

Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen



Dachgeno
Wohnen
Tübingen





Universitätsstadt Tübingen

- 40 km südl. vom Stuttgart
- ca. 90.000 Einwohner (1/4 Studenten) / 40.000 Arbeitsplätze (1/3 Uni / Klinikum)
- Pro Jahr im Schnitt Wachstum um 1.000 Einwohner > Schwarmstadt
- Hohe Preise und hoher Baulandbedarf
- Wenig Möglichkeiten zur Außenentwicklung

Ziele der Tübinger Innenentwicklung

- Aufwertung und Stadtreparatur
- Konversion von “Braunen Flächen”
statt Bauen auf der “Grünen Wiese”
- Urbane Quartiere statt eher
monofunktionaler Siedlungen und
Gewerbegebiete

-> neuer Wohnraum für ca. 15.000
Menschen



Hindenburg-Kaserne 1991



Französisches Viertel



Bisher: das „Tübinger Modell“ für Baugemeinschaften

Universitätsstadt Tübingen als Entwickler

- Erwirbt Militärareale und Industriebrachen
- Entwickelt Konzept, Städtebau und Bebauungspläne
- Verkauft die Grundstücke und steuert die gesamte Entwicklung



Baugemeinschaften als Erwerber + Bauherren

- Erhalten Grundstücksoptionen für ihre Konzepte
- Haben strukturelle Vorgaben, aber große gestalterische Freiheiten
- Übernehmen gemeinsame Aufgaben wie Innenhöfe, Tiefgaragen

langfristige Bezahlbarkeit als Herausforderung

- Hohe Attraktivität der neuen Quartiere
- Extrem steigende Preise und Mieten in der Gesamtstadt

Trotz hoher Haltekraft der Quartiere und gewachsenen sozialen Strukturen:

- “Generationenwechsel” führt zu Verkauf/Vermietung
- Immer häufiger: Baugemeinschaftswohnung als Spekulationsobjekt



Herausforderung demografischer Wandel

Besondere Herausforderungen:

- Fehlende Barrierefreiheit im Eigenheim
- Unterhalt des Wohnraums oft hohe Belastung

→ Enormer Bedarf nach neuen Wohnformen:

- kleinräumiges, wohnortnahes, altengerechtes Wohnen mit flexiblen, ambulanten Betreuungsleistungen
- Gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen mit Begegnungsorten

→ **genossenschaftliche Wohnformen bieten nachhaltige Lösungen**

Herausforderung sich ändernde Haushaltsformen

- Zunehmende Singlehaushalte, flexible Familienformen, größere Familien und Haushaltszusammenschlüsse
- Enormer Bedarf an bezahlbaren, neuen Wohnformen:
- Flächeneffiziente Wohnformen
 - Gemeinschaftliches Wohnen mit Begegnungsorten
 - flexible Raumansprüche
- **genossenschaftliche Wohnformen bieten nachhaltige Lösungen**

Herausforderung für lokal verankerte Initiativen

- Hohe Hürden für bestehendes bürgerschaftliches Engagement und lokale Initiativen
- Fehlende genossenschaftliche Akteure für bestehende Bedarfe (Ausnahme: Mietshäuser Syndikat)

Gleichzeitig:

- breite Kultur von bürgerschaftlichem Engagement auf dem Wohnungsmarkt



Herausforderungen für kleine genossenschaftliche Initiativen

- Gründungsphase einer Projektgenossenschaft benötigt viele Ressourcen.
- wirtschaftliche Betreuung eines genossenschaftlichen Hausprojektes erfordert viel Aufwand.
- Verknüpfung mit anderen nachbarschaftlichen Angeboten erfordert zusätzliche Managementkapazitäten.
- Finanzierung neuer Wohngebäude muss durch die Mitglieder gestemmt werden. Dazu ist ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20% notwendig.

Der Weg zur Dachgenossenschaft

Herbst 2019

Entwicklung der Idee einer Dachgenossenschaft in der Fachgruppe „Gemeinwohlorientierte Akteure“ im Rahmen des kommunalen Handlungsprogrammes „Fairer Wohnen“

Januar 2020

Teilnahme an der Ausschreibung „Beispielgebende Projekte“ im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Januar – Dezember 2020

Intensive Abstimmungen mit Kommunalaufsicht, genossenschaftlichem Prüfungsverband vbw und dem Wirtschaftsministerium BW

Februar 2021

Gründungsversammlung der Genossenschaft, Beitrittsbeschluss des Gemeinderates

Frühjahr 2021

Erste Vergabeentscheidung zugunsten eines Dachgeno-Projektes

August 2021

Eintragung ins Genossenschaftsregister: Dachgenossenschaft ist voll handlungsfähig

März 2022

Abgabe des ersten Bauantrages

Dachgenossenschaft als Dach für unterschiedliche Wohnprojekte

Dachgenossenschaft erleichtert die Organisation eines genossenschaftlichen Wohnprojekts

- Bietet genossenschaftliche Struktur für Selbstverwaltung und Selbsthilfe
- Berät Wohnprojekte, baut Wohngebäude und koordiniert Projektentwicklung
- Übernimmt dauerhaft Managementaufgaben (u. a. Mietverwaltung, Buchhaltung)
- Arbeitet Rechenschaftspflichten gegenüber Prüfungsverbänden aus
- Dachgenossenschaft ermöglicht Zugang auch für Menschen mit geringem Einkommen/Vermögen

Dachgenossenschaft als Dach für unterschiedliche Wohnprojekte



Dachgenossenschaft im Bestand

Dachgenossenschaft kauft Bestandsgebäude an

- Unterstützung von bestehenden Mietergemeinschaften
- Ermöglichung selbstverwalteten Wohnens im Altbau



Genossenschaftliche Finanzierung eines Wohnprojekts: Beispiel

80 m² Wohnung

**Erstellungskosten:
450.000 Euro**

20% Eigenkapital

80% Fremdkapital
= Bankkredite

=

90.000 Euro

**notwendige Pflichtanteile zur
Finanzierung der Wohnung**

Hohe Hürden für Haushalte
mit geringen finanziellen
Mitteln!

Finanzielle Rahmenbedingungen

- Ziel: Realisierung von 10 Projekten in der ersten 8 Jahren
- Gesamtinvestition rund 40 Mio €
- Finanzierung über Eigenanteile der Mitglieder, private Nachrangdarlehen und **öffentliche Anschubfinanzierung:**

Anschubfinanzierung Sozialfonds	2 Mio.	Euro
Kosten für Management und Betreuung in der Anfangsphase von Wohnprojekten	400.000	Euro

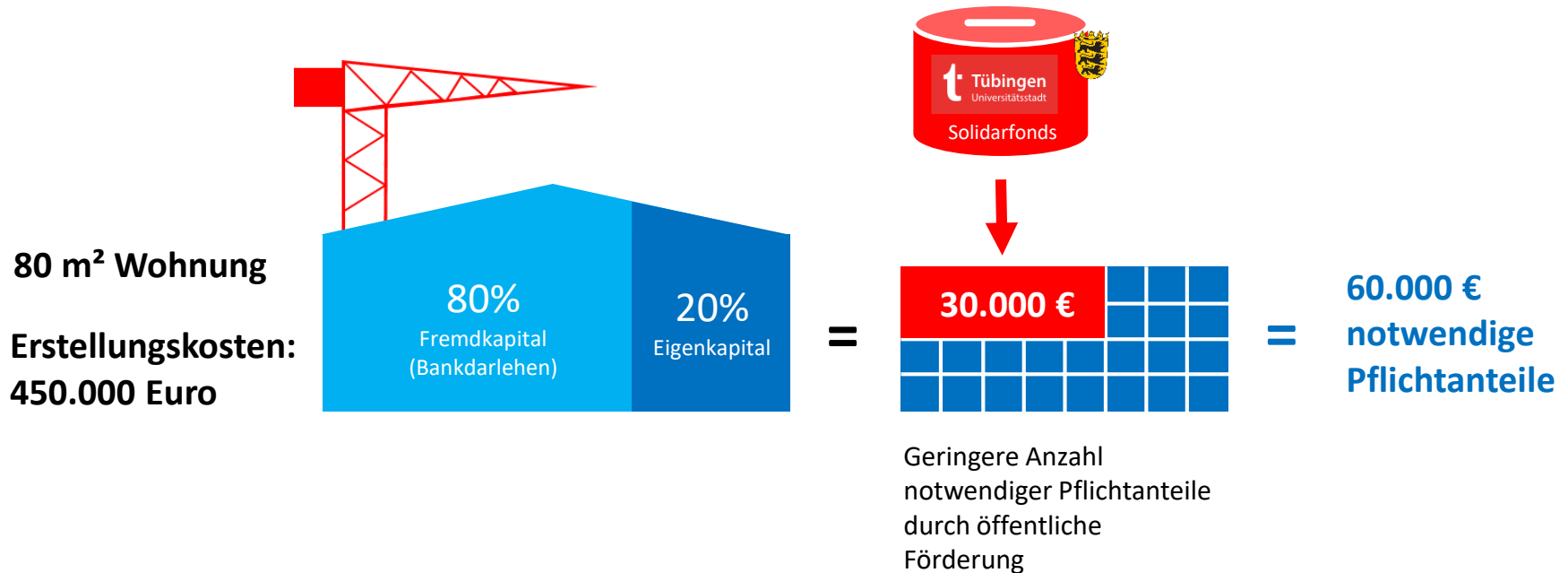
Finanzierungszusage im Rahmen der Ausschreibung „Leuchtturmprojekte“ des Wirtschaftsministeriums Ba-Wü:	1,4 Mio.	Euro
--	----------	------

Notwendige Ko-finanzierung durch Kommune: im Laufe der 8-jährigen Anlaufphase.	1 Mio.	Euro
---	--------	------

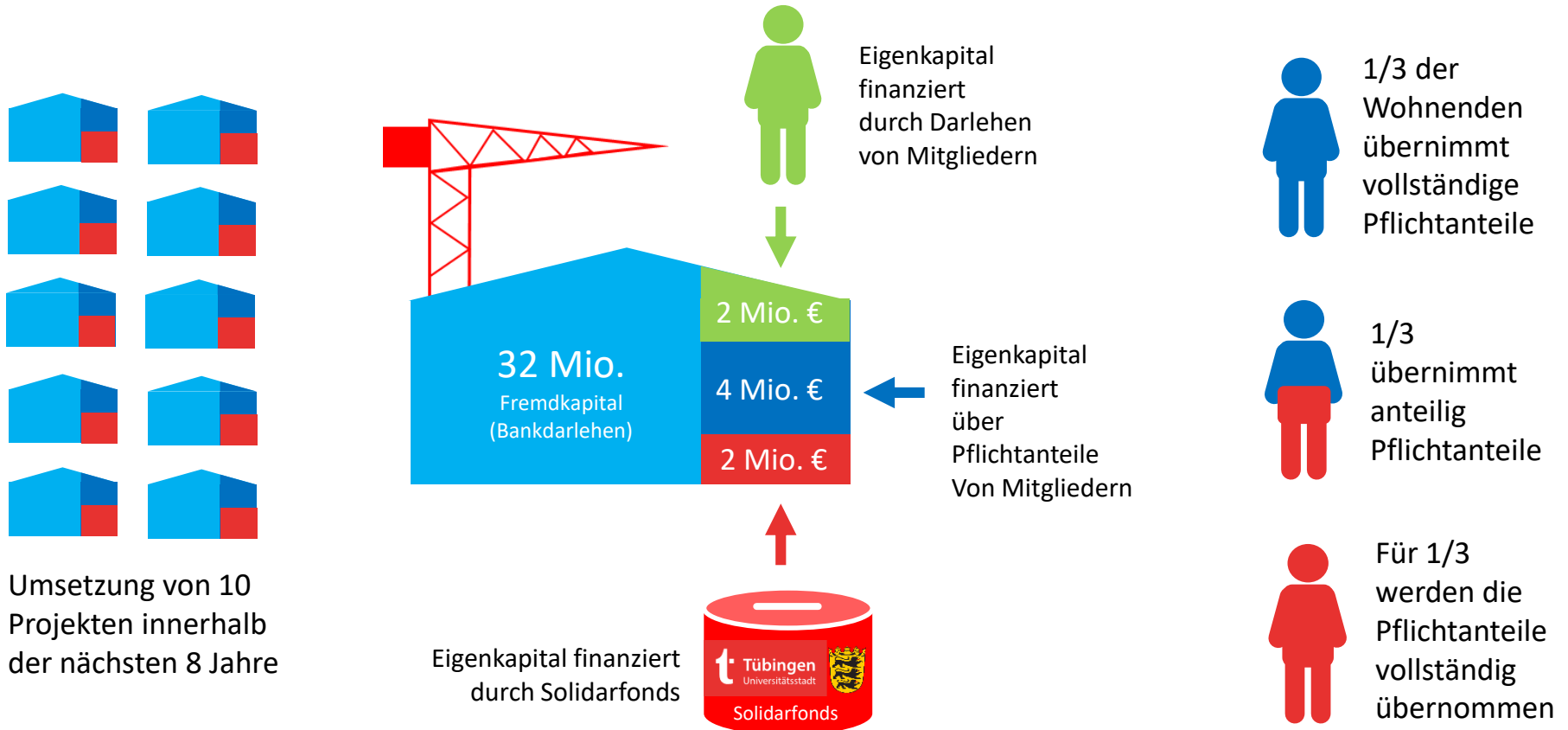
Hebelwirkung: 1 € öff. Zuschuss = 20 € Investition

Funktion des Solidarfonds

Ziel: Menschen mit geringem Vermögen / Einkommen den Zugang zu genossenschaftlichem Wohnen zu ermöglichen – durch Reduktion der Pflichtanteile.



Dachgenossenschaft: Ausblick Finanzierung



Nach 8 Jahren wird der Solidarfonds durch Überschüsse der Genossenschaft und weiteren Mitgliederdarlehen aufgefüllt.

Projekt „Heck-Pilot“



Wir brauchen Ihre Unterstützung!



[Startseite](#)

[Über uns](#)

[Dachgeno Wohnen](#)

[Unterstützen](#)

[Presse](#)

[Impressum](#)

[Datenschutz](#)

[Kontakt](#)



Über uns

Das HEck-Pilot ist das erste Wohnprojekt der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen am Hechinger Eck und befindet sich noch in der Planungs- und Bauphase. Unsere Gruppe ist eine vielfältige Mischung aus Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen: Familien, Singles und Paare, insgesamt 10 Kinder [weiterlesen...](#)



Dachgeno Wohnen

Wohnen in Gemeinschaft anstatt anonym im Mietwohnhaus oder einzeln im Eigenheim: Das ist der Wunsch vieler Menschen in Tübingen. Gemeinsam baut und wohnt es sich besser, gemeinsam können individuelle Wünsche nach kind-, eltern- und altersgerechtem Wohnen umgesetzt werden und Räume [weiterlesen...](#)



Unterstützen

Sie möchten Ihr Geld sozial und ökologisch nachhaltig anlegen? Investieren Sie bei uns! Direktkredite sind sowohl als Mitgliederdarlehen als auch als Nachrangdarlehen möglich. Mit diesen Direktkrediten finanziert die Genossenschaft die verschiedenen Wohnprojekte und füllt den Solidarfonds auf. Der Solidarfonds ermöglicht [weiterlesen...](#)

Projekt „Heck-Pilot“

12 Wohnungen, acht davon gefördert mit LWoFG, vier barrierefrei.
Große Gemeinschaftsflächen, schaltbare Wohnungen

5200 €/qm Wohnfläche (KG 100-700), Anteil Solidarfonds: 260 €/qm



Wie geht es weiter?

- Enorme Baukostensteigerungen wirken sich auf Bezahlbarkeit aus
- Ein weiteres Projekt scheiterte an Baukostensteigerungen
- Reduktion von Standards und weiteres Anwerben von privatem Kapital notwendig
- Ankauf von Bestandsgebäuden als wichtiges Standbein
- Wesentlich größere Anzahl interessierter Gruppen als Grundstücke
- Interesse an Beitritt zur Dachgeno weit über Tübingen hinaus

- Bezahlbares Wohnen kann langfristig nur noch durch Akteure wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften garantiert werden – zukünftige Konzeptvergaben ohne privaten Eigentumsanteil
- Auch außerhalb Tübingens: bezahlbares Bauen ohne neue Förderkulissen Bund/Länder nicht möglich

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Beauftragte für Wohnraum
und barrierefreies Bauen
Julia Hartmann und Axel Burkhardt
wohnraum@tuebingen.de

Welche Vorteile hat der Zusammenschluss mit anderen Projekten noch?

Die Genossenschaft kann mit weiteren Dienstleistungen, die auch für Nichtmitglieder offen stehen, Überschüsse erwirtschaften (die dann an Mitglieder ausgeschüttet werden).

Denkbar sind z.B.:

- Mobilitätsangebote wie CarSharing, Lastenräder oder vergünstigte ÖPNV Tickets
- Pflege- und Unterstützungsangebote im Alter
- Gästebetten
- Dienstleistungen für andere Genossenschaften oder gemeinwohlorientierte Akteure (Mietverwaltung etc.)



Dachgenossenschaft: Organisationsprinzip

