

**Kooperation
Frankfurt**
Die Wohnungsbau
Genossenschaften



**Newsletter der Kooperation
Frankfurter
Wohnungsbaugenossenschaften**

Siebter Newsletter zu allen genossenschaftlichen Themen rund um Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir haben Krieg mitten in Europa. Die Not ist groß, in der Ukraine selbst, aber auch für die vielen tausend Menschen auf der Flucht. Und auch diejenigen, die erfolgreich ein anderes europäisches Land erreicht haben, bedürfen intensiver Unterstützung. Für die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften sind Solidarität, die Hilfe untereinander und der Gemeinschaftssinn aufgrund ihrer Struktur grundlegende Werte. Deswegen ist es selbstverständlich, den Menschen in der Ukraine und den tausenden Flüchtlingen bestmöglich zu helfen. So freut es uns sehr, die Initiative des GdW mit über 11.000 Euro unterstützen zu können.

Die GIMA, die genossenschaftliche Immobilienagentur Frankfurt, hat ihr erstes Projekt umgesetzt. Das Mitglied der Kooperation und Gründungsmitglied der GIMA, der Beamten-Wohnungs-Verein (BWV), hat im Rahmen der GIMA ein Objekt im Frankfurter Ostend erwerben können und garantiert nun dafür, die Mieten bezahlbar zu halten und den Bewohnern die Sicherheit eines verlässlichen Partners zu geben. Auch wenn nicht alles glatt lief, so ist dieses erste Projekt ein wichtiges Signal an verkaufswillige Hausbesitzer, denen das Wohl der bestehenden und zukünftigen Mieter am Herzen liegt. Durch Hilfe der GIMA kommt Ihr Haus in gute Hände.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre dieser und weiterer interessanter Themen.

Ihr Ulrich Tokarski



Kooperation der Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften spendet 11.000 Euro für die Opfer des Ukraine-Krieges

Die Not ist groß, in der Ukraine selbst, aber auch für die vielen tausend Menschen auf der Flucht. Und auch diejenigen, die erfolgreich ein anderes europäisches Land erreicht haben,

bedürfen intensiver Unterstützung.

„Für die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften sind Solidarität, die Hilfe untereinander und der Gemeinschaftssinn aufgrund ihrer Struktur grundlegende Werte. Deswegen ist es selbstverständlich, den Menschen in der Ukraine und den tausenden Flüchtlingen bestmöglich zu helfen. Dabei handeln wir zu einhundert Prozent im Sinne unserer Mitglieder, die selbst mit vielerlei Aktionen wie Geld- und Sachspenden oder der Aufnahme geflüchteter Familien den betroffenen Menschen helfen“, betont Ulrich Tokarski, Sprecher der Kooperation Frankfurt, den Hintergrund der Aktion. „Daher war es für uns nur folgerichtig, die Initiative des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) und seiner Regionalverbände wie dem VdW südwest zur Ukraine-Hilfe zu unterstützen.“

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest und Empfänger des symbolischen Schecks, zeigt sich von der Aktion begeistert: „Wir bedanken uns sehr herzlich bei den Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften für diese großzügige Spende. Es erfüllt uns mit Stolz, wie die Mitgliedsunternehmen unsere gemeinsamen Werte mit Leben füllen und solidarisch die vom Krieg betroffenen Menschen unterstützen.“

Die Spendengelder kommen der „Aktion Deutschland Hilft“, dem 2001 gegründeten Bündnis renommierter deutscher Hilfsorganisationen, zugute. Gemeinsam wird Menschen geholfen, die durch große Katastrophen alles verloren haben. Aktuell steuert das Bündnis 2.400 Hilfsprojekte in 130 Ländern. Dabei ist das Ziel, Menschen in Not gemeinsame, schnelle und koordinierte Hilfe zu leisten.

Aktion Deutschland hilft



Interview zum GIMA-Projekt Luxemburger Allee

Die Fragen beantworten die beiden Vorstände des Beamten-Wohnungs-Vereins Frankfurt am Main eG (BWV), Martin Neckel (im Bild rechts) und Matthias Henties

Herr Neckel, der BWV hat im Rahmen der GIMA (Genossenschaftliche Immobilienagentur Frankfurt) den Kauf des ersten Objekts in der Luxemburger Allee realisieren können. Bevor wir zu den Details dieses Projekts kommen, stellen Sie doch Ihre Wohnungsbaugenossenschaft bitte kurz vor.

Martin Neckel: Der Beamten-Wohnungsverein-Frankfurt am Main wurde 1899 gegründet. Im Stadtgebiet Frankfurt bieten wir unseren knapp 2.500 Mitgliedern über 1.400 Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten in guter Lage an. Dabei schaffen wir gezielt neuen Wohnraum und modernisieren unseren Bestand konsequent. Unser Hauptaugenmerk gilt dem senioren- und familiengerechten Wohnen.

Der BWV ist Gründungsmitglied der GIMA. Was ist das Ziel der GIMA und warum hat sich der BWV dort sofort engagiert?

Matthias Henties: Die GIMA wurde mit dem Ziel gegründet, als Anlaufstelle für sozialverträgliche und gemeinwohlorientierte Hausverkäufe zu fungieren. Hausbesitzer, denen das Wohl ihrer Mieter am Herzen liegt

und die nicht nur die maximale Rendite im Auge haben, finden hier einen professionellen und seriösen Ansprechpartner. Neben dem BWV gehören die Stadt Frankfurt, die WBG Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG und die KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH zum Gründungskreis.

Der Grund für unser Engagement liegt auf der Hand: Wohnungsbaugenossenschaften stehen per se für sozialverträgliches und gemeinwohlorientiertes Wohnen mit stabilen Mieten, lebenslangem Wohnrecht und vielen weiteren Vorteilen. Daher war es für uns naheliegend, sich in der GIMA zu engagieren.

Nun wurde das erste Projekt realisiert. Wie kam das zustande und worum handelt es sich dabei?

Martin Neckel: Es handelt sich um ein Mietshaus aus dem Jahr 1951 in der Luxemburger Alle im Frankfurter Ostend. Das Haus hat zwölf 1-3 Zimmer Wohnungen auf ca. 1.000 qm inkl. 10 Garagen. Die Besitzerinnen, zwei Schwestern, die das Objekt von ihrem Vater geerbt haben, wollten gerne verkaufen, aber dabei das Wohl ihrer Mieter im Auge behalten. Daher haben sie die GIMA kontaktiert.

Denn häufig ist es insbesondere in Frankfurt inzwischen üblich, dass solche Objekte luxussaniert und zu immens hohen Mieten angeboten werden, wenn nicht gar direkt Eigentumswohnungen daraus gemacht werden. Die bisherigen Mieter bleiben dabei oft auf der Strecke. Dies wollten sowohl die Besitzer als auch wir verhindern.

Daher haben wir uns das Objekt angeschaut und sind zu dem Schluss gekommen, dass es gut in unserer Portfolio passt und auch finanziell so zu realisieren ist, dass die Mieter keine Mieterhöhungen zu befürchten haben.

Vom Erstkontakt zur Realisierung: Lief der Prozess reibungslos ab?

Martin Neckel: Leider nicht. Das Objekt sollte über eine Erbpacht vergeben werden, den die Stadt Frankfurt erhebt. Zuständig dafür ist das Dezernat 11 Bildung, Immobilien und Neues Bauen. Die Erbpacht ist in Frankfurt auf 3 Prozent des Bodenrichtwertes festgelegt. Alleine diese Erbpacht würde einen Mietanteil von 7 Euro pro qm ausmachen. Dies ist vom Begriff „Bezahlbarer Wohnraum“, den sich die Stadt Frankfurt ja ausdrücklich auf die Fahnen geschrieben hat, meilenweit entfernt. Unter diese Umständen wäre das Projekt für uns unter den oben genannten Zielen nicht zu realisieren gewesen.

Matthias Henties: Wir haben daher eine Erbpacht vorgeschlagen, die sich an den Mieteinnahmen orientiert, was zuerst von der Stadt abgelehnt wurde. Nur unserer Zähigkeit und Beharrlichkeit ist es zu verdanken, dass hier letztlich eine Einigung erzielt worden ist, die es uns erlaubt, die Mieten niedrig bzw. unverändert zu halten. Wir waren mehrfach an dem Punkt, das Projekt aufzugeben. Die Differenzen gingen sogar so weit, dass die Stadt ihr Vorkaufsrecht gezogen hat, was uns im Rahmen einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit unter dem Dach der GIMA doch sehr irritiert und verärgert hat.

Was bedeutet das nun für die Mieter?

Martin Neckel: Wir haben alle Mieter im Rahmen einer Informationsveranstaltung, bei der auch die bisherigen Eigentümer anwesend waren, über die Veränderung in den Besitzverhältnissen informiert und sie über ihre Möglichkeiten aufgeklärt. Allen Mietern wurde eine Mitgliedschaft in der BWV-Genossenschaft angeboten. Diese hat viele Vorteile. Nicht nur lebenslanges Wohnrecht, die genossenschaftliche Mitbestimmung sowie das soziale Miteinander gehören dazu. Sollte sich ein Mieter z.B. aufgrund seiner Lebensumstände im Wohnumfeld vergrößern oder verkleinern wollen, so hat er direkten Zugriff auf über 1.400 Wohnungen in unserem

Portfolio, für die er sich bewerben kann. Aber das Wichtigste: Es wird keine Mieterhöhungen geben, auch die von uns geplanten energetischen Modernisierungsmaßnahmen in den nächsten beiden Jahren wie eine neue Fassadendämmung und die neue Warmwasseraufbereitung werden nicht auf die Miete umgelegt. Dies ist bei Wohnungsbaugenossenschaften aber eher die Regel als die Ausnahme, denn unsere erste Verpflichtung ist das Wohl unserer Mitglieder, wobei wir keinerlei Ambitionen zu einer Gewinnmaximierung haben. Zudem kommen wir ohne Investoren aus, die ja immer eine Rendite für ihr Kapital erwarten.

Matthias Henties: Aber auch Mieter, die sich gegen eine solche Mitgliedschaft entscheiden, können beruhigt sein. Wir dürfen Wohnungen in sehr begrenztem Maß auch an Nichtmitglieder vergeben. Da haben wir noch ein wenig Spielraum, so dass alle jetzigen Mieter, die zum Teil seit über 20 Jahren in dem Haus wohnen, dies auch weiterhin tun können, ohne irgendwelche Konsequenzen befürchten zu müssen. Zudem haben wir uns einer Sozialcharta verpflichtet, die u.a. folgende Punkte enthält:

- Die Mieten dürfen nur im Rahmen des Mietspiegels erhöht werden.
- Die Mieten dürfen nicht mehr als 2% pro Jahr angepasst werden.
- Eigenbedarfskündigungen sind nicht möglich.
- Es darf keine Privatisierung vorgenommen werden.
- Es dürfen keine Luxussanierungen vorgenommen werden.

Herr Neckel, Herr Henties, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt eG

GIMA Frankfurt



Sozialbindung für 58 Wohnungen des VBS verlängert – Wirtschaftsstaatssekretär Deutschendorf übergibt Bescheid

Mit 950.000 Euro sichert das Land Hessen den Erhalt von 58 Sozialwohnungen in der Berliner Straße 20 in Steinbach (Taunus). Den entsprechenden Bescheid übergab Wirtschaftsstaatssekretär Jens Deutschendorf am Donnerstag an Jörg Schumacher, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG), der die Wohnungen gehören. Das Geld dient dazu, die auslaufenden Sozialbindungen um zehn Jahre zu verlängern.

Die Verlängerung auslaufender Sozialbindungen bereits bestehender Wohnungen trägt entscheidend zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums bei. „Ziel ist, dass jede und jeder in Hessen eine angemessene Wohnung zu einem bezahlbaren Preis finden kann. Die Mittel für die Wohnraumförderung wurden erheblich aufgestockt und die Förderkonditionen deutlich verbessert“, so Staatssekretär Deutschendorf.

Die Wohnungen in Steinbach waren im Jahr 1967 mit einem Landesbaudarlehen errichtet worden. „Wir freuen uns, dass wir die Sozialbindung für die Berliner Straße 20 um weitere zehn

Jahre verlängern konnten“, sagte Jörg Schumacher, Vorstandsmitglied der VBS eG. „Der Zuschuss des Landes Hessen trägt maßgeblich dazu bei, dass die Mieten bezahlbar bleiben. Der politische Wille, Sozialbindungen für Wohnraum zu verlängern, passt ideal zu der genossenschaftlichen Philosophie, bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen und ist gerade in Zeiten von explodierenden Baukosten eine gute Alternative, entsprechenden Wohnraum sicherzustellen.“

In der Fördersumme von knapp 950.000 Euro ist auch der kommunale Finanzierungsanteil von 190.000 Euro enthalten, den in diesem Fall das Land übernimmt, da die Stadt Steinbach dem Förderprogramm „Großer Frankfurter Bogen“ angehört. „Dass in Steinbach durch die Teilnahme am ‚Großen Frankfurter Bogen‘ die Wohnungen in der Berliner Straße 20 weiter gefördert bleiben, freut uns sehr für die dortigen Mieterinnen und Mieter“, sagte Bürgermeister Steffen Bonk.

Volks-, Bau- und Sparverein eG



Spatenstich vollzogen - JuBa baut bis Mitte 2023 vierundzwanzig neue Wohnungen mit 2.150 qm Wohnfläche an der Leuchte in Frankfurt/Enkheim

Die Wohnbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt a.M. eG (JuBa) baut an der Leuchte in Enkheim 24 neue Wohnungen mit insgesamt 2.150 qm Wohnfläche. Das Gebäude wird als Effizienzhaus nach KfW 55 Standard errichtet. Entstehen werden vier 4-, acht 3- und zwölf 2-Zimmerwohnungen. Die Firma Köster GmbH, Niederlassung „Hochbau Frankfurt“, aus Neu-Isenburg wird als Generalunternehmer die Baumaßnahmen durchführen.

Der Neubau entsteht auf der Fläche des bisherigen Parkplatzes der Liegenschaft, die bisher bereits 198 Wohneinheiten umfasst. Um den Wegfall der Parkplätze zu kompensieren, erhält der Neubau eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen, zusätzlich werden die oberirdischen Stellplätze neu aufgeteilt und angelegt. Dazu wird es zwei neue Ladesäulen zur Unterstützung der E-Mobilität geben.

Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Mitte 2023 geplant.

Der Vorstand der JuBa, Ralf H. Bökenkamp, freut sich auf das Projekt: „Nachdem wir erst 2019 rund zehn Millionen Euro in die Liegenschaft an der Leuchte für Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen investiert haben, folgt nun der nächste Schritt. Da bezahlbare Grundstücke in Frankfurt praktisch nicht zu bekommen sind, haben wir uns entschlossen, aus unserem Grundstück das Bestmögliche rauszuholen. Unsere Aufstockung ließ bereits 12 neue Wohnungen entstehen, nun folgen 24 weitere. Darauf sind wir als Genossenschaft sehr stolz.“

Der Neubau besteht aus einer Tiefgarage, einem Kellergeschoss und 5 oberirdischen Geschossen, die alle über einen Aufzug zu erreichen sind. Die Wohnungen vom Erdgeschoss bis einschließlich des 3. Obergeschosses haben einen Südbalkon, die Wohnungen im Staffelgeschoss verfügen über eine große Dachterrasse, ebenfalls an der Südseite.



Neuigkeiten aus der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (WBG)

:ULIBA Unterliederbach

Das gemeinsame Projekt der WBG und der Wohngruppe :ULIBA im Sossenheimer Weg 64-66 ist von der Architektenkammer als Vorzeigeprojekt für den am 25. und 26. Juni 2022 stattfindenden „Tag der Architektur“ nominiert worden. Dazu werden für interessierte Besucher am 25.6. Führungen stattfinden, für die man sich unter info@agplus.de anmelden kann.

Die Wohngruppe :ULIBA besteht aus 22 Mitgliedern, davon 4 Kinder und 4 Menschen mit Behinderung, die in ihrer geplanten Wohngemeinschaft durch die „Lebenshilfe Frankfurt a.M.“ unterstützt werden. Mit einem Entwurf von Prof. Marion Goerdts und Klaus Korbjuhn hat die Wohngruppe das Konzeptverfahren für sich entscheiden können. Dabei wurden zwei Häuser vorgeschlagen: ein Kubus und ein Satteldachhaus. Wesentliche Bestandteile dieses Konzepts sind der Gemeinschaftsraum im Kubus, ein Zwischendeck zur Verbindung der beiden Wohnkörper, ein innovatives Mobilitätskonzept, die Integration einer Wohngemeinschaft von Menschen mit Behinderung im Erdgeschoss des Kubus sowie nachhaltige Energie-, Gestaltungs- und Ausstattungskonzepte.

Beginn der Abbrucharbeiten des alten Wohnhauses in der Waldschmidtstraße

Der Evangelische Regionalverband Frankfurt und Offenbach errichtet gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt eG auf dem Grundstück Waldschmidtstraße 116 einen Gemeindehausneubau sowie ein Wohnhaus mit 15 Drei- und Vier-Zimmer Wohnungen. Der 720 qm große Grundstücksteil für das Wohnhaus soll im Erbbaurecht über 75 Jahre vergeben werden. Die Kosten des Gesamtprojekts belaufen sich auf insgesamt rund 9,3 Mio. Euro. In einer gemeinsamen Tiefgarage werden 28 Stellplätze neu geschaffen.

Darüber hinaus entsteht ein autofreier Quartiersplatz und komplett neu gestaltete Außenanlagen.

Tag des Quartiers am 20. Juli 2022: Infoveranstaltungen zum Neubauprojekt Waldschmidtstraße sowie zum Neubau im Röderbergweg 71 a-c

Neben dem Projekt in der Waldschmidtstraße informiert die WBG auch über das Neubauprojekt am Röderbergweg 71 a-c: Das Gebäude wird sich mit einer modernen Architektursprache gut in den vorhandenen Bestand einfügen und durch die Fassadenbegrünung und die begrünte Dachterrasse optisch zwischen den Bäumen eingebunden sein. Es wird ein Mix von 2 bis 4 Zimmer Wohnungen entstehen. Auf der Dachterrasse wird es einen Mietergemeinschaftsraum geben, der mit der Dachterrasse zusammen auch für die Bestandsmieter zu nutzen sein wird.

Die zusätzlich geplante Vertikalbegrünung im Zusammenhang mit der Dachbegrünung und den Pflanztrögen auf dem Dach werden zu einer weiteren klimatischen Verbesserung führen. Es ist eine extensive Begrünung mit hohem Wasserrückhaltevermögen vorgesehen, damit auch im Sommer noch eine kühlende Wirkung davon ausgehen kann.



Die Kooperation Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften

Die Kooperation Frankfurt, bestehend aus 10 selbstständigen Genossenschaften, tritt für die Schaffung von sicherem und bezahlbarem Wohnraum ein, denn sozialverträgliches Wohnen in Frankfurt wird immer schwieriger. Dies betrifft nicht nur einkommensschwache Schichten, sondern vor allem auch Familien und die wachsende Zahl älterer Bürgerinnen und Bürger aus dem Mittelstand. Der Zusammenschluss soll die einzelnen Kooperationspartner, die im Stadtgebiet und den angrenzenden Gemeinden über 12.000 Wohnungen anbieten, vernetzen und deren Wettbewerbsfähigkeit erhöhen. So haben sie die Chance, als Anbieter von sozialverträglichem Wohnraum wahrgenommen zu werden und sich bei der Vergabe von Bauplätzen gegen Mitbewerber durchzusetzen.

Ziele der Kooperation Frankfurt:

- Bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, inklusive Bestandserhalt und -sicherung
- Mehr Mitspracherecht bei der Vergabe von Bauplätzen
- Realisierung von Neubauprojekten zur Schaffung von bezahlbarem und sozialverträglichem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten
- Solidargemeinschaft weiter pflegen
- Positionierung der Wohnungsbaugenossenschaften als krisensichere und erfahrene Partner für die Stadt Frankfurt

Genossenschaften resultieren aus einem durch soziale Gründe herbeigeführten Zusammenschluss von Menschen. Jede Einzelperson, gleich welchen Geschlechts, Alters und Einkommensklasse, kann einer Genossenschaft beitreten. Die Interessen werden ausschließlich durch die eigenen Mitglieder vertreten und finanziert, somit werden Steuerzahler und Staat nicht belastet. Mitgliedschaft in einer Genossenschaft bedeutet Miteigentümer sein, über Gremien wird aktiv bei der Unternehmensstrategie und der Gewinnverwendung mitbestimmt.

Kooperation Frankfurt

Bachinger GmbH
Wolfgang Exler-Bachinger
Rupeertshainer Straße 26
65779 Kelkheim
Deutschland

0172-6866894