



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



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Frankfurter Traditions-genossenschaften sind immer bestrebt, neuen und bezahlbaren Wohnraum für die Bürger dieser Stadt zu errichten. Aber so schwer wie im vergangenen und auch in diesem Jahr war es noch nie. Neben den allseits bekannten Problemen wie bezahlbarem Grund und Boden, einer unaufhörlich wachsende Bürokratie mit immer neuen Vorschriften und Regulierungen sowie dem an den stetig steigenden Bodenrichtwert gekoppelten Erbpachtzins kamen zahlreiche weitere Widrigkeiten hinzu: Materialmangel und -verteuerung, Handwerker-Verfügbarkeit, steigende Zinsen sowie eine unklare Rechtssituation in Bezug auf die Energiewende und die damit verbundenen Auflagen machen Neubauten in Frankfurt zu bezahlbaren Mieten nahezu unmöglich.

Lesen Sie hierzu auch unser Interview mit Michael Storck, technischer Leiter des VBS eG Frankfurt.

Nichts desto Trotz ist es den Genossenschaften gelungen, zahlreiche Neubauprojekte, auch in der flächenschonenden Form von Gebäudeaufstockungen, zu realisieren. Einige Beispiele finden Sie in diesem Newsletter.

Wir möchten es uns natürlich auch nicht nehmen lassen, dem neuen Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt, Mike Josef, zu seiner Wahl zu gratulieren. Die Genossenschaften hoffen auf die Fortsetzung der konstruktiven Zusammenarbeit aus den Zeiten als Planungsdezernent.

Auch Herrn Marcus Gwechenberger (SPD) gratulieren wir recht herzlich zur Wahl zum neuen Planungsdezernenten der Stadt Frankfurt.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihr Ulrich Tokarski



### 3 Fragen an.....

#### **Michael Storck, technischer Leiter der Volks-, Bau- und Sparverein Frankfurt eG**

#### **Herr Storck, warum ist es aktuell so schwierig, Neubauprojekte zu realisieren?**

Für die deutlich zurückgehende Bautätigkeit spielen verschiedene Faktoren eine Rolle:

Grundstücke in Ballungszentren wie Frankfurt sind sehr schwer zu bekommen und wenn, dann nur zu horrenden Preisen. Das betrifft auch den Erbpachtzins, der ja an den ständig steigenden Bodenrichtwert gekoppelt ist.

Die Liefersituation bei den Baumaterialien scheint sich dagegen etwas zu entspannen. Die Materialpreise sinken ebenfalls leicht, bleiben aber auf einem ziemlich hohen Level. Hier sind Mehrkosten in Höhe von 25-35 Prozent immer noch einzukalkulieren. Die Projekte werden dadurch deutlich teurer.

Die Lage bei den technischen Anlagen wie Wärmepumpen sieht dagegen noch düsterer aus. Bei einem unserer Projekte beträgt die Wartezeit für eine Wärmepumpe ein Jahr. Bei einem anderen Projekt bekommen wir wiederum für die Photovoltaik-Anlage keine Wechselrichter. Telefon- Kabel und Stromanschluss-Versorger kommen den vielen Anfragen Ihrer Kunden nicht mehr hinterher. Wartezeiten bei von bis zu 12 Monaten sind an der Tagesordnung. Anfragen bezüglich der Größe von PV-Anlagen bleiben liegen. So entstehen Bauverzögerungen, die ebenfalls Geld kosten.

Die Situation der Handwerkerknappheit und des Fachkräftemangels ist dramatisch. Ausschreibungen werden von Unternehmen, die noch nie für ein Wohnungsunternehmen gearbeitet haben, gar nicht mehr ausgefüllt, weil sie zu viel Arbeit und kein Personal haben. Bei Ausschreibungen mit 15- 20 Firmen kann man froh sein, dass man 2 ausgefüllte Ausschreibungen zurückbekommt. Manche Ausschreibungen müssen mehrfach verschickt werden, da keine Rückläufe kommen. Man kann sich glücklich schätzen, langjährig mit Handwerksfirmen zusammenzuarbeiten, bei denen man sich gegenseitig Wert schätzt.

#### **Welche Rolle spielen die ständig wachsenden Regulierungen und Bauvorschriften bei der Erstellung bezahlbaren Wohnraums?**

Die Umsetzung der von der Politik geforderten Ansprüche an ein Wohngebäude treiben die Baukosten zusätzlich in die Höhe. Auch Fördergelder können die enormen Anforderungen an ein Gebäude nicht annähernd auffangen.

Beispiel: Eine Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer PV- Anlage für ein Mehrfamilienhaus mit ca. 30 Wohneinheiten bedeuten Mehrkosten im einem unteren 6-stelligen Bereich. Fenster für ein Effizienzhaus 55 liegen ca. 20 % über den Kosten

eines 75er Effizienzhauses.

Ähnlich sieht das bei der Wärmedämmung aus. Auf Grund der dicken Isolierung und der dichten Fenster benötigen wir Abluftanlagen. Diese sollen zukünftig bei noch höheren Standards mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein und schon habe ich die nächsten Wartungskosten, die bei einer Abluft mit Wärmerückgewinnung durchaus hoch ausfallen können, da die Hersteller bis zu 4 Wartungen im Jahr empfehlen.

Das es so nicht weiter gehen kann, ist allen klar, aber auf Grund der kurzfristigen Verbote der Öl- und Gasheizungen ist der Markt der Luft- Wärmepumpen völlig überhitzt. Für Etagenheizungen in Innenstädten gibt es noch gar keine vernünftigen Lösungen. Mit den Abstandsregeln zu Grundstücksgrenzen sind im Innenstadtbereich Wärmepumpen kaum realisierbar. Hier auf Stromradiatoren zu setzen wird die Nebenkosten in das unbezahlbare treiben.

Mein Fazit: bezahlbarer Wohnraum mit den heutigen Ansprüchen für ein neues Wohngebäude ist nicht umsetzbar.

### **Wie schafft es der VBS und andere Genossenschaften trotzdem, solche Projekte weiterhin zu realisieren?**

Die Umsetzung solcher Projekte ist nur auf eigenen Grund und Boden möglich. Die VBS e.G. verbindet neu zu schaffenden Wohnraum mit einer energetischen Sanierung eines Bestandsgebäudes, indem dieses aufgestockt wird. Doch auch hier sind wirtschaftliche Zwänge zu beachten und diese Maßnahmen werden zukünftig noch schwieriger umzusetzen sein, da die Fördermittel stark reduziert wurden.

Die langjährige Zusammenarbeit mit Handwerksunternehmen ist dabei durchaus hilfreich. Die Unternehmen kennen die Gebäude und es können im Vorfeld bereits viele Kostenfallen ausgeschlossen werden. Die Standards müssen klar definiert sein und für jedes Gebäude den wirtschaftlichen Möglichkeiten angepasst werden. Nur durch eine Vereinfachung des Baurechts, einer einfacheren Technik im Bereich Heizung/ Lüftung und veränderter Standards wird es weiterhin möglich sein, solche Projekte umzusetzen.



### **Wohnbaugenossenschaft der Justizangehörigen baut vierundzwanzig neue Wohnungen in Frankfurt/Enkheim**

***2.150 qm neue Wohnfläche mit Tiefgarage ergänzen die bereits bestehenden 198 Wohneinheiten.***

---

Die Wohnbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt a.M. eG (JuBa) baut an der Leuchte 51 a und b in Enkheim 24 neue Wohnungen mit insgesamt

2.150 qm Wohnfläche. Das Gebäude wird als Effizienzhaus nach KfW 55 Standard errichtet. Entstehen werden 2 bis 4-Zimmerwohnungen.

Der Neubau besteht aus einer Tiefgarage, einem Kellergeschoss und 5 oberirdischen Geschossen, die alle über zwei Aufzugsanlagen zu erreichen sind. Die Wohnungen vom Erdgeschoss bis einschließlich des 3. Obergeschosses haben einen Südbalkon, die Wohnungen im Staffelgeschoss verfügen über eine große Dachterrasse mit Markisen, ebenfalls an der Südseite. Die voraussichtliche Kaltmiete wird sich auf ca. 14,00 Euro/m<sup>2</sup> belaufen.

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 35 Stellplätze neu aufgeteilt und angelegt. Dazu wird es zwei neue Ladesäulen zur Unterstützung der E-Mobilität geben.

Die Projektkosten belaufen sich auf insgesamt ca. 12,4 Mio. Euro.

Der Vorstand der JuBa, Ralf H. Bökenkamp, zu diesem Projekt: "Da bezahlbare Grundstücke in Frankfurt praktisch nicht zu bekommen sind, haben wir uns entschlossen, aus unserem Grundstück das Bestmögliche rauszuholen. Unsere Aufstockung 2019 ließ bereits 12 neue Wohnungen entstehen, nun folgen 24 weitere. Darauf können wir als Genossenschaft sehr stolz sein."



### **„Treppenhausturm“ an der Friedberger Landstraße ist Geschichte - Wohngruppenprojekt der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG kurz vor Fertigstellung**

Er hat eine Zeit lang die Gemüter erregt: Der „Treppenhausturm“ auf dem Baugrundstück an der Friedberger Landstraße in unmittelbarer Nähe zum Bethmann Park. Hier errichtet die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (WBG) ein Wohnhaus für die Wohngruppe „Gemeinsam Suffizient Leben“ auf einem Grundstück des Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt. Das Grundstück wurde über den Frankfurter Liegenschaftsfonds im Konzeptverfahren vergeben. Die Fertigstellung des Projekts ist für diesen Sommer geplant. Das Objekt entsteht in Holzskelettbauweise mit Frankfurt-Aktivhaus-Standard, dabei gelten die Hauptanforderungen des Passivhaus-Standards.

Die Wohngruppe besteht aus 11 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 Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau einen 1. Preis in der Kategorie „Konzepte“ gewinnen können.

Ein pikantes Detail: Direkt daneben entstehen Luxuswohnungen, die für Normalverdiener kaum erschwinglich sein dürften.

Frederik Ehling, Architekt beim Büro DGJ Architektur, die den Entwurf und das Konzept zum Projekt entwickelt haben, betont: „Die Herausforderung besteht darin, Wohnungen zu schaffen, die bei angemessenen Mietkosten eine hohe Qualität haben und somit ein reelles Kosten-Nutzen-Verhältnis erreichen. Wir bei DGJ betrachten das ganzheitlich. Auch das Wohnkonzept muss zum nachhaltigen Ansatz passen und das ist mit Suffizienz sinnvoll machbar. Insofern hat die WBG mit der Investition in dieses Projekt echte Pionierarbeit für den Wohnungsmarkt in Frankfurt geleistet.“



### **Wohnungsbesichtigung mit Mike Josef an der Aufstockungsmaßnahme in der Nibelungenallee**

anlässlich der Fertigstellung von gut der Hälfte der geplanten dreißig neuen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.000 Quadratmetern in der Liegenschaft des Beamten-Wohnungs-Vereins Frankfurt am Main eG an der Nibelungenallee besichtigte der damalige Planungsdezernent und jetzige Oberbürgermeister Mike Josef die neu entstehenden Wohnungen zu besichtigen und konnte sich von dem gelungenen Beispiel einer Nachverdichtung zu bezahlbaren Mieten selbst überzeugen.

Es handelt sich um 2-5-Zimmer-Wohnungen, wobei die größeren an Familien mit Kindern vergeben werden sollen.

Die meisten Wohnungen sind attraktive Maisonettewohnungen über zwei Stockwerke mit Balkon und modernster Innenausstattung. Drei von außen angebaute Aufzüge im Innenhof sorgen für mehr Wohnkomfort für alle Bewohner, eine eigene große Fotovoltaikanlage deckt außerdem den Allgemenstrom in der Wohnanlage ab. Und weil es sich nicht um eine Modernisierung handelt, bleiben die günstigen Mietpreise für die BWV-Mieter der 80 Bestandswohnungen unberührt. Die Gesamtinvestition inklusive Neugestaltung des Innenhofs und Kinderspielplatz beläuft sich auf rund 15 Millionen Euro.



## 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  
Ruppertshainer Straße 26  
65779 Kelkheim  
Deutschland

0172-6866894