

Seit 100 Jahren



gemeinsam.



besser.

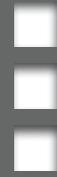


wohnen.



1919–2019

Wohnungsgenossenschaft Noris eG



Seit 100 Jahren



gemeinsam.



besser.



wohnen.



1919–2019

Wohnungsgenossenschaft Noris eG





# *Vorwort*

 gemeinsam.  
 besser.  
 wohnen.

## Ein Slogan, der seit 100 Jahren Bestand hat

Als 1919 beherzte, tatkräftige Menschen mit der Gründung der Straßenbahner-Baugenossenschaft die Lösung der schlimmen Wohnungsnot in Nürnberg in die eigenen Hände nahmen, hätte wohl kaum jemand gedacht, dass diese Genossenschaft 100 Jahre später ihr Jubiläum feiern würde.

Die erstaunliche Erfolgsgeschichte der Wohnungsgenossenschaft Noris eG, über die Unbilden des katastrophreichen 20. Jahrhunderts hinweg, hat viele Väter. Der wichtigste ist aber sicher in der genossenschaftlichen Idee zu finden, die aus Wohnungssuchenden Mitgestalter und Mitbesitzer machte. Deshalb haben Menschen in unserer Genossenschaft bis heute nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern eine leistungsfähige, beständige Gemeinschaft gefunden, die Sicherheit, Vertrauen und Solidität bietet, getreu unserem Slogan: gemeinsam. besser. wohnen.

Diese Chronik kann und will nicht alle Details aus der langen und oft bewegten Geschichte der heutigen Wohnungsgenossenschaft Noris eG nachzeichnen. Vielmehr versteht sie sich als Streifzug durch unsere Historie, die an vielen Beispielen zeigt, warum wir heute immer noch das sind, was wir von Anbeginn an waren: eine Genossenschaft, die sich ihren Mietern und Mitgliedern verpflichtet fühlt; ein Unternehmen, das verantwortungsvolles, solides Wirtschaften mit Mut zu neuen, zukunftssträchtigen Lösungen verbindet; eine Nürnberger Institution, die sich ihren guten Ruf jeden Tag aufs Neue erarbeitet und sich ihrem Slogan verschreibt.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine spannende, kurzweilige und vielleicht gelegentlich auch zum Schmunzeln anregende Lektüre.

Ihr

Vorstand und Aufsichtsrat  
Wohnungsgenossenschaft Noris eG

# Vorstand

**Vorstand:** Markus Höhenberger  
(Geschäftsführender Vorstand),  
Raimund Wölfel, Roland Schmid



**Aufsichtsrat:** Hintere Reihe von links:  
Hans-Peter Jenke, Harald Baumgarten,  
Alfred Schwarz (Aufsichtsratsvorsitzender)

Vordere Reihe von links:  
Peter Frauenschläger, Gudrun Gutmann,  
Gabriele Schlegel, Mehmet Ali Akilli,  
Bertram Meier

# *und Aufsichtsrat*



# *Inhalt*

1919  
—  
1945

EINER FÜR ALLE UND  
ALLE FÜR EINEN | SEITE 8

1945  
—  
1970

BAUBOOM IM  
WIRTSCHAFTSWUNDER | SEITE 20

1970  
—  
2007

RENOVIEREN UND  
MODERNISIEREN | SEITE 32

2007  
—  
2019

DIE NEUAUS-  
RICHTUNG | SEITE 44

AN  
HA  
NG

QUELLEN, BILDER,  
IMPRESSUM | SEITE 60

*Einer für alle*

*alle*



# 1919–1945

## *und für einen*

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelt sich Nürnberg zu einer rasch wachsenden Industriemetropole. Zu den vielen Neuerungen zählt die Straßenbahn, bei der 1913 bereits mehr als 1.200 Menschen arbeiten. Um angesichts der zunehmenden Wohnungsnot ihren Beschäftigten günstigen Wohnraum zu schaffen, wird unter dem Motto „Einer für alle und alle für einen“ 1919 die Straßenbahner-Baugenossenschaft ins Leben gerufen. Ab 1921 errichtet sie in der Nähe der Straßenbahndepots zahlreiche Wohnhäuser, ebenso wie ab 1924 die Baugenossenschaft Bürgerheim, deren Mitglieder überwiegend Handwerker sind. Bis Ende 1941 erstellen die beiden Genossenschaften mehr als 700 Wohnungen in 123 Häusern.

Seit 1933 vom NS-Regime gleichgeschaltet, kommt die Bautätigkeit bei Kriegsausbruch weitgehend zum Erliegen. Und 1940 setzen die Nationalsozialisten eine Satzungsänderung durch, mit der auch die Umbenennung in Wohnungsgenossenschaft Noris eG einhergeht. 1942 erzwingen die Machthaber deren Zwangsvereinigung mit der Baugenossenschaft Bürgerheim. Der von Anfang an große Zusammenhalt und Gemeinsinn der Mieter kann nicht verhindern, dass die Wohnungsgenossenschaft Noris eG am Ende des Zweiten Weltkriegs vor einem Scherbenhaufen steht: Mehr als ein Drittel ihrer Wohnungen sind total zerstört oder schwer beschädigt.

18  
81

ZWISCHEN BAHNHOF UND PLÄRRER VERKEHRT DIE ERSTE PFERDEBAHN NÜRNBERGS

18  
96

DIE STRASSENBAHN WIRD ELEKTRIFIZIERT

19  
13

DIE NÜRNBERGER STRASSENBAHN HAT MEHR ALS 1.200 BESCHÄFTIGTE

19  
19

GRÜNDUNG DER STRASSENBAHNER-BAUGENOSSENSCHAFT

19  
21

AN DER MAIACH- UND JAECKELSTRASSE ERRICHTET DIE STRASSENBAHNER-BAUGENOSSENSCHAFT DIE ERSTEN 24 WOHNUNGEN

19  
24

GRÜNDUNG DER BAUGENOSSENSCHAFT BÜRGERHEIM

19  
40

UMBENENNUNG DER  
STRASSENBAHNER-  
BAUGENOSSENSCHAFT  
IN WOHNUNGSGENOSSEN-  
SCHAFT NORIS eG

19  
42

ZWANGSVEREINIGUNG  
DER WOHNUNGSGENOSSEN-  
SCHAFT NORIS eG MIT  
DER BAUGENOSSENSCHAFT  
BÜRGERHEIM

19  
45

EIN DRITTEL DER ÜBER  
700 WOHNUNGEN DER  
WOHNUNGSGENOSSEN-  
SCHAFT NORIS eG IST  
ZERSTÖRT ODER SCHWER  
BESCHÄDIGT

*Überblick*



# *Straßenbahn*

Die Straßenbahn verändert das Stadtbild Nürnbergs nachhaltig.

**Die Nürnberger Pferdebahn** nimmt als privatwirtschaftliches Unternehmen des Bremers Heinrich Alfes 1881 ihren Betrieb auf. Ab 1883 als „Nürnberger-Fürther-Straßenbahngesellschaft AG“ firmierend, verfügt sie 1895 bereits über 89 Wagen und 242 Zugpferde. Untergebracht sind Tiere und Wagen im Hauptdepot in der Fürther Straße sowie in den Filialdepots St. Peter und Maxfeld.

**1898 ist die Pferdebahn bereits wieder Geschichte**, die zwei Jahre zuvor von der AEG gestartete elektrische Straßenbahn läuft ihr rasch den Rang ab. Der hohe Kapitalaufwand zum Bau des geplanten Schienennetzes führt 1903 zur Übernahme der privaten Gesellschaft durch die Stadt Nürnberg.

**Die Straßenbahnkreuzung am Bahnhofplatz** wird anlässlich der bevorstehenden Landesausstellung 1905 komplett umgebaut. Die Bahnen bekommen nun Fahrtmöglichkeiten von allen und nach allen Richtungen.

**Mehr als 366 Millionen Fahrgäste** nutzen zwischen 1903 und 1913 die Nürnberger Straßenbahn.



**Am Plärrer** verkehren 1889 bereits fünf Straßenbahnlinien. Der Bau der Strecken macht aus dem beschaulichen Platz einen belebten Verkehrsknotenpunkt. Die „Nürnberg-Fürther-Straßenbahngesellschaft Nürnberg“ kommt durch die hohen Investitionen immer wieder in finanzielle Schwierigkeiten. Als sie mit dem zugesagten weiteren Ausbau des Streckennetzes immer stärker in Verzug kommt, macht die Stadt Nägel mit Köpfen.

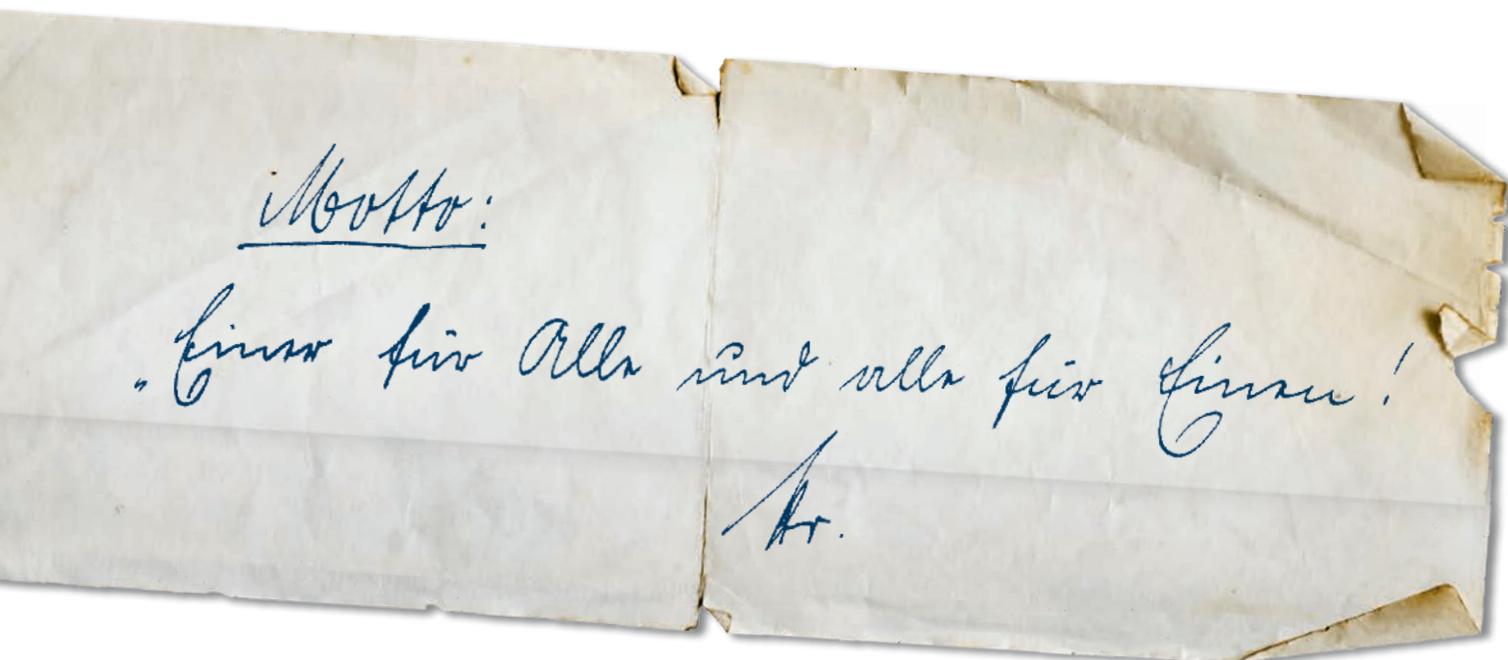
**1903 erwirbt Nürnberg** das Straßenbahnunternehmen für mehr als elf Millionen Reichsmark und betreibt es fortan in eigener Regie und baut das Streckennetz beträchtlich aus. Am Vorabend des Ersten Weltkrieges verkehren 454 Züge auf 127 Gleiskilometern. Die elektrische Straßenbahn bietet Tausenden von Industriearbeitern die Möglichkeit, aus der Peripherie der ständig wachsenden Stadt an ihre Arbeitsplätze zu gelangen.

# „Beteilige sich ein jeder und werbe eifrig für den Beitritt.“

(Gründungsprotokoll der Straßenbahner-Baugenossenschaft Nürnberg e.G.m.b.H. vom 3. Oktober 1919)

Nach dem Ende des Ersten Weltkriegs verschärft sich die Wohnungsnot in Nürnberg dramatisch. Schnell setzt sich der Gedanke durch, dass Abhilfe unter anderem durch „organisierte Selbsthilfe“ (Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1969) in Form von Bau- und Wohnungsgenossenschaften zu schaffen sei – auch für das Personal der Straßenbahn. Eine vom Nürnberger Oberbürgermeister Dr. Otto Geßler initiierte Kommission treibt das Projekt ab Frühjahr 1919 beherzt voran, die Stadt stellt in Erbbaurecht Grundstücke in der Nähe der Straßenbahndepots zur Verfügung. Am 3. Oktober 1919 finden sich 170 Straßenbahner im Saal der Nürnberger Genossenschaftsbrauerei zur Gründung einer eigenen Baugenossenschaft ein. Als diese einen Monat später als „Straßenbahner-Baugenossenschaft Nürnberg e.G.m.b.H.“ beim Amtsgericht eingetragen wird, zählt sie bereits die enorme Zahl von 500 Mitgliedern.

Auch Unternehmen und Privatinitiativen rufen entsprechende Genossenschaften ins Leben – und die Nürnberger Handwerker und Einzelhändler. Sie gründen 1924 den „Gemeinnützigen Privatverein Nürnberg“, der sich ein Jahr später in „Baugenossenschaft Bürgerheim“ umbenennt.



**Der genossenschaftliche Gedanke als Grundwert:**  
Motto auf der Titelseite des Gründungsdokuments  
der Straßenbahner-Baugenossenschaft.

Aus welchen Berufen sich ab 1882 die Bediensteten der Pferdebahn rekrutierten, ist nicht überliefert. Untergliedert in Fahr-, Stall- und Werkstättenpersonal gab es „Conducteurs“, „Controleure“ und Vorspannungen, ferner Stallmeister, Futtermeister und Stallwärter sowie Gleisreiniger. Für die Wartung und Reparatur der Wagen waren einige Handwerker angestellt.

Schon früh entwickelten die Nürnberger Straßenbahner ein spezielles Berufsethos und ein ausgeprägtes Zusammengehörigkeitsgefühl.

Nicht jeder konnte Straßenbahner werden – und beim Eintritt in die Gesellschaft musste sogar eine „Caution“ zur Abdeckung etwaiger Schadensersatzansprüche geleistet werden. Andererseits kamen die Bediensteten von Anfang an in den Genuss einer eigenen Betriebskrankenkasse.

Mit Beginn des Ersten Weltkrieges hielten mangels Männern die ersten Frauen Einzug bei der Straßenbahngesellschaft. Zunächst in der Verwaltung, ab 1915 auch als Schaffnerinnen und 1917 sogar als Fahrerinnen.



# Gemeinschaft

Die Nürnberger Straßenbahner sind eine eingeschworene Gesellschaft.



**Hier an der Jaeckelstraße** entstehen ab 1921 die ersten Mehrfamilienhäuser der Straßenbahner-Baugenossenschaft. Wegen der großen Nachfrage werden die Mieter per Los ermittelt. Dieses Verfahren fand auch bei den 1921 errichteten Wohnungen in der Maiachstraße (heutige Robert-Bosch-Straße) Anwendung.



**Die Hyperinflation** erschwert die Bautätigkeit der jungen Genossenschaft beträchtlich und erreicht 1923 ihren Höhepunkt.

# Wohnungsbau

„Große Freude herrschte unter denjenigen Mitgliedern, welche das Glück hatten, eine Wohnung ... zu erhalten.“

(10 Jahre Straßenbahner-Baugenossenschaft Nürnberg e.G.m.b.H. 1919-1929)



**16 Einfamilienhäuser mit Garten** und Badezimmer erstellt die Straßenbahner-Baugenossenschaft 1924 in der Immelmannstraße.



**Eine für die damalige Zeit besonders hohe Wohnqualität** bieten die Mehrfamilienhäuser, die Ende der 1920er-Jahre in der Weddigenstraße erstellt werden.



**Die Baugenossenschaft Bürgerheim** erstellt ihre ersten Wohnungen ab 1925 unter anderem in der Pestalozzi- und Muggenhofer Straße.

**Die Machtübernahme durch die Nationalsozialisten** Anfang 1933 führt schnell zur Gleichschaltung der Straßenbahner-Baugenossenschaft. Missliebige Mitarbeiter werden entlassen, eine neue linientreue Verwaltung mit Vorstand Andreas Hofmann wird „in ihr Amt gesetzt“. Die Neubautätigkeit nimmt ab, mit Beginn des Zweiten Weltkrieges werden dann alle noch laufenden Bauprojekte gestoppt.

**Weitreichende Satzungsänderungen** fordert 1940 das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Unter anderem ist nun „jeder Volksgenosse“ aufnahmeberechtigt. Im Zuge dieser Öffnung erfolgt im Dezember 1940 die Umbenennung in Wohnungsgenossenschaft Noris eG.

**1942 erzwingt das NS-Regime**, der Politik der größeren, besser kontrollierbaren Einheiten folgend, die Zwangseingliederung der „Baugenossenschaft Bürgerheim“ in die Wohnungsgenossenschaft Noris eG. So entsteht eine Wohnungsgenossenschaft von beachtlicher Größe: In 123 Häusern verfügt sie über 711 Wohnungen, zehn Ladengeschäfte und zwei Büros.

**Schon ab Herbst 1941** wird Nürnberg immer wieder das Ziel von alliierten Bombenangriffen. Bei Kriegsende sind, wie hier an der Johannisstraße, 110 Noris eG-Wohnungen total zerstört, weitere 130 zu mehr als 50 Prozent beschädigt. Der materielle Schaden wird auf knapp 2,5 Millionen Reichsmark geschätzt (*Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1969*).





1945: Oberhalb der Kongresshalle sind die zerstörten Gebäude der Wohnungsgenossenschaft Noris eG in der Immelmannstraße zu erkennen.

# 1945–1970

## *im Wirtschafts*

Nach 1945 herrscht in Nürnberg angesichts der Kriegszerstörungen eine Wohnungsnot unvorstellbaren Ausmaßes. Deshalb macht sich die Wohnungsgenossenschaft Noris eG unverzüglich an die Arbeit. Vor allem die „mit großen Opfern erbrachten freiwilligen Leistungen unserer Mitglieder an Arbeitsaufwand und Material“ tragen dazu bei, bis 1949 fast alle zerstörten und beschädigten Wohnungen wieder aufzubauen oder wenigstens bewohnbar zu machen (*Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1969*).

Das einsetzende Wirtschaftswunder lässt Nürnberg indessen weiter wachsen. Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG beschließt deshalb schon 1949 die Erhöhung der Geschäftsanteile um 80 Prozent. Ein eindrucklicher Beweis dafür, „dass trotz der furchtbaren Kriegsjahre mit ihren demoralisierenden Begleiterscheinungen der genossenschaftliche Geist in den Reihen unserer Mitglieder erhalten blieb“ (*Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1948–1951*). Und sie startet ein Projekt, das bald schon zur größten Wohnbaustelle in Bayern wird: den Neubau von mehr als 300 Wohnungen am Nordostbahnhof.

In nur sieben Monaten entstehen auf der „grünen Wiese“ am Nordostbahnhof 302 moderne Wohnungen mitsamt großzügigen Grünanlagen und Kinderspielflächen. Die Erstbezieher



# Bauboom wunder

können im Dezember 1950 nicht nur „erstmal wieder f r o h e Weihnachten feiern“, sie wissen auch, „dass sie dies in erster Linie der genossenschaftlichen Idee zu danken haben“ (*Zeitungsbericht vom 18. November 1950*).

In der Folge errichtet die Wohnungsgenossenschaft Noris eG weitere Wohnungen in St. Peter, Lichtenhof, St. Johannis und Muggenhof.

In mehrere Abschnitte unterteilt, entstehen zwischen 1952 und 1954 in der Herbartstraße 309 Wohneinheiten – und endlich ein eigenes Verwaltungsgebäude. Parallel zu diesem Kraftakt werden Wohnungen in Ebensee, St. Johannis, Schweinau und Lichtenhof gebaut. In einer Atempause entstehen zwischen 1957 und 1966 „nur“ 211 neue Wohnungen – in Schweinau und St. Peter sowie in der Liegenschaft St. Jobst.

Dann aber wird wieder ein Großprojekt angegangen: der Bau von 280 Wohnungen im neuen Stadtteil Langwasser. Die modernen Gebäude werden in mehreren Bauabschnitten erstellt, die letzten können im Herbst 1969 bezogen werden. Gerade rechtzeitig zum 50-jährigen Jubiläum der Wohnungsgenossenschaft Noris eG, das am 24. Oktober 1969 mit einem großen Festakt begangen wird.

19  
49

FAST ALLE IM KRIEG BE-  
SCHÄDIGTEN ODER ZER-  
STÖRTEN WOHNUNGEN  
SIND WIEDER BEWOHNBAR

19  
50

AM NORDOSTBAHNHOF ERSTELLT  
DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
NORIS eG IN DER MOMMSEN-,  
ELBINGER- UND MERSEBURGER  
STRASSE 302 WOHNUNGEN

19  
51

NEUBAUWOHNUNGEN IN DER  
BRUCKNER-, JAECKEL-, ERLEN-  
UND LINGGSTRASSE

# Überblick

19  
52

BAUBEGINN VON 309 WOHNUNGEN UND EINES VERWALTUNGSGEBÄUDES IN DER HERBARTSTRASSE

19  
57

ERSTELLUNG VON 211 WOHNUNGEN IN DER HARSDÖRFFER-, DER HARDENBERGSTRASSE UND IN SCHWEINAU

19  
66

IM STADTTEIL LANGWASSER ERBAUT DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG 280 MODERNE WOHNUNGEN



# Bauboom

„Das vergangene Geschäftsjahr war überall im Bundesgebiet durch eine Bautätigkeit gekennzeichnet, die die Leistungsfähigkeit unserer Bauwirtschaft weit überschritten hat.“

(Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1955)





**Das erste Neubauprojekt** der Wohnungsgenossenschaft Noris eG nach dem Zweiten Weltkrieg sind die 18 Mehrfamilienhäuser, welche die Wohnungsgenossenschaft Noris eG in rekordverdächtigen sieben Monaten 1950 in der Mommsen-, Elbinger- und Merseburger Straße am Nordostbahnhof errichtet hat.



**Beim Richtfest** sind die Wohnungen am Nordostbahnhof angesichts des Mietpreises von 1 D-Mark pro Quadratmeter bereits alle vergeben. Die 302 Einheiten verfügen über Küche, Bad, Loggia sowie einen Keller.

**Das moderne Konzept** des Architekten Gustav Siegel beschert den Wohnungen am Nordostbahnhof viel Sonnenlicht und Raum für Grünanlagen und Kinderspielplätze. Verbunden sind die in Nord-Süd-Richtung angeordneten Häuserzeilen in der Merseburger Straße durch eingeschossige Ladengeschäfte und eine Wäscherei.





**Zentrumsnah gelegen**, erfreuen sich die ab 1952 in St. Peter entstehenden Wohnungen bei den Mietern aus den städtischen Verkehrsbetrieben und der Stadtverwaltung großer Beliebtheit. Rechts im Bild ist der Regiebetrieb der Wohnungsgenossenschaft Noris eG zu erkennen.

**Das Verwaltungsgebäude** der Wohnungsgenossenschaft Noris eG entsteht 1952 in der Herbartstraße 30. Seitdem mehrfach renoviert und umgebaut, beherbergt es bis heute die Geschäftsstelle der Genossenschaft.



*„Bis Ende des Jahres dürfte der größte Teil unserer Mitglieder, die noch keine Wohnung haben, in den Genuss einer Genossenschaftswohnung kommen.“*

*(Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1952–1953)*

Die Finanzierung eines weiteren Großprojektes in der Herbartstraße in St. Peter gestaltet sich zunächst schwierig. Verantwortlich hierfür ist die Baupolitik der Bundesregierung, die ihre Mittel für Staatsdarlehen zunehmend zugunsten der Eigenheimzulage umschichtet und bereits an neuen gesetzlichen Regelungen für den sozialen Wohnungsbau arbeitet. Das Vorhaben, in der Herbartstraße 309 Wohneinheiten zu bauen, wird deshalb in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt. Immerhin gelingt es so, 1952 wenigstens 125 zentrumsnah gelegene Wohnungen fertigzustellen.

1953 entstehen neben 51 Wohnungen in den Stadtteilen Ebensee, St. Johannis und Schweinau weitere 64 Wohnungen in St. Peter, bevor dort ein Jahr später mit den Blöcken III, IV und VI nicht weniger als 119 Neubauwohnungen errichtet werden – und ein Milchgeschäft. Ein weiteres, vorerst letztes Großprojekt stellen die 53 Wohneinheiten dar, die 1955 westlich von St. Peter im Stadtteil Lichtenhof, in der Schillingstraße und der Galvanistraße entstehen.

Zehn Jahre nach Kriegsende verfügt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG über stattliche 1.577 Wohnungen sowie 1.788 Mitglieder und liefert damit einen eindrucksvollen Beweis für die Leistungsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbaus (*Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1955*).

Schon immer waren der Zusammenhalt der Mieter, aber auch das gute Verhältnis zwischen Mietern und Geschäftsführung, ein besonderes Merkmal der Wohnungsgenossenschaft Noris eG. Obwohl seit 1940 grundsätzlich für jedermann offen, bewahrten sich die Bewohner auch nach dem Zweiten Weltkrieg das Zusammengehörigkeitsgefühl der ehemaligen Straßenbahner-Baugenossenschaft. Sich in der Nachbarschaft in allerlei Lebenslagen zu helfen, war ebenso eine Selbstverständlichkeit wie der gute, oft persönliche Kontakt zu den Mitarbeitern der Geschäftsstelle. Diese wollten damals wie heute „schauen, dass auch ihre Mieter zufrieden sind“ (*Bernd Schubert, Wohnanlagenverwalter Nordostbahnhof, Interview vom 20. Februar 2018*). Kein Wunder, dass viele nicht nur wegen der günstigen, sozialen Mieten jahrzehntelang in einer Noris eG-Wohnung blieben, wie zum Beispiel jene Mieterin, die 2017 nach 54 Jahren ihren einhundertsten Geburtstag in einer Wohnung der Wohnungsgenossenschaft Noris eG feiern konnte (*Mieterzeitung der Wohnungsgenossenschaft Noris eG Februar 2017*).

Großer Beliebtheit erfreuten sich in den 1950er-Jahren die regelmäßigen Maifeste. Oft wurden diese zum Anlass für Ausflüge genommen, an denen Organe sowie Mitarbeiter gleichermaßen teilnahmen. Damals wurde, ganz zeittypisch, viel gewandert. Noch heute finden gemeinsame Aktivitäten statt, nun aber eher als Events ohne Wanderprogramm. Ziel und Zweck der Veranstaltungen sind indessen unverändert geblieben: Kommunikation, Austausch und das Pflegen einer Gemeinschaft, die den Menschen mehr bietet als nur günstigen Wohnraum.

# Zusammenhalt

Zusammenhalt und Gemeinsinn weit  
über das reine Wohnen hinaus.



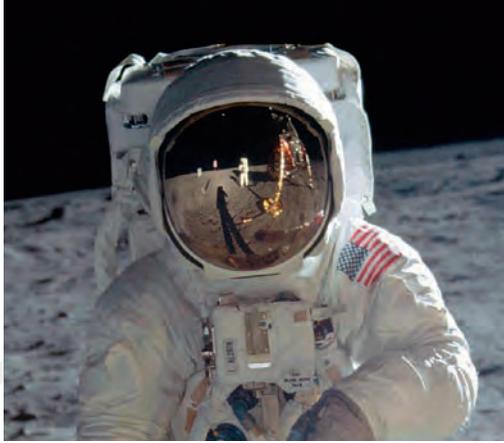
**Lebensgefühl der Wirtschaftswunderzeit:** Auf der Maifeier 1953 wurde nicht nur gewandert, sondern auch aus Leibeskräften gesungen.



**Auch der Fasching** war wie hier 1953 Anlass für gesellige Zusammenkünfte.

**Mit dem Straßenbahnbus** ging es anlässlich der Maifeier 1954 zum Straßenbahner-Erholungsheim im Alfalbertal.





# *Neuland*

In Langwasser geht die Wohnungsgenossenschaft Noris eG neue Wege.

**Die erste Mondlandung** im Juli 1969 ist Sinnbild einer Fortschritts- und Wachstumsgläubigkeit, die im Sinne eines „anything goes“ auch die Entstehung des Stadtteils Langwasser beeinflusst.

**12 Gründungsmitglieder** können anlässlich des 50-jährigen Jubiläums der Wohnungsgenossenschaft Noris eG im Rahmen eines großen Festaktes geehrt werden. Die Genossenschaft zählt Ende 1969 nicht weniger als 2081 Wohnungen in 256 Häusern, dazu 26 gewerbliche Mieteinheiten, 2 Mietwaschküchen und 188 Garagen. 2.289 Mitglieder stark liegt die Bilanzsumme bei mehr als 30 Millionen D-Mark.



**Vom Reißbrett weg** entsteht ab 1957 in Langwasser ein neuer Stadtteil – mit Schule, Kirche, Einkaufszentrum, Messegelände und Hunderten von Neubauwohnungen. Unter Federführung der „Neuen Heimat“ erstellt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG zwischen 1966 und 1969 in mehreren Bauabschnitten 280 Wohneinheiten. Diese werden erstmals an das Fern-

wärmenetz der Energie- und Wasserversorgung AG (EWAG), Vorläufer der heutigen N-ERGIE, angeschlossen. In Fertigbauweise erstellt, erhalten die Wohnungen Aufzüge, Flachdächer und eine Tiefgarage. Mit dem Projekt Langwasser erreicht die Neubautätigkeit der Wohnungsgenossenschaft Noris eG nach einem halben Jahrhundert ihren Höhepunkt.

1970–2007

*Renovieren  
und*



Die veränderte Wohnungspolitik der Bundesregierung und die nachlassende Dringlichkeit im Wohnungsbau führen ab 1970 zu kleineren Schritten im Neubaubereich. So errichtet die Wohnungsgenossenschaft Noris eG bis 1997 lediglich 310 neue Wohnungen. Es folgt eine achtjährige Baupause, ehe in der Pastoriusstraße weitere 48 Neubauwohnungen entstehen. Der Schwerpunkt der Tätigkeit wird vielmehr auf den Erhalt und die Modernisierung des Bestehenden gerichtet. Hierzu gehört auch die Aufwertung des Wohnumfeldes. Einen Startschuss in diese Richtung bildet die Teilnahme am Modellversuch „Gostenhof West“, bei dem alte und neue Wohnhäuser mit begrünten Hinterhöfen attraktiv miteinander verbunden werden.

Im Rahmen von Renovierungen treibt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG außerdem die energetische Sanierung ihrer Wohnungen voran. Hierzu gehören neue Fenster und Wärmedämmfassaden ebenso wie der Einbau moderner Heizungsanlagen oder die Dämmung von Dächern. Zur Erhöhung des Wohnkomforts tragen nicht nur neue Balkone sowie die Breitbandverkabelung der Wohnungen bei, sondern auch die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen zu größeren Einheiten und der Umbau von herkömmlichen in barrierefreie Wohnungen.

Einen Einschnitt in der Geschichte der Wohnungsgenossenschaft Noris eG stellt fraglos die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes Anfang 1990 dar. Nach intensiven Beratungen entschließt man sich, fortan als „Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht“ zu firmieren.

Einer wichtigen Maßnahme können die gesetzlichen Änderungen keinen Abbruch tun: dem Anschluss fast aller Wohnungen an die Fernwärme der damaligen EWAG. Bereits 1994 profitieren fast alle seit Mitte der 1960er-Jahre erbauten Wohnungen von dieser Maßnahme, die in der Folgezeit konsequent weitergeführt und auch auf den Altbestand ausgedehnt wird.

# *Modernisieren*

# Überblick

19  
70

BEGINN DER SYSTEMATISCHEN  
RENOVIERUNGS- UND  
MODERNISIERUNGSAKTIVITÄT

19  
72

ERSTELLUNG VON 110 WOHNUNGEN  
AM NORDWESTRING UND IN DER  
HINTEREN MARKTSTRASSE

19  
82

NEUBAUWOHNUNGEN IN DER KREUZ-  
STEIN-/HINTEREN MARKTSTRASSE SOWIE  
IN DER ADAM-KLEIN-/DÖRFLENERSTRASSE  
UND IN DER MANUELASTRASSE



**Werte erhalten und für die Mieter das Beste schaffen.** Nach diesem Motto betreibt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG schon immer eine intensive und aufwendige Renovierungstätigkeit. Es rücken planvolle Modernisierungsmaßnahmen in den Vordergrund, die nicht zuletzt auch die Wohnqualität deutlich verbessern. Durchgeführt werden diese Renovierungen getrennt nach Gewerken. So erhalten etwa ganze Wohnanlagen ein neues Dach oder eine neue Fassade wie hier bereits 1971 am Nordwestring/Johannisstraße. Oder es werden einzelne Wohnungen bei Bedarf komplett saniert.

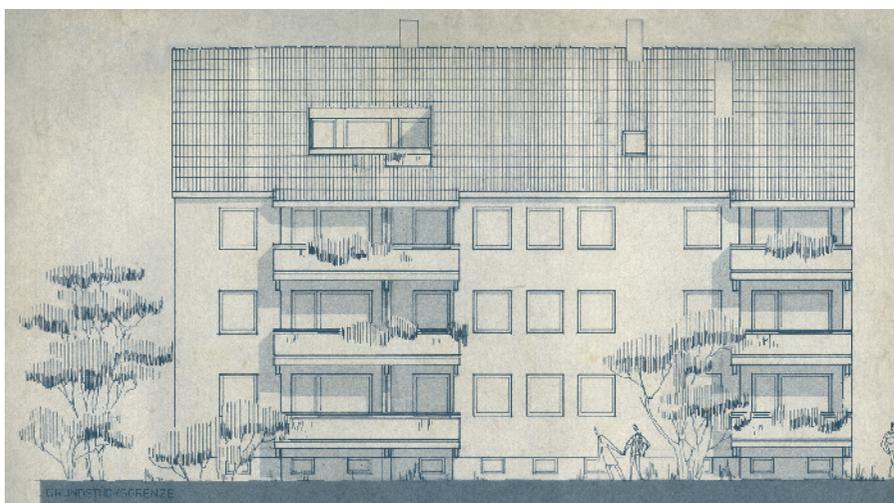
Dem Nachteil dieser Methode – häufige Beeinträchtigungen der Mieter durch Baumaßnahmen – steht ein wichtiger Vorteil gegenüber: Das Wort „Instandhaltungsrückstau“ kennt man bei der Wohnungsgenossenschaft Noris eG nicht. Schon deshalb, weil im Aufsichtsrat Mieter und Wohnanlagenverwalter vertreten sind, denen der gute Zustand ihrer Wohnungen und ihres Wohnumfeldes ein persönliches Anliegen ist.

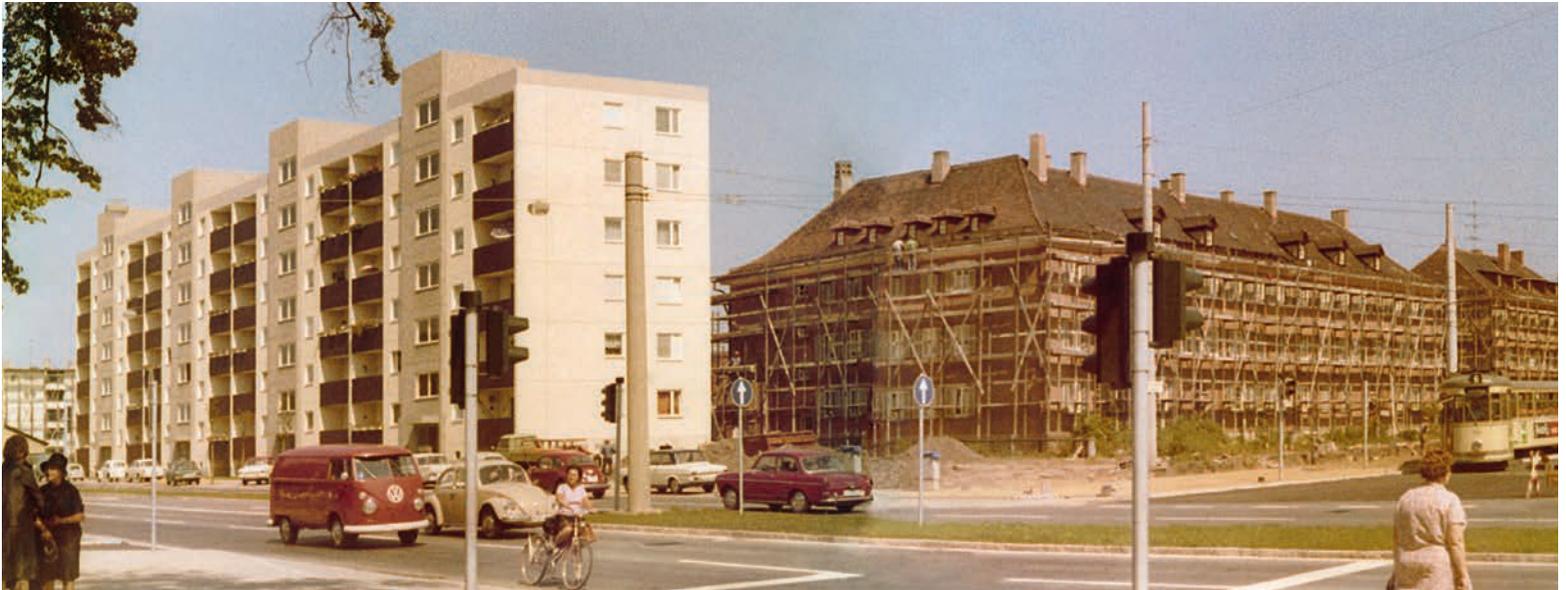
# Instandhaltung

„Die Genossenschaft hat schon immer modernisiert und instand gehalten.“

(Hans Peter Gackstetter, ehemaliger geschäftsführender Vorstand, Interview vom 20. Februar 2018)

**8,9 Millionen D-Mark** investiert die Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1982 in den Bau von 49 Wohnungen in der Kreuzstein-/Hintere Marktstraße. Die monatliche Miete liegt zwischen 5,90 und 6,20 D-Mark pro Quadratmeter und damit innerhalb der staatlichen Richtlinien. Heute fast unverständlich: Die Nachfrage nach Stellplätzen in der Tiefgarage ist zunächst geringer als angenommen, es kommt diesbezüglich anfangs zu Mietausfällen.





**Gebäude der Wohnungsgenossenschaft  
Noris eG** in St. Johannis am Nordwestring  
70–76 und in der Johannisstraße 196–200.



Der Fall der Mauer 1989 hat auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

„Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat spürbar nachgelassen.“ So fasst der Geschäftsbericht 1974 die Lage auf dem Wohnungsmarkt zusammen (*Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1974*). Verantwortlich hierfür sind nicht zuletzt überhöhte Prognosen zur Entwicklung in industriellen Ballungsgebieten. Weil aber dessen ungeachtet auch in Nürnberg nach wie vor Bedarf an günstigem Wohnraum besteht, setzt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG ihre Bautätigkeit fort – wenn auch in deutlich reduziertem Tempo.

Am Nordwestring entstehen 1972 48 neue Wohnungen, in der Hinteren Marktstraße werden 1975 abermals 62 Einheiten fertiggestellt. Symptomatisch ist dabei, dass bei diesen Bauvorhaben von vornherein ausreichend Parkplätze und Garagen vorgesehen werden. Gleiches gilt für die Wohnungen, die zwischen 1982 und 1994 in der Kreuzstein-/Hinteren Marktstraße sowie in der Adam-Klein-/Dörflerstraße und – im Zuge einer Aufstockung – in der Manuelastraße entstehen.

Wie wichtig das Schaffen von günstigem Wohnraum nach wie vor ist, wird nach 1989 deutlich. Die Gründe dafür bringt der Geschäftsbericht für 1990 – fast prophetisch mit dem Blick auf heute – so auf den Punkt: „Zum einen ist es der enorme Zuzug von Aus-, Über- und Umsiedlern aus Osteuropa sowie von Asylsuchenden aus allen Krisengebieten. ... Zum anderen resultiert die Anspannung auf unseren Wohnungsmärkten – viele sprechen schon von einer neuen Wohnungsnot – aus den stetigen Einkommenszuwächsen der vergangenen Jahre.“ (*Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1990*)

Viele der Modernisierungsarbeiten in den 1960er- und 1970er-Jahren galten den Badezimmern. In manchen der Vorkriegswohnungen gab es zunächst gar keine separaten Badezimmer, die Mieter mussten mit einem Waschbecken in der Küche auskommen. Wo Bäder vorhanden waren, entsprachen sie oft nicht mehr den in dieser Hinsicht gestiegenen Anforderungen. Eine auf vier Füßen stehende gusseiserne Badewanne in der Toilette, mit warmem Wasser aus einem koksbeheizten Badeofen gespeist, war in vielen Wohnungen das Maximum des Luxus. Manche Mieter haben sich deshalb in Eigenregie zeitgemäße Badezimmer erschaffen (*Bernd Schubert, Wohnanlagenverwalter Nordostbahnhof, Interview vom 20. Februar 2018*).

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG begann nach 1960 damit, im Zuge von Mieterwechseln die Badezimmer komplett zu renovieren und zu modernisieren. Hierzu gehörten eine Einbauwanne, ein neues WC, ein Handwaschbecken und Fliesenarbeiten. Im Laufe der Zeit erhielten so alle Wohnungen neue Bäder. Mit diesen Erneuerungen einher ging auch die Umstellung auf Gasthermen zur Warmwasserbereitung – der alte Badeofen hatte irgendwann endgültig ausgedient.

In mehreren Großaktionen brachte die Wohnungsgenossenschaft Noris eG – ohne dafür Mieterwechsel abzuwarten – auch die Küchen sukzessive auf einen zeitgemäßen Stand. Hierbei wurden ebenfalls Gasthermen und neue Herde mit Erdgasbetrieb installiert.



**Nach heutigen Maßstäben** vergleichsweise einfach, bewegten sich die renovierten Badezimmer in den 1960er-Jahren absolut auf der Höhe der Zeit. Gegenüber der Warmwasserbereitung mit einem Badeofen war der Gaswandofen (zu sehen am rechten Bildrand) beinahe luxuriös.

# Küche und Bad

Aufwendige Modernisierungsmaßnahmen erhöhen die Wohnqualität deutlich.



**Die Dacherneuerungen** gehören zu den Projekten, die seit den 1970er-Jahren konsequent umgesetzt werden. In den letzten Jahrzehnten spielt dabei die energetische Sanierung wie hier in St. Jobst eine wichtige Rolle. Gleiches gilt für die modernen Kunststofffenster, die mittlerweile in allen Noris eG-Wohnungen eingebaut wurden. Sie verbessern nicht nur die Wohnqualität, sondern leisten auch einen wertvollen Beitrag zum Wärmeschutz, der darüber hinaus durch Dämmfassaden verbessert wird. Eine Aufwertung

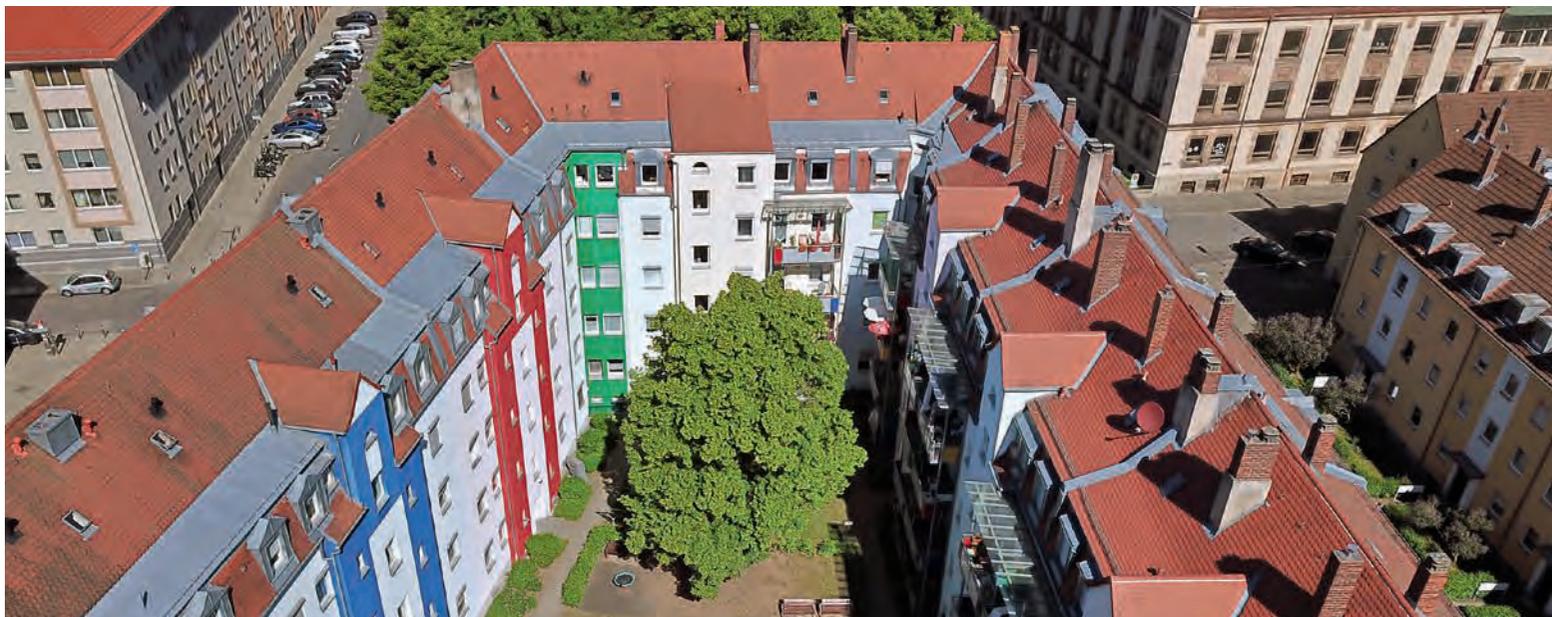
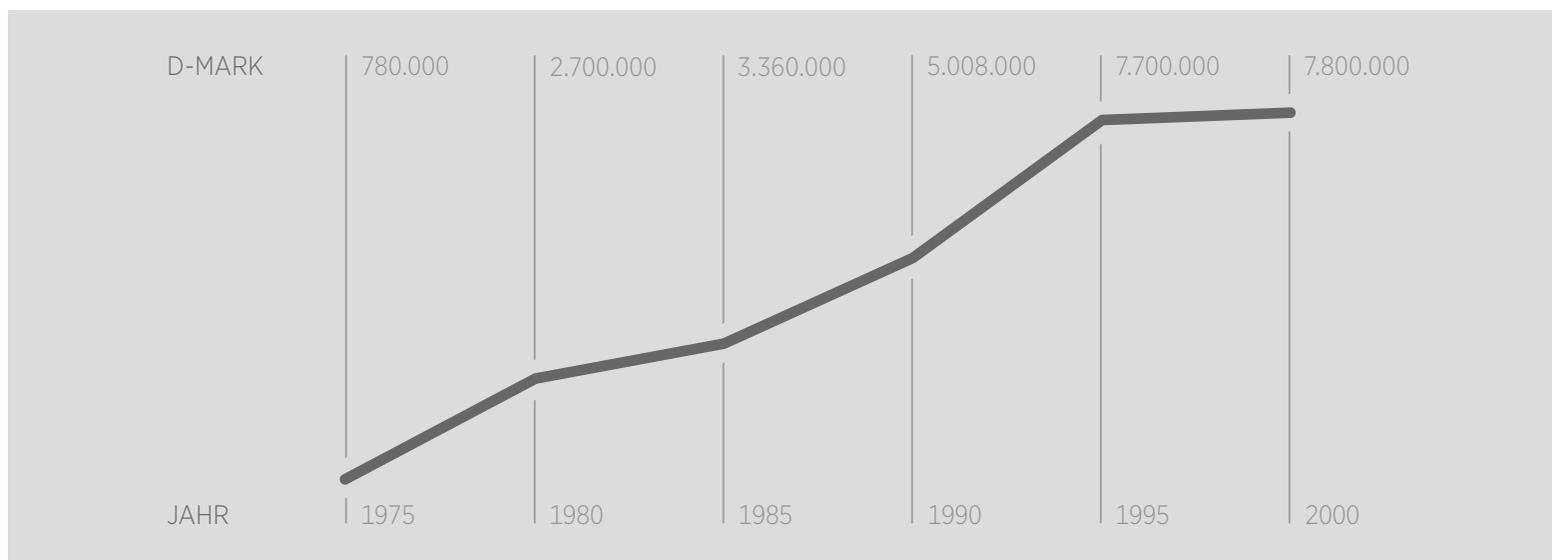
erfahren die Wohnungen darüber hinaus durch zahlreiche weitere Maßnahmen wie etwa den Anbau von Balkonen, die farbliche Gestaltung der Fassaden, den Einbau von einbruchssicheren Wohnungstüren oder die Erneuerung der Warmwasserbereitung. Außerdem erfolgen Neuinstallationen der elektrischen Anlagen und von Thermostatventilen oder das Anbringen moderner Briefkasten- und Wechselsprechanlagen, die Renovierung von Treppenhäusern und Kellerabgängen sowie regelmäßige Maler- und Flaschnerarbeiten.

# „Wir versuchen immer das Bestmögliche für unsere Mieter herauszuholen und sie gut zu bedienen.“

(Hans Peter Gackstetter, ehemaliger geschäftsführender Vorstand, Interview vom 20. Februar 2018)

**Eindrucksvolle Zahlen:** Zwischen 1975 und 2000 verzehnfachen sich die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen. Nicht zuletzt deshalb erfreuen sich die Noris eG-Wohnungen bei den Mietern großer Beliebtheit.

**Architektonische Akzente** setzt die farbenfrohe Gestaltung der Außenfassaden wie hier in der Muggenhofer-/Peyerstraße.



# Sandkästen

Ordnung musste sein – auch beim Spielen.

Im Laufe der Zeit wurden die Wohnanlagen der Wohnungsgenossenschaft Noris eG immer grüner: Ausgedehnte Rasenflächen, Büsche und Bäume sowie die Begrünung von Trennmauern erhöhten die Wohnqualität beträchtlich. Zur Aufwertung des Wohnumfeldes gehörte auch das Anlegen von Sandkästen und Kinderspielplätzen. Allerdings: Spielende Kinder kümmerten sich wenig darum, dass der Sand regelmäßig in den Grünanlagen verteilt wurde. Deshalb schuf die Noris eG eine Sandkastenordnung. Sie verpflichtete Mieter mit Kindern, einmal wöchentlich Ordnung in und um die Sandkästen zu schaffen. Ähnlich einem Kehrwochenschild ging die Sandkastenordnung, plakativ auf eine Tafel geschrieben, in der jeweiligen Wohnanlage reihum.

Wie bei der Kehrwoche gab es bei der Sandkastenordnung Mieter, die ihre Aufgabe mehr oder weniger ernst nahmen, was immer wieder zu Konflikten führte. Den heutigen Vorstand Markus Höhenberger veranlasste dies schon vor Jahren zu einer Neuregelung: der Abschaffung der Kehrwoche wie auch der Sandkastenordnung. Beide Aufgaben werden mittlerweile von einem Hausdienst oder den Hausmeistern wahrgenommen, Reparaturen vom genossenschaftseigenen Regiebetrieb ausgeführt.

Gewissermaßen als Bindeglied zwischen den Mietern und der Genossenschaft fungieren die Hausobmänner und -frauen und Wohnanlagenverwalter/-innen. Ihnen obliegt es nicht nur, für Ruhe und Ordnung zu sorgen, sondern sie haben auch einen „Blick“ für die Menschen und die Wohnanlage.

**Die ersten Sandkästen** errichtete die Noris eG in den frühen 1950er-Jahren, sie erfreuten sich wie hier in der Mommsenstraße beim Nachwuchs sichtlich großer Beliebtheit. Die Sandkastenordnung entstand um die gleiche Zeit.





In den 1960er-Jahren werden die Neubauwohnungen in Langwasser erstmals an das Fernwärmenetz der damaligen Energie- und Wasserversorgung AG (EWAG) – heute N-ERGIE – angeschlossen. Diese kostengünstige und umweltfreundliche Art des Heizens wird damit zum Wegbereiter für fast alle Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft Noris eG. Bis 1993 werden alle in den vorangegangenen drei Jahrzehnten neu erbauten Wohnungen mit Fernwärme versorgt. Ab 1994 macht sich die Noris eG daran, schrittweise alle ihre Liegenschaften an das Fernwärmenetz der im Jahr 2000 aus einer Fusion entstandenen N-ERGIE anzuschließen. Eine Wohnanlage für Wohnanlage durchgeführte Maßnahme, die für Mieter wie für die Noris eG Vorteile bringt.

Die Wohnungen werden durch den Wegfall der Nachtspeicheröfen und der Gasthermen aufgewertet, das Heizen wird für die Mieter einfacher und komfortabler. Und kostengünstiger, entfallen doch für die Genossenschaft aufwendige Instandhaltungs- und Abrechnungsarbeiten.

Neben der Aufwertung der Wohnungen und des für jeden Mieter erlebbaren Wohngefühls leistet die Fernwärme auch einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit. Denn das Heizkraftwerk hat nicht nur einen hohen Wirkungsgrad von über 85 Prozent, sondern gewinnt die Wärme umweltfreundlich aus Erdgas und Biomasse.

2011 werden die Umrüstungen überall dort, wo dies technisch möglich ist, abgeschlossen. Lediglich 48 der 2.457 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft Noris eG werden noch mit Nachtspeicheröfen beheizt. Weil Fernwärme dort nicht verfügbar ist, werden diese Wohnungen Gaszentralheizungen erhalten.

**Neuester Stand der Technik:** Moderne Fernwärme-Übergabestationen (hier in der Adam-Klein-Straße 101) haben eine Leistung von 300 kW und sorgen nicht nur für wohlige Wärme. Auch der leistungsfähige Wärmetauscher für das Brauchwasser trägt zum sparsamen, ökologisch nachhaltigen Betrieb bei.



# Fernwärme

Die Fernheizung sorgt in 95 Prozent der Wohnungen effizient, umweltfreundlich und komfortabel für Wärme.

2007-2019



Nach dem Ende des Baubooms und der Durchführung der ersten Modernisierungsmaßnahmen im gesamten Wohnungsbestand setzt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG ab 2007 neue Schwerpunkte: die Neuausrichtung hin zu einem leistungsfähigen Dienstleister, der seinen Mietern günstiges Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld ermöglicht. Zu den ersten Maßnahmen des neuen geschäftsführenden Vorstandes Markus Höhenberger zählt deshalb ab 2007 die komplette Reorganisation der Genossenschaft inklusive Einführung eines modernen Controlling und der Digitalisierung des gesamten Wohnungsbestandes. Umgestaltet wurde die Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft Noris eG mit der Überarbeitung der vorhandenen Geschäftsräume, aber auch der Schaffung neuer Räumlichkeiten. Die Einrichtung der Geschäftsstelle nach dem neuesten Stand, samt EDV-Anlage, verstand sich von selbst.

Auch für weitere Modernisierungen des Wohnungsbestandes wird ein völlig neuer Weg eingeschlagen. Die umfassende Generalmodernisierung löst die an Gewerken orientierte Sanierung ab. Die betriebswirtschaftlich ausgerichtete Modernisierung sollte aber auch den Marktbedürfnissen und den gesetzlich gestellten Anforderungen gerecht werden. Ein Evolutionsstufenmodell wurde entwickelt.

Für die Zukunft rüstet sich die Wohnungsgenossenschaft Noris eG 2017 mit einer Reihe von strategischen Maßnahmen. So wird die Geschäftsstelle erneut erweitert und umgebaut, ein neues Logo mit Slogan entwickelt und alle Häuser mit plakativen Hauseingangsschildern versehen. Während der Wohnwert aller Wohnungen, laut geschäftsführendem Vorstand Markus Höhenberger, im Rahmen der Evolutionsstufe 2 weiter gesteigert wird, befasst sich die Wohnungsgenossenschaft Noris eG intensiv mit der Zukunft und damit mit der Evolutionsstufe 3. Fragen der Digitalisierung, des demografischen Wandels, der Kosteneinsparung und der Ressourcenschonung spielen dabei ebenso eine Rolle wie der Anspruch der Noris eG, auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum in einem lebenswerten Wohnumfeld zu schaffen. Die Voraussetzungen hierfür sind bestens. Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG steht auf einem wirtschaftlich soliden Fundament, verfügt über 290 Häuser mit 2.507 sehr gut instand gehaltenen Wohnungen und einer unterdurchschnittlich geringen Fluktuation. Vor allem aber ist sie auf Basis des genossenschaftlichen Gedankens immer noch eine starke Gemeinschaft von Menschen, die wie vor 100 Jahren mehr verbindet als der Wunsch nach einem bezahlbaren Dach über dem Kopf.

# *Die Neuausrichtung*

20  
07BEGINN DER GANZHEITLICHEN  
GENERALMODERNISIERUNGEN20  
09START DER EVOLUTIONSSTUFE 3 ZUR  
DIGITALISIERUNG, RESSOURCEN-  
SCHONUNG, REDUZIERUNG DER  
BETRIEBSKOSTEN UND NEUBAU AUF  
VORHANDENEN GRUNDSTÜCKEN20  
16NEUBAU VON 51 WOHNUNGEN  
MIT 74 TIEFGARAGENSTELL-  
PLÄTZEN IN SCHWEINAU

# Überblick

20  
17

UM- UND ANBAU DER GESCHÄFTS-  
STELLE IN DER HERBARTSTRASSE 30

20  
18

UMSETZUNG DES MIETERSTROM-  
MODELLS ZUR REDUZIERUNG DER  
STROMKOSTEN

20  
19

100 JAHRE  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS EG



**Sorgfältig gestaltete Hauseingangsschilder** sorgen mittlerweile an allen Noris eG-Liegenschaften für mehr Sichtbarkeit und Identifikation. Sie unterstreichen damit auch das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mieter und das gute Gefühl, Teil einer besonderen Gemeinschaft zu sein. Dank des integrierten QR-Codes ist es zudem für Interessenten einfach, mit der Wohnungsgenossenschaft Noris eG in Kontakt zu kommen.

# Präsenz

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG macht sich fit für die Herausforderungen des 21. Jahrhunderts.

**Tradition und Moderne verbindet** das neue Logo, das zusammen mit dem Slogan „gemeinsam. besser. wohnen.“ die Noris eG zur Marke macht. Die grundlegenden Werte der Genossenschaft werden dadurch ebenso einfach wie klar kommuniziert und schärfen das Profil in einer zunehmend anonymen Wohnungswirtschaft.





**Seit 2017 ist die modernisierte Geschäftsstelle** in der Herbarstraße 30 kaum wiederzuerkennen: Gestalterisch an das neue Corporate Design der Noris eG angelehnt, empfängt sie die Besucher barrierefrei in einem großzügig gestalteten Dienstleistungsbereich. Die offene Architektur macht sofort deutlich, dass Mieter und Interessierte hier nicht als Bittsteller empfunden, sondern als Menschen

mit einem Anliegen ernst genommen werden. Dies gilt auch für die Mitarbeiter, die sich in neuen freundlichen Büroräumen an ihrem Arbeitsplatz wohlfühlen. Für sie ist die Noris eG nicht einfach ein austauschbarer Arbeitgeber, sondern eine traditionsreiche Gemeinschaft Gleichgesinnter, der viele über Jahrzehnte die berufliche Treue halten.



**Neben den umfassenden Modernisierungsmaßnahmen** wurde auch der Neubau nicht vergessen. So wurde im Jahr 2016 der Neubau in Schweinau mit 51 Wohnungen und 74 Tiefgaragenstellplätzen fertiggestellt, der sich harmonisch in das traditionelle Umfeld einfügt.

Die Generalmodernisierung der Noris eG-Wohnungen erfolgt seit 2007 nach definierten Evolutionsstufen. Stellte der Vollwärmeschutz, das Modernisieren der Dächer und der Fenster sowie die Umstellung auf Fernwärme die Evolutionsstufe 1 dar, hat die momentane Stufe 2 vor allem die Steigerung des Wohnwertes zum Ziel. Etwa durch das Nachrüsten von Balkonen, den Einbau von Aufzügen oder die Neugestaltung der Außenanlagen. Die Maßnahmen erfolgen ausschließlich im Rahmen von Großmodernisierungen, in die alle erforderlichen Arbeiten komplett am Stück einbezogen werden. Nicht selten sind die Wohnungen anschließend durchaus mit Neubauten vergleichbar. Bis 2025 wird die Evolutionsstufe 2 im gesamten Bestand der Wohnungsgenossenschaft Noris eG abgeschlossen sein.

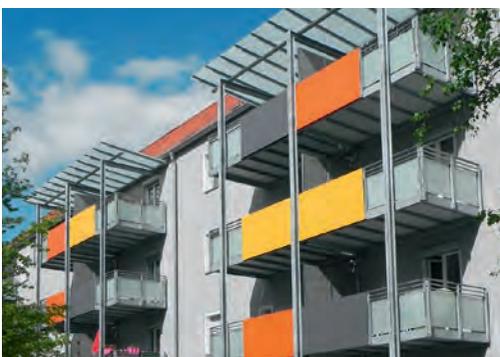
# Evolution

„Die Bestandsbewirtschaftung erfolgt nach strategischen Evolutionsstufen.“

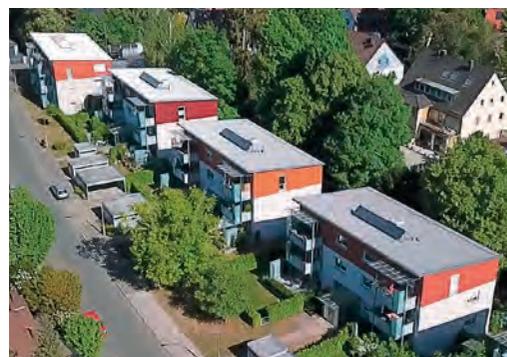
(Markus Höhenberger, geschäftsführender Vorstand, Interview vom 8. Mai 2018)



**Nachgerüstete Aufzüge** wie hier in der Herbartstraße dienen nicht nur dem Komfort. Sie tragen auch dem Älterwerden der Mieter Rechnung.



**Nachträglich angebrachte Balkone** und attraktiv gestaltete Außenanlagen erhöhen die Lebensqualität in der Herbartstraße beträchtlich.



**Ausgebaute Dachgeschosse** wie hier in der Semmelweisstraße schaffen neuen Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

Parallel hierzu läuft seit 2009 die Evolutionsstufe 3. Sie widmet sich vornehmlich den Herausforderungen und Chancen der Digitalisierung – man denke zum Beispiel an leistungsfähige Breitbandanschlüsse und neue Dienstleistungsangebote – sowie der Senkung der Betriebs- und Nebenkosten, beispielsweise durch neue Formen der Mülltrennung. Ganz neu ist das im Ausbau befindliche Mieterstrommodell, das den Mietern einen um 10 Prozent vergünstigten Stromtarif gegenüber dem Grundtarif ermöglicht.

Die Evolutionsstufe 4 schließlich betrifft ältere Häuser aus der Gründungszeit der Wohnungsgenossenschaft. Sie werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Erstmals wird dies bei einigen Reihenhäusern in St. Johannis der Fall sein. Sie werden 2023 einem Neubau mit 50 bis 80 Wohnungen weichen.

**Strategische Entwicklung mit Langzeitwirkung in die Zukunft:** die Bewirtschaftung nach Evolutionsstufen.

Evolutionsstufe 1 ERHALTUNG & MODERNISIERUNG

Vollwärmeschutz, Modernisierung von Dächern und Fenstern, Umstellung auf Fernwärme

Evolutionsstufe 2 STEIGERUNG DES WOHNWERTES

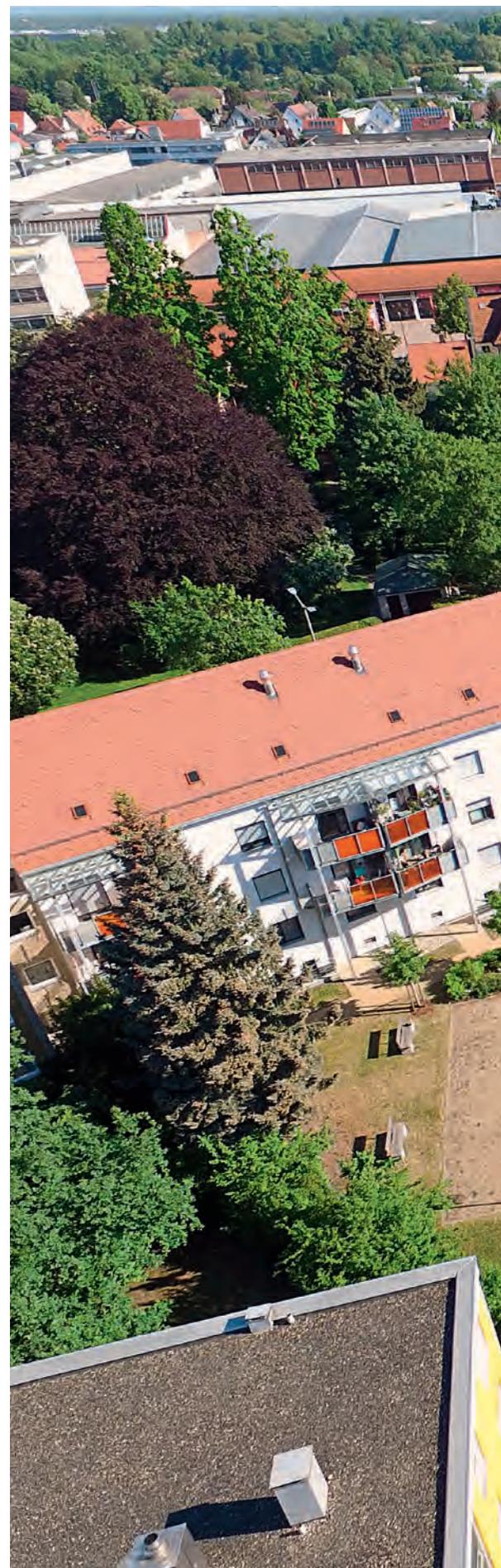
Nachrüsten von Balkonen, Einbau von Aufzügen, Neugestaltung der Außenanlagen

Evolutionsstufe 3 DIGITALISIERUNG, RESSOURCENSCHONUNG & NEUBAU AUF VORHANDENEN GRUNDSTÜCKEN

Digitalisierung, Breitbandanschlüsse, Senkung der Betriebs- und Nebenkosten, Mieterstrommodell

Evolutionsstufe 4 ABRISS VON BESTANDSGEBÄUDEN & ERSATZBAU

Ältere Wohnungen mit nicht sinnvoll modernisierbarer Bausubstanz aus der Gründungszeit der Noris eG werden durch zeitgemäße Neubauten ersetzt.





**Attraktives Wohnumfeld** im Maxfeld, Schopenhauerstraße 23–27 und am Nordring 116–122.

**Kostensenkung und Nachhaltigkeit durch Solarstrom:** Eine neue gesetzliche Regelung macht es seit 2018 auch für Mieter möglich, von Solaranlagen auf dem Dach zu profitieren. Der selbst erzeugte Ökostrom wird direkt in das Hausnetz eingespeist und senkt so nicht nur die Kosten, sondern reduziert auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die erste Fotovoltaik-Anlage läuft seit Mai 2018 in Schweinau auf dem Gebäude Hintere Marktstraße 37. Weitere werden sukzessive folgen.

# *Zukunft*

Mit neuen Angeboten bleibt die Noris eG  
auf der Höhe der Zeit.





# „Jeder, der bei uns wohnt, soll sich wohlfühlen.“

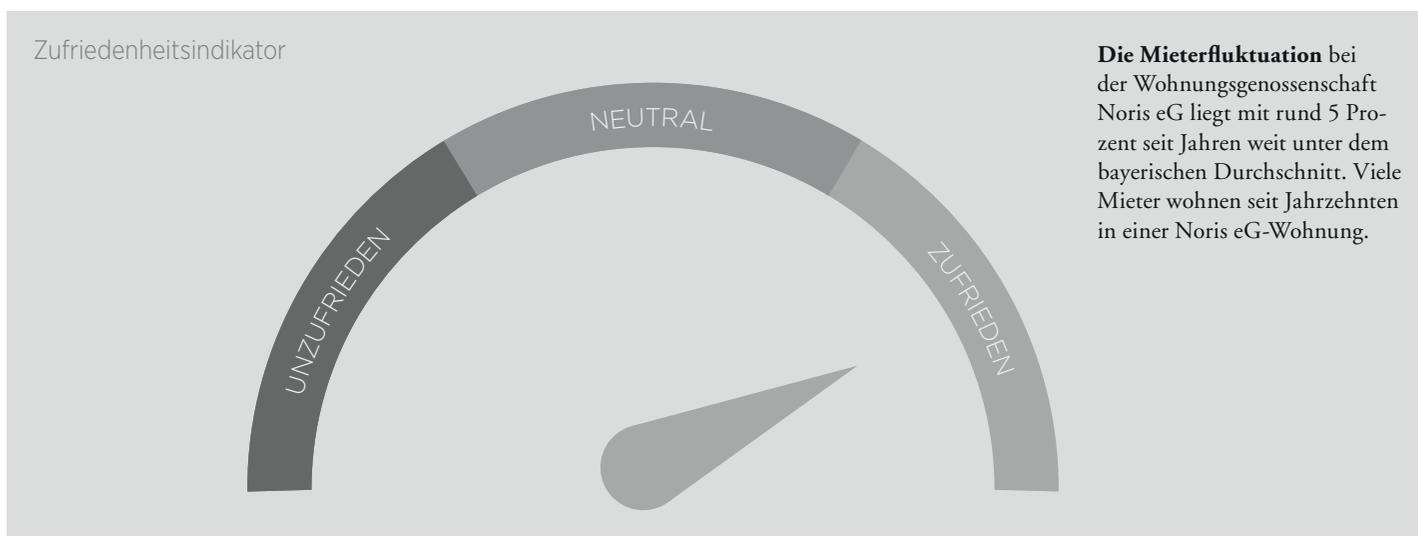
(Markus Höhenberger, geschäftsführender Vorstand, Interview vom 8. Mai 2018)

Die kommenden Jahre halten für die Wohnungsgenossenschaft Noris eG zahlreiche Herausforderungen bereit. Zum Beispiel den demografischen Wandel, sind doch schon heute rund 40 Prozent der Mieter älter als 60 Jahre. Der weitere Anbau von Aufzügen trägt dem ebenso Rechnung wie die barrierefreie oder wenigstens barrierearme Gestaltung der Wohnungen und ihrer unmittelbaren Umgebung. Auch die Kooperation mit Pflegediensten ist angedacht sowie die weitere Reduzierung der Nebenkosten, um so auch älteren Menschen den Verbleib in ihren Noris eG-Wohnungen zu ermöglichen.

In die Zukunft weist auch das Angebot einer Noris eG-App. Schon bald soll sie Mietern und Mitgliedern als umfassende Informationsplattform dienen, die neben allgemeinen Informationen auch individuelle, d. h. mieterbezogene Nachrichten, vorhält. In einer weiteren Ausbaustufe sind auch Schnittstellen zum öffentlichen Personennahverkehr, zu Notfalldiensten und anderen Dienstleistern angedacht.

Ein weiteres Zukunftsthema ist die Elektromobilität. Schon jetzt werden im Rahmen von Modernisierungen entsprechende Ladestationen nachgerüstet; eine Kombination mit dem Mieterstrommodell wird derzeit geprüft.

Im Zentrum aller Zukunftsüberlegungen steht allerdings die Beschäftigung mit der Frage, wie die Noris eG auch künftig Mietern mit geringem Einkommen oder kleiner Rente bezahlbaren Wohnraum anbieten kann. Die Genossenschaft wird für diese Aufgabe – wie schon seit 100 Jahren – gute Lösungen finden.





**Reihenhäuser** der Wohnungsgenossenschaft Noris eG am Luitpoldhain, Immelnmannstraße 8–38.

**Gründlich saniert** präsentieren sich die Wohnungen in der Schopenhauerstraße 23–27 und am Nordring 116–122 im Stadtteil Maxfeld, hier von der Straßenseite aus gesehen.



# Ausblick

Wohin steuert die Wohnungsgenossenschaft Noris eG?  
Fragen an Markus Höhenberger, geschäftsführender Vorstand.

(Interview vom 8. Mai 2018)

**Was ist Ihrer Meinung nach das Erfolgsrezept der Noris eG, der rote Faden durch 100 Jahre Genossenschaftsgeschichte?**

Unsere Grundwerte. Also Beständigkeit in der Wohnungsbewirtschaftung, ehrlicher Umgang mit unseren Mietern, konservatives, aber gleichzeitig fortschrittliches Denken. Dazu gehört auch ein finanzielles Sicherheitsbewusstsein und die Konzentration auf unsere Kernaufgabe: Menschen gute, bezahlbare Wohnungen in einem lebenswerten Umfeld zu bieten. In der Vergangenheit, in der Gegenwart und in der Zukunft.

**Inwiefern spielt dabei der genossenschaftliche Gedanke eine Rolle?**

Ich glaube und ich hoffe, dass das genossenschaftliche Wohnungswesen wieder mehr an Bedeutung gewinnt. Nach beiden Weltkriegen waren es unter anderem die Wohnungsgenossenschaften, die mit ihrer Tätigkeit maßgeblich zur Überwindung der Wohnungsnot beigetragen haben. Heute fehlt es mehr denn je an bezahlbaren, günstigen Wohnungen. Das kann so nicht weitergehen. Deshalb glaube ich an eine Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens.

■ gemeinsam.  
■ besser.  
■ wohnen.

Markus Höhenberger  
Geschäftsführender Vorstand



### **Und wo wird die Noris eG in 20 oder 30 Jahren stehen?**

Es wird ihr ähnlich gut gehen wie heute. Wir haben unsere Hausaufgaben in jeglicher Beziehung gemacht. Haben laufend modernisiert und instand gehalten, sind dabei finanziell immer solide geblieben und haben uns einen hervorragenden Ruf auf dem Mieter- und Wohnungsmarkt erarbeitet. So arbeiten wir weiter. Und im Moment sind wir in einer selbst auferlegten Konsolidierungsphase, um für die vorhandenen Aufgaben, wie z. B. Ersatzneubauten, Kraft zu schöpfen.

### **Was bedeutet es eigentlich für die Mieter, bei der Wohnungsgenossenschaft Noris eG zu wohnen?**

Einmal die Sicherheit und das gute Gefühl, Teil einer genossenschaftlichen Gemeinschaft zu sein. Auch wenn das nicht mehr so ausgeprägt ist wie in der Gründungszeit vor 100 Jahren: Wir sind immer noch – Mieter wie Mitarbeiter – Gestalter und Nutznießer einer großartigen Idee. Und dann natürlich unser extrem stark ausgeprägtes Dienstleistungsbewusstsein. Das war früher unsere Stärke und zeichnet uns auch jetzt aus. Der vernünftige, lösungsorientierte Umgang miteinander war schon immer das Rezept für den großen Zusammenhalt in der Noris eG. Wahrscheinlich ist das sogar unser größtes Plus, das auch in Zukunft die starke Basis für die Bewältigung aller Herausforderungen sein wird.



# *Anhang*





# Quellen und

**S. 14** / Gründungsprotokoll der Straßenbahner-Baugenossenschaft Nürnberg e.G.m.b.H. vom 3. Oktober 1919, S. 2

**S. 14** / Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1969, S. 9

**S. 17** / 10 Jahre Straßenbahner-Baugenossenschaft Nürnberg e.G.m.b.H. 1919–1929, S. 7

**S. 18** / Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1969, S. 11

**S. 20** / Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1969, S. 11

**S. 20** / Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1948–1951, S. 12

**S. 21** / Zeitungsbericht vom 18. November 1950, Quelle unbekannt

**S. 24** / Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1955, S. 3

**S. 27** / Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1952–1953, S. 5

**S. 27** / Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris 1955, S. 6

**S. 28** / Bernd Schubert, Wohnanlagenverwalter Nordostbahnhof, Interview vom 20. Februar 2018

**S. 28** / Mieterzeitung der Wohnungsgenossenschaft Noris eG Februar 2017, S. 14

**S. 36** / Hans Peter Gackstetter, ehemaliger geschäftsführender Vorstand, Interview vom 20. Februar 2018

**S. 37** / Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1974, S. 9

**S. 37** / Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG 1990, S. 7

**S. 38** / Bernd Schubert, Wohnanlagenverwalter Nordostbahnhof, Interview vom 20. Februar 2018

**S. 40** / Hans Peter Gackstetter, ehemaliger geschäftsführender Vorstand, Interview vom 20. Februar 2018

**S. 51** / Markus Höhenberger, geschäftsführender Vorstand, Interview vom 8. Mai 2018

**S. 56** / Markus Höhenberger, geschäftsführender Vorstand, Interview vom 8. Mai 2018

**S. 58f** / Markus Höhenberger, geschäftsführender Vorstand, Interview vom 8. Mai 2018

**Wirtschaftswunderzeit:** Wohnanlage der  
Wohnungsgenossenschaft Noris eG in Lichtenhof,  
Schillingstraße 2–4.

# Bilder

akg-images/picture-alliance/dpa / S. 37  
(AKG2772543)

Bundesarchiv / S. 18 oben  
(Bild 183-H12148 / Fotograf: unbekannt)

D.I.E. Firmenhistoriker GmbH / S. 30

Kreisarchiv Tuttlingen / S. 16 unten

N-ERGIE Aktiengesellschaft Nürnberg / S. 42

Stadtarchiv Nürnberg / S. 12, 13, 15, 18, 19, 31

Wohnungsgenossenschaft Noris eG / S. 4, 5, 14,  
16, 17, 18, 24, 25, 26, 29, 30, 36, 37, 38, 39, 40,  
41, 43, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 59, 63





# *Impressum*

**Herausgeber** / Wohnungsgenossenschaft Noris eG, Herbartstraße 30, 90461 Nürnberg, [www.wgnoris.de](http://www.wgnoris.de)

**Recherche** / Marc Ebinger und Hanna Reiss, D.I.E. Firmenhistoriker GmbH

**Konzeption** / Marc Ebinger und Hanna Reiss, D.I.E. Firmenhistoriker GmbH

**Texte** / Gerd Heimisch M. A.

**Redaktion** / Marc Ebinger, D.I.E. Firmenhistoriker GmbH

**Lektorat** / Dr. Barbara Hammerschmitt, text\_dienst

**Gestaltung und Satz** / Stephanie Klier, com-a-tec GmbH

**Papier** / Umschlag: 270 gr. Oxford smoked, Inhalt: 120 gr. Salzerdesign 1.5

**Druck** / Stober GmbH, Druckerei und Verlag

**Auflage** / 1. Auflage 2018, 3.000 Stück

**Copyright Wohnungsgenossenschaft Noris eG** / Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil des Buches darf in irgendeiner Form (durch Fotografie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.



