



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



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Neubau der WBG an der Friedberger Landstraße bekommt Besuch von der Bundesbauministerin Klara Geywitz, der Neubau der VBS eG im Riederwald erhält das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“:

Wir als Genossenschaften freuen uns natürlich über diese Anerkennungen für unsere Projekte, müssen aber gleichzeitig konstatieren, dass diese für absehbare Zeit die letzten Neubauten in Frankfurt waren, die realisiert werden konnten.

Denn die explodierenden Baukosten im Zusammenspiel mit verschärften Auflagen, gestiegenen Zinsen und weiterhin steigenden Grundstückspreisen machen es uns aktuell nahezu unmöglich, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Denn Mieten über 20 Euro der Quadratmeter entsprechen nicht unseren genossenschaftlichen Prinzipien, obwohl wir nicht gewinnorientiert planen und bauen.

Um aktuell Neubauten umsetzen zu können, bedarf es daher der Unterstützung von Kommunen, Land und Bund. Vor allem eine langfristig verlässliche Förderlandschaft, realistische Standards und die Unterstützung bei Baugrundstücken sind hierbei von entscheidender Bedeutung.

Die Genossenschaften konzentrieren sich aufgrund dieser Rahmenbedingungen in erster Linie auf die energetische Sanierung des Bestandes, welche eine für sich schon schwer stemmbare Aufgabe darstellt.

Wir freuen uns sehr, Marcus Gwechenberger als neuen Planungsdezernenten der Stadt Frankfurt für unsere Rubrik „3 Fragen an...“ gewonnen zu haben. Wir konnten darüber hinaus Herrn Gwechenberger zu einem gemeinsamen Gedankenaustausch mit den Vorständen der zehn in der Kooperation Frankfurt organisierten Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften begrüßen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre des neuen Newsletters.

Ihr Ulrich Tokarski



3 Fragen an.....

Marcus Gwechenberger, Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main

- **Herr Gwechenberger, Sie sind der neue Planungsdezernent der Stadt Frankfurt. Welche Schwerpunkte werden Ihre zukünftige Arbeit bestimmen?**

Im Zentrum meiner Arbeit steht der Dreiklang der gerechten, grünen und produktiven Stadt. Diese Dimensionen der Neuen Leipzig Charta bestimmen unser Handeln auf kommunaler Ebene. Jetzt gilt es, diese auf die tägliche Praxis anzuwenden, das heißt die Zielsetzungen auf die Umsetzungsebene zu übersetzen. Wie kann eine gemeinwohlorientierte Stadt aussehen? Wie begegnen wir dem Klimawandel auf städtischer Ebene adäquat? Und ganz wichtig, wie schaffen wir es, die Vielfalt Frankfurts – in sozialer, funktionaler und kultureller Hinsicht – zu erhalten? Um diese Fragen zu beantworten und meine Ziele zu erreichen, setzt ich auf konstruktive Zusammenarbeit mit meinen Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung, dem Magistrat und Akteuren wie Ihnen, den Genossenschaften.

- **Bezahlbarer Wohnraum ist in Frankfurt sicher eines der drängendsten Probleme. Wie werden Sie dies angehen?**

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist eine riesige Aufgabe und Verpflichtung für uns. Schaffen wir dies nicht, geht die Vielfalt unserer Stadt verloren. Ein zentraler Aspekt ist in diesem Zusammenhang die konsequente Umsetzung des Baulandbeschlusses – für den ich eintrete. Die hier festgesetzten Quoten garantieren einerseits klare Regelungen für die Schaffung von gefördertem Wohnraum. Andererseits garantieren sie über die 15 % für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen auch eine zukünftige Akteursvielfalt in den Quartieren. Gerade in Neubaugebieten wie dem Hilgenfeld entsteht dadurch ein urban gemischtes Quartier mit offenen Erdgeschossenen für die Nachbarschaft. Dadurch schaffen wir Qualität – für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner aber auch für die bestehende Nachbarschaft und das gesamte Stadtviertel. Bei Neubauten kommt es stärker denn je auf die Balance zwischen sozialen und ökologischen Aspekten an. So werden wir auch den neuen Stadtteil der Quartiere im Nordwesten entwickeln.

Dieses Jahr haben wir die Fördermittel im geförderten Wohnungsbau erhöht. Konkret handelt es sich um Darlehen mit null Prozent Verzinsung sowie ein Paket aus Fördermitteln. Dadurch wird der Neubau von geförderten Wohnungen wieder attraktiver.

Neben dem Neubau sehe ich auch den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum als eine wichtige Aufgabe. Milieuschutzsatzungen, der Erwerb von Belegungsrechten und die Gründung der Genossenschaftlichen Immobilienagentur (GIMA) sind Instrumente, die ich hervorheben möchte. Sozialverträgliche Hausverkäufe, wie sie die GIMA vermittelt,

sind ein wichtiger Baustein, um Mieten im Bestand zu sichern und Wohnhäuser in gemeinwohlorientierte Hände zu geben. Genossenschaften sind einen stabilisierenden Faktor für den Wohnungsmarkt, dies können wir in Wien, Zürich oder auch Hamburg sehen. Auch dies unterstreicht für mich die Bedeutung der gemeinwohlorientierten Akteure für die Stadt.

All dies ist wichtig, denn wir müssen jenen, die die Stadt am Laufen halten, bezahlbaren Wohnraum bieten. Bezahlbarkeit und sozialer Zugang sorgen für jene Vielfalt, die Frankfurt so besonders macht.

- **Die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften stehen für sicheren und bezahlbaren Wohnraum. Welche Rolle können sie in Ihren Planungen spielen?**

Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Akteure sehe ich als einen wichtigen Kooperationspartner für eine gerechte Stadt. Diese Akteure stehen für Transparenz, Fairness und Kostenmieten. Dies ist, wie Sie sagen, für sicheres und bezahlbares Wohnen ganz entscheidend. Darüber hinaus sehe ich hier ein Lernfeld für Demokratie, da hier Mitbestimmung ganz konkret wird. Auch dies ist wichtig, wenn wir das gesamtgesellschaftliche Bild mit in den Fokus nehmen.

Traditionsgenossenschaften genauso wie junge Genossenschaften oder Projekte, die als Mietshäuser Syndikat realisiert werden, tragen zur Vielfalt in unserer Stadt bei. Deshalb sehe ich diese gemeinwohlorientierten Akteure nicht nur als einen wichtigen Partner in der Frage der Bezahlbarkeit, sondern auch einen Weg, eine kooperative Stadtentwicklung umzusetzen. Der zivilgesellschaftliche Wohnungsbau steht für Innovation und richtet sich an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern aus. Das zeigt das neuste Projekt der Wohnbaugenossenschaft Frankfurt (WBG) an der Friedberger Landstraße. Die WBG hat hier mit dem Projekt „Gemeinsam Suffizient Leben“ im bester Lage ein energieeffizientes Passivhaus mit äußerst flächensparsamen Grundrissen gebaut. Auch eine geförderte rollstuhlgerechte Wohnung ist hier entstanden.

Im Baulandbeschluss wird dem gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnen eine feste Quote zugewiesen, dies hebt deren Bedeutung in der zukünftigen Planung hervor. Auch Bestandsgebäude versuchen wir immer wieder ins Konzeptverfahren zu bringen und so den Anteil des gemeinwohlorientieren Wohnungsbau in Frankfurt zu erhöhen.

Gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen schafft etwas, das in der heutigen Zeit gleichermaßen wichtig wie selten ist: Räume zur Vernetzung, zum Austausch und für einen solidarischen Alltag. Sie tragen zu lebendigen und sozialen Nachbarschaften bei und sind letztlich auch gut für gesamte Quartiere. Deshalb möchten wir das gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnen weiter stärken und entsprechende Flächen für innovative Projekte ausweisen.



Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Klara Geywitz besucht Wohngruppenprojekt der WBG an der Friedberger Landstraße

Die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz, hat in Begleitung des Frankfurter Planungsdezernenten Marcus Gwechenberger das Wohngruppenprojekt der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (WBG) besucht und sich über die Hintergründe dieses innovativen Projekts informiert.

Cora Lehnert und Yavuz Tezcan, Vorstände der WBG, ein Mitglied der Wohngruppe sowie Vertreter von Architekten und Planern erläuterten die baulichen und sozialen Besonderheiten des Neubaus mit der markanten Glasfassade.

An der Friedberger Landstraße errichtete die WBG ein Wohnhaus für die Wohngruppe „Gemeinsam Suffizient Leben“ auf einem Grundstück des Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt. Das Objekt entstand in Holzskelettbauweise mit Frankfurt-Aktivhaus-Standard, dabei gelten mindestens die Hauptanforderungen des Passivhaus-Standards.

Die Wohngruppe besteht aus 15 Erwachsenen und 10 Kindern. Im Erdgeschoss wurde eine behindertengerechte Wohnung nach dem ersten Förderweg konzipiert. Die WBG ist Bauträger und Eigentümer des 5-stöckigen Gebäudes, die Mitglieder der Wohngruppe erwerben Anteile an der Genossenschaft und mieten die Wohnungen an.

Das Projekt hat im Rahmen des Hessischen Preises für Innovation und Gemeinwohl im Wohnungsbau einen 1. Preis in der Kategorie „Konzepte“ gewinnen können.

„Es ist schön zu sehen, dass in diesen schwierigen Zeiten solche innovativen Projekte fertiggestellt werden. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist ein wichtiger Baustein für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung. An diesem Beispiel sehen wir, wie Partizipation und Innovation im Wohnungsbau verbunden werden können“, lobt Bundesbauministerin Klara Geywitz das Projekt.



JuBa Wohnungsbaugenossenschaft feiert 75-jähriges Jubiläum

Ein Modell mit Zukunft.

Als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften des Rhein-Main-Gebiets feiert die Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main eG (JuBa) ihr 75-jähriges Jubiläum.

Am 21. April 1948 von nur wenigen Justizbediensteten gegründet, um im vom Krieg zerstörten Frankfurt den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wuchs der Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt eG rasch. Durch die Besserung der wirtschaftlichen Lage zu Beginn der 1950er Jahre und den Einsatz der damals noch

ausschließlich ehrenamtlichen Mitarbeiter vermochte es die JuBa in nur drei Jahren 200 neue Wohnungen zu bauen. Bereits zehn Jahre nach ihrer Gründung und neun Jahre nach der ersten Grundsteinlegung im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen verfügte die Genossenschaft bereits über 490 Wohnungen. Ab den 1960er Jahren boomte es bei der JuBa noch einmal, sodass innerhalb von nicht einmal 20 Jahren rund 1.250 Wohnungen errichtet und vermietet werden konnten. So leistete die Genossenschaft mit ihren Liegenschaften in mittlerweile zehn Frankfurter Stadtteilen sowie in Weiterstadt bei Darmstadt ihren Beitrag bei der Versorgung mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum.

Das hat sich bis heute nicht geändert. Seit 75 Jahren bietet die JuBa, von genossenschaftlichen Motiven wie „günstige Mieten“ und „hohe Wohnsicherheit“ geleitet, ihren mittlerweile rund 1.750 Mitgliedern nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern in knapp 1.500 Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 7,51 Euro ein echtes, bezahlbares Zuhause.

„In den vergangenen 75 Jahren haben wir uns den Herausforderungen des Wandels gestellt, ohne dabei unsere Werte und Grundsätze aus den Augen zu verlieren. Heute ist die JuBa Genossenschaft ein modernes Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Unser oberstes Ziel wird es aber auch weiterhin sein, unseren Mitgliedern ein wirkliches Zuhause zu bieten, in dem sie sich wohlfühlen und sicher und zufrieden sind. Die Genossenschaft ist und bleibt ein Modell für die Zukunft“, fasst der hauptamtliche Vorstand der JuBa, Ralf H. Bökenkamp, zusammen.



Neubau der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG im Riederwald erhält Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“.

Genossenschaft bereits mehrfach für Einbruchs- und Kriminalprävention ausgezeichnet

Die Wohnungsbaugenossenschaft Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG) erhält für ihren Neubau im Frankfurter Stadtteil Riederwald zum wiederholten Mal das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“. Zuvor waren bereits Projekte in Ginnheim mit diesem Siegel geehrt worden. Der Neubau, der sich nahtlos in das denkmalgeschützte Umfeld des Riederwald einfügt, stellt 16 Wohnungen mit insgesamt rund 1.600 m² vor allem als familienfreundlichen Wohnraum zur Verfügung.

Der verstärkte Einsatz von Sicherheitsvorkehrungen und -techniken trägt entscheidend dazu bei, dass immer weniger Einbrüche auch tatsächlich gelingen: Laut hessischer Kriminalstatistik gab es 2022 lediglich 4.275 Einbrüche hessenweit, dies ist eine der niedrigsten Zahlen seit Aufzeichnung.

Die Gütesiegelverleihung wurde Dr. Axel Tausendpfund,

Verbandsdirektor des VdW südwest und Staatssekretär Stefan Sauer, Hessisches Ministerium des Innern und für Sport, vorgenommen.

Die Hauseingangstüren bieten durch Glasausschnitte den Blick nach draußen und der Hauseingangsbereich bietet keinerlei „Versteckwinkel“. Die Wohnungen selbst sind nach einer speziellen Beratung durch die hessische Polizei mit Sicherheitstüren und -fenstern sowie einer modernen Videosprechanlage ausgestattet. Zudem verfügen alle Wohnungen über Rollläden und Fenster mit einer einbruchshemmenden Verriegelung. Alle Wohneinheiten sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung versehen, die das Lüften ohne offene Fenster ermöglichen. Selbst die Abdeckungen der Lichtschächte für den Keller sind gegen Anheben gesichert. Die Außenanlagen sind ebenso wie der Weg zu den Parkplätzen gut beleuchtet und nur mit max. 1,20 Meter hoher Bepflanzung ausgestattet, um umfassende Sicht zu gewährleisten.

Der Neubau der VBS eG im Riederwald umfasst 16 Wohnungen mit insgesamt 1.600 m² Wohnfläche, die Projektkosten beliefen sich auf rund 6 Mio. Euro.



Sommerreise des VdW südwest besucht Wohngruppenprojekt der Frankfurter Genossenschaft WBG an der Friedberger Landstraße

Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer schlägt Teilnahme an hessischem Architekturpreis vor

Die jährlich stattfindende Sommerreise des VdW südwest unter Beteiligung von Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes GdW, hat in diesem Jahr auch am Wohngruppenprojekt der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt eG (WBG) Station gemacht. Die Teilnehmer aus Verbänden, Politik und Architektur konnten sich vor Ort ein Bild vom innovativen Konzept des Gebäudes machen.

Cora Lehnert und Yavuz Tezcan als Vorstände der WBG begrüßten die Gäste und stellten das Projekt vor. Dabei musste vor allem darauf hingewiesen werden, dass solche Projekte zukünftig unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht mehr realisierbar sind. Neben den allgemein bekannten Themen wie Baukostenexplosion, Handwerkerangel, Wegfall von Fördermitteln und den aktuellen Zinssteigerungen sind es auch bürokratische Hemmnisse, die die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum verhindern oder deutlich verteuern.

Dr. Martin Kraushaar, Hauptgeschäftsführer der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, zeigte sich von dem Projekt allerdings so beeindruckt, dass er dem Vorstand der WBG die Teilnahme am hessischen Architekturpreis „Vorbildliche Bauten im Land Hessen“ nahelegte. Dem kommt die WBG gerne nach.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW und Dr. Axel

Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, waren sich einig: „Auf der Reise wurde einmal mehr deutlich, was die sozial orientierte Wohnungswirtschaft leistet. Sie gibt den Menschen ein gutes und bezahlbares Zuhause, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können. Es waren sich aber alle Beteiligten einig, dass es solche Projekte unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht mehr geben wird. Die Politik sei daher mehr denn je gefragt, dringend alle Maßnahmen zu ergreifen, damit der Wohnungsbau nicht vollkommen zum Erliegen kommt.“

**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.