



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



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der „Baturbo“ kommt. Dies hat das Bundeskabinett aktuell mit dem Ziel beschlossen, die Planungs- und Genehmigungsphase von Bauprojekten in Deutschland deutlich zu verkürzen: Statt bis zu fünf Jahren für ein Bauplanverfahren sollen für Bauvorhaben künftig nur noch zwei Monate nötig sein.

Von Genossenschaftsseite halten wir dieses Gesetz für einen ersten Schritt in die richtige Richtung. Doch weitere Maßnahmen sind dringend erforderlich, wie auch Axel Gedaschko, Präsident des GdW, dies in einem Beitrag hier formuliert.

Auch die Grundsteuerreform ist ein Objekt hitziger Diskussionen. Neben der deutlichen Mehrbelastung einzelner Mieter und höheren Abgaben von knapp 91.000 Euro für die Mitglieder der Kooperation droht vor allem in begehrten Lagen Frankfurts ein Fortschreiten der Gentrifizierung.

Doch es gibt auch Erfreuliches zu berichten: So war der Beamten-Wohnungs-Verein in der Lage, eine Liegenschaft in bester Lage am Zoo mit 32 Wohneinheiten zu einem fairen Preis zu erwerben. Den Eigentümern lag das Schicksal der langjährigen Mieter am Herzen, und da ist eine Genossenschaft der denkbar beste Partner.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Ulrich Tokarski

### **Kabinett beschließt Gesetz für schnelleren Wohnungsbau – Der Baturbo kommt**

---

Das Kabinett hat einen Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen. Die Planungs- und Genehmigungsphase von Bauprojekten in Deutschland soll deutlich kürzer werden: Statt bis zu fünf Jahren für ein Bauplanverfahren sollen für Bauvorhaben künftig nur noch zwei Monate nötig sein.

Mit dem Gesetz will Verena Hubertz, Bundesministerin für



Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, "so schnell wie möglich" bezahlbaren Wohnraum in Deutschland schaffen. In deutschen Großstädten braucht es aktuell über fünf Jahre, um einen Bauplan aufzustellen. Das solle sich mit dem sogenannten Bauturbo nun ändern. Ziel des Gesetzentwurfs der Bundesregierung ist die Ankurbelung des Neubaus in Deutschland. Kommunen sollen die Möglichkeit erhalten, Genehmigungsverfahren zu straffen, indem sie von Bebauungsplänen abweichen können. Die Regelung soll bis 31. Dezember 2030 befristet sein.

Zudem werde auch der Umwandlungsschutz für Mieterinnen und Mieter um fünf Jahre verlängert. Er gilt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und soll Mieterinnen und Mieter schützen, aus ihrem gewohnten Lebensumfeld verdrängt zu werden, indem ihre Wohnung zu einer Eigentumswohnung umgewandelt wird.

Neben einer Straffung von Genehmigungsverfahren gehe es aber auch um die Baukosten, die in den vergangenen Jahren im Wohnungsbau immer höher geworden seien. Ziel sei einfaches und entbürokratisiertes Bauen. Gespart werden könne zum Beispiel bei Parkplätzen und Mauerbreiten. Zudem solle aufgestockt und nachverdichtet werden.

„Ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung,“ kommentiert Ulrich Tokarski, Sprecher der Kooperation der Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften, die Entscheidung. „Doch neben den reinen Baukosten sind auch die hohen Grundstückspreise und die an den Bodenrichtwert gekoppelte Erbpacht ein enormer Kostentreiber. Auch hiermit sollte sich die Bundesregierung dringend beschäftigen“.

Bildquelle: Freepik

## Link



## Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG (BWV) kauft Liegenschaft mit 32 Wohnungen direkt am Frankfurter Zoo

Nach dem Objekt in der Luxemburger Straße 2022 mit 12 Wohneinheiten und einem kleineren Objekt mit sieben Wohneinheiten 2024 hat der BWV nun eine Liegenschaft mit zwei Gebäuden aus den 70er Jahren mit insgesamt 32 Wohnungen, alle 90 Quadratmeter groß, erwerben können.

Es handelt sich um gepflegte Objekte in der Frankfurter Pfungststraße, direkt am Zoo. Die Wohnungen sind alle mit Balkon ausgestattet und die Liegenschaft verfügt zusätzlich über eine Tiefgarage.

Einige der Mieter, die gute Beziehungen zu den Eigentümern pflegten, hatten erfahren, dass die Gebäude verkauft werden sollen. Mit dieser Information sind sie dann auf den Beamten Wohnungsverein zugekommen, ob hier nicht ein Interesse an einem Kauf bestünde. Denn der BWV hat sich durch die vorangegangenen Erwerbungen den Ruf erarbeitet, sowohl faire Preise zu bezahlen als auch den Mietern die Möglichkeit zum Verbleib zu eröffnen. Nach der ersten Kontaktaufnahme mit den Besitzern ging die Abwicklung dann recht zügig über

die Bühne: Die Wohnungen befinden sich in einer Top-Lage in Frankfurt und der geforderte Preis lag innerhalb eines für die Genossenschaft vertretbaren Rahmens.

Inzwischen sind bis auf wenige Ausnahmen alle Mieter Mitglieder der Genossenschaft geworden und haben sich so alle Vorteile derselben sichern können: Mitbestimmung, lebenslanges Wohnrecht, sozialverträgliche Mieten und Mietanpassungen, Unveräußerlichkeit des Objekts sowie die Möglichkeit, innerhalb der Genossenschaft aufgrund geänderter Lebensumstände die Wohnung zu wechseln. Dieser Fall ist auch umgehend eingetreten: Einer alleinerziehenden Mutter mit drei Kindern konnte innerhalb des BWV eine Wohnung vermittelt werden, die deutlich besser zu ihren Anforderungen und Möglichkeiten passt.



## **Neue Grundsteuer führt zu massiver Mehrbelastung und Härtefällen bei Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften**

Knapp 91.000 Euro: Soviel mehr müssen die zehn in der Interessengemeinschaft Kooperation Frankfurt zusammengeschlossenen Wohnbaugenossenschaften in Zukunft als Grundsteuer entrichten. Da diese zu den umlagefähigen Nebenkosten zählt, betrifft die Erhöhung auch zahlreiche Mitglieder und Mieter, die teilweise mit Erhöhungen von 500% konfrontiert werden. Der Fairness halber soll natürlich auch erwähnt werden, dass einzelne Genossenschaften und Lagen in den Genuss einer Senkung der Grundsteuer kommen. Doch insgesamt kommt es zu einer deutlichen Mehrbelastung.

Die Grundsteuerreform soll nach den Worten des Stadtkämmerers Dr. Bastian Bergerhoff aufkommensneutral sein, d.h., die Stadt wird auch nach der Reform den nahezu gleichen Betrag, nämlich ca. 220 Mio. Euro, an Grundsteuer einnehmen. Aufkommensneutral heißt aber nicht belastungsneutral, und genau hier liegt das Problem. Mitglieder der Genossenschaften, die mit einem schmalen Einkommen oder einer kleinen Rente auskommen müssen, stehen nun vor einer deutlichen Erhöhung der Nebenkosten. In den Genossenschaften wurden bereits Lösungen geprüft, jedoch ist eine solidarische Lösung durch z.B. der Verteilung auf alle Mitglieder juristisch nicht möglich. Auch die Übernahme der Erhöhungen durch die Genossenschaft fällt aufgrund derer Ausrichtung als nicht renditeorientierte Unternehmen und der satzungsmäßigen Verpflichtung zur kostendeckenden Arbeit aus.

Ulrich Tokarski, Sprecher der Kooperation Frankfurt, erläutert: „Für uns als Genossenschaften liegt das Problem in den sich ständig und oftmals ohne Übergangsfristen ändernden Spielregeln. Dies betrifft nicht nur die Grundsteuerreform, sondern z.B. auch die Förderlandschaft, die den Neubau bei Genossenschaften nahezu zum Erliegen gebracht hat. Die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften haben es bisher auch Menschen mit kleineren Einkommen ermöglicht, zu fairen Mieten in attraktiven Quartieren zu wohnen. Die neue Regelung ist ein weiterer Schritt zur Gentrifizierung einzelner Stadtteile, da bevorzugte Wohnlagen nun mit einem spürbaren Anstieg der Umlagen verbunden sind.“

Die Stadt Frankfurt wird zumindest zunächst keinen

Härtefallfonds für Haushalte einrichten, die in Folge der Grundsteuerreform seit diesem Jahr viel höhere Steuern oder Nebenkosten zahlen müssen.

Bildquelle: Freepik



## Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt – Sieben Jahre Elektromobilität

---

„Ich möchte nie wieder etwas anderes fahren!“ So kurz und knapp fällt das Fazit von Detlef Neckel, mit einem weiteren Kollegen zuständig für die mobile Objektbetreuung beim BWV, zum Thema Elektromobilität aus.

Der BWV hat bereits 2018 das erste Elektroauto für die mobile Objektbetreuung angeschafft, das zweite kam 2024 dazu. „Unsere Hauptaufgabe liegt im regelmäßigen Abgehen aller unserer Liegenschaften, die über das Frankfurter Stadtgebiet verteilt sind. Dabei prüfen wir alle technischen Einrichtungen auf deren ordnungsgemäßen Zustand, kontrollieren alle Auflagen zur Verkehrssicherheit und reparieren eventuelle Schäden, die uns von den Mietern gemeldet werden“, beschreibt Detlef Neckel, bereits 10 Jahre beim BWV tätig und ursprünglich Schreiner, sein Aufgabengebiet.

„Elektroautos zu fahren ist sehr angenehm, sie sind leise, produzieren keine Schadstoffe wie Feinstaub und CO2 und sind durch ihr hohes Drehmoment gerade im Stadtverkehr angenehm zu fahren. Dies entspricht zu 100 % der Philosophie unserer Genossenschaft, neben sozialer auch ökologische Verantwortung zu übernehmen. Daher ist der BWV sehr offen für alle technischen Neuerungen, die ökologischen Fortschritt möglich machen“, so Neckel.

Die genossenschaftseigenen Wallboxen an der Zentrale in Bornheim werden durch eine eigene PV-Anlage unterstützt. Darüber hinaus unterhält die Genossenschaft 2 E-Scooter, 1 E-Bike und ein elektrisches Lastenfahrrad zur Nutzung durch die Mitarbeiter.



## Wohnungsbau bricht deutlich ein – Deutschland braucht eine „Fast Lane“ fürs Wohnen

---

„Der Einbruch bei den Baufertigstellungen ist alarmierend – aber leider keine Überraschung. Mit nur 251.900 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 ist der Wohnungsbau um über 14 Prozent eingebrochen. Das ist der niedrigste Stand seit Jahren – und ein deutlicher Weckruf zu schnellem und entschlossenem Handeln“, kommentiert Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, die veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes.

„Wir brauchen jetzt sofort eine ‚Fast Lane‘ für das Wohnen in Deutschland! Das unendliche Dickicht aus Regeln muss für das bezahlbare Wohnen eine Zeit lang zurücktreten. Für erneuerbare Energie wurde das eingeführt. Warum nicht beim

Wohnen? Wir brauchen Vorfahrt für das Menschenrecht auf Wohnen!“

Folgende Maßnahmen müssen aus Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft jetzt prioritär umgesetzt werden:

**1. Einführung des „Bau-Turbos“ (§ 246e BauGB):**

Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen durch feste Fristen und eine Genehmigungsfiktion radikal beschleunigt werden.

**2. Ermessensprüfung erleichtern – Wohnraum ist überragendes öffentliches Interesse:**

Die Schaffung von Wohnraum in angespannten Märkten muss gesetzlich als vorrangiges Ziel verankert werden, um langwierige Abwägungsprozesse zu verkürzen.

**3. Standards kostengünstig und praxistauglich ausgestalten:**

Mit dem Gebäudetyp E soll einfaches und bezahlbares Bauen ermöglicht werden – ohne dass jede Abweichung von Normen gleich ein Mangel ist.

**4. GEG weiterentwickeln – nicht verschärfen:**

Das Gebäudeenergiegesetz muss sich auf CO<sub>2</sub>-Einsparung und Wirtschaftlichkeit konzentrieren – neue Verschärfungen wären ein Todesstoß für viele Projekte.

**5. Fördermittel dauerhaft und planbar gestalten und Bauüberhang aktivieren:**

Die Förderung muss auf drei Säulen ruhen – sozial, bezahlbar, steuerlich – und der EH55-Standard zeitlich befristet wieder nutzbar gemacht werden, um blockierte Projekte zu realisieren.

**6. Sozialen Zusammenhalt in den Quartieren stärken:**

Die Städtebauförderung – insbesondere für den sozialen Zusammenhalt – muss verdoppelt werden, um auf die zunehmenden Herausforderungen in den Quartieren zu reagieren.

**7. Gleichwertige Lebensverhältnisse – strukturarme Regionen unterstützen:**

Strukturschwache Regionen brauchen mehr Mittel, um Leerstand zu aktivieren und die Daseinsvorsorge zu sichern – sonst vertieft sich die Spaltung im Land.

Bildrechte: GdW / Urban Ruths



## J.P. Morgan Corporate Challenge – 5,6 Kilometer für Teamgeist und Fairness

Trotz der widrigen Wetterverhältnisse haben in diesem Jahr mehr als 64.000 Läufer an der J. P. Morgan Corporate Challenge teilgenommen. Damit hat sich die Frankfurter Veranstaltung zum weltweit größten Event der Serie entwickelt. Auch die Baugenossenschaften waren diesmal mit am Start. Insgesamt sechzehn Mitarbeiter der Baugenossenschaft 1894 Gießen, der Frankfurter Eisenbahnersiedlungsverein eG sowie der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (WBG) begaben sich auf die 5,6 Kilometer lange Strecke durch die Frankfurter Innenstadt.

Die Teams der Eisenbahner sowie der WBG starteten hierbei unter der Flagge der Kooperation Frankfurt, in der sich zehn der wichtigsten Wohnbaugenossenschaften Frankfurts als

Interessengemeinschaft zusammen geschlossen haben.

Teamgeist, Kommunikation, Kollegialität, Fairness und Gesundheit: Dies sind die Attribute, denen sich die teilnehmenden Unternehmen verschrieben haben. Das dies für die Genossenschaften im perfekten Einklang zu ihrer Unternehmenskultur steht, versteht sich fast von selbst. J.P. Morgan setzt sich im Rahmen des Corporate Challenge für gemeinnützige Organisationen in Deutschland ein. Jede Läuferin und jeder Läufer trägt mit einem Teil des Startgeldes zu dieser Spende bei.

**Kooperation  
Frankfurt**  
Die Wohnungsbau  
Genossenschaften



## 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.

## Alles zur Kooperation

Bachinger GmbH  
Wolfgang Exler-Bachinger  
Ruppeertshainer Straße 26  
65779 Kelkheim