



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



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Kooperation der Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften wird 10 Jahre. Grund genug, einmal kurz zurück zu schauen und einen Ausblick in die Zukunft zu wagen. Im ausführlichen Interview können Sie all dies nachlesen.

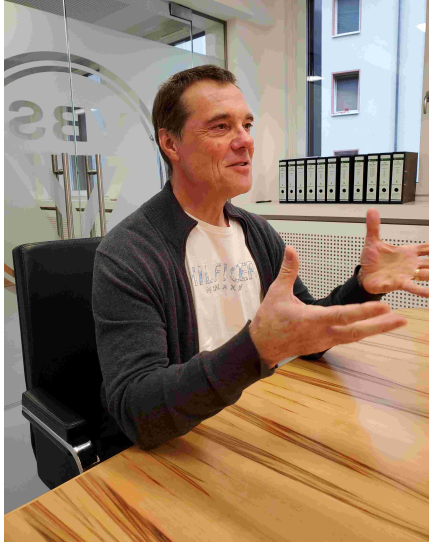
Ich freue mich besonders, zwei neue Vorstände bzw. Geschäftsführer in den Reihen der Kooperation begrüßen zu dürfen. Wir freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit.

Der Beamten-Wohnungs-Verein hat nach dem Objekt in der Luxemburger Straße nun ein zweites Wohnhaus im Frankfurter Ostend gekauft. Auch hier waren die Besitzer, in diesem Fall eine Erbgemeinschaft, bereit, auf einen maximalen Verkaufserlös zugunsten der Wohnsicherheit der Mieter zu verzichten. Ein drittes Projekt dieser Art steht kurz vor dem Abschluss. Hier zeigt sich, dass der genossenschaftlich solidarische Gedanke durchaus auf fruchtbaren Boden fallen kann.

Dass die Zukunft große Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft im Bereich der Klimaziele bereithält, dürfte sich herumgesprochen haben. Die Albert-Ludwigs-Universität Freiburg hat gemeinsam mit dem Fraunhofer Institut dazu eine Initiative ins Leben gerufen, die sich mit der Optimierung von Sanierungsfahrplänen für den Bestand von Mehrfamilienhäusern beschäftigt. Mehrere Genossenschaften aus dem Kreis der Kooperation beteiligen sich an diesem Projekt, um sich auf kommende Aufgaben optimal vorzubereiten.

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

Ihr Ulrich Tokarski



Interview mit Ulrich Tokarski „10 Jahre Kooperation Frankfurt“

Herr Tokarski, die Kooperation der Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften feiert 10-jähriges Jubiläum. Lassen Sie uns kurz zurück blicken: Warum wurde die Kooperation 2014 gegründet?

Der Auslöser war ein gemeinsames Widerspruchsverfahren von sieben Wohnungsbaugenossenschaften gegen die Erhöhung der Müllgebühren in Frankfurt. Bei dieser Gelegenheit wurde uns klar, dass wir als Genossenschaften gemeinsam mehr erreichen können als jede Genossenschaft einzeln, zumal viele Probleme alle Genossenschaften gleichermaßen betrafen und auch weiterhin betreffen. Immerhin vertritt die Kooperation aktuell mit zehn Mitgliedern über 12.300 Wohnungen und 19.300 Genossenschaftsmitglieder.

Welche konkreten Ziele verfolgt die Kooperation seit ihrer Gründung?

In erster Linie ist hier das gemeinsame Bemühen um bezahlbare Grundstücke in privatem oder städtischem Besitz zu nennen. Denn um sicheres Wohnen zu fairen Mieten (die Durchschnittsmiete in den Wohnungen der Kooperation liegt bei 6,98 €) zu gewährleisten und damit einen wertvollen Beitrag für eine funktionierende Stadtgesellschaft zu leisten, sind bezahlbare Grundstücke von immenser Bedeutung.

Aber auch die Schaffung von Synergien zwischen den Mitgliedern der Kooperation, der gemeinsame Auftritt z.B. auf Messen und Veranstaltungen sowie Informations- und Weiterbildungsveranstaltungen sind Bestandteil der Kooperationsziele.

Durch eine professionelle Öffentlichkeitsarbeit konnten wir den Stadtverordnetenbeschluss, nach dem 15 Prozent der Flächen in Neubaugebieten an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Projekte zu vergeben sind, deutlich bekannter machen und hier unsere Ansprüche einfordern.

Wann haben Sie festgestellt, dass diese Initiative Wirkung zeigt?

Hier ist sicherlich der Besuch des damals neu ernannten Planungsdezernenten und jetzigen Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt, Mike Josef, zu nennen. Sein erster offizieller Besuch in der Funktion als Planungsdezernent war bei der Kooperation. Er informierte sich intensiv zu allen Themen rund um das genossenschaftliche Wohnen. Diese Aufmerksamkeit gab es vorher nicht in dieser Form.

Was würden Sie als Highlight der gemeinsamen Arbeit in der Kooperation nennen wollen?

Das war sicher die gemeinsame Bewerbung von vier Mitgliedern der Kooperation Frankfurt für das Konzeptverfahren für das Neubaugebiet am Hilgenfeld. In einer vorbildlichen Zusammenarbeit konnten wir ein innovatives und umfassendes genossenschaftliches Konzept erarbeiten, welches dann auch den Zuschlag erhalten hat. Dieses Projekt hat gezeigt, was die Genossenschaften gemeinsam zu leisten imstande sind. Bedauerlicherweise haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwischenzeitlich derart verändert, dass wir von der Umsetzung Abstand nehmen mussten.

Was sind die Ziele für die Zukunft?

Gerne würden wir zu gegebener Zeit ein umfangreiches und wichtiges gemeinsames Neubauprojekt angehen. Dieses Ziel werden wir weiter im Fokus behalten.

Aber die große Herausforderung für die Genossenschaften ist aktuell vor allem die zukünftige energetische Strategie zur Umsetzung der Klimaziele. Hier können wir aber auch Synergien schaffen und die gemeinsame Arbeit an praktikablen Lösungen und effizienten Finanzierungsstrategien wird die Partner in der Kooperation noch enger zusammenschweißen.

Herr Tokarski, wir danken für dieses Gespräch.



Erbengemeinschaft verkauft Haus im Ostend an Beamten-Wohnungs-Verein unter Wert für sozialverträgliche Mieten

Eine Erbengemeinschaft hat ein Mehrfamilienhaus im Frankfurter Ostend mit sieben Wohnungen jetzt nach Mitteilung der Stadt bewusst an die Frankfurter Genossenschaft Beamten-Wohnungs-Verein (BWV) statt zum Höchstpreis verkauft.

Die Besitzer waren bereit, statt des zunächst angesetzten Kaufpreises von 1,6 Millionen Euro eine niedrigere Summe zu akzeptieren, weil die Genossenschaft dauerhaft sozialverträgliche Mieten garantiert. Eine der Verkäufer:innen wohnt in dem Haus am Röderbergweg und will dort auch weiterhin leben.

Derzeit sei die Situation für den Kauf von Immobilien „wirklich schwierig“, das Haus habe aber „von der Lage her einfach super zu uns gepasst“, sagt BWV-Vorstandsmitglied Matthias Henties. Er spricht zudem von einem positiven Beitrag für die Wohnraumversorgung in Frankfurt.

Der Frankfurter Wohnungsdezernent Marcus Gwechenberger (SPD) sieht in dem Kauf ein vorbildhaftes Modell für andere. Er hoffe, dass dieses Beispiel andere Genossenschaften sowie Eigentümerinnen und Eigentümer motiviere, ähnliche Wege zu gehen und gemeinsam bezahlbaren Wohnraum in Frankfurt zu erhalten. Stadt und Stadtteil profitierten sehr von solchen Lösungen. Schließlich wirke sich das geringe Mietniveau bei den Genossenschaften langfristig positiv auf die Mieten im Stadtgebiet aus.



Neuer Vorstand bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen Frankfurt (Main) eG

Anne-Kathrin Triebel hat an der Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena den Master General Management erworben. Die ersten praktischen Erfahrungen konnte sie als betriebswirtschaftliche Beraterin bei der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft GmbH sammeln. Anschließend war Frau Triebel bei der Hofheimer Wohnungsbau GmbH tätig, zunächst als Bilanzbuchhalterin. Später konnte sie ihre Fähigkeiten im Property Management einbringen und erweitern. Seit dem 1. Januar 2024 ergänzt sie den Vorstand bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen Frankfurt am Main eG.

Ihr Ziel in der neuen Aufgabe: "Ich möchte dazu beitragen, dass unsere Wohnungsbaugenossenschaft auch in Zukunft trotz der stetig wachsenden Herausforderungen erfolgreich bleibt."



Neuer Geschäftsführer beim Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG

Stephan Gutsch, neuer Geschäftsführer des Frankfurter Eisenbahnsiedlungsvereins, wurde in Würzburg geboren und ist in Unterfranken aufgewachsen. Nach dem Abitur im Jahre 2000 erfolgte der Berufseinstieg in die Wohnungswirtschaft. Nach einer Ausbildung als Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat sich Stephan Gutsch berufsbegleitend bis zum Diplom-Immobilienwirt (DIA) fortgebildet.

Nach Stationen in Würzburg, München und Schweinfurt mit verschiedenen strategischen, operativen und leitenden Funktionen und zuletzt als geschäftsführender Vorstand einer Genossenschaft im nordbayerischen Fürth wechselte er familiär bedingt nach Frankfurt.

Seine Ziele sind, wie auch bei den vorherigen Stationen, die allesamt nachhaltige Bestandhalter waren, ob institutionell oder kommunal Gesellschaft: Gemeinsam mit dem motivierten Team und den Organen eine nachhaltige, bezahlbare Wohnraumversorgung für die Mitglieder sicher zu stellen - trotz der aktuell sehr herausfordernden Rahmenbedingungen.

Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften beteiligen sich an Initiative des Fraunhofer Instituts für optimierte Sanierungsfahrpläne

Das Fraunhofer Institut ISE hat gemeinsam mit der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg die Initiative "SanPort" ins Leben gerufen. Ziel ist es, insbesondere kleinere Wohnungsbaunternehmen bei der Erstellung und Umsetzung ihrer individuellen Klimaschutzstrategien zu unterstützen.

Hintergrund: Viele Wohnungsbaunternehmen stehen vor drängenden strategischen Entscheidungen zur Transformation des Gebäudeportfolios. Fragen wie welche Anlagentechnik die Zukunft ist oder welche Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle wann und in welcher Reihenfolge durchzuführen sind, überfordern gerade kleine Unternehmen häufig.

Hierbei soll durch kosten- und emissionsoptimierte Sanierungsfahrpläne von Gebäudehülle und Wärmeversorgungssystemen die Optimierung von Bestandsgebäude-Portfolios vereinfacht und transparent gemacht werden.

Mehrere Genossenschaften aus dem Kreis der Kooperation Frankfurt beteiligen sich an der Initiative und gewinnen so wertvolle Erkenntnisse, von denen auch andere Genossenschaften profitieren werden.



VdW südwest bezieht Stellung zu Anpassungen des "Frankfurter Programms zur Modernisierung des Wohnungsbestandes"

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ mit den vorliegenden Änderungen nicht zur notwendigen signifikanten Steigerung von ambitionierten Modernisierungsmaßnahmen in den Milieuschutzgebieten führen wird.

Folgende Änderungen und Anpassungen sind aus Sicht des VdW südwest notwendig:

- Rücknahme der Beschränkungen der Miethöhe und der Mieterhöhungsmöglichkeiten bzw. flexiblere Ausgestaltung
- Erhöhung der Mittelausstattung des Programms
- Flexiblere technische Vorgaben, um im Einzelfall Projekte zu fördern, die trotz Unterschreitung einen wichtigen Beitrag zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes leisten.
- Durchführung einer sozio-ökonomische Studie zur Zusammensetzung, der Mietbelastung und der Leistungsfähigkeit der Bevölkerung in den Milieuschutzgebieten

Die vollständige und ausführliche Stellungnahme finden Sie hier: <https://www.vdwsuedwest.de/standpunkte.html>



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 einkommenschwache 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.