

Markt ein Schnippchen schlagen

Preungesheim Wohnungsbau-Genossenschaften liegen im Trend – Wie vor 70 Jahren Gefängniswärter die Juba gründeten

Als nach dem Zweiten Weltkrieg Frankfurt wieder aufgebaut wurde, entstand 1948 auch die Justizbau Wohnungsbau-Genossenschaft. Angesichts des engen Wohnungsmarkts heute, wird genossenschaftliches Wohnen immer beliebter.

VON ANDREAS HAUPT

Es war 1948, kurz nach Ende des Zweiten Weltkriegs, weite Teile Frankfurts lagen in Trümmern. „Damals mussten auch die Institutionen der Justiz neu aufgebaut werden. Aber was bringt es, wenn ich Mitarbeiter habe, die 50 oder mehr Kilometer zur Arbeit fahren müssen?“, sagt Ralf Bökenkamp, hauptamtlicher Vorstand der Justizbau-Genossenschaft. Einer halben Weltreise glich das in jenen Tagen und so schlossen sich Justizangestellte vom Schließer und Gefängniswärter hinauf zu Gefängnisdirektoren zusammen und gründeten am 20. April 1948 die Justizbau Wohnungsbau-Genossenschaft.

Nicht nur damals war der genossenschaftliche Weg, gemeinsam preiswerten Wohnraum zu schaffen, ein für vieler angesichts knapper Geldmittel guter Weg: Auch heute sind die Wohnungsbau-Genossenschaften im Aufwind. Man schlage dem Markt ein Schnippchen. Der stehe unter Druck. „Es gibt einen Verdrängungswettbewerb durch Luxussanierungen“, sagt Bökenkamp. Den spüre auch die „bürgerliche Mitte“, die Hauptklientel der Justizbau. „Wir haben mehr Bewerber als wir nehmen könnten.“

Gemeinsam stark sein

Und so steckt die Justizbau nicht nur jährlich rund 2,7 Millionen Euro in die Modernisierung und Sanierung ihres Bestands. In den kommenden zehn Jahren investierte sie rund 30 Millionen Euro in Aufstockungen, Dachausbauten und den Bau neuer Häuser. Um das genossenschaftliche Bauen stärker in den Blick zu bringen, schlossen sich 2014 neun Frankfurter Unternehmen zusammen, um ihre Interessen gemeinsam zu vertreten – auch um neuen Baugrund zu bekommen (siehe Infobox). Nun hoffen sie, dass sie etwa im Hilgenfeld bauen können: Unter Federführung der städtischen ABG Holding sollen hier 850 neue Mietwohnungen entstehen, auch Genossenschaften sollen zum Zuge kommen. Neben der ABG und anderen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, die viele geförderte Wohnungen schaffen, und dem oft teuren privaten Wohnungsmarkt seien die Genossenschaften ein dritter, wichtiger Baustein, sagt Bökenkamp.

Die ersten Wohnungsbau-Genossen-

schaften entstanden im 19. Jahrhundert im Zuge der Industrialisierung. Die Wohnbedingungen der Arbeiter waren katastrophal. Weil sich kein Arbeiter ein Häuschen leisten konnte, schlossen sie sich in Genossenschaften zusammen, bauten dort viel in Eigenregie selbst. Ein Trend, der sich nach der Gründung der Justizbau fortsetzte, sagt Bökenkamp. „Viele hatten kein Geld, um Anteile zu zeichnen, und brachten stattdessen ihre Arbeitsleistung ein.“ Und so sah man viele Justizangehörige in den ersten Jahren selbst zur Maurerkelle greifen.

Günstige Mieten

Längst dürfen nicht mehr nur Justizangehörige bei dem Unternehmen wohnen, das seine ersten Wohnungen in Sachsenhausen baute, heute auch in Preungesheim, Bornheim, Seckbach, Enkheim oder dem Westend Häuser besitzt. Dabei gehören die Mieten zu den günstigsten der Stadt: Im Durchschnitt sind es in Frankfurt 6,39 Euro pro Quadratmeter. Bei Neubauten wie jener der Justizbau an der Leuchte in Enkheim ist es mehr: Dort wird zurzeit aufgestockt, die Miete wird 12 Euro pro Quadratmeter betragen.

Wer bei einer Genossenschaft wohnen möchte, zahlt nicht nur Miete: Er muss sich einkaufen, indem er Unternehmensanteile erwirbt. Dafür darf er mitbestimmen: Die Mitgliederversammlung wählt den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat bestimmt und kontrolliert den Vorstand, genehmigt dessen Wirtschaftsplan und entscheidet über anstehende Projekte mit. Ein System, das auf Kontinuität setzt: Wer sich einkauft, will in der Regel nicht so bald wieder ausziehen, manche Mitglieder der Justizbau-Genossenschaft leben hier in dritter Generation.

Ihren Namen übrigens hat die Justizbau inzwischen geändert und zu „Juba Genossenschaft“ verkürzt. Mit dem Namen, sagt Bökenkamp, konnten selbst viele Preungesheimer, wo wegen der benachbarten Justizvollzugsanstalt (JVA) die Zentrale ist, nichts anfangen. „Viele hielten uns für die Verwaltung der JVA.“



Ralf Bökenkamp vor Wohnungen der Juba, ehemals Justizbau, in der Homburger Landstraße in Preungesheim, wo auch die Unternehmenszentrale ist. Foto: Andreas Haupt

Zusammenschluss der Genossenschaften

Seit 2014 treten neun Wohnungsbau-Genossenschaften, die im Stadtgebiet und angrenzenden Gemeinden rund 10 500 Wohnungen besitzen, gemeinsam auf, um in der „Kooperation Frankfurt“ sozialverträgliches Wohnen anzubieten.

Die ältesten Unternehmen sind dabei die 1896 gegründete Frankfurter

Wohnungsbau-Genossenschaft und der 1899 entstandene Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt. Die mit Abstand größte Genossenschaft in Frankfurt ist mit 4283 Wohnungen der 1900 geschaffene Volks-, Bau- und Sparverein, dessen Vorstand Ulrich Tokarski den Verbund leitet. Die kleinste ist mit 160 Wohnungen die Gemeinnützige

Straßenbahner Baugenossenschaft von 1910. Ebenfalls noch vor dem Zweiten Weltkrieg entstanden 1919 der Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein und 1922 die Wohnbau-Genossenschaft Heimatfriede.

In der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg wurden mehrere Genossenschaften neu ge-

gründet, von denen drei dem Verband angehören. Neben der Justizbau (1948, heute Juba) sind dies die Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft der Heimatvertriebenen (1949) und die Wohnbau-Genossenschaft in Frankfurt (1950). Infos über den Verband und seine Mitglieder gibt es unter www.kooperation-frankfurt.de.