

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 95 (2020)
Heft: 4: Renovation

Artikel: "Die Mieterinnen und Mieter sind für uns die höchste Instanz"
Autor: Liechti, Richard / Jakobsen Szøst, Charlotte
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-919736>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Das preisgekrönte Projekt «Venligbolig Plus» realisierte KAB für die Forenede Boligselskaber (FFB) in Frederiksberg östlich von Kopenhagen. Hier wohnen Studenten und Flüchtlinge in gemeinsamen Wohngemeinschaften. Das Architekturbüro ONV arkitekter setzte auf eine kostengünstige, platzsparende Bauweise mit vorgefertigten Holzmodulen.

Die dänischen Baugenossenschaften besitzen ein ganz besonderes Organisationsmodell

«Die Mieterinnen und Mieter sind für uns die höchste Instanz»

Die Baugenossenschaften im Grossraum Kopenhagen haben sich vor hundert Jahren in der gemeinsam betriebenen KAB zusammengeschlossen. Diese «Geschäftsführungsgesellschaft» ist für die Vermietung und Verwaltung, aber auch für die Bauprojekte der 59 angeschlossenen Wohnungsorganisationen verantwortlich. Das hat wirtschaftliche Vorteile und sorgt für eine hohe Qualität, sagt Charlotte Jakobsen Szøts, Teamchefin in der Bauabteilung von KAB. Die Leitschnur aber ist die tief verankerte «tenant democracy».

Interview: Richard Liechti

Wohnen: Ihr Unternehmen verwaltet rund 70 000 Wohnungen von 59 Non-Profit-Wohnungsgesellschaften. Wer steht hinter KAB?

Charlotte Jakobsen Szøts: KAB ist im Jahr 1920 von 53 Baugenossenschaften gegründet worden. Sie sagten sich: Wir wollen zusammengehen. Je mehr man ist, desto grössere Ausschreibungen kann man machen und desto günstigere Preise kann man erzielen. Doch das ist nur ein Vorteil: Als grosses Unternehmen verfügt KAB über die verschiedensten Spezialisten und hat umfassende Grundlagen erarbeitet. Das bedeutet, dass wir über spezifisches Fachwissen verfügen und eine bessere Qualität erreichen.

Wie gross ist KAB denn?

Die Verwaltung beschäftigt rund 470 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an zwei Standorten im Zentrum von Kopenhagen. Hinzu kommen rund 800 Angestellte im operativen Bereich und in den verschiedenen Wohnungsabteilungen der Mitglieder.

Wie ist die Besitzerstruktur von KAB?

Wir sind eine Non-Profit-AG, die gänzlich den angeschlossenen Baugenossenschaften gehört. Jede Genossenschaft ist im Vorstand vertreten. Selbst besitzt KAB keine Wohnungen.

Wie sind die angeschlossenen Baugenossenschaften organisiert? Sind das unabhängige Mitgliedergenossenschaften, wie wir sie in der Schweiz kennen, oder eher staatsnahe Wohnungsunternehmen wie in Deutschland?

Bei uns sind die Mieterinnen und Mieter stets Genossenschaftsmitglieder und für uns klar die höchste Instanz. Es gibt allerdings Verknüpfungen mit den Kommunen. Sie müssen bei Neubauten zehn Prozent der Bausumme einschliessen und dürfen dafür über jede vierte Wohnung verfügen. Ein Sonderfall sind auch manche Seniorensiedlungen, die zu hundert Prozent von den Gemeinden gemietet werden, die dann auch das Leerstandsrisiko tragen.

Wie viele gemeinnützige Wohnungen gibt es in Dänemark überhaupt? Handelt es sich eher um Sozialwohnungen, oder sind sie für jedermann zugänglich?

Der Anteil des «Non-profit Housing» liegt bei 21 Prozent aller Wohnungen, das sind insgesamt 570 000 Einheiten, wobei die Eigentumsquote 49 Prozent und der private Mietwohnungsmarkt nur 18 Prozent beträgt. Der Staat selbst besitzt keine Wohnungen. Genossenschaftswohnungen werden zwar vom Staat gefördert, stehen aber allen offen – vom Tiefsteinkommen bis zum Millionär. Unser Motto lautet «Sozialer Wohnungsbau ist für alle». Dabei geht es nicht nur darum, Woh-

nungen zu einem angemessenen Preis zur Verfügung zu stellen. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen Einfluss auf ihre eigenen Lebensbedingungen nehmen können.

Stellt der Staat überhaupt keine Bedingungen?

Doch, es gibt Vorschriften, etwa in Bezug auf die maximalen Baukosten. Oder, um ein Beispiel zu nennen: Die Wohnungsgrösse darf maximal 115 Quadratmeter betragen. Wer grösser baut, wird nicht gefördert. Weiter können die Kommunen gewisse Regeln erlassen, etwa bezüglich des Anteils der Wohnungen für Behinderte oder dass der bestmögliche Energiestandard gewünscht wird.

Welches Mietzinsmodell wenden Ihre Mitglieder an?

Die Mieten sind gleich den Betriebs-, Wartungs- und Kapitalkosten. Der Sektor ist so reguliert, dass niemand mit der Miete im sozialen Wohnungsbau Geld verdienen kann.

Schweizer Wohnbaugenossenschaften finanzieren sich massgeblich über das Anteilscheinkapital, das die Mitglieder zeichnen. Wie werden die dänischen Genosschafterinnen und Genosschafter in die Pflicht genommen?

Sie müssen sich mit 2 Prozent der Baukosten beteiligen. Wie erwähnt steuern die Kommunen rund 10 Prozent bei. 86 bis 90 Prozent finanzieren wir mit langfristigen Hypotheken.

Zurück zu KAB. Welche Aufgaben übernimmt Ihr Unternehmen für die angeschlossenen Genossenschaften?

Dazu zählt zum einen alles, was mit Vermietung und Verwaltung zu tun hat. Das hat auch für Wohnungssuchende grosse Vorteile. Sie müssen sich nicht an jede Genossenschaft einzeln wenden, sondern können über uns bei allen Mitgliedern suchen und sich bewerben. Daneben bietet KAB viele weitere Leistungen wie etwa einen Rechtsdienst oder soziale Dienste. Und schliesslich wickeln wir für unsere Mitglieder alle Bauprojekte ab, und zwar sowohl im Sanierungs- als auch im Neubaubereich.

Sie nehmen den Mitgliedergenossenschaften praktisch alles ab. Was müssen diese noch selbst tun?

«Genossenschaftswohnungen stehen allen offen.»

Zur Person



Bild: Wohnen

Die Architektin **Charlotte Jakobsen Szøts** ist Teamchefin Bau und Stadtentwicklung bei KAB in Kopenhagen. KAB ist das Geschäftsführungsunternehmen von 59 angeschlossenen Baugenossenschaften mit rund 70 000 Wohnungen. In den letzten vier Jahren hat das Unternehmen für seine Mitglieder 4500 neue Wohnungen erstellt.

Sie sind für die strategische Planung verantwortlich, entscheiden etwa, welche Art Neubauprojekt sie anpacken wollen. Dabei verfügt jedes Mitglied bei KAB über eine Leiterin oder einen Leiter, der es betreut und die Erfahrungen von KAB einbringt.

Sie sind als Teamchefin Bau und Stadtentwicklung unter anderem für Neubauprojekte zuständig. Das grosse Problem der Schweizer Genossenschaften sind die hohen Landpreise. Wie kommen die dänischen Kolleginnen an Bauland?

Dieses Problem besteht auch bei uns. Die maximal zulässige Bausumme pro Quadratmeter liegt bei umgerechnet rund 3400 Franken. Um das zu erreichen, können wir höchstens 500 Franken pro Quadratmeter Land ausgeben.

Damit können Sie in Kopenhagen kaum Bauland kaufen.

Nein, aber hier kommt uns die Gesetzgebung entgegen. Private Investoren müssen in Kopenhagen nämlich zwingend 25 Prozent gemeinnützige Wohnungen bauen. Diese Vorschrift wurde geschaffen, um die Durchmischung der Bevölkerung zu gewährleisten. Andere Gemeinden geben den Baugenossenschaften günstiges Land ab, rechnen dies aber mit ihrem Pflichtanteil an die Baukosten auf.

Eines Ihrer Ziele ist es, möglichst wirtschaftlich zu bauen. Wo setzen Sie an?

Einerseits sind wir mit unserem Bestand von 70 000 Wohnungen ein wichtiger Kunde der Bauwirtschaft, der immer wieder mit Aufträgen kommt. In den nächsten vier Jahren werden wir zwischen 1,3 und 2 Milliarden Franken investieren. Andererseits haben wir ein

Modell entwickelt, das schon bei der Ausschreibung ansetzt. Dort können sich Teams von Bauunternehmen, Architekten, Ingenieuren usw. bewerben – und dies nicht nur für ein Projekt. Wir nehmen selbst in diese Teams Einsitz und arbeiten langfristig

zusammen, wobei es immer eine «Exit»-Möglichkeit gibt, falls man mit den Partnern nicht zufrieden ist. Ein grosser Vorteil dieses Systems ist, dass wir die Leute kennen, mit denen wir zusammenarbeiten – und die haben alles Interesse, dass die Zusammenarbeit weitergeht.

Wie stellen Sie die architektonische Qualität sicher?

Indem wir alle am gleichen Tisch sitzen. Das bedeutet, dass wir als Bauherren direkt bestimmen können, wie wir ein Projekt wollen, aber auch, dass sich der Architekt einbringen kann. Um dem Nachwuchs eine Chance zu geben, bestimmen wir in der Ausschreibung bisweilen, dass ein Team aus jungen und er-

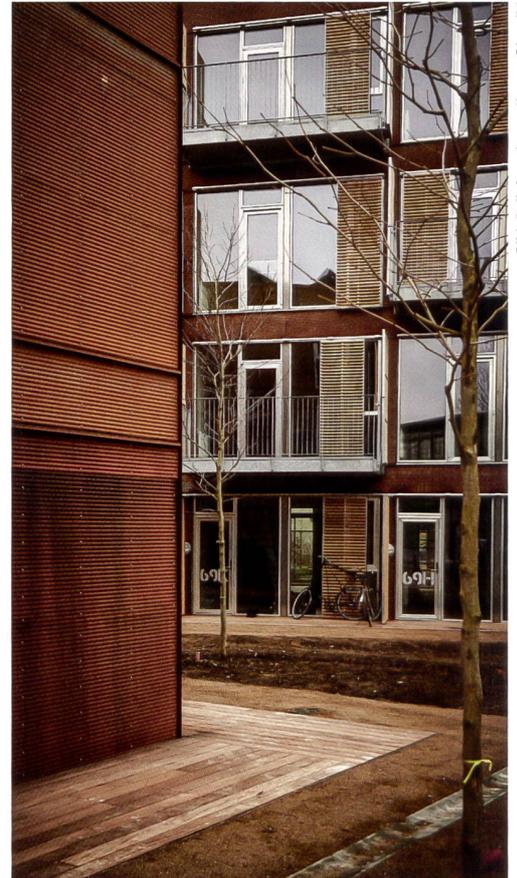


Bild: Boligforeningen/Jesper Blaesild

Die Neubauten, die KAB realisiert, sind auch architektonisch auf einem hohen Stand. Im Bild die Siedlung Sundholm Syd in Kopenhagen.

fahrenen Planern gebildet werden muss. Dank der Teamzusammensetzung wissen wir aber auch jederzeit, was Vorschläge von unserer Seite oder von den Planern kostenmässig bedeuten, und können notfalls Alternativen suchen.

Welche Massnahmen ergreifen Sie auf baulicher Seite? Ich denke etwa an Systembau oder den Einsatz einer grossen Zahl identischer Elemente.

Tatsächlich haben wir mit Systembau grosse Erfahrung. Er kam bei rund sechzig Prozent der 4500 Wohneinheiten zum Einsatz, die wir in den letzten vier Jahren erstellt haben. Dabei geht es um grosse Elemente, die fertig angeliefert und vor Ort zusammengebaut werden, was sich nicht zuletzt positiv auf die Bauzeit auswirkt. Es ist aber nicht so, dass wir ständig die gleichen Materialien und Bauteile einsetzen würden. Jedes Projekt hat seinen eigenen architektonischen Ausdruck und kommt zum Beispiel in Backstein, Schiefer oder in jüngster Zeit oft in Holzbauweise daher.

KAB setzt auch stark auf neue Wohnformen. Welches sind die Trends?

Im Trend sind sicher gemeinschaftliche Wohnformen, Siedlungen also, wo die Menschen gemeinsame Interessen haben und beispielsweise zusammen kochen oder ande-

«Private Investoren müssen 25 Prozent gemeinnützige Wohnungen schaffen.»

re Aktivitäten verfolgen. Sie verzichten dabei auf individuelle Wohnfläche, um mehr Gemeinschaftsfläche, Gästezimmer oder etwa eine Turnhalle einzurichten. Stark ist dieser Trend auch beim Alterswohnen, wo er von den Kommunen gefördert wird. Man hat nämlich festgestellt, dass ältere Menschen in einer solchen Seniorengemeinschaft länger selbständig leben. Wir erleben auch in der Praxis, dass dort starke Gemeinschaften mit grossem Hilfscharakter entstehen.

Helfen Sie hier auch nach, etwa mit einer Moderation oder gar Animation?

Nein, die Aktivitäten müssen sich selbst ergeben. Wir richten die Häuser nur baulich entsprechend ein, auch für spezielle Gruppen wie beispielsweise Blinde oder Autisten. Doch danach sind wir nicht mehr ständig präsent. Die Leute machen alles allein – und das klappt wunderbar!

Sie haben es bereits angesprochen: Die Bewohnerinnen und Bewohner geniessen viele Rechte.

«Tenant democracy» ist eine der Hauptsäulen des dänischen Sozialwohnungsmodells. Die Bewohnerinnen und Bewohner geniessen ein hohes Mass an Selbstbestimmung, die sich auf alle Bereiche ihrer Siedlung erstreckt. Nehmen Sie das Beispiel Aussenraum: Hier

entscheiden die Bewohner, ob sie einen Gärtner anstellen wollen oder selbst aktiv werden, welche Gärten, Spielbereiche oder andere gemeinschaftliche Einrichtungen sie wollen – und wie viel sie dafür zu zahlen bereit sind. Die Mieter wählen zwar eine Gruppe Repräsentanten, doch sobald ein Entscheid finanzielle Folgen hat, kann jeder Einzelne darüber abstimmen. Das bedeutet natürlich auch, dass sich die Minderheit fügen muss und später keine Opposition mehr betreiben kann.

Welche Rolle haben Sie als KAB dabei? Müssen Sie den Mietern auch Bauprojekte vorlegen?

Wir sind nur die Professionals, die beraten und unterstützen. Über Neubauten beschliessen die Vorstände gemeinsam mit den Kommunen, da diese mitfinanzieren müssen. Sollen bei einer Siedlung jedoch Fassaden und Dächer erneuert werden, so muss ich als KAB-Bauleiterin die Bewohnerschaft konsultieren und eine Mehrheit finden, die zustimmt.

Gelten diese Mieterrechte bei allen angeschlossenen Genossenschaften gleichermaßen?

Das ist so. Die «Tenant democracy» gilt für alle. ■

«Sollen Fassaden renoviert werden, muss ich die Bewohner konsultieren.»

ANZEIGE



arwa

True
quality
is
pure

ARWA-PURE

Eloquent, selbstbewusst und klar: das ist die Armaturenlinie arwa-pure. Dabei setzen wir auf erschwingliches und gleichzeitig hochwertiges Design. Mit konischen Formen und schlankem Charakter hat der Designer Konstantin Grcic eine Armatur kreiert, die sich stilgerecht in Ihr modernes Bad einfügt.

arwa.ch