



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



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Bekämpfung des Klimawandels und die damit verbundene Senkung des CO₂-Ausstosses ist eines der drängendsten Probleme unserer Zeit. Die neue Bundesregierung hat sich ambitionierte Klimaziele gesetzt, die die Genossenschaften natürlich überzeugt unterstützen.

Doch die große Frage hinter diesen Zielen lautet: Wer soll das bezahlen? Denn abgesehen von der Problematik der Handwerkerverfügbarkeit und Materialknappheit sowie stetig steigenden Baukosten müssen die Kosten für energetische Modernisierungen im Bestand in irgendeiner Form zurückfließen. Um hier eine leider alternativlose Mehrbelastung der Mieter in einem sozialverträglichen Rahmen zu halten, ist die öffentliche Hand mit Investitionsprogrammen und Fördermitteln gefordert. Der VdW südwest hat hierzu eine Studie in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse wir Ihnen in unserem Newsletter gerne präsentieren. Ohne zu viel zu verraten: Die derzeitigen Fördermittel sind nicht ausreichend. Hier muss dringend nachgebessert werden, um die ehrgeizigen Ziele auch umsetzen zu können.

Welche Klimamaßnahmen die Genossenschaften bereits aktuell sowohl im Neubau als auch bei Modernisierungen realisieren, haben wir Ihnen in einigen Beispielen zusammengefasst. Auch den Anteil des Wohnsektors an den gesamten CO₂-Emissionen werden wir Ihnen kurz aufzeigen.

Die Genossenschaften wünschen Ihnen und Ihren Familien ein besinnliches Weihnachtsfest in diesen schwierigen Zeiten. Bleiben Sie gesund.

Ulrich Tokarski, Sprecher der Kooperation Frankfurt

**Förderungslücke von bis zu 1,12
Milliarden Euro jährlich zur
Erreichung der Klimaziele in Hessen.**



Welche Investitionen in den hessischen Gebäudebestand sind notwendig, um die Klimaziele zu erreichen? Die Antwort darauf liefert ein aktuelles Gutachten, das der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) in Auftrag gegeben hat. Autor des Gutachtens ist Professor Sven Bienert, Leiter des Kompetenzzentrums für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft am IRE|BS Institut der Universität Regensburg.

Mit dem Gutachten von Prof. Bienert wurde erstmals wissenschaftlich belegt, welche enormen Summen benötigt werden, um den Wohnungsbestand entsprechend den Klimazielen energetisch zu sanieren. Dabei wurde davon ausgegangen, dass dies warmmietenneutral geschieht, also ohne eine Erhöhung der Mietbelastung. Für alle Wohnungen in Hessen entstehen so Kosten zwischen 539 Mio. und 1,23 Mrd. Euro pro Jahr.

Da nun weder Vermieter noch Mieter für die Kosten des Klimaschutzes alleine in die Pflicht genommen werden können und dürfen, ist auch die Politik aufgefordert, über neue Förderprogramme nachzudenken. Denn selbst wenn man die bisherigen Förderungen auf Bundesebene in die Rechnung mit einbezieht, bleibe in Hessen laut Gutachten immer noch eine Lücke von 429 Mio. bis 1,12 Mrd. Euro pro Jahr bestehen.

Prof. Bienert betont dabei noch einen wichtigen Punkt: „Der Ausbau und die Intensivierung notwendiger öffentlicher Förderprogramme zur Stimulierung der Wirtschaft ist unerlässlich – dies insbesondere, da die Herausforderungen aufgrund des Klimawandels und sukzessive zunehmender Klimarisiken die Effekte der aktuellen Pandemie deutlich übertreffen werden. Daher bedarf es Förderprogramm, die praxisorientiert und bedarfsgerecht ausgestaltet sind.“

Weitere Informationen: [Gutachten](#)

Kohlendioxid-Emissionen im Bedarfsfeld Wohnen sinken, aber viel zu langsam

CO₂ ist zurzeit ein beherrschendes Thema und gilt als Schlüsselbegriff der Klimakrise. Der CO₂-Ausstoß ist weltweit zu hoch und noch dazu nicht gleichmäßig auf alle Länder verteilt.

Was viele nicht wissen: Tatsächlich ist Deutschland der größte CO₂-Emittent in Europa. Kohlenstoffdioxid macht etwa 84 Prozent der Treibhausgase aus, die hierzulande erzeugt werden. Auf jeden Bürger kommen pro Jahr über 11 Tonnen CO₂. Sollen die Klimaziele – d.h. eine Erwärmung nicht über 2 Grad gegenüber dem vorindustriellen Niveau – eingehalten werden, gilt diese Menge eindeutig als zu hoch.

Laut dem CO₂-Rechner des Umweltbundesamts (UBA), der über eine Datenbasis aus verschiedenen Quellen verfügt, ist der Bereich Wohnen (d.h. Strom und Heizung) für ein Fünftel bis ein Viertel unseres privaten CO₂-Ausstoßes (genauer: 22 %) verantwortlich. Das hat vor allem damit zu tun, dass wir unsere Wohnräume einige

Monate im Jahr beheizen müssen und damit, dass wir unsere elektrischen Geräte mit Strom versorgen, der erst einmal erzeugt werden muss. Die Heizung schlägt dabei im Schnitt mit gewaltigen 15 % unseres CO₂-Ausstoßes (was 1,64 Tonnen entspricht) zu Buche, unser Stromverbrauch mit 7 % und 0,76 Tonnen CO₂. Der CO₂-Ausstoß im Bedarfsfeld „Wohnen“ ist zwar im Zeitraum 200 bis 2019 um 14% oder 37 Mio. Tonnen gesunken, dies reicht jedoch nicht aus, die Pariser Klimaziele zu erfüllen.

Vor allem beim Heizen besteht also gewaltiges Kohlenstoffdioxid-Sparpotential. Ob wir richtig heizen, hängt von mehreren Faktoren ab: Je mehr Raum wir bewohnen, desto mehr Heizenergie benötigen wir. Hier spielen Fläche und Raumhöhe eine Rolle. Dazu kommt: Je mehr Wände eine Wohnung mit der Außenwelt teilt, desto kälter ist normalerweise die Wand. Haushalte in freistehenden Gebäuden verbrauchen also mehr Energie, da sie am meisten gegen die Kälte von außen anheizen müssen. Eine gute Isolierung von Fassade und Dach ist nicht nur für den Geldbeutel von Bedeutung, sondern auch für den CO₂-Fußabdruck.

Ein Viertel mehr an CO₂-Einsparungen, ein Sechstel weniger Zeit, gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum erhalten und neu schaffen – die Transformation zur Klimaneutralität bis 2045 stellt selbst für engagierteste Wohnungsunternehmen eine immense Herausforderung dar. Um in nur noch 24 Jahren das im Pariser Klimaabkommen fixierte Kleiner-Zwei-Grad-Ziel und einen absolut klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssen ab sofort jährlich über fünf Millionen Tonnen CO₂ im Gebäudesektor eingespart werden. Eine Herkulesaufgabe für eine Branche, die üblicherweise in 40-Jahres-Zyklen investiert. Sie kann nur mit fundierten und gut geplanten Klimastrategien bis 2045 gemeistert werden, die allerdings die Unternehmensentwicklung über Jahrzehnte maßgeblich beeinflussen.

„Damit die extrem ambitionierten Klimaziele beim Wohnen sozialverträglich umgesetzt werden können, brauchen wir ein neues, langfristiges Versprechen für bezahlbare Mieten. Dafür ist eine Klima-Förderung notwendig, die über die BEG-Förderung hinausgehend unterstützt, und im Gegenzug die Garantie eines bestimmten Mietniveaus beziehungsweise einer stark begrenzten Steigerung der Mietpreise einfordern darf. Nur so kann bezahlbares Wohnen dauerhaft für breite Schichten der Bevölkerung gesichert werden“, konstatiert Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.



Klimaschutz bei Modernisierung und Neubau als genossenschaftliche Verantwortung

Die Wohnbaugenossenschaften in Frankfurt am Main nutzen sowohl bei Neubauprojekten als auch bei Modernisierungen bewährte, aber auch innovative Methoden zur Senkung des CO₂-Ausstoßes in ihren Liegenschaften.

Umfassende Erneuerung der Außendämmung, neue Fenster in 2- oder sogar 3-fach Verglasung, Be- und

Entlüftungssysteme und moderne Heizungsanlagen: All diese Maßnahmen sind bei den Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaften Standard. Grundsätzlich wird immer ein möglichst hohes energetisches Niveau angestrebt. In der Regel wird der KfW 55 Standard umgesetzt. Dabei darf der Jahres-Primärenergiebedarf höchstens 55% gegenüber einem entsprechenden Referenzgebäude betragen. Damit liegen diese Projekte deutlich über den Mindestanforderungen für Neubauten.

Daneben werden aber innovative Ideen und Konzepte umgesetzt, die in Frankfurt teilweise ein Alleinstellungsmerkmal haben. So werden z.B. von mehreren Genossenschaften gemeinsam mit den Energieanbietern Mieterstromprojekte realisiert. Auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses in der Nordweststadt z.B. wurden Solarpaneele installiert, der dadurch erzeugte Ökostrom wird direkt von den Mietern genutzt, Überschüsse werden in das Netz eingespeist und senken somit die Stromkosten der Mieter.

Oder der Neubau in Passivbauweise. In der Parkstadt Unterliederbach beispielsweise entstand ein Mehrfamilienhaus mit einer 24 cm starken Dämmung, 3-fach Verglasung und einer kontrollierten Be- und Entlüftung. Dadurch hat das Haus lediglich einen Energieverbrauch von 15 kw/h je Quadratmeter pro Jahr. Nach EEV liegt der normale Wert bei 100 kw/h. Darüber hinaus wird Regenwasser für die Toilettenspülungen genutzt und es wurde eine Dachbegrünung angelegt, das bringt weitere Einsparungen mit sich und hält die Nebenkosten niedrig.

Aber auch bei Nachverdichtungsprojekten wird immer an den Klimaschutz gedacht. So wurden diverse Dachaufstockungen in Holzständerbauweise angelegt, denn Holz als nachwachsender Rohstoff ist um ein vielfaches nachhaltiger als Beton.



Riesiges Porträt von Henriette Fürth verschönert Fassade in Schwanheim

Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (WBG) hat im Zuge der energetischen Sanierung ihrer Liegenschaft in der Henriette-Fürth-Straße 15 die ebenfalls erneuerte Fassade mit einem riesigen Porträt der deutschen Frauenrechtlerin, Publizistin, Soziologin und Frankfurter Sozial- und Kommunalpolitikerin der SPD geschmückt. Henriette Fürth (* 15. August 1861 in Gießen; † 1. Juni 1938 in Bad Ems) lebte in dem Spannungsfeld von jüdischem Glauben, sozialistischer Überzeugung und einem bürgerlichen Lebensstil. Sie hat sich nicht nur gegen Diskriminierungen gewandt, sie hat sie vielfach auch von vermeintlich "fortschrittlichen" Gleichgesinnten erfahren. Henriette Fürth wandte sich insbesondere gegen die Diskriminierung von Juden, Frauen und Arbeitern.

Nach dem Porträt des großen deutschen Dichters Gerhart Hauptmann auf einem Gebäude der WBG in der Nordweststadt ist dies bereits das zweite Projekt dieser Art in Frankfurt.

Yavuz Tezcan, Vorstandsvorsitzender der WBG: „Henriette Fürth war eine große Frau in einer Zeit, in der noch vieles nicht so selbstverständlich war wie heute. Mit dem Porträt wollten wir nicht nur unsere Fassade mit einem besonderen Hingucker schmücken, sondern den Idealen von Henriette Fürth angemessenen Tribut zollen. Nachdem das Porträt von Gerhart Hauptmann auf so überwältigend positive Resonanz gestoßen ist, lag es nahe, dies hier in Schwanheim zu wiederholen.“

Für die Gesamtkonzeption des Kunstwerks, die Farbgestaltung und die Durchführung zeichnet erneut der Künstler Thomas Stolz aus Wiesbaden verantwortlich.

Mit einer Gesamtinvestition von 2,6 Mio. Euro hat die WBG das Gebäude mit insgesamt 32 Wohnungen auf den neuesten energetischen Stand gebracht. Die gesamten Modernisierungsmaßnahmen hätten der WBG erlaubt, die Miete um 2,85/qm monatlich zu erhöhen. Wie bei Genossenschaften üblich wurde aber nur eine kostendeckende Umlage von 1,19/qm monatlich realisiert.



Wohnbaugenossenschaft der Justizangehörigen baut bis Mitte 2023 vierundzwanzig neue Wohnungen an der Leuchte in 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 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. Zusätzlich wird es zwei neue Ladesäulen zur Unterstützung der E-Mobilität geben. Baubeginn wird Anfang 2022 sein, 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.

**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
Löwengasse 27 L
60385 Frankfurt
Deutschland

0172-6866894