

Checkliste:

Inhalte Nutzungskonzept für Gründung eines Wohnprojektes

Diese Checkliste als Ergänzung vom Workshop vom 06.05.2025 bietet einen Überblick über die wichtigsten Inhalte, die in ein Nutzungskonzept für eine gemeinwohlorientierte Gründung am Beispiel eines Wohnprojektes fließen können. Sie dient als Orientierung für euer individuelles Projekt. Keinesfalls müssen alle Punkte erfüllt sein.

Checkliste: Nutzungskonzept für gemeinschaftliche Wohnprojekte

1. Zusammenfassung

Kernbotschaften definieren

- **Projektvision in 2-3 Sätzen** formulieren
- **Alleinstellungsmerkmale** herausarbeiten (z.B. "Mietshäuser im Besitz der Mieter*innen")
- **Zielgruppen** benennen (Familien, Studierende, Senior*innen, etc.)
- **Gesellschaftlichen Mehrwert** beschreiben
- **Nachhaltigkeit und Gemeinschaft** als zentrale Werte positionieren

Kompakte Projektdarstellung

- **Anzahl geplanter Wohneinheiten** und Personen
- **Nutzungsmischung** (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Nutzung) prozentual darstellen
- **Besondere Angebote** für das Quartier hervorheben
- **Rechtsmodell** (Genossenschaft, Mietshäuser Syndikat, Erbbaurecht) kurz erklären

2. Wer wir sind

Gruppenprofil erstellen

- **Gründungsgeschichte** und -motivation dokumentieren
- **Aktuelle Gruppengröße** und Altersverteilung darstellen
- **Berufsfelder und Kompetenzen** der Mitglieder auflisten
- **Engagement in der Stadtgesellschaft** aufzeigen
- **Gemeinsame Werte und Erfahrungen** beschreiben

Legitimation schaffen

- **Vereinsgründung** mit Datum und Vereinsregister-Nummer
- **Regelmäßige Treffen** und Arbeitsgruppen dokumentieren
- **Vorstand** mit Namen und Funktionen benennen
- **Bisherige Aktivitäten** (Infoveranstaltungen, Quartiersfeste) auflisten

3. Unsere Ziele

Kernziele definieren (4-7 Hauptziele)

- **Bezahlbare Mieten** langfristig sichern
- **Gemeinschaftliches Wohnen** fördern
- **Stadtzukunft nachhaltig** gestalten
- **Stadtraum beleben** und öffentlich zugänglich machen
- **Wohnrecht ohne Pflichtanteil** ermöglichen
- **Selbstverwaltung** etablieren
- **Generationenübergreifend** wohnen

Ziele konkretisieren

- **Mietpreisobergrenze** definieren (z.B. 20% unter Vergleichsmiete)
- **Soziale Durchmischung** anstreben
- **Ökologische Standards** festlegen
- **Demokratische Strukturen** beschreiben

4. Vorhabensbeschreibung

Bauvorhaben darstellen

- **Grundstücksdaten** (Größe, Lage, Bebauung)
- **Geplante Wohneinheiten** nach Größe und Typ
- **Gewerbeeinheiten** und deren Nutzung
- **Gemeinschaftsflächen** (Küche, Garten, Werkstatt)
- **Öffentliche Bereiche** (Café, Veranstaltungsräume)

Besondere Konzepte

- **Barrierefreiheit** planen und dokumentieren
- **Flexible Grundrisse** für wandelnde Bedürfnisse
- **Gemeinsame Infrastruktur** (Waschküche, Gästezimmer)
- **Außenanlagen** und Gartenprojekte
- **Mobilitätskonzept** (Carsharing, Lastenräder)

5. Sanierungskonzept

Bestandsanalyse

- **Denkmalschutz-Status** klären
- **Bausubstanz bewerten** lassen
- **Energetische Ausgangslage** dokumentieren
- **Schadstoffgutachten** beauftragen

- **Tragwerksanalyse** durchführen

Nachhaltiges Sanierungskonzept

- **Ökologische Baustoffe** priorisieren
- **Energiestandard** definieren (z.B. KfW 55)
- **Erneuerbare Energien** planen (Solar, Wärmepumpe)
- **Regenwassermanagement** berücksichtigen
- **Denkmalgerechte Sanierung** mit Fachplanern abstimmen

Kostenschätzung

- **Sanierungskosten** pro m² ermitteln
- **Planungskosten** (ca. 15-25%) einkalkulieren
- **Baunebenkosten** berücksichtigen
- **Unvorhergesehenes** (10-15%) einplanen

6. Organisationsstruktur

Bsp. Rechtsform nach Mietshäuser Syndikat

- **Hausverein** gründen (bereits erfolgt)
- **GmbH-Gründung** vorbereiten
- **Gesellschaftervertrag** nach Syndikat-Modell erstellen
- **Geschäftsführung** bestimmen
- **Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat** beantragen

Beteiligungsstrukturen

- **Arbeitsgruppen** bilden (Sanierung, Finanzierung, Öffentlichkeitsarbeit)
- **Entscheidungsprozesse** demokratisch definieren
- **Aufgabenverteilung** nach Kompetenzen
- **Konfliktlösungsmechanismen** etablieren
- **Nachzugsregelungen** für neue Mitglieder

7. Finanzierungsmodell

Drei-Säulen-Finanzierung

- **Direktkredite** (20-40% Eigenkapital)
 - Akquisestrategie entwickeln
 - Zinsmodell festlegen (0-2%)
 - Kündigungsfristen definieren
 - Bereits zugesagte Beträge dokumentieren
- **Bankdarlehen** (40-60%)

- Bankgespräche führen (GLS, Sparkassen)
- Kreditkonditionen verhandeln
- Sicherheiten definieren
- **Förderprogramme** (10-30%)
 - KfW-Programme prüfen (55, 151, 276)
 - Landesförderprogramme (z.B. ISSP) beantragen
 - Kommunale Förderungen recherchieren

Wirtschaftlichkeitsnachweis

- **Liquiditätsplan** über 30 Jahre erstellen
- **Mietpreiskalkulation** durchführen
- **Bewirtschaftungskosten** schätzen
- **Instandhaltungsrücklage** einplanen

8. Bedarfsabfrage

Wohnraumnachfrage dokumentieren

- **Mietinteressent*innen-Liste** führen
- **Altersstruktur** und Haushaltsgößen erfassen
- **Wohnungsgrößen-Bedarf** ermitteln
- **Besondere Bedarfe** (barrierefrei, WG-tauglich) abfragen
- **Mietpreisbereitschaft** erheben

Gewerbenachfrage

- **Lokale Gewerbetreibende** ansprechen
- **Existenzgründer*innen** einbeziehen
- **Soziale Träger** kontaktieren
- **Vereine und Initiativen** für Veranstaltungsräume gewinnen

Öffentliche Nutzung

- **Quartiersbedürfnisse** durch Umfragen ermitteln
- **Bestehende Angebotslücken** identifizieren
- **Kooperationspartner** für Betrieb finden

9. Quartierseinbindung

Nachbarschaftsdialog

- **Informationsveranstaltungen** organisieren
- **Quartierswerkstätten** durchführen
- **Anwohner*innen-Befragung** zur Akzeptanz

- **Bedenken aufnehmen** und Lösungen entwickeln
- **Regelmäßige Updates** über Fortschritte geben

Mehrwert für das Quartier

- **Öffentliche Nutzungen** definieren (Café, Veranstaltungsraum)
- **Quartiersdienste** anbieten (Nachbarschaftshilfe, Reparatur-Café)
- **Grünflächen** öffentlich zugänglich machen
- **Kulturangebote** für die Nachbarschaft schaffen
- **Nahversorgung** durch Gewerbe verbessern

Stadtentwicklung

- **ISEK-Bezug** herstellen (Integriertes Stadtentwicklungskonzept)
- **Quartiersentwicklungsziele** unterstützen
- **Verkehrsberuhigung** durch Mobilitätskonzept
- **Klimaanpassung** durch Begrünung

10. Netzwerk & Partner

Planungspartner

- **Architekt*innen** mit Erfahrung in gemeinschaftlichen Projekten
- **Fachplaner*innen** für Haustechnik, Statik, Brandschutz
- **Energieberater*innen** für Nachhaltigkeitskonzept
- **Landschaftsarchitekt*innen** für Außenanlagen

Beratung und Vernetzung

- **Mietshäuser Syndikat** als Hauptpartner
- **Stiftungen** (z.B. Montag Stiftung) für Förderung und Beratung
- **Wohnprojektor** oder ähnliche Agenturen
- **Regionale Netzwerke** für gemeinschaftliches Wohnen

Gesellschaftliche Partner

- **Soziale Träger** für inklusive Angebote
- **Bildungseinrichtungen** für Kooperationen
- **Kulturvereine** für Veranstaltungen
- **Umweltinitiativen** für Nachhaltigkeitsprojekte
- **Lokale Unternehmen** für Gewerbekooperationen

11. Anlagen

Projektdokumentation

- **Vereinsatzung** und Gründungsprotokoll

- **Gesellschaftsvertrag-Entwurf** für GmbH
- **Kostenplan** mit detaillierter Aufschlüsselung
- **Finanzierungsplan** und Liquiditätsprognose
- **Grundrisse** und Visualisierungen

Nachweise und Gutachten

- **Baugrundgutachten** oder -untersuchung
- **Energieberatung** und Sanierungsfahrplan
- **Verkehrswertgutachten** der Immobilie
- **Machbarkeitsstudien** für besondere Konzepte

Partnerdokumentation

- **Letters of Intent** von Kooperationspartnern
- **Referenzen** der Planungspartner
- **Unterstützungsschreiben** von Vereinen/Initiativen
- **Pressespiegel** und Öffentlichkeitsarbeit

Bedarfsnachweise

- **Mietinteressent*innen-Liste** mit Kontaktdaten
- **Gewerbemietinteressent*innen** nach Branchen
- **Umfrageergebnisse** aus dem Quartier
- **Demografische Daten** der Region

Rechtliche Grundlagen

- **Förderprogramm-Bestätigungen** (z.B. ISSP-Zusage)
- **Bankfinanzierungs-Zusagen** oder Absichtserklärungen
- **Baugenehmigungsfähigkeit** bestätigen lassen
- **Direktkredit-Zusagen** dokumentieren

Diese Checkliste berücksichtigt bewährte Strukturen und Argumentationslinien aus erfolgreichen Konzepten. Besonders wichtig waren hier die frühe Einbindung eines auf Wohnprojekte spezialisierten Beraters, die genaue Abstimmung auf die jeweiligen Anforderungen aus der Immobilienausschreibung und der Nachweis konkreter Nachfrage aus der Stadt.

Diese Checkliste muss je nach spezifischem Projekt angepasst werden. Sie dient als Orientierung, nicht als starres Inhaltsschema. Es gibt keinen Anspruch auf Korrektheit und Vollständigkeit.