

Projektentwicklungsmodell für Wohnprojekte

Phasen, Herausforderungen und Erfolgsfaktoren auf dem Weg zum gemeinsamen Zuhause.

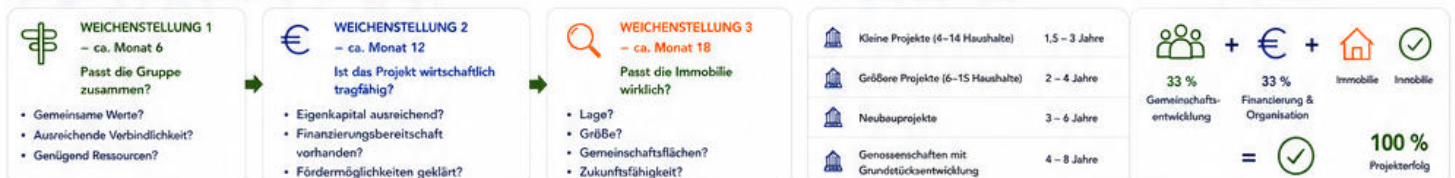
Ein strukturierter Orientierungsrahmen für Gemeinschaft, Finanzierung und Immobilie.

PHASE	KURZE ERLÄUTERUNG Was passiert in dieser Phase?	ZEITAUFWAND (Richtwert)	TYPISCHE STOLPERSTEINE Worauf wir achten sollten	TYPISCHE BERATUNGSLEISTUNGEN Wie ich Sie unterstütze
1  Initiierung & Gruppenbildung	Interessierte finden zusammen, lernen sich kennen und entwickeln ein erstes gemeinsames Verständnis und Vertrauen.	 2–6 Monate	- Zu heterogene Erwartungen - Unklare Motivation - Fehlende Verbindlichkeit - Zu früher Sprung zu konkreten Projekten	- Moderation von Kennenlern-Workshops - Prozessgestaltung & Gruppendynamik - Methoden für Entscheidungsfindung - Unterstützung beim Finden von Mitstreiter:innen
2  Leitbild & Gemeinschaftsmodell	Die Gruppe entwickelt eine gemeinsame Vision, Werte und Regeln für das zukünftige Zusammenleben.	 3–9 Monate	- Oberflächliche Leitbildentwicklung - Unklare Entscheidungswege - Konflikte über Werte & Regeln - Zu wenig Einbezug aller	- Moderation von Leitbild-Prozessen - Entwicklung von Gemeinschaftsmodellen - Kommunikations- & Konfliktmoderation - Begleitung von Konsensprozessen
3  Wohn- und Nutzungskonzept	Die räumlichen, sozialen und funktionalen Anforderungen werden definiert und in ein tragfähiges Konzept überführt.	 2–6 Monate	- Zu wenig Auseinandersetzung mit tatsächlichen Bedürfnissen - Unrealistische Flächenvorstellungen - Fehlende Priorisierung - Technische Machbarkeit übersehen	- Moderation von Bedarfsermittlung - Entwicklung von Raum- & Nutzungskonzepten - Szenarien & Varianten entwickeln - Unterstützung bei architektonischen Briefings
4  Organisation & Rechtsform	Die passende Organisationsstruktur und Rechtsform wird gewählt und die Grundlagen der Zusammenarbeit werden festgelegt.	 3–9 Monate	- Rechtsform nicht passend gewählt - Unsichere Rollen & Verantwortlichkeiten - Haftungsrisiken unterschätzt - Zu komplexe Strukturen	- Analyse & Empfehlung der Rechtsform - Organisationsstruktur entwickeln - Satzung, Leitfäden & Regelwerke - Begleitung rechtlicher Klärungen
5  Finanzierung & Wirtschaftlichkeit	Die wirtschaftliche Tragfähigkeit wird geprüft und ein Finanzierungsrahmen sowie ein Businessplan entwickelt.	 3–12 Monate	- Eigenkapitalbedarf unterschätzt - Fehlende Förderkenntnisse - Zu optimistische Kalkulationen - Unklare Finanzierungslücke	- Wirtschaftlichkeitsberechnung - Finanzierungsstrategie entwickeln - Fördermittel & Zuschüsse identifizieren - Gespräche mit Banken & Förderstellen
6  Standort- & Immobiliensuche	Geeignete Grundstücke oder Immobilien werden systematisch gesucht, geprüft und bewertet.	 4–18 Monate	- Zu enge Suche / falsche Kriterien - Immobilien nicht passend zum Konzept - Potenziale übersehen - Emotionale Fehlentscheidungen	- Suchstrategie & Anforderungsprofil - Marktanalyse & Objektbewertung - Kontakte zu Eigentümern & Maklern - Begleitung bei Besichtigungen & Verhandlungen
7  Machbarkeitsprüfung	Die favorisierten Objekte werden bau-, rechtlich und wirtschaftlich auf Machbarkeit geprüft.	 2–6 Monate je Objekt	- Bauschäden oder Altlasten - Planungsrechtliche Hürden - Kostenrisiken - Mangelnde Datenlage	- Machbarkeitsstudien & Vorprüfungen - Bau- & Planungsrecht klären - Grobkosten & Sanierungsbedarf ermitteln - Risikoanalyse & Entscheidungsgrundlagen
8  Gründung & Erwerb	Die rechtliche und finanzielle Voraussetzung für den Erwerb wird geschaffen und der Kauf abgeschlossen.	 3–9 Monate	- Verträge nicht sorgfältig geprüft - Finanzierungszusage unsicher - Fristen & Bedingungen übersehen - Kommunikationsbrüche	- Vertragsprüfung & Due Diligence - Kaufvertrag verhandeln - Finanzierung finalisieren - Notar & Grundbucheintrag begleiten
9  Planung & Umsetzung	Das Bau- oder Sanierungsprojekt wird geplant, genehmigt und gemeinsam umgesetzt.	 6–24 Monate	- Kostensteigerungen - Bauverzögerungen - Konflikte in der Gruppe - Überlastung der Ehrenamtlichen	- Projektmanagement & Prozessbegleitung - Architekten- & Fachplanerkoordination - Kosten-, Termin- & Qualitätskontrolle - Kommunikation in der Bauphase
10  Einzug & Gemeinschaftsentwicklung	Einzug, Ankommen und die langfristige Entwicklung einer lebendigen, stabilen Gemeinschaft.	 ab Monat 24 fortlaufend	- Überforderungsphase nach Einzug - Klärung offener Regeln - Nachwuchs & Veränderungen - Gemeinschaft stagniert	- Begleitung der Anfangsphase - Moderation von Reflexionsprozessen - Weiterentwicklung der Gemeinschaft - Organisations- & Konfliktberatung

ÜBERGEORDNETE PHASEN IM PROZESS



WICHTIGE WEICHENSTELLUNGEN IM PROJEKTVERLAUF



TYPISCHE GESAMTDAUER

 Kleine Projekte (4–14 Haushalte)	1,5 – 3 Jahre
 Größere Projekte (6–15 Haushalte)	2 – 4 Jahre
 Neubauprojekte	3 – 6 Jahre
 Genossenschaften mit Grundstücksentwicklung	4 – 8 Jahre

ERFOLGSFORMEL

