

Checkliste:

Phasen der gemeinwohlorientierten Gründung im Bereich Bauen & Wohnen

Diese Checkliste als Ergänzung vom Workshop vom 06.05.2025 bietet einen Überblick über die wichtigsten Meilensteine, die in jeder Phase einer gemeinwohlorientierten Gründung im Bereich Bauen & Wohnen erreicht werden sollten. Sie dient als Orientierung für euer individuelles Projekt.

Phase 1: Visionsphase

Gemeinsame Problemdefinition

- [] Konkrete Wohnbedürfnisse/Probleme in der Zielregion identifiziert (z.B. Mangel an bezahlbarem Wohnraum, fehlende gemeinschaftliche Strukturen)
- [] Recherche bestehender Lösungsansätze abgeschlossen
- [] Eigenen Lösungsansatz schriftlich formuliert und begründet

Vision und Ziele formuliert

- [] Gemeinsamer Visionssatz entwickelt
- [] Konkrete soziale, ökologische und wirtschaftliche Ziele definiert
- [] Visuelle Darstellung der räumlichen Vision erstellt (Skizze, Moodboard)

Zielgruppen klar definiert

- [] Primäre Nutzer:innen/Bewohner:innen beschrieben (demographisch, Anzahl, Bedürfnisse)
- [] Sekundäre Nutzer:innen/Begünstigte identifiziert (z.B. Nachbarschaft, lokale Gemeinschaft)
- [] Potenzielle Unterstützer:innen/Partner:innen erfasst

Gründungsteam zusammengestellt

- [] Kernteam mit komplementären Fähigkeiten formiert
- [] Gemeinsame Werte und Prinzipien schriftlich festgehalten
- [] Motivationen und Erwartungen offen besprochen und dokumentiert
- [] Erste Verantwortlichkeiten verteilt

Erste Netzwerke geknüpft

- [] Kontakte zu ähnlichen Projekten aufgebaut
- [] Gespräche mit lokalen Entscheidungsträger:innen geführt
- [] Regionale Erstberatung zu Wohnprojekten in Anspruch genommen

Phase 2: Konzeptphase

Bedarfsanalyse durchgeführt

- [] Umfrage/Bedarfserhebung in der Zielregion durchgeführt
- [] Wohnungsmarktanalyse für die Region erstellt
- [] Vergleichbare Projekte besucht und ausgewertet
- [] Potenzialanalyse für konkrete Standorte erstellt

Rechtsform festgelegt

- [] Verschiedene Rechtsformen verglichen (eG, GmbH, Verein, etc.)
- [] Passende Rechtsform(en) ausgewählt
- [] Satzungsentwurf mit zentralen Werten und Grundsätzen erstellt
- [] Entscheidungsstrukturen definiert (Stimmrechte, Gremien)
- [] Gemeinnützigkeit geprüft (falls relevant)

Finanzierungskonzept entwickelt

- [] Investitionsbedarf grob kalkuliert
- [] Eigenkapitalbedarf ermittelt
- [] Finanzierungsbausteine identifiziert (Anteile, Kredite, Fördermittel)
- [] Wirtschaftlichkeitsberechnung für laufenden Betrieb erstellt
- [] Erste Miet-/Nutzungskostenberechnung vorgenommen

Raumkonzept skizziert

- [] Flächenprogramm entwickelt (Wohnflächen, Gemeinschaftsflächen, ggf. Gewerbeflächen)
- [] Erste architektonische Skizzen/Konzepte erstellt
- [] Nutzungskonzept für Gemeinschaftsräume entwickelt
- [] Ökologische Standards definiert

Partner & Netzwerke aufgebaut

- [] Kooperationsvereinbarungen mit strategischen Partnern vorbereitet
- [] Unterstützung durch lokale Entscheidungsträger:innen gesichert
- [] Fachliche Beratung organisiert (Architektur, Steuerrecht, Finanzen)
- [] Mitgliedschaft in relevanten Verbänden abgeschlossen

Konzeptpapier erstellt

- [] Vollständiges Konzeptpapier mit allen relevanten Aspekten erstellt
- [] Überzeugender Pitch für potenzielle Unterstützer:innen entwickelt

Phase 3: Planungsphase

Detaillierter Finanzplan erstellt

- [] Vollständiger Finanzplan für mindestens 3 Jahre ausgearbeitet
- [] Liquiditätsplanung (monatlich/quartalsweise) für die Startphase erstellt
- [] Sensitivitätsanalyse durchgeführt (Best/Worst-Case-Szenarien)
- [] Break-Even-Punkt berechnet

Konkrete Finanzierungsstrategie entwickelt

- [] Eigenkapital gesichert (Höhe der Anteile/Einlagen festgelegt)
- [] Fremdkapital organisiert (Bankdarlehen, Direktkredite)
- [] Fördermittelanträge vorbereitet/ingereicht (KfW, Landesförderprogramme)
- [] Absicherungskonzept erstellt (Bürgschaften, Sicherheiten)

Standort gesichert

- [] Grundstückssuche/Immobilienuche abgeschlossen
- [] Anhandgabe/Reservierungsvereinbarung unterschrieben
- [] Kaufvertragsentwurf erstellt oder Erbpachtvertrag vorbereitet
- [] Baugrunduntersuchung durchgeführt (falls Neubau)
- [] Altlastenprüfung durchgeführt (falls Bestandsimmobilie)

Bauprojektplanung konkretisiert

- [] Architekt:in/Planungsbüro beauftragt
- [] Vorplanung abgeschlossen
- [] Bauantrag vorbereitet
- [] Kosten- und Zeitplan für Bau/Umbau erstellt
- [] Nachhaltigkeitskonzept ausgearbeitet (Energieversorgung, Materialien)

Teamstruktur und Arbeitsprozesse definiert

- [] Organigramm entwickelt
- [] Arbeitsgruppen eingerichtet und mit klaren Mandaten versehen
- [] Kommunikationsstrukturen etabliert
- [] Entscheidungsprozesse definiert und erprobt

Wirkungslogik und Erfolgsindikatoren entwickelt

- [] Soziale, ökologische und wirtschaftliche Erfolgsindikatoren definiert
- [] Wirkungslogik dokumentiert (Input → Output → Outcome → Impact)
- [] Monitoringsystem entwickelt

Phase 4: Gründungsphase

Formale Gründung abgeschlossen

- Gründungsversammlung durchgeführt
- Satzung/Gesellschaftsvertrag notariell beurkundet
- Eintragung ins Register beantragt/erfolgt (Genossenschafts-, Handels-, Vereinsregister)
- Gewerbeanmeldung durchgeführt (falls erforderlich)
- Steuernummer beantragt, ggf. Gemeinnützigkeit beantragt
- Bankkonten eröffnet

Immobilie/Grundstück gesichert

- Kaufvertrag abgeschlossen oder Erbbaurechtsvertrag unterzeichnet
- Finanzierung gesichert und vertraglich fixiert
- Bau-/Umbaugenehmigung erhalten
- Bauplanung finalisiert

Erste Baumaßnahmen eingeleitet

- Ausschreibungen durchgeführt
- Aufträge vergeben
- Bauzeitplan erstellt
- Baubegleitung organisiert

Mitglieder-/Bewohnerstruktur aufgebaut

- Mitgliedergewinnung systematisch betrieben
- Gruppenprozesse begleitet (Kennenlernen, Gemeinschaftsbildung)
- Partizipationsmöglichkeiten bei der Bauplanung geschaffen
- Nutzungsverträge vorbereitet

Öffentlichkeitsarbeit gestartet

- Corporate Identity entwickelt (Logo, Website, etc.)
- Kommunikationsstrategie umgesetzt
- Präsenz in lokalen Medien erreicht
- Informationsveranstaltungen durchgeführt
- Social Media Präsenz aufgebaut

Phase 5: Aufbauphase

Bau-/Umbauphase erfolgreich abgeschlossen

- Bauabnahme durchgeführt
- Mängel beseitigt
- Einzug organisiert
- Gemeinschaftsräume eingerichtet und nutzbar gemacht

Wirtschaftliche Stabilität erreicht

- Vollvermietung oder geplante Auslastung erreicht
- Kostendeckende Bewirtschaftung sichergestellt
- Rücklagen gebildet
- Refinanzierungskonzept für Kredite umgesetzt

Gemeinschaftsleben etabliert

- Regelmäßige Veranstaltungen implementiert
- Beteiligungs- und Mitsprachemöglichkeiten funktionieren
- Konfliktsystem etabliert und erprobt
- Neue Bewohner:innen gut integriert

Wirkungsmessung umgesetzt

- Erste Wirkungsdaten erhoben
- Wirkungsbericht erstellt
- Erfolgsgeschichten dokumentiert
- Verbesserungspotenziale identifiziert

Langfristige Strategie entwickelt

- Strategie für die nächsten 3-5 Jahre entwickelt
- Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung erstellt
- Weiterentwicklungspotenziale identifiziert
- Konzept zur Übertragbarkeit/Skalierung erarbeitet (falls gewünscht)

Tipps für den Prozess

Zum Thema Rechtsform

- Verschafft euch frühzeitig ein klares Bild über die Vor- und Nachteile der verschiedenen Rechtsformen
- Lasst euch bei der Satzungsgestaltung juristisch beraten
- Überlegt, ob Kombinationen von Rechtsformen sinnvoll sein können (z.B. eG für Wohnen + e.V. für Bildungsarbeit)

Zum Thema Finanzierung

- Plant mit großzügigen Puffern (mindestens 10-15% der Baukosten)
- Diversifiziert eure Finanzierungsquellen für mehr Stabilität
- Achtet auf die Balance zwischen Fremd- und Eigenkapital

Zum Thema Gruppenprozess

- Investiert in professionelle Moderation für wichtige Gruppenprozesse
- Dokumentiert Entscheidungen gut und transparent
- Entwickelt eine gemeinsame Sprache und Kultur

Zum Thema Bau

- Holt euch frühzeitig fachliche Expertise in euer Team
- Plant realistische Zeitpuffer ein (mindestens 20% der geschätzten Bauzeit)
- Berücksichtigt die Betriebskosten bereits in der Planung

Diese Checkliste kann je nach spezifischem Projekt angepasst werden. Sie dient als Orientierung, nicht als starres Ablaufschema.

Der Weg zur erfolgreichen gemeinwohlorientierten Gründung im Bereich Bauen & Wohnen ist oft nicht linear, sondern von Iterationen und parallelen Prozessen geprägt. Meilensteine aus verschiedenen Phasen können also je nach Projekt auch in geänderter Reihenfolge wichtig werden.

Es gibt keinen Anspruch auf Korrektheit und Vollständigkeit.

Weimar, den 08.05.2025, © Sebastian Kirschner, Stadtverwicklung gGmbH