



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



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften der Kooperation Frankfurt stehen als sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen voll hinter der Notwendigkeit, den CO<sub>2</sub> Ausstoß zu reduzieren und die Klimaziele zu realisieren.

Gleichzeitig sind wir aber auch unseren Mitgliedern verpflichtet mit dem festgeschriebenen Ziel, sicheren Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung zu stellen. Dieser Spagat stellt uns alle aktuell vor große Herausforderungen. Denn selbst wenn genügend Kapital vorhanden wäre, alle Bestandsgebäude so zu modernisieren, dass die Klimaziele erreicht würden, wären die Mieten dann so hoch, dass viele unsere Mitglieder diese nicht mehr bezahlen könnten. Und dies obwohl wir als Genossenschaften nicht renditeorientiert arbeiten.

Dies würde nicht nur den sozialen Frieden gefährden, sondern widerspricht per se unserer Aufgabe als Genossenschaft. Nichts desto trotz tun wir alles, was sozial vertretbar ist, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer Liegenschaften zu reduzieren und Energie einzusparen.

Welche Wege wir dabei beschreiten, welche Lösungen es gibt und was die Politik tun sollte, um die Wohnungswirtschaft auf diesem schwierigen Weg zu unterstützen, erfahren Sie in unserem aktuellen Newsletter.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und wünsche Ihnen und Ihren Liebsten frohe und friedliche Weihnachten und ein gesundes neues Jahr.

Ihr Ulrich Tokarski



## Politische und wissenschaftliche Klimaziele

---

Im Jahr 2015 hat sich die internationale Staatengemeinschaft im Pariser Klimaschutzabkommen das völkerrechtlich verbindliche Ziel gesetzt, den weltweiten Temperaturanstieg im Vergleich zum vorindustriellen Niveau auf deutlich unter 2 Grad zu begrenzen und Anstrengungen zu unternehmen, einen Anstieg auf 1,5 Grad nicht zu überschreiten. Nach schnellstmöglichem Erreichen des Höhepunktes der Treibhausgasemissionen soll die Weltwirtschaft in der zweiten Hälfte des 21. Jahrhunderts treibhausgasneutral werden.

Ausgehend von dieser politisch gesetzten Vorgabe leitet der Weltklimarat wissenschaftlich ab, dass die durchschnittlichen globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 im Vergleich zu 2010 um 45 % und bis zum Jahr 2050 auf Netto-Null fallen müssen, wenn das 1,5 Grad-Limit eingehalten werden soll. Netto-Null bedeutet, dass alle nicht vermiedenen, vom Menschen verursachten Treibhausgasemissionen, in zusätzlich zu schaffenden Reservoirs, so genannten CO<sub>2</sub>-Senken, gebunden oder gespeichert werden müssen.

Dabei wird nach sechs wesentlichen Bereichen unterschieden: Landwirtschaft, Verkehr, Energiewirtschaft, Gebäude, Abfallwirtschaft und Industrie. Laut Angaben der Bundesregierung aus dem April diesen Jahres gingen die Treibhausgase 2023 gegenüber dem Vorjahr um mehr als zehn Prozent zurück. Die Prognose des Umweltbundesamts zeigt: die Klimaziele für 2030 rücken in greifbare Nähe. Der Expertenrat für Klimafragen hat diese Prognose nun bestätigt.

Detaillierte Informationen dazu entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Link.

**Click me!**



### 3 Fragen an.... **Michael Storck, technischer Leiter der Volks- Bau- und Sparverein eG**

---

**Herr Storck, die aktuellen Klimaziele stellen hohe Anforderungen an die Wohnungswirtschaft. Wie schafft eine Genossenschaft den Spagat zwischen energetischer Modernisierung im Bestand und Sozialverträglichkeit für die Mieter?**

Wir als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften in Frankfurt erstellen jährlich eine Sechs-Jahres-Planung für die Sanierung und Modernisierung unserer Liegenschaften mit dem Ziel, geringere Energiekosten und einen deutlich reduzierten CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu erzielen. Wir behandeln dabei die einzelnen Liegenschaften und Gebäude sehr individuell. Es wird eine Kostenschätzung für notwendige Modernisierungen erstellt und wir stellen uns die Frage: Wo ist der finanzielle Spielraum?

Dabei werden alle möglichen Maßnahmen bewertet wie Fenster, Dächer, Fassaden Heizungen usw. Damit die dann durchgeführten Maßnahmen nicht zu unzumutbaren Mieterhöhungen für unsere Mitglieder führen, müssen wir an

anderer Stelle Einsparungen realisieren. Dies betrifft dann in erster Linie die optischen Standards. Dies klingt auf den ersten Blick seltsam, aber hier lässt sich viel Geld einsparen. Dies betrifft z.B. die Zyklen, in denen Treppenhäuser gestrichen werden, Sockelverkleidungen werden nicht mehr mit teurem Klinker durchgeführt, sondern durch einen einfachen Anstrich. Auch die Gestaltung von Außenanlagen ist sehr investitionsintensiv, hier belassen wir es dann z.B. bei klassischen Rasenflächen.

Die VBS eG hat zudem alle Neubauprojekte auf Eis gelegt, denn jeder Euro, der dort investiert worden wäre, wird für die energetischen Maßnahmen benötigt.

**Nun ist nicht alles, was energetisch machbar wäre, auch sinnvoll. Wie gehen Sie damit um?**

Auch hier kann man dies nur nach einer individuellen Bewertung der einzelnen Gebäude beantworten. Ein Beispiel: In einer unserer Liegenschaften in Steinbach sind die Gebäude mit 10 cm Dämmung versehen. Um einen bestimmten förderfähigen Standard zu erreichen, müsste diese Dämmung entfernt und durch eine 20 cm starke neue Dämmung ersetzt werden. Dies ist ungeheuer kostenintensiv, die alte Dämmung hält durchaus noch 30 Jahre, es wird durch Entsorgung der alten Dämmung und Produktion der neuen viel graues CO<sub>2</sub> erzeugt und die Wirkung, d.h. die Reduzierung des Energiebedarfs, ist im Verhältnis zu den Kosten sehr überschaubar.

Also investieren wir dann lieber in z.B. neue Fenster oder eine moderne Heizungsanlage, hier ist der Nutzen im Verhältnis zur Investition deutlich besser. Das Geheimnis liegt also in einem sinnvollen Maßnahmenpaket für jedes einzelne Gebäude. Und man muss zudem bereit sein, auch einen eventuellen Abriss in Erwägung zu ziehen, denn manche Bausubstanz gibt die umfassende Modernisierung einfach nicht mehr her.

**Sie haben nun tagtäglich mit diesem Thema zu tun. Was wünschen Sie sich, damit die Klimaziele erreicht werden können und ihr Job einfacher wird?**

Ein riesiges Problem ist die ausufernde Bürokratie, ein Dschungel von Bauvorschriften und die stetig steigenden Anforderungen an die Prozesse wie z.B. Dokumentation der baulichen Maßnahmen. Hier ist eine Vereinheitlichung und Vereinfachung dringend geboten, um geplante Maßnahmen schneller und effizienter umzusetzen. Früher betreute ein Kollege bei uns drei Baustellen, heute benötigen wir für jede Baustelle einen eigenen Mitarbeiter.

Der zweite Punkt ist die Planungssicherheit, dies betrifft in erster Linie die Förderlandschaft, aber auch Bereiche wie z.B. die kommunale Wärmeplanung, denn von dieser hängt im Heizungsbereich viel ab.

Der dritte Punkt wäre eine bessere Koordination unter den beteiligten Behörden. Kleines Beispiel? In unserer Liegenschaft im Riederwald, die unter Denkmalschutz steht, wurden Kunststofffenster genehmigt. Im Gutleutviertel verlangte das gleiche Denkmalamt statt Kunststofffenstern in Holzoptik echte Holzfenster. Kostenunterschied: 800.000 Euro. Die Zeche zahlt dann der Mieter.



## Nachhaltig und energetisch auf dem neuesten Stand – Neubau bei Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften

---

Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt eG (WBG) hat auf einem Grundstück aus dem Frankfurter Liegenschaftsfond 2023 einen Neubau fertig gestellt, der zeigt, auf welchem hohem Niveau in Bezug auf Nachhaltigkeit und energetische Standards Neubau möglich ist.

Das Gebäude ist komplett in Holzständerbauweise ausgeführt, einzige Ausnahme ist das Treppenhaus, welches aus Brandschutzgründen aus Beton gefertigt ist. Durch den hohen Vorfertigungsgrad der einzelnen Elemente war es möglich, innerhalb einer Woche ein komplettes Stockwerk fertig zu stellen. Die Holzständerbauweise bietet viele Vorteile: Das Baumaterial Holz ist CO<sub>2</sub>-neutral, besitzt einen sehr hohen Dämmwert, ist komplett recycelbar und zudem Allergikerfreundlich.

Auch an der Fassade wurden innovative Wege beschritten: Die Glaspaneele sind nicht nur ein echter Hingucker, sondern auch recycelbar und besonders leicht zu reinigen. Dies ist bei der Feinstaubbelastung an einer der meistbefahrenen Straßen in Frankfurt ein nicht zu unterschätzender Vorteil. Sogar das unsägliche Graffiti lässt sich vergleichsweise leicht entfernen. Auch energetisch ist der Neubau state-of-the-art.

Es handelt sich um ein Aktivhaus, welches mehr Strom, in diesem Fall durch eine Photovoltaikanlage, produziert als für Allgemeinstrom wie z.B. dem Betrieb der Wärmepumpen, Beleuchtung etc. verbraucht wird. Als Behelfsheizungen fungieren zwei Wärmepumpen in Verbindung mit Fußbodenheizungen in den Wohnungen, die mit einer Vorlauftemperatur von nur 23 Grad auskommen. Durch die ausgezeichnete Dämmung ist zusätzliches Heizen jedoch sehr selten notwendig. Unterstützt wird das energetische Gesamtkonzept durch eine dezentrale Belüftungsanlage, die zusätzlich Wärme zurück gewinnt.

Dieses Projekt zeigt eindrucksvoll, wie Frankfurter Wohnbaugenossenschaften wie die WBG technische Möglichkeiten sinnvoll ausschöpfen, um im Neubau Zeichen für Nachhaltigkeit und hohe energetische Standards zu setzen.



## Kleine Investition, große Wirkung – intelligente Heizungssteuerung und -überwachung

---

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Wohngebäuden und deren Heizungsanlagen zu reduzieren. Häufig sind diese jedoch mit hohen Investitionen verbunden. Eine überaus wirksame und dabei vergleichsweise günstige Methode ist die Installation von intelligenten Heizungssteuerungs- und Überwachungssystemen. Diese

können sowohl bei Neuanlagen mit eingebaut werden, aber auch die Nachrüstung von Bestandsanlagen mit moderner Sensortechnik ist möglich.

Im Neubau sind diese Systeme teurer, denn sie ermöglichen nicht nur die Überwachung der Anlagen und eine externe Fehlerbehebung, sondern sorgen dafür, dass beim Einsatz von Luft-Wärmepumpen diese optimal angesteuert und im effektivsten Bereich laufen. Dabei wird vor allem die Vor- und Rücklaufemperatur im optimalen Bereich gehalten. Auch andere Systeme wie z.B. Solarthermie auf dem Dach können zusätzlich integriert werden.

Bei bestehenden Heizungsanlagen gibt es Systeme, die mit Hilfe von Sensoren dafür sorgen, einen effizienten und fehlerfreien Betrieb zu ermöglichen. Hier entfällt zwar die Möglichkeit der externen Fehlerbehebung, aber durch schnelle Reaktionszeiten und eventuelle zeitnahe Reparaturen wird verhindert, dass über einen längeren Zeitraum die Heizung ineffektiv arbeitet. Stellt man die Heizungen dann noch aufgrund der Sensordaten optimal ein, ist eine Energieeinsparung von bis zu 20 Prozent möglich. Dies schont die Umwelt und die Geldbeutel der Mieter.



## **Klimaziele sozialverträglich erreichen**

### **Vorschläge des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)**

---

Bei Klimaschutzmaßnahmen im Mietwohnungsbereich muss die „soziale Frage“ – die Bezahlbarkeit des Wohnens – an oberster Stelle stehen. Ansonsten steht bei der Finanzierung der notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen angesichts steigender Mieten der soziale Frieden in Deutschland auf dem Spiel.

Um die Klimaziele sozialverträglich und wirtschaftlich zu erreichen, müssen deshalb die öffentlichen Unterstützungsleistungen massiv ausgeweitet werden. Selbst bei einer konservativen Schätzung sind alleine für Mietwohnungen jährlich mindestens 10 Mrd. Euro nötig.

Gleichzeitig müssen die Förderkonditionen und Antragsverfahren grundlegend neu gestaltet und die Verringerung des Treibhausgasausstoßes zum zentralen Steuerungsindikator werden. Außerdem müssen Quartierslösungen weiter gestärkt und Hemmnisse für das Engagement der Wohnungswirtschaft im Klimaschutz, beispielsweise beim Mieterstrom, abgebaut werden.

Dazu hat der GdW ein Positionspapier als Ergebnis der intensiven strategischen Diskussion in der AG 42, der Adhok-Kommission zur sozialen und ökonomisch verträglichen Umsetzung der Klimaziele in der Wohnungswirtschaft, veröffentlicht. Es erläutert die Herausforderungen des Klimaschutzes aus wohnungswirtschaftlicher Sicht und zeigt, welche politischen Maßnahmen fehlen, um einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen zu können. Die

Wohnungswirtschaft hofft, dass der notwendige Paradigmenwechsel gelingt, um möglichst schnell Fortschritte beim Klimaschutz zu erreichen, ohne die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft und die weiteren anstehenden Aufgaben zu gefährden. Weitere Informationen unter dem folgenden Link

**Click me!**



## 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  
Deutschland

0172-6866894