

Wohnungsgenossenschaften in Dänemark – Akteure in der sozialen Quartiersentwicklung

Britta Tornow

Gemeinschaftshäuser und Freizeitclubs in den Wohnsiedlungen, lebendige Nachbarschaften, engagierte Mieter, die Einfluss auf die Umgestaltung ihrer Wohngebiete nehmen, besondere Angebote für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, Genossenschaftsvertreter als aktive Vertreter in Planungsgremien – es gibt viele Hinweise darauf, dass dänische Genossenschaften über die Versorgung mit Wohnraum hinaus in den Quartieren wirken.

Dabei sind in Dänemark zwei grundsätzlich unterschiedliche Typen von Wohnungsgenossenschaften zu unterscheiden: die gemeinnützigen („almene andelsboligforeninger“) und die privaten Genossenschaften („private andelsboligforeninger“). Der Anteil privater Genossenschaftswohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt heute 7 %, der Anteil gemeinnütziger Mietwohnungen 20 %, wovon 40 % den gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften zuzurechnen sind.¹

1 Entstehungsgeschichte der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaften sind seit fast 100 Jahren ein wichtiger Bestandteil des dänischen Wohnungsbaus. Ihre Wurzeln reichen in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück, als sich die Genossenschaftsbewegung als Form der Selbstorganisation bei der ländlichen Bevölkerung verbreitete. Genossenschaften übernahmen insbesondere für die dänischen Landwirte eine wichtige Rolle in der Produktion und Vermarktung: Im ganzen Land wurden Genossenschaftsmeiereien und -schlachteereien gegründet. Später weitete sich die Genossenschaftsbewegung auch auf andere gesellschaftliche Bereiche aus. Auch heute noch ist der Genossenschaftsgedanke in der dänischen Ge-

sellschaft ein fest verankertes Kulturgut. In diesem Zusammenhang spielt insbesondere die dänische Volkshochschulbewegung eine tragende Rolle, die seit dem 19. Jahrhundert demokratisches Gedankengut und Gemeinschaftssinn pflegt.

Die Entstehung der Wohnungsgenossenschaften in den Städten kann als Parallele zur Genossenschaftsbewegung auf dem Land gesehen werden. Die ersten Wohnungsbauvereine, die auf eine Verbesserung der Wohnsituation benachteiligter Bevölkerungsschichten abzielten, wurden von philanthropischen Vereinen initiiert. Oder sie waren Selbsthilfeprojekte der Arbeiter, die der eigenen Wohnungsversorgung dienten und auf Eigentumsbildung abzielten. Eine Wirtschaftskrise und die nachfolgende Wohnungsnot führten ab 1912 zur Gründung der ersten Wohnungsgenossenschaften. Einer ihrer Grundpfeiler war Mitbestimmung: Oft konnten die Mitglieder bereits in der Planung Einfluss auf das Bauprogramm nehmen. Weitere Neugründungen folgten angesichts des zunehmenden Wohnungsmangels nach dem 1. Weltkrieg.

1919 schlossen sich 24 gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften in einer Organisation zusammen, die bis heute Bestand hat und die Mehrheit der Unternehmen unter ihrem Dach vereint.² Der gemeinnützige Wohnungssektor entwickelte sich fortan in einem engen Zusammenspiel mit der staatlichen Wohnungspolitik. Wohnungsnot und staatliche Förderprogramme bildeten den Hintergrund für die kontinuierliche Gründung neuer Gesellschaften bis in die 1960er Jahre. Die Erstellung gemeinnütziger Wohnungen kulminierte in der Zeit zwischen den Weltkriegen und Ende der 1950er bis Mitte der 1970er Jahre.

Genossenschaftsbewegung und demokratische Strukturen der Wohnungsgenossenschaften sind fest in der dänischen Gesellschaft verankert. Das dänische System der Mietermitbestimmung, die „beboerdemokrati“, ist heute ein Grundpfeiler des gesamten gemeinnützigen Wohnungssektors und trägt insbesondere auf Quartiersebene zum ehrenamtlichen Engagement der Bewohner bei.

Britta Tornow
Schillerstraße 4
24116 Kiel
E-Mail: britta-tornow@gmx.de

2 Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften für die Wohnraumversorgung

Heute gibt es in Dänemark rund 260 gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften. Zusammen mit den unter kommunaler Aufsicht stehenden Wohnungsbaugesellschaften und einer kleinen Anzahl von Garantiegesellschaften sind sie alleinige Träger des sozialen Wohnungsbaus in Dänemark. Alle drei Gesellschaftsformen unterliegen dem Gesetz für gemeinnützige Wohnungen³ und damit einheitlichen Regeln für Finanzierung, Betrieb und Mietermitbestimmung. Seit in den Jahren 1975 und 1984 schrittweise die demokratischen Strukturen der Genossenschaften auf alle

(1)
Der Anteil der Eigentumswohnungen beträgt 53 %, der Anteil der privaten Mietwohnungen 20 %.

(2)
„Bolligselskabernes Landsforening“ (BL)

(3)
„lov om almene boliger“

(4)
Deshalb gelten die folgenden Ausführungen sowohl für gemeinnützige Genossenschaften als auch für gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften.



Das Tageszentrum für Senioren im Zentrum der gemeinnützigen Wohnsiedlung Gyngemosegard in Gladsaxe ist ein Beispiel für gelungene Kooperation eines Wohnungsunternehmens mit der Kommune: Gemeinschaftsräume für die Mieter und kommunale Serviceangebote befinden sich unter einem Dach.



Foto oben: Iris Richardt,
Foto unten: Britta Tornow

Typen von Wohnungsunternehmen übertragen wurden, gibt es nur noch geringfügige formale Unterschiede zwischen den verschiedenen Gesellschaftsformen.⁴ Der gemeinnützige Wohnungssektor setzt sich heute aus 760 Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zusammen, die 7 400 Abteilungen⁵ mit insgesamt 500 000 Wohnungen verwalten. Es handelt sich also um eine recht dezentralisierte Struktur mit vielen kleineren Unternehmen. Ein Teil der lokalen Wohnungsunternehmen mit insgesamt 20 % des Gesamtwohnungsbestands wird von drei landesweit agierenden Verwaltungsgesellschaften betreut.

Gemeinnützige Wohnungen stehen in Dänemark anders als in Deutschland grundsätzlich allen Einkommensgruppen zur Verfügung. Die Wohnungen werden nach Warteliste vergeben, die Kommunen können jedoch ein Belegungsrecht auf 25 % des gemeinnützigen Wohnungsbestands für sozial benachteiligte Wohnungsnachfrager ausüben. Außerdem bauen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Wohnungen für bestimmte Zielgruppen – Jugendliche, Senioren und Behinderte. Diese Wohnungen werden in der Regel in die Siedlungen integriert. Trotz der Ausrichtung auf breite Schichten der Bevölkerung dient der gemeinnützige Wohnungsbau heute zunehmend der Wohnraumversorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen.

Als gemeinnützige Unternehmen können dänische Genossenschaften nicht frei am Markt agieren und sind im Prinzip auf ihr Kerngeschäft beschränkt, die Herstellung und Vermietung von Wohnraum. Ihre zielgruppenorientierten Wohnungsangebote fördern jedoch in Kooperation mit den Kommunen die Integration von sozialer Infrastruktur in den Wohnquartieren. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind seit vielen Jahren nahezu die alleinigen Träger von Seniorenwohnungen und eng mit der kommunalen Seniorenpolitik verbunden⁶. Aus diesem Kontext sind zahlreiche gelungene Beispiele räumlicher und funktionaler Beziehungen zwischen Seniorenwohnungen und Infrastrukturangeboten für ältere Menschen in den Wohnquartieren entstanden.

3 Der Quartiersbezug der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften

Die Strukturen einer dänischen Wohnungsgenossenschaft weisen einige Besonderheiten auf, die für die Quartiersentwicklung bedeutsam sind:

- Dezentrale Strukturen

Dänische Wohnungsgenossenschaften sind oft die alleinigen Eigentümer in einem Wohngebiet und haben damit ein elementares Interesse an der Quartiersentwicklung. Die Tatsache, dass eine Siedlung in der Regel eine eigenständige, wirtschaftlich unabhängige Abteilung bildet, verstärkt den Quartiersbezug der Genossenschaften.

- Weit reichende Mitbestimmung der Mieter

Die Mieter gemeinnütziger Wohnungen haben in Dänemark weit reichende Mitbestimmungsrechte („beboerdemokrati“). Diese kommen vor allem auf Quartiersebene zum Ausdruck. Jede Mieterschaft einer Abteilung bzw. Siedlung wählt eine eigene Mietervertretung und hat damit großen Einfluss auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Miethöhe und die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Alle wesentlichen Entscheidungen müssen von der Mieterversammlung getroffen werden, nachdem sie – mit Unterstützung durch die professionelle Verwaltung des Wohnungsunternehmens – von der Mietervertretung vorbereitet wurden. In den Aufsichtsräten stellen die von den Bewohnern gewählten Vertreter die Mehrheit der Mitglieder. An die Mietervertretung knüpft sich oft ein Netz weiterer engagierter Bewohner, die in verschiedenen Arbeitsgruppen das soziale Leben in den Quartieren gestalten.

- Tradition: Förderung von nachbarschaftlichem Wohnen

Wohnen ist für die gemeinnützigen Genossenschaften schon immer mehr als das „Dach über dem Kopf“ gewesen. Ein zentrales Anliegen, das über die eigentliche Wohnraumversorgung hinausgeht, ist die Entwicklung des sozialen Lebens in den Quartieren. Es gibt eine lange Tradition für die Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten, die sich vor allem in der Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, in der Etablierung von Freizeitclubs und in der Aktivierung der Bewohner äußert.



Gemeinschaftshäuser in dänischen Wohnsiedlungen fördern die Nachbarschaft – Beispiel Wohnquartier Tingbjerg

Foto: Britta Tornow

In den 1970er Jahren gehörten gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften zu den Vorreitern in der Entwicklung und Umsetzung von Wohnexperimenten und neuen Formen gemeinschaftlichen Wohnens. Heute sind sie oft Träger von Gruppenwohnprojekten für ältere Menschen. Gemeinschaftsräume gehören inzwischen zur Standardausstattung eines neuen Wohnquartiers. 3 % der Wohnfläche können im Rahmen der staatlichen Wohnungsbauförderung als Gemeinschaftsraum gefördert werden, und diese Regelung wird in den meisten Neubauprojekten auch angewendet. Meist handelt es sich um frei stehende Gemeinschaftshäuser an einem zentralen Standort im Wohngebiet. In erster Linie werden sie für private Feiern und als Wäscherei genutzt, aber sie bilden darüber hinaus auch den Rahmen für vielfältige nachbarschaftliche Aktivitäten. Insbesondere das gemeinsame Kochen und Essen gehört zur Kultur nachbarschaftlichen Wohnens in Dänemark. Größere Gemeinschaftshäuser bieten auch Platz für Werkstätten, Gästewohnungen, Hobbygruppen und mehr. In erster Linie sind diese Treffpunkte jedoch den Mietern des jeweiligen Wohnquartiers vorbehalten. Dass jedes Wohnquartier mit der gewählten Mietervertretung sein eigenes Selbstverwaltungsorgan hat, erleichtert den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen, denn deren Nutzung organisiert in der Regel die Mietervertretung.

(5)
Jede Siedlung einer Wohnungsgenossenschaft bildet eine eigene Abteilung innerhalb der Genossenschaft. Wirtschaftliche Gewinne oder Verluste können nicht zwischen verschiedenen Abteilungen ausgeglichen werden.

(6)
In Dänemark gilt nicht das Subsidiaritätsprinzip wie in Deutschland. Die Kommunen sind die vorrangigen Träger sozialer Leistungen und damit auch der Senioreneinrichtungen. Kommunale Seniorenpolitik stellt im Unterschied zu Deutschland ein eigenständiges Politikfeld dar.



Die Siedlung Grønningen mit 150 Wohneinheiten verfügt über drei Gemeinschaftshäuser. Sie werden als Werkstatt, Partyhaus und Treffpunkt der Mietervertretung genutzt (Wohnungsgenossenschaft Vridsløselille Andelsboligforening).

Foto: Britta Tornow

Die interministerielle Zusammenarbeit bei den Förderprogrammen fördert die Umsetzung integrierter Handlungsprogramme in den benachteiligten Wohnquartieren.

4 Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften als Akteure in integrierten Projekten zur Quartiersentwicklung

Auch in den dänischen Städten ist eine Zunahme sozial-räumlicher Segregation zu beobachten. Insbesondere in den Wohngebieten der 1960er und -70er Jahre hat die Konzentration sozial benachteiligter Bewohner zu einer Destabilisierung der Quartiere geführt. Wie in Deutschland greift der Staat mit öffentlichen Förderprogrammen ein, um durch integrierte Projekte eine Aufwertung und Stabilisierung der benachteiligten Quartiere zu erreichen und eine weitere Ghettoisierung zu verhindern.

Öffentliche Förderprogramme der sozialen Stadtentwicklung

Seit Beginn der 1990er Jahre koordiniert ein interministerieller Ausschuss („Byudvalg“), unter Federführung des Integrationsministeriums⁷ mehrere Förderprogramme. Das „kvarterløftprogram“, in etwa vergleichbar mit dem deutschen Programm Soziale Stadt, hat die Zielsetzung, die Handlungsfelder Stadterneuerung, Kultur, Beschäftigung und Bildung zu verknüpfen. Ein weiteres aktuelles Förderprogramm, das Programm „Byer for alle“, legt den Fokus auf Beschäftigung und Integration und ist auf sozial Benachteiligte wie zum Beispiel Migranten und Flüchtlinge ausgerichtet. Mit seinem „wohnungssozialen Einsatz“ fördert der „Byudvalg“ seit 1994 soziale und kulturelle Projekte in mehr als 200 sozial belasteten Quartieren. Die Mehrheit der geförderten Gebiete findet sich in den Beständen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Auch die Wohnungsgenossenschaften sind damit wichtige Akteure in vielen öffentlich geförderten Projekten zur Quartiersentwicklung. „Landsbyggefond“⁸, der Solidaritätsfonds des gemeinnützigen Wohnungssektors, hat für den Zeitraum 2006–2011 ein eigenes Förderprogramm aufgelegt, das den Wohnungsunternehmen jährlich 53,7 € für soziale und präventive Projekte in Problemquartieren zuteilt.

Partizipation und Aktivierung

Zentrale Zielsetzung der Programme ist die Nutzung der Ressourcen in den Quartieren, weshalb der Beteiligung und Aktivierung der Bewohner eine bedeutende Rolle zukommt.

Die Mieter der gemeinnützigen Wohnungen sind gefordert, Handlungskonzepte für die Quartiersentwicklung zu erstellen und die Projekte aktiv mitzugestalten. Für die Aktivierung der Bewohner und den Aufbau sozialer Netze erweisen sich dabei gut funktionierende Mietervertretungen in den Quartieren als sehr vorteilhaft. Oft gehören die Mietervertreter gleichzeitig zu den Akteuren in den sozialen Projekten. Zur Unterstützung der aktiven Bewohner wurden in allen betroffenen Quartieren Bewohnerberater („beboerrådgiver“) eingestellt, die für die Projektkoordination verantwortlich sind. Interessanterweise sind die Bewohnerberater bei den Wohnungsunternehmen angestellt – auch in den Fällen, wenn die Kommune oder „Landsbyggefond“ einen Teil der Personalkosten tragen.

Das Spektrum der Projekte ist breit: neue Treffpunkte, Sprachkurse für Migranten, Sportangebote, Netzbildung unter den Eltern, Werkstätten für Jugendliche, Imagekampagnen, Existenzgründerprojekte usw. Damit werden Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zunehmend zu wichtigen Partnern der Kommunen in den originären kommunalen Aufgabenbereichen Jugendhilfe, Bildung und Beschäftigung. Fast immer werden die Projekte durch umfassende Maßnahmen zur baulichen Aufwertung der Quartiere ergänzt.



Recyclinghof als Beschäftigungsprojekt in der Wohnsiedlung Taastrup Gaard

Foto: Britta Tornow

Kooperationen

Die Wohnungsunternehmen sind kontinuierlich in die Projektsteuerung eingebunden und arbeiten in den Lenkungsgruppen mit der Kommune und den öffentlichen Einrichtungen zusammen. Immer üblicher wird es, sich in Partnerschaftsverträgen gegenseitig zur gemeinsamen Umsetzung der Ziele und Projekte zu verpflichten.

(7) Ministeriet for Flygtninge, Invandrere og Integration

(8) „Landsbyggefond“ (LBF) wurde 1966 als Fonds des gemeinnützigen Wohnungssektors gegründet, um Mittel für den Bau öffentlicher Wohnungen und Renovierungsaufgaben im Bestand zu rekrutieren und zu verwalten.

Ein Beispiel ist der Stadtteil Tingbjerg in Kopenhagen: Hier haben sich zwei Wohnungsunternehmen mit der Kommune und dem Stadtteilrat vertraglich auf eine Kommunikations- und Organisationsstruktur für die Durchführung gemeinsamer Projekte zur Attraktivitätssteigerung und sozialen Stabilisierung des Stadtteils festgelegt.

In einem anderen Partnerschaftsprojekt, dem Projekt „Kulturringen“ in Høje-Taastrup, kooperieren ein sozial belastetes gemeinnütziges Wohngebiet, die Kommune und eine Projektentwicklungsgesellschaft als Eigentümer des benachbarten Einkaufszentrums. Das Projekt „Kulturringen“ hat sich zum Ziel gesetzt, durch ein Band von Kulturangeboten das Wohnquartier mit der Stadt zu verbinden. Ein guter Ansatzpunkt ist die Platzierung eines Theaters im Wohngebiet, das sein Programm auf das multikulturelle Milieu des Wohnquartiers ausgerichtet hat.

5 Vridsløselille Andelsboligforening – Aktivitäten einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft

Vridsløselille Andelsboligforening (VA) ist eine gemeinnützige Genossenschaft im Großraum Kopenhagen mit insgesamt 4 800 Wohnungen. Der Wohnungsbestand reicht von Siedlungen in verdichtet-flacher Bauweise mit ausgeprägter Nachbarschaft bis zu sozial belasteten Wohnquartieren im Geschosswohnungsbau. Die Genossenschaft hat eine ausgeprägte Tradition für die Förderung der Bewohnerbeteiligung und experimentierte in den 1970er Jahren mit dezentralen Selbstverwaltungsorganen und gemeinschaftlichen Wohnkonzepten. Heute hat sich die Genossenschaft als Vorreiter von ökologischen Projekten und umweltbewusstem Wohnverhalten einen Namen gemacht.

Hyldebjerg: Ökologische Projekte fördern die Nachbarschaft

In der Kommune Albertslund ist die Genossenschaft zu einem wichtigen Partner des kommunalen Agenda-21-Büros geworden, das seinen Schwerpunkt auf die dezentrale Umsetzung des Agenda-Konzepts in den Wohnquartieren gelegt hat. Die Bewohner der Siedlung Hyldebjerg entwickelten in Kooperation mit dem Leiter des Agenda-

21-Büros eine Vielzahl von ökologischen Projekten. Die Siedlung wurde damit zum Modellgebiet für das kommunale Umweltprogramm. Die Bewohner sortieren den Hausmüll in 40 verschiedene Fraktionen und betreiben einen eigenen Recyclinghof. In den 304 Wohnungen der Siedlung wurden zahlreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung getroffen und in Zusammenarbeit mit einem Modellprojekt der Landwirtschaftshochschule Urin sortierende Toiletten installiert. Im Wohnumfeld legten die Bewohner Naturspielplätze, gemeinsame Gewächshäuser, Gemüsegärten und Kompostierungsanlagen an und mehrere Familien betreiben Hühner- und Schafhaltung.

Ein wichtiges Prinzip der Genossenschaft ist es, ökologische Projekte grundsätzlich mit einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier zu verbinden. Die Erfahrungen von Hyldebjerg zeigen, dass ökologische Projekte die Nachbarschaftsbeziehungen der Bewohner und ihre Identifikation mit dem Wohnquartier positiv beeinflussen können. Auch die intensive Nutzung des ökologischen Cafés, das zweimal wöchentlich einen Mittagstisch anbietet, ist ein Hinweis auf das ausgeprägte soziale Leben im Quartier. War Hyldebjerg in den 1980er Jahren noch eine sozial belastete Siedlung, die zudem mit Bauschäden, einem hohen Mietniveau und Wohnungsl Leerstand zu kämpfen hatte, weist sie heute

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Kommunen gehen im Rahmen der Quartiersentwicklung vermehrt durch Verträge abgesicherte „Partnerschaften“ ein – diese erleichtern die Finanzierung der Projekte und erhöhen die Verbindlichkeit bei der Umsetzung gemeinsamer Ziele.



Die Bewohner der Siedlung Hyldebjerg entwickeln zahlreiche ökologische Projekte ...



... und eine lebendige Nachbarschaft: Mittagstisch im Bewohnercafé

Fotos: Britta Tornow

Gemeinschaftsräume, Freizeitaktivitäten und die Möglichkeit der Mitgestaltung erhöhen die Wohnqualität in den Quartieren und machen die gemeinnützigen Wohnsiedlungen auch für ressourcen- und einkommenstarke Wohnungsnachfrager attraktiv.

eine geringe Fluktuationsrate und eine lange Warteliste mit Wohnungsbewerbern auf.

Die Wohnungsgenossenschaft fordert seit 1998 ihre Abteilungen auf, Umweltpläne für jedes Wohnquartier zu erstellen und hat einen Umweltberater eingestellt, der die Mietervertretungen bei der Ausarbeitung der Pläne beraten soll. Inzwischen gibt es in elf von 15 Abteilungen Umweltpläne, die sich an den spezifischen Bedingungen des Wohnquartiers und den Ressourcen der Bewohner orientieren und entsprechend unterschiedlich ausfallen. Hyldespjældet stellt das ehrgeizigste Projekt der Wohnungsgenossenschaft dar.

Askerød: soziale und ethnische Projekte ...

Das Wohngebiet Askerød der Wohnungsgenossenschaft mit 722 Wohneinheiten wurde 1975 gebaut. Die zunehmende Stigmatisierung des Wohnquartiers – 63 % der Bewohner haben einen Migrantenhintergrund – und eine Verschlechterung des sozialen Klimas zwischen den verschiedenen Bewohnergruppen führten dazu, dass Genossenschaft und Kommune gemeinsam eine Strategie gegen die weitere Getto-bildung entwickelten.

Ein zentraler Baustein dieser Kooperation war die Vereinbarung eines neuen Belegungsverfahrens. Normalerweise wird die Vergabe von Wohnungen anhand von Wartelisten beim Wohnungsunternehmen geregelt. Für das Wohnquartier Askerød wurde die Belegung der Wohnungen von der Genossenschaft in die kommunale Verwaltung verlagert, die durch neue Vergabekriterien – zurzeit bekommen nur Bewerber mit einer festen Arbeitsstelle eine Wohnung in Askerød – eine soziale Stabilisierung der Siedlung anstrebt.

Das neue Belegungsverfahren wurde in der Öffentlichkeit zunächst sehr kontrovers diskutiert, zumal zunächst Wohnungsleerstand in der Siedlung die Folge war. Die Kooperation zwischen Genossenschaft und Kommune erwies sich in dieser Krisensituation als tragfähig. Der andere wichtige Baustein der Strategie war eine gemeinsame Imagekampagne, die schließlich wieder zur Vollvermietung führte.

Als einen weiteren Baustein initiierte die Genossenschaft 2004 das „ethnische Botschafterprojekt“: Zwanzig „Botschafter“, zehn türkische und zehn arabische Bewoh-



Wohnquartier Askerød

Foto: Iris Richardt

ner bzw. Bewohnerinnen aus dem Wohnquartier, wurden als Mieterberater und Kulturvermittler ausgebildet. Ihre Aufgabe ist es, die Kommunikation zwischen den verschiedenen Kulturen im Wohnquartier zu fördern und die Bewohner zur Teilnahme am nachbarschaftlichen Leben und an den Selbstverwaltungsgremien zu bewegen. Das Projekt wird von einer Bewohnerberaterin unterstützt, die bei der Genossenschaft angestellt ist. Ein erster Erfolg war die Wahl mehrerer Migranten in die Mietervertretung. Als langfristige Perspektive ist angedacht, dass die „ethnischen Botschafter“ über das Quartier hinaus in den sozialen Einrichtungen der Kommune mitwirken.

Das Projekt „ethnische Botschafter“ ist als Integrationsprojekt eingebettet in ein Bündel weiterer Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnquartiers. Zurzeit beraten die Mieter über einen Quartiersplan, der die Umgestaltung der Freiflächen, Terrassen und Hauseingänge beinhaltet und mit Förderung vom Landesbaufonds bis 2009 umgesetzt werden soll. Die Genossenschaft bildet mit ihrer Verwaltung und den Mietervertretern des Wohnquartiers gemeinsam mit den kommunalen Vertretern die übergeordnete Lenkungsgruppe des Projekts.

... Nachbarschaftsentwicklung

Askerød ist – trotz der Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen – ein anschauliches Beispiel für das vielfältige soziale Leben in einer gemeinnützigen Genossenschaft. Die Bewohner verfügen über ein vielfältiges Angebot an Gemeinschaftsräumen und Freizeitaktivitäten im Quartier. Es gibt ein großes Gemeinschaftshaus mit Fitnessraum, diversen Gruppenräumen und einem Toberaum für die Kinder. Das Bewohnercafe hat täglich geöffnet und bietet zweimal in der Woche Mittagstisch an.

Weiter gibt es fünf Freizeitclubs, die sich an unterschiedliche Zielgruppen richten. Für die Betreuung der Aktivitäten sind die Bewohner selbst verantwortlich. Als Bedarf nach einer professionellen Betreuung entstand – wie im Fall der Fitness-Gruppe – ließ sich eine Bewohnerin auf Kosten der Genossenschaft fortbilden. Die verschiedenen Angebote werden durch die Mietervertretung und den Bewohnerausschuss für Aktivitäten koordiniert. Mit den Gremien auf Quartiersebene finden die aktiven Bewohner geeignete Strukturen vor, mit deren Hilfe sie sich vernetzen können.

6 Private Genossenschaften

Die privaten Genossenschaften („private andelsboligforeninger“) stellen eine Besonderheit auf dem dänischen Wohnungsmarkt dar und werden oft als „dritte Wohnform“ zwischen Eigentums- und Mietwohnungen bezeichnet. Der einzelne Anteilseigner besitzt einen Anteil am Vermögen der Genossenschaft und das Nutzungsrecht an seiner Wohnung. Als Miteigner haben Bewohner von privaten Genossenschaften wesentlich größere Einflussmöglichkeiten auf ihre Wohnung als Mieter.

Auch die Wurzeln der privaten Genossenschaften sind in der Genossenschaftsbewegung des 19. und 20. Jahrhunderts zu finden. Im Unterschied zu den gemeinnützigen Genossenschaften spielten sie wohnungspolitisch jedoch lange Zeit nur eine untergeordnete Rolle. In den 1920er und -30er Jahren gründeten sich vereinzelt private Genossenschaftsvereine in Kopenhagen, die ebenso wie die gemeinnützigen auf die Wohnungsversorgung der Arbeiter und sozial schwachen Bevölkerungsgruppen abzielten und – in der Regel mit öffentlicher Förderung – große Wohnanlagen mit bis zu 300 Wohnungen bauten. Diese Vereine sind bis heute in ihrer ursprünglichen Struktur und Größenordnung erhalten. Sie besitzen meist nur eine Wohnanlage und werden in der Regel von ehrenamtlichen Vorständen verwaltet.

Neugründungen durch Übernahme von Mietwohnungsbeständen

Größere wohnungspolitische Bedeutung erlangten die privaten Genossenschaften erst 1976 durch die Einführung eines Vorkaufsrechts der Bewohner in das Mietrecht⁹:

Eigentümer von Mietshäusern sind im Fall eines Verkaufs verpflichtet, ihr Haus zunächst den Mietern zum Kauf anzubieten. Die Mieter können ihr Vorkaufsrecht unter der Voraussetzung wahrnehmen, dass sie eine private Genossenschaft gründen. Innerhalb einer Frist von zehn Wochen müssen sie entscheiden, ob sie das Angebot annehmen wollen, mindestens ein Drittel der Mieter muss dazu in die neu gegründete Bewohnergenossenschaft eingetreten sein. Bewohner, die nicht in die Genossenschaft eintreten wollen, können als Mieter bei der Genossenschaft wohnen bleiben.

Die Privatisierung im Rahmen von Genossenschaften wurde als Alternative zur Umwandlung von Wohngebäuden in Eigentumswohnungen eingeführt, die seit 1979 für ältere Wohngebäude (aus der Zeit vor 1966) nicht mehr möglich ist. Diese gesetzliche Regelung hat dazu geführt, dass sich heute in Kopenhagen, einer Stadt mit überdurchschnittlich hohem Altbaubestand, 30 % des Gesamtwohnungsbestands im Eigentum von privaten Genossenschaften befinden. Private Genossenschaftsvereine, die durch die Übernahme von Mietshäusern entstanden, sind in den Großstädten weitaus verbreiteter als in der Provinz. Die Mehrheit besitzt nur ein Gebäude, seltener ein ganzes Karree. Die privaten Genossenschaften sind – im Gegensatz zu den gemeinnützigen – nicht auf Zuwachs angelegt. Sie verwalten sich selbst und bedienen sich wie Eigentümervereine nur punktuell professioneller juristischer oder technischer Fachleute. Alle Regelungen zum Kauf, Verkauf und Betrieb einer Genossenschaft unterliegen dem Gesetz für Genossenschaftswohnungen und andere Wohnungsgemeinschaften.¹⁰

Neubaugenossenschaften

Der zweite Typ der privaten Genossenschaft ist die Neubaugenossenschaft. Neubaugewohnungen werden entweder von einem zu diesem Zweck gegründeten Genossenschaftsverein gebaut oder von einem Bauträger errichtet, der die Wohnungen unmittelbar nach Fertigstellung verkauft. Seit 1980 können Bauvorhaben privater Genossenschaften öffentlich gefördert werden. In den letzten Jahren werden jedoch auch Neubauten ohne öffentliche Förderung gebaut. Während durch Bestandsübernahme entstandene Genossenschaften sich auf die

Die privaten Wohnungsgenossenschaften mit ihrer Kombination von gemeinschaftlicher Verantwortung und individuellen Verfügungsrechten können die Bewohner langfristig binden und tragen zur Werterhaltung und sozialen Stabilisierung der Quartiere bei.

(9)
„lejeloven“

(10)
„lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber“

Die private Genossenschaft als gesetzlich verankerte und etablierte Rechtsform erleichtert die Umsetzung von Gruppenwohnprojekten – dies ist insbesondere für Senioren, die für das Alter eine neue, nachbarschaftliche Wohnform suchen, von Bedeutung.

innerstädtischen Altbaugebiete konzentrieren, handelt es sich bei Neubaugenossenschaften überwiegend um Siedlungen in Stadtrandlage.

Die Neubaugenossenschaft ist die bevorzugte Rechtsform der gemeinschaftlichen Wohnprojekte, der „bofællesskaber“. Die Genossenschaft mit ihrer demokratischen Struktur bietet ideale Regelungen für die gemeinsame Planung und Selbstverwaltung von Wohngruppen. Zurzeit werden viele Wohnprojekte von Senioren gegründet, die im nachbarschaftlichen Wohnen eine Perspektive für das Leben im Alter sehen und das genossenschaftliche Wohnen dem Eigenheim vorziehen. Inzwischen gibt es mehr als 250 „seniorbofællesskaber“, also Wohngruppenprojekte für ältere Menschen.

Bewohnerstruktur in den privaten Genossenschaften

Die Bewohnerstruktur der privaten Genossenschaften ist dadurch gekennzeichnet, dass sie in allen Merkmalen eine mittlere Position zwischen den Mietwohnungen und Eigentumswohnungen einnimmt.¹¹ In den Neubaugenossenschaften ist der Anteil älterer Menschen jedoch größer, während in den Altbaugenossenschaften die Altersgruppe zwischen 25 und 49 Jahren besonders stark vertreten ist. Das Einkommensniveau ist durchschnittlich, sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen sind jedoch unterrepräsentiert – ein Hinweis darauf, dass private Genossenschaften nicht der sozialen Wohnraumversorgung dienen wie gemeinnützige Genossenschaften.

7 Private Genossenschaften als Akteure in der Stadtentwicklung

Die Rolle der privaten Genossenschaften in der Quartiersentwicklung wird insbesondere in den zentralen Kopenhagener Stadtteilen mit hohem Anteil an Altbausubstanz deutlich. Bereits vor der Einführung des Vorkaufsrechts im Mietgesetz hatten in Kopenhagens Altstadt Bewohner Genossenschaften gegründet, um ihre Häuser zu erwerben und sie dadurch vor der Umwandlung in Büroraum oder vor dem Abriss zu bewahren. Die Altbausubstanz in den dänischen Großstädten war zu diesem Zeitpunkt von Instandhaltungsdefiziten und einem Mangel an sanitären Einrichtungen

geprägt. Mietenregulierung, Spekulation und Tertiärisierungsdruck hatten einen Sanierungsstau in der Innenstadt bewirkt. Viele Gebäude wurden für unbewohnbar erklärt, abgerissen oder zu Bürohäusern umgebaut. Die neu gegründeten Hausgenossenschaften sanierten ihre Gebäude, meist unter erheblichem Einsatz von Selbsthilfe, und unterstützten die Mieter ihres Quartiers in ihrem Widerstand gegen Wohnungsspekulation. Der Verdienst dieser neuen Genossenschaften ist in ihrem Beitrag zur Erhaltung der Wohnfunktion und Schaffung hoher Wohnqualitäten in der Altstadt von Kopenhagen zu sehen.

Die Novellierung des Mietrechts mit der Einführung des Vorkaufsrechts löste ab 1976 eine Welle an Neugründungen privater Genossenschaften vor allem in den dicht bebauten Mietskasernenvierteln der Jahrhundertwende aus. Die ehrenamtlichen Vorstände der neuen Genossenschaften entwickelten langfristig angelegte Investitionspläne, und die durch die Genossenschaftsgründung gestärkten Hausgemeinschaften engagierten sich in der Begrünung und Belebung der Innenhöfe.



Die privaten Genossenschaften sind wichtige Akteure bei der Wohnumfeldverbesserung in den innerstädtischen Gründerzeitquartieren ...



... und Vorreiter bei ökologischen Projekten in der Stadterneuerung – Beispiel Hedebygade im Stadtteil Vesterbro/Kopenhagen

Fotos: Wulf Dau-Schmidt

(11) Vgl. Erhvervs- og Byggestyrelsen: *Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet*. – Kopenhagen 2006, S. 7–8

8 Vesterbro – die Rolle der privaten Genossenschaften in der Stadterneuerung

Eine tragende Rolle spielen die privaten Genossenschaften im Stadterneuerungsverfahren im Stadtteil Vesterbro in Kopenhagen. Vesterbro wurde Ende des 19. Jahrhunderts als klassisches Arbeiterquartier von privaten Bauherren errichtet. Mit 4 000 Wohnungen und 6 000 Einwohnern ist es Dänemarks größtes Stadterneuerungsprojekt: 22 Blöcke werden seit 1991 saniert. Die Sanierung befindet sich heute in seiner letzten – inzwischen im Umfang reduzierten – Realisierungsetappe. Das integrierte Handlungskonzept umfasst die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude und die Wohnumfeldverbesserung sowie neue soziale und kulturelle Angebote und Beschäftigungsprojekte. Zentrales Merkmal der Sanierung ist die umfassende Bürgerbeteiligung, die sich in einer differenzierten Beteiligungsstruktur mit Sanierungsbeirat, Blockräten und einem Stadterneuerungszentrum darstellt.

Fast die Hälfte des Wohnungsbestands in Vesterbro befindet sich heute im Eigentum privater Bewohnergenossenschaften. Der Anteil erhöhte sich im Zuge der Sanierung von 39 % (1993) auf 45 % (2001).¹² Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der privaten Mietwohnungen deutlich zurückgegangen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Stadt Kopenhagen Mietshäuser aufkauft, deren Eigentümer nicht in der Lage sind, die Sanierung selbst durchzuführen. Nach der Sanierung werden die Gebäude reprivatisiert mit der Auflage, dass die Bewohner eine Genossenschaft gründen.

Genossenschaften als Akteure im Planungsprozess

Die privaten Genossenschaften haben sich im Stadterneuerungsprozess als kompetente Kooperationspartner der Sanierungsgesellschaften erwiesen. Offenheit für ganzheitliche Planung und ein über das eigene Gebäude hinausgehendes Verantwortungsgefühl kennzeichnete das Engagement vieler Genossenschaften im Planungsprozess. In den Beteiligungsgremien auf Blockebene waren ihre Repräsentanten überdurchschnittlich engagiert.¹³ Auch im Umgestaltungsprozess der Innenhöfe, an dem Repräsentanten aller Gebäude beteiligt werden, spielen die Genossenschaftsvertreter

eine aktive Rolle. Im Zuge der Stadterneuerung Vesterbros wurden alle Blockinnenbereiche als Gemeinschaftsfläche neu angelegt. In einigen Höfen entstanden neue Gemeinschaftsräume. Im ökologischen Pilotprojekt Hedebygade steht das ökologische Gemeinschaftshaus mit Wäscherei allen Bewohnern des Blocks offen und wird von den Eigentümern – mehreren Genossenschaften, Eigentümervereinen und der Stadt Kopenhagen – gemeinsam betrieben. In einem anderen Block teilen sich zwei Genossenschaft eine kleine Wäscherei, die auch als Bewohnertreff dient.

Private Genossenschaften als Vorreiter und Kritiker in ökologischen Projekten

Ökologisches Bauen und Maßnahmen zur Energieeinsparung waren zentrale Themen der Stadterneuerung Vesterbro. Die privaten Genossenschaften nahmen in diesem Zusammenhang unterschiedliche Positionen ein. Bei gebäudebezogenen Maßnahmen ging die Initiative von ihnen selbst aus. Die ökologischen Demonstrativvorhaben, die eine Vielzahl von ökologischen Projekten innerhalb eines Blocks konzentrierten, waren dagegen top-down von den Stadterneuerungsgesellschaften initiiert. Den Genossenschaften fiel bei diesen meist experimentellen Projekten eher eine Kontrollfunktion zu, indem sie die Projekte auf wirtschaftliche Nachteile für die Nutzer und eine Verbesserung der Wohnqualitäten prüften. Dies führte zu Korrekturen, in keinem Fall aber zur Aufgabe der Projekte.

Noch entscheidender ist die Rolle der Genossenschaften nach der Sanierung: Ökologische Maßnahmen erfordern einen verantwortungsvollen Umgang mit den technischen Installationen sowie Veränderungen im Wohnverhalten. Die privaten Genossenschaften mit ihrer Selbstverwaltungsstruktur auf Hausebene bieten günstige Voraussetzungen dafür, ökologische Verhaltensweisen der Bewohner zu fördern. Ökologisch bedingte Regeln werden von allen Genossenschaftlern gemeinsam beschlossen und deshalb weniger als Restriktion aufgefasst.

Genossenschaften als Garant für eine bewohnerorientierte Sanierung?

Als Bauherren sind die privaten Genossenschaften für die Durchführung der Gebäudesanierung verantwortlich. Mit ihren Erfahrungen in der Selbstverwaltung sind die

(12) Vgl. Henriksen, Claus Syberg: Den sociale status og udvikling på Vesterbro. – Kopenhagen 2002, S. 8–9

(13) Interviews mit Knud Christensen von SBS Byfornyelse und Jens Clemmensen von Kuben Byfornyelse im Oktober 2006

Genossenschaften gut gerüstet, die Bewohner an der Sanierungsplanung zu beteiligen. Der Wohnungsbedarf der einzelnen Haushalte kann in der Regel flexibel in die Sanierungsplanung integriert werden. Auch die Zusammenlegung von Wohnungen und die interne Verteilung der Wohnungen nach der Sanierung werden von den Genossenschaften intern geregelt. Dabei legten einige besonderen Wert auf eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, um über geeignete Wohnungen für verschiedenen Lebensphasen der Bewohner zu verfügen („das Haus fürs Leben“). Aus den Erfahrungen lässt sich folgern, dass das Identitätsprinzip der Genossenschaften zu einer bewohnerorientierten und wirtschaftlichen Gebäudesanierung beiträgt. Auch die langfristige Wohnperspektive vieler Genossenschaftler fördert die Nachhaltigkeit der Konzepte.

Der hohe Anteil der privaten Genossenschaften in Vesterbro hat ohne Zweifel zu einer sozialen Stabilisierung des Stadtteils beigetragen. An dessen Aufwertung hatten die Genossenschaften ein elementares Interesse, was sich im Engagement für die Wohn- und Lebensqualitäten im Quartier sowie gegen Drogen und Prostitution äußerte. Untersuchungen der Bewohnerstruktur im Stadtteil nach Abschluss der Sanierung haben erwiesen, dass diese sich stark verändert hat: Die Anteile an Familien und jüngeren Menschen, der Einkommensdurchschnitt, Beschäftigungsgrad und das Ausbildungsniveau in der Bevölkerung sind deutlich angestiegen. Vor allem in die neu gegründeten Genossenschaften sind gut situierte junge Alleinstehende oder Paare gezogen. Die soziale Stabilisierung wurde jedoch nur auf Kosten der sozial schwachen Bevölkerungsgruppen in Vesterbro erreicht, denn viele Bewohner mit niedrigen Einkommen, Sozialhilfeempfänger und ältere Menschen sind nach Abschluss der Sanierung nicht in ihre Wohnungen zurückgekehrt. Überdurchschnittlich von Verdrängung betroffen sind die Bewohner, die vorher bei einer Genossenschaft zur Miete gewohnt hatten.

Skydebanen – Beispiel für eine bewohnerorientierte Sanierung

Die Wohnanlage Skydebanen im Stadterneuerungsgebiet Vesterbro mit insgesamt 433 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten

wurde 1891/92 von einem privaten Bauherrn errichtet. 1989 gründeten die Bewohner eine Genossenschaft und kauften den gesamten Gebäudekomplex, der nun der kommunalen Sanierungssatzung unterliegt. Damit wurde die neu gegründete Genossenschaft Bauherr für Dänemarks größtes Stadterneuerungsprojekt und stand vor der doppelten Aufgabe, ein architektonisch einzigartiges Ensemble denkmalgerecht zu sanieren und gleichzeitig eine bewohnerorientierte Modernisierung der Wohnungen durchzuführen.

Die Sanierungsplanung erfolgte von 1994 bis 1997 in einem einzigartigen demokratischen Prozess: Die Genossenschaft führte im Vorfeld der Sanierung insgesamt 106 Planungsrunden mit den Bewohnern durch! Ein Mitglied der Genossenschaft ließ sich beim beauftragten Planungsbüro anstellen und wurde zu einem wichtigen Bindeglied im Kommunikationsprozess zwischen Fachleuten und Bewohnern.

Die Bewohner konnten weitgehend Einfluss auf die Modernisierung ihrer Wohnung nehmen. Das Bauleitungsbüro hatte seinen Standort im Straßenraum und diente während der gesamten Bauzeit als Beratungsbüro für die Bewohner. Eine Musterwohnung stellte verschiedene Lösungen für die Ausführung der Modernisierung dar und diente den Bewohnern als Orientierungshilfe im Maßstab 1:1. Trotz vielfältiger Lösungen erwies sich die Sanierung der Wohnanlage als äußerst wirtschaftlich.



Private Genossenschaft Skydebanen

Foto: Britta Tornow

9 Jægersborggade – Revitalisierung einer Straße durch eine private Genossenschaft

Andelsboligforeningen Jægersborggade ist heute mit 550 Wohnungen Dänemarks größte private Genossenschaft. Die Bebauung der Straße Jægersborggade aus dem Jahr 1901 stand aufgrund ihrer hohen Dichte, der kleinen Wohnungen und der schlechten Bauweise von Anfang an im Ruf einer Spekulationsbebauung. Mehrere Eigentümerwechsel und eine jahrzehntelange Unterlassung der Instandhaltung gingen mit einem sozialen Abstieg von einem Arbeiterviertel zu einer aufgrund von Kriminalität und Drogenhandel berüchtigten Straße einher.

1993 musste der damalige Eigentümer Konkurs anmelden, so dass die Bebauung entsprechend dem im Mietrecht verankerten Vorkaufsrecht den Mietern auf Genossenschaftsbasis angeboten wurde. Trotz des schlechten Erhaltungszustands der Gebäude entschloss sich die Mehrheit der Mieter zur Gründung einer Genossenschaft. Die neue Genossenschaft sanierte die Gebäudesubstanz über einen Zeitraum von fünf Jahren, die Finanzierung erfolgte in Kombination verschiedener öffentlicher Förderprogramme. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bewohner angepasst und in unterschiedlichen Standards ausgeführt. Bewohner, für die der Einbau eines Bads zu unzumutbaren Mieten geführt hätte, können eine neu errichtete „Badeanstalt“ im Blockinnenbereich nutzen. Ein Ziel der Genossenschaft war es, den Bestand an kleinen Zweizimmerwohnungen durch große Wohnungen zu ergänzen, um Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen anbieten zu können. Dies wurde durch Zusammenlegung von Wohnungen und den Ausbau der Dachgeschosse zu Maisonettewohnungen erreicht. Das neue Angebot an attraktiven Wohnungen hat viele interne Umzüge nach sich gezogen und bewirkt, dass sich die Wohndauer in der Genossenschaft stark erhöht hat. Waren früher die überwiegend jungen Bewohner nach Abschluss der Ausbildung oder bei Familiengründung aus der Wohnanlage ausgezogen, so lässt sich heute ein umgekehrter Trend beobachten.



Private Genossenschaft Jægersborggade

Foto: Britta Tornow

Beteiligung der Genossenschaft am Kvarterløft-Projekt

Seit 1993 ist die Genossenschaft ein wichtiger Kooperationspartner der Kommune im Förderprogramm „Kvarterløft“. Gemeinsam mit den übrigen Eigentümern der Straße sowie der benachbarten Kronborggade, mehrheitlich private Genossenschaften, und dem Stadtteilbüro des Kvarterløft-Projekts Nørrebro Park gründete sie eine Planungsgruppe für ein Verkehrsberuhigungsprojekt in beiden Straßen. Das Projekt kombiniert mehrere Zielsetzungen: Mit der Umgestaltung des Straßenraums sollen die Aufenthaltsqualitäten erhöht, die Pkw- und Fahrradstellplätze neu organisiert und eine Verkehrsberuhigung erreicht werden. Auch die zwei Verbindungspassagen zwischen den beiden Straßen werden einbezogen und an ihren Einmündungen mit Plätzen neu gestaltet. Ein einheitliches Gestaltungskonzept für die Möblierung des Straßenraums und die Begrünung der Fassaden bindet zusammen mit einer „Erlebnisspur“ für Kinder (z. B. Skulpturen von Fabelwesen) beide Straßen architektonisch zusammen. Auf diese Weise wird eine übergeordnete attraktive fußläufige Verbindung zwischen zwei Stadtteilparks geschaffen.

Das Projekt verknüpft die Interessen der Genossenschaft erfolgreich mit den kommunalen Planungszielen. Für die Bewohner der Genossenschaft verbessert sich – angesichts der engen und dunklen Hinterhöfe – die Nutzungsqualität ihres Wohnumfelds. Die Stadt setzt mit diesem Projekt auf privaten Flächen einen Baustein des Freiraumkonzepts für den Stadtteil um. Die Finanzierung der Maßnahme wird mit Mit-

teln aus dem Kvarterløft-Programm und aus einem kommunalen Fördertopf für kurzfristig angelegte Stadterneuerungsprojekte („bypulje“) gefördert.

Neue Geschäfte und Betriebe

Die Revitalisierung der Souterrain-Zone ist ein weiteres Projekt der Genossenschaft, das positive Auswirkungen auf das Quartier hat. Alle Gebäude in der Jægersborggade hatten ursprünglich kleine Geschäfte im Souterrain, so dass die Straße einst ein vielfältiges Angebot an Händlern und Handwerkern aufwies. Zum Zeitpunkt der Gründung der Genossenschaft hatten diese Räume bereits lange Zeit leer gestanden und waren aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands nur noch eingeschränkt nutzbar. Die Instandsetzung und Nutzung der Souterrain-Zone war von Anfang an ein wichtiges Ziel der Genossenschaft. Seit mehreren Jahren saniert die Genossenschaft kontinuierlich die Geschäftsräume und stattet sie mit den notwendigen sanitären und technischen Installationen aus. Zur Durchführung der baulichen Maßnahmen und Vermietung der rund 60 Räume stellte sie einen „Kellerkoordinator“ an. Alle Betriebe sind in einem für die Straße neu gegründeten Gewerbeverein organisiert, der gemeinsame Aktivitäten wie Werbung und Straßenfeste entwickelt und mit dem Gewerbeverein des Stadtteils kooperiert. Der Erfolg dieses Projekts: Die Jægersborggade beherbergt heute mehr als 30 Geschäfte, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, und aufgrund der starken Nachfrage kommen monatlich zuzeit durchschnittlich zwei neue hinzu.

10 Fazit und Ausblick

Der Beitrag der dänischen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften für die Quartiersentwicklung ist in erster Linie in der Förderung einer Wohnkultur zu sehen, die von Nachbarschaft und Gemeinschaftsinn geprägt ist. Über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten konnte sich zudem ein System von lokalen Mietervertretungen etablieren, das vielfältige gemeinschaftliche Aktivitäten in den Quartieren trägt. Gerade

in den sozial belasteten Wohnquartieren erweisen sich die Genossenschaften mit ihren dezentralen Organisationsstrukturen – in Kombination mit professionellen großen Verwaltungsgesellschaften – als wichtige Kooperationspartner bei der Umsetzung stabilisierender Maßnahmen in den Quartieren.

Die mit dem Regierungswechsel 2001 eingeleitete Liberalisierung der Wohnungspolitik könnte sich jedoch langfristig negativ auf die Selbstverwaltungsstrukturen in den Quartieren auswirken: Die konservativ-liberale Regierung führte erstmals – zunächst als Modellversuch – die Möglichkeit der Privatisierung von gemeinnützigen Wohnungen ein. Die damit einhergehende Zersplitterung der Eigentumsverhältnisse in den Wohngebieten könnte auf Dauer Identifikation und Engagement der Bewohner für ihr Quartier beeinträchtigen. Kommunen und Wohnungsverbände befürchten außerdem, sozial schwache Bevölkerungsgruppen nicht mehr ausreichend mit Wohnraum versorgen zu können.

Auch die Rolle der privaten Genossenschaften auf dem Wohnungsmarkt hat sich im Zuge der neuen Wohnungspolitik verändert. Die Abschaffung der öffentlichen Förderung für neue Genossenschaftswohnungen und die Einführung der Möglichkeit, Genossenschaftsanteile mit Hypotheken zu belasten, sind zwei bereits eingeführte Neuregelungen aus einem Bündel an Vorschlägen, die private Genossenschaftswohnungen den Eigentumswohnungen angleichen sollen. Angesichts eines explosionsartigen Anstiegs der Immobilienpreise vor allem in der Metropolregion Kopenhagen sind auch die Preise für Genossenschaftswohnungen in die Höhe geschossen und immer mehr Genossenschaften wechseln von der öffentlichen zur privaten, eher marktorientierten Bewertung ihrer Immobilie.

Die Mehrheit stellen jedoch noch immer die Genossenschaften, die nach wie vor den Genossenschaftsgedanken leben: als Wohnform mit einer basisdemokratischen Entscheidungsstruktur, guter Nachbarschaft und niedrigem Mietniveau.