



Protokoll zum IV. Workshop

Gemeinsam
bauen – wohnen – leben

am 19. Januar 2026

1. Begrüßung

Ulrich Schwarz begrüßt die insgesamt 38 anwesenden Interessent:innen und erläutert den Ablauf des Abends.

Wie bereits im letzten Workshop von den Teilnehmenden gewünscht, steht der heutige Termin unter dem Schwerpunkt Projektgrundlagen und Finanzierungsüberlegungen.

2. Einleitung für den nächsten Termin

Herr Schwarz stellt das Programm für den ersten ganztägigen Workshop am 24.01. vor. Er erläutert den Ablauf, den geplanten Zeitrahmen sowie die Inhalte. Anschließend wird der vorgeschlagene Zeitplan gemeinsam mit den Teilnehmenden abgestimmt und bestätigt.

3. Projektgrundlagen / Finanzierungsüberlegung

Im Anschluss übernimmt Herr Schmidt die Präsentation.

Er erklärt aus Sicht der pro... eG wichtige Grundlagen des gemeinsamen Bauens und Entwickelns, darunter:

- Unterschiede zwischen Interessensgemeinschaft, Planungsgemeinschaft, Baugemeinschaft
- Genossenschaft
- Überblick über Projektkosten, Kostenrisiken
- notwendige Vorüberlegungen für Gruppenprojekte
- und mehr.

Die vollständige Präsentation von Herrn Schmidt:





gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben
in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Workshop am 19.01.2026

Projektgrundlagen /
Finanzierungsüberlegungen



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Grundsätzliches / Zusammenhänge zum / im Projekt

Interessengemeinschaft

... unverbindliche Gemeinschaft, die sich durch regelmäßige Zusammenkünfte austauscht, u. a. auch in den vorausgegangenen und sich fortsetzenden Workshops.

Planungsgemeinschaft

... erste verbindliche Gemeinschaft / Gesellschaft, die sich gemeinsame Ziele setzt (Planung, Machbarkeitsprüfung, Kostenprüfung und Vertragsvorbereitung der wesentlichen Verträge) und u.a. erste Kostenverteilungs-, Liquiditäts- und Mitbestimmungsrechte vertraglich miteinander regelt (Planungsgemeinschaftsvertrag) sowie Aufträge erteilt (u.a. an Architekt und Fachingenieure und Projektbegleiter Geschäftsführung und Geschäftsbesorger). Regelmäßige Sitzungen mit Beschlussfassungen die in Protokollen / Beschlussfassungen dokumentiert werden. Aktive Wohnungs- / Belegungszuordnung und gemeinsame Vermarktung / Neuaufnahme von Beteiligten. Gemeinsame Vertragsverhandlung(en) mit allen künftigen Beteiligten (Gemeinde ./. Grundstück, Bauamt - Stadtplanungsamt ./. Baurechtschaffung - Vorbereitung Baugesuch, pro... eG ./. Geschäftsbesorgungsvertrag, Architekt und Fachingenieure ./. Planung, ...).



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Genossenschaft

Mitgliedschaft aller beteiligten Mitglieder der Planungs-, Bau- und Wohnungseigentümergeinschaft in der Genossenschaft, als Voraussetzung

- a) Neuaufnahme von PG-/BG-Beteiligten
- b) spätere Wirksamkeit der Vorkaufs-/Wohnungsbelegungsrechte
- c) Mitgliedschaft/Mitgesellschafter pro... in PG/BG und WEG und Erstellung der genossenschaftlichen Mietwohnungen (10-15% der Gesamt-Wohnfläche/-Kosten)

mit Vorteilen wie

- a) Mitwirkungsrechte aller Beteiligten Gesellschafter auch in der Genossenschaft (Mitgliederversammlung, Mitgliedertag, Netzwerk der Projekte,...)
- b) „Miteigentümerschaft“ aller Gesellschafter auch an den Mietwohnungen
- c) keine eigene Genossenschaft muss gegründet und unterhalten werden / Gemeinschaft „schlüpft“ unter das Dach der Genossenschaft (kein HGB, GenoG, Finanzamt, Personal...)

und wesentlichen Punkten

Satzung der Genossenschaft / Beitritt / Beitrittserklärung

150,- € einmaliges (nicht rückzahlbares) Eintrittsgeld

500,- € Pflicht-Anteil (rückzahlbar nach Kündigung/ Frist 18 Monate auf GJ-Ende und Auszahlung nach darauffolgender MV)

Für Belegung Mietwohnung / Nutzungsrecht entstehender Wohnung sind zusätzliche Genossenschaftsanteile zu zeichnen (Rahmenvereinbarung und Nutzungsvertrag) .



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Baugemeinschaft

- * Übernahme aller Vorausleistungen der PG (Planung, Baurecht, Ausschreibung, Vertragsentwürfe, Kalkulationen, ...)
- * Fortsetzung / Übernahme der Verträge mit Architekten, pro... eG / Geschäftsbesorger,
- * Abschluss/notarielle Beurkundung der vorbereiteten Verträge, insbesondere
 - Grundstückskaufvertrag,
 - Baugemeinschaftsvertrag samt Anlagen (Bezugsurkunde),
 - Teilungserklärung
- * Beauftragung der Baubeteiligten (Generalunternehmer ./ Einzelvergabe mit Handwerkern / Dienstleistern)
- * Liquiditätsplanung und Kostenverteilung bzw. Abrechnung
- * Vorbereitungen zur Wohnungseigentümergeinschaft / Nutzungsbetrieb
- * Gemeinsame Ein-/Umzugsplanung
- * Gemeinsame Ausstattung der Gemeinschaftsräume



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Grundsätzliches / Zusammenhänge zu den Projekt-Kosten und Liquiditäts-Erfordernissen

Interessengemeinschaft

Start in aller Regel mit Eintrittsgeld 2.500,- € und Beitritt zur Genossenschaft 650,- €.

Planungsgemeinschaft

regelmäßig 15% der entstehenden Kosten (bezogen auf die entstehende Wohnung bzw. deren voraussichtliche Kostenanteile) bzw. bis zu 25% der entstehenden Kosten (bezogen auf die Liquiditätserfordernisse nicht belegter Wohnungen/Einheiten).

Einzahlungen

- ... nach Vorlagen von Übersichten/Angeboten
- ... nach den Erfordernissen und nach Beschlussfassungen
- ... berücksichtigt Belegungsquote

Bis zum Ausscheiden oder Übertragen auf Baugemeinschaft Kostentragungs-Verantwortung/-Pflicht bzw. Übertragung an nachrückendes Planungsgemeinschafts-Mitglied.

Rückzahlung / Auseinandersetzung bei Ausstieg (Auseinandersetzungsguthaben) nach vereinbarter vertraglicher Regelung.



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Grundsätzliches / Zusammenhänge zu den Projekt-Kosten und Liquiditäts-Erfordernissen

Baugemeinschaft

regelmäßig 80% der entstehenden Kosten (bezogen auf die entstehende Wohnung bzw. deren voraussichtliche Kostenanteile)

Baugemeinschaft / Wohnungseigentümergeinschaft

bis zu 5% Rest, meist nach Bezug bzw. spätestens zur Abrechnung. Ggf. auch Überzahlung / Guthaben durch vorherige höhere Liquiditäts-Einzahlungen wg. Belegungsquote

Wichtiger Hinweis:

unbelegte Wohnungen / Einheiten müssen in jeder Projektphase / Gesellschaftsphase durch gemeinsame Liquiditäts-Planung / Einzahlung finanziert werden.

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen

Vorbemerkungen zur Kostenstruktur

DIN 276 ist die deutsche Norm für Kostenermittlung und Gliederung im Bauwesen

* Hauptzweck(e)

- ... Standardisierung (schafft einheitliche Sprache und Struktur für Baukosten)
- ... Transparenz & Kontrolle (ermöglicht systematische Erfassung, Kontrolle und Steuerung der Kosten über den gesamten Lebenszyklus des Bauprojektes)
- ... dient der transparenten Kostenvorlage bei den Partnern (Banken) und für die Verträge (Gesellschaftsverträge) auch als Basis für die Honorarabrechnungen von Architekten und Ingenieuren und der projektbegleitenden Genossenschaft

* Die 8 Hauptkostengruppen

- 100 - (10%) Grundstückskosten
- 200 - (2%) Vorbereitende Maßnahmen
- 300 - (50%) Bauwerk – Baukonstruktionen
- 400 - (15%) Bauwerk – Technische Anlagen
- 500 - (2%) Aussenanlagen und Freiflächen
- 600 - (1%) Ausstattungen und Kunstwerke
- 700 - (20%) Baunebenkosten (Architekt und Projektsteuerung/-begleitung pro...eG)
- 800 - (0%) Finanzierung



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Vorbemerkungen zur Kostenstruktur

DIN 276 ist die deutsche Norm für Kostenermittlung und Gliederung im Bauwesen

* Die Kostenermittlungsstufen

0 - „Kostenmeinung“	„Erfahrungswert“
1 - Kostenrahmen	grobe Schätzung
2 - Kostenschätzung	frühe Planung
3 - Kostenberechnung	Entwurfsplanung
4 - Kostenvoranschlag/Kostenanschlag	detaillierte Planung und Ausschreibung
5 - Kostenfeststellung	Abschluss der Bauausführung



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Erste Überlegungen und „Muster-Übersicht“ nach erster Kostenmeinung

5.000,- €/m² bis 5.500,- €/m²

250,- €/m² Gemeinschafts-Räume

250,- €/m² Stellplätze

6.000,- €/m²

300,- €/m² * +/- 5% (BG-Vertrags-Sicherheit)

6.300,- €/m²

50 m² - 300.000,- € + 15.000,- € *

75 m² - 450.000,- € + 22.500,- € *

100 m² - 600.000,- € + 30.000,- € *

Achtung: Fehlender „Lagefaktor“ – der m²-Preis verändert sich nach oben/unten je nach Festlegung der Lage im Projekt und Festlegung zu Stellplatzkosten.



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

zu erwartende Erwerbsnebenkosten

Notar (Beurkundung der Verträge)

Finanzamt (Grunderwerbsteuer)

	Notar (1,5%)	GrEwSt (5%) (Regulär)	GrEwSt (5%) bezogen auf Grundst.anteil * (bei angenommenen 10% -600,- €/m ²)
50m ²	4.500,- €	15.000,- €	1.500,- € (- 12.500,- €)
75m ²	6.750,- €	22.000,- €	2.250,- € (- 19.500,- €)
100m ²	9.000,- €	30.000,- €	3.000,- € (- 27.000,- €)

* bei zu Vertragsabschluss (Grundstück-/BG) noch bestehender Rechtsgrundlage !?

Feststellung: Grunderwerbsteuer-Einsparung kann den Sicherheitspuffer (5%) bei den Baukosten kompensieren



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Überlegungen zur Finanzierung

die klassische Bankfinanzierung

	Kostenanteil zzgl. Erwerbs-NK	30% Eigenmittel	70% Fremdmittel
50m ²	315.000,- €	94.500,- €	220.500,- €
75m ²	475.500,- €	142.650,- €	332.850,- €
100m ²	630.000,- €	189.000,- €	441.000,- €

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen

Überlegungen zur Finanzierung

zu erwartende Finanzierungs-Kosten / -Belastung (Kapitaldienst)

	Bankdarlehen	Zins 3,5% Jahr / Monat	Tilgung 2% Jahr / Monat	Gesamt Jahr / Monat
50m ²	220.500,- €	7.717,- €/ 640,- €	4.410,- €/ 367,- €	12.127,- €/ 1.010,- €
75m ²	332.850,- €	11.650,- €/ 970,- €	6.657,- €/ 554,- €	18.307,- €/ 1.524,- €
100m ²	441.000,- €	15.435,- €/ 1.286,- €	8.820,- €/ 735,- €	24.255,- €/ 2.021,- €

KOSTEN-BLOCK

Vermögensbildung durch
Umwandlung Fremd- in Eigenkapital

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen

Liquiditäts-Überlegungen

	IG (fix *)/ PG ca. 15% 2026/2027 * Genossenschaft (Anteil/Eintritt) und Einstandsgeld (rückzahlbar/nicht rückzahlbar gem. Vertragsfestlegung PG-Vertrag)	BG ca. 80%/ WEG ca. 5 % 2027-2029	Gesamt
50m ²	650,- € <u>2.500,- €</u> 3.150,- €/	252.000,- €/	
	47.000,- €	<u>13.500,- €</u> 265.500,- €	315.000,- € + 650,- €
75m ²	650,- € <u>2.500,- €</u> 3.150,- €/	380.000,- €/	
	71.000,- €	<u>22.000,- €</u> 402.000,- €	475.500,- € + 650,- €
100m ²	650,- € <u>2.500,- €</u> 3.150,- €	504.000,- €	
	94.500,- €	<u>29.000,- €</u> 533.000,- €	630.000,- € + 650,- €

vorstehende Annahmen beziehen sich jeweils nur auf die Erfordernisse der eigentlichen Wohnungsbeteiligung und variieren je nach Bankkonditionen!

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen

Liquiditätsanforderungen bei unterschiedlicher Wohnungsbelegung in der PG

	Eigene WE und/oder 100% Belegung	Belegung zu 50%	Belegung zu 75%
50 m ²	47.000,- €	47.000,- € <u>47.000,- €</u> 94.000,- €	47.000,- € <u>23.500,- €</u> 70.500,- €
75 m ²	71.000,- €	71.000,- € <u>71.000,- €</u> 142.000,- €	71.000,- € <u>35.500,- €</u> 106.500,- €
100 m ²	94.500,- €	94.500,- € <u>94.500,- €</u> 189.000,- €	94.500,- € <u>47.250,- €</u> 141.750,- €



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Kalkulations-Überlegungen der Genossenschaft für die Beteiligung im Projekt mit genossenschaftlichen Mietwohnungen

Vorbemerkungen:

- * Die Genossenschaft kann 10% bis maximal 15% der entstehenden Gesamtwohnfläche belegen und mit Mietwohnungen im Projekt mitwirken
- * In diesem Sinne übernimmt die Genossenschaft auch bis zu 15% des Gesamt-Kosten-Risikos des Projekts als wichtiger Vertrauensfaktor für alle Beteiligten und künftige Interessenten
- * Die Genossenschaft kann ggf. auch weitere Geno-Wohnungen erstellen, soweit sich Mieter finden, die bereit und in der Lage sind, deutlich höhere Geno-Anteile zu leisten
- * Gem. Satzung der Genossenschaft kann jeder Mieter auch später seine Wohnung übernehmen / erwerben
- * Die Genossenschaft kann Eigenmittel für die Finanzierung ausschließlich aus dem Projekt und der honorierten Geschäftsbesorgung einbringen und ist auf 10% bis maximal 15% begrenzt, womit weitere Eigenmittel/Eigenleistungen durch die Mieter und insbesondere auch Fremdmittel durch Banken sowie ggf. Förderungen nötig sind, um den Mietwohnungsbau leisten zu können.



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Rechenmodell

Grundannahmen

mieterseitig

Mietkonditionen 15,- €/m² / Monat

+ Nebenkosten + Tiefgaragenplatz 75,- € / Monat

+ Gemeinschaftsraum 1,50 €/m² / Monat

Förderkredit Genossenschaftsanteile 100.000,- € 0,5% Zins / Tilgung 20 Jahre

(Tilgungszuschuss 7.500,- €)

genossenschaftsseitig

Darlehen bei SOZIALBANK zu 3,5% Zins, 2% Tilgung (Kapitaldienst 5,5%) sowie nicht-umlagefähige NK und Verwaltungs- / Risikoaufwand (weitere 1,5%)



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Rechenmodell

50 m²

315.000,- € AHK / Invest der Genossenschaft
- 50.000,- € Eigenkapitaleinsatz/Eigenleistung der Genossenschaft
-155.000,- € Fremdmittel durch Bankdarlehen*
110.000,- € Fehlbetrag/weitere EK-Erfordernis
100.000,- € Förderkredit KfW/L-Bank für Geno-Anteil**
10.000,- € erforderl. Genossenschaftsanteile aus Eigenmitteln

Bankfinanzierung / Mietableitung(en)

9.000,- € Kaltmiete 15,- €/m²/Monat x 12 Monate
900,- € Miete Stellplatz/TG-Platz 75,- € x 12 Monate
900,- € Mietanteil GMR 1,50/m² / Monat x 12 Monate
10.800,- € Netto-Kaltmiete
12 Monate = 900,- € / Monat zzgl. NK

Kapitaldienstfähigkeits-Grundlage

10.800,- €
7 % = 1.543,- € x 100 = 154.300,- €
Darlehensaufnahmefähigkeit durch die Miete = 155.000,- €

Förderkredit 100.000,- €
- 7.500,- € Tilgungszuschuss
92.500,- €
20 Jahre = 4.625,- €
12 Monate = 385,- €/Monat zzgl. Zins



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Rechenmodell

75 m²

475.500,- € AHK / Invest der Genossenschaft
- 71.500,- € Eigenkapitaleinsatz/Eigenleistung der Genossenschaft
-225.000,- € Fremdmittel durch Bankdarlehen*
179.000,- € Fehlbetrag/weitere EK-Erfordernis
100.000,- € Förderkredit KfW/L-Bank für Geno-Anteil**
79.000,- € erforderl. Genossenschaftsanteile aus Eigenmitteln

Bankfinanzierung / Mietableitung(en)

13.500,- € Kaltmiete 15,- €/m²/Monat x 12 Monate
900,- € Miete Stellplatz/TG-Platz 75,- € x 12 Monate
1.350,- € Mietanteil GMR 1,50/m² / Monat x 12 Monate
15.750,- € Netto-Kaltmiete
12 Monate = 1.312,50 € / Monat zzgl. NK

Kapitaldienstfähigkeits-Grundlage

15.750,- €
7 % = 2.250,- € x 100 = 225.000,- €
Darlehensaufnahmefähigkeit durch die Miete = 225.000,- €

Förderkredit 100.000,- €
- 7.500,- € Tilgungszuschuss
92.500,- €
20 Jahre = 4.625,- €
12 Monate = 385,- €/Monat zzgl. Zins



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Rechenmodell

100 m²

630.000,- € AHK / Invest der Genossenschaft
-100.000,- € Eigenkapitaleinsatz/Eigenleistung der Genossenschaft
-296.000,- € Fremdmittel durch Bankdarlehen*
234.000,- € Fehlbetrag/weitere EK-Erfordernis
100.000,- € Förderkredit KfW/L-Bank für Geno-Anteil**
134.000,- € erforderl. Genossenschaftsanteile aus Eigenmitteln

Bankfinanzierung / Mietableitung(en)

18.000,- € Kaltmiete 15,- €/m²/Monat x 12 Monate
900,- € Miete Stellplatz/TG-Platz 75,- € x 12 Monate
1.800,- € Mietanteil GMR 1,50/m² / Monat x 12 Monate
20.700,- € Netto-Kaltmiete
12 Monate = 1.725,- € / Monat zzgl. NK

Kapitaldienstfähigkeits-Grundlage

20.700,- €
7 % = 2.957,- € x 100 = 295.700,- €
Darlehensaufnahmefähigkeit durch die Miete = 296.000,- €

Förderkredit 100.000,- €
- 7.500,- € Tilgungszuschuss
92.500,- €
20 Jahre = 4.625,- €
12 Monate = 385,- €/Monat zzgl. Zins



gemeinsam
bauen
und leben

Gemeinsam bauen - wohnen - leben
in Wendlingen



21-arch GmbH
part of the solution

Herzlichen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!

4. Nächstes Treffen

Samstag, 24.01.2026 10:00 – 15:00 Uhr
Treffpunkt Stadtmitte | Café
Am Marktplatz 4,
Wendlingen am Neckar.

Samstag, 07.02.2026 10:00 – 15:00 Uhr
Treffpunkt Stadtmitte | Café
Am Marktplatz 4,
Wendlingen am Neckar.

Aufgestellt
Stuttgart, den 22.01.2026

Ulrich Schwarz