

# Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen

Ein Pilotvorhaben im Rahmen  
der beispielgebenden Projekte  
Wohnraumoffensive BW des  
Ministeriums für Wirtschaft,  
Arbeit und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg



# Dachgenossenschaft für resiliente Städte und Gemeinden

Gerade in Krisenzeiten wie dieser stellen sich Fragen nach der langfristigen Sicherung gesellschaftlicher und individueller Existenzgrundlagen. Wirtschaftliche Unsicherheiten, individuelle Existenzsorgen und Sorgen um unsere Gesundheit und die unserer Mitmenschen werden uns noch einige Zeit begleiten. Aber auch die langfristigen Herausforderungen gesellschaftlichen Wandels und der notwendigen Transformation zu einem nachhaltigen, umweltschonenden Wirtschaften bleiben dringlich.

Was können Land, Städte, Gemeinden und Zivilgesellschaft tun, um einen angemessenen Umgang mit den anstehenden Herausforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte zu ermöglichen? Ein Ansatz ist die Förderung sicherer, resilienter lokaler Strukturen, Quartiere und Nachbarschaften. Die Schaffung eines unterstützenden Wohnumfelds, aber auch ganz grundsätzlich die Verfügbarkeit sicheren, angemessenen Wohnraums bildet einen wichtigen Baustein dieser Bemühungen.

In vielen Gemeinden des Landes sorgt die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum bereits dafür, dass nicht nur geringverdienende Haushalte, sondern auch solche mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten haben, sich mit passendem Wohnraum zu versorgen.

Dies gilt insbesondere für Haushalte mit Kindern, die eine geringere Flexibilität bei der Wahl des Wohnstandorts haben,

aber auch in verstärkter Masse für ältere Menschen, die auf der Suche nach altersangepassten Wohnformen sind. Insbesondere in ländlichen Gemeinden führt der demographische Wandel zu einem steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen mit flexiblen, ambulanten Betreuungsleistungen, der durch die derzeitige Pflegeinfrastruktur nicht abgedeckt wird. Parallel dazu wächst auch der Wunsch nach Wohnmöglichkeiten mit mehr oder weniger ausgeprägten gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Elementen. Der Bedarf nach einem unterstützendem Wohnumfeld betrifft nicht nur ältere Menschen. Alle Menschen profitieren von flexiblen, lebensphasengerechten Wohnangeboten und bedarfsgerechten, wohnortnahen Dienstleistungen und Möglichkeiten für Gemeinschaftsleben. Wohnformen, die über die individuelle Wohnung hinaus solche Angebote machen, können einen wichtigen Beitrag zur Resilienz unserer Städte und Gemeinden leisten.

So engagieren sich viele Marktakteure inzwischen verstärkt sowohl in der Quartiersarbeit als auch in der Schaffung altengerechten Wohnraums. Teils sind vor Ort jedoch keine geeigneten Akteure vorhanden oder in der Lage, solche Angebote wirtschaftlich und im Rahmen des Bedarfs umzusetzen.

Bürgerschaftliche Initiativen bieten eine wichtige Ergänzung zu den Angeboten der Wohnungswirtschaft. Sie entwickeln individuelle, auf lokale Bedarfe abgestimmte Wohnformen und -konzepte und sind mit ihrem hohen Grad an Eigenengagement oft flexibler und innovativer als größere Unternehmen. Genossenschaftliche Wohnformen sind eine geeignete Organisationsform für solche Initiativen. Die Mitgliedschaft in einer Wohngenossenschaft bietet nicht nur die Sicherheit eines lebenslangen Wohnrechts und der dauerhaften Sicherung von Projektzielen. Ihre demokratische Grundstruktur bietet auch die ideale Basis für eine selbstbestimmte, gemeinschaftliche Gestaltung des Wohnumfelds.

Doch gerade kleine lokale Initiativen und Gruppen, die ihre gemeinschaftlichen Wohnideen genossenschaftlich organisieren wollen, haben es schwer. Gründungsaufwand, Vorstandsverantwortung sowie laufendes Management und Verwaltung sind für junge Initiativen allein oft schwer zu stemmen. Ein möglicher Weg scheint der Beitritt zu einer bestehenden Genossenschaft. Insbesondere sehr kleine, lokale Projekte werden jedoch von den bestehenden Marktakteuren nicht unterstützt oder in der autonomen Gestaltung und Selbstverwaltung ihrer Projekte zu stark eingeschränkt. Zudem sind neue, eigenständige Projektgenossenschaften mit hohen Grundstücks- und Baukosten konfrontiert. Sie müssen das zum Neubau oder Erwerb notwendige Eigenkapital (rund 20%) vollständig aus den Beiträgen der wohnenden Mitglieder erbringen.

Dies schränkt die Zugänglichkeit breiter Schichten der Bevölkerung zu solchen Projekten stark ein.

Das Angebot der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen gleicht die Nachteile von jungen Genossenschaften aus: zum einen übernimmt sie Gründungs-, Bau- und laufende Verwaltungsaufgaben und stellt so ein professionelles Management der Projekte sicher. Zum anderen ermöglicht sie auch Menschen mit geringen ökonomischen Ressourcen Zugang zu einem dauerhaften Wohnrecht in einem neuen genossenschaftlichen Hausprojekt. Dafür soll es einen Sozialfonds geben, der Mitglieder ohne eigenes Vermögen unterstützt. So können Menschen aus allen ökonomischen Schichten von den stabilisierenden lokalen Unterstützungsstrukturen profitieren, die genossenschaftliche Hausprojekte bieten.

Die Dachgenossenschaft etabliert zudem regionale Wirtschaftskreisläufe, die insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Krisen stabilisierend auf das regionale Umfeld wirken. Ihre Bautätigkeit finanziert sich aus verschiedenen Quellen und kann in Krisenzeiten antizyklisch wirken. Langfristig kann die Dachgenossenschaft über quartiersbezogene Dienstleistungen weitere Erwerbsquellen etablieren. Damit bildet die Dachgenossenschaft einen lebendigen Baustein einer krisenfesten Stadt- und Dorfentwicklung.

# An wen wendet sich das Angebot der Dachgenossenschaft?

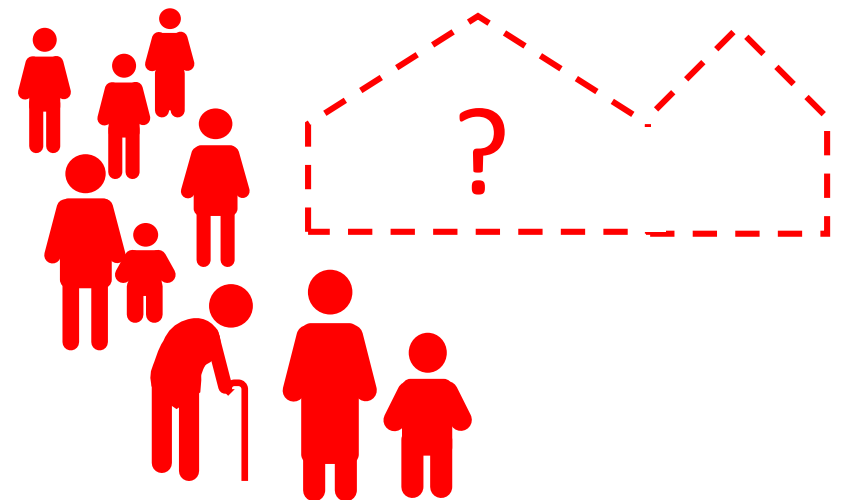
Sowohl in städtischen als auch in ländlichen Kontexten entstehen derzeit eine Vielzahl von Initiativen, die auf der Suche nach mehr als nur einer passenden Wohnung sind. Die Menschen hinter diesen Initiativen sind bereit, sich mit Ideen und Zeit einzubringen, um selbstbestimmt Lösungen für ihre Wohnbedürfnisse zu schaffen. Oft ist dies der Wunsch nach generationenübergreifendem, gemeinschaftlichem Wohnen oder einer wohnortnahen Betreuung im Alter. Häufig gibt es auch zusätzlichen Bedarf an Begegnungsorten und Dienstleistungen für Dörfer und Stadtquartiere. In Zeiten des Wohnraum Mangels und steigenden Wohnkosten spielt auch die langfristige Bezahlbarkeit eine Rolle.

Die Dachgenossenschaft wendet sich zudem an Mieterinnen und Mieter deren Wohngebäude verkauft werden soll und die eine Verdrängung fürchten. Durch die Übernahme der Gebäude schafft die Genossenschaft langfristige Mietsicherheit und die Möglichkeit selbstbestimmten Wohnens.

Auch in Tübingen haben sich solche Initiativen bereits auf den Weg gemacht. Die Initiatoren stehen bei der Umsetzung jedoch häufig vor finanziellen und organisatorischen Problemen. So haben Menschen in der Posterwerbsphase oft Schwierigkeiten, passende Bankfinanzierungen zu erhalten.

Zudem haben die Initiativen oft den Wunsch, die Projektidee nachhaltig und über Generationen abzusichern. Dies ist mit individuellem Wohneigentum innerhalb eines Projektes schwieriger machbar.

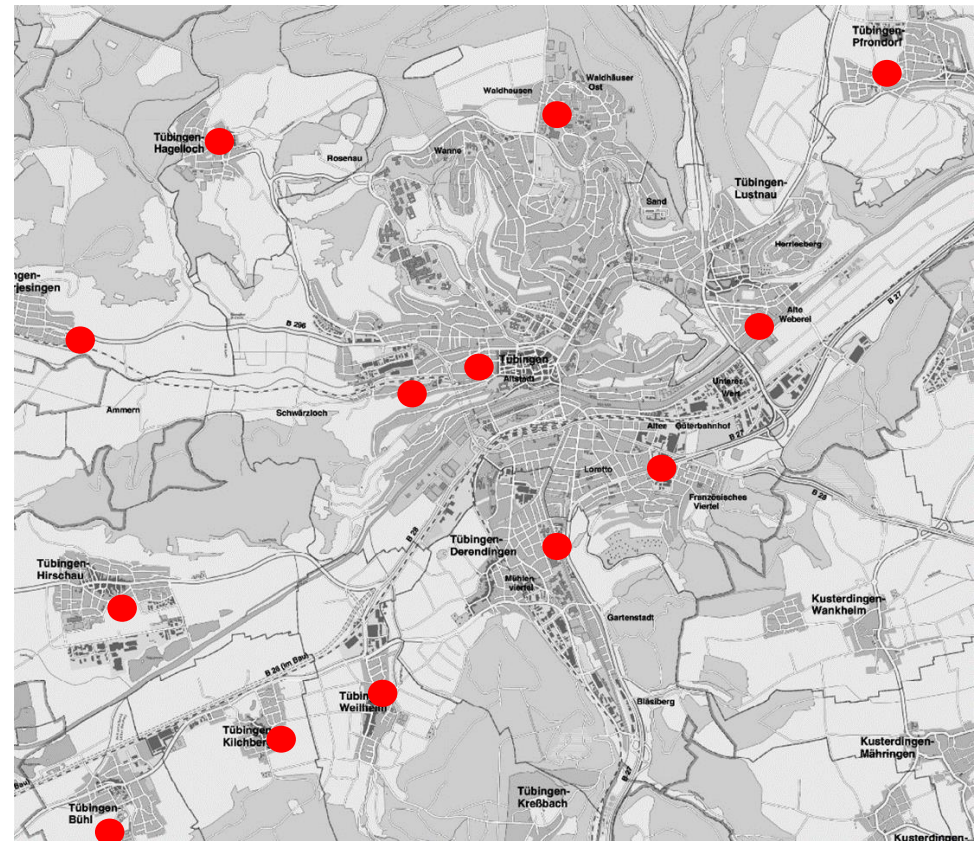
Die Tübinger Dachgenossenschaft Wohnen erleichtert diesen Zielgruppen die Umsetzung ihrer Ideen deutlich. Sie bietet substantielle Unterstützung von der ersten Projektkonzeption bis zum täglichen Management eines genossenschaftlichen Wohnprojekts.



# Tübinger Initiativen auf dem Weg

In den nächsten Jahren werden in Tübingen auf etwa 20 Flächen Parzellen an Wohnbauakteure vermarktet werden. Etwa die Hälfte dieser Entwicklungsflächen liegen in den ländlich geprägten Teilorten, die andere Hälfte im Bereich der Kernstadt. In Tübinger Tradition werden einzelne Parzellen für den Geschosswohnungsbau zum Festpreis an bürgerschaftliche Gruppen vergeben, die sich mit ihren Konzepten bewerben. Eine Vergabekommission aus Politik und Verwaltung entscheidet über die Auswahl der besten Konzepte. Im Vordergrund steht dabei die dauerhafte soziale Vielfalt und der Mehrwert für Dorf und Quartier.

Die Erfahrungen der Konzeptvergaben der letzten Jahre zeigen, dass ein wachsender Anteil der Bewerbungen auf eine langfristig gemeinwohlorientierte Projektform zielt. Auf mindestens 13 dieser Flächen rechnet die Universitätsstadt mit Bewerbungen solcher Initiativen. Die Umsetzung von zehn genossenschaftlich organisierten Projekten in den kommenden 8 Jahren ist realistisch.



● Mögliche Standorte für Bewerbungen genossenschaftlicher Initiativen im Stadtgebiet Tübingen

# Das Angebot der Dachgenossenschaft

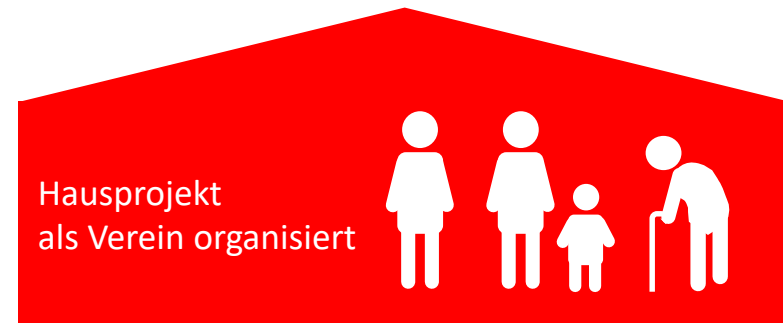
## 1. Ein Projekt schlüpft unter das Dach der Dachgenossenschaft

Diese Form eignet sich für Gruppen, die von den Vorteilen des Austausches innerhalb eines großen Netzwerkes profitieren möchten – sei es durch den Sozialfonds oder durch die genossenschaftliche Expertise und die Erfahrungswerte anderer Wohninitiativen.

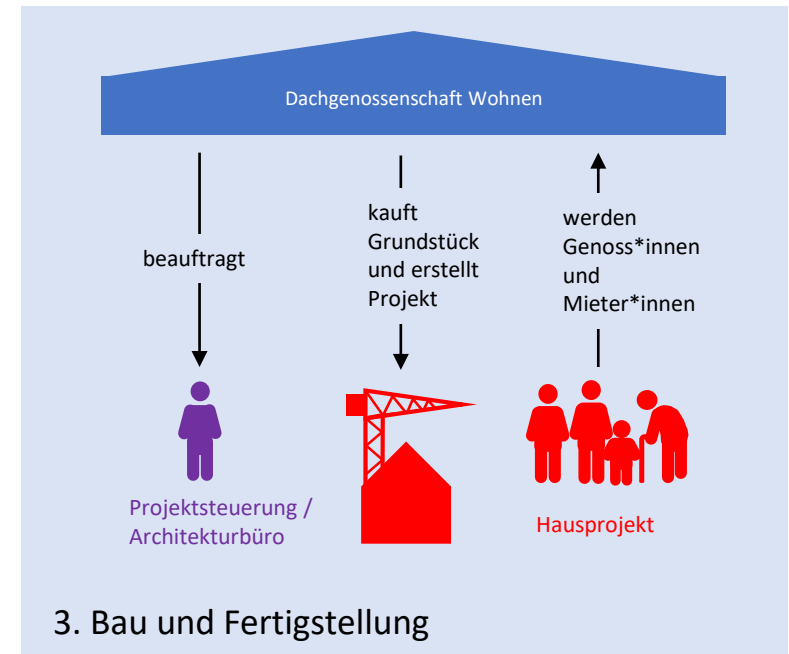
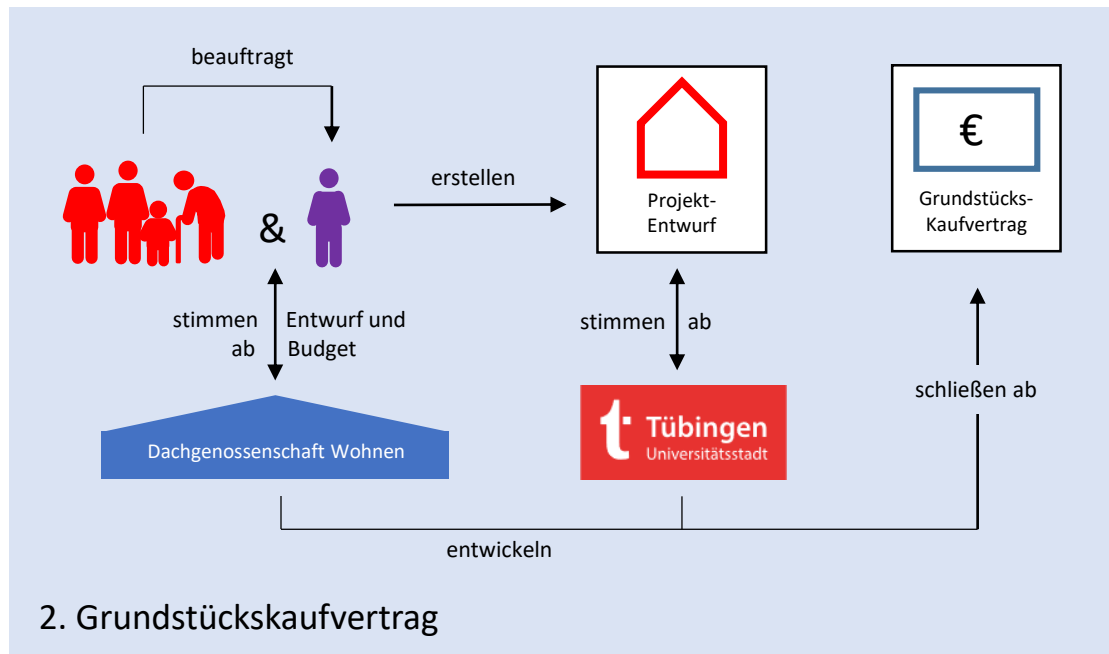
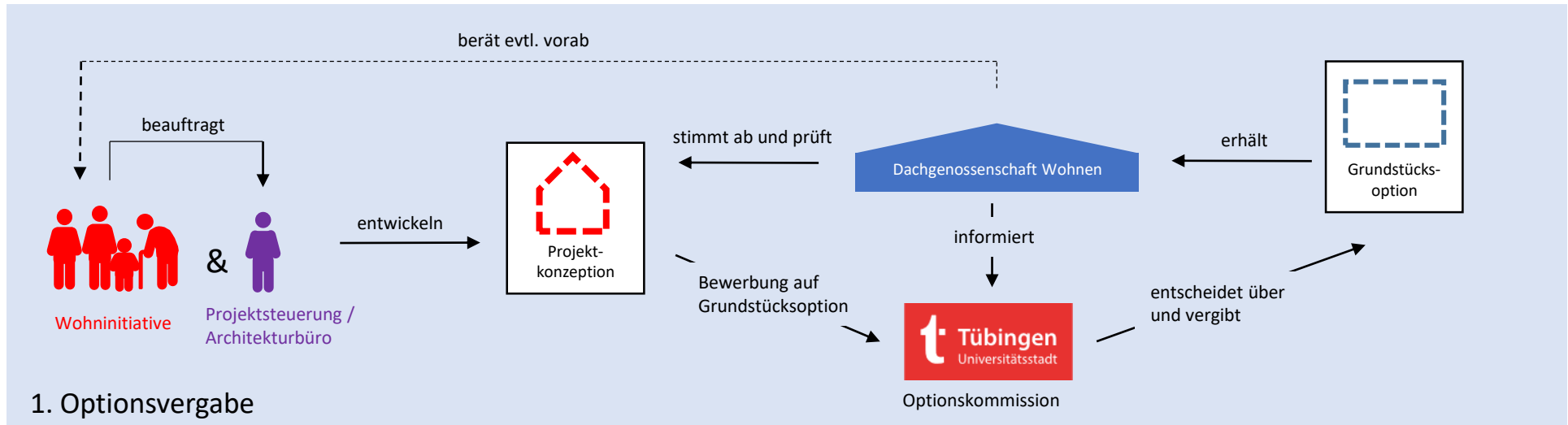
Die Dachgenossenschaft bietet Unterstützung von der ersten Projektkonzeption bis zum täglichen Management eines genossenschaftlichen Wohnprojekts.

In diesem Fall wird die Dachgenossenschaft Eigentümerin von Grundstück bzw. Gebäude (und ist damit auch für die Mietverwaltung und Instandhaltung zuständig). Bei Neubauten ist die Dachgenossenschaft Bauherrin. Das Gebäude wird gemeinsam mit der Wohninitiative geplant und durch einen externen Projektsteuerer in enger Abstimmung entwickelt. Im Vorfeld wird der finanzielle Rahmen des Projektes gemeinsam abgestimmt und während der Baumaßnahme laufend kontrolliert.

Die einzelnen Hausprojekte bilden damit ein jeweils in sich abgeschlossenes Finanzierungskonzept, das die langfristige Refinanzierung abbildet. Die Hausprojekte organisieren sich als Hausvereine und wirken über den Projektbeirat in den Gremien der Dachgenossenschaft mit. Ein jährlicher „Haus-TÜV“ seitens der Dachgenossenschaft sorgt dafür, dass notwendige Sanierungsarbeiten identifiziert und durchgeführt werden.



# Städtische Grundstücksvergaben an die Dachgenossenschaft



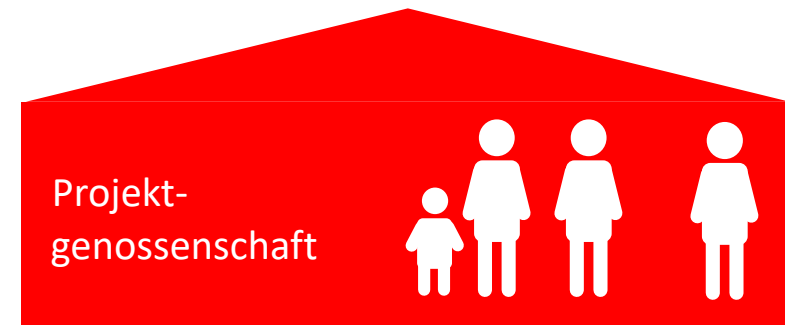
## 2. Ein Projekt gründet eine eigene Projektgenossenschaft

Diese Form eignet sich vor allem für Initiativen, die über die wirtschaftlichen und organisatorischen Möglichkeiten verfügen, eine eigene Projektgenossenschaft zu bilden und dann ein hohes Maß an Autonomie in Anspruch nehmen wollen. Dies gilt unter Umständen auch für Gruppen mit sehr speziellen baulichen Anforderungen bzw. Wohnwünschen.

In diesem Fall gründen interessierte Gruppen eine eigene, sich voll wirtschaftlich selbst tragenden Projektgenossenschaft.

Die Dachgenossenschaft ist lediglich (bezahlter) Dienstleister und unterstützt bei der Gründung.

Sie übernimmt die Rolle eines Hausverwalters und andere Managementaufgaben die im Rahmen des Genossenschaftsrechts anfallen, je nach Wunsch und Bedarf der Projektgruppe. Neubauten werden von der Kleingenossenschaft selbst verantwortet.





# Wer wird Mitglied in der Genossenschaft?

Vorrangig sollen Menschen die Mitgliedschaft erwerben, die zugleich Bewohnende eines Hausprojekts werden. Um eine genossenschaftliche Wohnung anmieten zu können genügt in der Regel keine einfache Mitgliedschaft. Die Nutzung kann von der Beteiligung mit weiteren Anteilen abhängig gemacht werden. Dieser Eigenanteil kann teilweise durch den Sozialfonds übernommen werden. Die Hausvereine, in denen sich die einzelnen Hausprojekte organisieren, erwerben darüber hinaus eine zusätzliche Mitgliedschaft.

In der Genossenschaft können auch nicht-wohnende Menschen Mitglied werden. Ein solche Mitgliedschaft ist die Voraussetzung, um der Genossenschaft nachrangige (verzinsten) Darlehen anbieten zu können.

Diese Darlehen können zweckgebunden einem Projekt zugutekommen. Solche Darlehen bilden auch einen Grundstock des Sozialfonds. Dieser ermöglicht auch Haushalten ohne vorhandenes Vermögen den Zugang zu einer genossenschaftlichen Wohnung.

Ferner können juristische Personen sowie Städte und Gemeinden Mitglied der Genossenschaft werden. Die Universitätsstadt Tübingen erhält besondere Rechte im Aufsichtsrat (eine „geborene“ Mitgliedschaft – also mindestens einen ständigen, vom Votum der Generalversammlung unabhängigen Sitz im Aufsichtsrat).



# Interne Organisation

## Generalversammlung

Die Generalversammlung konstituiert sich aus Mitgliedern und den Hausvereinen. Sie bestimmt die wesentlichen Zielrichtungen der Genossenschaft und wählt die nicht-geborenen Mitglieder des Aufsichtsrats. Sie wählt die Vorstände auf Vorschlag des Aufsichtsrats und fasst grundsätzliche Beschlüsse. Beschlüsse können nicht gegen eine Mehrheit der bewohnenden Mitglieder gefällt werden. Unter anderem legt die Generalversammlung Kriterien für die Aufnahme neuer Projekte fest. Sie beschließt über Bildung, Verfügbarkeit und Verwaltung des Sozialfonds.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat mit 8 Mitgliedern benennt und überwacht den Vorstand der Genossenschaft. Die Mitglieder werden durch die Generalversammlung gewählt. Der Aufsichtsrat umfasst auch geborene von der Kommune entsandte Mitglieder, also mindestens einen ständigen, vom Votum der Generalversammlung unabhängigen Sitz im Aufsichtsrat.

## Vorstand

Der Vorstand soll zu Beginn drei Mitglieder umfassen: Wichtige Rollen des Vorstands sind die Zuständigkeiten für Rechtswesen und Kommunikation sowie für Rechnungswesen und Verwaltung. Zunächst können diese über Minijobs und eine Teilzeitstelle ausgeführt werden. Aufgaben sind der Vollzug des Haushaltsplans und die Organisation des laufenden Geschäfts.

## Hausprojektebeirat

Die Vertreter der Hausprojekte sind in einem Hausprojektebeirat versammelt, der mindestens zweimal jährlich mit Vorstand und Aufsichtsrat berät. Gegenstände der gemeinsamen Sitzungen sind im Wesentlichen die Beratungen über die Planungen von Wohnungsneubau zur Versorgung der unversorgten Mitglieder und die Aufnahme neuer Hausprojekte, die Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen des Wohnungsbestandes der Genossenschaft sowie Themen und Regelungen der Wohnungsbelegung.

# Interne Organisation

## Unabhängige Servicegesellschaft

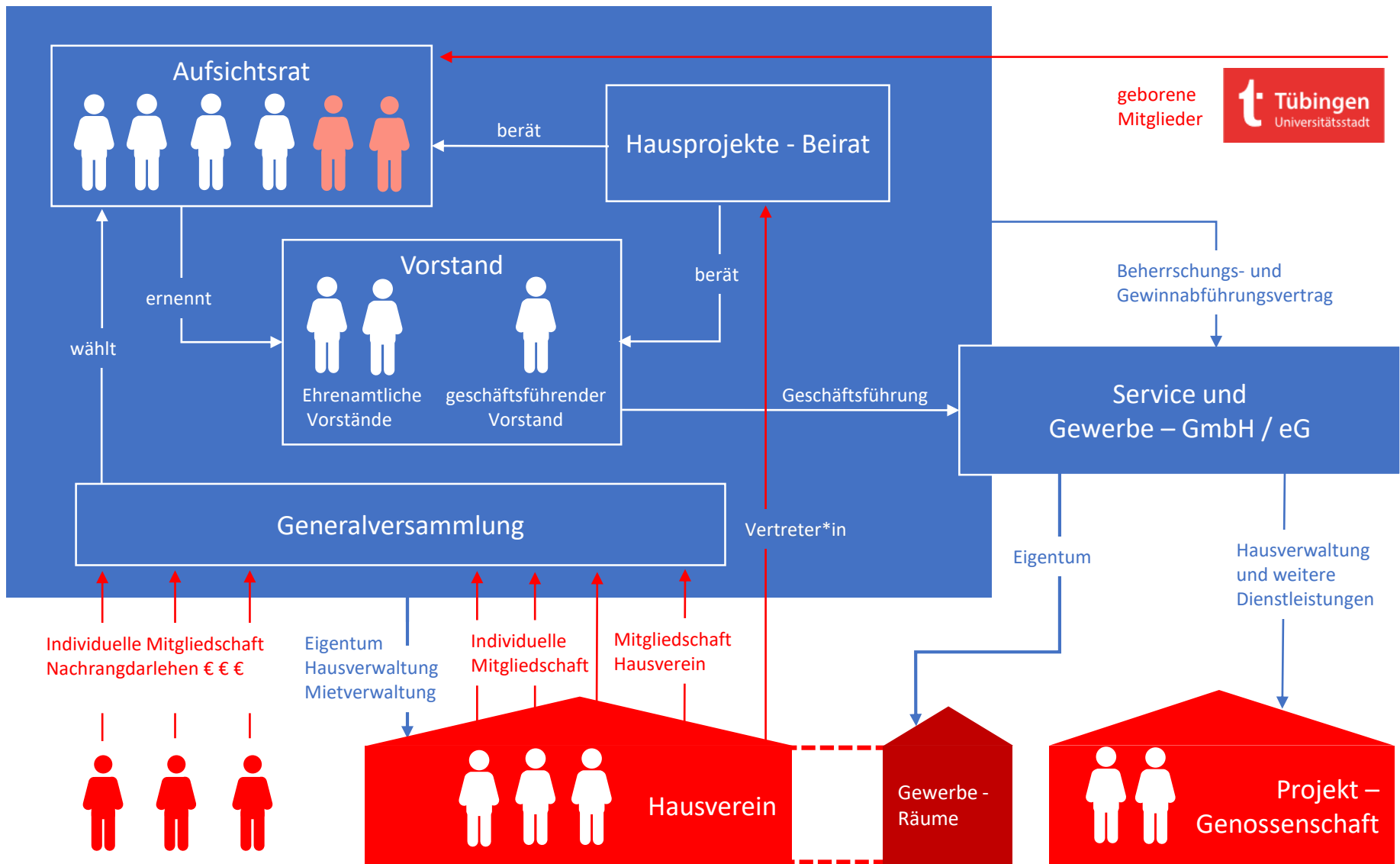
Wohnungsbaugenossenschaften genießen ein steuerliches Privileg: Sie sind von der Körperschaftssteuer befreit, solange 90% ihrer Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen an ihre Mitglieder stammen. Ziel der Dachgenossenschaft ist es, dauerhaft von der Körperschaftssteuer befreit zu bleiben. Deshalb macht es Sinn, die Geschäfte, die nicht unmittelbar mit der Vermietung in Zusammenhang stehen in eine durch die Genossenschaft kontrollierte unabhängige Servicegesellschaft (in Form einer GmbH oder eG) auszulagern.

Zum einen sind dies die Angebote an Projektgenossenschaften – also vor allem die Mietverwaltung und die Führung der Geschäfte der Projektgenossenschaft. Diese Dienstleistungen werden durch die Servicegesellschaft erbracht und den Projektgenossenschaften in Rechnung gestellt.

Der Dachgenossenschaft sollte es außerdem ermöglicht werden, Infrastruktur über die Mitglieder hinaus für ganze Ortschaften und Quartiere zur Verfügung zu stellen – beispielsweise Mobilitätsangebote wie ausleihbare Lastenfahrräder oder hauswirtschaftliche Hilfen für ältere Menschen. Auch diese Angebote können dann sinnvollerweise über die Servicegesellschaft abgebildet werden.

Schließlich fallen auch Einkünfte aus gewerblichen Vermietgeschäften nicht unter das Körperschaftssteuerprivileg. Eine solche Vermietung liegt beispielsweise schon vor, wenn eine trägergestützte Pflege WG Teil eines Projektes wird. Grund dafür: In diesem Fall würde der Mietverträge nicht direkt mit den Bewohnenden abgeschlossen. Das gilt natürlich auch für klassische gewerbliche Vermietungen – wie zum Beispiel ein extern betriebenes Tagescafé oder eine Bürogemeinschaft. In all diesen Fällen würde die Servicegesellschaft Eigentümerin der betroffenen Gebäudeteile und tritt als Vermieterin auf.

# Organigramm Dachgenossenschaft



# Zugänglichkeit für breite Schichten: der Sozialfonds

Ziel der Dachgenossenschaft ist es, die Vorteile genossenschaftlicher Wohnformen im Dorf- und Quartierskontext breiten Bevölkerungsschichten zugänglich zu machen. Dabei stehen insbesondere Haushalte mit geringem und mittleren Einkommen im Mittelpunkt. Diese können sich aufgrund fehlenden Vermögens bzw. zu geringem Einkommen in der Regel kein Wohneigentum leisten.

Auf dem freien Markt werden landesweit 5.000 bis 8.000 Euro pro Quadratmeter für den Erwerb einer neuen, bezugsfertigen Geschosswohnung verlangt. Das zur Finanzierung nötige Eigenkapital kann die Mehrzahl der Haushalte nicht aufbringen. Auch um Mitglied einer (jungen) Genossenschaft zu werden ist ein Eigenanteil nötig - verbunden damit ist (gegenüber dem Bezug einer Mietwohnung) ein lebenslanges Wohnrecht. Dieser Eigenanteil liegt bis zu 50 Prozent unter den Eigenkapitalforderungen für eine Eigentumswohnung auf dem freien Markt und steht damit mehr Menschen offen.

Diese Summe muss aus bestehendem Vermögen sowie (bei Vorliegen der Voraussetzungen) der Nutzung des L-Bank Programmes auf Basis des KfW 134 für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen finanziert werden. Das anuitätische L-Bank Programm führt jedoch schnell zu hohen monatlichen Belastungen. Trotz Förderung gibt es immer noch viele Haushalte, die diese Belastung nicht stemmen können.

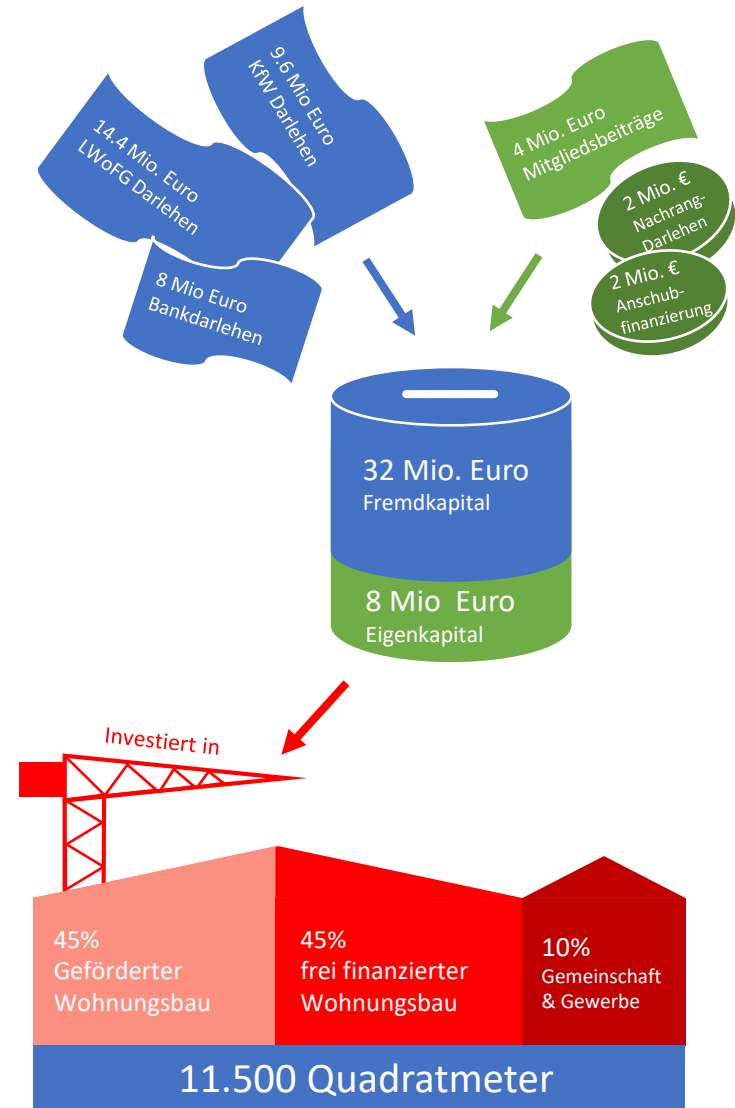
Eine zentrale Bedeutung in der Dachgenossenschaft kommt deshalb dem Sozialfonds zu. Der Fonds ermöglicht Menschen mit wenig oder keinem Vermögen den Zugang zu einem genossenschaftlichen Projekt, indem er Mitglieder bei der Finanzierung des notwendigen Eigenanteils unterstützt. Dies geschieht nach transparenten und allgemeingültigen Bedingungen. Der Fonds benötigt hierfür jedoch eine öffentliche Anschubfinanzierung.

Das Eigenkapital der Genossenschaft soll außerdem aus privaten Mitteln aufgestockt werden.

# Finanzierung Anlaufphase

Ein realistisches Ziel der Dachgenossenschaft ist die Umsetzung von 10 Hausprojekten mit insgesamt 11.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche innerhalb der acht Anfangsjahre. Um dies sinnvoll umzusetzen, ist eine Anschubfinanzierung mit öffentlichen Mitteln erforderlich. Für den eigentlichen Betrieb der Dachgenossenschaft in den ersten 8 Jahren sind 400.000 Euro nötig. Danach kann die Genossenschaft ihre Kosten aus den laufenden Geschäften erwirtschaften.

Zur Deckung der Baukosten sind 8 Millionen Euro Eigenkapital erforderlich. Etwa die Hälfte des Eigenkapitals soll durch die wohnenden Mitglieder zur Verfügung gestellt werden. Die andere Hälfte wird durch die öffentliche Anschubfinanzierung sowie durch Nachrangdarlehen von Mitgliedern (also Darlehn mit bedingtem Rückzahlungsanspruch) gedeckt. Viele Menschen suchen nach sozialökologischen Anlagemöglichkeiten und sind bereit, überschaubare Renditen in Kauf zu nehmen. Dies ist also eine realistische Annahme.



# Hebelwirkung

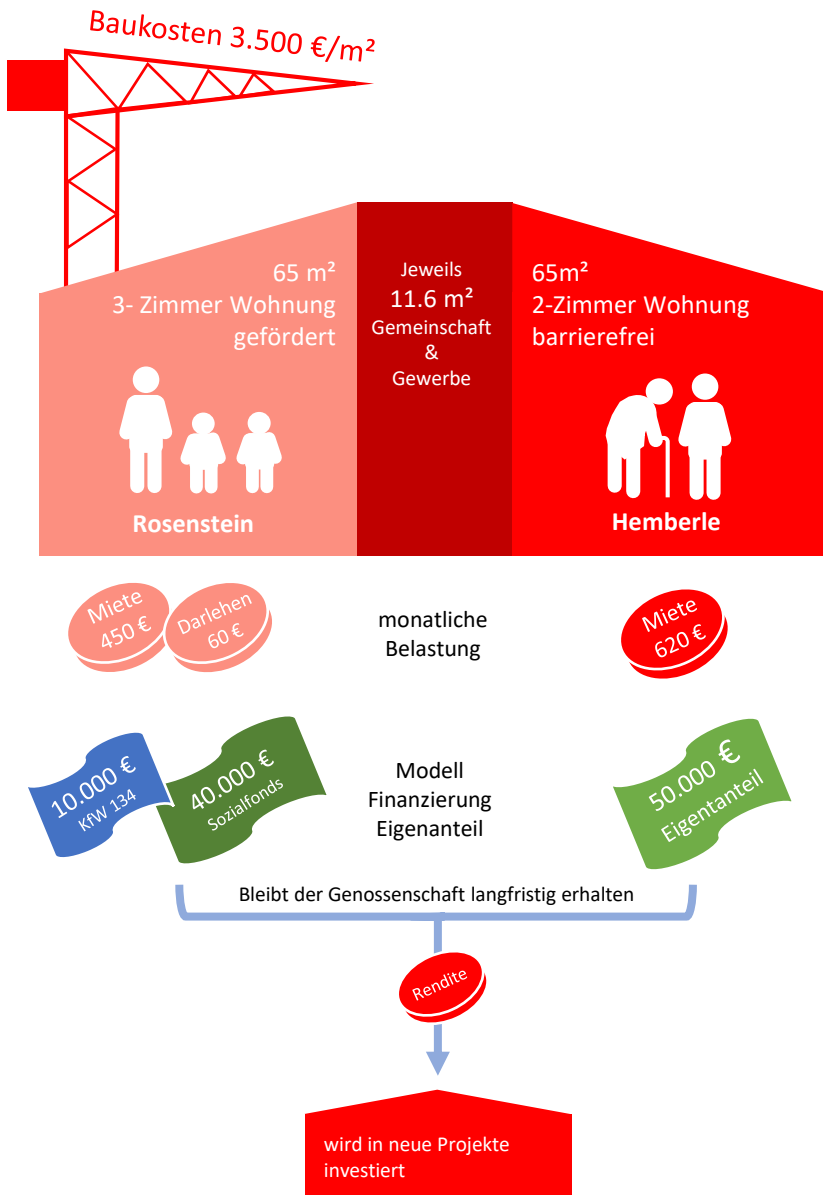
Das Land Baden-Württemberg wird die Dachgenossenschaft voraussichtlich mit 1 bis 1,5 Millionen Euro fördern. Die Kofinanzierung der Universitätsstadt soll sich daran orientieren.

Mit Hilfe dieser öffentlichen Anschubfinanzierung kann der Sozialfonds breiten Schichten der Zugang zu einer dauerhaft bezahlbaren genossenschaftlichen Wohnung (und dem damit verbundenen lebenslangen Wohnrecht) ermöglichen.

**Die Hebelwirkung ist erheblich: mit jedem Euro öffentlicher Förderung werden 20 Euro (!) privater Investitionen ausgelöst.**

Die Investition schafft bezahlbarem Wohnraum mit Quartiersinfrastruktur- jenseits von Bindungslaufzeiten. Nach Ablauf der Pilotphase werden die laufenden Kosten und weitere Investitionen aus den laufenden Erträgen der Genossenschaft refinanziert. Damit ist eine nachhaltige Finanzierung des weiteren Wachstums sichergestellt.

<b>Anlaufphase Dachgenossenschaft Tübingen</b>	
Ziel in der ersten 8 Jahren (erstellte Nutzfläche bei 10 Projekten)	11.500 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>40.250.000,00 €</b>
<b>Fremdkapital (80%)</b>	<b>32.200.000,00 €</b>
<b>1. Eigenkapital für Pilotvorhaben</b>	
Anteile Mitglieder	4.025.000,00 €
Nachrangdarlehen Mitglieder	2.025.000,00 €
Benötigte Anschubfinanzierung Sozialfonds	<b>2.000.000,00 €</b>
<b>gesamtes Eigenkapital (20%)</b>	<b>8.050.000,00 €</b>
<b>2. Anlaufkosten Gründungsphase (Pilotvorhaben)</b>	
Anlaufkosten 8 Jahre (Moderation, Beratung, interne Organisation, Sachausgaben, Gründungskosten, Rechts-/Steuerberatung, Prüfungskosten, Evaluation)	700.000,00 €
Einahmen aus Kostenumlagen	300.000,00 €
<b>Defizit innerhalb der Anlaufphase</b>	<b>- 400.000,00 €</b>
jährliche Mieteinnahmen nach acht Jahren	1.242.000,00 €
Break Even Point erreicht im Jahr	2029



## Beispielfinanzierung: zwei Haushalte

Frau Rosenstein hat zwei Kinder im Alter von 10 und 12 Jahren. Sie verdient als Krankenschwester im Universitätsklinikum in Teilzeit rund 30.000 Euro brutto pro Jahr. Frau Rosenstein hat keine Ersparnisse und kann sich den Eigenanteil in Höhe von 50.000 Euro nicht leisten. Sie nahm ein 10.000 Euro Darlehn bei der L-Bank auf, um wenigstens einen Teil der Mitgliedsanteile zu finanzieren. Dies verursacht eine Belastung in Höhe von 60 Euro zusätzlich zur Miete in Höhe von 450 Euro. Die Finanzierung der restlichen Mitgliedsanteile kann die Familie dank Sozialfonds aufbringen. Die Rosensteins könnten sich keine Wohnung auf dem freien Markt leisten. Die kleine Genossenschaftswohnung im neuen Stadtquartier hingegen passt perfekt, weil zum Beispiel der Kindergeburtstag problemlos im Gemeinschaftsraum gefeiert werden kann.

Herr und Frau Hemberle sind seit drei Jahren in Rente. Sie haben ihr Leben lang gearbeitet und verfügen dank der gesetzlichen, einer betrieblichen und einer privaten Rentenversicherung über jährlich Einnahmen in Höhe von 24.000 Euro netto. Die Hemberles haben sparsam gelebt und konnten die Finanzierung des Genossenschaftsanteiles in Höhe von rund 50.000 Euro aus ihren Rücklagen finanzieren. Die Kaltmiete der barrierefreien Wohnung im Dorf in Höhe von 620 Euro finanzieren das Ehepaar über die Rente. Eine Eigentumswohnung auf dem freien Markt hätten die Hemberles nicht finanzieren können. Aufgrund des fortgeschrittenen Lebensalters hätten die beiden kein passendes Darlehn erhalten. Ihr ehemaliges kleines Häuschen im Dorfzentrum, das die Hemberles 30 Jahre lang gemietet hatten, ist inzwischen an eine junge Familie vermietet worden.



# Fazit

Die voranstehende Darstellung hat gezeigt, dass die geplante Tübinger Dachgenossenschaft Wohnen eine bestehende Lücke der Wohnraumversorgung decken kann. Gleichzeitig werden die über die Genossenschaft ermöglichten Projekte und Initiativen wertvolle Beiträge zur Entwicklung einer wohnortnahen gemeinschaftlichen Infrastruktur leisten.

Der Einsatz öffentlicher Mittel unterstützt zivilgesellschaftliches Engagement, löst erhebliche private Investitionen aus und trägt zur Schaffung resilienterer lokaler Strukturen sowohl in Stadtquartieren als auch in dörflichen Gemeinden bei. In Tübingen finden Initiativen wie die Hagellocher Nachbarschaftshilfe e.V. auf diesem Wege die idealen Rahmenbedingungen. Die Vorbereitungen für die Gründung der Genossenschaft sind so weit fortgeschritten, dass die anstehenden Projekte mit einem Beitritt planen. Die Grundsteinlegung für die ersten Projekte wird im nächsten Jahr erfolgen. Weitere Initiativen machen sich bereits auf den Weg. Die Berichterstattung in den Medien hat bereits jetzt dazu geführt, dass andere Kommunen aus dem Land bei der Universitätsstadt Interesse am Modell der Dachgenossenschaft zeigen.

Die Universitätsstadt Tübingen nimmt als Initiator der Dachgenossenschaft eine Schlüsselfunktion ein und ist für diese Rolle gut aufgestellt: Kommunen sind demokratisch legitimiert und werden als neutraler Partner wahrgenommen. Kommunen kennen die lokale Initiativ- und Akteurslandschaft, können diese zusammenführen und Starthilfe bei der Gründung eines genossenschaftlichen Dachprojektes geben. Über die ständigen Sitze im Aufsichtsrat fließt die kommunale Perspektive dauerhaft in die Entscheidungsprozesse der Genossenschaft ein.

Die künftige Tübinger Dachgenossenschaft Wohnen zeigt beispielhaft auf, wie durch ein Zusammenspiel von privater Selbsthilfe und öffentlicher Förderung Lösungen für Probleme der Wohnungsversorgung gefunden werden können. Als flexibles Instrument kann eine Dachgenossenschaft auf die lokalen Bedarfe und Initiativen reagieren und vor Ort gute Startbedingungen für zivilgesellschaftliche Gruppen schaffen. Die Dachgenossenschaft legt hohen Wert auf die Übertragbarkeit ihres Ansatzes. Sie dient als "Blaupause" für andere Kommunen und wird daher auch von Landesseite gefördert.