

# 100 Jahre Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Slogan „gemeinsam. besser. wohnen“ als Verpflichtung für gestern, heute und morgen

**NÜRNBERG** (pm/vs) - Herzlichen Glückwunsch! 2019 kann die Nürnberger Wohnungsgenossenschaft Noris eG ihr 100-jähriges Bestehen feiern. Damals wie heute gilt dabei der Slogan „gemeinsam. besser. wohnen.“

Vorstand und Aufsichtsrat freuen sich über diesen runden Geburtstag, verbunden mit der erstaunlichen Erfolgsgeschichte der Noris eG, die viele Väter hat. Der wichtigste Grund ist sicherlich in der genossenschaftlichen Idee zu finden, die aus Wohnungssuchenden Mitgestalter und Mitbesitzer machte. Gerade die Genossenschaften sind es, die den Mitgliedern Sicherheit, Vertrauen und Solidarität bieten und gegen negative Strömungen von außen, seien diese politisch oder wirtschaftlich, sich wie keine andere Rechtsform wehren können.

### Große Zufriedenheit

Nichts ist beständiger als der Wandel: Wenn Mieter ausziehen, führt die NORIS eG auf freiwilliger Basis eine Erhebung durch. Hier geht es im Rückblick um eine Bewertung unter anderem der Wohnsituation, der Miethöhe, der Ausstattung, sowie die Zufriedenheit in der Wohnanlage und im Wohnumfeld. Natürlich fehlt auch der Punkt „Zufriedenheit mit



Gruppenbild des Aufsichtsrates (hintere Reihe, v.l.): Hans-Peter Jenke, Harald Baumgarten und Alfred Schwarz (Aufsichtsratsvorsitzender); (vordere Reihe, v.l.): Peter Frauenschläger, Gudrun Gutmann, Gabriele Schlegel, Mehmet Ali Akilli und Bertram Meier.

### Zeitliste

- Anfänge 1919 bis 1945: Angesichts der bestehenden Wohnungsnot gründen die Straßenbahner 1919 ihre Baugenossenschaft. 1940 beschließen die Nationalsozialisten, dass die Genossenschaft für jedermann geöffnet wird und geben ihr den Namen Noris eG. 1942 erfolgte die Zwangsfusion mit der Baugenossenschaft Bürgerheim. Der Gesamtbestand beträgt jetzt bereits über 700 Wohnungen.
- Bauboom 1945 bis 1970: Bereits 1949 sind durch die Hilfe der Mitglieder alle im Zweiten Weltkrieg beschädigten Wohnungen wieder bewohnbar. 1950 startet die Genossenschaft ein ambitioniertes Großprojekt auf der damals größten Baustelle Bayerns. In der Liegenschaft am Nordostbahnhof entstehen 302 neue Wohneinheiten. Bis zum Jahre 1970 wächst der Wohnungsbestand um rund das Doppelte seit der Zwangsfusion 1942.
- Werterhalt 1970 bis 2007: Die Devise dieser über 35 Jahre heißt „Werte erhalten und für die Mieterinnen und Mieter das Beste erreichen“. Hohe Investitionen in Wohnwertsteigerungen und in energetische Sanierungen sowie der Anschluss fast aller Liegenschaften an das Netz der Fernwärme stehen im Mittelpunkt der Noris eG. Zudem fällt in diese Epoche die Errichtung des Stadtteils Langwasser mit insgesamt 280 Wohnungen.
- Neuausrichtung seit 2007: Die Wohnungsgenossenschaft richtet sich für das 21. Jahrhundert neu aus. Man will sich als eigene Marke besser etablieren und sich am Markt als leistungsfähiger Dienstleister zeigen, der seinen Mieterinnen und Mietern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu fairen Mieten anbietet. Mit dieser Außenpräsenz, samt umgebauter Geschäftsstelle, bringt die Noris eG 100 Jahre nach Gründung ihr Selbstverständnis noch deutlicher zur Geltung nach dem Motto „gemeinsam.besser. wohnen.“



Der Vorstand (v.l.) Markus Höhenberger (Geschäftsführender Vorstand), Raimund Wölfel und Roland Schmid.

dem Service der Noris eG“ nicht. Mit dem Rücklauf der Fragebögen wird nicht nur die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter analysiert, sondern auch ein eventueller Verbesserungsbedarf ermittelt. Das wichtigste Ergebnis der Mieterumfrage 2018: Rund 92 Prozent der befragten Personen waren mit dem Service der NORIS eG zufrieden.

### Noris eG in Zahlen

Zum 31. Dezember 2018 gehörten der „WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG“ 2.793 Mitglieder mit 10.003 Geschäftsanteilen an. Im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft befinden sich aktuell 290 Häuser mit 2.506 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete liegt bei 5,59 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit weit unter dem derzeit aktuellen Mietniveau. Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG bietet egal welches Baujahr die Gebäude haben, qualitativ gute Wohnungen zu einem fairen Preis an. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs an Wohnungsbewerbern ist in Nürnberg der nachhaltige Neubau von Wohnungen angezeigt. Diesem Trend folgend, hat die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Jahr 2016 einen Neubau mit 51 Wohnungen und 74 TG-Stellplätzen in Schweinau (Robert-Bosch-Straße 14 und 16/Zweibrückener Straße 12 und 12 a) realisiert. Weitere Neubauten werden 2022 bis 2024 in St. Johannis folgen.

### Erfolgreiches Geschäftsmodell

Eine Eigenkapitalquote von rund 49 %, ein durchschnittlicher Cashflow von rund 4,6 Millionen Euro und eine Bilanzsumme von rund 76 Millionen Euro setzen die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

NORIS eG deutlich von anderen Marktteilnehmern ab und bestätigt mehr denn je das erfolgreiche Geschäftsmodell.



Zwei Vorzeigeprojekte in Nürnberg (oben: vorbildlich sanierte Wohnanlage in Maxfeld; unten: Neu gebaute Wohnanlage in Schweinau) aus dem aktuellen Bestand der Noris eG. Alle Gebäude bieten qualitativ hochwertigen Wohnraum zu fairen Preisen. Fotos: © Noris eG

**MarktSpiegel:** Herr Höhenberger, was sind Ihrer Meinung nach die Gründe, für den großen Erfolg, der sich wie ein roter Faden durch 100 Jahre Genossenschaftsgeschichte zieht?

**Markus Höhenberger:** Ich denke, es liegt vor allem an unseren Grundwerten. Also Beständigkeit in der Wohnungsbewirtschaftung, ehrlicher Umgang mit unseren Mieterinnen und 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.

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

**Höhenberger:** Ich glaube und hoffe, dass das genossenschaftliche Wohnungswesen wieder in den nächsten Jahren 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.

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

**Höhenberger:** 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

beispielsweise Ersatzneubauten, Kraft zu schöpfen.

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

**Höhenberger:** 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.