

F&Z, 20.6.2024



Modernisiert, gedämmt, aufgestockt: Die Wohnanlage an der Nibelungenallee im Nordend ist ein Vorzeigeprojekt des Beamten-Wohnungs-Vereins.

Fotos Wonge Bergmann

Wohnungsbau als Selbsthilfe

Die Frankfurter Eintracht, der Rüsselsheimer Autobauer Opel – dass in diesen Tagen so viele Institutionen der Rhein-Main-Region ihr 125-Jahre-Jubiläum feiern, ist kein Zufall. Die Zeit um die Jahrhundertwende war eine Phase außerordentlicher wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Prosperität. Frankfurt entwickelte sich zur Metropole, die Bevölkerung wuchs zwischen 1895 und 1905 von rund 230.000 auf fast 335.000 Menschen. Dementsprechend groß war der Bedarf an Wohnraum. Anders als heute, wo das Angebot knapp, aber doch vorhanden ist, muss man von einer echten Wohnungsnot sprechen. Auf diese Situation reagierten am 18. März 1899 elf Bürger der Stadt, indem sie eine Genossenschaft gründeten: den Beamten-Wohnungs-Verein (BWV). Im Geiste der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung verpflichteten sie sich, Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen.

125 Jahre später sitzt Cordula Usai im Innenhof der BWV-Wohnanlage an der Nibelungenallee und schaut ihrem drei Jahre alten Sohn Mino beim Spielen zu. „Wir haben richtig krass Glück gehabt“, sagt die junge Mutter, die in wenigen Monaten ihr zweites Kind erwartet. Für die Familie sei die Fünfstückerwohnung mit 125 Quadratmetern und einer sonnigen Loggia „wie ein Lottogewinn“. Auf dem normalen Wohnungsmarkt hätte es ein solches Angebot nicht gegeben, sagt Usai. „Und wenn doch, dann hätten wir es nicht bezahlen können.“

Auf den Beamten-Wohnungs-Verein seien sie und ihr Mann durch Freunde aufmerksam geworden. Auf deren Tipp hin hätten sie regelmäßig nach Angeboten auf der BWV-Website geschaut und seien Mitglied in der Genossenschaft geworden. Dass sich dann so schnell die Möglichkeit ergeben habe, in den erst kurz zuvor komplett modernisierten und aufgestockten Wohnblock auf dem Areal zwischen Nibelungenallee und Spohr-

Auch vor 125 Jahren war Wohnraum knapp, noch knapper als heute. Darauf reagierte der Beamten-Wohnungs-Verein. Bis heute versorgt er seine Mitglieder mit günstigem Wohnraum.

Von Matthias Trautsch



Familienfreundlich: Im Innenhof ist Platz zum Spielen.

straße zu ziehen, sei natürlich nicht vorauszusehen gewesen. Umso mehr wüssten sie es nun zu schätzen, zentrumsnah und doch ruhig zu wohnen, mit netten Cafés in der Nähe und kurzen Verbindungen, die sich gut mit dem Fahrrad zurücklegen lassen.

Im Prinzip funktioniert die Genossenschaft noch so wie vor 125 Jahren: Jedes einzelne Mitglied ist Miteigentümer aller Liegenschaften. Die elf Gründungsmitglieder hätten verstanden, dass man gemeinsam mehr bewegen könne als allein,

zwölf Wohnungen gebaut. Ausgestattet waren sie für die damaligen Verhältnisse geradezu luxuriös: mit fließendem Wasser und einer Toilette in der Wohnung statt im Treppenhaus oder auf dem Hof. Zehn Jahre später gehörten dem BWV bereits 24 Häuser mit 111 Wohnungen. Die knapp 500 Genossen waren zumeist Beamte der Reichspost, der Stadt oder der Eisenbahn.

Bis 1929 hatte sich die Mitgliederzahl verdreifacht, es war eine Hochphase des Bauens – im BWV und in der Stadt insgesamt. Während des Nationalsozialismus kam es zur Zwangsvereinigung mit vier anderen Wohnungsgenossenschaften, im Krieg wurden mehr als die Hälfte der BWV-Wohnungen zerstört oder beschädigt. Ende der Fünfzigerjahre begann die Genossenschaft wieder mit Wohnbau in größerem Umfang, seit 2010 liegt der Schwerpunkt auf Dachaufstockungen – eine Möglichkeit, trotz teurer und rarer Grundstücke neuen Wohnraum zu schaffen.

Längst müssen die Mitglieder keine Beamten mehr sein und natürlich ist der Ausschluss von Frauen aufgehoben. Mit rund 2500 Mitgliedern ist der BWV die zweitgrößte Frankfurter Wohnungsgenossenschaft, zum Bestand von 1500 Wohnungen gehören auch die in den allerersten Häusern an der Scheidswaldstraße. Oberbürgermeister Mike Josef (SPD) weiß diese Nachhaltigkeit zu schätzen, aber auch die Bereitschaft, sich an veränderte Bedingungen anzupassen.

Als Beispiel nennt Josef den Wohnblock an der Nibelungenallee im Nordend, in dem Cordula Usai mit ihrer Familie wohnt. Durch solche Aufstockungen gelinge es, auch in zentralen Lagen wie dem Nordend zusätzliche Wohnungen zu schaffen, die sich junge Familien leisten könnten. Der BWV sei „ein verlässlicher Partner für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt“, schreibt er in einem Grußwort zum Jubiläum.

und „ihr Leben selbst in die Hand genommen“, sagt Edgar Dingeldein, Vorsitzender des BWV-Aufsichtsrats. Mitglied durften in den ersten Jahrzehnten allerdings nur Männer werden. Sie mussten Beamter oder Lehrer sein und in Frankfurt oder im Umkreis von 30 Kilometern wohnen. Zugelassen waren außerdem die Witwen und alleinstehenden Töchter von verstorbenen Genossen.

Schon ein Jahr nach der Gründung wurden an der Scheidswaldstraße im Ostend die ersten drei Häuser mit insgesamt