



Protokoll zum II. Workshop

Gemeinsam
bauen – wohnen – leben

am 17. November 2025

1. Begrüßung

Der Workshop wird von den Vertretern der pro... eg, Vorstand Herr Schmitt und Porkurist Herr Geibel abgehalten.

Herr Geibel begrüßt die 42 erschienenen Interessenten.

Es soll heute um die organisatorischen Fragen in einem Wohnprojekt gehen.

2. Fragen, die in einem Projekt geregelt werden müssen

Herr Schmitt verweist auf das Feedback aus den letzten Veranstaltungen.

Folgende Themenbereiche sind abgrenzbar:

- Finanzierungsmodelle für Eigentums- und Mietwohnungen
- Anteil der genossenschaftlichen Mietwohnungen
- Schwerpunkt Eigentum
- Körperschaften und Unternehmen als Investoren, um für bestimmten Bedarf Wohnraum zu schaffen
- Zusammenleben im fertigen Haus

3. Interessengemeinschaft als erste Stufe der Gemeinschaftsbildung nach der Workshopphase

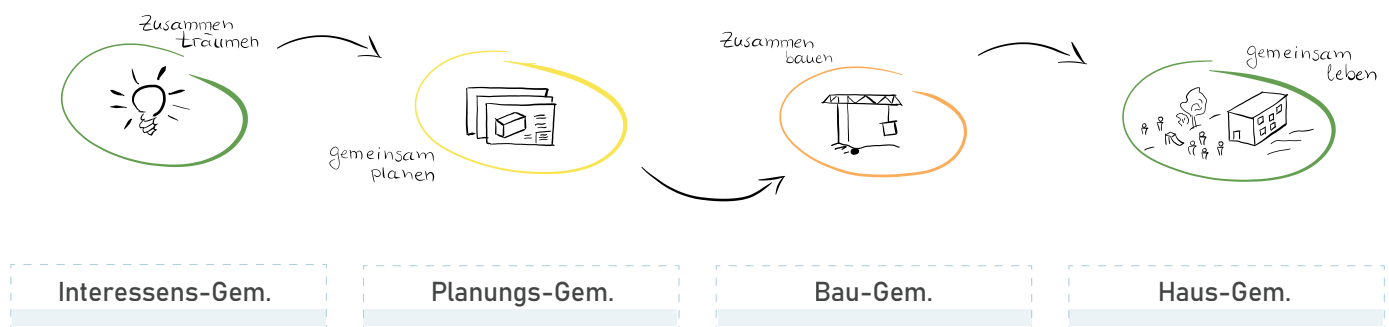
Wichtig ist es, einen Kern von Interessenten zu bilden, die gemeinsam Grundzüge und Ziele eines baulichen Projektes erarbeiten.

Das Projekt braucht eine Identität und Menschen, die es tragen.

Die Interessengemeinschaft stellt das Fundament für gemeinschaftliches Agieren nach demokratischen Grundsätzen her.

Die Interessenten gehen aufeinander ein und fühlen sich gegenseitig verpflichtet.

Die Bildung der Interessengemeinschaft wird nach dem 3. Workshop angestrebt.



4. Regelkreis Planungsgemeinschaft

Im Gespräch, in der Diskussion und in Fragerunden werden durch Herrn Schmitt und Herrn Geibel die wesentlichen Grundlagen des Planungsablaufs herausgearbeitet. Folgende wesentliche Ergebnisse sind festzuhalten:

Die Beteiligten schliessen untereinander einen Planungsgemeinschaftsvertrag, der die wesentliche Dinge des Verfahrens verbindlich regelt. Die Wohnungsbelegung durch die Gründungsgesellschafter wird als vertragliche Grundlage vereinbart.

Im Planungsgemeinschaftsvertrag sind Rechte und Pflichten aller Gesellschafter geregelt und Entscheidungsregeln fixiert.

Beschlussfassung und Entscheidungen erfolgen grundsätzlich nur durch die Gesamt-Gesellschaft nach den selbst gegebenen Regeln. Weder die Geschäftsführung der Planungsgemeinschaft noch die pro... eG können Dinge alleine regeln oder entscheiden.

Der Zeitbedarf fürs Mitmachen bemisst sich an einem Sitzungsturnus alle 2 oder alle 4 Wochen. Für jede Sitzung ist mit einer Dauer von ca. 2 Stunden zu rechnen, zuzüglich Vor- und Nachbereitung. Teilweise werden Workshops erforderlich, um wichtige Themen zu vertiefen. Das betrifft insbesondere vertragliche Dinge oder die Finanzierung.

Jede Sitzung wird durch eine Einladung formal angekündigt; es gibt eine Tagesordnung, ein Protokoll und eine Liste aller in der gesamten Bearbeitungszeit gefassten Beschlüsse. Zeitaufwendige Themen können in Arbeitskreisen erarbeitet werden, damit sich nicht jeder um alles kümmern muss.

Die Planungsgemeinschaft entwickelt die Grundsätze und Inhalte des Hauses mit Gemeinschaftsbereichen und Privatwohnungen. Der Architekt und die nötigen Ingenieure sind zu beauftragen, um die bauliche Form in Diskussion mit den künftigen Eigentümern und Mietern zu entwickeln. Parallel dazu müssen die Kosten erarbeitet werden. Kosten und Finanzierung sind neben der Erstellung des Bauantrages durch den Architekten eine wesentliche Aufgabe der Planungsgemeinschaft.

In tabellarischen Übersichten werden die Anteile der Planungs- und Baukosten ermittelt, die auf die einzelnen Wohnungen entfallen. Durch die anfangs vorgenommene Wohnungsbelegung ist planbar, welcher künftige Eigentümer wieviele Kostenanteile in der Planungsgemeinschaft und in der späteren Baugemeinschaft zu tragen hat. Für die Dauer der Planungsgemeinschaft wird die pro... eine Liquiditätsplanung bezüglich der anfallenden Planungskosten entwickeln.

Da in der Planungsgemeinschaft Eigentümer und Mieter vertreten sind, werden Regularien zum Eigentümerwechsel und zum Mieterwechsel festgelegt. Beitritte und Austritte beziehen sich dann jeweils auf den momentan erreichten Planungswert. Beitretende müssen ihren Anteil entrichten, Austretende erhalten eine anteilige Rückzahlung.

Es besteht auch die Möglichkeit, dass ein Beitretender aufgelaufene Anteile eines Austretenden direkt übernimmt und diesen auszahlt. Nicht rückzahlbar ist ein Einstandsgeld von in der Regel 2.500 €, das jeder Beitretende entrichten muss.

In den Entscheidungsprozessen der Planungsgemeinschaft sind Mieter den Eigentümern gleichgestellt. Sie sind abgesichert durch eine Rahmenvereinbarung mit der pro... eG, die den Mietern ihr Stimmrecht abtritt. Abstimmungen erfolgen nach dem Kopfprinzip.

5. Regelkreis Baugemeinschaft

Die Baugemeinschaft baut auf der Planungsgemeinschaft auf.

Sie ist aber komplexer durch verschiedene zusätzliche Themen wie Grundstückskauf und Handwerkerverträge.

Darauf basiert eine Kosten- und Liquiditätsplanung für die komplette Bauphase.

Die Frage nach der Rechtsform ergibt folgende Alternativen:

- Das Modell der pro... beruht auf der Dachgenossenschaft als Dienstleistungsgenossenschaft.

Die Baugemeinschaft ist eine eigenständige Gesellschaft, in der die pro... beiträgt und die Geschäftsführung sowie die Geschäftsbesorgung übernimmt. In der Baugemeinschaft ist jedem Gesellschafter ein Wohnungseigentum mit eigenem Grundbuch zugeordnet.

Im dauerhaften Betrieb des Hauses nach der Erbauung wird die Rechtsform die Wohnungseigentümergeinschaft sein.

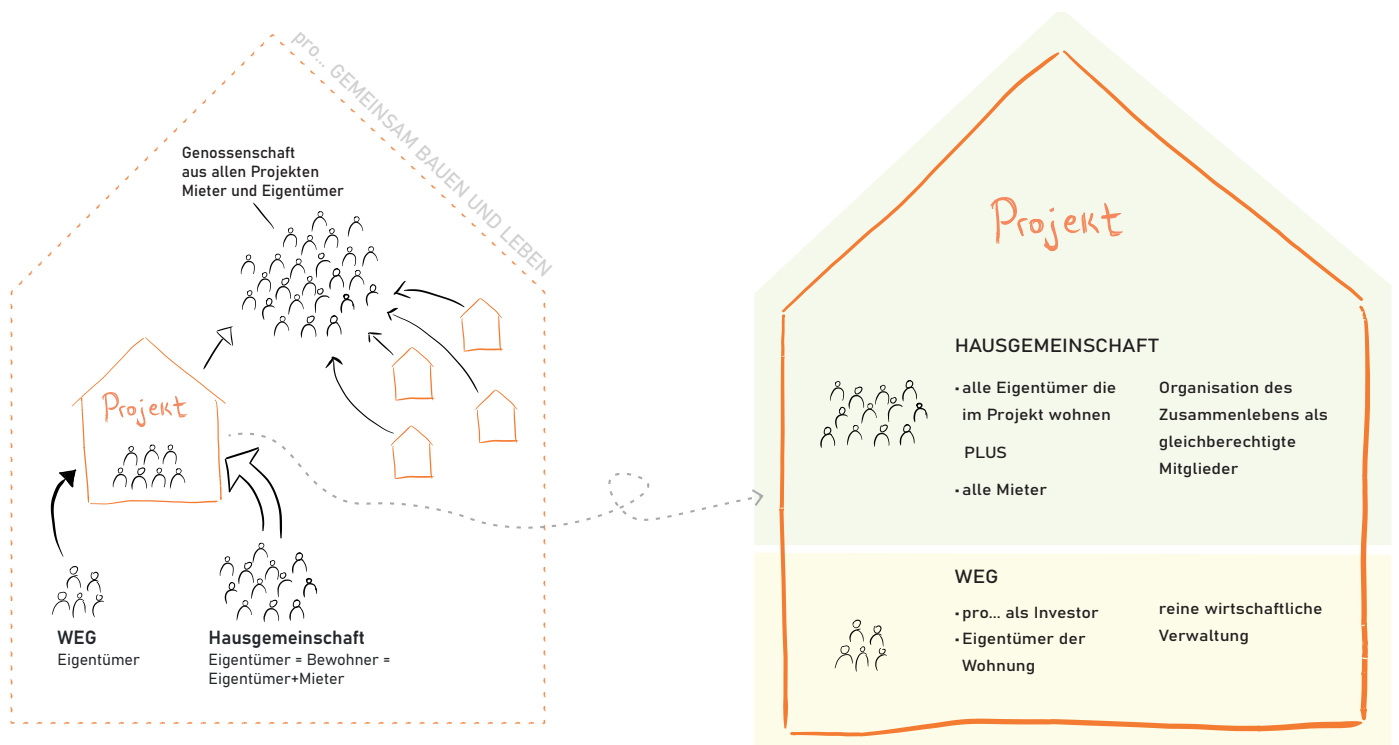
Im Modell der pro... funktioniert das Mietermodell durch einen vom Mieter nach seiner finanziellen Möglichkeit zu leistenden Sondergenossenschaftsanteil, der das lebenslange Wohnrecht garantiert.

Eigentümer der Wohnung ist die pro... und der Mieter zahlt eine anteilige Miete.

Ein reines Genossenschaftsmodell bedeutet Eigentum durch Anteile mit Wohnrecht und Mietzahlung, kein Teileigentum.

- Die Mieter sind an den Baukosten beteiligt, aber nur bis zur Höhe ihres Sondergenossenschaftsanteiles. Der Übersteigende Betrag geht zu Lasten der pro... eG.

In der Baugemeinschaft wird nach Miteigentumsanteilen abgestimmt.



6. Regelkreis Hausgemeinschaft

Herr Schmitt stellt die Hausgemeinschaft als Besonderheit des pro...-Modells vor.

Die Hausgemeinschaft besteht aus den im Objekt wohnenden Eigentümern und Mietern. Da es keinen rechtlichen Rahmen dafür gibt, beruht das auf Freiwilligkeit. Dieses Zusammengehörigkeitsgefühl der Hausgemeinschaft soll im Lauf der Bauphase wachsen. Durch das gemeinsame Ziel sollen die Eigentümer und Mieter darauf hingeführt werden. Alle Eigentümer und Mieter geben sich gemeinsam Regeln fürs Zusammenleben und das gemeinsame Eigentum. Hilfsangebote können durch die Genossenschaft pro... hinzukommen.

Die Hausgemeinschaft stützt nicht nur das Zusammenleben und die Aktivitäten im Haus. Einen wichtigen Beitrag leistet sie durch die Beteiligung bei Wohnungsverkäufen und Mieterwechseln. Ziel ist die Sicherstellung des Mehrgenerationenmodells.

7. Ausblick und nächstes Treffen

Nach der heute etwas trockenen Kost der rechtlichen Strukturen und Zusammenhänge soll im nächsten Workshop der Rücklauf der Fragebögen aufgegriffen werden.

Es wird an den Träumen und Vorstellungen der Interessenten weitergearbeitet. Ziel ist die Abrundung der bisherigen Gedanken, so dass die Bildung von Arbeitsgruppen und die Vorbereitung der Interessengemeinschaft besprochen werden kann.

8. Nächstes Treffen

Montag, 15.12.2025 um 18:30 Uhr
Treffpunkt Stadtmitte | Café
Am Marktplatz 4, Wendlingen am Neckar.

Aufgestellt
Stuttgart, den 27.11.2025

Magnus Geibel