

**Text Infoseite Dachgenossenschaft auf <https://www.tuebingen.de/dachgenossenschaft-wohnen>**

## **Dachgenossenschaft 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 altengerechtem Wohnen umgesetzt werden und Räume für Begegnung, gegenseitige Unterstützung und Gemeinschaftsleben entstehen. Oft finden sich kleine lokale Initiativen und Gruppen zusammen, die ein solches Projekt realisieren wollen.

Ob nun die betreute Wohngemeinschaft für die alten Tage entstehen soll oder generationenübergreifendes Wohnen unter einem Dach – wer sich auf den Weg macht, ein solches Projekt zu realisieren, hat viel vor. Dafür soll in Tübingen eine Dachgenossenschaft Wohnen kompetente Unterstützung und einen verlässlichen Rahmen bieten. Sie ist derzeit in Gründung. An dem Projekt ist auch die Stadtverwaltung beteiligt.

Die Dachgenossenschaft Wohnen ist als Zusammenschluss von verschiedenen selbstständigen gemeinschaftlichen Wohnprojekten gedacht. Als große Solidargemeinschaft leistet sie Unterstützung bei Planung, Finanzierung, Bau und langfristiger Bewirtschaftung von individuellen Wohnprojekten. Die Dachgenossenschaft trägt sich über die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverantwortung. Ihre demokratische Grundstruktur bietet die Basis für eine selbstbestimmte, gemeinschaftliche Gestaltung des Wohnens und Wohnumfelds.

### **Für welche gemeinschaftlichen Wohnideen eignet sich die Dachgenossenschaft?**

Die Form der Genossenschaft eignet sich für Projekte, die ihre Projektziele dauerhaft in einer langfristigen Solidargemeinschaft sichern wollen. Nicht der zukünftige Verkauf der eigenen Wohnung steht im Vordergrund, sondern das gemeinsame Leben und Wirtschaften. Entscheidungen über das geteilte Wohnumfeld werden nach demokratischen Prinzipien gemeinsam getroffen.

Die Gründung und das langfristige Management einer Wohngenossenschaft ist jedoch aufwändig und erfordert spezielles Knowhow. Im Zusammenschluss der Dachgenossenschaft entlasten sich die Wohnprojekte von diesen Aufgaben und stellen darüber ihren wirtschaftlichen Rahmen langfristig sicher. Dank lebenslangem Wohnrecht stellt die Dachgenossenschaft ihren Mitgliedern ein langfristig bezahlbares und sicheres Wohnumfeld zur Verfügung.

### **Wie ist der Weg in die Genossenschaft?**

Die Dachgenossenschaft ist offen für vielfältige Projektideen und Gruppen. Menschen können sich mit ihren Wohnprojektideen an die Genossenschaft wenden. Diese werden dann gemeinsam auf ihre Realisierungsperspektive überprüft. Ziel ist die Gründung gemeinschaftlicher Wohnprojekte als Mitglieder der Genossenschaft.

Nach einer gemeinsamen Planungsphase werden die Wohngebäude durch die Dachgenossenschaft erworben oder erstellt und dauerhaft kostengünstig bewirtschaftet. Mitglieder eines Wohnprojekts werden zugleich Mitglieder der Genossenschaft. Das gemeinsame Leben im Projekt wird durch die Bewohner geprägt, die Dachgenossenschaft übernimmt die Mietverwaltung und hält die Gebäude langfristig instand.

## **Wie kann man in der Dachgenossenschaft mitbestimmen?**

Jedes Mitglied eines Wohnprojekts ist gleichzeitig Mitglied der Dachgenossenschaft und damit Teil der Mitgliedsversammlung, dem zentralen Entscheidungsorgan der Genossenschaft. Die Mitgliederversammlung wählt den Aufsichtsrat, der Vorstand wird vom Aufsichtsrat ernannt und führt die laufenden Geschäfte. Über den Wohnprojektebeirat werden Anliegen der einzelnen Wohnprojekte laufend in die Entscheidungsprozesse der Dachgenossenschaft einbezogen. Viele Entscheidungen, wie die Wiederbesetzung freierwerdender Wohnungen oder das Management der gemeinschaftlichen Flächen, werden durch die Hausgemeinschaften getroffen.

## **Wie finanziert sich ein Genossenschaftsprojekt?**

Jedes Neubauprojekt muss sich selbst finanzieren. Dazu ist in der Regel ein Eigenkapitalanteil von 20 Prozent der Baukosten notwendig, den die Mitglieder aufbringen müssen (Pflichteinlagen). Wem das nicht möglich ist, erhält Unterstützung durch einen Solidarfonds innerhalb der Genossenschaft.

Alle Mitglieder zahlen eine Miete, die langfristig stabil bleibt. Die Miete ist so berechnet, dass sie lediglich die Kosten deckt. Gewinnerzielung steht nicht im Vordergrund. Macht die Genossenschaft dennoch Gewinne, werden die zur Finanzierung des Solidarfonds nicht notwendigen Mittel jährlich an die Mitglieder ausgeschüttet. Bei Auszug wird der eingelegte Pflichtanteil zurückerstattet. Der Wert der erworbenen Pflichtanteile bleibt vom Marktgeschehen unbeeinflusst und wird beim Austritt wieder ausbezahlt.

Ein Beispiel: Die vierköpfige Familie Maier möchte eine Vierzimmerwohnung mit 80 Quadratmetern beziehen. Sie hat 35.000 Euro gespart und verfügt über ein Bruttoeinkommen (inklusive Kindergeld) in Höhe von 5.500 Euro. Ihr Pflichtanteil beträgt 80.000 Euro. Die monatliche Miete beträgt inklusive aller Nebenkosten beträgt 750 Euro. Von ihrem Ersparten muss die Familie nur 8.700 Euro einbringen. Außerdem nimmt die Familie ein zinsloses Darlehen in Höhe von rund 31.000 Euro bei der L-Bank auf. Der Rest der Pflichtanteile wird durch den Solidarfonds übernommen. Die monatliche Belastung erhöht sich durch das Darlehen 15 Jahre lang um etwa 175 Euro. Die Familie erhält im Fall des Auszugs die selbst finanzierten Pflichtanteile wieder zurück oder überlässt sie den Kindern auf dem Weg einer Erbschaft.

## **Kommen auf ein Genossenschaftsprojekt langfristige Kosten zu?**

Ein Wohngebäude muss in regelmäßigen Abständen instandgehalten werden und zu einem späteren Zeitpunkt auch grundlegend saniert. Dafür fallen in der Regel hohe Kosten an. Nicht jedoch für Mitglieder der Dachgenossenschaft: Hier sind diese Kosten bereits einkalkuliert. Die Haus- und Mietverwaltung der Dachgenossenschaft übernimmt diese Arbeiten verlässlich. Auf die Hausgemeinschaften kommen während der gesamten Lebensdauer des Gebäudes keine weiteren Kosten zu.

### **Was passiert, wenn man älter wird, die eigene Wohnung nicht mehr passt oder sich die wirtschaftliche Situation verändert?**

Mitglieder einer Genossenschaft haben ein lebenslanges Wohnrecht. Wer aufgrund von veränderten Lebensumständen in eine kleinere oder barrierefreie Wohnung ziehen möchte, profitiert von der Solidargemeinschaft und kann eine andere Genossenschaftswohnung beziehen (sofern sich eine passende Wohnung findet).

Sollte sich die Einkommenssituation ändern, dann kann die Wohnung auch nachträglich in eine geförderte Wohnung umgewandelt werden, was zu einer spürbaren Reduktion der Miete führt. Die Mitgliederversammlung kann entscheiden, eine Wohn-Riester-Rente zur Finanzierung zusätzlicher Genossenschaftsanteile zu ermöglichen. Dadurch reduziert sich die Miete in der Rentenphase deutlich.

### **Welche Vorteile hat der Zusammenschluss mit anderen Projekten noch?**

Über die eigene Hausgemeinschaft hinaus kann die Solidargemeinschaft auch andere Dienstleistungen anbieten: Denkbar sind Mobilitätsangebote wie Carsharing, Lastenräder und vergünstigte ÖPNV-Tickets, Pflege- und Unterstützungsangebote im Alter, Gästebetten zum Selbstkostenpreis und andere gemeinschaftlich getragene Ideen.

### **Wie kann man die Dachgenossenschaft kontaktieren?**

Die Dachgenossenschaft Wohnen ist derzeit in Gründung. Wenn Sie oder Ihre Projektgruppe Gründungsmitglied werden möchten, dann nehmen Sie bitte Kontakt mit den Beauftragten für Wohnraum auf:

E-Mail [wohnraum@tuebingen.de](mailto:wohnraum@tuebingen.de)  
Telefon 07071 204-2281