



Zur Entwicklung gemeinschaftlichen Wohnens in Dänemark

Werkstattbericht Nr. 7

Verfasserin: Britta Tornow

Kiel: Dezember 2017



Das diesem Bericht zugrundeliegende Vorhaben wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen (FKZ 01UT1417A-C) gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autoren.

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Gemeinschaftliches Wohnen	5
2.1	Tradition für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen.....	5
2.2	Stellenwert und Struktur des gemeinnützigen Wohnungssektors.....	7
2.3	Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen.....	9
3	Bofællesskaber – Gemeinschaftswohnprojekte	15
3.1	Entstehungsbedingungen	15
3.2	Merkmale der Bofællesskaber	16
3.3	Träger und Rechtsformen: Eigentum, private Bewohnergenossenschaft, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft.....	17
4	Seniorbofællesskaber – Seniorenwohnprojekte	18
4.1	Entwicklung der Seniorbofællesskaber	18
4.2	Motive in ein Seniorenwohnprojekt zu ziehen	21
4.3	Merkmale der Seniorbofællesskaber	21
5	Umsetzungsbedingungen für Seniorbofællesskaber	23
5.1	Rechts- und Trägerformen.....	23
5.1.1	Wohnungsbaugesellschaften als Träger	23
5.1.2	Private Bewohnergenossenschaft als Rechtsform	28
5.2	Projektentwicklung und Beratungsnetzwerk.....	31
5.2.1	Staatlich unterstützte Projektentwicklung – Boligtrivsel i Centrum (BiC).....	32
5.2.2	Private Projektentwickler	35
5.2.3	Zivilgesellschaftliche Angebote	35
5.3	Förderung durch Kommunen.....	36

6	Zusammenfassung	38
6.1	Bofællesskaber und Seniorbofællesskaber als eigenständiger Typus gemeinschaftlichen Wohnens.....	38
6.2	Tradition für gemeinschaftsorientierten und genossenschaftlichen Wohnungsbau.....	39
6.3	Ein starker gemeinnütziger Wohnungssektor.....	40
6.4	Standardisierung und Normalisierung: Seniorbofællesskaber als „normales“ Geschäftsfeld	41
6.5	Private Bewohnergenossenschaften mit (zeitweiliger) staatlicher Förderung	41
6.6	Staatlich unterstützte Modellentwicklung - Boligtrivsel i Centrum (BiC).....	42
6.7	Unterstützung durch die Kommunen.....	42
7	Literatur.....	43

1 Einleitung

Dänemark gilt als Pionierland der Wohnprojekte. Mit den *Bofællesskaber* (Gemeinschaftswohnprojekten) entwickelte sich seit Anfang der 1970er Jahre ein eigenständiger Typus gemeinschaftlichen Wohnens. Somit gibt es in Dänemark bereits eine Tradition für gemeinschaftsorientierten Wohnungsbau.

Die Expertise zu den Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Dänemark, die auch Bezüge zu Deutschland herstellt, soll Hinweise auf wichtige Bedingungen darstellen, die für eine Verbreitung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Deutschland ebenfalls von Bedeutung sein können.

Im ersten Teil beschreibt sie die Tradition gemeinschaftlichen Wohnens in Dänemark und die Hintergründe zur Entstehung der *Bofællesskaber*. Im zweiten Teil werden die *Bofællesskaber* mit ihren baulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Merkmalen dargestellt. Der dritte vertiefende Teil analysiert die förderlichen und die hinderlichen Rahmenbedingungen für die Entstehung und Verbreitung der *Seniorbofællesskaber* (Seniorenwohnprojekte).

Die Studie beruht auf einer intensiven Literaturrecherche, bei der Forschungsarbeiten und Veröffentlichungen dänischer Forschungsinstitute ausgewertet wurden. Sie wurde ergänzt durch Veröffentlichungen der Wohnungswirtschaft. Als weitere Quelle wurde das Internet genutzt, dabei wurden Websites von Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften ausgewertet sowie Protokolle der Planungstreffen von *Seniorbofællesskaber*, die im Umsetzungsprozess sind.

Die vertiefende Untersuchung zu den *Seniorbofællesskaber* wurde durch Interviews mit dänischen Fachleuten ergänzt¹. Im März/April 2017 wurden drei Expertengespräche geführt, die Interviewpartner waren:

1. Ulla Lunding Olsen: Sie ist Direktorin der Wohnungsbaugesellschaft OK-Fonden, frühere Mitarbeiterin der Organisation Boligtrivsel i Centrum (BiC), welche das heute sehr verbreitete Modell zur Etablierung von *Seniorbofællesskaber* entwickelt hat. Ulla Lunding Olsen begleitet heute Seniorenwohnprojekte bei der Wohnungsbaugesellschaft OK-Fonden.
2. Max Pedersen: Er ist Anthropologe und Autor von mehreren Büchern über *Seniorbofællesskaber*. Früher war er Mitarbeiter beim staatlichen Bauforschungsinstitut, auch bei BiC. Max Pedersen hat eine umfassende Untersuchung zum Alltagsleben in Seniorenwohnprojekten durchgeführt (Pedersen 2013). Sie basiert auf zwei Umfragen bei Bewohnern und Vorständen sowie Interviews von Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen und Architekten. Heute betreibt er eine ehrenamtliche Beratungsstelle für Seniorenwohnprojekte und eine Website für Interessenten.

¹ Soweit die Interviews die unabhängig davon erlangten Rechercheergebnisse bestätigten und keine gesonderten Informationen lieferten, wurde auf explizite Verweise im Text verzichtet.

3. Ulrik Falk Sørensen: Er wohnt in einem Seniorbofællesskab, ist dort im Vorstand und als Mietervertreter im Vorstand der Wohnungsbaugesellschaft 3B, außerdem kommunalpolitisch tätig in der Kommune Ballerup, die mehrere Seniorbofællesskaber gebaut hat und zur Zeit vier Projekte in Planung hat. Ballerup hat 2014 eine Untersuchung zu den Wohnverhältnissen in den Seniorbofællesskaber durchgeführt.

2 Gemeinschaftliches Wohnen

2.1 Tradition für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

Dänemark hat eine lange Tradition für sozialen und gemeinschaftsorientierten Wohnungsbau zu verzeichnen. Philanthropische Vereine aus dem Bürgertum, die Genossenschaftsbewegung und die Arbeiterbewegung mit ihrer engen Verbindung zu Gewerkschaften und Sozialdemokratie machen zusammen die Wurzeln gemeinschaftsorientierten Wohnungsbaus aus, die bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückreichen. Unter dem Einfluss von philanthropischem Gedankengut aus England baute ein Kopenhagener Ärzteverein 1854 die erste Siedlung mit Gemeinschaftseinrichtungen, um die Wohnverhältnisse und den Gesundheitszustand der armen Bevölkerung zu verbessern. Anlass war eine Choleraepidemie, die im Jahr 1853 viele Kopenhagener das Leben gekostet hatte. Zu *Lægeforeninges Boliger*, im Volksmund *Brumleby* genannt, gehörten Washhäuser und ein großes Gemeinschaftshaus, in dem auch die Konsumgenossenschaft der Bewohner tagte.



Abb. 1: Brumleby (Kopenhagen), erste Siedlung mit Gemeinschaftseinrichtungen, gebaut 1854

Zeitgleich mit dem Wirken der philanthropisch motivierten Vereine entstanden in der Kopenhagener Arbeiterschaft Bauvereine mit dem Ziel, in gemeinschaftlicher Selbsthilfe Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen. Der erste Bauverein wurde 1865 von den Werftarbeitern gegründet. Dabei handelte es sich in erster Linie um Reihenhäuser ohne Gemeinschaftseinrichtungen, die später privatisiert wurden.



Abb. 2: Kartoffelrækkerne (Kopenhagen), 1865 gebaut vom Bauverein der Werftarbeiter

Parallel zur Arbeiterbewegung in den Städten entwickelte sich die Genossenschaftsbewegung auf dem Land: Bauern gründeten landesweit Genossenschaftsmeiereien und -schlachtereien. Die dänische Genossenschaftsbewegung hatte zunächst nicht die Wohnungsfrage im Fokus, die in den Städten eine große Rolle spielte. Es gab jedoch Berührungspunkte: Konsumgenossenschaften fanden schnell Einzug in den sozialen Wohnungsbau der Großstädte. Noch heute sind in der dänischen Gesellschaft starke Bezüge zur historischen Genossenschaftsbewegung spürbar. Genossenschaftliches Gedankengut ist tief in der Bevölkerung verankert und genossenschaftliche Organisationsformen sind immer noch lebendig.

Die besondere Wertschätzung von Gemeinschaft prägt auch die dänische Volkshochschulbewegung (*højskolebevægelse*). Der dänische Theologe und Philosoph N.F.S. Grundtvig hatte Mitte des 19. Jahrhunderts die Gründung zahlreicher Volkshochschulen initiiert, dort konnte sich die Landbevölkerung gemeinsam kulturell bilden und genossenschaftliche Organisationsformen entwickeln. Einen kürzeren oder längeren Aufenthalt auf einer der knapp 70 *Højskoler* – ein Stück gemeinschaftlichen Lebens auf Zeit – erleben auch heute noch viele Dänen als wichtige Erfahrung und Bereicherung ihres Lebens.

2.2 Stellenwert und Struktur des gemeinnützigen Wohnungssektors

Anfang des 20. Jahrhunderts breitete sich die Genossenschaftsbewegung auch in den Städten aus. Aus den Bauvereinen, die auf Selbsthilfe ihrer Mitglieder basierten, gingen die Wohnungsgenossenschaften hervor. 1912 gründeten Gewerkschaftsmitglieder die erste Wohnungsgenossenschaft (AAB), um gemeinnützige Wohnungen für Arbeiter zu bauen. Mit dem Gesetz zur öffentlichen Wohnungsbauförderung wurde 1933 der soziale Wohnungsbau eingeführt.

Nach dem Ersten und Zweiten Weltkrieg führten Wohnungsnot und staatliche Förderprogramme dazu, dass – bis in die 1960er Jahre – zahlreiche neue Wohnungsbaugesellschaften gegründet wurden. Der gemeinnützige Sektor spielt auch heute noch eine große Rolle auf dem Wohnungsmarkt, er nimmt einen Anteil von 20 % des gesamten Wohnungsbestandes ein². Die Wohnungsbaugesellschaften unter kommunaler Aufsicht stellen die Mehrheit, 40 % sind Wohnungsgenossenschaften, dazu gibt es eine kleine Anzahl von Garantiegesellschaften. Zusammen sind diese drei Gesellschaftsformen alleinige Träger des sozialen Wohnungsbaus. Sie unterliegen dem Gesetz für gemeinnützige Wohnungen (*lov om almene boliger*) und damit einheitlichen Regeln für Finanzierung, Betrieb und Mietermitbestimmung. Seit 1975 und 1984 schrittweise die demokratischen Strukturen der Genossenschaften auf alle drei Typen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen übertragen wurden, gibt es nur noch geringfügige formale Unterschiede zwischen den verschiedenen Gesellschaftsformen (vgl. unten: Weit reichende Mitbestimmung der Mieter).

Der gemeinnützige Wohnungssektor setzt sich aus 760 Wohnungsunternehmen mit 7.400 Abteilungen zusammen, die insgesamt 500.000 Wohnungen verwalten. Es handelt sich also um eine recht dezentralisierte Struktur mit vielen kleineren Unternehmen. Ein Teil der lokalen Wohnungsunternehmen wird von landesweit agierenden Verwaltungsgesellschaften betreut. Dänische Wohnungsbaugesellschaften arbeiten auf Non-profit-Basis und bauen ausschließlich Sozialwohnungen, die nicht im Nachhinein privatisiert werden dürfen. Anders als in Deutschland stehen Sozialwohnungen in Dänemark grundsätzlich allen Einkommensgruppen zur Verfügung. Sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen werden jedoch bei der Wohnungsvergabe bevorzugt und die Kommunen können ein Belegungsrecht auf 25 % des gemeinnützigen Wohnungsbestandes ausüben. Außerdem bauen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Wohnungen für bestimmte Zielgruppen – Jugendliche, Senioren und Behinderte. Diese Wohnungen werden in der Regel in die Siedlungen integriert. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind seit vielen Jahren nahezu die alleinigen Träger von Seniorenwohnungen und eng mit der kommunalen Seniorenpolitik verbunden. In Dänemark investieren private Investoren vor allem

² 51 % Eigentumswohnungen, 8 % private Genossenschaftswohnungen, ca. 21 % private Mietwohnungen.

in den Bau von Eigentumswohnungen, es gibt jedoch eine Reihe von Pensionskassen, die Mietwohnungen ohne öffentliche Förderung bauen. Diese spielten für das Entstehen von Wohnprojekten bisher aber keine Rolle.

Trotz der Ausrichtung auf breite Schichten der Bevölkerung dient der gemeinnützige Wohnungsbau heute zunehmend der Wohnraumversorgung sozial und ökonomisch benachteiligter Bevölkerungsgruppen. Der Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaften wird aber auch von höheren Einkommensgruppen nachgefragt. Dies gilt vor allem für architektonisch hochwertige Wohnanlagen – Wohnungsbaugesellschaften spielen traditionell eine Vorreiterrolle im innovativen Wohnungsbau. Aber auch die sozialen Qualitäten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ziehen bestimmte Bevölkerungsgruppen an, die ein Interesse an Mitbestimmung, Nachbarschaft und Gemeinschaftseinrichtungen haben.

Weit reichende Mitbestimmung der Mieter

Ein Alleinstellungsmerkmal der dänischen Wohnungsbaugesellschaften ist die „Bewohnerdemokratie“ (*beboerdemokrati*). Dieser Begriff bezeichnet die Mitbestimmungsrechte der Mieter gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Bereits im Wohnungsbaugesetz von 1958 wurde Mietern das Recht eingeräumt, Vertreter in den Aufsichtsrat zu wählen, diese hatten jedoch zunächst nur beratende Funktion. Als die politische Debatte Ende der 1960er Jahre forderte, Dezentralisierung und Mitbestimmung auf alle Ebenen der Gesellschaft auszuweiten, formulierte der Mieterverband die Forderung nach Mietermitbestimmung. Zeitgleich hatte sich auch der gemeinnützige Wohnungssektor das Thema Bewohnerdemokratie auf seine Fahnen geschrieben, denn in den vergangenen Jahren war der Abstand zwischen Unternehmensleitung und Bewohnern immer größer geworden, was sich besonders in den Großsiedlungen der 1960er Jahre negativ bemerkbar machte. Hohe Isolation, eine zunehmende Konzentration sozialer Problemlagen, hohe Fluktuation und Wohnungsleerstände prägten das soziale Klima in den neuen Wohngebieten am Stadtrand. Gerade in den Großsiedlungen hatten die Mietervertretungen aufgrund der Größe der Abteilungen oft nicht genug Rückhalt in der Mieterschaft. Diese Probleme führten zu einer Rückbesinnung auf traditionelle genossenschaftliche Werte bei den Gesellschaften.

1970 schloss der Verband der Wohnungsbaugesellschaften (*Boligselskabernes Landsforening/BL*) mit dem Mieterverband einen Vertrag über Mietermitbestimmung und gab Anleitungen für die Praxis der Mitbestimmung heraus. Die Mieter einer Siedlung konnten von nun an eine Vertretung wählen, die über bauliche Maßnahmen und Gemeinschaftseinrichtungen entscheiden konnte. Hiermit war die formalisierte Mietervertretung auf Abteilungsebene eingeführt, die schließlich im Wohnungsbaugesetz von 1975 verankert wurde. Damit war die Entwicklung der Bewohnerdemokratie jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Novelle des Gesetzes von 1984 erweiterte nochmals die Mieterrechte und dehnte sie auch auf Unternehmensebene aus. Seitdem können Mietervertreter die Mehrheit im Aufsichtsrat stellen. Damit erweiterte sich der

Mieterinfluss auch auf die programmatische Ausrichtung der Unternehmen. Ziel der Novelle war – vor dem Hintergrund wachsender sozialer Probleme in Großsiedlungen – die Identifikation und Verantwortung der Mieter für ihr Wohngebiet zu stärken.

Die rechtlichen Regelungen der Bewohnerdemokratie gelten für jede Abteilung (*afdeling*) einer Wohnungsbaugesellschaft oder -Genossenschaft, unabhängig von deren Größe. Alle zu einem Wohnungsunternehmen gehörenden Abteilungen sind als wirtschaftliche eigenständige Einheiten organisiert. Eine Abteilung umfasst in der Regel alle Wohnungen eines im Zusammenhang gebauten Wohngebiets oder einer Siedlung. Abteilungen variieren stark in der Größe und können zwischen 15 und 1.000 Wohnungen umfassen. Die Mieterschaft einer Abteilung wählt auf der jährlich stattfindenden Mieterversammlung eine eigene Mietervertretung. Die Mieterversammlung trifft außerdem alle wesentlichen Entscheidungen für ihre Abteilung. Dies umfasst bauliche Maßnahmen und die damit verbundene Finanzierung bzw. Mieterhöhung genauso wie die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Auch der jährliche Etat muss von der Mieterversammlung genehmigt werden. Die Entscheidungsgrundlagen werden durch die professionelle Verwaltung des Wohnungsunternehmens in Zusammenarbeit mit der Mietervertretung vorbereitet. Dänische Mieter haben also weitreichende Mitbestimmungsrechte für ihr Wohngebiet, tragen aber auch mehr Verantwortung. Dies betrifft die ökonomische Situation ihrer Abteilung insgesamt und verpflichtet sie, wirtschaftlich tragfähige Entscheidungen zu treffen.

Gewählte Mietervertretungen gibt es also in allen Abteilungen eines Wohnungsunternehmens. Sie nehmen ihre Rechte jedoch in unterschiedlichem Ausmaß in Anspruch, abhängig von ihrem Engagement und dem Kommunikationsklima innerhalb des Unternehmens. In kleineren Wohnanlagen beteiligen sich die Bewohner oft stärker als in großen Siedlungen, wo der Abstand zwischen Bewohnern und Mietervertretung größer ist.

Dänische Wohnungsunternehmen verfügen also über jahrzehntelange Erfahrungen und Routine im Umgang mit Mieterinteressen. Wie alle Mieter bei einer Wohnungsgesellschaft haben auch Wohnprojekte per Gesetz weitgehende Selbstverwaltungsrechte. Sie können über Investitionen entscheiden und Regelungen zur Nutzung ihres Wohnumfeldes und ihrer Gemeinschaftseinrichtungen treffen. Die Wohnungsvermietung liegt zwar grundsätzlich in der Verantwortung des Unternehmens. Wohnprojekte treffen jedoch in der Regel eine Sondervereinbarung mit dem Vermieter und führen – im Gegensatz zu gewöhnlichen Wohnanlagen – die Warteliste für neue Mieter selbst.

2.3 Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen

Gemeinschaft war immer wieder ein Thema im reformorientierten sozialen Wohnungsbau. In den 1930er Jahren entwickelte sich in Skandinavien und Russland die Idee der Kollektivhäuser vor dem Hintergrund von Funktionalismus und Frauenbefreiung. Dem wachsenden Wunsch der Frauen nach Berufstätigkeit sollte die professionelle kollektive Organisation der Hausarbeit ent-

gegenkommen. In Dänemark wurden in dieser Periode zwei Kollektivhäuser gebaut, vier weitere kollektive Wohnanlagen folgten in den 1950er Jahren. Obwohl fortschrittliche Architekten und Wohnungsbaugesellschaften kollektive Wohnformen sehr propagierten, blieben die Kollektivhäuser eine Nische auf dem Wohnungsmarkt. Angesichts der in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts vorherrschenden Wohnungsknappheit setzten Wohnungspolitik und Kommunen ihre Prioritäten in der Wohnungsversorgung der breiten Masse und in der Verbesserung des Wohnungsstandards.

Nur ein Kollektivhaus wird heute noch weitgehend auf der Basis des ursprünglichen Konzeptes betrieben: Das Kollektivhaus *Høje Søborg* wurde 1951 von der Wohnungsbaugesellschaft DAB gebaut. Es ist mit Küche und Speisesaal, Kindergarten, Freizeiträumen und Concierge sowie einem Lebensmittelgeschäft und einer Gästewohnung ausgestattet. *Høje Søborg* war ganz auf die Entlastung berufstätiger Mütter und Alleinerziehender ausgerichtet, erwies sich aber auch für alleinstehende berufstätige Frauen und für ältere Menschen als attraktiv. Die Bewohner können noch heute die gleichen Angebote in Anspruch nehmen – wenn auch in etwas reduzierter Form. Sie verpflichten sich – in einem festgelegten Mindestumfang – zur Teilnahme am gemeinsamen Essen im Restaurant. Serviceangebote und Hobbyräume werden immer noch nachgefragt. Stand in der ursprünglichen Idee der Kollektivhäuser der Servicegedanke im Vordergrund, so wird heute – von den vorwiegend älteren Bewohnern – auch die gute Nachbarschaft als vorrangige Qualität gesehen.



Abb. 3: Kollektivhus Høje Søborg in Søborg

DAB entwickelte die Idee des Kollektivhauses in größerem Maßstab weiter und baute 1951-53 *Carlsro*, eine Kollektivsiedlung mit 800 Wohnungen, Geschäften, Gemeinschaftshaus, Kindergarten und Hort. Diese Serviceangebote funktionieren jedoch heute nicht mehr wie ursprünglich geplant. Mehrere Gründe werden dafür gesehen: ein später errichtetes Einkaufszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft stellt eine zu starke Konkurrenz dar. Außerdem ist die Kollektivsiedlung zu groß, um ein Gemeinschaftsgefühl der Bewohner untereinander entstehen zu lassen (Nygaard 1984, S. 63). In den 1960er Jahren wurden keine weiteren Kollektivhäuser gebaut.

Inzwischen war die kommunale Infrastruktur weiter ausgebaut und viele Wohngebiete waren mit Einkaufszentren versorgt worden. Haus- bzw. siedlungsinterne Angebote waren nicht mehr konkurrenzfähig. Auch passten die Kollektivhäuser nicht zu den gesellschaftlichen Leitbildern der 1960er Jahre, Privatisierung und Individualisierung. Diese gingen in Dänemark mit einem „Einfamilienhausboom“ einher, bedingt auch durch den steigenden Wohlstand in der Bevölkerung. Die Idee der Kollektivhäuser wurde dennoch bis heute weitergeführt – jedoch ausschließlich mit der Zielgruppe alte und behinderte Menschen. Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige baute mehrere Servicehäuser für diese Zielgruppen mit Restaurants und zahlreichen Serviceangeboten.

Auf die Studenten- und Umweltbewegung, die Ende der 1960er Jahre kollektive Wohnformen für sich propagierte, übten die Kollektivhäuser keine Anziehungskraft aus. Großmaßstäbliche und industrielle Bauweise und professioneller Service passten nicht zu den Idealen einer Graswurzelbewegung, bei der das gemeinsame Planen, Bauen und Wohnen im Vordergrund stand. In dieser Zeit entstanden in Dänemark zahlreiche Wohnexperimente, bei denen das gemeinschaftliche Wohnen eine zentrale Rolle spielte. Prominentestes Beispiel der Suche nach alternativen, kollektiven Lebensformen ist der „Freistaat“ *Christiania*, ein ehemaliges Kasernengelände südlich der Kopenhagener Innenstadt. Es wird seit seiner Besetzung im Jahr 1971 zum alternativen Wohnen und Arbeiten genutzt, zahlreiche experimentelle Häuser sind im Selbstbau entstanden. In der dänischen Provinz, im äußersten Nordjütland, experimentierte das *Thylejr* mit alternativen Lebensformen in Form eines Festivals, aus dem mit den Jahren eine ökologische Dorfgemeinschaft entstand. Auch vom *Thylejr* gingen viele Impulse für neue Wohn- und Lebensformen aus: Vor allem im ländlichen Raum gründeten sich Kommunen und Kollektive, oft mit dem Ziel, Wohnen und Arbeiten zu verbinden und ökologisch zu leben. Das Gut *Svanholm* auf Seeland, das ökologische Landwirtschaft betreibt, ist ein bis heute erfolgreiches Produktionskollektiv aus jener Zeit.



Abb. 4: Freistaat Christiania in Kopenhagen

Wohnexperimente beschränkten sich in Dänemark nicht auf die „Aussteiger“. Auch in der Fachwelt, bei Wohnungsbaugesellschaften und Architekten wuchs Anfang der 1970er Jahre das Interesse für alternative, gemeinschaftliche Wohnformen und Bewohnerbeteiligung. Hintergrund war die zunehmende Kritik an den monofunktionalen, erlebnisarmen Neubaugebieten, die in den 1960er Jahren entstanden waren. Dänemark war neben Schweden Vorreiter in der Montagebauweise. Diese prägte den Wohnungsbau der 1960er Jahre und führte zusammen mit stereotypen städtebaulichen Konzepten und dem vorherrschenden Leitbild der Funktionstrennung zu den „Schlafstädten“, die wir auch aus Deutschland kennen. Anfang der 1970er Jahre wurde eine Erneuerung des Wohnungsbaus gefordert, der einen menschlichen Maßstab berücksichtigt und soziales Leben in den Wohngebieten fördert. In der Folge der kritischen fachlichen Debatte über den Wohnungsbau der 1960er Jahre wurden zwei große Architekturwettbewerbe durchgeführt: Der erste Wettbewerb in Regie des dänischen Architektenverbands forderte 1970 dazu auf, neue Formen des Geschosswohnungsbaus zu entwickeln. Gewonnen wurde dieser Wettbewerb von jungen Architekten, die ihre Erfahrungen aus den Wohnexperimenten des *Thylejr* mitbrachten und mit ihrem Entwurf ihre Ideen von Selbstbau und Selbstorganisation ausdrückten. Ein großer Teil ihres Projektes handelte von Bewohnerbeteiligung und der Organisation der Bewohner in kleinen Gruppen. Ihr Vorschlag eines Rohbaus, der von den Bewohnern selbst ausgebaut werden sollte, erwies sich zwar als zu radikal für die Umsetzung durch eine Wohnungsbaugesellschaft, hatte aber großen Einfluss auf die weitere Debatte.

Ebenfalls großen Einfluss auf den künftigen Wohnungsbau hatte ein Architektenwettbewerb für verdichteten Flachbau, den das staatliche Bauforschungsinstitut (Statens Byggeforskningsinstitut/SBI) gleichzeitig ausgeschrieben hatte. Auch dieser wurde von jungen, politisch ambitionierten Architekten gewonnen. Der preisgekrönte Entwurf spiegelt den Zeitgeist deutlich wider: Das Architekturbüro Vandkunsten lieferte nicht nur innovative bauliche Lösungen, sondern zugleich ein Modell der zukünftigen Gesellschaft – in Form eines Netzes autarker, lokaler Gemeinschaften. Der Wettbewerb mündete in zwei Wohnbebauungen: *Gjesing Nord* bei Esbjerg und *Tinggården* bei Herfølge auf Seeland, das in zwei Bauabschnitten 1977 und 1981 von der Wohnungsbaugesellschaft DAB gebaut wurde. Die 200 Wohnungen von *Tinggården* sind in 12 Wohngruppen aufgeteilt, jede bildet eine Nachbarschaft mit eigenem Gemeinschaftshaus. Nicht alle Vorschläge des siegreichen Entwurfs wurden umgesetzt: Die vorgesehene Partizipation im Planungsprozess litt unter der hohen Fluktuation der Interessenten; die Option eines späteren Selbstausbaus der Wohnungen durch die Bewohner war nicht mit den Regeln des sozialen Wohnungsbaus vereinbar. Dennoch können die Bewohner bei Bedarf ihre Grundrisse verändern, entweder durch Zuschalträume zwischen den Wohnungen oder durch Ausbau einer Empore.



Abb.4: Siedlung Tinggården in Herfølge

Gemeinschaftsräume als Standard im Sozialen Wohnungsbau

Tinggården wird heute als Pioniersiedlung für gemeinschaftliche Wohnprojekte angesehen. *Tinggården* wurde aber auch zum Vorbild für den zukünftigen sozialen Wohnungsbau und zwar in mehrfacher Hinsicht:

- *Tæt-lav* (verdichtet-flach) wurde in den folgenden Jahrzehnten zur vorherrschenden Bauform im Wohnungsbau.
- Größere Siedlungen wurden in dezentrale Wohngruppen gegliedert.
- Die Selbstverwaltung der Mieter wurde gestärkt.
- Die Mehrheit dänischer Neubaugebiete wurde mit Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet.

Die Idee des gemeinschaftsorientierten Wohnens im Sozialen Wohnungsbau wurde in den 1970er Jahren noch von weiteren dänischen Wohnungsbaugesellschaften sehr ambitioniert umgesetzt. Vridsløselille Andelsboligforening (heute BO-Vest) baute südwestlich von Kopenhagen mehrere Wohnquartiere, die mit Gemeinschaftshäusern, Turnhallen, Cafés, Ladenlokalen, Werkstätten und Kindergärten viel Raum für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner bieten. Die Siedlung *Galgebakken* in Albertslund mit 644 Wohnungen basiert auf einem Konzept kleiner Nachbarschaften um Höfe und Gassen. In einer gut ausgestatteten Werkstatt können sich die Mieter Werkzeuge und Gartengeräte ausleihen. Die Bandbreite der Bewohneraktivitäten in *Galgebakken* ist beeindruckend: Cafégruppe, Seniorenkneipe, Gartengruppe, Nähwerkstatt, Boules, Tauschbörse, Lebensmittelverkauf, Chor, Theater, Feste und vieles mehr. Auch *Hyldebjerg* (304 Wohnungen) in Albertslund ist in Wohngruppen gegliedert. Hier teilen sich die Bewohner nicht nur Gemeinschaftsräume, sondern betreiben gemeinsam einen Recyclinghof, halten sich Hühner und bauen Gemüse in großen Gewächshäusern an. Das hohe Enga-

gement bei den Bewohnern hat nicht nachgelassen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass diese Wohngebiete bis heute Menschen ansprechen, die sich für das nachbarschaftliche Wohnen interessieren. Da die Kommunen jedoch auch hier wie im sozialen Wohnungsbau üblich Belegungsrechte für ein Viertel der Wohnungen besitzen (vgl. 2.2), ist dennoch eine soziale Durchmischung gegeben, die die Gemeinschaft manchmal auch herausfordert. Eine so große Vielfalt an Gemeinschaftsräumen findet sich in später entstandenen Wohnsiedlungen allerdings nur noch selten. Ein Gemeinschaftshaus gehört seitdem aber zur Standardausstattung eines Wohngebiets.



Siedlung Tinggården in Herfølge



Siedlung Grønningen in Greve



Stadtteil Egebjerggaard in Ballerup



Siedlung Sandbakken in Aarhus

Abb. 5: Gemeinschaftsräume und –häuser sind im Sozialen Wohnungsbau Standard

3 Bofællesskaber – Gemeinschaftswohnprojekte

3.1 Entstehungsbedingungen

Aus den Wohnexperimenten sowie den Wohn Erfahrungen in Wohngemeinschaften und Studentenwohnheimen gingen Anfang der 1970er Jahre die ersten Bofællesskaber hervor. Damit etablierte sich in Dänemark schon frühzeitig ein eigenständiger Typ gemeinschaftlichen Wohnens. Es handelt sich dabei um Siedlungen mit großzügigen Gemeinschaftseinrichtungen, die von ihren Bewohnern gemeinsam initiiert, geplant und selbstverwaltet werden. Sie sind weitestgehend mit den Wohnprojekten in Deutschland zu vergleichen, unterscheiden sich jedoch in einem wichtigen Punkt: Den Kern des gemeinschaftlichen Wohnens bildet das gemeinsame Kochen und Abendessen, das in vielen Wohnprojekten werktags praktiziert wird. Die Bewohner erstellen das Essen umschichtig in Kochgruppen, so dass die einzelnen Haushalte entlastet werden. Die Häufigkeit der Teilnahme an den gemeinsamen Mahlzeiten ist freiwillig, in vielen Projekten kann man sogar das Essen mit nach Hause nehmen. Eine grundsätzliche Bereitschaft zum gemeinsamen Kochen und Essen ist jedoch Voraussetzung für den Einzug in ein Bofællesskab. Diese Tradition hat sich als Basis für das Gemeinschaftsleben sehr bewährt und ist nach wie vor ein Charakteristikum der dänischen Wohnprojekte.

Das Entstehen der Bofællesskaber und ihre wachsende Verbreitung waren auch in einer veränderten Familiensituation begründet. Seit den 1960er Jahren hatte die Berufstätigkeit der Frauen stark zugenommen³. Dänische Kinder waren entsprechend schon frühzeitig in Kindertageseinrichtungen untergebracht. Vom Leben in der Gemeinschaft erhofften sich die jungen Familien Entlastung bei der Hausarbeit und ein soziales Umfeld für die Kinder. So leben in dänischen Wohnprojekten auch überdurchschnittlich viele Alleinerziehende. Die ersten Bofællesskaber wurden noch kritisch von der Bevölkerung beäugt und mit den Kommunen der 68er Generation gleichgesetzt. Die neue Wohnform nahm aber schnell an Popularität zu. Bereits 1988 veröffentlichte das staatliche Bauforschungsinstitut eine eingehende Untersuchung über 31 Bofællesskaber. Das staatliche Institut unterstützte besonders in den ersten Jahren die Entwicklung dieser neuen Wohnform, indem es Handbücher zur Initiierung und Planung von Projekten herausgab.

Es gibt keine genauen Zahlen über die aktuelle Anzahl der Bofællesskaber. Schätzungen gehen von mehreren Hundert aus⁴. Sie liegen mehrheitlich am Stadtrand oder im ländlichen Raum, vor allem im Umland der Universitätsstädte Kopenhagen, Aarhus, Odense und Roskilde.

³ Heute hat Dänemark mit 71,9% die höchste Quote an erwerbstätigen Frauen in der EU.

⁴ Das Portal unter www.bofaellesskab.dk hat rund 80 Projekte registriert, Ældresagens Portal mehr als 200 Projekte, dies sind jedoch mehrheitlich Seniorenwohnprojekte.

In den neuen attraktiven Wohngebieten in Kopenhagen, an der Hafenfront und in der Ørestad, findet man nur sehr wenige Bofællesskaber, dafür sind hier die Grundstückspreise zu hoch.

3.2 Merkmale der Bofællesskaber

Ein typisches dänisches Wohnprojekt hat zwischen 15 und 25 Wohnungen; die Bandbreite geht von vier bis 80 Wohnungen. In den meisten Fällen handelt es sich um neu gebaute Siedlungen im verdichteten Flachbau. Die Wertschätzung der Gemeinschaft lässt sich schon in Platzierung und Größe der Gemeinschaftshäuser ablesen. Sie liegen meist zentral und umfassen neben einem großen Mehrzweckraum auch eine Großküche sowie weitere Räume wie Werkstätten, Jugendraum, Gästezimmer, Fitnessraum, Bibliothek und Fernsehraum. Eine dazugehörige Waschküche ist Standard, denn auf Waschmaschinen in der eigenen Wohnung verzichten viele Familien, um Platz und Kosten zu sparen. Grünflächen werden gemeinsam genutzt und gepflegt, außerdem gehören zu jeder Wohnung eine private Terrasse oder ein kleiner Garten. Dänische Wohnprojekte legen großen Wert auf gemeinschaftlich nutzbare Räume. Die meisten Wohnprojekte nehmen eine Reduktion der privaten Wohnflächen in Kauf, um mehr Gemeinschaftsflächen zu erhalten. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist die Gemeinschaftsfläche auf 5 % der gesamten Wohnfläche beschränkt, Wohnprojekte verfügen meist über einen deutlich höheren Anteil. In den 1980er Jahren bildete sich ein eigenständiger Gebäudetyp heraus, der die gemeinschaftliche Nutzung auch nach außen sichtbar machte: Die Wohnungen werden von einem glasüberdachten Innenhof oder Wintergarten erschlossen, welcher zugleich als gemeinschaftlicher, wettergeschützter Aufenthaltsbereich dient. Verglaste Erschließungsflächen werden von dänischen Architekten gern gewählt, um zusätzliche Gemeinschaftsflächen zu schaffen, ohne die Kosten übermäßig zu erhöhen. Diese sind auch unter den gegebenen klimatischen Bedingungen von Vorteil.



Abb. 6: Glasüberdachte Erschließungsfläche als Gemeinschaftsraum, Siedlung Skotteparken, Egebjerggaard in Ballerup

Einige Bofællesskaber haben Industriebauten umgenutzt: Beispiele hierfür sind *Jernstøberiet*, ein Wohnprojekt in der ehemaligen Maschinenhalle einer Eisengießerei sowie *Knavstrup teglvaerk*, das in ein Verwaltungsgebäude einer Ziegelei eingezogen ist. Viele Wohnprojekte haben auch ehemalige Bauernhöfe oder Güter gekauft; hier besteht ein Teil der gemeinschaftlichen Aktivitäten in ökologischem Landbau und Tierhaltung.

Die meisten Bofællesskaber verfolgen ökologische Ziele. Sonnenkollektoren, Regenwassernutzung und Gemüsegärten sind in vielen Projekten zu finden. Bei einigen ist die Ökologie das tragende Element der Gemeinschaft. Dies ist besonders ausgeprägt bei ökologischen Dorfgemeinschaften wie *Økologisk Landsbysamfund* in Torup bei Hundested, *Hjortshøj* bei Aarhus und dem oben genannten *Thylejr*, die auch mit ökologischen Baumaterialien, neuen Gebäudetypen und Selbstbau experimentieren. Bemerkenswert ist, dass mehrere ökologisch besonders ambitionierte Projekte von Wohnungsbaugesellschaften gebaut wurden: *Bo 90* in Kopenhagen, *Tubberupvænge* in Herlev und *Ramshusene* auf Bornholm.

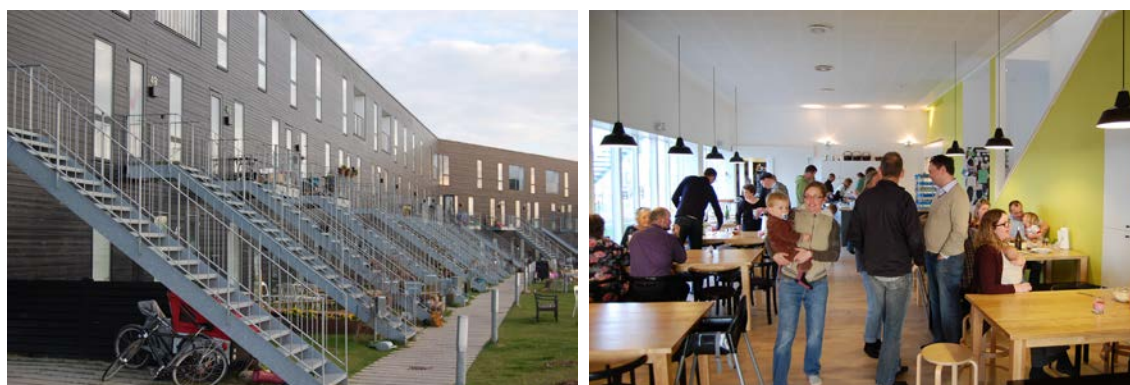


Abb. 7: Bofællesskab Lange Eng in Albertslund

3.3 Träger und Rechtsformen: Eigentum, private Bewohnergenossenschaft, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft

Wie in Deutschland leben auch in dänischen Wohnprojekten überwiegend Familien aus der Mittelschicht, viele Bewohner kommen aus sozialen und pädagogischen Berufen. In den 1970er Jahren waren Bofællesskaber als Eigentumswohnungen zunächst den gut verdienenden Bevölkerungsgruppen vorbehalten. Nur ganz vereinzelt waren die Bauherren Wohnungsbaugesellschaften und ermöglichten damit auch anderen Einkommensgruppen gemeinschaftliches Wohnen (*Bondebjerg* in Odense ist neben *Tinggaarden* ein solches Beispiel). 1981 führte das Wohnungsbauministerium die öffentliche Neubauförderung von privaten Genossenschaftswohnungen ein. Die meisten Wohngruppeninitiativen gründeten fortan Bewohnergenossenschaften (*private andelsboligforeninger*) als „dritten Weg“ zwischen dem Wohnen im Eigentum und zur

Miete. Die Förderung, verbunden mit einer Obergrenze für Baukosten und Wohnflächen, erleichterte die Mischung unterschiedlicher Einkommenssituationen im jeweiligen Wohnprojekt. Als großer Vorteil für die Umsetzung von Projekten erweist sich, dass einige dänische Banken (die im geförderten Wohnungsbau für die Kreditvergabe zuständig sind) sich schon frühzeitig auf die Finanzierung genossenschaftlicher Bauprojekte spezialisiert haben. Auch aufgrund ihrer demokratischen Entscheidungsstruktur und ihrer Selbstverwaltung ist die Rechtsform der Genossenschaft bei Wohnprojekten sehr verbreitet. Im Jahr 2004 wurde jedoch die öffentliche Förderung der Genossenschaftswohnungen eingestellt, nachdem die rechts-liberale Regierung eine Liberalisierung der Wohnungspolitik eingeleitet hatte (vgl. 5.1.2). Dennoch ist heute die Mehrheit der dänischen Wohnprojekte als private Bewohnergenossenschaft organisiert.

4 Seniorbofællesskaber – Seniorenwohnprojekte

4.1 Entwicklung der Seniorbofællesskaber

Lange Zeit standen die Bofællesskaber vor allem für familienorientiertes gemeinschaftliches Wohnen. 1987 entstand das erste Wohnprojekt, das sich ausschließlich an ältere Menschen richtete. *Seniorbofællesskabet Midgaarden* wurde von einer Gruppe älterer Frauen in Kopenhagen gegründet, die der Einsamkeit alter, allein lebender Menschen eine alternative Wohnform entgegensetzen wollten. Sie suchten Mitstreiterinnen und entwickelten im Rahmen eines Studienkreises ein Konzept für Seniorbofællesskaber. Für die Realisierung konnten sie – nach mehreren Jahren vergeblicher Suche nach einem Investor – die Wohnungsbaugesellschaft Lejerbo gewinnen. *Seniorbofællesskabet Midgaarden* wurde durch seine intensive Öffentlichkeitsarbeit, zu der unter anderem ein Film gehörte, in ganz Dänemark bekannt und so zur Inspirationsquelle für weitere Seniorenwohnprojekte. Diese Rolle wurde später von einem weiteren Wohnprojekt übernommen, das in Odense auf Fünen liegt, *Det kreative Seniorbo*. Unterstützt wurden diese Pionierprojekte durch ein Netzwerk von Fachleuten (Juristen, Sozialarbeiter, Architekten), die zu einem frühen Zeitpunkt ein Handbuch herausgaben: *Sammen og dog sig selv* (Henriksen et al, 1991). (Pedersen 2013, S. 26) Auch das staatliche Bauforschungsinstitut SBI trug durch Veröffentlichungen zur Verbreitung der Erfahrungen der Seniorbofællesskaber bei.

Der dänische Seniorenverband Ældre Sagen schätzt heute die Anzahl realisierter Altenwohnprojekte auf 300 bis 350. In zwei Zukunftsstudien (1997 und 2010) stellte Ældre Sagen fest, dass 7% der 64-74jährigen sich vorstellen könnten, in einem Seniorenwohnprojekt zu wohnen. Die neueste Untersuchung zu Seniorbofællesskaber konnte gut 200 Projekte mit ca. 5.000 Bewohnern verlässlich registrieren, geht aber ebenfalls von einer deutlich höheren Zahl tatsächlich realisierter Projekte aus (Pedersen 2013, S. 12). Eine aktuelle Untersuchung des Nationalen Forschungszentrums für Wohlstand (Det Nationale Forskningscenter for Velfærd/SFI) nennt 2017 7.000 Wohnungen in knapp 300 Seniorbofællesskaber.

Es gibt zwei Phasen in der Entstehung von Seniorenwohnprojekten. Zwischen 1987 und 1995 wurden 35 Projekte realisiert, die meisten entstanden in Eigeninitiative der späteren Bewohner. Die Gruppen fanden auf unterschiedliche Weise zusammen: Durch eine Zeitungsannonce, einen Volkshochschulkurs oder aus einem Freundeskreis heraus. In dieser Periode wurden Seniorbofællesskaber vorwiegend als Bewohnergenossenschaften (private andelsboligforeninger) realisiert und seltener in Trägerschaft von Wohnungsbaugesellschaften (vgl. 5.1.2). Bei Kommunen und Wohnungsunternehmen herrschte zu dieser Zeit noch weitgehend Skepsis gegenüber Seniorbofællesskaber, denn realisierte Projekte und damit verbundene Erfahrungen lagen kaum vor. Die ersten Projektinitiativen leisteten eine umfangreiche Pionierarbeit in der Entwicklung dieser Wohnform. Von ihren Erfahrungen profitierten die späteren Seniorenwohnprojekte (Pedersen 2013, S. 25 – 26).

Ab Mitte der 1990er Jahre setzte ein „Boom“ im Bau neuer Seniorenwohnprojekte ein, der bis Mitte der 2000er Jahre anhielt. In dieser Zeit entstanden mehr Wohnprojekte in Regie von Wohnungsbaugesellschaften als durch neu gegründete Genossenschaften. Eine entscheidende Rolle spielte, dass in dieser Phase das Thema zunehmend von professionellen Trägern aufgegriffen wurde, welche die Umsetzung der Seniorenwohnprojekte entscheidend vorantrieben. Besondere Bedeutung hatte die Verbraucherorganisation Boligtrivsel i Centrum (BiC), die 1995 vom Wohnungsbauministerium beauftragt wurde, in fünf Landkommunen ein Modellprojekt für Seniorenwohnprojekte durchzuführen (vgl. 5.2.1). BiC realisierte bis zum Jahr 2003 insgesamt 70 Seniorbofællesskaber und entwickelte ein Moderationsverfahren, das von vielen weiteren Projekten und Projektentwicklern übernommen wurde. BiCs Seniorbofællesskaber wurden ausschließlich als öffentlich geförderte Mietwohnungen realisiert. Durch das Modellprojekt wurden Seniorbofællesskaber als Wohnform bei Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften bekannter. Diese konnten nun vermehrt auf Erfahrungen zurückgreifen, wie man das Thema auf kommunaler Ebene anstößt und die Gruppenbildung moderiert. (Pedersen 2013, S. 27)

Ab 2005 ging die Anzahl neuer Projekte insgesamt wieder zurück. Dieses wird vor allem mit der Wohnungsmarktkrise begründet. Aktuell ist es generell schwierig, für Wohnungsbauvorhaben einen Kredit zu bekommen, davon sind auch Wohngruppeninitiativen betroffen. Auch ist der dänische Immobilienmarkt eingebrochen, so dass Einfamilienhausbesitzer ihre Häuser schlechter verkaufen können. Inwieweit die Einstellung der Förderung privater Genossenschaftswohnungen 2004 einen Einfluss auf diese Entwicklung hatte, ist nicht belegt (Interviews mit Eva Lunding Olsen am 16.3.17 und mit Max Pedersen am 21.3.17).

Zurzeit wächst das öffentliche Interesse an Seniorbofællesskaber wieder. Angesichts der demographischen Entwicklung und der zunehmenden Problematik der Einsamkeit alter Menschen wird von einer steigenden Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter ausgegangen.

2017 ergriff die Stiftung Realdania⁵ die Initiative, das Thema Seniorbofællesskaber neu zu beleben. Realdania beruft sich auf Forschungsergebnisse von SFI, des Nationalen Forschungszentrums für Wohlfahrt. SFI beziffert im Jahr 2017 die Anzahl der Bewerber auf den Wartelisten der Seniorbofællesskaber mit 8.400. Laut dieser Studie erwägen 80.000 Dänen, in ein Seniorenwohnprojekt zu ziehen (www.DR.dk: Ole Orskov, 10.4.17, auch www.realdania.dk). Die Anzahl der Seniorbofællesskaber stagniert jedoch seit Mitte der 2000er Jahre. SFIs Untersuchung hat zugleich festgestellt, dass die Lebensqualität älterer Menschen ansteigt, wenn sie mit anderen zusammenwohnen. Realdania hat 52 Mio. Kronen bereitgestellt, um die Lebensverhältnisse in den Seniorenwohnprojekten zu untersuchen. Außerdem geht es darum, alternative Modelle der Finanzierung zu entwickeln, die auf Partnerschaften von privaten Akteuren mit dem gemeinnützigen Wohnungssektor basieren. Realdania geht davon aus, dass Seniorbofællesskaber zukünftig zu einem neuen Investitionsfeld für Projektentwickler werden. In diesem Zusammenhang entwickelt Realdania zurzeit ein Modellprojekt gemeinsam mit der Pensionskasse der Pädagogen, PKA, und FB-Gruppen, einem Projektentwickler und Investor aus der Baubranche. Das Modellprojekt mit 100 Wohnungen soll den Wohnungsbausektor inspirieren, mehr Seniorbofællesskaber zu bauen. Es wird im Kopenhagener Stadtteil Valby entstehen und ist für unterschiedliche Einkommensgruppen, auch Niedrigverdiener, angelegt. Das Projekt wird zurzeit in einer Arbeitsgruppe aus PKA, FB Gruppen, Realdania, Experten und Bewohnervertretern geplant. Ein Fokus liegt auch auf neuen Konzepten für die Freiraumplanung. Hier geht es um die Frage, welche baulichen Konzepte die Balance zwischen Privatleben und Gemeinschaft fördern. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sollen in weitere Pilotprojekte einfließen. Das Modellprojekt wird durch weitere Maßnahmen ergänzt. Zum Beispiel soll eine Informationskampagne die Nachfrage nach Seniorbofællesskaber steigern.

Seit 2016 berichtet die Presse von einer steigenden Nachfrage nach Seniorbofællesskaber. Auffällig ist auch, dass einige Städte/Kommunen zurzeit eine größere Anzahl Projekte planen (vgl. www.ballerup.dk und www.egedal.dk). „Nach einer Periode der fallenden Nachfrage (während der Finanzkrise und Immobilienblase) hat OK-Fonden jetzt sieben neue Seniorenwohnprojekte in Planung und weitere in einer Reihe von Kommunen in Aussicht“ (www.ok-fonden.com).

⁵ Der gemeinnützige Verein Realdania ist im Jahr 2000 beim Verkauf der dänischen Wohnungsbaukreditanstalt (Realkredit Danmark) an Danske Bank gegründet und mit dem Vermögen des Vereins RealDanmark ausgestattet worden. Heute setzt er sich aus 140.000 Immobilieneigentümern zusammen. Realdania fördert – auf der Basis einer philanthropischen Weltanschauung – Projekte, die die Lebensqualität im Bauen verbessern. Bisher wurden 3.000 Projekte initiiert und/oder gefördert. Realdania ist die weltgrößte gemeinnützige Organisation im Bauwesen.

4.2 Motive in ein Seniorenwohnprojekt zu ziehen

Für Senioren gibt es zwei zentrale Motive, in ein Gruppenwohnprojekt zu ziehen. Zum einen ist es das Wohnen in Geborgenheit und engem nachbarschaftlichen Kontakt, das diese Wohnform für ältere Menschen attraktiv macht. Zum anderen bieten die Seniorbofællesskaber altengerechte Wohnungen, oft ausgestattet mit Terrassen oder pflegeleichten kleinen Gärten und großzügigen Gemeinschaftsflächen. Heute wohnt eine deutliche Mehrheit der älteren Generation im Einfamilienhaus und fühlt sich durch die Verantwortung für ein – meist zu großes – Haus mit Garten zunehmend belastet. Gerade in dieser Bevölkerungsgruppe ist das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen besonders ausgeprägt. Natürlich gibt es auch Ältere, die ein altersgemischtes Wohnprojekt vorziehen. Wenn sich auch nur wenige Projekte das Zusammenleben von Jung und Alt auf die Fahnen schreiben, in den familienorientierten Bofællesskaber leben auch immer einzelne ältere Menschen und in einigen älteren Wohnprojekten ist die Bewohnerchaft heute mehrheitlich in das Rentenalter gekommen.

4.3 Merkmale der Seniorbofællesskaber

Seniorbofællesskaber liegen nicht gleichmäßig im Land verteilt. Die Mehrheit konzentriert sich auf Fünen und Seeland sowie Ostjütland, während es in Nord- und Westjütland, Lolland und Falster, also den peripheren Regionen mit geringerer Bevölkerungsdichte, kaum Projekte gibt. Typische Standorte sind Stadtränder oder Vororte. Wie Bofællesskaber liegen auch Seniorbofællesskaber nur selten in den Innenstädten, denn hier ist die Konkurrenz um Baugrundstücke und Grundstückspreise am höchsten und die wenigen zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind oft nicht geeignet. Dies ist insbesondere in Kopenhagen, Aarhus und Frederiksberg der Fall.

Es gibt sowohl einzelne kleine (rund 10 Wohnungen) als auch einige große Seniorbofællesskaber (40 und 100 Wohnungen), die durchschnittliche Größe liegt bei 19 Wohnungen und 25 Bewohnern. In der Hälfte der Wohnprojekte wohnen zwischen 20 und 19 Bewohner (Pedersen 2013, S. 36 – 37). Bei den meisten Seniorbofællesskaber handelt es sich um Wohnungsneubau – kleine Siedlungen mit Reihenhäusern: Nur 15 % der Projekte sind Geschosswohnungsbau, darunter auch einige Umnutzungen bestehender Gebäude. Die Wohnungen sind meist um eine gemeinschaftliche Grünfläche gruppiert, zu der sich alle Wohnungseingänge und Küchen orientieren. Auf diese Weise lässt sich zwischen den Bewohnern leichter Blickkontakt herstellen. So gut wie alle Seniorbofællesskaber verfügen über ein größeres Gemeinschaftshaus. Hier befinden sich ein Mehrzweckraum mit Küche, ein oder mehrere Gästezimmer und häufig auch eine Werkstatt. Architektonisch sind die dänischen Seniorenwohnprojekte – nicht zuletzt auch aus Kostengründen – selten herausragend und heben sich nicht von ihrer Nachbarschaft ab. Die Häufigkeit der gemeinschaftlichen Aktivitäten ist meist etwas geringer ausgeprägt als in den altersgemischten Wohnprojekten, wo das tägliche gemeinsame Kochen und Abendessen im

Zentrum steht (vgl. 3.1). Seniorbofællesskaber essen durchschnittlich „nur etwas mehr als alle zwei Monate“ zusammen (Pedersen 2013, S. 19). Die Teilnahme ist in der Regel freiwillig, aber in einigen Wohnprojekten werden gemeinsame Mahlzeiten sehr gepflegt. „Niedrigschwellige“ Treffen wie ein wöchentliches Kaffeetrinken und das gemeinsame Feiern der Geburtstage sind in vielen Projekten üblich. Darüber hinaus werden gern kulturelle und sportliche Aktivitäten gemeinsam unternommen: Computerkurse, Fitness und Gymnastik im Gemeinschaftshaus, Besuch von Schwimmhallen und kulturellen Veranstaltungen. Das Aktivitätsniveau ist jedoch sehr unterschiedlich und die Bandbreite ist hoch. Die Bewohner der Seniorbofællesskaber verpflichten sich nicht zu gegenseitiger Hilfe, aber in der Praxis unterstützen sie sich gegenseitig bei Krankheit oder anderen Problemen.



Seniorbofællesskab Det Kreative Seniorbo in Odense



Seniorbofællesskab SamBo in Kopenhagen



Seniorbofællesskab Toftehaven in Bov (Südjylland)

Abb. 8: Seniorbofællesskaber

5 Umsetzungsbedingungen für Seniorbofællesskaber

5.1 Rechts- und Trägerformen

Die meisten Seniorenwohnprojekte (60 %), insgesamt 150, sind Mietwohnungen mit einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft als Träger (Pedersen 2013, S. 28). Seniorbofællesskaber sind also nicht nur einer kleinen einkommensstarken Minderheit vorbehalten. 35 % der Wohnprojektinitiativen, insgesamt 100, haben sich für die Gründung einer privaten Bewohnergenossenschaft (privat andelsboligforening) entschieden. Eigentumsprojekte nehmen – anders als bei den Bofællesskaber – mit nur ca. 10 Projekten einen sehr kleinen Anteil an der Gesamtzahl ein.

Es gibt in Dänemark keine „gemischten“ Wohnprojekte, was Rechtsform und Trägerstruktur angeht. Private Genossenschaften, die neu bauen, vermieten keine Wohnungen (im Gegensatz zu den „Altbaugenossenschaften“, die durch ein Vorkaufsrecht ihr Gebäude erworben haben) (vgl. 5.1.2). Wohnprojekte in der Trägerschaft von Wohnungsbaugesellschaften erfolgen ausschließlich im öffentlich geförderten, gemeinnützigen Wohnungsbau. Aufgrund der Tatsache, dass es hier keine Einkommensgrenzen gibt, ist die Bewohnerschaft in Seniorenwohnprojekten zur Miete jedoch generell sehr heterogen in Bezug auf Einkommen und sozialen Status.

5.1.1 Wohnungsbaugesellschaften als Träger

Auffällig ist der hohe Anteil (60 %) an Seniorenwohnprojekten unter dem Dach einer Wohnungsbaugesellschaft. Dies legt die Vermutung nahe, dass sich zumindest bei einigen Wohnungsunternehmen eine Routine oder „Normalität“ in Bezug auf Wohnprojekte entwickelt hat. Für dänische Wohngruppeninitiativen hat eine Wohnungsbaugesellschaft als Träger oft erste Priorität. Die Mehrheit der Interessenten für ein Seniorenwohnprojekt sind Eigentümer eines Einfamilienhauses, das ihnen nach dem Auszug der Kinder zu groß und arbeitsintensiv geworden ist. Sie möchten nicht erneut Verantwortung für Wohnungseigentum haben und ziehen für das Alter das Wohnen zur Miete vor.

Eine Wohnungsbaugesellschaft als Träger bietet einer Wohngruppeninitiative folgende Vorteile:

1. Sie kann die Expertise eines professionellen Bauträgers nutzen. Für die Gruppe bedeutet dies weniger Aufwand und Verantwortung in der Projektentwicklung.
2. Durch die öffentliche Förderung von gemeinnützigen Mietwohnungen ist die Finanzierung leichter.
3. Da es im sozialen Wohnungsbau keine Einkommensgrenzen gibt, können einkommensstarke und einkommensschwache Haushalte zusammen in einem Projekt wohnen. Bewohner mit einem niedrigen Einkommen können Wohngeld erhalten. Es gibt Fälle, in denen die Kommune 50 % der Miete durch Wohngeld ausgleicht (Interview mit Ulf Falk Sørensen am 21.4.17).
4. Die Wohnungsverwaltung ist professionell geregelt.

Auf der anderen Seite ist ein Seniorenwohnprojekt bei einem gemeinnützigen Träger an engere Vorgaben gebunden und hat geringere Gestaltungsspielräume. Zuerst muss eine Initiativegruppe die Kommune gewinnen, ihr Projekt zu unterstützen. Die Unterstützung der Kommune ist auch wegen des kommunalen Eigenanteils bei der Wohnungsbauförderung entscheidend (vgl. 5.3). Ein gefördertes Wohnprojekt muss also von der Mehrheit im Stadtrat getragen werden. Nicht alle Kommunen sind aber bereit, den kommunalen Eigenanteil zu stellen. Seniorboføllesskaber stehen bei der Finanzierung in Konkurrenz zu anderen öffentlich geförderten Wohnungsbauprojekten. In einigen Fällen sind Kommunalpolitiker der Auffassung, dass die Förderung weniger privilegierten Bevölkerungsgruppen zu Gute kommen sollte (Interview mit Max Pedersen am 21.3.17).

Die Kommunen tragen mit einem zinsfreien Kredit 10 % der Gesamtkosten im gemeinnützigen Wohnungsneubau. 2 % müssen die Bewohner als Einlage einbringen. 88 % der Gesamtkosten werden auf dem Kapitalmarkt aufgenommen (*realkreditlån*). Die Kreditzinsen werden vom Staat subventioniert. Die öffentliche Förderung ist an die Einhaltung einer Obergrenze bei den Baukosten und Wohnflächen gebunden. Der Rahmenbetrag für die Kosten (Gesamtkosten incl. Grundstück und Planung) betrug 2016 29.120 DKR/qm (3.900 €/qm). So gibt es in dänischen Seniorenwohnprojekten mehrheitlich 1- bis 2-Zimmerwohnungen und die Wohnungsgrößen liegen zwischen 65 und 85 qm. Nur 6 % haben mehr als 85 qm Wohnfläche (Pedersen 2013, S. 49). In den Seniorboføllesskaber ist es üblich, die individuellen Wohnflächen zugunsten eines größeren Gemeinschaftshauses zu reduzieren.

Die Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind in Relation zu Deutschland hoch und liegen heute deutlich über 10 €/qm.

Ein Beispiel ist das Seniorenwohnprojekt *Bispevangen* (zurzeit in Planung):

Kosten für eine 85 qm große Wohnung / geförderte Mietwohnung:

Baukosten: 2.475.000 DKR = 332.214 €

Kommunaler Eigenanteil: 247.500 DKR = 33.221 €

Bewohnereinlage (2%): 49.500 DKR = 6.644 €

Miete: 8.400 DKR = 1.342 €

(Quelle: OK-Fonden)

Dabei ist zu bedenken, dass die Lebenshaltungskosten in Dänemark wesentlich höher sind als in Deutschland, es einen höheren Mindestlohn, keine ausgeprägte Gruppe von Niedrigverdienern und Teilzeitbeschäftigten sowie geringere Einkommensunterschiede in der Gesellschaft gibt.

In der ersten Phase der Seniorboføllesskaber waren Realisierung eines Wohnprojekts und Wahl der Rechtsform zusätzlich durch das staatliche Quotensystem reglementiert. Das Parlament teilte den Gemeinden jährlich eine bestimmte Quote für den Umfang geförderter Mietwohnungen zu, dasselbe galt für private Genossenschaftswohnungen. Dies bedeutete, dass Wohn-

projektinitiativen die Rechtsform manchmal auch danach auswählten, für welche Rechtsform die Gemeinde eine ausreichende Quote erhalten hatte. Die Quotenregelung für geförderte Mietwohnungen wurde 1994, für Genossenschaftswohnungen 2004 abgeschafft.

Bei deutschen Wohnungsbaugesellschaften bestehen Vorbehalte gegenüber Wohnprojekten oft auch darin, dass sie einen Mehraufwand in der Planung und Verwaltung befürchten. Die Planungsphase bei Seniorbofællesskaber gestaltet sich tatsächlich öfters als langwieriger und komplizierter als bei „normalen“ Projekten. Die zukünftigen Bewohner haben oft vorher in Einfamilienhäusern gewohnt und müssen sich auf kleinere Wohnungsgrößen und einfachere Standards einstellen. Da Wohnungsunternehmen aber meist nach einem standardisiertem Beteiligungsverfahren arbeiten (s. BiC), das den Einfluss der Bewohner steuert und auch zeitlich Vorgaben macht, hält sich der Mehraufwand für die Wohnungsunternehmen anscheinend in Grenzen (Interview mit Max Pedersen am 21.3.2017).

Die Wohnungsverwaltung bei den Seniorbofællesskaber unterscheidet sich dagegen nur wenig von anderen Siedlungen. Wohngebiete im sozialen Mietwohnungsbau – kleine Siedlungen mit 20 Wohneinheiten genauso wie große mit mehreren hundert Wohnungen – bilden eine eigenständige wirtschaftliche Abteilung innerhalb des Wohnungsunternehmens und wählen eine eigene Mietervertretung, die weit reichende Mitbestimmungsrechte hat (vgl. 2.2 Mietermitbestimmung). Seniorbofællesskaber bilden ebenso eine eigene Verwaltungseinheit und wählen ihren eigenen Vorstand. Die Selbstverwaltung des Wohnprojekts erfolgt auf der Grundlage der Regeln des Gesetzes für gemeinnützige Wohnungen (vgl. 2.2 Mietermitbestimmung). Die Bewohner bilden über die Mietervertretung hinaus Arbeitsgruppen, die für verschiedene Bereiche zuständig sind: Für das Gemeinschaftshaus, die Freiflächen, Feste, Ausflüge, Instandhaltung, Technik. Viele Seniorbofællesskaber engagieren sich überdurchschnittlich in der Pflege und Instandhaltung ihrer Häuser und Gärten. Der Umfang der Eigenarbeit wird in der Regel vertraglich mit dem Wohnungsunternehmen geregelt.

Nur das Verfahren der Neuvermietung weicht von den im sozialen Wohnungsbau üblichen Regeln ab. In den Seniorbofællesskaber erfolgt die Auswahl neuer Mieter durch die Bewohner bzw. ihre Vertreter: 1998 wurde auf Betreiben von Boligtrivsel i Centrum im Gesetz für gemeinnützige Wohnungen (*lov om almene boliger*) eine neue Regelung zur Wohnungsbelegung erlassen, nach der Seniorbofællesskaber bei Neuvermietung die Mieter aussuchen können. In den meisten Fällen führen sie selbst die Wartelisten. Bei einigen Wohnprojekten müssen sich Interessenten bei der Wohnungsbaugesellschaft oder der Kommune bewerben, die Entscheidung liegt dann jedoch ebenfalls beim Vorstand des Wohnprojekts. Die Kommunen verzichten in der Regel auf das im sozialen Wohnungsbau geltende Belegungsrecht. Die Vermietung scheint kein Problem dazustellen. Das Vermietungsrisiko liegt jedoch nicht beim Wohnungsunternehmen, sondern beim Wohnprojekt (vgl. 2.2), (Interview mit Eva Lunding Olsen am 16.3.17).

Die hohe Anzahl an gemeinnützigen Wohnprojekten darf nicht darüber hinweg täuschen, dass die Mehrheit der dänischen Wohnungsbaugesellschaften keine Seniorbofællesskaber realisiert. Eine Reihe von Wohnungsbaugesellschaften hat dagegen etliche Seniorenwohnprojekte gebaut. Insbesondere zwei Wohnungsunternehmen, Lejerbo und OK-Fonden, haben eine auffallend große Anzahl Projekte umgesetzt und verfügen über entsprechend langjährige Erfahrungen.

Bei OK-Fonden handelt es sich um einen Träger, der sich auf den Bau und die Verwaltung von Altenwohnungen spezialisiert hat. OK-Fonden verwaltet mehr als 1.000 Wohnungen in 40 Seniorbofællesskaber, ein im Umfang gleichwertiges Angebot neben anderen Typen von Altenwohnungen. OK-Fonden realisierte viele Wohngruppenprojekte in Kooperation mit Boligtrivsel i Centrum. Das bis heute anhaltende Engagement des Unternehmens OK-Fonden für dieses Thema ist darauf zurückzuführen, dass die Direktorin von OK-Fonden und mehrere Mitarbeiter früher bei BiC Seniorbofællesskaber entwickelt haben und nach der Auflösung von BiC zu OK-Fonden wechselten. OK-Fonden sieht in den Seniorbofællesskaber einen großen gesellschaftlichen Wert angesichts der zunehmenden Einsamkeit alter Menschen (Interview mit Eva Lunding Olsen am 16.3.17).

Das Wohnungsunternehmen Lejerbo hat bereits 23 Projekte realisiert. Das Wohnungsunternehmen hatte zeitweise einen Berater für die Projektentwicklung eingestellt. Lejerbo bietet auf seiner Website Informationen für Interessierte an: Diese können sich bei dem Wohnungsunternehmen registrieren lassen. Ist eine ausreichende Anzahl an Interessenten vorhanden, nimmt Lejerbo Kontakt zur zuständigen Kommune auf und tritt in Verhandlungen über Grundstücke und Förderung ein (vgl. www.lejerbo.dk).

Weitere Wohnungsunternehmen, die eine größere Anzahl von Seniorbofællesskaber gebaut haben, sind: Fyns almenyttige Boligselskab, Odense Andelsboligforening, DAB, Domea, KAB und 3B. Die Gesellschaften KAB (neun Seniorbofællesskaber) und 3B (vier Seniorbofællesskaber) bieten auf ihrer Website Wohnprojektinitiativen Projektentwicklung und Wohnungsverwaltung an.

Es gibt bei den Wohnungsbaugesellschaften verschiedene Zugänge zu einem Seniorbofællesskab:

- Die Wohnungsbaugesellschaften initiieren selbst Projekte. Dies sind jedoch Einzelfälle, Odense Andelsboligforening, Braband Boligforening und Lejerbo sind Beispiele. Lejerbo nimmt selbst Kontakt zu Kommunen auf, wenn sich mehrere Interessenten aus einer Kommune gemeldet haben. 3B fragt aktuell eine Reihe von Kommunen an, weil das Unternehmen selbst mehr Seniorbofællesskaber bauen möchte (Interview mit Ulrik Falk Sørensen am 21.4.17).
- Die Wohnungsbaugesellschaften werden von den Kommunen angesprochen, wenn die Kommune Seniorbofællesskaber bauen will (häufig).

- Die Wohnungsbaugesellschaften werden von Wohnprojektinitiativen angefragt (seltener).
- In der Vergangenheit (bis 2003) wurden etliche kommunale Wohnungsbaugesellschaften auch durch BiC dazu gebracht, ein Seniorenwohnprojekt zu realisieren.

Folgender Ablauf ist üblich:

1. Einige Bürger oder engagierte Mitarbeiter einer kommunalen Alteneinrichtung oder eines Seniorenvereins nehmen Kontakt zu Kommunalpolitikern / Bürgermeister auf und fordern diese auf, das Thema Seniorbofællesskaber auf die Tagesordnung zu setzen. Oder die Initiative geht von einem Kommunalpolitiker / Bürgermeister aus.
2. Die Gemeinde fasst einen politischen Beschluss, Seniorbofællesskaber zu bauen und nimmt
3. Kontakt zu einer Wohnungsbaugesellschaft auf: Diese ist entweder die lokale Wohnungsbaugesellschaft oder eine auswärtige, die über Erfahrungen mit Seniorbofællesskaber verfügt. In den vielen Fällen ist dies die Gesellschaft OK-Fonden, die als erfahrener Projektentwickler bekannt ist.
4. Alle älteren Bürger der Gemeinde werden zu einer Bürgerversammlung eingeladen.
5. Auf der Bürgerversammlung werden weitere Interessenten gewonnen. Oft kommen zwischen 100 und 200 Bürger, auch in kleineren Gemeinden.
6. Die Kommune stellt ein oder mehrere Grundstücke zur Verfügung.
7. Diejenigen, die daran interessiert sind in einem Seniorbofællesskab zu leben, bilden Gruppen für die verschiedenen Standorte/Grundstücke.
8. Die kommunale Verwaltung erarbeitet den Bebauungsplan.
9. Währenddessen erarbeiten die Gruppen in einem Studienkreis das Konzept für ihr Zusammenleben (vgl. auch 5.2.1 und 5.3: BiC und Kommune). Die Studienkreise werden moderiert, entweder durch die Wohnungsbaugesellschaft oder einen externen Moderator. Die Kosten tragen entweder die Teilnehmer oder die Kommune oder die Wohnungsbaugesellschaft.
10. In der Planungsphase des Bauprojekts werden die zukünftigen Bewohner regelmäßig informiert und an allen das Bauprojekt betreffenden Entscheidungen beteiligt.

Alternativ kann die Initiative auch von einer einzelnen Wohnprojektinitiative ausgehen, die sich an die Kommune wendet. Der weitere Prozess läuft dann in Abstimmung zwischen Kommune, Wohnprojekt und Träger, ohne dass eine breite Bürgerbeteiligung stattfindet.

Während also in der Anfangsphase die Kommune eine aktive Rolle spielt, läuft der Planungsprozess weitgehend in Regie der Wohnungsbaugesellschaften als Träger. Diese übernehmen in der Regel auch die Verwaltung des Wohnprojekts. Die Mehrheit der Wohnprojekte bleibt bei derselben Gesellschaft. (Es ist auch möglich, die Verwaltung einem anderen Unternehmen zu übertragen.)

5.1.2 Private Bewohnergenossenschaft als Rechtsform

Private Genossenschaften (private andelsboligforeninger) stellen eine Besonderheit auf dem dänischen Wohnungsmarkt dar; sie werden oft als „dritte Wohnform“ zwischen Eigentums- und Mietwohnungen bezeichnet. Der einzelne „Anteilshaber“ besitzt nicht seine Wohnung, hat aber als Miteigner wesentlich größere Einflussmöglichkeiten auf seine Wohnung als ein Mieter. Private Genossenschaftsvereine besitzen in der Regel nur ein Gebäude oder eine Siedlung und sind – im Gegensatz zu den gemeinnützigen Genossenschaften – nicht auf Zuwachs angelegt. Sie verwalten sich selbst und bedienen sich wie Eigentümervereine nur punktuell professioneller juristischer oder technischer Fachleute.

Private Genossenschaften haben genauso wie die gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften ihre Wurzeln in der dänischen Genossenschaftsbewegung. Die ersten Vereine wurden bereits vor 100 Jahren gegründet, aber erst in den 1920er Jahren erlangten sie – vor allem in den Großstädten – eine größere Verbreitung. Die privaten Genossenschaften bauten in dieser Periode meist Wohnanlagen, die ein ganzes Karree umfassten, mit bis zu 300 Wohnungen, es gibt aber durchaus auch Vereine, die nur ein einzelnes Gebäude mit 20 Wohneinheiten besitzen.

Größere wohnungspolitische Bedeutung erlangten die Bewohnergenossenschaften erst durch eine Änderung des dänischen Mietrechts von 1976. Mit dieser wurde den Mietern ein Vorkaufsrecht eingeräumt, in dem Fall, wenn ein privater Eigentümer sein Mietshaus verkaufen will. Voraussetzung ist, dass die Mieter eine Bewohnergenossenschaft gründen. Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zu Genossenschaftswohnungsvereinen und anderen Wohnungsgemeinschaften (*Lov om Andelsboligforeningener og andre Boligfællesskaber*). Dies führte im Laufe der Jahre zu mehreren Tausend Neugründungen, vor allem in Gründerzeitquartieren von Aarhus und Kopenhagen; hier machen private Bewohnergenossenschaften heute bereits die Hälfte des Wohnungsbestands aus. Dieses Vorkaufsrecht gilt auch heute noch.



Abb. 9: Private Genossenschaft im Altbau - Skydebanen in Kopenhagen

1981 führte die dänische Regierung die öffentliche Förderung von privaten Genossenschaftswohnungen im Neubau ein. Genossenschaftliche Wohnanlagen wurden fortan sowohl von Investoren als auch von Wohnprojekteinitiativen gebaut. Die öffentliche Förderung löste einen Schub in der Realisierung von Wohnprojekten aus, die bis zu diesem Zeitpunkt nur im Eigentum oder in Einzelfällen als Mietwohnungen gebaut worden waren. Der Bau von Genossenschaftswohnungen wurde (von 1981) bis 2004 öffentlich gefördert. Genossenschaftliche Wohnprojekte waren m.E. auch für Haushalte mit geringen Einkommen zugänglich, zumal die öffentliche Förderung eine Beschränkung der Kosten und Wohnflächen voraussetzte. Die öffentliche Förderung der privaten Genossenschaftswohnungen wurde jedoch im Zuge der Liberalisierung der Wohnungspolitik 2004 eingestellt, so dass diese Rechtsform für neue Wohnprojekteinitiativen unattraktiver wurde. Heute beträgt der Anteil privater Genossenschaften am Gesamtwohnungsbestand 7,5 Prozent und umfasst 190.000 Wohnungen.

Wie die Bofællesskaber sehen auch Seniorbofællesskaber eine private Bewohnergenossenschaft als geeignete Rechtsform an, da sie mit ihrer demokratischen Struktur der Selbstverwaltung am besten dem gemeinschaftsorientierten Ansatz der Wohnprojekte entspricht. Vor allem in der Anfangsphase der Seniorbofællesskaber, als es noch schwierig war, eine Wohnungsgesellschaft als Träger zu gewinnen, gründeten viele Gruppen eine private Bewohnergenossenschaft und realisierten ihr Vorhaben in Eigeninitiative (vgl. 4.1). Bewohnergenossenschaften haben es auf der einen Seite leichter, weil sie unabhängiger von der Einstellung der Kommune zu Wohnprojekten und von der Bereitschaft eines externen Trägers ihr Projekt voranbringen können. Auf der anderen Seite müssen sie Gruppenbildung, Grundstückssuche und Planungsprozess selbst steuern.

Der Gründungsprozess selbst stellt in Dänemark keine so große Hürde dar wie in Deutschland. Zum einen liegen Erfahrungen mit der Neugründung von privaten Bewohnergenossenschaften seit rund 40 Jahren vor: Seit 1976 (Änderung des Mietrechts und Einführung der Bewohnergenossenschaften im Altbau) wurden mehrere Tausend Bewohnergenossenschaften gegründet. Zum anderen ist die Gründung auch mit einem geringeren Aufwand verbunden. Dänische Bewohnergenossenschaften unterliegen keiner Pflichtmitgliedschaft in einem Prüfverband und öffentlichen regelmäßigen Kontrolle der Wirtschaftlichkeit, sie müssen also bei Gründung weder einen Prüfverband suchen noch einen Aufnahmeprozess durchlaufen. Genossenschaften im Altbau, die ihr Gebäude aufgrund eines Vorkaufsrechts erworben haben, werden in Rechts- und Verfahrensfragen in der Regel von einem Rechtsanwalt (Notar) betreut. Auch Seniorbofællesskaber wählen meistens diese Lösung. Alternativ bieten auch Wohnungsgesellschaften Verwaltungsleistungen für private Wohnungsgenossenschaften an. Diese Konstruktion wird in Einzelfällen von den Seniorbofællesskaber genutzt. OK-Fonden verwaltet beispielsweise etliche Bewohnergenossenschaften. Ein Wohnprojekt kann auch bereits in der Projektentwicklung als Bewohnergenossenschaft unter das Dach einer Wohnungsgesellschaft schlüpfen, denn diese

bieten Projektbetreuung und Unterstützung beim Gründungsprozess an. Diese Lösung wird jedoch eher selten gewählt. Ein Beispiel ist *Lystoftegaard* in Ballerup.

Beratung und Hilfestellung erhalten Bewohnergenossenschaften außerdem von ihrem Landesverband *Andelsboligforeningernes Fællesorganisation (ABF)*, die Mitgliedschaft ist freiwillig. ABF wurde 1974 gegründet.

Trotz Abschaffung der öffentlichen Förderung bauen einige Wohngruppeninitiativen auch heute noch genossenschaftliche Wohnprojekte. Dies geschieht zum Beispiel in dem Fall, wenn die Kommune nicht bereit ist, Seniorbofællesskaber mit dem erforderlichen Anteil von 10 % der Gesamtkosten zu fördern. Dies bedeutet nicht, dass die betreffende Kommune grundsätzlich nicht bereit ist, Wohnprojekte zu unterstützen. In der Gemeinde Ballerup werden beispielsweise zurzeit vier Wohnprojekte geplant, die von der Kommune u.a. durch Grundstücksangebote unterstützt werden, davon drei als Mietwohnungsbau und eine als Genossenschaft. Seniorbofællesskaber, die ohne öffentliche Förderung finanziert werden müssen, haben allerdings sehr hohe Wohnkosten. Ein weiterer Nachteil ist, dass die Bewohner kein Wohngeld erhalten.

Ein Beispiel ist die Seniorbofællesskab *Lystoftegård* (zurzeit in Planung):

Kosten für eine 85 qm große Wohnung / nicht geförderte Genossenschaft:

Gesamtkosten: 2.504.000 DKR = 336.107 €

Einlage: 1.252.000 DKR = 168.053 € (50 %)

Miete: 6.797 DKR = 912 €

(Quelle: OK-Fonden)

Aktuell müssen neu gegründete Bewohnergenossenschaften 20 % der Baukosten als Eigenkapital aufbringen und 80 % über Bankkredite abdecken. Haushalte, die die erforderliche Einlage nicht aufbringen können, haben die Möglichkeit, diese über einen privaten Kredit zu finanzieren (vgl. auch 3.3)⁶. Im Gegensatz zur Eigentumswohnung kann für den Kauf eines Anteils (Eigenkapital) nur ein Bankkredit aufgenommen werden, nicht aber ein Darlehen bei der Realkreditbank. (Dies gilt nicht für den Kredit, den die Genossenschaft selbst aufnimmt.) Dies bedeutet höhere Zinsen, im Übrigen aber sind die Käufer einer Genossenschaftswohnung gleichgestellt. Ein Genossenschaftler kann außerdem seinen Anteil in der Genossenschaft zu 100 % beleihen. In beiden Fällen gilt der Wert der Wohnung als Sicherheit gegenüber der Bank. Aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung hat sich bei den dänischen Banken eine ausgeprägte Routine bei der Finanzierung von neu gegründeten Bewohnergenossenschaften herausgebildet. Bei der Bank Nykredit steht auf der Website *andelsboliglån* („Genossenschaftswohnungsdarlehen“) für den Kauf einer Genossenschaftswohnung gleichberechtigt neben anderen Krediten.

⁶ Es ist in Dänemark leichter, einen Privatkredit aufzunehmen als in Deutschland. Und es ist durchaus üblich, für private Konsumgüter wie Autos oder Fernseher bei der Bank einen Kredit aufzunehmen.



Abb. 10: Private Genossenschaft im Neubau - Seniorbofællesskab Annas Vej in Greve

5.2 Projektentwicklung und Beratungsnetzwerk

Es gibt in Dänemark kein ähnlich ausgeprägtes Beratungsnetzwerk für Wohnprojekte wie in Deutschland. Es hat immer wieder Versuche gegeben, auf ehrenamtlicher Basis Wohnprojekte vollständig zu registrieren und Interessenten und Projekte zu vermitteln. In den 1990er Jahren erfolgte die Registrierung und Vermittlung durch den Verein Foreningen for Bofællesskaber for Ældre, der zunächst durch das Wohnungsbauministerium gefördert, später aber aufgelöst wurde. Interessant ist, dass Ældre Sagen, eine landesweite Lobbyorganisation für Senioren, heute das umfassendste und aktuellste Portal für Wohnprojekte führt. Hier sind mehr als 200 Projekte gelistet und nach Kriterien wie „altersgemischt“, „nur für Senioren ab 55 Jahre“ und „für alle Altersgruppen“ abrufbar.

In den ersten 10 bis 15 Jahren sorgte insbesondere die dem Wohnungsbauministerium nahestehende Organisation Boligtrivsel i Centrum (BiC) für eine Professionalisierung der Projektentwicklung und die Beratung von Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften. Seit der Auflösung von BiC im Jahr 2005 besteht das Beratungsnetzwerk aus wenigen Fachleuten, die sich überwiegend seit Entstehen der Seniorbofællesskaber für diese Wohnform engagieren. Hierbei handelt es sich um ehemalige Mitarbeiter von BiC und um Mitarbeiter von Ældre Sagen, die sich seit Jahrzehnten um das Thema Wohnen im Alter kümmern. Max Pedersen, ehemaliger Mitarbeiter von BiC, betreibt eine Website zu Seniorbofællesskaber, über die er Erstberatungen, Informationen und Moderation anbietet. Darüber hinaus gibt es einige wenige Architekturbüros, die sich auf die Planung von Wohnprojekten spezialisiert haben (Tegnestuen Vandkunsten, Arkitekt Mogens Weerliin, Jette Frost Larsen und Planlægningsgruppen).

5.2.1 Staatlich unterstützte Projektentwicklung – Boligtrivsel i Centrum (BiC)

Unter den professionellen Akteuren hatte Boligtrivsel i Centrum (BiC)⁷ den größten Einfluss auf die Entwicklung der Seniorboføllesskaber. Bereits in den 1980er Jahren hatte Boligtrivsel i Centrum das Thema gemeinschaftliches Wohnen im Alter aufgegriffen und etliche Vorträge gehalten. BiC betreute 1983 auch das erste Seniorenwohnprojekt Dänemarks, *Midgaardsgruppen*, in Kopenhagen. BiC entwickelte frühzeitig ein erfolgreiches Modell für die Moderation des Gründungsprozesses von Seniorenwohnprojekten. Dieses Moderationskonzept, mit den „Studienkreisen“ als Kern, kam in den insgesamt 70 Seniorboføllesskaber zur Anwendung, die BiC im Zeitraum 1995 bis 2003 betreute (vgl. auch 5.1.1 und 5.2.1 unten). Nahezu alle von BiC betreuten Projekte wurden von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften gebaut, die meisten als Mietwohnungen, wenige als private Genossenschaft. Damit wurden knapp 50 % der Wohnprojekte im gemeinnützigen Mietwohnungsbau in der Regie von BiC entwickelt. Nicht zuletzt durch die staatliche Förderung war BiC eng mit dem Wohnungsbauministerium und dem gemeinnützigen Wohnungsbausektor verbunden. Das Ministerium verfolgte bereits seit den 1980ern ebenso wie der Verband der Wohnungsunternehmen (Boligselskabernes Landsforening) die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter. Insbesondere Wohnungsbauministerin Jytte Andersen hat sich für Seniorboføllesskaber eingesetzt. In ihrer Amtszeit (1998-2000) stand für die Entwicklung dieser Wohnform ein staatliches Fördervolumen von 2,5 Mio. DKK zur Verfügung. Das Förderprogramm zielte darauf ab, Seniorboføllesskaber zu verbreiten und die Umsetzungsbedingungen für Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen zu verbessern.

Ab 1995 führte BiC im Auftrag des Wohnungsbauministeriums ein Modellprojekt in fünf Kommunen im ländlichen Raum durch: **BiCs Modell zur Etablierung von Seniorenwohnprojekten** (*BiCs model til etablering af seniorboføllesskaber*). Hintergrund war die geringe Anzahl an Projekten Anfang der 1990er Jahre, obwohl das Interesse für Seniorboføllesskaber in den 1980er Jahren stark gestiegen war. Das Modellprojekt sollte Seniorenwohnprojekte in ländlichen Kommunen fördern. Zwei Zielsetzungen standen im Fokus: Erstens sollten die Bewohner darin unterstützt werden, ihr Bauvorhaben in Kooperation mit den Architekten zu planen und sich auf das Leben in einem Wohnprojekt vorzubereiten. Zweitens sollte es für Kommunen und Woh-

⁷ Eine Verbraucherorganisation für Wohnungsbau. BiC wurde 1964 gegründet und bis 2001 vom Wohnungsbauministerium (By- og Boligministeriet) gefördert. Fortan wurde BiC durch Sponsoren finanziert und 2005 aufgelöst. BiCs übrige Aufgaben waren

- die Bildung von interdisziplinären Projektgruppen in Wohnungsbau und sozialer Stadtentwicklung,
- die Organisation von Kursen und Tagungen,
- die Betreuung einer Beratungsstelle für Senioren in Wohnungsfragen in Kopenhagen (2003-2005).

Seit 1995 wurde die Prozesssteuerung von Seniorenwohnprojekten eines der zentralen Arbeitsfelder von BiC.

nungsbaugesellschaften attraktiver werden, Seniorenwohnprojekte umzusetzen, um damit mehr Seniorenwohnprojekte im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu schaffen.

Das von BiC entwickelte Standardverfahren für die Betreuung eines Seniorenwohnprojekts setzt sich aus fünf Phasen zusammen:

1. Die Verhandlungsphase: Die Projektleitung motiviert in Zusammenarbeit mit dem Seniorenbeirat der Kommune die Kommunalpolitiker, ein gemeinnütziges Seniorenwohnprojekt zu unterstützen. Kommune, Seniorenbeirat und BiC erarbeiten ein übergeordnetes Konzept.
2. Die Informationsphase: Alle älteren Bürger einer Kommune werden zu einer Informationsveranstaltung über Seniorbofølleskaber eingeladen.
3. Studienkreis 1: Die Interessenten für ein Wohnprojekt legen die Ziele für das Zusammenleben fest.
4. Studienkreis 2: Die zukünftigen Bewohner planen in Kooperation mit den Architekten und der Wohnungsbaugesellschaft die bauliche Lösung für das Wohnprojekt.
5. Einzugsphase: Aufbau des gemeinschaftlichen Wohnens und Evaluierung der ersten Phase des Wohnens.

Fünf Kommunen auf Seeland nahmen an dem Modellprojekt teil. Seniorenverbände stellten im Vorfeld die Kontakte zu den Kommunen her. BiC organisierte in jeder Kommune zwei Bürgerversammlungen, um über das Thema Seniorbofølleskaber zu informieren und mittels einer Umfrage das Interesse für gemeinschaftliche Seniorenwohnprojekte zu erheben. In allen Kommunen wurde großes Interesse festgestellt, in zwei Kommunen war jedoch die politische Rückendeckung letztendlich nicht ausreichend, so dass kein Wohnprojekt zustande kam. Eine Kommune stieg verspätet in das Verfahren ein, so dass schließlich vier Kommunen ein Seniorbofølleskab realisierten.

Das Modellprojekt wurde anschließend evaluiert (Pedersen 2000). Da BiC auch in den folgenden 66 Seniorenwohnprojekten nach diesem Standardmodell vorging, lassen sich m.E. die Ergebnisse auch auf die übrigen von BiC durchgeführten Projekte übertragen:

1. Im Unterschied zu altersgemischten Wohnprojekten bzw. Wohnprojekten, die als Genossenschaft oder im Eigentum realisiert wurden, zeichnen sich die vier im Rahmen des Modellprojekts entstandenen Wohnprojekte durch eine größere soziale Mischung aus. Sie bezieht sich auf Einkommen, körperliche Behinderungen, Familienstand und Geschlecht (Pedersen 2000, S.105-109).
2. Die durch BiC forcierte frühzeitige politische Meinungsfindung und Entscheidung der Kommunen in Bezug auf die Eigentumsform des Wohnprojekts war eine wichtige Voraussetzung für ein zügiges Fortschreiten des Realisierungsprozesses. Dort wo die Kommunen sich bereits vor dem Start der Bürgerbeteiligung für ein gemeinnütziges Mietwohnungsbauprojekt entschieden hatten, verlief der Realisierungsprozess relativ

reibungslos, nicht zuletzt, weil alle Partner Zutrauen in das Gelingen des Projekts hatten. Als weiterer wichtiger Faktor für das Gelingen des Wohnprojekts erwies sich die gelungene Kooperation zwischen Kommune und den weiteren Partnern wie Wohnungsbaugesellschaft, Architekt etc.

3. Die Kommunen schätzten die externe Prozesssteuerung durch BiC und überließen diese weitgehend deren Moderator. Bürgermeister und leitende Verwaltungsbeamte begleiteten jedoch zumeist den Entstehungsprozess des Wohnprojekts. In einer Kommune wurde eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe gebildet und jeweils ein Vertreter der Verwaltung betreute das ihm entsprechende fachliche Thema (Pedersen 2000, S. 110-111).
4. Die am Modellprojekt beteiligten Kommunen bewerteten die Moderation des Planungsprozess durch BiC insgesamt positiv. Vorteile sahen sie vor allem in folgenden Punkten (Pedersen 2000, S. 125):
 - Fokussierung auf die sozialen Problemstellungen.
 - Einbeziehung auch „schwächerer“ Senioren.
 - Weit reichende Nutzerbeteiligung als Voraussetzung für das „Funktionieren“ des Wohnprojekts.
 - Regelung der Belegung durch die Bewohner.
 - externer Moderator.
 - das von BiC entwickelte Modell für die Projektentwicklung und Beteiligung.

Das von BiC entwickelte Moderationsverfahren hat sich bis heute weitgehend durchgesetzt. Zwei aus BiC hervorgegangene Beratungsfirmen realisierten auf der Grundlage dieses Beteiligungsmodells 15 bis 20 weitere Wohnprojekte, so dass es in einem Drittel aller Seniorbofællesskaber zur Anwendung kam (Pedersen 2013, S. 27). Außerdem diente dieses Modell anderen Projektentwicklern und Investoren (Wohnungsbaugesellschaften) als Vorbild. Die meisten Wohnungsunternehmen arbeiten heute in der Regel nach einem Standardverfahren, das weitgehend dem Fünf-Phasen-Modell von BiC (siehe oben) entspricht: 1. Phase: Verhandlung mit der Kommune, 2. Phase: Information der Interessenten, 3. Phase: Erarbeitung eines Konzeptes für das Zusammenleben durch die Interessenten, 4. Phase: Erarbeitung des baulichen Konzepts in Abstimmung zwischen Bewohnern, Architekten, Wohnungsunternehmen und Erarbeitung der Regeln für die Gemeinschaft, 5. Phase: Einzug und Evaluierung (www.lejerbo.dk).

Bei den übrigen Wohnprojekten ist die Vorgehensweise in der Vorbereitungs- und Planungsphase unterschiedlich. Einige legen den Schwerpunkt auf die baulichen Fragen, andere auf mehr auf das Zusammenleben in Wohnprojekt. Die meisten Projektinitiativen machen jedoch von einem externen Moderator Gebrauch. Die Bewohnerbeteiligung war bei BiC's Wohnprojekten ausgeprägter als bei den übrigen Wohnprojekten im sozialen Wohnungsbau (Pedersen 2013, S. 27).

5.2.2 Private Projektentwickler

Mehrere private Firmen versuchten, in die Projektentwicklung von Seniorbofællesskaber einzusteigen, die meisten gaben ihr Vorhaben jedoch nach kurzer Zeit auf. Eine Ausnahme bildet ein Architekturbüro aus Aarhus, Planlægningsgruppen, das 39 genossenschaftliche Seniorbofællesskaber baute. Diese Wohnprojekte sind eher als top down Projekte einzuschätzen: Planlægningsgruppen fungiert als Investor und Projektentwickler zugleich, kauft Grundstücke und startet Bauprojekte sobald genügend Interessenten vorhanden sind. Aber auch bei diesen Wohnprojekten werden die Bewohner intensiv an der Planung beteiligt (Pedersen 2013, S. 147).

Damit konzentrieren sich in Dänemark die Erfahrungen mit der Etablierung von Seniorbofællesskaber auf wenige professionelle Akteure.

5.2.3 Zivilgesellschaftliche Angebote

Ældre Sagen

Ældre Sagen ist ein dänischer gemeinnütziger Verein, der sich zum Ziel gesetzt hat, dass alle Menschen selbstbestimmt leben und aktiv an der Gesellschaft teilhaben können. Ældre Sagen setzt sich für mehr Gemeinschaft in der Gesellschaft ein und befördert in diesem Kontext das Thema Wohnprojekte seit vielen Jahren. Die Organisation informiert über das Leben in Wohnprojekten, über die verschiedenen Rechtsformen und unterhält ein Portal für Wohnprojekte, bei dem mehr als 200 Wohnprojekte registriert sind.

Foreningen for Bofællesskaber for Ældre

Foreningen for Bofællesskaber for Ældre gab mehrere Publikationen zum Thema heraus und fungierte einige Jahre als Kontaktbörse für Projektinitiativen und Interessenten.

Website www.seniorboligen.dk

Der Anthropologe Max Pedersen gehört wie Ulla Lunding Olsen von der Wohnungsbaugesellschaft OK-Fonden zum Netzwerk der Fachleute, die Seniorbofællesskaber seit den 1980er Jahren befördern. Er hat viele Jahre über Seniorbofællesskaber geforscht und ist Autor mehrerer Fachbücher zu diesem Thema. Außerdem arbeitete er einige Jahre bei BiC als Berater von Projekten. Aktuell betreibt er eine Website und berät Interessenten für Seniorenwohnprojekte. Für Kommunen und Wohngruppeninitiativen bietet er Bürgerversammlungen, Studienkreise und Seminare an. In diesem Rahmen hält er als Erstinformation Vorträge über die Wohnform der Seniorbofællesskaber. Seine Website verbreitet auch aktuelle Informationen zu neuen Projekten und vermittelt Interessenten an bestehende Wohnprojekte.

5.3 Förderung durch Kommunen

Gemeinschaftliches Wohnen von Senioren wurde in den letzten 20 Jahren zu einem Thema in vielen dänischen Kommunen. Schon frühzeitig entwickelten die Kommunen neue Konzepte für das selbstständige Wohnen älterer Menschen, nachdem 1988 die öffentliche Förderung von Alten- und Pflegeheimen eingestellt worden war. Dänische Kommunen sind Träger der meisten Alten- und Pflegeeinrichtungen sowie der ambulanten Pflege, freie Träger spielen nur eine untergeordnete Rolle. Seniorenpolitik ist in Dänemark ein wichtiger Baustein der Kommunalpolitik. Ein Fokus liegt dabei auf dem altengerechten Wohnungsbau. In diesem Zusammenhang setzten etliche Kommunen ab den 1990er Jahren das Thema „gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ auf ihre Tagungsordnung. Die Initiative ging dabei oft von Einzelpersonen aus, von Kommunalpolitikern oder Führungskräften aus der Altenpflege, Seniorenbeiräten oder Seniorenverbänden. Die Erwartung war dabei, dass gemeinschaftliches Wohnen im Alter der Einsamkeit entgegenwirkt, die Lebensqualität steigert und die Bewohner länger aktiv bleiben. Viele Kommunen gingen eine Kooperation mit BiC ein oder orientierten sich weitgehend an der Vorgehensweise von BiC. Sie organisierten öffentliche Veranstaltungen zum Thema Altenwohnen und bildeten anschließend Arbeitsgruppen für gemeinschaftliche Wohnformen und Projektgruppen für konkrete Bauvorhaben. Im weiteren Verlauf unterstützten die kommunalen Verwaltungen die Wohnprojektgruppen bei der Grundstückssuche und im Baugenehmigungsverfahren. Hat eine Gemeinde den Gruppenbildungsprozess selbst initiiert, so stellt sie in der Regel auch ein kommunales Grundstück (oder die Grundstücke im Fall von mehreren Gruppen) zur Verfügung. Dieses muss jedoch in der Regel zum Marktpreis veräußert werden.

Auch nach der Auflösung von BiC unterstützen Kommunen – in Kooperation mit den örtlichen Wohnungsunternehmen – Seniorenwohnprojekte auf diese Weise. Die Kommunen spielen vor allem in der Phase der vorbereitenden Planung eine aktive Rolle: sie verhandeln im Fall eines geförderten Mietwohnungsprojektes mit der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft und entscheiden, ob sie für ein Seniorenprojekt staatliche Wohnungsbauförderung beantragen und den kommunalen Eigenanteil von 10 % aufbringen wollen. Im Fall eines Eigentums- oder Genossenschaftsprojektes sind sie vor allem im Baugenehmigungsverfahren beteiligt (vgl. 5.1.1).

Nach dem Bezug werden die Seniorenwohnprojekte in der Regel nicht weiter von kommunaler Seite begleitet oder evaluiert (Pedersen 2013, S. 140-142). Es gibt deshalb keine Untersuchungen zu den Erfahrungen der Kommunen mit Seniorboføllesskaber.

Nicht alle Kommunen fördern gezielt Wohnprojekte für ältere Menschen. Auffällig ist, dass einige kleinere Städte und ländliche Gemeinden mehrere Seniorenwohnprojekte aufweisen, während andere größere Kommunen keine Projekte realisiert haben. In der Gemeinde Gedved gibt es zum Beispiel vier Seniorenwohnprojekte bei 8.000 Einwohnern. Diese Konstellation ist einem sehr engagierten Bürgermeister zu verdanken. Kommunen und örtliche Wohnungsbaugesellschaften gehen sehr unterschiedlich mit diesem Thema um, ein besonderes Engagement ist

meistens auf Einzelpersonen zurückzuführen. In manchen Kommunen sind es auch engagierte Bürger oder eine Wohngruppeninitiative, die ein Wohnprojekt bei der Kommune oder der lokalen Wohnungsbaugesellschaft durchgesetzt haben (Pedersen 2013, S. 28 - 29).

Beispiele für fördernde Kommunen: Roskilde, Ballerup, Egedal

Die Stadt **Roskilde** weist mit 17 Wohnprojekten eine auffällig hohe Anzahl von Bofællesskaber auf. Sie ist bekannt für ihre Unterstützung von Projekteinitiativen. Die Kommune wirbt mit ihren guten Bedingungen für Wohnprojekte und ihren Erfahrungen bei der Begleitung der Projekte von der Idee bis zur Umsetzung: „Aufgrund der Erfahrung, die wir damit haben, durch alle Phasen von der Idee über den ersten Spatenstich bis zum ersten Umzugskarton es leichter zu machen, zu beraten und zu helfen, haben wir Lust, noch mehr Wohnprojekten in Roskilde Kommune in Gang zu helfen“ (www.roskildekommune.dk).

Auch die Wohnprojekte erwähnen die guten Erfahrungen mit der Stadt Roskilde: „Wir haben das Grundstück von Roskilde Kommune gekauft, mit denen die Zusammenarbeit supergut war. Es gibt in dieser Kommune bereits viele Wohnprojekte, so dass sie gewohnt ist, mit einer Gruppe fröhlicher Optimisten umzugehen, die nicht gerade eine große Firma mit Bankgarantie ist.“ (Bo sammen – hver for sig, in: Bo Bedre Nr. 3, 2011, S. 174-178).

Auf der Website der Kommune steht das Stichwort Bofællesskaber neben anderen wie „Bauarchiv“, „Garagen“, „Einfamilienhaus“, dort wird auch die Kontaktperson der Kommune für Wohnprojekte genannt. Außerdem hat die Kommune einen detaillierten Leitfaden für den Planungsprozess erstellt.

Woraus bestehen Förderung und Engagement der Stadt Roskilde:

- In der ersten Phase vermittelt die Kommune Kontakte unter Interessenten und stellt Räume für Projektinitiativen zur Verfügung.
- In der Planungsphase wird eine Kontaktperson innerhalb der kommunalen Verwaltung bestimmt.
- Die Kommune informiert laufend über geeignete Grundstücke.
- Die Kommune informiert auch über die Anforderungen, die sie an eine Projektinitiative stellt: Gründung eines Vereins zu einem frühen Zeitpunkt, Anforderungen an die Bewerbungsunterlagen für ein Grundstück.
- In der Planungsphase wechselt die Rolle der Kommune vom Katalysator und Initiator zum Verkäufer des Grundstücks und zur Baugenehmigungsbehörde.

Weitere Kommunen, die Seniorbofællesskaber fördern, sind beispielsweise Ballerup und Egedal.

Ballerup Kommune hat bereits vier Seniorbofællesskaber realisiert. Auf der kommunalen Website kann man sich für ein bestehendes oder für ein geplantes Wohnprojekt bewerben.

Zurzeit sind vier Projekte in Planung, über die Interessenten sich hier informieren können. Außerdem bietet die Website allgemeine Informationen zur Wohnform der Seniorbofællesskaber.

In **Egedal** Kommune gibt es sieben Seniorbofællesskaber. Aus dem Stadtentwicklungsplan der Kommune geht hervor, dass weitere Altenwohnprojekte gewünscht sind und unterstützt werden. Auf der Website der Kommune finden sich auch Hinweise auf *Ældresagen*.

6 Zusammenfassung

Die im Vergleich zu Deutschland relativ stärkere Akzeptanz und Normalität von Wohnprojekten in Dänemark beruht auf parallelen Entwicklungen, die sich im politischen Klima und gesellschaftlichen Umbruch um 1968 sowohl eigenständig in verschiedenen kulturellen Milieus herausgebildet als auch gegenseitig beeinflusst haben. Mietermitbestimmung und Gemeinschaftsräume als Standards im gemeinnützigen Wohnungsbau wurden im Kontext der von Politikern und Gewerkschaften betriebenen gesellschaftlichen Demokratisierung eingeführt, die Wohnexperimente und Bofællesskaber entstanden dagegen aus der 68er- und der Graswurzelbewegung. Wenn die Experimente in Freiräumen wie dem „Freistaat“ Christiania (Kopenhagen) auch viel weiter gingen als in der regulierten Wohnungswirtschaft, so gab es doch gemeinsame Zielsetzungen und Themen, z.B. die Förderung von gemeinschaftlichen und demokratischen Qualitäten beim Wohnen. So haben einige Wohngebiete im sozialen Wohnungsbau dieser Zeit ein ebenso dezentrales Modell der Selbstverwaltung wie Christiania: eine zentrale Bewohnervertretung und dezentrale Mitbestimmungsorgane in den Quartieren. Und bemerkenswert: Die Wohnungsbaugesellschaft KAB hat 2004 ein Modell entwickelt wie Christiania in die Struktur einer Wohnungsbaugesellschaft überführt werden kann, um es vor den Abrissplänen des Staates zu retten. Dies zeigt, wie eng die ideellen und manchmal auch praktischen und persönlichen Verbindungen zwischen alternativen Wohnmodellen und Wohnungswirtschaft immer noch sind, dies gilt insbesondere für den Großraum Kopenhagen. Die folgenden, für die Umsetzung von (Senioren-) Wohnprojekten förderlichen Aspekte, verweisen immer wieder auf eine günstige Verschränkung staatlicher, wohnungswirtschaftlicher und zivilgesellschaftlicher Aktivitäten und Maßnahmen.

6.1 Bofællesskaber und Seniorbofællesskaber als eigenständiger Typus gemeinschaftlichen Wohnens

Dänemark gilt als Pionierland für neue gemeinschaftliche Wohnformen. Seit den 1970er Jahren hat sich mit den Bofællesskaber ein eigenständiger Typus gemeinschaftlichen Wohnens etabliert. Es handelt sich um dabei um mehr als 300 Siedlungen mit großzügigen Gemeinschaftseinrichtungen, die von ihren Bewohnern gemeinsam initiiert, geplant und verwaltet werden. Die Besonderheit der dänischen Wohnprojekte liegt in der Bedeutung des gemeinsamen Kochens und Abendessens, die den Kern des gemeinschaftlichen Lebens ausmachen. Während die

Bofællesskaber in erster Linie familienorientiert sind, entstanden ab Mitte der 1980er Jahre Wohnprojekte, die sich ausschließlich an Ältere richteten, die Seniorbofællesskaber. Wie die Bofællesskaber entstehen diese meist auf Initiative der Bewohner und verfügen über Gemeinschaftsräume. In den Seniorenwohnprojekten wohnen jedoch nur Haushalte ohne Kinder, deren Mitglieder älter als 55 Jahre sind. Seniorbofællesskaber stoßen auf eine große Nachfrage in der Bevölkerung und haben inzwischen einen Umfang von mehr als 300 Siedlungen erreicht. Die Motive in ein Seniorenwohnprojekt zu ziehen, sind die Aussicht auf ein Wohnen in nachbarschaftlichem Kontakt und gegenseitiger Hilfestellung sowie die Entlastung von der Verantwortung für Wohnungseigentum. Aufgrund des demographischen Wandels und der zunehmenden Vereinsamung alter Menschen wird auch zukünftig von einer steigenden Nachfrage ausgegangen. Seniorbofællesskaber konzentrieren sich auf die Regionen Seeland, Fünen und Ostjütland und liegen mehrheitlich am Stadtrand oder in Vororten der Großstädte, aber es gibt auch etliche in kleineren ländlichen Gemeinden. Anders als die überwiegend als Genossenschaft oder Eigentümerverein organisierten Bofællesskaber werden Seniorbofællesskaber heute meist von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften gebaut und bestehen von daher aus Mietwohnungen.

Die bemerkenswerte Ausbreitung der Seniorbofællesskaber ist auf die günstigen Rahmenbedingungen zurückzuführen, die diese Wohnform in Dänemark erfährt:

Diese sind in einer **Tradition für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen, in der Struktur der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der Förderung durch Staat und Kommunen** begründet.

6.2 Tradition für gemeinschaftsorientierten und genossenschaftlichen Wohnungsbau

In Dänemark gibt es eine lange Tradition für gemeinschaftsorientierten und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die Wurzeln liegen in den philanthropischen Vereinen und den sozialen Bewegungen des 19. Jahrhunderts, die auf eine Verbesserung der Wohnverhältnisse der armen Bevölkerungsgruppen abzielten. Bereits 1854 baute ein Ärzteverein die erste Siedlung mit Gemeinschaftseinrichtungen, *Brumleby*. Die „Volkshochschulbewegung“ des dänischen Theologen und Philosophen Grundtvig erreichte einen höheren Bildungsstand und eine Selbstorganisation der Landbevölkerung, in deren Folge sich – zunächst im ländlichen Raum – eine starke genossenschaftliche Organisation entwickeln konnte. Dies ist bis heute in der dänischen Gesellschaft wirksam. Auch die starke Wertschätzung der Gemeinschaft hat ihre Wurzeln in dieser Zeit. In den Städten bildeten sich Mitte des 19. Jahrhunderts aus der Arbeiterschaft heraus Bauvereine, die in gemeinschaftlicher Selbsthilfe Wohnungen für ihre Mitglieder bauten. Sie waren die Vorläufer der ersten gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft, die 1912 gegründet wurde.

6.3 Ein starker gemeinnütziger Wohnungssektor

Unterstützt durch staatliche Förderung konnte sich der gemeinnützige Wohnungssektor, bestehend aus Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften, kontinuierlich entwickeln und nimmt heute mit 20 % des Gesamtwohnungsbestandes eine wichtige Rolle in der Wohnungsversorgung der Bevölkerung ein. Als Non-Profit-Organisationen engagieren sich dänische Wohnungsunternehmen ausschließlich im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Besonderes Augenmerk liegt auf Wohnungen für besondere Zielgruppen: Senioren, Jugendliche, Behinderte. Dänische Sozialwohnungen stehen **allen Einkommensgruppen** offen. Dennoch kommt dem gemeinnützigen Sektor zunehmend die Aufgabe zu, sozial und einkommensmäßig benachteiligte Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zu versorgen.

Wohnungsbaugesellschaften haben bei reformerischen Ansätzen im Wohnungsbau frühzeitig eine starke Rolle gespielt. In den 1950er Jahren bauten sie Kollektivhäuser, die über vielfältige Serviceangebote und Gemeinschaftseinrichtungen verfügten und berufstätige Mütter und Alleinerziehende entlasten sollten. Als mit der 68er-Bewegung der Wunsch nach alternativen Lebens- und kollektiven Wohnformen zahlreiche Wohnexperimente hervorbrachte, setzten einige Wohnungsunternehmen die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens auch im sozialen Wohnungsbau um. In dieser Zeit entstanden einige innovative Wohnsiedlungen unter Beteiligung der Bewohner mit vielfältigen **Gemeinschaftseinrichtungen**. Auch wenn gemeinschaftliche Wohnformen eine Nische im Wohnungsangebot der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen blieben – die Förderung von gemeinschaftlichen Aktivitäten der Mieter ist ein zentrales Anliegen vieler Wohnungsunternehmen. Dänische Wohngebiete werden standardmäßig mit Gemeinschaftsräumen ausgestattet.

Eine dänische Besonderheit ist die **weit reichende Mitbestimmung der Mieter**, innerhalb des Unternehmens ebenso wie im Wohnquartier. Lokale Mietervertretungen übernehmen die Selbstverwaltung der Gemeinschaftseinrichtungen und initiieren soziale Aktivitäten. Die langjährigen Erfahrungen mit der Mietermitbestimmung erleichtern den Wohnungsunternehmen den Umgang mit Seniorenwohnprojekten. Die zukünftigen Bewohner werden am Planungsprozess beteiligt und erhalten nach Fertigstellung des Projektes weitgehende Selbstverwaltungsrechte. Wie im gemeinnützigen Wohnungsbau üblich treffen die Bewohner von Seniorbofællesskaber alle wesentlichen ihre Siedlung betreffenden Entscheidungen: So bestimmen sie unter anderem über die Gestaltung und Nutzung von Gemeinschaftsräumen. Zusätzlich verfügen Seniorbofællesskaber über das Recht, die Wartelisten der Interessenten zu führen und bei Neuvermietung die Mieter auszusuchen.

Förderlich für die Umsetzung von Seniorbofællesskaber war also ein gemeinnütziger Wohnungsbausektor, der allen Einkommensschichten offen steht, der durch die Institutionalisierung von Mietervertretungen mit starken Rechten Erfahrung mit Bewohnerbeteiligung hat und für den Gemeinschaftseinrichtungen in Wohnquartieren zum Standard gehören.

6.4 Standardisierung und Normalisierung: Seniorbofællesskaber als „normales“ Geschäftsfeld

Heute sind es in erster Linie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften, die Seniorbofællesskaber bauen und verwalten. Insgesamt 60 % der Seniorbofællesskaber sind Mieter bei einer Wohnungsbaugesellschaft. Einige Wohnungsunternehmen haben sich auf den Bau und die Verwaltung von Seniorenwohnprojekten spezialisiert und entsprechend eine Routine im Umgang mit diesen Projekten entwickelt. Auf ihrer Website bieten manche Beratungs- und Verwaltungsleistungen für Seniorbofællesskaber an.

Hintergrund ist eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der Wohnform und der Abläufe bei der Umsetzung durch die Entwicklungsarbeit der BiC, einer staatlich geförderten Verbraucherorganisation (vgl. 6.6). Diese hat zu einer Standardisierung erprobter Abläufe und zu einer landesweit einheitlichen Begrifflichkeit geführt, die es heute Wohnungsunternehmen und beteiligten Bürgern erleichtert, den Planungsprozess und das Wohnen in einem Wohnprojekt im Voraus einzuschätzen. So wurde für alle beteiligten Akteure die Planungssicherheit erhöht bzw. der Aufwand reduziert.

Wohnungsunternehmen ohne eigene Fachkräfte für Kooperationsprojekte sind oft Mitglied in größeren Verwaltungsgesellschaften, die ihren Mitgliedern Dienstleistungen anbieten, und können von dort entsprechende Expertise einholen.

6.5 Private Bewohnergenossenschaften mit (zeitweiliger) staatlicher Förderung

In den 1980er Jahren waren jedoch nur wenige Wohnungsbaugesellschaften bereit, Seniorbofællesskaber umzusetzen. Deshalb nutzten in den Anfangsjahren die meisten Wohngruppeninitiativen die Möglichkeit, eine private Bewohnergenossenschaft (privat andelsboligforening) zu gründen. Bewohnergenossenschaften stellen heute die andere große Gruppe unter den Seniorbofællesskaber (35 %). Diese Rechtsform gibt es bereits seit 100 Jahren. Bewohnergenossenschaften wurden jedoch erst populär, nachdem aufgrund einer Gesetzesänderung in den 1970er Jahren Mieter von Mehrfamilienhäusern im Falle eines Verkaufs ein Vorkaufsrecht wahrnehmen konnten, unter der Voraussetzung, dass sie eine Genossenschaft gründen. 1981 führte das Wohnungsministerium die öffentliche Förderung von privaten Genossenschaftswohnungen (unabhängig vom Einkommen der Beteiligten, aber gebunden an Obergrenzen von Baukosten und Wohnflächen) ein. Damit wurde die Bewohnergenossenschaft zur bevorzugten Rechtsform unter den Wohnprojekten. Dies erleichterte es auch Wohngruppeninitiativen mit geringeren Einkommen, ihr Projekt zu realisieren. Bis zu diesem Zeitpunkt waren Wohnprojekte meist im Eigentum entstanden. Einige dänische Banken spezialisierten sich frühzeitig auf die Finanzierung von genossenschaftlichen Wohnprojekten, heute bieten die meisten dänischen Kreditinstitute entsprechende Kredite an. 2004 wurde die öffentliche Förderung von Bewohner-

genossenschaften eingestellt, sie werden jedoch weiterhin von Wohnprojekten als Rechtsform gewählt. Somit liegen in Dänemark bereits jahrzehntelange Erfahrungen mit der Gründung, Finanzierung und Selbstverwaltung privater Bewohnergenossenschaften vor.

6.6 Staatlich unterstützte Modellentwicklung - Boligtrivsel i Centrum (BiC)

Die ersten Seniorboføllesskaber entstanden in den Großstädten Kopenhagen und Odense. Sie leisteten Pionierarbeit, indem sie mit großem Engagement diese Wohnform entwickelten. Zunächst lagen weder bei Wohnungsbaugesellschaften noch in der Politik Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Seniorenwohnprojekten vor. Dies war der Hintergrund für ein Förderprogramm des Wohnungsbauministeriums, das darauf abzielte, Seniorboføllesskaber im ländlichen Raum zu fördern. Für Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen sollte es leichter und damit attraktiver werden, Seniorenwohnprojekte umzusetzen. Die dem Wohnungsbauministerium zugeordnete Verbraucherorganisation Boligtrivsel i Centrum (BiC) wurde 1995 beauftragt, ein **Standardverfahren für die Projektentwicklung und Realisierung** von Seniorboføllesskaber zu entwickeln und dieses im Rahmen eines Modellprojektes in fünf Gemeinden anzuwenden. Kern dieses moderierten Verfahrens waren die „Studienkreise“, in denen die zukünftigen Bewohner ihre Vorstellungen vom gemeinsamen Wohnen entwickelten und das Bauprojekt mithilfe von Architekten planten. BiC moderierte von 1995 bis 2003 den Planungsprozess für insgesamt ca. 70 Seniorboføllesskaber in ganz Dänemark. BiC wurde 2005 aufgelöst, aber BiCs Moderationsverfahren hat sich bei Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen weitgehend etabliert. Auch sind ehemalige Mitarbeiter von BiC heute noch bei Wohnungsbaugesellschaften oder selbstständig in diesem Feld tätig und Teil des kleinen Netzwerkes von dänischen Wohnprojekte-Experten.

6.7 Unterstützung durch die Kommunen

Gemeinschaftliches Wohnen von Senioren wurde in den letzten 15 Jahren zu einem Thema in vielen dänischen Kommunen. Dänische Kommunen sind wichtige Akteure im sozialen Mietwohnungsbau – sie müssen für jedes Wohnungsbauprojekt 10 % Eigenanteil aufbringen und arbeiten eng mit den – oft kommunalen – Wohnungsbaugesellschaften zusammen. Außerdem sind sie verantwortlich für den Bau von Altenwohnungen und Träger der meisten Alten- und Pflegeeinrichtungen. Schon frühzeitig entwickelten die Kommunen neue Konzepte für das Wohnen älterer Menschen, nachdem 1988 die öffentliche Förderung von Alten- und Pflegeheimen eingestellt worden war. Seit den 1990 Jahren veranstalten viele Kommunen Bürgerversammlungen und -befragungen zum Thema gemeinschaftliches Wohnen, mit dem Ziel, Interessenten für konkrete Wohnprojekte zu finden. Die Initiatoren sind oft Kommunalpolitiker in Zusammenarbeit mit Volkshochschulen und Akteuren aus der Seniorenarbeit. Es gibt einzelne Kommunen, die einen besonderen Fokus auf das Thema Seniorboføllesskaber gelegt haben

und parallel mehrere Initiativgruppen auf unterschiedlichen Grundstücken betreuen. Andere Kommunen bieten auf ihrer Website Unterstützung für Wohnprojektinitiativen, z.B. bei der Grundstückssuche, an.

7 Literatur

Ambrose, Ivor: Etablering af bofællesskaber - Erfaringer fra 3 projekter i Odense. Statens Byggeforskningsinstitut. Hørsholm 1993.

Byggeriets Udviklingsråd: Veje til Bofællesskab. København 1983.

Dahl, Anja; Gottschalk, Georg; Hansen, Eigil Boll; Jensen, Susanne Palsig: Ældre i Bofællesskab. Statens Byggeforskningsinstitut og Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut. København 2000.

Dejgaard, Olaf: Registrant over 42 seniorbofællesskaber. Foreningen Bofællesskaber for Ældre. København 1997.

Durrett, Charles: Senior Cohousing. A community approach to independent living. Berkeley 2005.

Henriksen, Lars Skov; Høegmark, Linda; Kähler, Margrete; Zahle, Karen: Sammen – og dog sig selv. Socialministeriets Informations- og Konsulentvirksomhed. København 1991.

Lind, Olaf; Møller, Jonas: FolkeBolig – Boligfolk. Politik og praksis i boligbevægelsens historie. København 1994.

Nygaard, Erik: Tag over hoved – Dansk boligbyggeri fra 1945 til 1982. København 1984.

Pedersen, Max: Seniorbofællesskaber: Hvorfor og hvordan: Evaluering af BiCs model til etableringen af seniorbofællesskaber. Boligtrivsel i Centrum. København 1999.

Pedersen, Max: Det store eksperiment. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet 2013.

Tornow, Britta: Gemeinschaftliches Wohnen in Dänemark, in: Wohnbund e.V. (Hg.): Europa – gemeinsam wohnen. Berlin 2015.

Vedel-Petersen, Finn; Jantzen, Erik; Ranten, Karen: Bofællesskaber – En eksempelsamling. Statens Byggeforskningsinstitut. Hørsholm 1988.