Kooperation Frankfurt
Die Wohnungsbau Genossenschaften

Newsletter der Kooperation Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften

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

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Frankfurter Bürger haben bei der Kommunalwahl im März eine neue Stadtregierung gewählt. Nach aktuellem Stand wird es eine Koalition aus Grünen, SPD, FDP und Volt werden, auch wenn am Koalitionsvertrag noch final gearbeitet wird. In diesem Vertrag sind ambitionierte Ziele vor allem in den Bereichen Wohnungsbau, Verkehr und Klima verankert.

Welche Erwartungen die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften an die neue Stadtregierung haben, können Sie in unserem großen Interview zu diesem Thema nachlesen. Auch der VdW südwest in Person des Vorstandes Dr. Axel Tausendpfund kommentiert in unserem Newsletter die Vorgaben des Koalitionsvertrages.

Trotz Corona und somit unter erschwerten Bedingungen haben die Mitglieder der Kooperation Frankfurt Neubauten sowie Modernisierungs- und Aufstockungsprojekte vorangetrieben. Einige Beispiele dazu finden Sie nachstehend.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre

Ulrich Tokarski, Sprecher der Kooperation Frankfurt

Interview mit Ulrich Tokarski, Sprecher der Kooperation Frankfurt und Vorstand der VBS eG

"Man muss uns nur lassen"

Herr Tokarski, wie bewerten Sie aus Sicht der Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften die abgelaufene Legislaturperiode der Frankfurter Stadtregierung?

Aus unserer Sicht war besonders bemerkenswert, dass die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften von der Politik deutlich stärker als kompetenter und wichtiger Partner für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wahrgenommen wurden als zuvor. Dies führte beispielsweise zu einem Zuschlag der Jury im Konzeptverfahren um das Hilgenfeld an verschiedene Genossenschaften. So können wir hier durch

diverse Projekte einen langfristigen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen in Frankfurt leisten.

Nach der Kommunalwahl im März befindet sich die mögliche Koalition aus Grünen, SPD, FDP und Volt noch in den Verhandlungen über den Koalitionsvertrag. Was fordern Sie aber bereits jetzt von einer neuen Regierung?

Unsere zentrale Forderung ist bezahlbarer Grund und Boden, um den politischen Willen nach günstigen Mieten auch umsetzen zu können. Hierbei steht vor allem der Erbbauzins für Grundstücke im Fokus. Dieser orientiert sich in Frankfurt am Bodenrichtwert und steigt stetig in erheblichem Umfang. Eine Senkung um ein oder anderthalb Prozent bringt langfristig keine Entlastung. Daher haben wir einen festen Satz von 1,50 Euro pro Quadratmeter vorgeschlagen. Im Gegenzug würden sich die Genossenschaften zu einer langfristigen Mietgarantie verpflichten. Diesen Ansatz werden wir für städtische Grundstücke mit den zuständigen Stellen der Stadt weiter diskutieren. In der Folge soll dieses Modell natürlich auch von anderen sozial ausgerichteten Eigentümern – wie beispielsweise Stiftungen oder Kirchen – angewandt werden.

Gibt es hierzu auch noch andere Lösungsansätze?

Die Stadt Frankfurt sollte in diesem Zusammenhang auch wieder über den Verkauf von städtischen Grundstücken zu festen Rahmenbedingungen bezüglich Miethöhe, sozialer Rendite, Mieterschutz etc. nachdenken.

Was erwarten Sie darüber hinaus?

Der Baulandbeschluss stößt bei uns auf einige Skepsis, da die Vielzahl von Quoten und Regulierungen nicht realistisch sind, insbesondere im Hinblick auf die Tatsache, dass Genossenschaften nicht gewinnorientiert arbeiten und trotzdem allen anderen Bauträgern gleichgestellt werden. Hier wünschen wir uns eine Anwendung mit Augenmaß und die Berücksichtigung der sozialen Verantwortung, die Genossenschaften ohne jede Quote aufgrund ihrer Struktur ohnehin aufweisen. Günstige und stabile Mieten, lebenslanges Wohnrecht, Mitspracherecht der Mitglieder u.v.m. sind wertvoller als jede Quote.

Ambitionierte Klimaziele haben wir erwartet und begrüßen diese auch. Wir als Genossenschaften haben schon immer sowohl bei Neubau als auch bei Modernisierungen ein besonderes Augenmerk auf dieses Thema gerichtet.
Wichtig wäre jedoch, die Ziele sowohl inhaltlich als auch zeitlich so zu stecken, dass sie vor allem kostenseitig ohne unzumutbare Belastungen der Mieter erreicht werden können.

Gibt es noch weitere bürokratische Hemmschuhe?

Leider zählen die zahlreichen neuen Verordnungen, die Beteiligung verschiedener Behörden und die unflexible Umsetzung zu den größten Zeit- und Kostentreibern bei Neubau- und Modernisierungsprojekten. Beispielsweise der Milieuschutz: In einem unserer Objekte wollten wir im Zuge einer Neubaumaßnahme in einer 4-Zimmer-Wohnung ein Bad einbauen, welches größer als 5 m² war. Dies wurde mit dem Argument nicht genehmigt, dass Wohnungen mit Bädern, die größer als 5 m² sind, als Luxuswohnungen zählen und in diesem Milieu nicht gestattet sind. Ob die vierköpfige Familie, die dieses Minibad dann nutzen muss, diesen nostalgischen Ansatz nachvollziehen kann, lassen wir an dieser Stelle mal dahingestellt. Auch Dämmung ist ein Thema: Energetisch gefordert, als sinnvolle Nachbildung bei Modernisierungen an Objekten aus der Gründerzeit aber erst nach langwierigen Diskussionen mit den zuständigen Ämtern genehmigungsfähig.
Wir fordern daher konsequenten Bürokratieabbau und weniger statt immer neue Verordnungen.

Was wäre aus Ihrer Sicht das Optimum, was Sie sich in den nächsten fünf Jahren erwarten?

Neben oben angesprochenen Punkten ist es für uns Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften ganz entscheidend, dass die Politik begreift, dass sich das genossenschaftliche Konzept erheblich von den anderen Bauträgern unterscheidet.
Genossenschaft arbeiten nicht gewinnorientiert, jeder erwirtschaftete Euro gehört den Mitgliedern und wandert direkt zurück in die Genossenschaft, um den Mitgliedern wieder zugute zu kommen. Wir sind basisdemokratisch organisiert, jedes Mitglied kann den Kurs der Genossenschaft mitbestimmen. Wir bieten langfristig bezahlbare Mieten, derzeit liegt der Schnitt der in der Kooperation Frankfurt organisierten Genossenschaften bei 6,57 pro Quadratmeter. Wir unterstützen innovative soziale Projekte wie Wohngruppen und Wohnen im Alter. Unsere Mitglieder wohnen lebenslang und ohne ständige Angst vor Kündigung oder Mieterhöhung in unseren Liegenschaften, die so gut wie keine sozialen Brennpunkte generieren.

Wir wollen und werden der Frankfurter Politik gerne ein kompetenter, zuverlässiger und sozial verantwortungsvoller Partner für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens in unserer Stadt sein. Man muss uns nur lassen.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, zum neuen Koalitionsvertrag in Frankfurt

"Neben der Erreichung der Klimaziele ist die weitere Schaffung bezahlbarer Wohnungen eine zentrale Aufgabe der städtischen Wohnungspolitik"

Die Erreichung der Klimaschutzziele ist die Herausforderung unserer Zeit. Es ist daher verständlich, dass der Koalitionsvertrag von Bündnis 90/Die Grünen, SPD, FDP und Volt sich intensiv mit diesem Thema befasst. Auch bei nun eventuell anstehenden Nachverhandlungen wird dies unserer Ansicht nach Bestand haben. Am prominentesten wird dies sichtbar mit der Festlegung, die Stadt Frankfurt bis 2035 klimaneutral zu machen und den damit einhergehenden Vorhaben, von denen zahlreiche auch das Wohnen und Bauen betreffen.

Die im VdW südwest organisierten Wohnungsunternehmen bekennen sich zum Klimaschutz und zur Erreichung der Klimaschutzziele. Doch bereits das nun kürzlich auf 2045 geänderte Ziel der Klimaneutralität in Deutschland ist eine sehr ambitionierte Aufgabe, die nur mit einer gemeinsamen Kraftanstrengung zu erreichen sein wird. Diese Anstrengung wird ungleich größer, wenn das Ziel nun zehn Jahre nach vorne gelegt wird.

Gerade für den Bereich des bezahlbaren Wohnens ist dies eine immense Herausforderung. Zum einen müssen die Bestände in größerem Umfang als bisher energetisch saniert und modernisiert werden, zum anderen darf sich dies am besten nicht oder nur sehr gering in der Miethöhe niederschlagen. Und dies bei seit Jahren und aktuell besonders steigenden Baukosten. Daher begrüßen wir die Ankündigung des Koalitionsvertrages, in diesem Bereich ein neues Förderprogramm der Stadt zu etablieren.

Neben der Erreichung der Klimaziele ist die weitere Schaffung

bezahlbarer Wohnungen eine zentrale Aufgabe der städtischen Wohnungspolitik in den kommenden Jahren. Geförderte Wohnungen sind ein wichtiger Bestandteil dieser Strategie, daher begrüßen wir grundsätzlich, dass der Koalitionsvertrag mehr geförderte Wohnungen vorsieht. Es ist jedoch entscheidend, dass am Ende der richtige Mix aus geförderten Wohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentum gebaut wird. Nur so entstehen langfristig lebenswerte Quartiere für die dort lebenden Menschen. Quoten müssen deshalb mit Augenmaß festlegt werden.

Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest halten rund 100.000 Wohnungen in Frankfurt, deren Mieten weit unter den Durchschnittsmieten liegen. Sie leisten daher einen wichtigen Beitrag für das bezahlbare Wohnen in der Mainmetropole.

Baubeginn des Wohngruppen-projekts der Wohnbau-genossenschaft in Frankfurt eG (WBG) an der Friedberger Landstraße

Gemeinsam mit der Wohngruppe „Gemeinsam Suffizient Leben“ entsteht bezahlbares, nachhaltiges und solidarisches Wohnen im Herzen von Frankfurt

---

Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (WBG) baut für die Wohngruppe „Gemeinsam Suffizient Leben“ auf einem Grundstück des Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt ein Wohnhaus in der Nähe des Bethmann Parks in Holzständerbauweise mit Aktivplus-Energie-Standard. Das Grundstück wurde über den Frankfurter Liegenschaftsfonds im Konzeptverfahren vergeben.

Die Wohngruppe besteht aus 12 Erwachsenen und 8 Kindern. Im Erdgeschoss wurde eine behindertengerechte Wohnung nach dem ersten Förderweg konzipiert. Die WBG ist Bauträger und Eigentümer des 4-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 Gemeinsinn im Wohnungsbau einen 1. Preis in der Kategorie „Konzepte“ gewinnen können.

Der Kontakt zwischen der Wohngruppe und der WBG entstand über das „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen“, mit dem die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften eine Kooperation unterhalten.

Die Wohngruppe „Gemeinsam Suffizient Leben“ möchte mit dem Projekt einen Ort der Begegnung schaffen, der ein soziales Zusammenleben für die BewohnerInnen ermöglicht. Individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und die Förderung einer gemeinschaftlichen Lebensform ergänzen sich harmonisch. Dies spiegelt sich auch im Konzept wider, aufgrund dessen die Wohngruppe den Zuschlag für das Projekt erhalten hat:
- Gemeinsame genutzte Flächen wie eine Wohnküche und Gemeinschaftsbalkone.
- Eine Kinderbetreuung im Erdgeschoss, dessen Angebot sich auch an das gesamte Viertel richtet, inklusive eines kleinen, aber geschützten Spielplatzes im Hofbereich.
- Ein Stützpunkt für Car-Sharing und E-Mobilität mit integrierten Ladestationen machen das Projekt für das gesamte Quartier wertvoll.

- Eine gemeinsame Waschküche im Keller spart Raum in den Wohnungen und verringert die Kosten für den Einzelnen.

Die WBG hat auch das ambitionierte Nachhaltigkeitskonzept des Gebäudes unterstützt. So ist der Holz-Bau fast ausschließlich aus nachwachsenden Baustoffen errichtet. Zudem soll das Gebäude im Aktivplus-Standard umgesetzt werden und somit klimafreundlich betrieben werden.“

Weitere Informationen zur Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG:

WBG Frankfurt

BWV Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG

Aufstockung: 30 neue Wohnungen

Beamten-Wohnungs-Verein baut für seine Mitglieder modernen und bezahlbaren Wohnraum im Nordend

---

Der Gentrifizierung genossenschaftlich entgegenwirken

Um seinen Mitgliedern neuen Wohnraum anbieten zu können, hat der Beamten-Wohnungs-Verein (BWV) die Aufstockung seiner Bestandsimmobilie im Dreieck zwischen Nibelungenallee/Richard-Wagner-Straße/Spohrstraße abgeschlossen.

„Mit Blick auf das Mietniveau, die hohe Wohndichte im Nordend und die Warteliste langjähriger Genossenschaftsmitglieder haben wir anlässlich der Reparatur eines undichten Dachs die Aufstockungsmaßnahme beschlossen. Mangels freier Grundstücke nutzen wir die vorhandene Flächenreserve auf dem Dach“, erklärt Vorstandsmitglied Martin Neckel.

Die dreißig neuen Wohnungen erstrecken sich über die Dächer der im Dreieck angeordneten Gebäuderiegel der 30er Jahre und bieten attraktiven und energieeffizienten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen. Die größeren der 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen sollen hauptsächlich an Familien mit ein oder zwei Kindern vergeben werden, für die eine gute Infrastruktur besonders wichtig ist.

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 Allgemeinstrom 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 12 Millionen Euro.

„Wir freuen uns, in diesem beliebten und traditionellen Wohnviertel in Frankfurt rund 3.000 Quadratmeter bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen – genossenschaftlich und fern jeder Gewinnmaximierung, und das in unmittelbarer Nähe zu dem luxuriösen Neubau auf dem Areal des ehemaligen St. Marienkrankenhauses“, so BWV-Vorstandsmitglied Matthias Henties.

Evangelischer Regionalverband Frankfurt/Offenbach und Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt eG bauen gemeinsam neues Zentrum der Sankt Nicolai-Gemeinde

15 neue Wohnungen und ein Gemeindehausneubau in der Waldschmidtstraße

---

Der Evangelische Regionalverband Frankfurt und Offenbach errichtet gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt eG auf dem Grundstück Waldschmidtstraße 116 einen Gemeindehausneubau sowie ein Wohnhaus mit 15 Drei- und Vier-Zimmer Wohnungen. Der 720 qm große Grundstücksteil für das Wohnhaus soll im Erbbaurecht über 75 Jahre bestellt werden. Die Kosten des Gesamtprojekts belaufen sich auf insgesamt rund 9,3 Mio. Euro, In einer gemeinsamen Tiefgarage werden 28 Stellplätze neu geschaffen. Abbruch- und Baubeginn sind für Oktober 2021 geplant, die Bauzeit für beide Gebäude wird auf 24 Monate veranschlagt.
Für die Gemeindearbeit steht während der Bauzeit ein Ausweichquartier in Laufnähe der Kirche zur Verfügung.

Das 2.765 qm große Grundstück ist aktuell mit der Gemeindekirche, dem Gemeinde- und dem Pfarrhaus der Sankt Nicolaigemeinde bebaut. Zur Umsetzung eines neuen Gebäudekonzepts wurde 2017 ein Architekturwettbewerb durchgeführt, welchen das Architekturbüro Turkali Architekten für sich entscheiden konnte. Die Planung sieht einen eingeschossigen Gemeindehausneubau vor, der sich direkt an das südöstliche Seitenschiff der Gemeindekirche anschließt.

Die Räumlichkeiten werden über einen zentralen, sich zur Waldschmidtstraße sich öffnenden begrünten Innenhof erschlossen, der auch für verschiedene gemeindliche Aktivitäten genutzt werden kann.

Das Wohnhaus entsteht auf einem 720 qm großen Grundstücksteil. Es hat fünf Stockwerke zuzüglich eines Staffelgeschosses. Die Wohnungen sind unter anderem mit Terrassen im Erdgeschoss sowie Loggien und großformatigen Fenstern ausgestattet. Insgesamt stehen 1.800 qm Bruttogeschossfläche zur Verfügung. Der Neubau des Gemeindehauses ist direkt an das angrenzende Wohngebäude angeschlossen und vervollständigt zusammen mit der Kirche das straßenbegleitende Ensemble in der Waldschmidtstraße.

„Ich begrüße die Kooperation des Evangelischen Regionalverbandes mit der Wohnungsbaugenossenschaft im Frankfurter Ostend. Sie passt zu unserem Ansinnen, mit unseren Liegenschaften sozial verantwortlich umzugehen“, sagt der Evangelische Stadtdekan von Frankfurt und Offenbach Achim Knecht.

Cora Lehnert, Vorstand der WBG, zu den Hintergründen des gemeinsamen Projekts: „Wir freuen uns sehr, nach Fechenheim nun das zweite gemeinsame Projekt mit der Evangelischen Kirche zu realisieren. Da wir bereits eine große Liegenschaft in direkter Nachbarschaft haben, hat sich hier die Fortsetzung der konstruktiven und erfolgreichen Zusammenarbeit angeboten.“

Auch Yavuz Tezcan, Vorstandsvorsitzender der WBG, ist begeistert: „Wir haben hier die Chance, die Qualität des Quartiers zu steigern und ein auch optisch hochwertiges Ensemble gestalterisch weiter zu führen. Durch die Neubauten

wird sowohl für die neuen Bewohner als auch für alle anderen Bewohner und Gemeindemitglieder im Quartier viel bewegt.“

Weitere Informationen:

Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach:
Evangelischer Regionalverband
Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG:
WBG Frankfurt

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