

Grenzenloses Europa

ABF Aarhusgaarden – eine private Wohnungsgenossenschaft in Aarhus

Dänemark hat eine lange Tradition sozialen und gemeinschaftsorientierten Wohnungsbaus. Eine wichtige Rolle spielen dabei seit fast 100 Jahren gemeinnützige und private Wohnungsgenossenschaften. Den privaten Genossenschaften gehören vor allem Häuser in innerstädtischen Quartieren. Eins davon ist Aarhusgaarden, eine architektonische Perle aus den 1930er Jahren in Dänemarks zweitgrößter Stadt Aarhus.



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Aarhus, Kulturhauptstadt 2017, ist eine Stadt im Wandel, mit einer eindrucksvollen Skyline aus zukunftsweisender Architektur, aber auch sehenswerten Gebäuden aus dem 20. Jahrhundert. Im Zentrum der jütländischen Metropole – direkt an einer Fußgängerzone – befindet sich Aarhusgaar-

den. Das expressiv-funktionalistische Eckgebäude wurde 1935 von dem Architekten Alfred Skjøt-Pedersen entworfen. Besonders markant sind die geschwungenen Balkons und der Eckturm, der den Namen des Wohn- und Geschäftsgebäudes trägt. Im Erdgeschoss des bis zu sieben Etagen hohen

Das 1935 erbaute, expressiv-funktionalistische Eckgebäude der privaten Genossenschaft ABF Aarhusgaarden liegt mitten in der Innenstadt von Aarhus



Quelle: Hellum + Haik, Aarhus, Dänemark

und mit Aufzügen ausgestatteten Backsteinbaus befinden sich rund 40 Wohnungen und einige Läden. Dazu gehört der Optikerladen Lindberg, dessen Brillen mittlerweile international bekannt sind. Auch die dänische Königsfamilie gehört zu den Kunden.

Wohnform zwischen Miet- und Eigentumswohnung

Aarhusgaarden wurde Anfang der 1980er Jahre eine private Genossenschaft. Der damalige Eigentümer, eine Versicherungsgesellschaft, wollte das Gebäude verkaufen und musste es zuerst den Mietern zum Kauf anbieten. Nach dänischem Recht sind die Eigentümer von Mietshäusern seit 1976 im Fall eines Verkaufs verpflichtet, den Mietern ein Vorverkaufsrecht einzuräumen. Die Mieter können dies jedoch nur dann wahrnehmen, wenn sie eine private Genossenschaft gründen. Mindestens ein Drittel der Mieter muss dazu in die neu gegründete Bewohnergenossenschaft eingetreten sein. Im Fall von Aarhusgaarden entschieden sich die meisten für eine Genossenschaft und gründeten im Oktober 1983 ABF Aarhusgaarden („Andelsboligforening Aarhusgaarden“).

Das Vorverkaufsrecht für Mieter gilt auch heute noch. Im Laufe der Jahre hat es zu mehreren Tausend Neugründungen, vor allem in den Gründerzeitquartieren von Aarhus und Kopenhagen, geführt. Hier machen die Wohnungen privater Genossenschaften bereits die Hälfte des Bestands aus. Private Genossenschaften sind eine dänische Besonderheit und werden oft als „dritte Wohnform“ zwischen Miet- und Eigentumswohnung bezeichnet. Die Mitglieder besitzen einen Anteil am Vermögen der Genossenschaft und das Nutzungsrecht an ihren Wohnungen. Seitdem Genossenschaftsanteile mit Hypotheken belastet werden können, gleichen sich die privaten Genossenschaftswohnungen allerdings immer mehr den Eigentumswohnungen an.

„Das Haus fürs Leben“

Heute hat Aarhusgaarden 39 Wohnungen. Hinzu kommen eine Wohnung für den Hausmeister, sechs Geschäfte und eine Zahnarztpraxis. Früher gab es 14 Geschäfte; im Laufe der Jahre wurden einige erweitert oder zusammengelegt. Bis auf den Hausmeister sind alle Mieter Mitglieder der Genossenschaft. Die Größe der 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen variiert zwischen 45 und 125 m². Eine kleine Wohnung von 45 bis 55 m² kostet rund 250 bis 350 € Miete, der Genossenschaftsanteil beläuft sich auf 100.000 bis 120.000 €. Für eine große Wohnung von 100 bis 125 m² müssen Mieter rund 500 bis 600 € Mie-



Anfang der 1980er Jahre gründeten die knapp 40 Mietparteien des Gebäudes eine sog. private Genossenschaft, um ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen zu können

„PRIVATE ANDELSBOLIGFORENINGER“ – PRIVATE GENOSSENSCHAFTEN IN DÄNEMARK

Die Wurzeln der privaten Andelsboligforeninger sind in der Genossenschaftsbewegung des 19. und 20. Jahrhunderts zu finden. Größere wohnungspolitische Bedeutung erhielten sie 1976 durch eine Änderung des dänischen Mietrechts. Mietern wurde für den Fall, dass ein privater Eigentümer sein Mietshaus verkaufen will, ein Vorverkaufsrecht eingeräumt.

Es gibt private Genossenschaften, die durch die Übernahme von Mietshäusern in Stadtzentren entstanden sind, und Neubaugenossenschaften, deren Siedlungen sich überwiegend am Stadtrand befinden.

Der Anteil privater Genossenschaften am Gesamtwohnungsbestand beträgt 7,5 % und umfasst 190.000 Wohnungen. Die Interessen der privaten Wohnungsgenossenschaften vertritt der gemeinnützige Verband „Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation“ (ABF) in Kopenhagen.

te bezahlen; der Genossenschaftsanteil beträgt 240.000 bis 300.000 €. Langjährige Bewohner berichten, dass im Haus u. a. Studenten, Familien mit Kindern, Angestellte im Öffentlichen Dienst, Rechtsanwälte, Ärzte und Senioren leben. Viele hätten hier fast ihr ganzes Erwachsenenleben verbracht, seien als Studenten in eine kleine Wohnung gezogen und später als Familie in eine größere. Offensichtlich gelingt es der Genossenschaft, ihre Mitglieder und Bewohner langfristig zu binden.

Sozial benachteiligte Mieter leben nicht in diesen Genossenschaftswohnungen. Allgemein verfügen die Mitglieder privater Genossenschaften auch eher über durchschnittliche Einkommen.

Engagement bei der Gebäudesanierung

Aarhusgaarden steht nicht unter Denkmalschutz, gilt aber als erhaltenswertes Gebäude. Ohne Erlaubnis der Kommune Aarhus dürfen beispielsweise keine Veränderungen an der Fassade durchgeführt werden. Diese Fassade hat die Genossenschaft innerhalb der letzten zehn Jahre komplett saniert und dabei alle Fenster

gegen zweifach verglaste Lärmschutzfenster ausgetauscht. Die gelungene Sanierung wurde mit dem Architekturpreis der Stadt Aarhus ausgezeichnet und kostete umgerechnet rund 1,2 Mio. €. Die Genossenschaft finanzierte die Arbeiten durch eine kleine Mieterhöhung und ein Bankdarlehen. Zuständig für die Sanierung war eine Arbeitsgruppe, der Vertreter des Vorstands, der Geschäftsleute und Mieter angehörten. Diese suchte den Architekten, die Fensterfirma und Handwerker aus.

Die Koordination der Arbeiten und den Kontakt zum zuständigen Architekten der Stadt Aarhus übertrug sie einer kleinen Firma. Die Zusammenarbeit mit dieser Firma sei schwierig gewesen, meint ein langjähriger Mieter. Aber man habe alles überstanden und jetzt eine sehr schöne Fassade. Derzeit ist die Genossenschaft damit beschäftigt, die Wasserleitungen zu erneuern. Bei einem Haus dieses Baujahrs gibt es eben immer etwas zu tun. ■



Weitere Informationen:
www.aarhusgaarden.dk