwas später dann auf der Hardhöhe – forderte die Bündelung der wirtschaftlichen Kräfte der Arbeitsgemeinschaft. Die Gesellschafter konnten sich dennoch nicht dazu entschließen, die ARGE aufzulösen und den Wohnungsbestand untereinander aufzuteilen.

Der damalige ARGE-Geschäftsführer Helmut Schmid jedenfalls trat schon vergleichsweise früh dafür ein, den Zusammenschluss

nicht aufzulösen, sondern die Kräfte der Gesellschafter dort weiterhin zu bündeln, um das Unternehmen auf eine neue Ebene zu stellen. Längst habe die Arbeitsgemeinschaft ihre ursprünglichen Ziele erreicht und sich „zu einem soliden Wohnungsunternehmen mittlerer Größe entwickelt. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Gesellschaft auch heute noch der Unterstützung durch ihre Gesellschafter in gleichem Maße bedarf“, konstatierte Schmid 1968.

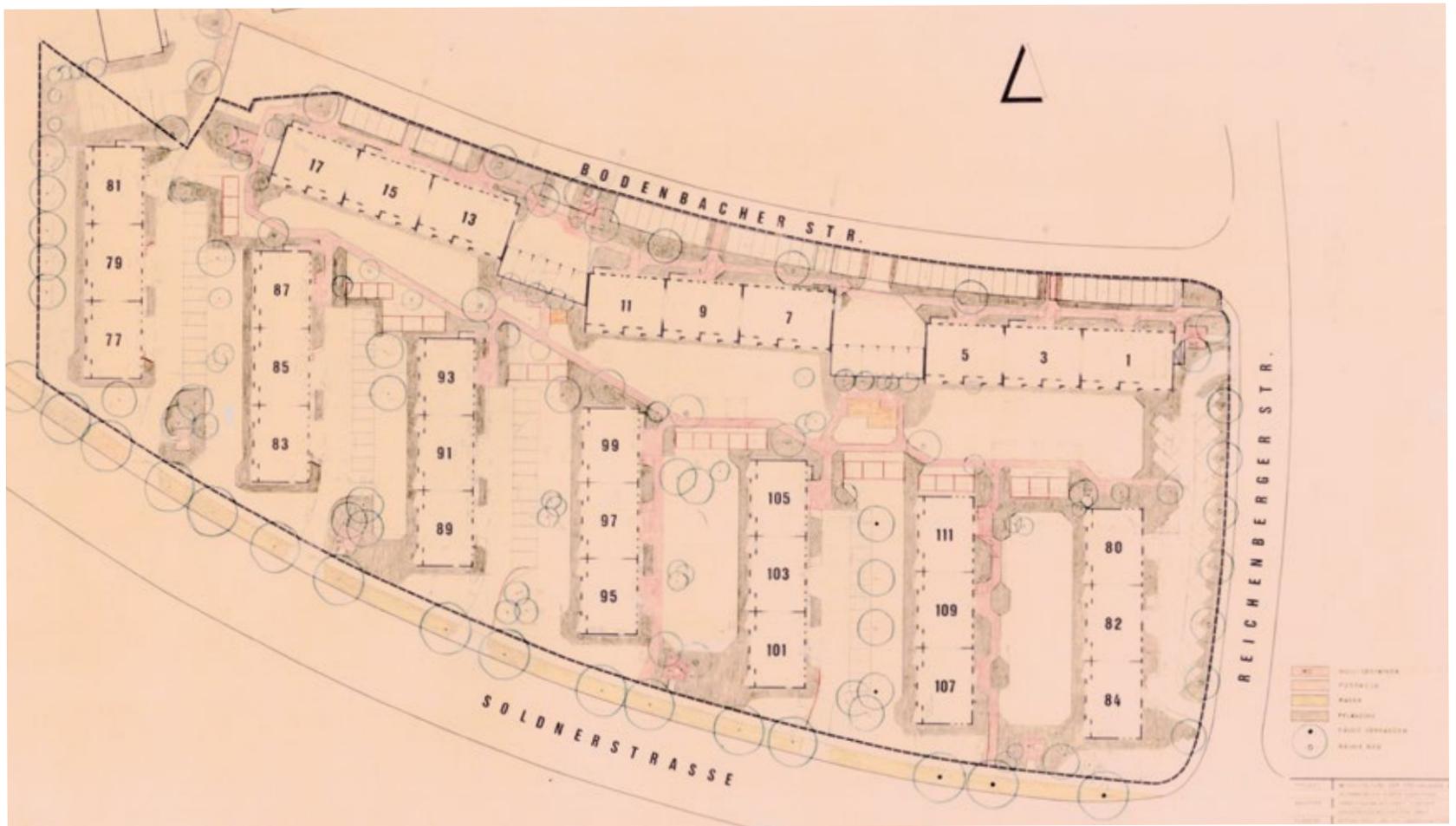
„Vom materiellen Standpunkt aus ist dies gewiß zu verneinen, aus wohnungswirtschaftlicher und genossenschaftlicher Sicht aber sollte eine weitere Solidarisierung, eine intensive Koordinierung, ein gemeinsames Denken und Handeln der Gesellschafter, in allen für die baugenossenschaftliche Entwicklung entscheidenden Fragen angestrebt werden. Auf diese Basis gestellt, würde die Gesellschaft über ihre Funktion als ausschließliche Arbeitsgemeinschaft mit bestimmter Zweckabsicht hinauswachsen.“²⁴

Auch die vier Gesellschafter sind sich bei dieser Frage im Rückblick weitgehend einig: Die Kooperation in der ARGE stärkt die Verbundenheit der vier Baugenossenschaften zueinander. Und sie bildet eine wichtige Ergänzung des genossenschaftlichen Angebots auf dem Fürther Wohnungsmarkt, das sich auch in der Zukunft immer wieder vergrößern wird.

Inzwischen ist die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften wieder aus ihrem Dornröschenschlaf erwacht. In einem Neubau an der Ecke Kaiserstraße/Leyher Straße wurden 2022 insgesamt 30 Wohnungen fertiggestellt und vermietet. In nächster Zukunft stehen umfassende Maßnahmen an,

um den gesamten Bestand nach und nach klimafit zu machen. „Wir wollen uns wie ein normales Wohnungsunternehmen weiterentwickeln“, unterstreicht der heutige ARGE-Geschäftsführer Frank Höppner. Und er hat bereits sehr konkrete Maßnahmen im Blick (vgl. dazu S. 94f.).





Kompakt und doch sehr aufgelockert und durchgrünt:

Dem Zeitgeist entsprechend, setzte die ARGE, auch bei der Planung für die Hardhöhe, auf zeitliche Bauformen.

GRUNDSTÜCKE DRINGEND GESUCHT

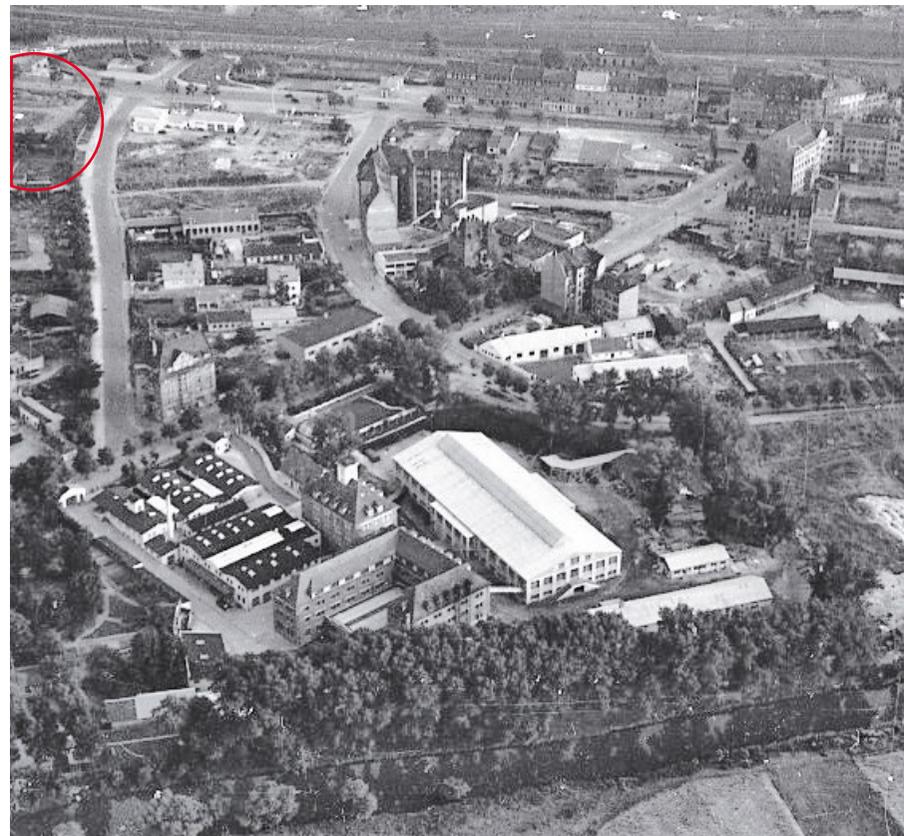
Wäre es nach der Arbeitsgemeinschaft und ihren vier Gesellschaftern gegangen, dann hätte die Neubautätigkeit unvermindert weitergehen können. Noch während der dritte Südstadt-Bauabschnitt seinem Abschluss zustrebte, erwarb das Unternehmen 1952 ein weiteres Baugrundstück mit 21.530 m² Fläche an der Quellenstraße (später: Ludwig-Quellen-Straße²⁵). Das Areal wurde zügig überplant, die Gesamtbebauung ausgearbeitet.

Dann jedoch verkündete das städtische Hochbauamt vollkommen unerwartet, dieses Grundstück könne nicht für sozialen Wohnungsbau verwendet werden, sondern sei für industrielle Zwecke zu nutzen.²⁶ Der Stadtrat zementierte dies mit einem entsprechenden Bebauungsplan, der eine ausschließlich gewerbliche Nutzung festschrieb. Sachwalter der ARGE-Organen verhandelten zäh mit Vertretern der Stadt Fürth – vergeblich.

Schließlich erklärte sich die ARGE zum Verkauf des Geländes an der Quellenstraße bereit, wenn die Stadt im Gegenzug ein vergleichbares Grundstück auf dem Areal des ehemaligen Fürther Industrie-flughafens auf der Hardhöhe abgeben würde, so wie es die städtische Bauverwaltung vorgeschlagen hatte. Dort sollte ja ab der zweiten Hälfte der 1950er Jahre der neue Stadtteil Hardhöhe entstehen (s. Seite 66 ff.).

Doch es dauerte nochmals rund fünf Jahre bis zur Umsetzung: Im Februar 1957 endlich konnte die ARGE das Gelände an der Quellenstraße an einen Grundstücksnachbarn, Emil Stahl²⁷, veräußern, der als Meistbietender dazu bereit war, 486.270 DM auf den Tisch zu legen.²⁸ So betrachtet, hatte sich die lange Wartezeit gelohnt. Denn gegenüber dem ursprünglichen Kaufpreis von 230.000 DM konnte die Arbeitsgemeinschaft, mit diesem Verkauf von Gewerbegrund, einen Gewinn von mehr als 100 Prozent erzielen.

Im Tausch gegen einen Teil dieses Kapitals, rund 140.000 Mark, übernahm die ARGE nun ein 18.440 qm großes Wohnbau-Grundstück auf der Hardhöhe. Für diese durchgrünte Reißbrett-Trabantenstadt hatte der Stadtrat bereits 1955 einen Bebauungsplan verabschiedet, der ausschließlich mehrgeschossige Wohngebäude vorsah. Denn die große Wohnungsnot in Fürth war längst nicht gebannt, die Stadt wollte so viel neuen Wohnraum schaffen wie irgend möglich.



Das Gewerbeareal an der Ludwig-Quellen-Straße (undatiertes Foto), die ganz links verläuft: Vorne ist die Firma Grundig zu sehen. Links von der Quellenstraße (roter Kreis) lag das Baugrundstück der ARGE.



Der Industrieflughafen auf der Hardhöhe

(freies Feld) musste Ende der 1950er Jahre dem neuen „Reißbrett-Stadtteil“ weichen. Gegenüberliegende Seite: Die Firma Emil Stahl nutzt bis heute das Grundstück an der Ludwig-Quellen-Straße, das sie 1957 von der ARGE erwarb.

Einem kurzfristigen schnellen Mietwohnungsbau stand jetzt freilich das Zweites Wohnungsbaugesetz entgegen, das der Bundestag im Juni 1956 beschlossen hatte (s. Seite 63 ff.). Nach dem Willen der Unionsgeführten Bundesregierung unter Konrad Adenauer wurde damit die Förderung von Wohneigentum in den Vordergrund gerückt, wovon in erster Linie Mittelschicht-Familien profitieren sollten. Die ARGE musste also weiter warten.

Eine andere Wahl hatte die Geschäftsführung nicht. Denn einerseits bestand die Stadt Fürth darauf, dass die Arbeitsgemeinschaft aus dem Erlös des Quellenstraße-Areals ein anderes Baugrundstück erwarb, notierte Geschäftsführer Hans Schmid im Geschäftsbericht für 1956. Denn immerhin hatte die Stadt den Kauf dieses Geländes nahe der Stadtgrenze im Jahr 1952 finanziell unterstützt.²⁹ Deshalb müsse „an den Neuerwerb der vorgenannten Grundstücksfläche

herangegangen werden“.³⁰ Andererseits zeigte die Stadt keinerlei Bestreben, Flächen für den Eigenheim-Bau auszuweisen, die ja dann für die Bekämpfung der breiten Wohnungsnot gefehlt hätten. Entsprechende Kauf-Bestrebungen der ARGE liefen also ins Leere.

„Wenn in den Städten, die von der Wohnungsnot noch am stärksten betroffen sind, nicht die entsprechenden Grundstücke erschlossen werden, so daß hierauf Familienheime und Kleinsiedlungen erstellt werden können, dann verlagert sich der Wohnbau immer mehr auf die Landbezirke“, skizzierte Geschäftsführer Schmid mit großem Weitblick die mittelfristigen Folgen dieser Bundespolitik.³¹ Und: „Die Auswirkung des zweiten Wohnungsbaugesetzes hat zur Folge, daß die Wohnungsnot in den Groß- und Industriestädten sich künftig nicht mehr mindert, sondern im Gegenteil steigert.“



DAS WOHNGLÜCK DER 1960ER JAHRE

SCHON WIEDER KALAMITÄTEN: DAS ZWEITE WOHNUNGSBAUGESETZ



Noch während die ARGE mitten in der Südstadt-Bebauung (das helle Areal im Bild hinten) steckte, ging die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus rapide zurück.

Schon sehr früh setzte die erste, 1949 gewählte Bundesregierung auf die Kräfte des Markts und des Privatkapitals. Bundeskanzler Konrad Adenauer konstatierte in seiner ersten Regierungserklärung am 20. September 1949: „Wir werden weiterhin dazu übergehen, durch entsprechende Lockerungsvorschriften der Raumbewirtschaftung und der Mietfestsetzung das Privatkapital für den Bau von Wohnungen wieder zu interessieren. Wenn es nicht gelingt, das Privatkapital für den Wohnungsbau zu interessieren, ist eine Lösung des Wohnungsproblems unmöglich.“¹

Zwar gab das Erste Wohnungsbaugesetz von 1950 sowohl Bund und Ländern als auch den Gemeinden vor, für breite Schichten der Bevölkerung Wohnraum zu schaffen. Doch schon in der ersten Hälfte der 1950er Jahre wurde dies

gleichsam durch die liberale Hintertür aufge- weicht: Obwohl das große Wohnungsproblem in der „BRD“ alles andere als gelöst war, sank die Förderquote der öffentlichen Hand kontinuierlich von Jahr zu Jahr: von rund 61 Prozent je Woh- neinheit im Stadtgebiet Fürth für 1953 auf gerade noch rund 27 Prozent im Jahr 1955.

So betrachtet, stellte das Wohnungsbau- und Fa- milienheimgesetz (kurz: Zweites Wohnungsbauge- setz), das der Bundestag im Juni 1956 beschloss, lediglich eine konsequente Fortsetzung dieser Bundespolitik dar. Schnell wurden dagegen erhebliche Vorbehalte von zahlreichen Seiten laut. Der Bundesrats-Ausschuss für Wiederaufbau und Wohnungswesen forderte die Streichung bzw. Änderung von rund 40 der 125 Paragraphen und empfahl die Einrichtung eines Vermittlungs-

Obwohl die Zahl der Autos in Deutschland um 1950 noch äußerst überschaubar war, wurden die Straßen selbst in vielen Wohngebieten – hier die schmucken ARGE-Wohnhäuser an der Erhard-Segitz-Straße – breit angelegt. Städtebauliche Proportionen als weise Vorahnung?





ausschusses. Auch mehrere Bundesländer legten Änderungsanträge vor, „die starke Kritik an dem neuen Gesetz erkennen lassen“.²

Der Deutsche Gewerkschaftsbund sah den sozialen Wohnungsbau durch das Gesetz sogar massiv gefährdet. Das, so die Befürchtung, würde wirtschaftlich schwächere Wohnungssuchende von der Vergabe von Neubauwohnungen de facto ausschließen. Die Fürther Baugenossenschaften schätzten die Folgen offenbar sehr ähnlich ein. Das Gesetz werde dazu führen, dass die Richtsatzmieten im sozialen Wohnungsbau von zuletzt bis zu 1,10 DM je Quadratmeter auf bis zu 1,80 DM/m² steigen würden, notierte ARGE-Geschäftsführer Hans Schmid. „Die Gefahr der Einschränkung des Bauvolumens im sozialen Wohnungsbau ist daher sehr naheliegend.“³

Das Gesetz kam trotzdem und stellte die ARGE vor ein Dilemma. Angesichts ihrer guten wirtschaftlichen Situation hätte die Gesellschaft aus dem Stand heraus auf ihrem Hardhöhe-Baugrund 48 Wohnungen in sechs Gebäuden errichten können. Doch mangels staatlicher Förderung hätten sich dort Mieten von mindestens 2,40 DM/m² für eine Zwei-Zimmer-Wohnung bzw. 2,45 DM/m² für drei Zimmer ergeben. Das würden sich nur „Familien mit sehr gutem Einkommen“ leisten können⁴, die nicht zur Zielgruppe der ARGE gehörten.

Die Gesellschaft verfügte also über ein baureifes Grundstück und ausreichend Eigenkapital, um endlich wieder zu bauen. Das blieb ihr aber vorerst verwehrt, weil die Bonner Regelungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes der Förderung privater Kaufeigenheime den Vorzug gaben – die für nicht wenige Familien mangels ausreichendem Eigenkapital schlicht nicht erreichbar waren.

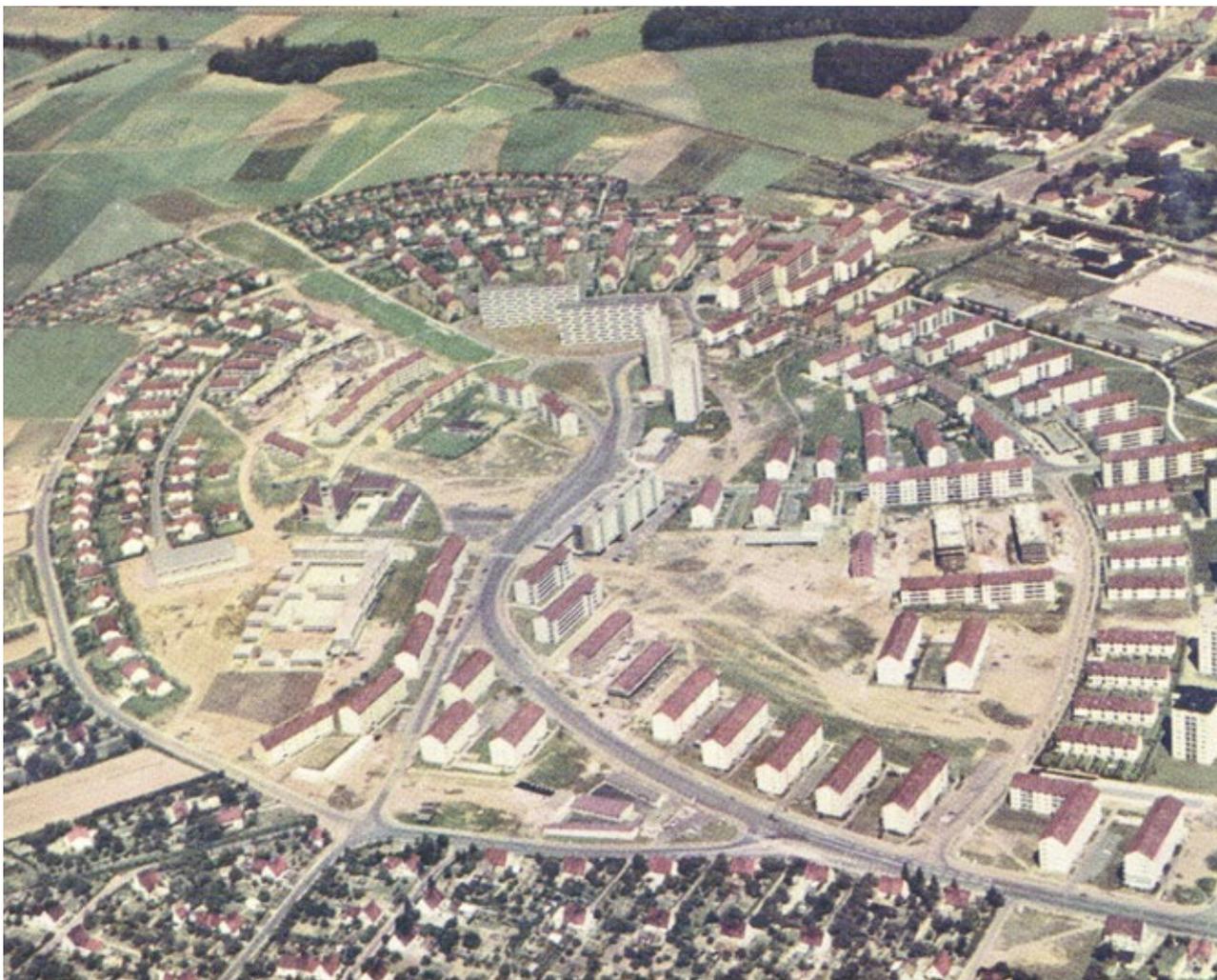
PER HÜRDENLAUF ZUR TRABANTENSTADT

Dieses Finanzierungsdilemma löste die Arbeitsgemeinschaft auf, indem sie sich immer neue Förderwege suchte. 1958 waren die vorbereitenden Bauarbeiten auf der Hardhöhe weitgehend abgeschlossen, der Wohnungsbau konnte eigentlich beginnen.

288 Wohnungen sah der Bebauungsplan auf dem ARGE-Grundstück, zwischen Soldner-, Bodenbacher- und Reichenberger Straße, zunächst vor. Anders als in der Südstadt, sollte sich die Realisierung hier allerdings als ein Hürdenlauf

erweisen, der sich über bald neun Jahre hinzog. Denn die sich allmählich überheizende Konjunktur verursachte zunehmend Lieferprobleme für Baumaterial und einen neuerlichen Mangel an Bau-Arbeitskräften. Die erhebliche Steigerung der Baukosten sowie der Grundstückspreise taten ein Übriges, um den Wohnungsbau zu erschweren.

Schon bald erkannte ARGE-Geschäftsführer Hans Schmidt – erneut sehr weitsichtig –, dass der ursprüngliche Zweck dieses Zusammenschlusses in absehbarer Zeit wegfallen würde. Letztlich müsse



Blick auf die Hardhöhe

während der 1960er Jahre: Deutlich sind noch letzte Freiflächen zu erkennen, die in den folgenden Jahren bebaut wurden.

damit auch ein „Umbau der betrieblichen Apparatur“ einhergehen, notierte Schmid, „und zwar dahingehend, daß sich die Arbeitsgemeinschaft künftig in der Hauptsache auf die Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes konzentrieren wird“.⁵

Zunächst aber galt es, die Bebauung des Hardhöhe-Areals in Angriff zu nehmen, zu deren Finanzierung das Unternehmen vielfältige Wege beschritt. Als erstes gelang es, für 24 Wohnungen Fördermittel des Bayerischen Notstandsprogramms zu akquirieren (Reichenberger Straße 80-84/ Bauzeitraum 1958-59). Dann wurden in Fürth ansässige Industrieunternehmen dazu motiviert, sich mit Arbeitgeber-Darlehen von 4000 DM je Wohnung zu engagieren (Soldnerstraße 107-111/1959).

Im Zuge des folgenden Bauabschnitts bat die ARGE ihre künftigen Nutzer um

Mieterdarlehen, und die Stadt Fürth gewährte Förderdarlehen (Soldnerstraße 89-93/1962-63). Mehrmals gelang es zudem, den Freistaat bzw. die Regierung von Mittelfranken von der Notwendigkeit zu überzeugen, die Bautätigkeit der Gesellschaft mit Zins- und Tilgungshilfen oder sogar zeitlich limitierten Anwendungszuschüssen zu unterstützen (Soldnerstraße 95-105/1960 oder Bodenbacher Straße 1-5/1965).

Natürlich waren die diversen Fördertöpfe jeweils mit Vergaberichtlinien verknüpft. So durften etwa in den Einheiten an der Reichenberger Straße ausschließlich Vertriebene und Kriegssachgeschädigte⁶, Familien mit mindestens drei Kindern sowie junge Familien oder Schwerkriegsbeschädigte unterkommen. Die Vermietung der ersten 24 Wohnungen an der Soldnerstraße wiederum war auf Fachkräfte aus Industrie und Handwerk beschränkt. Im Verlauf dieser rund neun Jahre



Aufgrund der immer restriktiveren Wohnungsbau-Förderung zog sich die Errichtung der ARGE-Wohnungen im neuen Stadtteil Hardhöhe über viele Jahre hin.

entstanden so nach und nach 240 Wohnungen und zwölf Garagen. Drei Viertel dieser Wohneinheiten hatten drei Zimmer, weil sich diese Größe als die gefragteste herauskristallisiert hatte. Dazu kamen 48 Zwei-Zimmer- sowie 12 Vier-Zimmer-Wohnungen. Sämtlichen Nutzern hatte die ARGE beheizte Badezimmer spendiert, ein Teil der Wohnungen verfügte bereits über Etagenheizungen. Auch Balkone bzw. Loggien gehörten zur Standardausstattung.

Die Gesamtinvestition erreichte rund acht Millionen DM. Zum Vergleich: Für die 359 Südstadt-Wohnungen nebst Ladengeschäften, Postamt und 18 Garagen hatte die Arbeitsgemeinschaft nur knapp vier Millionen DM aufbringen müssen, davon annähernd 600.000 DM aus Eigenmitteln.

Diese ganz erhebliche Steigerung der Herstellungskosten hatte verschiedene Ursachen. Die vielleicht gravierendsten fußen auf der vorübergehenden Hochzinspolitik der Bundesbank sowie einer Konjunkturüberhitzung Ende der 1950er/Anfang der 1960er Jahre.

Für die ARGE bedeutete dies, dass sich der Bau der 48 Wohnungen in den beiden Anwesen Soldnerstraße 95-99 und 101-105 nicht nur durch hohe Hypothekenzinsen verteuerte, sondern zudem durch ganz erhebliche Steigerungen der Baukosten belastet wurde. In der Konsequenz führte dies zu einer Kostenüberschreitung von insgesamt 50.000 DM in diesem Bauabschnitt sowie zu rund 25.000 DM Mehrkosten für das Anwesen Soldnerstraße 107-111.

1960 fällte das Stadtbauamt Fürth die Entscheidung, den Bebauungsplan für die Hardhöhe deutlich aufzulockern. Mit der Konsequenz, dass der Arbeits-



gemeinschaft nurmehr 240 statt der ursprünglich zugesagten 288 Wohneinheiten zugestanden wurden. Das kleine Entgegenkommen der Stadt, zusätzlich die Errichtung von 14 Garagen zu bewilligen, war aus Sicht des Unternehmens wenig hilfreich, zumal die Stadt auf das Ansinnen, der ARGE ein Ersatzgrundstück zu einem fairen Preis zur Verfügung zu stellen, nicht einmal ansatzweise einging.

Zudem setzte sich die ganz erhebliche Steigerung der Baukosten fort. 1963 musste das Unternehmen für den Bau einer durchschnittlichen Drei-Zimmer-

Wohnung bereits rund 40.000 DM aufbringen. Die Errichtung des Wohnanwesens Soldnerstraße 77-87 mit 48 Drei-Zimmer-Einheiten erforderte damit bereits mehr als 280.000 DM an Eigenmitteln – „ein Vielfaches dessen an Eigenleistung ... was im Jahr 1949 zur Gründung eines doch zumindest ansehnlichen Wohnungsunternehmens“ notwendig gewesen war.⁷

Der Realisierung der 24 Wohnungen in der Bodenbacher Straße 1-5 zwei Jahre später ging ein langwieriges Ringen um eine öffentliche Förderung mit der



Zeilige Baukörper ohne architektonische Schnörkel waren in der „BRD“ typisch für den Wohnungsbau der 1950 und 1960er Jahre. Es galt, möglichst viel kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Links Gebäude an der Soldnerstraße, rechts der Abzweig Reichenberger Straße.

Regierung von Mittelfranken einerseits und der Obersten Baubehörde in München andererseits voraus. Dank eines kleinen Husarenstücks gelang schließlich auch die Umsetzung des letzten Bauabschnitts: Für das Wohnhaus Bodenbacher Straße 7-11 konnte ARGE-Geschäftsführer Hans Schmid das Sanierungsprogramm für die Fürther Altstadt anzapfen; und in den Bau des Anwesens Bodenbacher Straße 13-17 flossen schließlich Fördermittel aus einem Programm zur Beseitigung von Baunotständen.

Am 1. Juni 1967 endlich war die Wohnbebauung Hardhöhe aus Sicht der ARGE abgeschlossen. Insgesamt 599 Wohnungen hatte das Unternehmen jetzt im Angebot. Angesichts

der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Unternehmensgründung gut 18 Jahre zuvor, war dies ein durchaus vorzeigbares Ergebnis.

DIE
ARGE
DAMALS UND
HEUTE



Was Jahrzehnte verändern können: Der kleine Milchprodukte-Laden (linkes Foto) zwischen den Häusern Buschingstraße 8 und 10 ist längst Vergangenheit und wurde in Garagen umgewandelt (unten).



Auch die Ecke Schwabacher-/Flößbastraße hat sich gewandelt. Das Drogerie-Geschäft (oben) musste dem Büro eines Versicherungsmaklers weichen (unten).

Augenfällig ist der Wandel vom „Damals“ zum „Heute“ in der Buschingstraße (Fotos oben und links), etwas weniger an der Ecke Schwabacher-/Kaiserstraße (kleine Bilder Mitte und rechts).





Zu ihrer Entstehungszeit um 1960 (Bild oben) dominierten die ARGE-Wohnhäuser an der Soldnerstraße (rechts die Hausnummern 101-105) den Blick. Gut sechs Jahrzehnte später (unten) ist alles grün eingewachsen.

Eigentlich sollten die „Lotter's Gärten“ gegen Ende der 1960er Jahre Wohnungen weichen. Doch die Verlegung der Kleingartenkolonie zog sich hin; letztlich wurde das inzwischen „Im Lottersgarten“ benannte Areal erst 2005/2006 vollständig überbaut.



FÜNF JAHRZEHNTE PAUSE



Nach der Fertigstellung der Bebauung auf der Hardhöhe 1967 blieb die ARGE nicht untätig. Schon bald wurden Gespräche und Verhandlungen nach allen Seiten hin geführt – immer wieder ergebnislos. Die projektierte Heilstättensiedlung mit ihren 424 Wohnungen beispielsweise wollte die Stadt Fürth am Ende doch lieber an die kommunale Wohnungsbautochter WBG abtreten.

Für das rund 18.000 m² umfassende Areal der „Lotter's Gärten“ bestand bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Doch die anstehende Verlegung der dortigen Kleingartenkolonie erwies sich als langwierig. Eine Reihe von Gesprächen mit privaten Grundstückseigentümern wiederum zeigte, dass deren Preisvorstellungen „so horrend [waren], daß die Grundstücke für eine Bebauung mit Sozialwohnungen ungeeignet gewesen wären“.⁸

Allein im Jahr 1970 verhandelte die ARGE über neun Baugrundstücke. Dazu gehörten der Kirchweihplatz in Burgfarnbach, ein Gelände aus dem Besitz der SpVgg Fürth, zwei Südstadt-Grundstücke, ein größeres Areal in Unterfürberg sowie ein riesiges Landwirtschaftsareal im Südwesten der Stadt. Alle Verhandlungen scheiterten: wegen der – aus Sicht der ARGE – inakzeptablen Preisvorstellungen der Anbieter oder an sehr unwirtschaftlichen Bebauungsmöglichkeiten.

1972 endlich schien der Durchbruch erreicht: Die Stadt Fürth verkaufte der ARGE einen rund 17.300 m² großen Teil des an der Würzburger Straße (Burgfarnbach) gelegenen „Schmalholz“-Areal. Gemeinsam mit dem Bauverein Fürth, der das Nachbargrundstück erworben hatte, entstand ein planerisches Grundkonzept, das für die Arbeitsgemeinschaft rund 160 Wohnungen



Über viele Jahre hinweg suchte die ARGE nach Bauplätzen. Das Kirchweingelände von Burgfarnbach rückte dabei vorübergehend in den Fokus ...

vorsah. Damit konnten spätestens Anfang 1974 die Bagger anrollen, so die Erwartung der Gesellschaft, zumal „die für eine Bautätigkeit größeren Umfang erforderlichen Eigenkapitalien zur Verfügung“ standen.⁹

Es kam anders. Das degressive Wohnungsbau-Fördersystem des Bundes und die inzwischen auf einem Maximum angelangte Hochzinsphase verteuerten das Bauen zusehends. Auf dem „Schmalholz“-Gelände hätte dies zu Neubaumieten von mindestens 8 DM je Quadratmeter Wohnfläche geführt – ein Preisniveau, das weit über dem Markt gelegen hätte: Ende 1975 erreichten die Monatsmieten im sozialen Wohnungsbau durchschnittlich 3,76 DM je Quadrat-

meter beziehungsweise 4,38 DM für nicht öffentlich geförderte Wohnungen bzw. 3,46 DM für Altbauten.¹⁰

Also sah sich die ARGE dazu gezwungen, dieses Bauprojekt bis auf Weiteres zurückzustellen. Die Stadt Fürth stimmte zu und legte den ohnehin noch ausstehenden Bebauungsplan für das Gelände vorerst auf Eis. Zunächst erwies sich die Entscheidung der Gesellschaft als kluger Schritt. Zum einen, weil die Zahl der Einwohner in Fürth schon seit Jahren kontinuierlich sank. Das hätte die Wohnungen im „Schmalholz“ wohl auf längere Zeit unvermietbar gemacht. Zum anderen hatte die ARGE ohne Neubautätigkeit deutlich mehr Kapital zur Verfügung, um die umfassende

... ebenso wie das „Schmalholz“-Areal.
Alle Bemühungen erwiesen sich jedoch als vergeblich.

Modernisierung des Bestands voranzutreiben. Angesichts deutlich zunehmender Ansprüche der Wohnungssuchenden wären diese Einheiten sonst früher oder später nicht mehr marktfähig gewesen.

Anfang der 1980er Jahre wurde es für die ARGE wieder zunehmend interessanter, neue Wohnungen zu errichten. Denn durch die Modernisierung des Südstadt-Bestands, der die Zusammenlegung zahlreicher Wohneinheiten notwendig gemacht hatte, hatte die Gesellschaft eine erhebliche Zahl von Wohnungen verloren.

Vor diesem Hintergrund fragte die Arbeitsgemeinschaft schon Mitte 1978 schriftlich bei der Stadt Fürth an, ob diese „überhaupt bereit und in der Lage sei,

ihren Verpflichtungen aus der Kaufurkunde zu entsprechen“.¹¹ Denn der Kaufvertrag für das Areal in Burgfarnbach garantierte: „Das Grundstück ist Bauland und die Stadt Fürth leistet dafür Gewähr, daß der Käufer das Kaufgrundstück im Rahmen der Bebauungsvorschriften (Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanentwurf der Stadt Fürth) bebauen kann.“

Die Stadt Fürth reagierte – nach einem halben Jahr und avisierte ein klärendes Gespräch, das trotz des mehrfachen Drängens der beiden Bauträger, ARGE und Bauverein Fürth, erst drei Jahre später stattfinden sollte. Jetzt plötzlich lehnte die Stadt die Bebauung des „Schmalholz“-Geländes rundweg ab. Der Anspruch der Arbeitsgemeinschaft



Auch der Farrnbachgrund bei Burgfarnbach wäre aus Sicht der Arbeitsgemeinschaft für den Wohnungsbau durchaus in Frage gekommen.



auf einen Bebauungsplan sei verjährt, zudem sei die Geschäftsgrundlage inzwischen weggefallen, behaupteten die städtischen Vertreter.

Tatsächlich hatte die Kommune nämlich zwischenzeitlich in Erfahrung gebracht, dass die Regierung von Mittelfranken als Aufsichtsbehörde einem Bebauungsplan für dieses Areal nicht zustimmen wollte. Trotzdem fand sich die Stadt Fürth nicht dazu bereit, das für die ARGE somit nutzlose Waldgelände zurückzukaufen – die Arbeitsgemeinschaft reichte im April 1983 eine Schadenersatzklage gegen die Stadt über 4,5 Millionen DM ein.

Nach einem Teilerfolg in erster Instanz schlossen die Parteien vor dem Oberlandesgericht schließlich einen Vergleich: Die Stadt Fürth kaufte das Grundstück für 2 Millionen DM zurück. Damit wurde

der ursprüngliche Kaufpreis mit netto 5,5 Prozent jährlich – insgesamt also 960.000 DM – verzinst. Angesichts der Modernisierungsaufgaben kam dieser Mittelzufluss dem Unternehmen sehr gelegen. Allerdings stand die ARGE nun wieder ohne Bauland da.

Derweil nahmen die Wohnungs-Engpässe in den Ballungsräumen der Bundesrepublik gegen Ende der 1980er Jahre stetig zu, weil die Bundesregierung den sozialen Wohnungsbau seit Jahrzehnten immer weiter heruntergefahren hatte. Zudem wanderten aus der „DDR“ sowie aus Osteuropa immer mehr Aus- und Umsiedler in die Bundesrepublik ein.

Also bemühte sich die ARGE wieder um Bauland, interessierte sich für ein städtisches Grundstück an der Heilstättenstraße (Oberfürberg) sowie für eine Teilfläche eines landwirtschaftlichen Areals im Stadtwesten, das dem Bauverein gehörte. Die Stadt lehnte Anfang der 1990er Jahre einen Verkauf an die Arbeitsgemeinschaft ebenso ab wie die Ausweisung des Areals in Oberfürberg als Bauland.

Rückblickend betrachtet, war dies wohl eine glückliche Entwicklung für das Unternehmen. Denn bis zur Mitte der 1990er Jahre entwickelte sich die Fürther Wohnungssituation wieder zu einem ausgeprägten Mietermarkt. Rund 3000 Einheiten befanden sich jetzt im Bau; zu allem Überfluss bot der Bund auch noch die 1424 Wohnungen der ehemaligen in Weikershof gelegenen Kalb-Housing-Area der US-Armee zum Kauf an.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Arbeitsgemeinschaft diskutierten darüber und entschieden, sich in der Kalb-Housing-Area nicht zu engagieren. Denn nicht zuletzt hätte der recht marode Zustand der Außenanlagen ganz erhebliche Investitionen erfordert, auch waren das Vermietungs- sowie das



Heute ist das „Schmalholz“ (Bildvordergrund) zu einem Wäldchen zusammen geschmolzen, an das der Mensch nah herangerückt ist.

Bewirtschaftungsrisiko aus Sicht des Unternehmens einfach zu hoch.

Ende Juni 1997 ging Helmut Schmid in den wohlverdienten Ruhestand. Unter seinem Nachfolger Benno Ulrich gerieten die Themen Grundstückssuche und Neubautätigkeit nun vollends aus dem Fokus. Stattdessen konzentrierte sich die Arbeitsgemeinschaft auf die schrittweise Sanierung ihres Bestands. Deren Fortschritte erhielten in den Geschäftsberichten über Jahre hinweg breiten Raum.

1967 hatte die ARGE ihren bis dato letzten Neubau auf der Hardhöhe abgeschlossen. Die folgende Pause sollte sich über 50 Jahre hinziehen. Am 8. Mai 2017 schloss Frank Höppner, der die Geschicke des Unternehmens seit Juli 2014 leitet, den Kaufvertrag für ein 1100 qm großes, unbebautes Grundstück an der Kaiserstraße (Südstadt), das auf dem freien Markt angeboten worden war.

Die Geschäftsführung wollte die gerade sehr günstigen Rahmenbedingungen im Bau nutzen und machte Tempo. Die Aufträge für die Planungen waren bereits vergeben, die Abstimmungsgespräche mit der Stadt Fürth liefen und bis Ende 2018 sollte der Bauantrag eingereicht werden. „Das geplante Bauvorhaben – das erste seit 1967 – zeigt den neuen Stellenwert des Neubaus“, unterstrich Höppner die neuen Ziele des Unternehmens.¹²

Im Frühjahr 2020 rollten die Bagger an – just zu Beginn der Corona-Pandemie, die zu enormen Schwierigkeiten führte: Organisatorische Herausforderungen sowie Personal- und Lieferengpässe unter den Handwerksbetrieben erforderten immer aufs Neue die Anpassung des Bauzeitenplans für die 30 Wohnungen mit zusammen 2315 m² Wohnfläche. Doch trotz aller Widerstände konnten die ersten Einheiten Anfang April 2022 bezogen werden.

**JETZT WIRD
RUNDERNEUERT**

DIE SÜDSTADT ALS „MODERNISIERUNGSZONE“

Kaum war die Bebauung des ARGE-Areals auf der Hardhöhe abgeschlossen, da zogen erste dunkle Wolken am Wohnungsmarkt-Horizont auf. Ende der 1960er Jahre galt die Wohnungsnot in der jungen Bundesrepublik zwar als weitgehend gebannt. Allerdings wuchsen mit dem allmählich zunehmenden Wohlstand auch die Ansprüche vieler Wohnungssuchender an die Ausstattung ihrer vier Wände.

Dies machte es zunehmend schwieriger, die 359 Wohnungen in der Südstadt, die die Gesellschaft ja innerhalb von nur drei Jahren errichtet hatte, nach dem Auszug bisheriger Nutzer neu zu vermieten. Aber auch die Ladengeschäfte, deren Zuschnitt und Ausstattung auf dem Stand ihrer Entstehungszeit stehen geblieben war, bedurften schnellstmöglich der Anpassung an moderne Erfordernisse.

Hinzu kamen teils ganz erhebliche Preissprünge für den Frischwasserbezug und die Abwasserbeseitigung (plus 28 Prozent). Die Stadt Fürth erhöhte den Grundsteuer-Hebesatz um ein Fünftel, auf 300 Prozent. Strompreis und Kaminkehrer-Gebühren verteuerten sich. Ja, die ARGE musste sogar die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aufgrund rechtlicher Änderungen neu kalkulieren – und natürlich erhöhen.

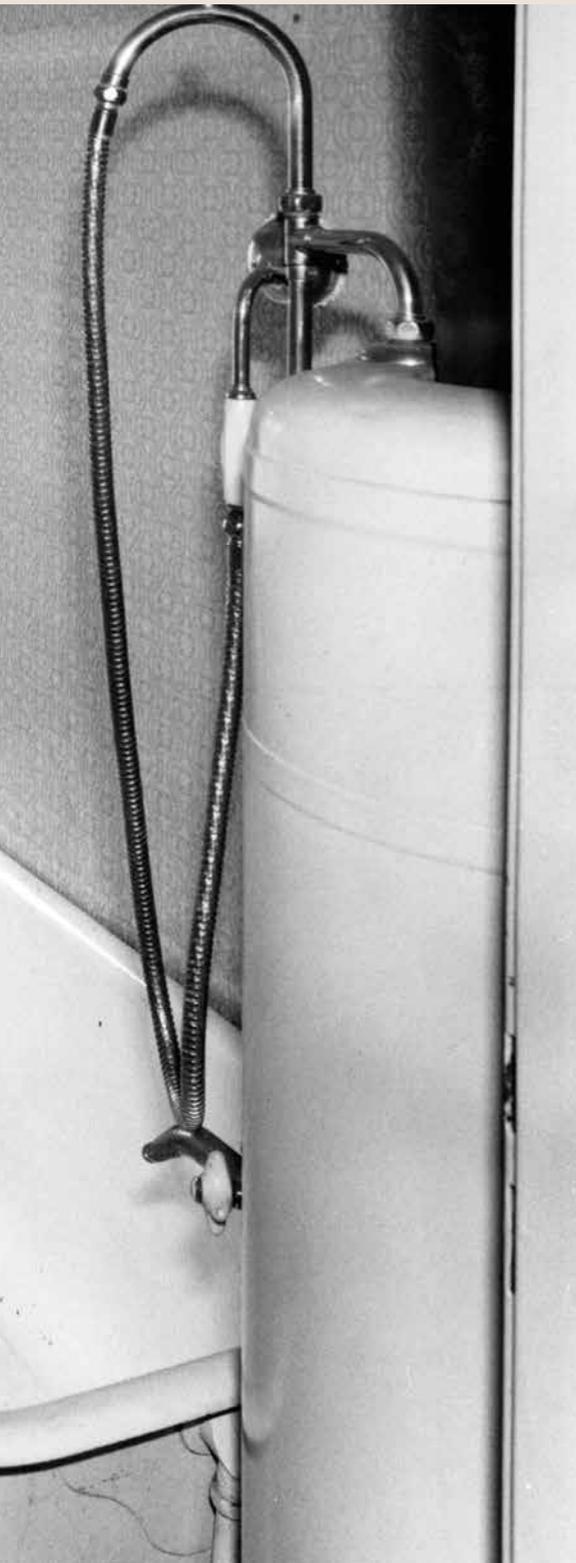


Der Sanierungsbedarf in der Südstadt war nicht mehr zu übersehen. Das Unternehmen nutzte dies, um den Wohnungen größere, modernere Zuschnitte zu verleihen.

Zu allem Überfluss verordnete das „Gesetz zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaus“ den betroffenen Wohnungsunternehmen eine Zinserhöhung für öffentliche Baudarlehen von bislang null auf nun bis zu vier Prozent.

Mit solch „altertümlichen“ Bädern waren Wohnungen in den 1970er Jahren schwer bis gar nicht mehr vermietbar. So wurde es für die ARGE höchste Zeit, ihren Südstadt-Bestand zu modernisieren.





Die Folge war, dass sich die Arbeitsgemeinschaft 1968 dazu gezwungen sah, binnen kürzester Zeit die Bruttomieten fast aller Bestandseinheiten teils mehrfach zu erhöhen. Allein zwischen Juni und Dezember verteuerten sich dadurch 527 der insgesamt 599 ARGE-Einheiten um durchschnittlich 22,7 Prozent. Angesichts der vergleichsweise schlechten Wohnqualität, vor allem bei den Einheiten aus der unmittelbaren Nachkriegszeit, hatten Geschäftsführung und Aufsichtsrat größte Bedenken hinsichtlich der künftigen Vermietbarkeit – zumal die Fluktuation in diesem Bestand inzwischen rapide zunahm.¹

Während ab 1969/70 bereits die ersten Ladengeschäfte (u.a. ein Friseursalon an der Kaiserstraße, eine Metzgerei an der Schwabacher Straße oder die Räume einer Poststelle an der Ecke Busching-/Kaiserstraße) auf einen aktuellen Stand gebracht wurden, setzten sich die Verantwortlichen der ARGE mit der Sanierung des Südstadt-Bestands auseinander.

Schnell wurde dabei deutlich, dass es dort tiefgreifender Veränderungen bedurfte, um diese bis 1952 errichteten Wohnungen zu modernisieren. Der Strauß der Probleme reichte von teils sehr mangelhafter Bauausführung über eine inzwischen mehr als unzureichende Elektro- und Sanitärausstattung bis zu stark beeinträchtigten Heizmöglich-

keiten, die den ungenügenden Kaminen geschuldet waren.

Nicht zuletzt war der gesamte Südstadt-Bestand, den Nachkriegs-Verhältnissen entsprechend, mit Kleinstwohnungen ausgelegt. Rund ein Drittel der Einheiten bot im Schnitt sogar nur 40 m² Wohnfläche. An eine klare Trennung von Küchenarbeit, Wohnen und Schlafen, wie es zu Beginn der 1970er Jahre in der Bundesrepublik längst als Standard galt, war hier nicht zu denken.

Eine Modernisierung „an Haupt und Gliedern“², mit Veränderungen fast aller Wohnungsgrundrisse, war damit unausweichlich. In knapp 90 Prozent des Südstadt-Bestands musste man dafür die Mittelwohnung auflösen und deren Fläche auf die jeweils angrenzenden Außenwohnungen aufteilen. Das allerdings sollte den Verlust von 100 der ursprünglich 359 Einheiten zur Folge haben.

Neben den Grundriss-Veränderungen erforderte dieses Projekt vor allem die Erneuerung von Fenstern, Fußböden und Türen, der gesamten Elektro- und Sanitärinstallation sowie nicht zuletzt den nachträglichen Einbau von Zentralheizungen. Die Gesamtkosten dafür waren „so enorm, daß sie die unternehmenseigene Finanzkraft bei weitem überfordern“, resümierte Geschäftsführer Helmut Schmid.³

Zur Finanzierung das eine oder andere Darlehen am Kapitalmarkt aufzunehmen, verbot sich: Der daraus entstehende Zinsaufwand würde die Mieten der betreffenden Wohnungen deutlich in die Höhe schnellen lassen. Zudem hatte die ARGE keine belastungsfreien Immobilien, die als Pfandobjekte neuer Darlehen dienen konnten. Um dieses Mammut-Projekt wirtschaftlich stemmen zu können, benötigte die Gesellschaft also öffentliche Mittel.

Geschäftsführer Helmut Schmid gelang es, den Südstadt-Bestand als förderfähige Modernisierungszone in das „Bund-Länder-Modernisierungsprogramm“ von 1974 aufnehmen zu lassen. Im Jahr darauf konnten über das Förderprogramm sogar Wohnwertverbesserungen durch Teilung oder Zusammenlegung von Räumen als „besonders förderungswürdig“ eingestuft werden⁴, so dass die ARGE den ersten Modernisierungsabschnitt in Angriff nehmen konnte.

Die Mieter von 91 Kleinstwohnungen in der Busching-, der Erhard-Segitz- und der Kaiserstraße sollten baldmöglichst umgesetzt und diese Einheiten zu 62 zeitgemäßen Wohnungen zusammengelegt sowie umfassend saniert werden. Denn dieser erste Nachkriegs-Bauabschnitt war ausschließlich mit Trümmerschutt für Notwohnungen errichtet worden.⁵

Der Kostenaufwand war gewaltig. Schon der erste Sanierungsabschnitt verschlang rund 50.000 DM pro Wohnung, konstatierte Geschäftsführer Helmut Schmid sorgenvoll. Denn hochgerechnet auf den gesamten Südstadt-Bestand bedeutete dies einen Gesamtaufwand von mindestens 12,5 Millionen DM – eine „horrende Summe“⁶, so Schmid: Die Bilanzsumme der Arbeitsgemeinschaft lag im Jahr 1977 bei 14,1 Millionen DM.

Und die Kosten stiegen weiter rapide an. 1980 musste die Gesellschaft bereits rund 66.000 DM je Wohnung aufwenden, der Eigenanteil an der Finanzierung stieg damit beträchtlich. Daher sahen sich die vier ARGE-Gesellschafter dazu gezwungen, das Stammkapital der Gesellschaft um 600.000 DM auf 1,59 Millionen DM aufzustocken. Obwohl der Aufwand bis 1984 auf rund 80.000 DM je Einheit kletterte, gelang es, bis dahin knapp 70 Prozent des Südstadt-Bestands zu sanieren.

Weißer Schick und Einbauschränke (linke Seite) galten in den 1960er Jahren noch als zeitgemäß. Auch die ursprünglichen Südstadt-Küchen (rechte Seite) waren um 1970 vollkommen aus der Zeit gefallen.





Ab dem Frühjahr 1992 wurden die Hardhöhe-Wohnungen der ARGE modernisiert – erneut eine Herkules-Aufgabe.

Insgesamt waren bereits rund 11 Millionen DM an Kosten aufgelaufen, zu deren Deckung das Unternehmen etwa sechs Millionen – also stolze 54,5 Prozent – aus Eigenmitteln beigesteuert hatte. Eine gewaltige Leistung, die die Gesellschaft praktisch an den Rand ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten brachte, zumal die Geschäftsführung die Mieterhöhungen für die grundsanierten Wohnungen auf maximal zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche beschränkte.

Bei Licht betrachtet, kamen da die 2 Millionen Euro der Stadt Fürth für die Rücknahme des „Schmalholz“-Areal (s. S. 78) gerade recht. Zwar ergaben sich nun einige Unwägbarkeiten, was das künftige Volumen der steuerlichen Abschreibung für die Modernisierungen betraf. Aufgrund des Zuzugs von Aus- und Umsiedlern aus dem DDR-Gebiet bzw. aus Osteuropa allerdings suchten inzwi-

schen wieder deutlich mehr Menschen nach einer Wohnung. In Fürth schlug sich das bald schon als „Übernachfrage nach Wohnraum“ nieder⁷ sowie in einer fast schlagartigen Halbierung der Fluktuationsrate im Bestand der ARGE.

1989 war die Sanierung auch der letzten 36 Nachkriegs-Wohnungen im Anwesen Schwabacher Straße 167-171 vollbracht. Endgültig abschließen konnte das Unternehmen dieses Mammut-Projekt aber erst 1991 mit der Erneuerung des Fassadenputzes an zehn Wohngebäuden zwischen Busching- und Schwabacher-, Flößbau- und Kaiserstraße. Rund 22 Millionen DM hatte die Intensivmodernisierung der ehemaligen Notwohnungen verschlungen, hielt ARGE-Geschäftsführer Helmut Schmid am Ende fest. Das entsprach fast schon der Bilanzsumme der Gesellschaft des Jahres 1991 in Höhe von rund 25,3 Millionen DM.



HARDHÖHE: FRISCHER GLANZ IN ETAPPEN

Das Sanierungsprogramm in der Südstadt war kaum abgeschlossen, da wurde der Erneuerungsbedarf des ARGE-Bestands auf der Hardhöhe allmählich unübersehbar. Die zehn zwischen 1958 und 1967 errichteten Gebäude waren in die Jahre gekommen.

Es galt, die Innenausstattung von 240 Wohnungen zu modernisieren, u.a. also Bäder und Sanitärinstallationen zu erneuern, Elektroleitungen auszutauschen, Strom in die Kellerabteile zu legen und Gegensprechanlagen einzubauen. Nicht zuletzt wurden überall moderne Isolierglasfenster eingesetzt, die Gebäude mit Wärmedämm-Verbundsystemen verkleidet, die Dächer gedämmt und neu eingedeckt sowie Eingangstüren und Briefkastenanlagen modernisiert.

Dazu kamen zahllose kleinere Projekte, angefangen vom Austausch aller Wohnungs-Innentüren und der Anbringung von Balkonmarkisen über Betonsanierungen, Treppenhausanstriche und neue Treppenläufe bis hin zur Dämmung von Kellerdecken, der Anbringung neuer Dachrinnen nebst Fallrohren oder der gärtnerischen Wiederherstellung der Außenanlagen.

Als Vorteil erwies sich jetzt, dass die Gesellschaft die ursprünglichen Mehrraumluft-Gasöfen in den 240 Wohnungen bereits 1975 gegen

moderne Gaszentralheizungen ausgetauscht hatte. Eine 1,2 Millionen teure Aktion, die nicht ganz freiwillig in die Wege geleitet worden war. Denn immer wieder waren in den Jahren zuvor Verbrennungsgase aus den Wohnungsöfen einer ganzen Reihe von Wohnungen in deren Zimmer gedrungen.

Ausgelöst hatten dies die Winde auf der vergleichsweise hoch gelegenen Hardhöhe sowie die Nord-Süd-Ausrichtung der ARGE-Anwesen. Dieses Zusammenspiel führte ständig zu Windturbulenzen, die einen Rückstau der Verbrennungsgase in den Schornsteinen und damit eine unvollständige Gasverbrennung in den Wohnungs-Gasöfen verursachten.

Weder die Umlegung von Feuerstellen noch die Montage von Kaminaufsätzen oder die Kaminreinigung in sehr kurzen Zeitabständen brachten irgendeinen Effekt. Im Gegenteil entwickelte sich die Situation zunehmend „zu einem ernststen Problem für die Gesundheit unserer Mieterschaft“, musste Geschäftsführer Helmut Schmid schließlich feststellen.⁸ Anfang 1976 endlich konnte die Gesellschaft den kostenintensiven Heizungseinbau in Angriff nehmen und noch im selben Jahr vollenden.

Im Frühjahr 1992 nun begannen die Modernisierungen mit dem Anwesen Reichenberger Straße 80-82.



In den 1990er Jahren wurde der Bestand auf der Hardhöhe umfassend saniert.

Die Geschäftsführung wollte das Projekt zügig durchziehen und bis 2003 abschließen. Doch die erneut immensen Gesamtkosten zwangen das Unternehmen dazu, diese umfassende Sanierung in zahlreiche kleinere Bauabschnitte aufzuteilen. Mehrfach musste das Projekt zudem für ein Jahr ausgesetzt werden.

Dafür ging die ARGE ab 2005 dazu über, in den Bädern, neben (ausgetauschten) Badewannen auch Duschen einzubauen. Für viele ältere Mieter war es nämlich schwer bis unmöglich geworden, in eine Badewanne zu steigen. Und der größte Teil der jüngeren Bewohner bevorzugte es inzwischen ohnehin, zu duschen. Überdies erhielten die Wohnungen neue Balkone, die vorgebaut wurden und damit größer waren als ihre Vorgänger.

Letztlich zog sich das Projekt bis ins Jahr 2019 hin, in dessen Verlauf das bereits 2001 in weiten Teilen sanierte Anwesen Soldnerstraße 77-81 abschließend eine Dämmung der Kellerdecke erhielt, während die

Kellerabteile mit Wand- und Deckenleuchten sowie je einer Steckdose ausgestattet wurden.

So „ganz nebenbei“ trieb die Gesellschaft übrigens erneute Modernisierungsmaßnahmen in der Südstadt voran. Etliche der Anwesen in der Buschingstraße, der Erhard-Segitz-Straße, der Kaiser- oder der Flößbaustraße wurden u.a. mit einem Vollwärmeschutz verkleidet. Neben neuen Haustüren und Briefkastenanlagen erhielten etliche Wohnungen nun erstmals Balkone sowie Gegensprechanlagen, schließlich wurden die Dächer neu eingedeckt.

Drei Geschäftsführer beschäftigte dieses Mammut-Projekt: Helmut Schmid, der die Aufgaben zum 1. Juli 1997 an Benno Ulrich übergab. Zum 1. Juli 2014 folgte der heutige ARGE-Geschäftsführer, Frank Höppner, nach. Unter dem Strich investierte die ARGE zwischen 1992 und 2019 mehr als 19 Millionen Euro in den Bestand.⁹ Zum Vergleich: Die Bilanzsumme des Jahres 2023 lag bei 23,4 Millionen Euro.





Im Bereich der Soldnerstraße lief das Sanierungsprogramm 2014 an. Das Ergebnis darf man als modern und gelungen bezeichnen.

EXKURS: HIER TANKEN MIETER SONNEN-STROM

Strom vom eigenen Hausdach – ideal für Häusle-Besitzer, aber für Mieter? Bei der ARGE durchaus. Die beiden ersten Photovoltaik-Anlagen ließ das Unternehmen im Jahr 2015 an der Soldnerstraße (Hardhöhe) installieren. Die betreffenden Anwesen, mit zusammen knapp 50 Wohneinheiten, wurden gerade runderneuert – eine ideale Gelegenheit, um die für die Sanierung aufgestellten Baugerüste zur Installation der Photovoltaik-Module zu nutzen.

Seither hat sich der Photovoltaik-Park des Unternehmens auf stolze 25 Anlagen erweitert. Deren Anschlusswert addiert sich auf gut 450 Kilowatt-Peak – fast die Hälfte der Leistung, die der Solarberg in Fürth-Atzenhof liefern kann.

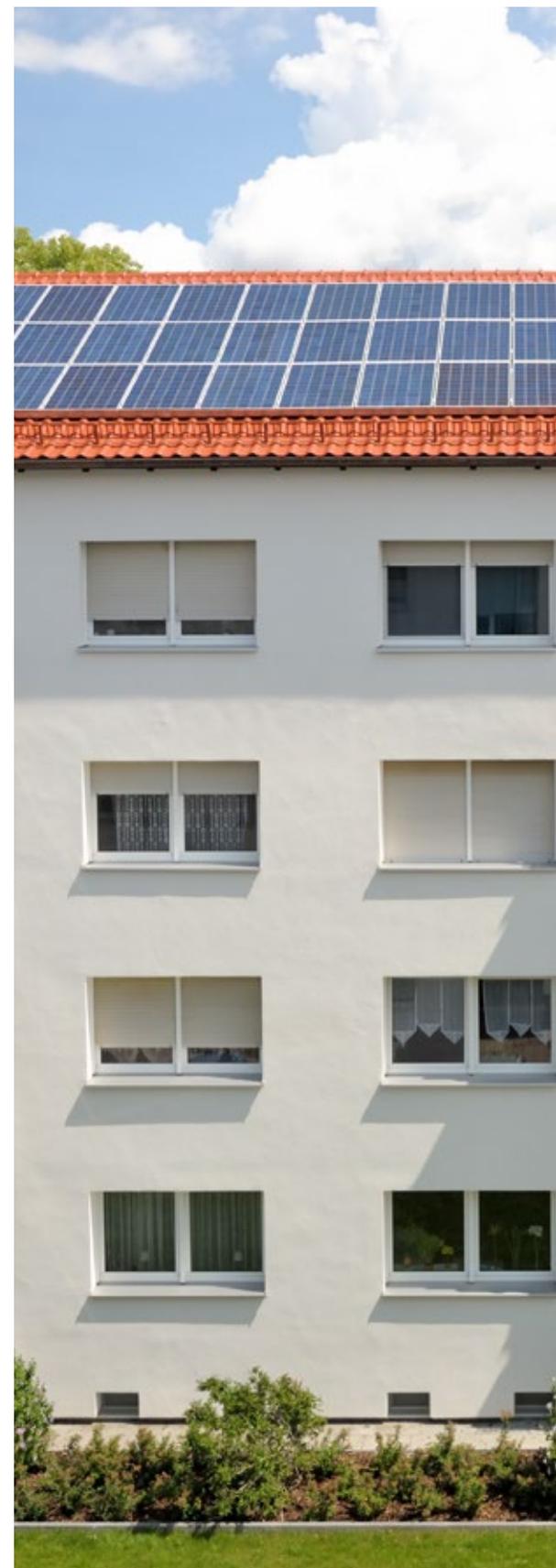
Genau genommen begann die Sonnenstrom-Geschichte bereits im Juli 2012. Gemeinsam mit den Baugenossenschaften Volkswohl, Eigenes Heim und Fürth-Oberasbach gründete die Arbeitsgemeinschaft die „Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“. Kernziel war es, mit Photovoltaik-Anlagen auf den jeweils eigenen Wohnanwesen möglichst viel erneuerbare Energie zu produzieren und sie ins Stromnetz einzuspeisen. Damit wollte man den bundesweiten Ausbau der Erneuerbaren unterstützen.

Auch der „Mieterstrom“-Gedanke gehörte von Beginn an zu den

Zielen; die Umsetzung konnte die Gesellschaft aber erst geraume Zeit später in Angriff nehmen: Die Wohnungsnutzer aller mit einer PV-Anlage ausgestatteten Gebäude können heute kostengünstigen und nachhaltigen Mieterstrom aus diesen Anlagen beziehen.

Den Energieversorger Infra Fürth GmbH holten die „Solarpark“-Gründer über die Infra new energy GmbH mit ins Boot. Diese Infra-Tochter stellt seither das fachliche Management und sichert die Netzeinspeisung von überschüssigem Strom, der nicht von den Hausbewohnern genutzt wird. Gleichzeitig garantiert sie, dass die Mieter nicht nur Solarstrom vom „eigenen“ Dach nutzen können, sondern auch aus dem Stromnetz der Infra Fürth nahtlos versorgt werden, wenn die Photovoltaik-Anlagen gerade nicht genügend oder gar keinen Strom liefern.

Kein Mieter ist gezwungen, denn seit der Liberalisierung des deutschen Strommarkts vor rund 25 Jahren, kann jeder Privathaushalt in Deutschland frei entscheiden, von welchem Anbieter er seinen elektrischen Strom beziehen möchte. Solarstrom allerdings zahlt sich aus: Aktuell verrechnet die Infra dafür fünf Cent weniger pro Kilowattstunde (kWh) als im günstigsten Privatkundentarif, sagt Dr. Clemens Bloß, Geschäftsführer der Infra new energy GmbH.



Nachhaltig und für die Mieter kostengünstiger: Photovoltaik-Strom vom eigenen Hausdach.



Ein Rechenexempel: Rund 3500 kWh Strom verbraucht in Deutschland ein durchschnittlicher Drei-Personen-Haushalt pro Jahr. Wenn nun beispielsweise ein Drittel davon Solarstrom aus einer ARGE-Anlage ist, spart der Haushalt fast 60 Euro im Jahr. Und das nur für eine Unterschrift unter den „partnerstrom“-Tarifvertrag der Infra new energy. Die genaue Höhe der Ersparnis variiert natürlich, da sie vom individuellen Volumen sowie der Tageszeit des Stromverbrauchs im jeweiligen Haushalt abhängt.

Diesen Vorteil nutzt inzwischen mehr als jeder zweite Haushalt der vier Wohnungsunternehmen mit PV-Anlage auf dem Dach. Aus technischen Gründen werden die anderen Wohnungen zwar ebenfalls mit Solarstrom versorgt, deren Mieter zahlen dafür aber die Kilowatt-Preise eines der normalen Infra-Tarife.

Durchschnittlich 30 bis 40 Prozent des Sonnenstroms würden in den Wohngebäuden selbst verbraucht, sagt Geschäftsführer Dr. Bloß. In manchen Anwesen der vier Wohnungsunternehmen erreicht die Eigenverbrauchsquote sogar mehr als 80 Prozent. Die Unabhängigkeit vom Energieversorger (Autarkiegrad) liegt um die 50 Prozent – ein recht akzeptabler Wert.

Den Einsatz der vier „Solarpark“-Gesellschafter für die Produktion regenerativer Energien würdigte die Stadt Fürth bereits 2013 mit

dem Solarpreis. 2015 erhielt die Solarpark GmbH den Fürther Solar- und Klimaschutzpreis für das bereits angesprochene Mieterstrommodell „partnerstrom“.

Der Ausbau des Sonnenstrom-Angebots soll weitergehen – immer auf Dächern, die sich zum Beispiel wegen anstehender Gebäudesanierungen gerade anbieten. Auch Neubauten stoßen zum Solarpark hinzu, zuletzt das Volkswahl-Anwesen in Zirndorf-Leichendorf, dessen Wohnungen 2023 fertiggestellt wurden. Auch das Mieterstrom-Modell soll weiter ausgebaut werden.

Die entsprechenden Zukunftsobjekte kündigen die vier „Solarpark“-Gesellschafter in aller Regel ein Mal pro Jahr an. 2024 sollen zwei weitere PV-Anlagen auf Dächern der Gesellschafter entstehen.

So ganz nebenbei hat der stetige Solar-Ausbau auch einen positiven wirtschaftlichen Effekt: Die „Solarpark GmbH“ zahlt bisher keine Ausschüttungen an ihre Gesellschafter, gleichzeitig entwickelt sich die Ertragsseite des Unternehmens immer positiver. Für die Errichtung neuer PV-Anlagen muss die Gesellschaft daher immer weniger Fremdmittel aufnehmen, was die Erträge weiter günstig beeinflusst. Eine positive Nachhaltigkeits-Spirale also – auch für die Arbeitsgemeinschaft der Fürther Baugenossenschaften.

KLIMAFIT IN DIE ZUKUNFT

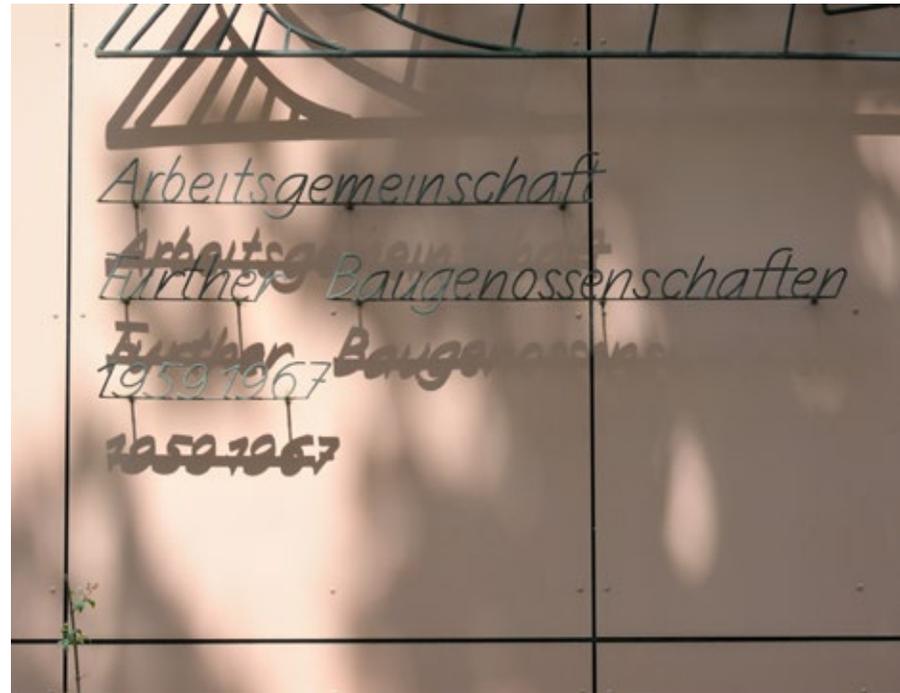
GROÙE HERAUSFORDERUNGEN

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften war nach dem Zweiten Weltkrieg zunächst ein reines Zweckbündnis, dessen Schicksal mit der Vollendung der Südstadt-Bebauung rund vier Jahre später hätte besiegelt sein können. Denn dieses Bauprojekt war ja der einzige Grund für den Schulterchluss gewesen. Und natürlich stand die ARGE fortan auf einem überschaubaren Markt in direkter Konkurrenz zu ihren vier Gesellschaftern.

Die Gesellschafter jedoch hielten an dem Zusammenschluss fest, der sich ganz allmählich von seinen Wurzeln löste, um sich über die Jahrzehnte hinweg zu einem ganz normalen, sehr modernen Wohnungsunternehmen zu wandeln. Der Umfang dieser Entwicklung lässt sich vielleicht mit einigen Eckdaten illustrieren:

Nach dem Abschluss der Südstadt-Bebauung verfügte das Unternehmen 1953 über 359 Wohnungen, elf zur damaligen Zeit modern ausgestattete Ladengeschäfte, zuzüglich der Räume für ein öffentliches Zweigpostamt, sowie 18 Garagen. Die Gesamtwohnfläche lag bei 4533 Quadratmetern. Die Bilanzsumme erreichte gut 3,9 Millionen DM (knapp 1,9 Millionen Euro) mit Verbindlichkeiten von gut 3,6 Millionen (rund 1,85 Millionen Euro). 100 dieser Wohnungen gingen während der 1970er Jahre, im Zuge der umfassenden Sanierungen, durch notwendige Zusammenlegungen verloren.

Bis zum Jubiläumsjahr 2024 ist der Bestand auf 526 Wohnungen angewachsen, für die 149 Stellplätze, 36 Garagen sowie 28 Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen zur Verfügung stehen. Die Gesamtwohnfläche erreicht knapp 34.949 Quadratmeter – annähernd acht Mal so viel wie nach der Südstadt-Bebauung. Darüber hinaus verfügt die ARGE über neun Gewerbeeinheiten.



Die Bauzeit der ARGE-Wohnungen auf der Hardhöhe wurde an der Front des Anwesens Soldnerstraße 95-99 mit einem Kunstwerk verewigt.

Die Bilanzsumme des abgelaufenen Geschäftsjahrs 2023 beläuft sich auf 23,4 Millionen Euro bei Verbindlichkeiten von rund 11,15 Millionen Euro.

Bundesweit zählt die Arbeitsgemeinschaft mit diesen Größenordnungen natürlich eher zu den kleinen Wohnungsgesellschaften. Doch die Fragestellungen, vor denen das Unternehmen heute steht, sind dieselben, mit denen sich auch die größeren Player der Branche beschäftigen müssen. Allen voran der Klimawandel, die Nachhaltigkeit und das bezahlbare Wohnen.

Damals wie heute lagen die Geschicke des Unternehmens gewissermaßen in der Hand des Bauvereins Fürth, genauer gesagt in der Hand des

jeweils geschäftsführenden Bauverein-Vorstands. Über die Gründe hierfür lassen sich lediglich Mutmaßungen anstellen, denn die Geschäftsberichte geben nur wenige Hinweise.

1966 etwa baten die Gesellschafter den damaligen ARGE-Geschäftsführer Hans Schmid, trotz Erreichens des Rentenalters noch ein Jahr zu bleiben.¹ Im Jahr darauf dankte das Unternehmen dem nun scheidenden Hans Schmid „für seine aufopfernde Tätigkeit und vorbildliche Initiative, mit der er die Geschicke der Arge seit deren Gründung im Jahr 1949 leitete“.²

Die geschäftsführenden Vorstände des Bauvereins waren jeweils über viele Jahre im Amt. Von dieser großen personellen Kontinuität durfte in jedem Fall auch die ARGE profitiert haben, ebenso von der Marktmacht, die die personelle Verknüpfung mit dem Bauverein der Arbeitsgemeinschaft bescherte.

Nicht zuletzt war es natürlich von großem Vorteil, dass überhaupt einer der vier Gesellschafter für die Geschäftsführung der ARGE verantwortlich zeichnete. Gerade während der langwierigen und kostenintensiven Sanierungsphasen hätte eine Geschäftsbesorgung durch außenstehende Dritte womöglich zu weit weniger nachhaltigen Ergebnissen geführt.

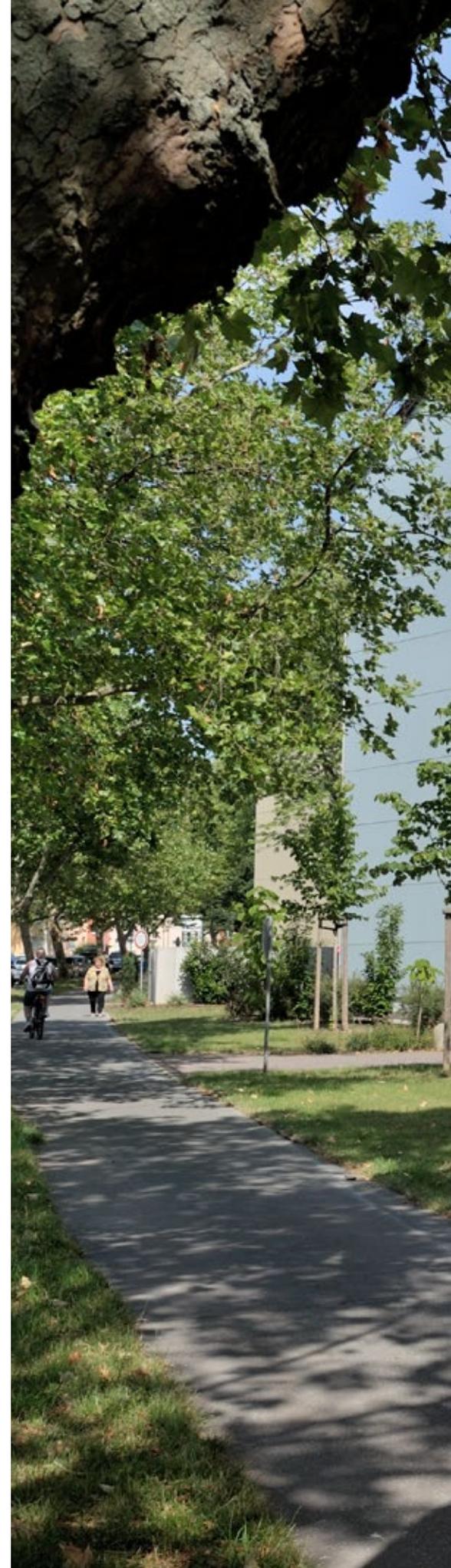
Strukturell ist die Arbeitsgemeinschaft bis heute eher genossenschaftlich ausgerichtet. Statt Renditeorientierung stehen bezahlbare Mieten und ein nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz im Vordergrund. Nicht zuletzt hat dies dazu beigetragen, dass die ARGE heute als kerngesundes Unternehmen mit einem ausgezeichneten finanziellen Polster dasteht. „Wir fühlen uns für die Zukunft gerüstet“, sagt denn

auch Geschäftsführer Frank Höppner. Eine Zukunft voller Herausforderungen. Denn es gilt, den Gebäudebestand klimafit zu machen. Dazu gehört die Umrüstung energiefressender Einrohr-Heizsysteme auf moderne, vergleichsweise sparsame Zweirohr-Systeme. Und nicht zuletzt muss das Unternehmen Antworten auf die Frage finden, wie der Bestand zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen werden kann.

Welche Gebäude ließen sich mit vertretbarem Aufwand an das Fernwärme-Netz anschließen, falls diese zukunftsfähige Heizungsform eines Tages Fürth erreichen sollte? Wo ist der Einsatz von Wärmepumpen ebenso sinnvoll wie technisch machbar? Ist Geothermie ein Thema für die Arbeitsgemeinschaft? Und wie ließe sich der bisherige Bestand an Photovoltaik-Anlagen noch weiter ausbauen (vgl. dazu S. 90f.)?

Jenseits dessen behält die Geschäftsführung das Thema Neubau weiterhin im Blick. Noch im Jahr 2023 waren die Rahmenbedingungen dafür allzu ungünstig: Überteuerte Baugrundstücke, der erheblich gestiegene Fremdkapital-Zins sowie – trotz der zunehmenden Rezession im Baugewerbe – noch immer hohe Baupreise machten es vorübergehend unmöglich, neuen Wohnraum mit bezahlbaren Mietkonditionen zu schaffen. Mittelfristig jedoch „werden wir wieder bauen, sobald sich dafür eine Möglichkeit ergibt“, unterstreicht Höppner.

Eines zeichnet sich also heute schon ab: Zum 100-jährigen Jubiläum wird sich die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH erneut als ein umfassend gewandeltes Wohnungsunternehmen präsentieren.





Nicht wenige ARGE-Gebäude müssen noch klimafit gemacht werden: Wo sind Wärmepumpen sinnvoll, wäre Geothermie eine Alternative? Auf das Unternehmen wartet noch so manche Herausforderung.



DAS

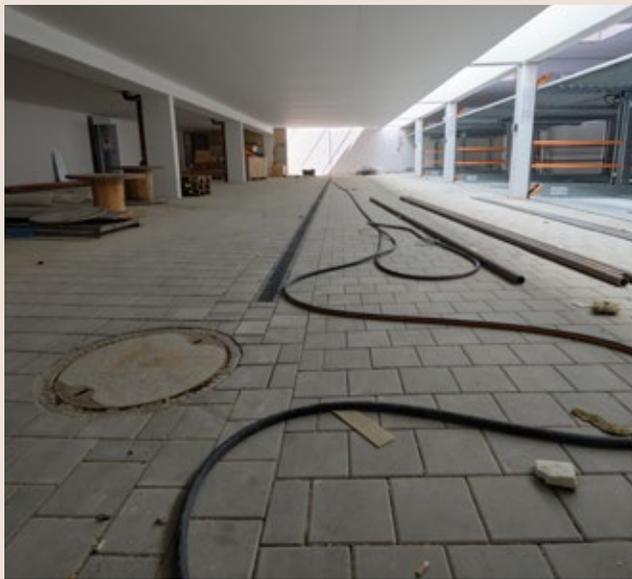
AREAL

KAISE



Mitten in der Südstadt erwarb die Arbeitsgemeinschaft 2017 dieses Baugelände auf dem freien Markt – und dennoch war es bezahlbar. Ab 2020 entstanden an der Kaiserstraße 30 Wohnungen mit insgesamt 2315 m² Wohnfläche. Anfang April 2022 begann der Einzug.

STRAßE



Blick auf den Rohbau – u.a. mit den offenen Stellplätzen (links oben) sowie dem fertiggestellten Gebäude (unteres Bild rechts).



Der Innenhof ist begrünt und hat sogar einige Holzmöbel bekommen (linkes Foto). Selbstverständlich wurde auch an die kleinen Bewohner gedacht (rechts).



ARGE-WOHNUNGS- BESTAND 2024

SÜDSTADT

Baujahr	Straße	Häuser	Whg.	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	3,5 Zi.	4 Zi.
1949	Buschingstraße 1; 2; 3; 4	4	32		8	24		
1949	Erhard-Segitz-Straße 15; 17; 19	3	20		4	16		
1949	Kaiserstraße 40; 42; 44	3	26		26			
1949	Flößbaustraße 41	1	7		6	1		
1950	Buschingstraße 6; 8; 9	3	24			24		
1950	Flößbaustraße 43	1	10		10			
1951	Buschingstraße 5; 7; 10	3	24		8	16		
1951	Erhard-Segitz-Straße 12; 14; 16; 18	4	32	4	12	16		
1951	Flößbaustraße 37; 39	2	16		13	3		
1952	Kaiserstraße 36; 38	2	10		7	3		
1952	Schwabacher Straße 163; 165; 167; 169; 171; 173	6	55	1	7	47		
2022	Kaiserstraße 164, Leyher Straße 15	2	30		4	11	6	9
Summe Südstadt		34	286	5	105	161	6	9

HARDHÖHE

Baujahr	Straße	Häuser	Whg.	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	3,5 Zi.	4 Zi.
1958	Reichenberger Straße 80; 82; 84	3	24		12	12		
1959	Soldnerstraße 107; 109; 111	3	24		12	2		
1960	Soldnerstraße 95; 97; 99; 101; 103; 105	6	48			48		
1962	Soldnerstraße 89; 91; 93	3	24			24		
1964	Soldnerstraße 77; 79; 81; 83; 85; 87	6	48			48		
1965	Bodenbacher Straße 1; 3; 5	3	24		8	12		4
1966	Bodenbacher Straße 7; 9; 11; 13; 15; 17	6	48		16	24		8
Summe Hardhöhe		30	240		48	180		12
GESAMTBESTAND		64	526	5	153	341	6	21

Stand: April 2024

ORGANE IM JUBILÄUMSJAHR



Geschäftsführer: Frank Höppner
Aufsichtsrat: Roland Breun (Geschäftsführender Vorstand) – Vorsitzender
Marcus Zierer – stellv. Vorsitzender
Peter Fuchs
Stefan Hildner
Stadtbaurätin Christine Lippert
Peter Lang
Dr. Jürgen Schmidt
Jochen Weiskopf
Johann Zweier

DIE GESCHÄFTSFÜHRER DER ARGE SEIT 1949

1949–1967:

Seit der Gründung der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH am 27. April 1949 lag die Geschäftsführung der ARGE beim jeweiligen geschäftsführenden Vorstand der Bauverein Fürth eG. **Hans Schmid**, der diese Wohnungsgenossenschaft bereits seit 1945 leitete, war an der ARGE-Gründung maßgeblich beteiligt. Bis zu seinem Ruhestand 1967 entstanden unter seiner Ägide die 359 Wohnungen in der Fürther Südstadt sowie die 240 Einheiten auf der Hardhöhe.

1967–1997:

Sein Sohn **Helmut Schmid** übernahm im Februar 1967 die Führungsverantwortung beim Bauverein und in der ARGE. Neben der Suche nach neuem Bauland stand im Zentrum seiner Arbeit zunächst vor allem die Sanierung und Modernisierung der Südstadt-Wohnungen. Um den gewandelten Nutzer-Erwartungen gerecht zu werden, musste die ARGE hier zahlreiche Einheiten zusammenlegen, wodurch letztlich rund 100 Wohnungen verloren gingen.

Bereits ab der Mitte der 1970er Jahre standen die ersten Modernisierungen auf der Hardhöhe an. Das umfassende Sanierungsprogramm der ARGE in dem jungen Stadtteil brachte Schmid Anfang der 1990er Jahre auf den Weg.

1997–2014:

Die Umsetzung weiter Teile dieser sehr kostenintensiven Aufgabe fiel bald **Benno Ulrich** zu, der Schmid zum 1. Juli 1997 nachfolgte. Mehrfach musste das Unternehmen kleine Liquidationspausen einlegen, um dieses Kostenvolumen bewältigen zu können. An Neubauten war daher über einige Zeit hinweg nicht zu denken.

Um die wirtschaftliche Erzeugung erneuerbarer Energien im ARGE-Bestand zu ermöglichen, war Ulrich Mitbegründer des Unternehmens Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH gemeinsam mit den Fürther Genossenschaften Volkswohl, Fürth-Oberasbach und Eigenes Heim. Zu den Zielen gehörte von Beginn an, „Mieterstrom“ ortsnahe zu erzeugen und zu liefern.

Seit 2014:

Auch **Frank Höppner**, der am 1. Juli 2014 das Ruder von Ulrich im Bauverein wie in der ARGE übernahm, sah sich auf der Hardhöhe zunächst vor etliche Sanierungsaufgaben gestellt. Dies nutzte die Arbeitsgemeinschaft jetzt dazu, in die Produktion von Mieterstrom auf den Dächern der ersten beiden Anwesen des Unternehmens (an der Soldnerstraße) einzusteigen. Im Jubiläumsjahr waren bereits 25 Photovoltaik-Anlagen auf ARGE-Dächern in Betrieb. Deren gesamter Anschlusswert erreichte 452 kWp (mögliche Jahres-Maximalleistung in Kilowattstunden). Das entspricht knapp der Hälfte der Leistungsfähigkeit des Fürther Solarbergs in Atzenhof.

Mit dem Anwesen Kaiserstraße 164 / Leyher Straße 15 wurde im ausgehenden Winter 2022 der erste ARGE-Neubau seit 1966 fertiggestellt. Dessen 30 frei finanzierte Wohnungen – u.a. mit Fußbodenheizung, Solarthermie und ebenerdigen Duschen – konnten ab dem 1. April 2022 bezogen werden. Höppner möchte auch künftig neuen Wohnraum schaffen, wenn es die – seit 2021/22 ausnehmend schwierigen – Rahmenbedingungen im Bausektor wieder erlauben.

Am 11. April 1973 verstarb Hans Schmid.
Helmut Schmid verstarb am 6. April 2013.

ZEITTADEL

Nachkriegsjahre 1949 bis 1952:

27. April 1949:

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE) wird gegründet.

25. Mai 1949:

Die ARGE wird im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth mit der Registernummer HRB 393 eingetragen.

22. August 1949:

Auf dem Baugrundstück, das die Stadt Fürth in der Südstadt kostenlos zur Verfügung gestellt hat, erfolgt der erste Spatenstich. Das Areal zwischen Kaiser-, Flößau- und Schwabacher Straße ist stolze 1,488 Hektar groß.



August 1949 bis Juni 1952:

Ungeachtet der äußerst schwierigen Nachkriegs-Bedingungen entstehen in der Rekordzeit von weniger als drei Jahren 359 Wohnungen, elf moderne Ladengeschäfte, ein Postamt sowie 18 Garagen. Anfang Juli 1952 sind alle Einheiten bezogen.

1958 bis 1967:



Auf der Hardhöhe errichtet die ARGE 240 moderne Neubauwohnungen sowie 14 Garagen. Die Hürden, die es auf diesem Weg zu bewältigen gilt, sind beachtlich: Die Bundespolitik reduziert die Fördermittel über die Jahre zusehends (Stichwort: Zweites Wohnungsbaugesetz), gleichzeitig erlebt der Bausektor über mehrere Jahre hinweg eine fast schon explosionsartige Preissteigerung für Grundstücke und Bauleistungen. Mit großem Geschick gelingt es der ARGE-Geschäftsführung, immer wieder neue Wege der Förderung bzw. Co-Finanzierung zu finden.

1975 bis 1990:

Die 359 Nachkriegs-Wohnungen in der Südstadt wurden großteils mit einfachsten Mitteln und winzigen Zuschnitten gebaut. Jetzt steht deren umfassende Sanierung und Modernisierung an. Um dem gestiegenen Raumbedarf der Nutzer gerecht zu werden, wird ein Gros dieser Kleinstwohnungen zusammengelegt und dabei neu zugeschnitten. Letztlich macht dies den Verlust von rund 100 Wohnungen unvermeidbar.



1992 bis 2019:

Es folgt die Bestandssanierung auf der Hardhöhe. Die enormen Investitionen, die hier notwendig werden, zwingen die ARGE dazu, die Baumaßnahmen in etlichen Einzelschritten durchzuführen und mehrfach kurze Liquiditätspausen einzulegen.

20. Juli 2012:

Gemeinsam mit den Genossenschaften Volkswohl, Fürth-Oberasbach und Eigenes Heim gründet die ARGE die Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH. Kernziel ist es, mit der Mitgesellschafterin Infra new energy GmbH Photovoltaik-Anlagen auf den jeweils eigenen Wohnanwesen zu errichten. Auf diesem Wege möchten die Gesellschafter zur Erzeugung von erneuerbaren Energien beitragen und deren Entwicklung unterstützen. Zu den Zielen gehört auch, in der Zukunft „Mieterstrom“ ortsnah zu erzeugen und zu liefern.



2015: Die ARGE installiert ihre ersten beiden PV-Anlagen auf zwei Anwesen an der Soldnerstraße. Im Jubiläumsjahr betreibt die ARGE bereits 25 Anlagen, die zusammen auf eine Nennleistung von 452 kWp (Kilowatt peak) kommen. Das entspricht knapp der Hälfte der Nennleistung des Fürther Solarbergs in Atzenhof.

Frühjahr 2020:

2020 bis 2022:

Frühjahr 2020:

Nach fünf Jahrzehnten Wohnungsbau-Pause errichtet die ARGE wieder neuen Wohnraum: An der Ecke Kaiser-/Leyherstraße entstehen 30 moderne Einheiten. Der Verzicht auf eine Tiefgarage sowie andere Maßnahmen machen das Vorhaben, ungeachtet stark steigender Baupreise, finanzierbar. Allerdings führt die im März 2020 einsetzende Corona-Pandemie immer wieder zu erheblichen Lieferengpässen und macht, immer wieder aufs Neue, Anpassungen von Abläufen und Bauzeitenplänen notwendig – eine riesige Herausforderung für alle Baubeteiligten.

Frühjahr 2022:

Der Neubau wird fertig gestellt, die ersten Mieter können zum 1. April einziehen. Neben vier Zweizimmer- und elf Dreizimmer-Wohnungen sind sechs Einheiten mit dreieinhalb Zimmern sowie neun Wohnungen mit jeweils vier Zimmern entstanden. Deren fußbodenbeheizte Wohnflächen addieren sich auf 2340 Quadratmeter. Nicht zuletzt stehen den Mietern 28 Kfz-Stellplätze im Gebäude zur Verfügung.



ANMERKUNGEN

KAPITEL 1: FÜRTH IN NOT

- ¹ Vgl. Bernhard Schäfer: Sozialstruktur und sozialer Wandel in Deutschland, S. 35ff., Stuttgart 2002⁷
- ² Lohss, Barbara: 50 Jahre Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften, S. 11
- ³ Vgl. Barbara Ohm: Fürth – Geschichte der Stadt, 2007, S. 315ff.
- ⁴ ebd., S. 319
- ⁵ Vgl. dazu Nordbayerische Zeitung: „Bevölkerungsbewegung in Fürth“, Ausgabe Nr. 3 vom 5.9.1949, ohne Seitenangabe, in: Stadtarchiv Fürth, Zeitungsausschnitte, Statistik
- ⁶ Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften (ARGE) GmbH: Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1949, S. 3
- ⁷ Fürther Nachrichten: „Wohnungselend – neun Jahre nach Kriegsende“, Ausgabe Nr. 42 vom 20.2.1954, ohne Seitenangabe, in: Stadtarchiv Fürth, Zeitungsausschnitte, Wohnungswesen
- ⁸ ebd.
- ⁹ ebd.
- ¹⁰ Vgl. Fürther Nachrichten: „Schwere Sorgen um das Bauprogramm 1952“, Ausgabe Nr. 80 vom 24.5.1952, ohne Seitenangabe, in: Stadtarchiv Fürth, Zeitungsausschnitte, Bauwesen
- ¹¹ Vgl. Nordbayerische Zeitung: „Hiobsbotschaft für sozialen Wohnungsbau“, Ausgabe Nr. 35 vom 1.3.1952, ohne Seitenangabe, in: Stadtarchiv Fürth, ZGS Bauwesen bis 1955
- ¹² Im Jahr 2011 fusionierte die Wohnungsgenossenschaft Fürth mit der 1950 gegründeten Wohnungsgenossenschaft Oberasbach zur Wohnungsgenossenschaft Fürth · Oberasbach eG.
- ¹³ Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH: Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1949, S. 3
- ¹⁴ Im Preisgericht saß auch der Nürnberger Architekt Franz Reichel, der 1954 den städtebaulichen Ideenwettbewerb für Nürnberg-Langwasser gewinnen sollte. Seine Wettbewerbs-Arbeit wurde zur Grundlage der Planungen für die heutige Trabantenstadt Langwasser.
- ¹⁵ Auf Wunsch der ARGE-Gesellschafter benannte der Fürther Stadtrat die Buschingstraße, eine Erschließungsverbindung zwischen Kaiser- und Flößbastraße, am 14. September 1949 nach dem Sozialreformer und Genossenschaftspionier Prof. Paul Busching. 1909 rief Busching den Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen als dessen Gründungsvorsitzender mit ins Leben und führte den Verband über viele Jahre hinweg, bevor die Nationalsozialisten ihn 1933 aller Ämter enthoben.

- ¹⁶ Fürther Nachrichten: „Zufriedene Gesichter an der Buschingstraße“, Ausgabe Nr. 74 vom 15.5.1950, ohne Seitenangabe, in: Stadtarchiv Fürth, Zeitungsausschnitte, Bauwesen
- ¹⁷ Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1949, S. 9
- ¹⁸ Unter Schüttbeton versteht man Leichtbeton, der – meist ohne Bewehrungen – in eine Schalung geschüttet und anschließend nicht oder nur wenig verdichtet wird.
- ¹⁹ Geschäftsbericht für die Geschäftsjahre 1950 und 1951, S. 3f.
- ²⁰ ebd., S. 3
- ²¹ ebd., S. 7
- ²² ebd., S. 8
- ²³ Bericht über die Geschäftsjahre 1952, 1953, 1954, ohne Paginierung
- ²⁴ Bericht über das Geschäftsjahr 1967, S. 7
- ²⁵ Die heutige Ludwig-Quellenstraße, nahe der Stadtgrenze zu Nürnberg, wurde im Jahr 1911 als Quellenstraße gebaut und bereits 1914 nach der König-Ludwig-Quelle umbenannt. Sie verbindet die Nürnberger Straße mit der Kurgartenstraße – vgl. Adolf Schwammberger: Fürth von A bis Z, S. 252
- ²⁶ Fürther Nachrichten: „Stammkapital auf 500.000 DM erhöht“, Ausgabe Nr. 153 vom 6.7.1955, ohne Seite
- ²⁷ Die Emil Stahl GmbH und Co. KG wurde 1938 als Papier- und Pappengroßhandel gegründet. 1949 entstand an der Stadtgrenze zu Nürnberg ein neuer Firmensitz, dem 1958 die erste eigene Herstellung des Unternehmens von Wellpappe folgte. Seit den 1970er Jahren liegt die Hauptproduktion an der Bernbacher Straße (Burgfarrnbach), das Firmenanwesen in der heutigen Ludwig-Quellen-Straße existiert aber nach wie vor.
- ²⁸ Bericht über das Geschäftsjahr 1956, S. 9
- ²⁹ Vgl. Bericht über das Geschäftsjahr 1957, S. 7
- ³⁰ Bericht über das Geschäftsjahr 1956, S. 9
- ³¹ ebd., S. 7

KAPITEL 2: DAS WOHNGLÜCK DER 1960ER JAHRE

- ¹ Zitiert nach Süddeutsche Zeitung: „Wie der soziale Wohnungsbau vor die Hunde ging“, veröffentlicht am 17.12.2021, www.sueddeutsche.de/leben/geschichte-sozialer-wohnungsbau-neue-heimat-neues-bauen-privatisierung-sozialbindung-wohnungsnott-1.5489592, abgerufen am 4. Juni 2023
- ² Bericht über das Geschäftsjahr 1955, S. 10
- ³ ebd.
- ⁴ Bericht über das Geschäftsjahr 1957, S. 10
- ⁵ Bericht über das Geschäftsjahr 1958, S. 10
- ⁶ Rund acht Millionen sog. Kriegssachgeschädigte (einschließlich Familienangehörigen) hatten im Verlauf des Krieges ihr Immobilieneigentum ganz oder teilweise verloren. Mit dem Lastenausgleich wollte die Bundesregierung eine Milderung dieser materiellen Folgen von Krieg und Vertreibung erreichen. Menschen, die ihr Vermögen und ihre wirtschaftliche Existenz hatten retten können, sollten den Verlust derjenigen ausgleichen, die fast alles verloren hatten – ein Bekenntnis der noch sehr jungen Bundesrepublik zur Solidarität mit Flüchtlingen und Vertriebenen.
- ⁷ Bericht über das Geschäftsjahr 1963, S. 6
- ⁸ Bericht über das Geschäftsjahr 1968, S. 6
- ⁹ Bericht über das Geschäftsjahr 1972, S. 7
- ¹⁰ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: „Die Entwicklung der Mieten in der Bundesrepublik Deutschland von 1965 bis 1976“ (Abstract), veröffentlicht als DIW Wochenbericht 40/41 / 1976, S. 369ff., https://www.diw.de/de/diw_01.c.505152.de/publikationen/wochenberichte/1976_40/die_entwicklung_der_mieten_in_der_bundesrepublik_deutschland_von_1965_bis_1976.html, abgerufen am 30.8.2023
- ¹¹ Bericht über das Geschäftsjahr 1982, S. 4
- ¹² Bericht über das Geschäftsjahr 2017, S. 9

KAPITEL 3: JETZT WIRD RUNDERNEUERT

- ¹ Vgl. Bericht über das Geschäftsjahr 1968, S. 4f.
- ² Bericht über das Geschäftsjahr 1972, S. 7
- ³ Bericht über das Geschäftsjahr 1973, S. 4
- ⁴ Bericht über das Geschäftsjahr 1975, S. 5
- ⁵ Bericht über das Geschäftsjahr 1976, S. 6
- ⁶ Bericht über das Geschäftsjahr 1977, S. 6
- ⁷ Bericht über das Geschäftsjahr 1988, S. 4
- ⁸ Bericht über das Geschäftsjahr 1974, S. 6
- ⁹ In diese Summe sind auch Instandhaltungsmaßnahmen in der Südstadt eingeflossen, die allerdings einen untergeordneten Anteil ausmachen.

KAPITEL 4: KLIMAFIT IN DIE ZUKUNFT

- ¹ Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1966, S. 3f.
- ² Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1967, S. 6

LITERATURVERZEICHNIS

Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften (ARGE) GmbH: Geschäftsberichte für die Jahre 1949 bis 2022

Bauprofessor.de, Lexikon: Stichwort Arbeitsgemeinschaft (Bau-ARGE), <https://www.bauprofessor.de/arbeitsgemeinschaft-bau-arge/>

Biesold, Barbara Dr.; Brendel, Marvin; Hollmann, Wilfried; Keßler, Jürgen Prof. Dr.; Zolk, Jose: Genossenschaften in Zeiten gesellschaftlicher Umbrüche, Heft 21 der Schriftenreihe der Hermann-Schulze-De-litzsch-Gesellschaft

Deutsches Architektenblatt: Arge ohne Ärger, www.dabonline.de/2014/12/22/arge-ohne-aerger-arbeitsgemeinschaft-recht-chancen

Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste: Zur Geschichte und aktuellen Situation der Genossenschaften in Deutschland, Ausarbeitung WD 1 - 3000 - 001/18

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: „Die Entwicklung der Mieten in der Bundesrepublik Deutschland von 1965 bis 1976“, veröffentlicht als DIW Wochenbericht 40/41 / 1976, S. 369ff., https://www.diw.de/de/diw_01.c.505152.de/publikationen/wochenberichte/1976_40/die_entwicklung_der_mieten_in_der_bundesrepublik_deutschland_von_1965_bis_1976.html

Egner, Björn: Wohnungspolitik seit 1945, in: Bundeszentrale für politische Bildung: Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ), Jahrgang 2014, <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945>

f:data GmbH: Arbeitsgemeinschaft (Bau-ARGE), www.bauprofessor.de/arbeitsgemeinschaft-bau-arge

FürthWiki: Beitrag zu Fürth, www.fuerthwiki.de/wiki/index.php/F%C3%BCrth, abgerufen am 18.9.2023

Fürther Nachrichten: „Zufriedene Gesichter an der Buschingstraße“, Ausgabe Nr.74 vom 15.5.1950, ohne Seite, in: Stadtarchiv Fürth, Zeitungsausschnitte, Bauwesen

Fürther Nachrichten: „Schwere Sorgen um das Bauprogramm 1952“, Ausgabe Nr. 80 vom 24.5.1952, ohne Seitenangabe, in: Stadtarchiv Fürth, Zeitungsausschnitte, Bauwesen

Fürther Nachrichten: „Wohnungselend – neun Jahre nach Kriegsende“, Ausgabe Nr. 42 vom 20.2.1954, ohne Seitenangabe, in: Stadtarchiv Fürth, Zeitungsausschnitte, Wohnungswesen

Grewe, Tilmann: 125 Jahre Bauverein Fürth eG – Sicher, nachhaltig und zukunftsorientiert wohnen, Selbstverlag Bauverein Fürth eG 2023

Haufe Online Redaktion: Was ist eine ARGE? Rechtsnatur, Bedeutung, Zielrichtung, https://www.haufe.de/recht/weitere-rechtsgebiete/allg-zivilrecht/was-ist-eine-arge-rechtsnatur-bedeutung-zielrichtung_208_77242.html

iBau GmbH: Arbeitsgemeinschaft (ARGE), www.ibau.de/akademie/glossar/arbeitsgemeinschaft-arge

Jungkunz, Karin und Berthold, Lothar (Hg.): Auf in den Süden! – Geschichte der Fürther Südstadt

Lohss, Barbara: 50 Jahre Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften (ARGE) GmbH, Selbstverlag ARGE 1999

Münch, Sybille Dr.: Bundesdeutsche Wohnungspolitik seit 1945, veröffentlicht am 23.6.2006, in: Schader Stiftung, <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/wohnen/artikel/bundesdeutsche-wohnungspolitik-seit-1945>, abgerufen am 19.5.2023

Nordbayerische Zeitung: „Bevölkerungsbewegung in Fürth“, Ausgabe Nr. 3 vom 5.9.1949, ohne Seitenangabe, in: Stadtarchiv Fürth, Zeitungsausschnitte, Statistik

Nordbayerische Zeitung: „Hiobsbotschaft für sozialen Wohnungsbau“, Ausgabe Nr. 35 vom 1.3.1952, ohne Seitenangabe, in: Stadtarchiv Fürth, ZGS Bauwesen bis 1955

Ohm, Barbara: 1250 Jahre Fürth. Eine Stadt heute und ihre Geschichte. Historische Gedanken zum Millenniumsjahr 2000, in: Fürther Heimatblätter, NF 50, 2000, S. 93.

Dies.: Fürth – Geschichte der Stadt, 2007

Dies.: Hundert Jahre Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ – Die Fürther Gartenstadt, Fürth 2009

Schäfer, Bernhard: Sozialstruktur und sozialer Wandel in Deutschland, Stuttgart 2002

Schwammberger, Adolf: Fürth von A bis Z – Ein Geschichtsllexikon, Selbstverlag der Stadt Fürth, o.J.

Stadt Fürth, Baureferat / Stadtplanungsamt (Hg.): 10 Jahre Konversion – Der Fürther Weg, Selbstverlag 2005

Stadt Fürth (Hg.): Fürth 1946-1955, Wiederaufbau eines Gemeinwesens – Entwicklung zur Groß-Stadt, Fürth 1956

Süddeutsche Zeitung: „Wie der soziale Wohnungsbau vor die Hunde ging“, veröffentlicht am 17.12.2021, www.sueddeutsche.de/leben/geschichte-sozialer-wohnungsbau-neue-heimat-neues-bauen-privatisierung-sozialbindung-wohnungsnot-1.5489592

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VwD Bayern): Die Geschichte des sozialen Wohnens, München 2009

Windsheimer, Bernd: Geschichte der Stadt Fürth, München 2007

Wohnungsbaugenossenschaft Fürth · Oberasbach eG (Hg.): 100 Jahre Wohnungsbaugenossenschaft Fürth · Oberasbach eG 1920–2020, Fürth 2020

Zahlaus, Helga und Windsheimer Bernd: 100 Jahre Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG Fürth 1920–2020, Nürnberg 2020

BILDNACHWEISE

Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH:

S. 9, S. 12 Mitte, S. 16-21, 46-53, S. 55-56, S. 58, S. 64/65, S. 68-70,
S. 71 re. oben, S. 72 (unten li. und Mitte), S. 73 re. oben, S. 81-86,
S. 108, S. 112

Baugenossenschaft Eigenes Heim eG: S. 33

Bundesarchiv: S. 42 re. oben (B 145 Bild-F004204-0003/Adrian,
Doris/CC-BY-SA 3.0)

Tranquil Garden (GNU-Lizenz für freie Dokumentation/Wikipedia):
S. 43 unten

George Garrigues (GNU-Lizenz/Wikipedia): S. 43 oben

Mabit1/Wikipedia: S. 45 oben

Stadtarchiv Fürth: S. 14 (Signatur NL 95 – 0394), S. 27 (A 0266),
S. 28 (A 0272), S. 29 (D 0656), S. 30 (A 5318), S. 40/41, S. 42 li. (NL
95 - 0610), S. 45 unten (NL 95 – 0917), S. 59 (NL 95 - 9758), S. 60
(A 6290), S. 63 (A 0406), S. 66 (P 1594), S. 67 (A 0825), S. 74/75 (A
0112), S. 76 (A 8542), S. 77 (LB-010638), S. 78 (A 11377), S. 79 (A
11315, ex T05310639)

Stadtarchiv Nürnberg: S. 44 re. (Signatur A28-1953_0372)

Tilmann Grewe: S. 8, S. 10 oben/unten, S. 22-25, S. 31, S. 35-36,
S. 54, S. 57, S. 61, S. 71 unten li. und re., S. 72/73 oben, S. 73 li.
unten, S. 73 re. unten, S. 88-99, S. 106, S. 109

Lars Hühnken/Hilpert + Kollegen Architekten BDA: S. 6/7

Christos Vittoratos (GNU-Lizenz für freie Dokumentation/Wikipedia):
S. 44 links

Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG: S. 39

Rainer Zenz: (GNU-Lizenz für freie Dokumentation/Wikipedia):
S. 42 re. unten



IMPRESSUM

Fünfundsiebzig

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH –
sozial, leistungsstark, nachhaltig

Herausgeber: Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth,
arge-gmbh@bauverein-fuerth.de, Telefon: +49 911 / 97 342-0

Gesamtkonzept, Text & Koordination: Tilmann Grewe, post@extrascharf.net

Gestaltung, Typografie & Satz: Zeichen und Zeit GmbH, Nürnberg, info@zeichenundzeit.de

Redaktion: Frank Höppner, Tilmann Grewe

Lektorat: Anabel Schaffer, WortArt@schafferonline.de

750 Exemplare, gedruckt im März 2024

Druck & Verarbeitung: Nova Druck Goppert GmbH, Nürnberg



Ursprünglich fanden die vier Fürther Baugenossenschaften 1949 nur zusammen, um während der großen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg schnell gemeinsam Wohnraum in der Südstadt zu schaffen. Inzwischen ist die damals gegründete Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE) stolze 75 Jahre alt. Das sozial orientierte Unternehmen bewirtschaftet heute fast 530 Wohnungen auf der Hardhöhe und in der Südstadt. Der genossenschaftliche Charakter der vier Gesellschafter bildet nach wie vor den Kern aller Aktivitäten der Arbeitsgemeinschaft. Diese Publikation skizziert schlaglichtartig die erstaunliche Entwicklung der ARGE, die in dieser Form bundesweit einmalig sein dürfte.

