



Dawonia 



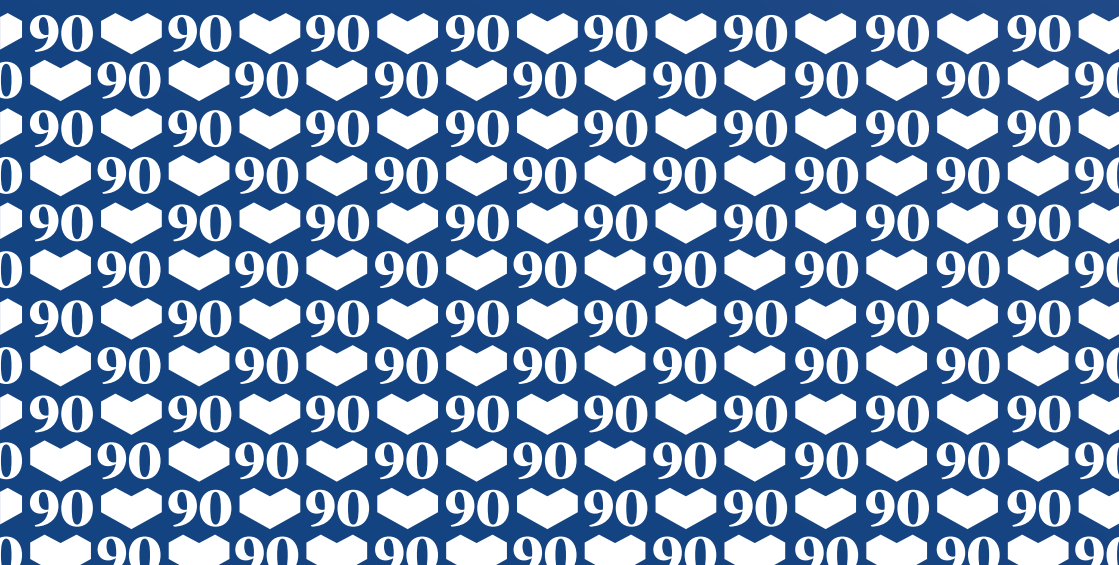
Alles Gute,
Dawonia!







»90 Jahre Dawonia
sind ein Anlass, auf
den Erfolg zurück-
und zugleich mit
Zuversicht nach
vorn zu blicken.«





Geschäftsführung der Dawonia:
Sebastian Gefeller, Dirk Sattler
und Prof. Dr. Claus Lehner

90 Jahre Wohnen: ein starkes Jubiläum!

Eine Handvoll Handwerker, Baumeister und ein Bankdirektor hatten eine Vision: Sie wollten die Wohnungsnot beenden. Gemeinsam gründeten sie einen Bauträger. Seit den 1930er-Jahren steht die Dawonia für sicheres, gutes und bezahlbares Wohnen. In diesen 90 Jahren haben wir mit Engagement, Verantwortung und Weitblick tausenden Menschen ein Zuhause geschaffen und in guten wie in schlechten Zeiten sehr viel Erfahrung gesammelt. Die folgenden zwölf Meilensteine zeigen, wie die Dawonia sich über neun Jahrzehnte entwickelt hat und zu dem geworden ist, was sie heute ist: eines der größten Wohnungsunternehmen im süddeutschen Raum.

2026 feiern wir dieses besondere Jubiläum.
Begleiten Sie uns auf einer Reise durch 90 Jahre Dawonia
und in das nächste Kapitel unserer Geschichte.

Wir sagen Danke an alle,
die ein Stück des langen Weges mit uns gehen.

Feiern Sie mit uns!

Siedlungspolitik der 1930er-Jahre

Ein Dach über dem Kopf.

1936–1939



Gründung als Bauträger A.G.

Mitten in einer Zeit großer Wohnungsnot wird 1936 die Bauträger A.G. des Bayerischen Handwerks ins Leben gerufen – der Ursprung der heutigen Dawonia. Bayern leidet damals unter den Folgen von Krieg, Inflation und Wirtschaftskrise und braucht dringend Wohnraum, besonders für Arbeiterfamilien. Das Grundkapital: 100.000 Reichsmark von 9 Aktionären. Das Unternehmen ist nicht frei von der Ideologie seiner Zeit und der nationalsozialistischen

Siedlungspolitik. Ein Aktionär war aktiver Nationalsozialist. Die Geschichte wurde historisch aufgearbeitet.

Erste Projekte entstehen in und um Augsburg, Kempten und Nürnberg. Ob Siedlungshäuser in ländlichen Regionen oder städtischer Geschosswohnungsbau – was gebaut wird, ist klein und bescheiden. Dennoch ist damit der Grundstein für eine jahrzehntelange Wohnungsgeschichte gelegt.



Bild links: 1938: Wohnkomplex in der Schöfflerbachstraße in Augsburg

Bilder rechts: In Augsburg grassierte das Wohnungselend schlimmer als in den meisten anderen Großstädten. Vor allem die Arbeiter lebten beengt und unter menschenunwürdigen und gesundheitsschädlichen Bedingungen.



Wohnungsbau im Schatten größter Not

Krieg und Frieden.



1939 – 1945



Kriegszeiten

Mit Beginn des Zweiten Weltkriegs ändert sich alles: Baustoffe werden knapp, Bauprojekte gestoppt, viele Mitarbeiter eingezogen. Die Bau-träger A.G. muss sich neu ausrichten. Statt Wohnungen entstehen nun Kasernen, Unterkünfte für Rüstungsarbeiter und NS-Gebäude. Trotz aller Widrigkeiten wird weitergebaut, oft unter schwierigsten Bedingungen. Der Wohnungsbau

tritt in den Hintergrund, doch die Vision, Wohnraum zu schaffen, bleibt erhalten. Zentrales Ziel ist die Anerkennung der Gemeinnützigkeit. Die Umbenennung zur Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft AG, kurz GBW, ca. im Jahr 1942 markiert einen wichtigen Schritt weg von der Ideologie, hin zur sozialen Verantwortung. Die Aufgabe: die Errichtung von Kleinwohnungen.



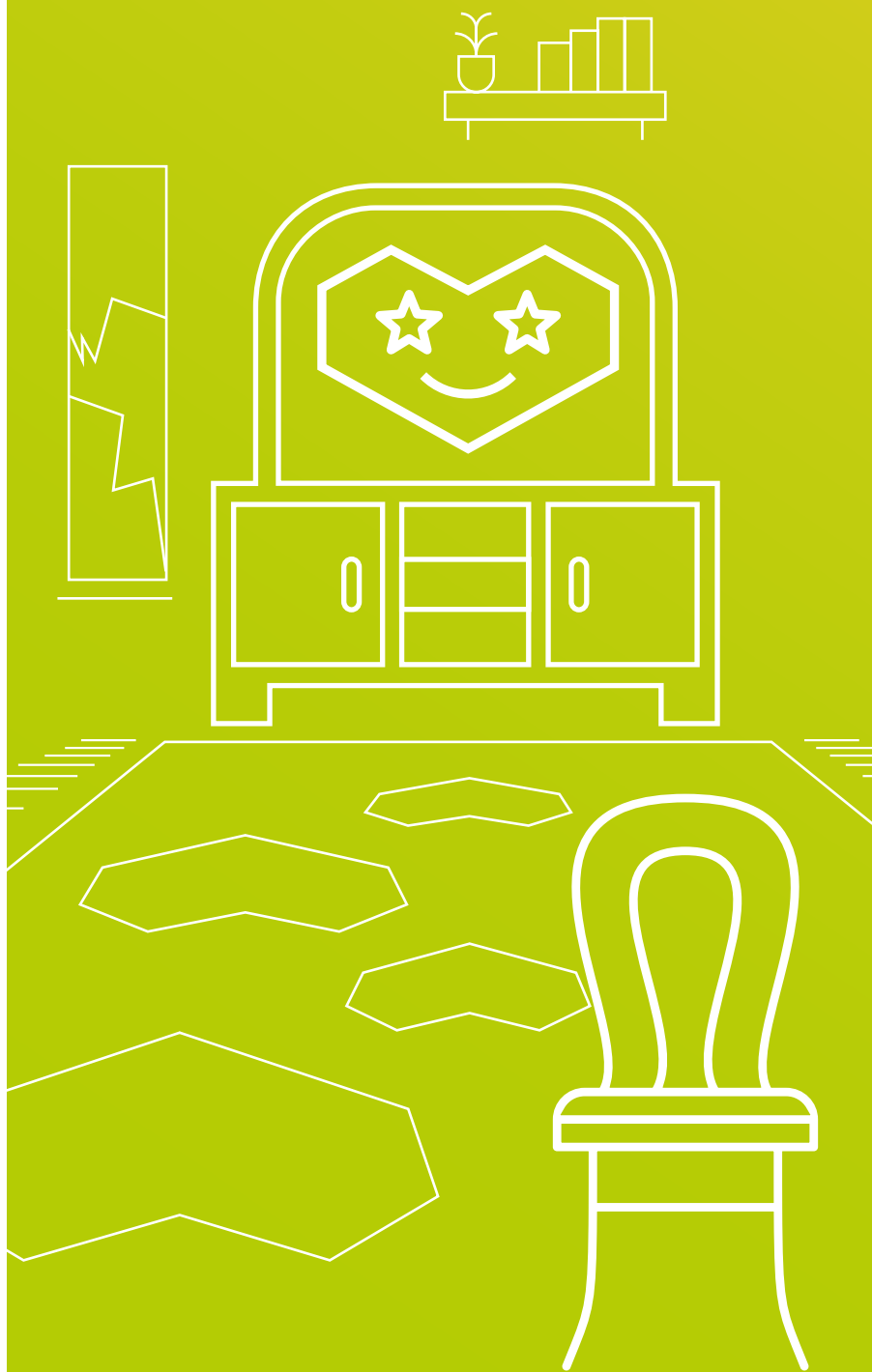
Bild links: Im Fokus der Wohnungspolitik der Nationalsozialisten stand die Ansiedlung von Arbeiterfamilien in Einfamilienhäusern mit Gärten auf dem Land.

Bilder rechts: Als Folge des Luftkriegs war allein in München der Verlust von 82.000 Wohnungen zu beklagen, sodass selbst die Ruinen weiter bewohnt werden mussten.

nach 1945

Motiv des Wohnungsbaus
in der Nachkriegszeit

Aus Trümmern wird Heimat.



Wiederaufbau

Nach dem Krieg liegt Deutschland in Trümmern. Auch der Wohnungsbestand der GBW ist teils beschädigt. Millionen Menschen sind obdachlos, leben in Kellern, Bunkern oder Notbaracken. Für die GBW steht fest: Jetzt gilt es, neu anzufangen. Zunächst wird repariert, was noch zu retten ist. Doch schon bald wird auch wieder gebaut – erst vorsichtig, dann mit wachsender Kraft. 1948 bringt die Währungsreform neuen Schwung, erste Wohnungen in Kempten, Fürstenfeldbruck und Rosenheim entstehen. Die GBW wird zu einem verlässlichen Pfeiler im sozialen Wiederaufbau Bayerns – mit einem klaren Ziel: Wohnraum für alle. Ein Meilenstein ist die Deutsche Bau-Ausstellung in Nürnberg 1949.



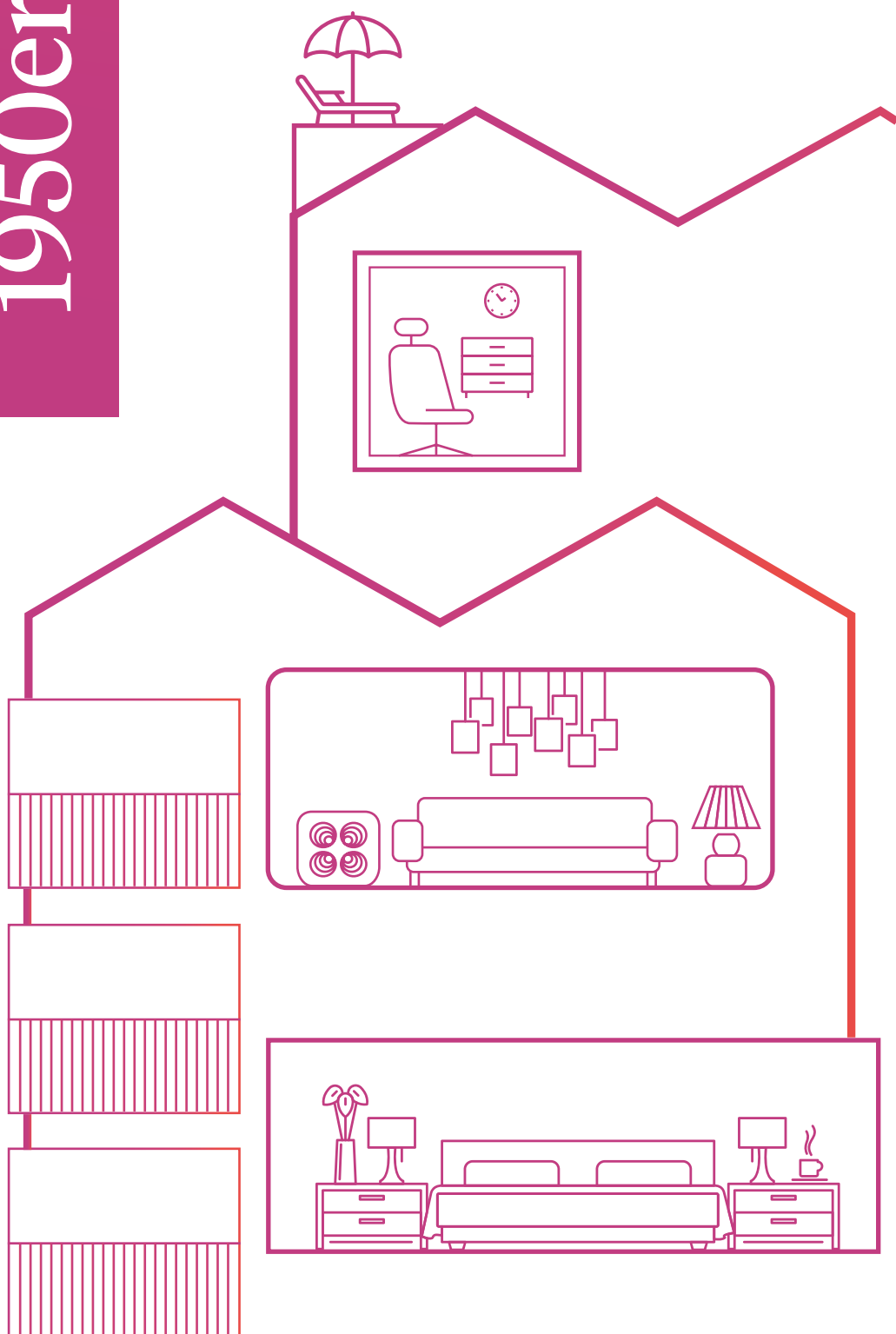
Bild links: Nach dem Krieg mussten in Deutschland 400 Millionen Kubikmeter Schutt weggeräumt werden. Diese Arbeit wurde vor allem von den sprichwörtlichen Trümmerfrauen geleistet: Frauen bei der Schutträumung in München im Juli 1946.

Bild rechts: 1949 fand im schwer zerstörten Nürnberg die Deutsche Bau-Ausstellung statt.

1950er und 60er

Motto der sozialen Marktwirtschaft,
Buchtitel von Ludwig Erhard

Wohlstand für alle.



Wirtschaftswunderzeiten

Mit dem beginnenden Wirtschaftswunder wächst nicht nur Bayerns Bevölkerung, sondern auch der Wohnraumbedarf – und die GBW ist mittendrin. Der Wiederaufbau gemäß der „Magna Charta“ des Wohnungsbaus geht in eine neue Phase über: Jetzt wird größer gedacht, moderner geplant, effizienter gebaut. Die GBW baut nicht nur neue Wohnungen, sondern entwickelt ganze Siedlungen – funktional, solide und bezahlbar. Der Schwerpunkt liegt bald in der Errichtung von Eigentumswohnungen. Der Bauboom macht die GBW zu einem verlässlichen Motor des Fortschritts: Wohnraum bedeutet nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern auch Teilhabe am neuen Wohlstand.

Bild links: Wohnhaus in München, Rheinstraße, Ecke Mainzer Straße, mit 64 Wohnungen und 13 Garagen, erbaut 1953. Der puristisch und licht anmutende Entwurf stammt von dem Architekten Poppitz.



Seit Mitte der 50er-Jahre konzentrierte sich die Wohnungspolitik zunehmend auf die Förderung des Eigenheimbaus. Auch die GBW stieg nun verstärkt in die Erstellung von Eigenheimen ein. Die ersten Eigenheime baute sie zwischen 1959 und 1960 in Coburg.

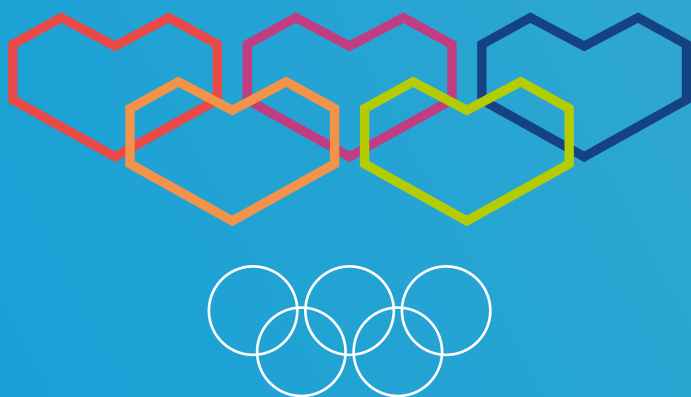


Bilder unten: Funktionale Einbauküche in einer Sozialwohnung, um 1950
Kinderzimmer einer Musterwohnung in München, Hasenberg



Olympisches Motto trifft
wirtschaftliche Realität

Dabei sein ist alles!



1970er-Jahre



Olympiaboom, Krise und Rettung

Die Olympischen Spiele 1972 in München bringen neuen Schub für den Wohnungsbau. Auch die GBW profitiert vom Boom und baut mit am Olympischen Dorf. In Rekordzeit entstehen moderne Wohnanlagen, riesige Komplexe mit Eigentums- und Mietwohnungen, oft in bisher unerschlossenen Stadtteilen. Ein Beispiel: das Quartier Dülferanger im Münchner Norden, im Hasenberg, bis heute im Dawsonia Bestand. Das rasante Wohnungstempo ist Segen und Fluch zugleich.

Denn auf den Höhenflug folgt die Ernüchterung. Der Wohnungsmarkt beginnt zu schwächeln. Das Wort der Zeit heißt „Wohnungshalde“. Die wirtschaftliche Krise Anfang der 1970er-Jahre, steigende Baukosten, erhebliche Baumängel und Gewährleistungsansprüche treiben die GBW fast in den Ruin. Der Vertrauensverlust ist enorm. Doch die Wende gelingt: Die GBW übersteht die Turbulenzen, gefestigt und bereit für die Zukunft. Die Neubautätigkeit geht weiter.

Bild links: Im Olympiadorf in München baute die GBW AG zusammen mit der Bayerischen Landesbausparkasse (LBS) 233 Eigentumswohnungen. Die Architekten waren Erwin Heinle und Robert Wischer. Das Bild zeigt das bezugsfertige Olympische Dorf im Jahr 1972.

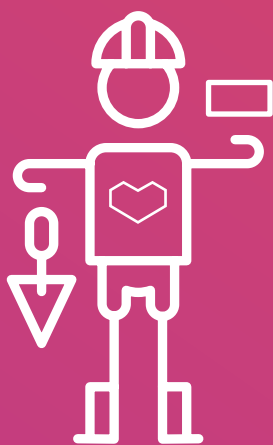
Bild oben: Wohnhaus in der Heilmannstraße in München-Solln, bezogen 1979. Mit den vorgelegten Balkonen sind hier bereits neue richtungsweisende architektonische Elemente vorhanden, die in Zukunft das Bild der Wohnanlagen der GBW bestimmen sollten.

Bild unten: München, am Westkreuz.



Das ist so Achtziger: der Traum vom Eigenheim

Mein Haus, mein Garten, mein Glück.



1980er-Jahre



Eigenheimboom und das Vorzeigquartier Berliner Straße

Die 1980er stehen ganz im Zeichen des Eigenheims – viele Menschen träumen vom Haus im Grünen. Auch bei der GBW rückt das standardisierte Reihen- oder Doppelhaus stärker in den Fokus. Erstmals steht die Frage der Gemeinnützigkeit zur Diskussion – zu viele Fremdverwaltungen, so der Vorwurf. Gleichzeitig setzt die GBW weiter auf verdichteten Mietwohnungsbau in den Städten. Der Bedarf in den Ballungszentren ist durch Zuzug enorm, die Wohnungspreise schießen in die Höhe. Ein besonderes Kapitel bildet das Stadtquartier Berliner Straße in München: ein Großprojekt, das die GBW erstmals in Maßnahmenträgerschaft umsetzt, also im Auftrag und in enger Abstimmung mit der Kommune. Gewünscht ist: sozialer Wohnungsbau, mit schönen Außenanlagen, als lebenswerter Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Die Anforderungen sind gewachsen – städtebaulich, sozial, finanziell. Seit ihrer Gründung hat die GBW 17.000 Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Häuser gebaut. Damit zählt sie nun zu den bedeutendsten wohnungswirtschaftlichen Unternehmen Bayerns.

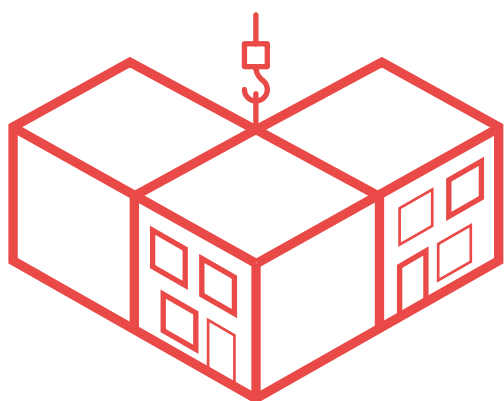


Bild links: Interessante Eingangslösung an einem Gebäude der Wohnanlage Werner-Egk-Bogen 2 in München, 1988

Bilder rechts: Die GBW setzte bei ihren in eigener Regie durchgeführten städtebaulichen Projekten Kunst für die Akzentuierung freier Flächen ein. Auch bei dem Quartier an der Berliner Straße gehörten künstlerische Beiträge zum Gesamtkonzept. Hier eine Säule aus drei Granitblöcken von Christian Mayer. Die Kinder haben das Kunstwerk bereits für sich entdeckt und voller Begeisterung in ihr Spiel einbezogen.

Vermieten verpflichtet –
zu Bestandspflege und sozialer Verantwortung

Wandel heißt der Schlüssel zur Zukunft.



1990er-Jahre



Neuausrichtung

Die 1990er sind für die GBW eine Zeit der Neuorientierung. Vieles ändert sich: Politisch sind völlig neue Zeiten, staatliche Förderungen gehen zurück, der Korruptionsskandal des Wohnungsunternehmens „Neue Heimat“ erschüttert das Land, es folgt das Ende des Gemeinnützigkeitsstatus – auch für die GBW. Innerhalb des Unternehmens beginnt ein Umdenken. Man rückt vom reinen Neubau ab und richtet den Blick stärker auf den eigenen Bestand: pflegen, erhalten, modernisieren, Problemviertel entschärfen, Leerstände vermeiden, renditeschwache Objekte verkaufen, expandieren, auf Geschäftsfelder konzentrieren, die Gewinne erzielen – neudeutsch: aktives Portfoliomanagement. Gleichzeitig hat die GBW den Anspruch, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Es ist ein vorsichtiger, aber notwendiger Wandel.



Bild oben: Eigentumswohnungen in der Carl-Braun-Straße in Prien, 1995

Bild ganz links: Geschäftshaus der GBW am Sendlinger-Tor-Platz in München, 1993

Bild links: Die Feuerwache der Messestadt Riem, ein Stadtviertel im Osten Münchens auf dem 1992 stillgelegten Flughafen. Für das Wohnviertel der Messestadt Riem übernahm eine 100-prozentige Tochter der GBW die Maßnahmeträgerschaft.

2000er-Jahre

Ein modernes Wohnungsunternehmen
zwischen Menschlichkeit und Effizienz

Raum für Menschen. Raum für Zukunft.



GBW Gruppe

Das neue Jahrtausend beginnt mit einem Einweihungsfest: Am 4. Oktober zieht der Unternehmenssitz der GBW Gruppe in das neue Bürohaus in der Dom-Pedro-Straße. Der Auftakt für einen Kulturwandel: In den 2000er-Jahren wird die GBW Gruppe ein modernes Wohnungsunternehmen mit klarer Struktur und stabilem Fundament. Wirtschaftlicher Erfolg braucht eine solide Basis. Diese liegt nun in der Bestandsverwaltung und im Vermietungsgeschäft. Das Bauträgergeschäft kommt zum Erliegen. Das Portfolio wird kontinuierlich verbessert. Die Umstellung auf den Euro muss erfolgen. Beteiligungsstrukturen werden verändert. Effizienz zieht ein. Die soziale Verantwortung bleibt.



Bild rechts: Großzügig gebaute Wohnanlage in der Neunkirchner Straße in München, die viel Freiraum für Kinder bietet, erbaut im Jahr 2000.

Bild links oben: Die Anlage in der Agilolfingerstraße 25-29 in München wurde 2000 fertiggestellt.

Bild links unten: Im Jahr 2000 zog die GBW in neue Geschäftsräume in der Münchner Dom-Pedro-Straße.

Der Bestand wächst

Groß, größer, am größten.



2007–2015



Integration der Wohnungsgesellschaften der Bayern LB

2007 folgt die wahrscheinlich größte Veränderung in der Geschichte der GBW Gruppe: Die Bayern LB, die mehrere Wohnungsgesellschaften besitzt, bündelt als Mehrheitsaktionär alle Wohnungsaktivitäten in der GBW Gruppe. Auf einen Schlag wächst der Wohnungsbestand von rund 9.000 auf 33.000 Einheiten. Eine Mammutaufgabe! Die GBW Gruppe ist zu einem der größten Wohnungsunternehmen Bayerns

geworden. Jetzt ist erst mal interne Neustrukturierung angesagt. Verwaltung und Besitz werden organisatorisch getrennt. Zur Integration der neuen Wohnungsgesellschaften zählen die Vereinheitlichung und Optimierung von Prozessen und IT ebenso wie ein einheitlicher Außenaustritt der GBW Gruppe. Aufregende Jahre für das Unternehmen! Für die Mieter:innen bleibt indessen der Leitgedanke: „Hier bin ich zu Hause.“



Bild links: Im Schlossparkviertel Nymphenburg in München werden 131 Wohnungen im Jahr 2011 fertiggestellt. Ihre Architektur greift die Formensprache des historischen Quartiers auf, setzt aber moderne Akzente.

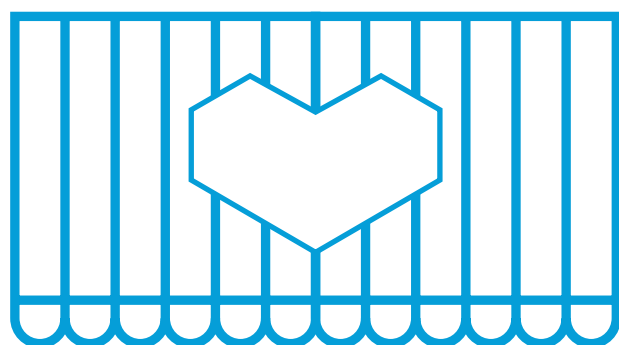
Bild ganz oben: 90 öffentlich-geförderte Wohnungen entstehen 2006–2008 am Christoph-Rapparini-Bogen, München.

Bild oben: Impressionen aus dem Haidpark

2013–2019

Im Wandel liegt der Anfang von morgen

Der Verkauf als Chance.



Neue Eigentümerstruktur

Im April 2013 nimmt die Geschichte der GBW Gruppe eine entscheidende Wendung: Die Bayern LB, die zu diesem Zeitpunkt 92 Prozent der Anteile am Wohnungsunternehmen hält, verkauft ihre Beteiligung an ein Investorenkonsortium unter der Führung der PATRIZIA Immobilien AG. Der Verkauf umfasst rund 32.000 Wohnungen – ein erheblicher Teil des bayerischen Miet-

wohnungsmarktes, davon etwa ein Drittel im Großraum München. Zum Schutz der Mieter:innen entsteht eine Sozialcharta, die bis 2023 vollumfänglich und in Teilen bis heute wirkt. Die Übergabe markiert keinen Abschied, sondern einen Aufbruch. Die GBW Gruppe entwickelt sich zu einem modernen, zukunftsorientierten Wohnungsunternehmen – bald unter einem neuen Namen: Dawonia.



Bild oben: Der damalige GBW-Vorstand, im Amt ab 2009: Dr. Claus Lehner, Ernst Holland (Vorstandsvorsitzender), Matthias Steinhauer

Bild links: „NOYA“: In München-Schwabing wird eine Bestandswohnanlage energetisch modernisiert und durch eine Dachaufstockung zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Baubeginn dieser Projektentwicklung: 2019.

Bild unten: Nymphenburger Höfe: In einer der attraktivsten Innenstadtlagen Münchens baut die GBW Gruppe 50 geförderte Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten.



Neue Marke, gleicher Anspruch

Erfolg hat
viele Namen.

[da:'vo:nɪa]

2019–2025

Ein Immobilienunternehmen namens Dawonia

Aus der GBW Gruppe wird die Dawonia. Das Rebranding macht sichtbar, was sich im Inneren längst vollzogen hat: der Wandel zu einem modernen, zukunftsorientierten Immobilienunternehmen mit rund 25.000 Wohnungen im Bestand und weiteren Geschäftsfeldern. Das Wachstum geht längst über Süddeutschland hinaus: Die Dawonia ist in Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen aktiv und arbeitet daran, ihren Immo-

lienbestand gebiets- und zahlenmäßig zu erweitern.

Ein Team aus rund 360 Mitarbeiter:innen engagiert sich täglich dafür, dass sich Mieter:innen und Käufer:innen der Dawonia in ihren vier Wänden rundum wohlfühlen. Das unternehmerische Handeln ist und bleibt geprägt von Verantwortung und Verlässlichkeit, die Strategie richtet sich nach vorn – in Richtung Wachstum, Nachhaltigkeit und Agilität. Der Kurs wird gehalten, auch wenn die Gegenwart gerade herausfordernd ist.

Dawonia

Hier bin ich zu Hause.

Markenname. Kurz und knackig, unkompliziert les- und schreibbar, einmalig und mit hohem Wiedererkennungswert, schön und melodios, leicht zu merken. Ideal ist auch noch, wenn der Klang Emotionen auslöst, regional vertraut ist und ein Gefühl dafür gibt, worum es bei dem Produkt geht – also beispielsweise »wohnen« in Dawonia. Passt!

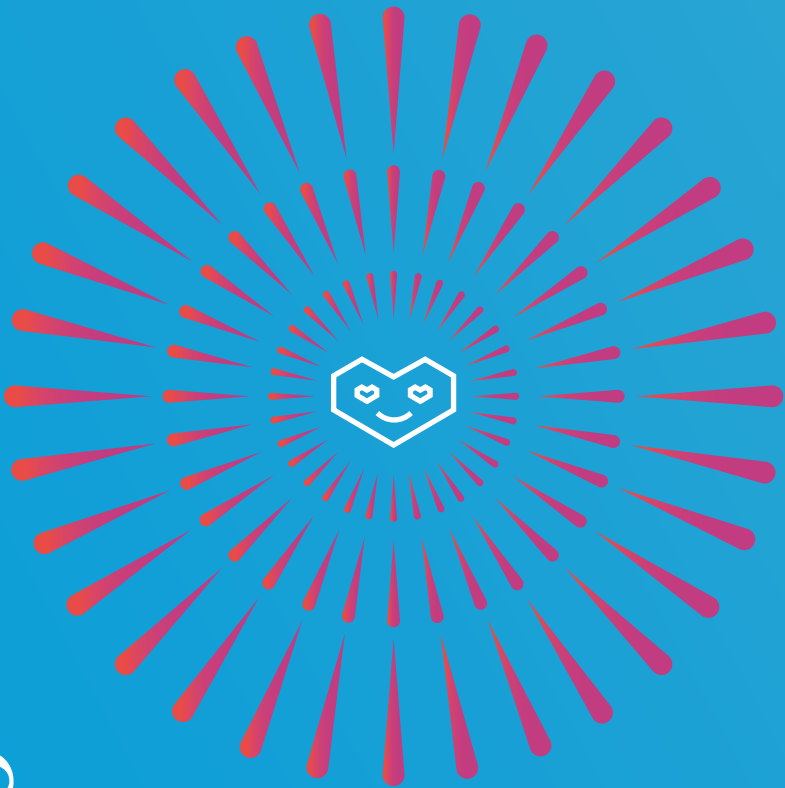
Herz-Logo. Länge, Breite, Tiefe – Räume und Häuser haben immer drei Dimensionen. Da liegt es nahe, dass auch das Logo der Dawonia »in 3D« gestaltet ist: Aus drei Würfeln ist ein architektonisches Herz zusammengesetzt. Es steht als Symbol für die Herzlichkeit des Wohnungsunternehmens. Denn die Dawonia möchte immer Lebensräume schaffen, in denen die Menschen sich wohlfühlen.

Claim. Bewährtes bewahren, das ist einer der Grundsätze, nach denen die Dawonia in all ihrem unternehmerischen Handeln vorgeht. Da macht der neue Markenauftritt ebenfalls keine Ausnahme. Der Claim »Hier bin ich zu Hause.« ist über die Jahre angenehm vertraut geworden.

Auf eine erfolgreiche Zukunft!

Happy Birthday.

90 Jahre Dawonia: Was lehrt uns die Geschichte? Jede Zeit hat ihre Herausforderungen, es gibt auch für Unternehmen immer wieder ein Auf und Ab. Am Ende zählt der Erfolg! Die Dawonia weiß aus Erfahrung, wie man sicher in die Zukunft fährt: regelmäßig die Strategie überprüfen, Projekte umsichtig steuern, Pläne gegebenenfalls korrigieren, das unternehmerische Handeln an die (welt-)wirtschaftliche Situation anpassen. Ihr wichtigstes Asset: die rund 360 kompetenten und engagierten Mitarbeiter:innen. Um die Verantwortung innerhalb des Teams, gegenüber Mieter:innen, ja, der ganzen Gesellschaft wahrzunehmen, ist die Festlegung – und tägliche Umsetzung – von Unternehmenswerten unerlässlich: Die Dawonia lebt und liebt Vielfalt, Geborgenheit, Agilität, Verantwortung, Zukunft, Erfahrung, Engagement, Wachstum und last but not least: Herzlichkeit. Das Herz ist nicht umsonst in ihrem Logo abgebildet. Die Zukunft beginnt jetzt. Schreiben wir alle gemeinsam die Erfolgsgeschichte weiter!



2026

»Ich wünsche der Dawonia, dass es sie auch in 90 Jahren noch gibt und dass sie noch größer geworden ist. Und dass die Menschen, die in den nächsten Generationen in diesem Unternehmen arbeiten, genauso viel Spaß dabei haben, wie wir ihn heute haben.«



»Ich wünsche der Dawonia viel Mut, sich neuen Herausforderungen zu stellen, offen für Veränderungen zu bleiben und dabei das Wichtigste nicht zu vergessen: die Menschen. Mit unseren klugen Köpfen und dem starken Miteinander bin ich überzeugt, dass wir auch das 100- und 150-jährige Jubiläum feiern werden.«



»Ich wünsche der Dawonia, dass sie auch in den nächsten 90 Jahren Menschen ein Zuhause gibt – unseren Mieterinnen und Mietern ebenso wie den Menschen, die hier täglich mit Freude arbeiten, gestalten und entwickeln.«



Auf unserer Jubiläumsseite gibt es noch viel mehr zu entdecken.



Herausgeber und Redaktion:

Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG

Luise-Ullrich-Straße 2 | 82031 Grünwald

T +498930617-0 | pr@dawonia.de

www.dawonia.de

