



Was uns bewegt. Was wir bewegen.

Die Stiftung trias – Eine Darstellung

Inhalt

Vorwort	3
Was gemeinschaftliches Wohnen für uns heißt	5
Was uns 2002 bewegt hat	8
Vermögensprojekte der Stiftung trias	10
Projektinhalte sichern	12
Wie trias fördert	14
Beispiele für Förderprojekte	16
Haus in gute Hände geben: Zukunft stifteten	18
Das Erbbaurecht als Gestaltungsinstrument für Wohnprojekte	20
Formen der Unterstützung	22
Broschüren	23

Impressum

Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Herausgeberin: Stiftung trias
Stiftung trias, Drosté-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen
Tel. +49 2324 596700, Fax +49 2324 59670-99
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de
Sechste, überarbeitete Auflage 2025

Redaktion:
Stiftung trias

Bankverbindung der Stiftung trias:
BIC GENODEM1GLS, IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

Gestaltung:
Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos:
[Seite; Bildquelle/Fotograf]
1 David Baltzer/Zenit, Leuchtturm eG, Berlin
3 Uwe Seifert, Agentur an der Ruhr
4 Werkpalast
7 Alte Schule Karlshorst
8 Gemeinschaftlich Wohnen eG, Wiesbaden
9 Skizze von Rolf Novy-Huy
10/11 Altes Pastorat, Hattstadt
Markus Lau-Hintzenstern, StadtGut Blankenfelde e. V.
Marta und Wolfgang Janzer
Zentralwerk Dresden
12/13 Markus Lau-Hintzenstern, StadtGut Blankenfelde e. V.
14 Christian Darr, Stiftung trias
15 Raeume Wohnprojekt Lüneburg
Rudolf Freundorfer, StadtGut Blankenfelde e. V.
16 Grundschule Lamspringe
WohnBund-Beratung NRW
Rudolf Freundorfer, Prädikow
ANNALINDE, Leipzig
17 Sophia Johannisson
18 Annett Gnass, Lebensbogen - BaseG Sommer 2024
19 Dorfleben e. V., Großwoltersdorf, K. Kallies
21 Rudolf Freundorfer, StadtGut Blankenfelde e. V.

.....
Druck:
Blömeke Media, Herne
Buchbindereische Verarbeitung in den Recklinghäuser
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Wir danken allen Autoren für die Texte und Bilder.



:: Vorwort

Jörn Luft und David Matthée
Vorstand Stiftung trias



Am 6. März 2002 wurde die Stiftung trias als selbständige, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen gegründet. Das zwanzigjährige Stiftungsjubiläum im Jahr 2022 wurde mit vielen Freundinnen und Freunden feierlich in Hattingen begangen. In diesem Rahmen wurde zugleich Stiftungsgründer Rolf Novy-Huy ehrenvoll verabschiedet. Zwanzig Jahre lang hatte er die Geschicke der Stiftung als Vorstand mit visionärer Kraft aufgebaut und geleitet – zuletzt bereits gemeinsam in einem geschäftsführenden Vorstandsteam.

Die Saat, welche die an der Gründung beteiligten Menschen 2002 gelegt haben, ist aufgegangen und noch mehr als das: Die Stiftung trias ist eine nicht mehr wegzudenkende, zentrale Akteurin in der Wohnprojekteszene, die sich bundesweit für einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden, eine andere Bodenpolitik sowie den Menschen dienliche Wohnraumentwicklung engagiert. Unterstützt von zahlreichen Stifter*innen und Darlehensgeber*innen entziehen wir Boden der Spekulation und vergeben Erbbaurechte an gemeinschaftliche Wohnprojekte unterschiedlichster Ausrichtung. Das Erfahrungswissen aus 23 Jahren Stiftungsarbeit geben wir Projektgründer*innen im Rahmen unserer Bildungsarbeit ganz praktisch an die Hand, damit diese ihre Ideen und Visionen vom gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnen in die Wirklichkeit umsetzen können.

Bis heute schließen sich immer mehr Menschen der Stiftungsidee an. Inzwischen sind über 50 gemeinschaftliche Wohn-, Kultur- und Gewerbeprojekte dem Solidarverbund der Stiftung trias beigetreten. Unsere Erbbaurechtsprojekte und über 20 Immobilien im Volleigentum wirken auf verschiedensten Ebenen gemeinwohlorientiert und unterstützen Mehrgenerationenwohnen, Kunst und Kultur, Bildung, Inklusives Wohnen, Partizipation von geflüchteten Menschen u.v.m.

Als vor dem Finanzamt gemeinnützig anerkannte Stiftung im Sinne von Bildung, Naturschutz, Jugend- und Altenhilfe, Völkerverständigung, Forschung und Wissenschaft, Denkmalschutz sowie Mildtätigkeit können wir zugleich fördernd tätig sein. Aus unseren Mitteln und Erträgen, z. B. aus dem Erbbauzins, vergeben wir Zuwendungen für gemeinnützige Projekte und Initiativen im Zusammenhang mit unseren Stiftungsthemen.

Mit Fachbroschüren und Veranstaltungen, einer Aus- und Weiterbildung für Wohnprojekt-Berater*innen und dem „Wohnprojekte-Portal“ unterstützen und vernetzen wir am gemeinschaftlichen Wohnen interessierte Menschen und Projektgruppen.

Ohne die große Gemeinschaft an Menschen, die sich durch Zustiftungen, Schenkungen und günstige Darlehen zusammen mit uns für unsere Themen und Ziele stark macht, wäre dies alles nicht möglich. Die vielseitige Unterstützung bestärkt uns in unseren Zielen und unserem täglichen Tun. Zugleich bietet die Stiftung damit moderne Möglichkeiten, Geld oder Immobilien sozial-ökologisch und nachhaltig anzulegen und in die Gesellschaft hinein wirken zu lassen.

Wir freuen uns, wenn Sie diese Broschüre inspirieren kann, sich unserer Idee anzuschließen!

Boden soll nicht als Ware behandelt werden. Die Grundlage alles „Lebendigen“ ist die Erde. Der Boden als ein Lebens-Bestandteil für Mensch, Tier und die gesamte Umwelt. Der Boden ist lebensnotwendig, wie Sonne, Regen und Luft. Die Stiftung will Instrument sein für Menschen, die diese Haltung in praktisches Handeln umsetzen wollen. (Satzung der Stiftung trias)



:: Was gemeinschaftliches Wohnen für uns heißt ...

Alte Muster – auch alte Vorstellungen über die ideale Form des Wohnens – gelten nicht mehr. Immer mehr Menschen verspüren den Wunsch, das Wohnen „anders“ zu gestalten. In vielen Städten und auf dem Land entstehen neue, innovative und kreative Wohnformen. Die akute Wohnungsnot vieler Menschen, insbesondere in Ballungsgebieten, und die explodierenden Mieten erfordern dringend eine sozialere und gerechtere Verteilung und Entwicklung von Wohnraum und einen anderen, nachhaltigeren Umgang mit Grund und Boden. Ökonomie, Ökologie und soziale Fragen spielen eine wesentliche Rolle. Als Argument und Motivation wird angeführt:

- > *Gemeinsam, statt einsam.* Das gilt für Wohnen mit Kindern, dem vielbeschäftigen, berufstätigen Single, wie der Rentnerin.
- > *Teilen, statt „haben wollen“*, reicht von der Waschmaschine, Werkstatt, Garten und Auto bis zum Gemeinschaftsraum.
- > *Weniger Arbeit, weniger Kosten* – wird durch die Aufgabe eines Hauses oder einer zu großen Wohnung erreicht. Neben der Miete sind es die Nebenkosten, die immer stärker zu Buche schlagen.
- > *Vorsorge statt Nachsorge* trifft für den Bereich des barrierefreien Wohnens zu. Nicht jeder wird pflegebedürftig oder gehbehindert, aber – sollte es doch eintreten – so kommt zum gesundheitlichen Problem nicht noch ein Wohnraumproblem hinzu.
- > *Ökologie ist auch Ökonomie* gilt in Zeiten des Klimawandels einmal mehr. Die Verwendung von ökologischen, regenerativen Baustoffen bei der baulichen Sanierung muss nicht immer teurer sein und zahlt sich langfristig aus. Einsparungseffekte können außerdem durch Sharing-Konzepte, z.B. beim Teilen von Autos, erzielt werden.

Eigeninitiative statt Konsumhaltung

Viele Projekte entstehen durchaus mit einer guten Portion Eigeninteresse. Aber sind nicht viele Eigeninitiativen, die aus offensichtlichen Defiziten entstehen, in der Konsequenz auch gesellschaftliche Verbesserungen? Das würden wir bei einer Elterninitiative für die KITA oder dem Verein, der das kommunale Schwimmbad übernimmt, sicher auch gelten lassen. Im Bereich Wohnen war es nicht zuletzt der genossenschaftliche Gedanke, der traditionell die Eigeninitiative ermöglichte. Hervorzuheben ist der unternehmerische Ansatz, der Wille, nicht vom Staat in der typischen Haltung unserer Konsumgesellschaft zu fordern, sondern Problemstellungen aus eigener Initiative heraus anzugehen.

Nutzen für Staat und Gesellschaft

Boden, als Gemeingut betrachtet, ist in unseren Augen ein Schlüssel für soziales, nachhaltiges und damit gutes Wohnen, für lebendige Städte und die Grundlage für Klimaschutz, Demokratie und gesunde Ernährung. Wohnprojekte schaffen experimentelle Räume zur Erprobung gesellschaftlicher Veränderungen und Innovationen. Wir sind überzeugt, dass in der Gemeinschaft ein weiterer Schlüssel für die wichtige Frage liegt, wie wir in Zukunft wohnen, leben und alt werden wollen.

Alte Gebäude und alte Quartiere

Es sind oft Schulen, ehemalige Fabriken, leer stehende Häuser, die von Projekten umgestaltet werden. Dadurch werden nicht selten städtebauliche Missstände behoben. Gleichzeitig zieht eine bunte Truppe engagierter Personen zu, die sich über die gegenseitige Hilfe hinaus meist im Haus bzw. im Quartier engagiert. Deshalb ist auch Wohnungsgesellschaften inzwischen oftmals klar geworden, dass solche Häuser eine belebende Wirkung auf die Nachbarschaft entwickeln können.

>>

Teilnehmen an der Gesellschaft – partizipative Demokratie

These ist, dass die heutigen und nicht zuletzt zukünftigen Probleme vor allem durch soziale Fähigkeiten gelöst werden können. Die Individualisierung der vergangenen Jahrzehnte hat unbestreitbare Vorteile, hat uns persönliche Freiräume geschaffen und von Zwängen befreit. Gleichzeitig hat sie aber auch zur Vereinzelung, teilweise Vereinsamung, von Menschen geführt. Eine alternde, abnehmende und hinsichtlich Pflege und Altersarmut hohe Herausforderungen stellende Zukunft wird soziale Fähigkeiten erfordern, die wir teilweise sogar neu erlernen und üben müssen, um individuell wie kollektiv bestehen zu können.

Gemeinschaftliches Wohnen als Stiftungsaufgabe

Für die Zukunft ist eine deutliche Überalterung der Gesellschaft zu erwarten: Für das Jahr 2070 werden in Deutschland 13,6 Millionen Personen unter 20 Jahren sowie 25,6 Millionen über 60 Jahre prognostiziert*.

Je nachdem, wie sich die Altersstruktur der Bevölkerung insgesamt entwickelt, wird sich laut Prognose der Deutschen Alzheimer Gesellschaft die Zahl der Menschen mit Demenz über 65 Jahren bis zum Jahr 2050 auf 2,3 bis 2,7 Millionen erhöhen.**

Die durch Geburtenrückgang und eine steigende Lebenserwartung verursachte Veränderung der Altersstruktur, der erhöhte Pflegebedarf sowie die verschärfte Situation auf dem Arbeitsmarkt wird eine große gesellschaftspolitische Herausforderung bedeuten.

*Quelle: Statista 2025
(<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/71539/umfrage/bevoelkerung-in-deutschland-nach-altersgruppen/>)

**Quelle: Internetseite Deutsche Alzheimer Gesellschaft, 04.09.2024
<https://www.deutsche-alzheimer.de/artikel/deutsche-alzheimer-gesellschaft-stellt-neue-zahlen-zur-demenz-vor-in-den-kommenden-jahren-immer-mehr-menschen-betroffen>.

Das selbstorganisierte Wohnen ist für uns eine Form des **bürgerschaftlichen Engagements**, welches versucht, solchen gesellschaftlichen Szenarien eigene Lösungsvorschläge entgegen zu setzen. In diesen Gruppen finden sich Menschen, die nicht nach Staat oder Gesellschaft rufen, sondern sich selbst, in positiver, unternehmerischer Art und Weise aufmachen, ihre Wohnsituation der nächsten Jahrzehnte eigenständig zu regeln. Was sie an **Kraft, Ideen, Kreativität und Geld** investieren, wird sich für sie, aber auch für die Gesellschaft, als „Social Return on Investment“ (Sozialer Gewinn aus Investitionen) herausstellen.

Der Staat soll und kann nicht aus der Verantwortung für Alte und Pflegebedürftige entlassen werden. Pflege kann man auch nicht auf Wohnprojekte abwälzen. Erfahrungsgemäß sind die gemeinschaftlichen Wohnformen aber bereits als präventiv einzuschätzen, bzw. bieten durch vielfältige Sozialbeziehungen ein wesentlich besseres Netzwerk gegenseitiger Unterstützung als das Wohnen in der Einzelwohnung. Durch gemeinschaftliche Wohnprojekte werden praktisch alle Sozialkassen entlastet. Andererseits gibt es aber von Krankenkassen, Pflegekasse oder Rentenversicherung keine Unterstützung, weil der Nutzen nicht individuell ablesbar oder in Relationen von „Krankenhaus- oder Heimaufenthalt“ nicht abzufragen ist. Nicht einmal die Steuergesetzgebung ist bereit, darauf einzugehen.

Als vor dem Finanzamt gemeinnützig anerkannte Stiftung im Sinne unserer eingangs benannten Gemeinnützigkeitstatbestände können wir zugleich fördernd tätig sein. Aus unseren Mitteln vergeben wir Zuwendungen für gemeinnützige Projekte und Initiativen, sofern diese mit den zentralen Stiftungsthemen Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen zusammenhängen.



Vielleicht kommt auch noch der Tag, an dem eingesehen wird, dass Gemeinschaftliches Wohnen auch die Kriterien der Gemeinnützigkeit erfüllt. Es entstehen nicht nur Vorzeigeprojekte, die Menschen dazu anregen, über ihr eigenes Wohnen nachzudenken, sondern die auch positiv auf Quartiersentwicklungen ausstrahlen, Alleinerziehende unterstützen, die Lebensqualität von Menschen mit wenig Einkommen verbessern, Senioren vor der Vereinsamung schützen und vieles mehr.

Das „Üben“ steht dabei an zentraler Stelle. Gesellschaftliche Probleme sind heute nur noch durch eine Beteiligung der Betroffenen zu lösen. Das ist eine Fähigkeit, die gelernt sein will. Eigene Bedürfnisse zugunsten der gemeinsamen Lösung auch einmal zurückstellen zu können, gleichzeitig aber auch den Mehrwert aus der Gemeinschaftslösung für sich zu gewinnen.

Aus diesem Grunde:
Gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte.

:: Was uns 2002 bewegt hat

Impulse zur Gründung



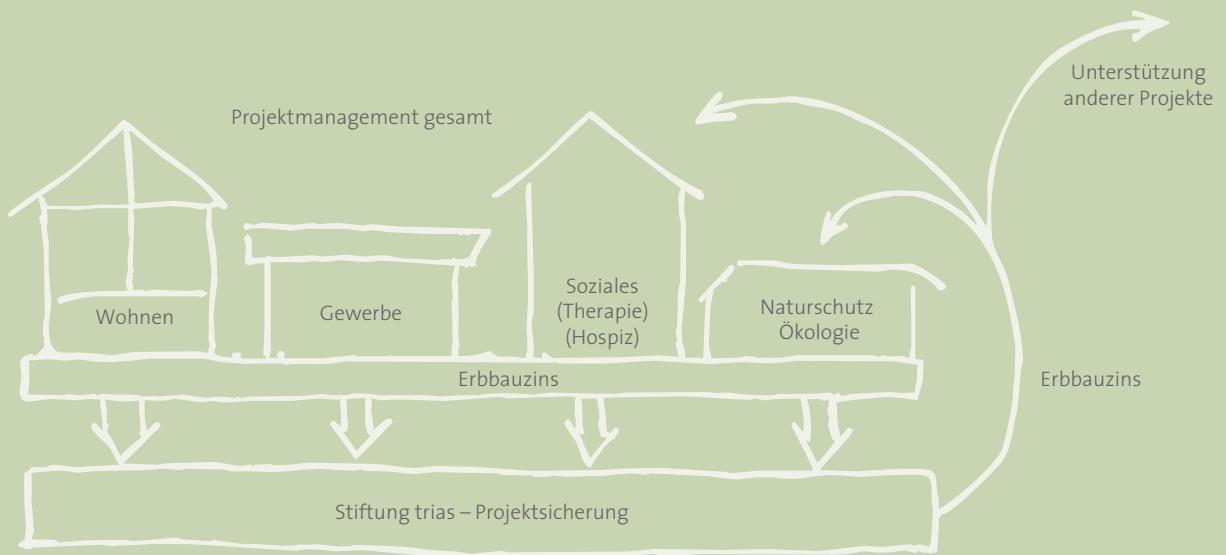
In den Jahren 2000 und 2001 entwickelt sich bei einigen Aktiven der Wohnprojektebewegung der Gedanke, dass es an der Zeit sei, ständig wiederkehrende Probleme aktiv anzupacken. Es waren insbesondere die leider verstorbene Gerda Helbig vom Forum Gemeinschaftliches Wohnen sowie Anne Dellgrün, selbstständige Projektberaterin, Wolfgang Kiehle von der WohnBund-Beratung NRW GmbH und Rolf Novy-Huy, damals Kreditbetreuer bei der GLS Gemeinschaftsbank eG, die sich zusammenfanden.

Nicht die Förderung eines einzelnen Projektes, sondern die Verbesserung der Ausgangsvoraussetzungen für Projektgründungen stand im Vordergrund. Bei jeder neuen Gruppe stellten sich die gleichen Fragen: Woher bekommen wir Geld? Wer kann uns bei der Umsetzung behilflich sein? Gibt es Textvorlagen für unsere Verträge? Wie können wir unsere ideellen Ziele absichern? Und: Wie verhindern wir, dass unser Grundstück bzw. unser Haus in den Kreislauf der Spekulation zurückfällt?

Getreu den eigenen Ratschlägen gingen die Gründungsaktivten nicht den Weg von der Rechtsform zum Projekt, sondern analysierten in einem Workshop, welche Rechtsform für die Umsetzung der Ziele die geeignetste ist. Die Stiftung bot sich an, weil es ihr erlaubt ist, ja gewollt ist, dass sie planmäßig Vermögen ansammelt. Und: Grundstücke können in das Stiftungsvermögen übernommen werden. Satzungsgemäß wurde ausgeschlossen, dass Grundstücke verkauft werden, denn jeder Verkauf und damit Grundstückshandel würde „Mehrwerte heben“ und damit die Nutzung verteuern. Die Weitergabe der Grundstücke erfolgt über die Einräumung von Erbbaurechten. Der Erbbaurechtsvertrag ist gleichzeitig eine Möglichkeit, Projektziele zu sichern. (Siehe dazu mehr auf Seite 20 – Das Erbbaurecht)

Der Name „trias“ leitet sich aus dem Griechischen ab – bedeutet „Dreiheit“ und versinnbildlicht die drei Themen der Stiftung: Boden aus der Spekulation herausnehmen und eine weitere Versiegelung verhindern, Ökologie fördern sowie Gemeinschaftliche Wohnprojekte. Als gemeinnützige Stiftung verstehen wir uns als Teil einer aktiven und offenen Zivilgesellschaft. Die Demokratie ist auch ein





zentraler Boden unserer gemeinnützigen Arbeit und der anderer zivilgesellschaftlicher Organisationen und Stiftungen; die Demokratie zu schützen eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Wir als Stiftung engagieren uns seit kurzem im Handlungsfeld Wohnen deswegen auch in einer von uns mit initiierten AG „Gegen Rechte Landnahme“ sowie in der „Allianz Rechtssicherheit für politische Willensbildung“ – für den Schutz der Zivilgesellschaft und deren Rolle für Demokratie und Rechtsstaatlichkeit.

Aus den Erlösen der Stiftung können Förderungen an Projekte gegeben und eigene Vorhaben der Stiftung finanziert werden. Hier zeigt sich allerdings auch die Grenze des „Förderinstrumente Stiftung“. Es ist nicht einfach möglich, „Wohnprojekte zu fördern“. Das ist unter den Regeln der Gemeinnützigkeit nicht erlaubt. Empfänger von Zuwendungen sind ausschließlich gemeinnützige Projekte. Die Bildungsarbeit der Stiftung unterstützt natürlich auch bürgerschaftliches Engagement – unabhängig von Gemeinnützigkeits- und Rechtsformfragen.

Es war der 6. März 2002, an dem die Stiftung mit Zustiftungsversprechen von 78.000 Euro gegründet wurde. Nicht eine einzelne Stifterin oder ein einzelner Stifter standen dahinter, sondern eine Vielzahl von Menschen, die diese Idee unterstützen wollten. Heute haben sich über 300 Stifterinnen und Stifter sowie 53 Erbbaurechtsprojekte der Solidargemeinschaft der Stiftung trias angeschlossen. Das Stiftungsvermögen gesamt per 31.12.2024 betrug 49,0 Mio. Euro. Man könnte die Stiftung trias insofern auch als Bürgerstiftung bezeichnen, die jedoch keinen regionalen, sondern einen thematischen Schwerpunkt hat.

Die Vermögenswerte, die in die Stiftung trias eingebracht werden, dienen auch den zukünftigen Generationen insofern, dass sie Lösungsansätze für Problemstellungen ermöglichen. Die Vereinzelung und Alterung der Gesellschaft, auflösende Familienstrukturen, Konsum-Überfluss, der Klimawandel und seine Folgen sind solche. Es bleibt also noch viel zu tun ...

:: Vermögensprojekte der Stiftung trias

Auch im Bereich Vermögensanlage steht der Name trias für die Dreiheit unserer Stiftungsziele: Boden, Ökologie und Wohnen. Dabei erwirbt trias Grund und Boden – und die Projekte bewirtschaften die Gebäude über ein Erbbaurecht. Über dieses werden einerseits die Projektziele gesichert, andererseits Grund und Boden der Spekulation dauerhaft entzogen. Folgend einige Projektbeispiele:

Altes Pastorat Hattstedt e.V.

Wohngemeinschaft – Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes

In der 1993 als privates Wohnvorhaben begonnenen Gemeinschaft leben heute, auf einer Wohnfläche von 365 m², vier Frauen und ein Mann. Nach dem Tod einer Miteigentümerin wurde das Haus 2011 in das Eigentum des Vereins Altes Pastorat Hattstedt e. V. überführt. Das Grundstück übernahm, als gemischte Schenkung, die Stiftung trias.

Das denkmalgeschützte friesische Langhaus aus dem Jahr 1807 wurde in seiner Struktur erhalten und wird liebevoll gepflegt. Gemeinschaftsräume, Küchen und Bäder sowie ein Gästeraum werden gemeinschaftlich genutzt und selbstbestimmt, selbstverantwortlich und solidarisch bewirtschaftet. In dem großen Garten mit viel Gemüse, Obst und Blumen kann sich jeder nach Zeit und Kraft einsetzen und entfalten. Nachbarschaftliches Engagement, der achtsame Umgang mit Mensch und Natur, wie auch Engagement in der Gemeinde sind weitere Inhaltspunkte.



StadtGut Blankenfelde – Wohnen, Bildung und Kultur

Das StadtGut liegt in Blankenfelde im Berliner Bezirk Pankow. Mit seinem ca. 5,5 ha großen Gelände und den 17 ganz unterschiedlichen denkmalgeschützten Gebäuden hat es eine lange Geschichte. Gegründet wurde das Gut 1519 als Rittergut.

Am 2. April 2011 wurde mit der Sanierung von Kur- und Gutshaus durch die Erbbaurechtsnehmerin die Selbstbau eG begonnen und bereits im Juni 2012 konnten die ersten Wohnungen bezogen werden. Es entstand ein generationsübergreifendes Wohnprojekt mit insgesamt 33 Wohneinheiten für 59 Erwachsene und z.Zt. 35 Kindern.

Die Akteure auf dem Stadtgut, der Verein StadtGut Blankenfelde e.V. und die Freie Naturschule Pankow, haben die Gebäude von der Mietergenossenschaft Selbstbau eG gepachtet. Das öffentlich zugängliche Gelände wird vom Verein genutzt (z.B. für Gärten, Schafhaltung, Baumpflanzungen) und gepflegt. In den nächsten Jahren sollen weitere Gebäude instand gesetzt und Platz für Kultur und Bildung geschaffen werden. Das StadtGut Blankenfelde bietet entsprechenden Gestaltungsspielraum.

Die Stiftung trias erwarb das Grundstück für 1 Euro. Die Auflage des Liegenschaftsfonds, alle Altlasten auf dem Gelände zu beseitigen, übernahm die Erbbaurechtsnehmerin. Für das Aufbringen der Bausumme von rund 4,4 Millionen Euro haben die Mieter Genossenschaftsanteile von rund 750.000 Euro gezeichnet und Bürgschaften in Höhe von 90.000 Euro hinterlegt. Die Restsumme wurde über Kredite der GLS Gemeinschaftsbank finanziert.

ZEBRA KAGEL

Ein Projekt von FUSION-Intercultural Projects Berlin e.V

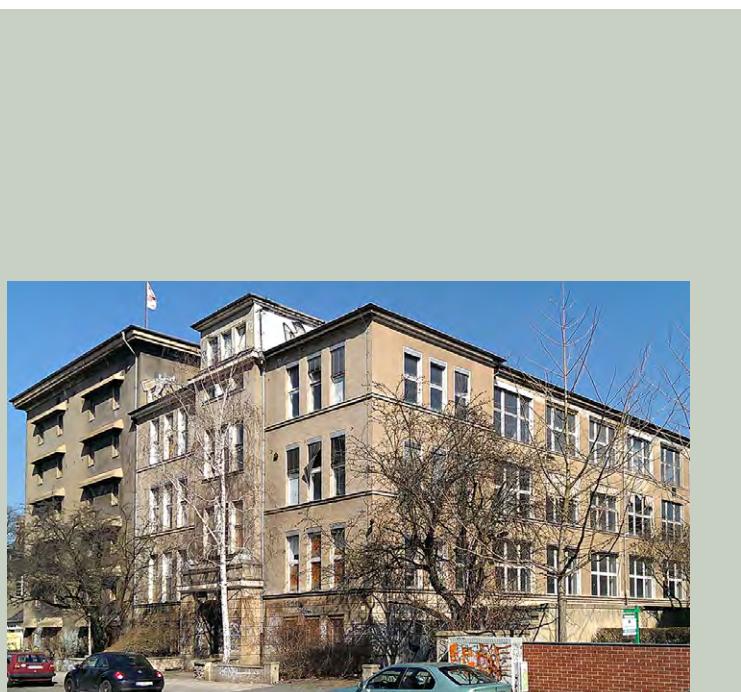
Seit 1996 arbeitet der gemeinnützige Verein in den Bereichen Kunst, Kultur, Migration und Pädagogik. Die Arbeit wird getragen von der Kernidee, dass es mehr Gemeinsamkeiten als Unterschiede zwischen Menschen gibt und dass kulturelle Differenzen in Fusionen überführt werden können, die einen höheren Grad gesellschaftlicher Komplexität darstellen und über höhere Problemlösungskapazität verfügen.

Das ZEBRA KAGEL entsteht am Ortsrand von Kagel, in der Erich-Weinert-Str. 36, als Projektort, an dem kritisches Denken, Dialog und Austausch, künstlerisch-creatives Schaffen, nachhaltige Bildung und naturnahe Erholung organisiert werden, um Verantwortung für die Zukunft in einer sich schnell verändernden Gesellschaft übernehmen zu können. Ein geeigneter Ort, der Ruhe zur Reflexion und intensive Lern- und Arbeitsprozesse ermöglicht.



Der Betrieb des ZEBRA KAGEL ist zweigleisig geplant. Einerseits wird FUSION e.V. Kunst- und Bildungsprojekte, die vor allem das Thema Migrationsgesellschaft im Fokus haben, in Eigenregie und mit Kooperationspartnern durchführen. Die Unterbringung und Versorgung von bis zu 120 Gästen, die den Ort und seine Infrastruktur für ihre Projekte nutzen können, wird durch den Betrieb TIME OUT im ZEBRA KAGEL ermöglicht. Das TIME OUT erwirtschaftet die Betriebs- und Entwicklungskosten für das Anwesen.

Die Stiftung trias ist über die Bodenfrage mit dem Projekt verbunden und sichert über das Erbbaurecht die Projektinhalte.



Zentralwerk – Wohnen, Arbeiten und Kultur

Das Zentralwerk als Projekt ist auf dem Gelände der ehemaligen Goehle-Werke im Dresdner Stadtteil Pieschen entstanden, welches zwischen 1938 und 1941 von der Firma Zeiss Icon als Waffenfabrik errichtet und unter Einsatz von Zwangsarbeitern zum Bau von Zündern genutzt wurde.

Ziel des Projekts Zentralwerk ist es, Dresdner Kunst- und Kulturschaffenden dauerhaft Raum zu günstigen, verlässlichen Mietpreisen zur Verfügung zu stellen. Die drei zentralen Säulen aus Wohnen, Arbeiten und kultureller Produktion bringen einen lebendigen, selbstbestimmten Ort hervor.

Die Stiftung trias erwarb das Grundstück zu einem Preis von 770.000 Euro und sicherte der Zentralwerk eG ein Erbbaurecht über 99 Jahre zu. Die Sanierung in Höhe von 5,7 Mio. Euro wird – in dieser Reihenfolge – durch einen Kredit der GLS Bank, einer Städtebauförderung von Bund, Land Sachsen und der Stadt Dresden, dem aus Genossenschaftsanteilen bestehenden Eigenkapital der Zentralwerk eG, Privatdarlehen und baulichen Eigenleistungen der Mitglieder finanziert. Mit der Bestellung eines Erbbaurechts durch die Stiftung trias ist das Grundstück dauerhaft der Spekulation entzogen und das Projekt langfristig gesichert.

:: Projektinhalte sichern

Gemeingüter in die Praxis umsetzen

Das gedankliche Modell der Stiftung trias wurde in der praktischen Projektarbeit entwickelt. Die erste Skizze zeichneten die Gründer*innen auf einer Serviette in einem Café. Ganz konkret ging es damals um die Gründung und Gestaltung des Projektes StadtGut Blankenfelde in Berlin-Pankow:

„Grundstückseigentümerin soll die Stiftung trias werden. Sie vergibt ein Erbbaurecht über 99 Jahre.“

Damit ist sichergestellt, dass die Menschen vor Ort, über ihren Projektträger, bestimmen, was auf dem Gelände im tagtäglichen geschieht. Andererseits ist es den Projektionen wichtig, die Projektziele in rechtlich verbindlicher und durchsetzbarer Form zu sichern. Sollten die Nachfolger des Projekts das Gebäude einer anderen Nutzung, die mit der Ursprungsausrichtung nichts gemeinsam hat, zuführen wollen, tritt die Stiftung trias als Wächterin der Ziele auf und verhindert die Zweckentfremdung.

Das Grundstück ist somit also die Plattform, auf der die einzelnen Aktivitäten, zum Beispiel Mehrgenerationen-Wohnen, Hospiz, Therapie, Handwerk, Jugend- und Naturschutzarbeit, auch in der Zukunft ihren Raum finden.

Menschen und Steine

Der Bereich Schenken und Stiften wird im Schwerpunkt von der Stiftung abgebildet. Auf der Ebene des Projektträgers (Genossenschaft, Verein, GbR ...) wird finanzielles Engagement über Beteiligungen und Darlehen eingebracht. Die Gestaltung des Erbbauzinses ist variabel. Oft wird ein Zins vereinbart, welcher die Liquidität des Projektes in den Anfangsjahren schont, aber nach der Entschuldung in etwa 30 Jahren den Solidaritätsgedanken umso stärker betont.

Im Falle des StadtGuts Blankenfelde entstand die Idee, dass alle Projektbeteiligte und Unterstützer durch Zustif-



tungen den Kauf des Geländes ermöglichen. Durch eine solche Vorgehensweise ist das Objekt erst einmal gesichert und die weitere Entwicklung und Planung kann in Ruhe vorangetrieben werden. Bei ExRotaprint gGmbH in Berlin-Wedding wurde das genauso umgesetzt. Oftmals reicht aber die Finanzkraft der Pioniere für ein solches Vorgehen nicht aus. Da die Stiftung trias in der Regel keine überschüssigen Vermögensmittel zu Verfügung hat, ist eine Mischung aus Schenkung und Finanzierung notwendig.

*Die Konstruktion von auf soziale Gruppen und Immobilien angepasste Strukturen und Verträge ist durch die jahrelange Erfahrung mit Projekten und Stifter*innen zu unserem Spezialgebiet geworden. Dabei bedienen wir uns eines gut gefüllten und ungewöhnlichen Werkzeugkoffers: langjährige Erfahrung in der Kreditbetreuung, Immobilienbewirtschaftung, das Erbbaurecht, gute Kenntnisse über diverse Rechtsformen, die Gemeinnützigkeit der Stiftung trias und hier insbesondere Schenken, Stiften und Vererben, ein starkes Netzwerk, sowie reichhaltige Erfahrung mit Projektgruppen – kurz: Menschen und Steine.*

Modelle konkret

Die Initiativen, die uns ansprechen, stehen bezogen auf Entwicklungsstand, Immobilie, Gruppe und Konzept vor



ganz unterschiedlichen Herausforderungen und Möglichkeiten. Über die Jahre hinweg haben wir diverse Modelle entwickelt, über die Vermögensanlage mit sich neu gründenden und bestehenden Projekten zu kooperieren. Wir haben starke Partner*innen gewinnen können, die sich am Bodenerwerb beteiligen. Aber auch immer mehr Menschen kommen auf uns zu, die ihre Immobilien sozial wirksam werden lassen wollen. Hier prüfen wir bei Projektanfragen einerseits die Ziele und Möglichkeiten der Projekte, die dann zur Verfügung stehenden Mittel der Stiftung, sowie mögliche weitere Partnerschaften.

Auf lange Sicht

Nach 30 Jahren, wenn das Grundstück lastenfrei ist, stehen umso höhere Erträge für die gemeinnützige Arbeit zur Verfügung. Die Gestaltung eines Projekts mit Schenkungs- und Kauf-/Darlehensanteil erhält natürlich dann mehr Spielraum, wenn die notwendigen Darlehen zinsgünstig sind. Die Stiftung trias konnte dies bislang erreichen, weil befreundete Stiftungen und Institutionen Darlehen zur Verfügung stellten, bzw. Einzelpersonen zinsgünstige Darlehen gaben.

Daraus wird sichtbar: Es geht um eine ideelle Gestaltung, die sicherlich Vorteile für das Projekt beinhaltet, nicht aber um ein neues „Bauherrenmodell“ zur Finanzierung von

Grundstücken. Die Stiftung trias will und kann nicht unbegrenzt Darlehen aufnehmen, um dieses Modell umzusetzen. Als gemeinnützige Stiftung freuen wir uns über jeden Schenkungsanteil und jede Stärkung der Stiftungserträge, können aber die Verschuldung – und damit verbunden das Zinsänderungsrisiko – nicht unbegrenzt erhöhen.

Trotzdem ist das Modell sehr lebendig. Wir prüfen jeden Einzelfall. Wo der angemessene Erbbauzins liegt, muss im Gespräch herausgefunden werden. Dieser deckt die Fixkosten der Stiftung, wird für die gemeinnützigen Aufgaben der Stiftung und für die Finanzierung neuer Grundstücke eingesetzt.

Zurück zu Blankenfelde: Wie die Pfeile in der Skizze auf Seite 9 versinnbildlichen, war es von vornherein Ziel der Projektpioniere, nicht nur an das eigene Projekt zu denken, sondern über die Verbindung mit der Stiftung trias die aus vielen Quellen selbst erhaltene Unterstützung an andere Projekte weiterzugeben. Ein „Schneeballeffekt“ – wir nennen es gerne Billardeffekt, weil die eingebrachte Energie weitergegeben wird: Der Anstoß eines Projektes setzt sich um in die Bewegungsenergie zum Anstoß des nächsten Projektes. Denn was hilft es, in regelmäßigen Abständen immer wieder vor Finanzierungsproblemen von Neugründungen zu stehen? Darüber hinaus gilt, dass wir unser Geld nicht mit maximalem Ertrag anlegen wollen, um hinterher die daraus entstehenden Missstände mit den Stiftungsmitteln zu reparieren. Viel stärker als andere Stiftungen arbeiten wir deshalb über unsere Vermögensanlage.

Die Zusammenarbeit mit einer Stiftung bringt gegenüber der Kommune, dem Umfeld und sonstigen Gesprächspartnern häufig einen Imagegewinn mit sich. Zusätzlich veranlassen der finanzielle Hintergrund und der Bekanntheitsgrad der Stiftung Geldgeber eher, mit Finanzierungsmitteln zu helfen, als bei neu gegründeten, schwer zu bewertenden Projektinitiativen. Darüber hinaus partizipieren Projekte, die sich über das Grundstück mit der Stiftung trias verbinden, in hohem Maße vom Wissen, der Erfahrung und dem Netzwerk der Stiftung. Nicht zuletzt bringen das Erbbaurecht und der so festgeschriebene Erbbauzins eine finanzielle Sicherheit in Zeiten volatiler Zinsen. Immer wieder besteht unsere Rolle auch darin, Projektpioniere auf ihren neuen Wegen Mut zu machen, sie zu begleiten und Erfahrungswissen weiterzugeben.

Wir sehen dieses Modell als Möglichkeit an, Grund und Boden aus der Spekulation heraus zu nehmen. Statt „Boden & Geld“ Maximalrenditen erwirtschaften zu lassen, dient es Menschen, die ihre Zukunft aktiv gestalten wollen und über ihre eigenen Bedürfnisse hinaus denken, als Werkzeug.

:: Wie trias fördert

Wo die Stiftungserträge ins Spiel kommen

Das gemeinschaftliche Wohnen oder Mehr-Generationen-Wohnen ist steuerlich bisher nicht förderfähig. Gleichwohl können wir über die Bildungsarbeit die Grundlagen verbessern, um dieses bürgerschaftliche Engagement zu unterstützen. Das machen wir z. B. über unsere Broschüren zu den Rechtsformen für Wohnprojekte, die Entwicklung und Pflege des www.wohnprojekte-portal.de und die Unterstützung von Wohnprojekttagen. Darüber hinaus können wir Zuwendungen geben, wenn sie steuerlich in die Bereiche „Bildung, Naturschutz, Jugend- und Altenhilfe, Völkerverständigung, Forschung und Wissenschaft, Denkmalschutz sowie Mildtätigkeit“ fallen.



Jugendhilfe

Als gelungenes Beispiel dafür, das Thema „Umgang mit Grund und Boden“ mit unseren gemeinnützigen Zielsetzungen zu verbinden, betrachten wir die Förderung der Renaturierung einer versiegelten Fläche der KiTa Hoppetosse in Bochum, als Bewegungs- und Naturraum. So fördern wir Bildung, Jugendarbeit und Naturschutz gleichzeitig.

Altenhilfe

Hierzu zählen beispielsweise der Ausbau des Nachbarschaftstreffs „Spitalwiese“ des Generationennetzwerk Balingen oder eine Veranstaltungsreihe zur Gründung einer selbstbestimmten WG für Menschen mit Demenz.

Bildung

Die Stiftung gibt Wissen und Erfahrungen durch die Herausgabe von Broschüren und Fachpublikationen weiter, pflegt das Wohnprojekte-Portal, unterstützt das Berufsbild der Wohnprojektberater*innen durch eine modulare Aus- und Weiterbildung sowie Netzwerkstrukturen und fördert Wohnprojekttag oder Fachtagungen.

Völkerverständigung

In diesem Bereich engagieren wir uns beispielsweise zusammen mit XENION Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V. in Berlin dafür, Wohnraum für geflüchtete Menschen zu ermöglichen, indem wir über Zustiftungen Genossenschaftsanteile zeichnen. So fördern wir mehr Teilhabe im Gemeinschaftlichen Wohnen.



Naturschutz

ist die Anpflanzung alter Apfelbaum-Sorten auf dem StadtGut Blankenfelde, die Entsiegelung von Boden oder die Renaturierung von Gemeinschaftsflächen in Wohnprojekten.

Forschung

Hierzu zählt beispielsweise eine Zuwendung für eine Machbarkeitsstudie der Stiftung Alltagsheld:innen für ein Wohnprojekt für Ein-Eltern-Familien in Mettmann oder die Förderung einer Internationalen Bodentagung an der Universität in Aachen.



:: Beispiele für Förderprojekte

Projektziele: Boden, Ökologie und Wohnen.



Boden > Entsiegelungsprojekt im Rahmen der Jugendhilfe

Eine Grundschule in Lamspringe, Niedersachsen, hat auf Initiative des Schulelternrates eine naturnahe Umgestaltung des Schulgeländes, speziell des „in die Jahre gekommenen“ Schulhofes mit den Schülern umgesetzt.

Bereits in Eigenleistung mit Unterstützung zahlreicher Eltern und Kindern wurden an mehreren Arbeitseinsätzen rund 150 m² Betonfläche freigelegt. Neben der Entsiegelung eines größeren Areals des Schulhofes wurden mithilfe der Förderung Hochbeete gebaut, Obstbäume und Sträucher gesetzt und ein Schulgarten zum Säen, Pflegen und Ernten angelegt. Ferner ist ein Gewächshaus entstanden, damit der naturnahe Unterricht jahreszeitlich unabhängig ist. Ziel der Maßnahme sind bessere Lernerfolge auch bei leistungsschwachen Kindern sowie eine Verbesserung der Motorik, Körperkoordination und Ausdauer. Im Rahmen einer schulinternen Untersuchung war bei 20 Prozent der überprüften Kinder ein Förderbedarf festgestellt worden.

Durch die aktive Einbindung in die Umbaumaßnahme und die fortlaufende Gartenpflege sind die Schüler frühzeitig für die Themen Umweltschutz, Natur und Boden sensibilisiert. Die Stiftung trias hat dieses Projekt gerne mit einer Zuwendung in Höhe von 2.000 Euro unterstützt. Das Ergebnis lässt sich sehen.

Wohnen > Bildungsangebote für Wohnprojekte, Pavillon für Alle e.V., Freiburg

Der Verein „Pavillon für Alle“ hat sich im Juli 2022 gegründet und errichtete als gemeinnütziger Träger einen temporären Holzpavillon im zukünftigen Freiburger Baugebiet Kleineschholz für die eigene Bildungs- und Vernetzungsarbeit.

Mit Unterstützung der Stiftung trias konnte der junge Verein hierzu die nötige Konzeptarbeit leisten und verschiedene Veranstaltungsformate realisieren. Der Pavillon dient



als Anlaufstelle für Einzelpersonen und Gruppen, die sich im Raum Freiburg für die Gründung eines Wohnprojekts interessieren. Nicht zuletzt dient der Ort auch als Experimentierraum für innovative, ökologische und zukunftsfähige Ansätze. In Fachvorträgen werden „Hardfacts“ zum Thema Bau und Finanzierung vermittelt und in Workshops auf die jeweiligen Projektideen angewendet.

Ökologie > Landschaftsbauaktion in Zierenberg

Während einer Woche im Sommer 2024 wurde auf dem Gelände der Gemeinschaft Lebensbogen eG bei Kassel am Rande des Naturparks Habichtswald mit finanzieller Förderung der Stiftung trias ein beachtliches Naturprojekt umgesetzt.



Über 100 Garten- und Landschaftsbauer*innen gestalteten unentgeltlich das parkartige Gelände zu einem vielfältigen Biotop, das resilient ist gegenüber den sich verändernden klimatischen Bedingungen. Der Grund und Boden der generationsübergreifenden, sozial ausgerichteten Lebensgemeinschaft mit dem dazugehörigen Bildungszentrum gehören der Stiftung trias als Erbbaurechtsgeberin.

Neben der Entsiegelung von Wegen und Plätzen und einer insektenfreundlichen Begrünung wurden Sitzinseln, ein naturnaher Bachlauf für bisher ungenutztes abfließendes Wasser sowie ein barriearärmer Weg zum Tagungshaus gebaut. Die Aktion wurde von der Bundesarbeitsgemeinschaft selbstverwalteter Gartenbaubetriebe (BaseG) ausgeführt und von uns gefördert.

Ökologie > Entsiegelung Hoffläche Albertinenhof Havelland bei Rathenow

Auf dem Albertinenhof Havelland bei Rathenow wurden in mehrjähriger Arbeit und mit Unterstützung der Stiftung rund 3700 m² marode Bausubstanz und Bodenplatten abgerissen, entsiegelt und fachgerecht recycelt, um der Natur wieder mehr Raum zu geben und wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen.

Seit Mai 2023 ist die entsiegelte Fläche frei und bereit für die Einsaat heimischer Gräser und Kräuter. Eine extensive Blühfläche entsteht, die sporadisch von Schafen beweidet wird.

Zusätzlich ist die Anlage von Lesesteinhaufen und kleinen, locker gelegten Ziegelsteinmauern geplant, die Amphibien Unterschlupf bieten. Die Regenerationsfläche soll ein Beispiel



sein, wie Flächenentsiegelung sich positiv auf den Naturraum auswirken kann. Dies soll Besucher*innen auf dem Albertinenhof bei Führungen und Umweltbildungemaßnahmen nahegebracht werden.

:: Haus in gute Hände geben: Zukunft stiften

Wenn Boden und Immobilie sozial wirksam werden

Die Stiftung trias hatte von Anfang an ein offenes Ohr für kreative Konstruktionen zu Gruppe, Immobilie und Stadtentwicklung: *Sprechen Sie uns zu Ihren Überlegungen gerne an!*

Was bewegt Sie?

- > Ein Anliegen könnte sein, dass Mieter auch langfristig einen sozialverträglichen Umgang erfahren sollen oder dass die Immobilie in die Selbstverantwortung der Mieter übergehen soll;
- > Ihre Immobilie soll erhalten bleiben und nach ökologischen Kriterien bewirtschaftet werden;
- > Sie möchten die Arbeit einer gemeinnützigen Stiftung unterstützen, die sich den Bereichen Wohnen, Boden und Ökologie verschrieben hat;
- > Sie wollen einen Beitrag leisten, um die Spekulation mit Grund und Boden zu verhindern;
- > Sie haben den Wunsch, dass Ihre Immobilie sozial bzw. für ganz bestimmte Zwecke wirksam wird;
- > Sie möchten Angehörige oder Freunde bedenken.

Wohnen ist ein Menschenrecht

Experimentelle Wohnformen zu unterstützen und weiteren Grund und Boden der Spekulation zu entziehen, ist uns durch Schenkungen und Zustiftungen möglich. Eine vollständige Schenkung ist nicht immer möglich oder nicht immer gewollt, aber hinsichtlich der Umsetzung gilt die Formel: Je höher der Schenkungsanteil, desto höher die soziale Wirksamkeit.

Unser Vorgehen

Um unsere Ziele zu erreichen, arbeiten wir mit lokalen zivilgesellschaftlichen Gruppen zusammen, die sich dem ökologischen und sozialen Wandel verschrieben haben. Unser großes Netzwerk aus unterschiedlichsten Partner*innen besteht aus zivilgesellschaftlichen Gruppen, Fachleuten und Projektträgern wie der Mietergenossenschaft SelbstBau eG in Berlin. Dabei übernehmen wir als Stiftung meist das Grundstück und geben es im Erbbaurecht an Projekte weiter. Das Erbbaurecht ermöglicht es uns, die Grundstücke dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zuzuführen und vor Reprivilisierung zu schützen. Auf den Grundstücken können Wohnprojekte, Gewerbeeinheiten wie Kunstateliers, Handwerksbetriebe oder soziale Einrichtungen, wie Kindergärten oder Pflegegruppen realisiert werden. Durch Aktivierung und Begleitung der Bestandsmieter ist es ebenso möglich, Häuser in die Selbstverantwortung der bisherigen Mieter*innen zu übergeben.

An erster Stelle stehen der Wille und die Absichten der Stifter*innen. Ist die Versorgung gesichert? Wer soll bedacht werden? Gibt es Ideale, die mit dem Vermögen bzw. mit den Erlösen daraus umgesetzt werden sollen? Der zweite Blick wird sich auf den achtsamen Umgang mit dem Gebäude und seiner Mieterschaft beziehen. Aus diesen Vorgaben müssen gute Lösungen gefunden werden. Hier gibt es deutlich mehr Instrumente, als gemeinhin bekannt: Schenkung mit Widerruf, Teilschenkung, Verrentung, Erbschaft oder Erbschaftsvertrag. Das Ergebnis solcher Gespräche muss sich wie eine gute Handwerkssarbeit darstellen, auf die alle Beteiligten mit Zufriedenheit und Freude schauen.



Denken und Handeln – generationenübergreifend

Vermögensmehrung und höhere Erträge fließen neuen Projekten zu.

Finanzierungsinstrument

Schenken, Stiften und Vererben werden als Finanzierungsbau- steine denkbar. Förderdarlehen helfen beim Grundstückserwerb.

Projektsicherung

Erbbaurechtsverträge sichern, dass ideelle Projektziele, Geld, Arbeit, Engagement sowie das Haus nicht privatisiert werden.

Wissenspool

Pflege und Sammlung von Wissen gehören zum Vermögen der Stiftung.

Beratung

Im Rahmen der Bildungsarbeit (zum Beispiel mit unseren Broschüren und Fachpublikationen, die digital und gedruckt zur Verfügung stehen), der Durchführung von Veranstaltun- gen zu aktuellen Themen gemeinsam mit z.B. juristischen

Expert*innen oder dem Wohnprojekte-Portal mit fundierten Wissensbereichen und praktischen Tipps.

Ansprechpartnerin in Erbschafts- und Stiftungsthemen

Ob für ein Projekt oder in eigener Sache. Ob als Sonder- vermögen, Treuhandstiftung oder als Zwischenlösung von Projektdarlehen und Altersvorsorge.

Netzwerk

Das sind die trias-Projekte, aber auch die Bildungsarbeit für Berater*innen und die Pflege von übergreifenden Strukturen und Interessen – etwa im Netzwerk Wandelstiften oder befreundeten Organisationen.

Aktive Öffentlichkeitsarbeit und bodenpolitisches Engagement

Unsere Aktivitäten bringen die Themen Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen in die Medien und in die Öffent- lichkeit. Von 2022 bis 2024 war die Stiftung trias als zivilge- sellschaftliche Akteurin Mitglied im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ der damaligen Bundesregierung.

:: Das Erbbaurecht

... als Gestaltungsinstrument für Wohnprojekte:

Das 1919 umfassend neugeregelte Erbbaurecht sollte der Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden sowie der Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit preiswertem, angemessenem Wohnraum dienen. Wenn es um innovative Ziele wie:

- > soziales Miteinander, Mitbestimmung bei Wechsel von Projektmitgliedern;
- > Spekulationsverhinderung, um preislich günstigen Wohnraum zu erhalten;
- > ökologisches Bauen und ökologische Bestandserhaltung geht, eignet sich dieses Rechtsinstrument daher auch heute besser zur Sicherung dieser Ziele als etwa das Wohnungseigentumsgesetz, welches sich am Eigentums-Schutzgedanken des BGB orientiert.

Im nachfolgenden Text soll versucht werden, das Wesen des Erbbaurechts in einfachen Worten zu erklären und gleichzeitig aufzuzeigen, dass dieses oft mit altertümlichen Begriffen belastete Instrument gleichwohl sehr interessante, moderne Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Zum Wesen des Erbbaurechts:

Zu einem Grundstück gehören nach dem deutschen Sachenrecht alle mit diesem fest verbundenen Bestandteile: das Haus und sogar fest verankerte Maschinen. Deshalb wird im Grundbuch regelmäßig nur das Grundstück beschrieben. Jeder kann davon ausgehen, dass alle darauf befindlichen Gebäude mit dazu gehören. Grundsätzlich kann aber jeder Grundstückseigentümer und jede Grundstücks-eigentümerin Erbbaurechte vergeben.

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund und Boden zu haben. Man erhält sozusagen „Eigentum auf Zeit“. Durch notariellen Vertrag vergibt der Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht. Es entstehen dadurch zwei Grundbücher. Denn für das Gebäude (juristisch gesehen bezeichnet man es als das „Erbbaurecht“) wird nunmehr ein eigenes Grundbuch gebildet, zusätzlich zu dem Grundbuch für das Grundstück.

Auch die Bildung von Wohnungsgrundbüchern ist möglich. Man spricht dann von Wohnungserbbaurecht. Die rechtlichen Grundlagen stehen im Erbbaurechtsgesetz, in dem auch die Beleihbarkeit des Erbbaurechts geregelt ist.

Über die allgemeinrechtlichen Grundlagen hinaus ist es natürlich notwendig, dass ein individuell gestalteter Vertrag das Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer*in/ Erbbaurechtsgeber*in und Gebäudeeigentümer*in/Erbbaurechtsnehmer*in klärt. Wie die beiden miteinander umgehen, regelt der Erbbaurechtsvertrag. In den Formulierungen der Ziele sollten in der vertraglichen Regelung Spielräume bestehen bleiben. Zwischen dem berechtigten Interesse, das Anliegen des Projektes zu sichern, und der Unmöglichkeit „das Leben für 99 Jahre festzuschreiben zu können“, muss ein Kompromiss gefunden werden. Es empfiehlt sich, den Erbbaurechtsvertrag oder einen Mustervertrag in Ruhe durchzulesen, zu besprechen und sich anwältliche Beratung zu suchen. Spaß und Verständnis für das Erbbaurecht und den Gestaltungs-impuls von Projekten sollten vorhanden sein.

Das Erbbaurecht in der Finanzierung:

Im Gegensatz zur Miet- oder Pachtsituation kann das Erbbaurecht beliehen werden. Der oder die Erbbaurechtsnehmer*in kann also das Gebäude als Banksicherheit für seine Finanzierung nutzen. In diesem Prozess empfiehlt es sich, die Banken frühzeitig einzubinden, ihnen den Text des Erbbaurechtsvertrages zu überlassen und die Beleihungsmodalitäten gemeinsam zu besprechen.

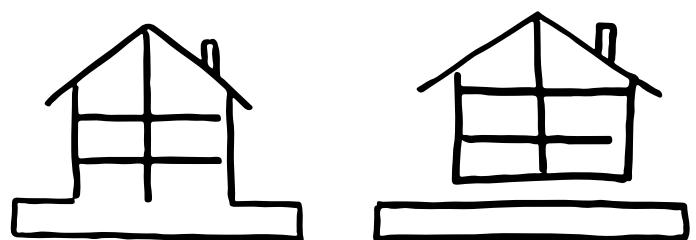
Neben den bekannten großen Erbbaurechtsausgebern, den Kirchen und den Kommunen, hat sich die Stiftung trias zur Aufgabe gemacht, Grundstücke in ihr Stiftungsvermögen aufzunehmen, sie dadurch der Spekulation zu entziehen und über den Erbbaurechtsvertrag gleichzeitig die Ziele des Projektes zu sichern. In diesem Fall wird das Erbbaurecht folglich sehr bewusst als rechtliches Gestaltungselement eingesetzt. Die Stiftung trias knüpft damit an die Tradition der großen Bodenreformer an. (Owen, Gesell, Steiner, Damaschke u. a.)



Das Erbbaurecht als besonderes

„Gestaltungswerkzeug“

Beim Erbbaurecht wird die konventionelle, eigentumsorientierte Verbindung von Gebäude und Grundstück zunächst getrennt, um beide anschließend mit den besonderen Merkmalen der Sicherung von sozialer, stadtplanerischer oder ideeller Ziele wieder zu verbinden.



Anmerkung: In unserer Broschüre „Das Erbbaurecht“ finden Sie eine ausführliche Erläuterung des Erbbaurechtes.

:: Formen der Unterstützung

Boden in Gemeingut zu verwandeln und Wohn- und Lebensraum so zu gestalten, dass vielfältige neue, gemeinschaftliche Wohnformen daraus entstehen können, ist unser wesentliches Stiftungsziel. Als Stiftung trias bieten wir Menschen, die sich mit uns gemeinsam dafür stark machen möchten, vielfältige Möglichkeiten, uns finanziell zu unterstützen. Hier finden Sie einen Überblick.

Gern führen wir bei Fragen oder konkreten Wünschen, wie Ihr Geld wirken soll, ein persönliches Gespräch mit Ihnen, sprechen Sie uns an!

Schenken

Zu Lebzeiten mit dem eigenen Vermögen gestalten: Meist in Zusammenhang mit neuen Projekten, oder als vorweggenommene Erbregelung, spricht die Stiftung über die Schenkung von Geld, Grundstücken und Immobilien.

Zustiften

Freie Zustiftungen verwenden wir dort, wo sie am dringlichsten gebraucht werden. Wünschen Sie, nach eigenen Vorstellungen zu fördern und „Ihr Geld wirken zu lassen“? Über Sondervermögen können Vereinbarungen getroffen werden, wofür die Zustiftung verwendet werden soll und wer darüber verfügt: Ein Zweck kann beispielsweise sein, geflüchteten Menschen oder Menschen mit Behinderung den Zugang zu gemeinschaftlichem, genossenschaftlichem Wohnen zu ermöglichen. Wenn Sie zweckgebunden wirken möchten, könnte eine Zustiftung in eines unserer Sondervermögen eine gute Option für Sie sein.

Förder- und Stifterdarlehen

Mit einem Darlehen erleichtern Sie uns den Ankauf von Grundstücken in Kooperation mit neuen Wohnprojekt-Initiativen, insofern die vereinbarten Zinsen niedriger als bei den Banken ausfallen. Mit Ablauf des Darlehens erhalten Sie Ihr Geld zurück oder haben die Möglichkeit, es in eine Zustiftung umzuwandeln, die dauerhaft dem Kapitalstock der Stiftung zugeführt wird. Das Darlehen wird mit einer Grundschuld abgesichert. In der Regel gelten folgende Rahmenbedingungen: Mindestbetrag 50.000 Euro mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren.

In einigen Fällen entscheiden sich Darlehensgeber*innen auch dafür, testamentarisch der Stiftung trias die Rückzahlung zu erlassen, wir sprechen in diesen Fällen von „Stifterdarlehen“.

Spenden

Spenden wirken sofort: Sie helfen uns, weitere Zuwendungen zu vergeben und unsere eigenen Stiftungsprogramme auszubauen. Sie erhalten eine Spendenquittung und wir geben Ihre Spende im laufenden oder dem Folgejahr im Sinne der Stiftungsziele aus. Mit einer Spende – ob groß oder klein – unterstützen Sie direkt unsere Stiftungsarbeit im täglichen Tun. Eine Spende kann per Überweisung an uns gerichtet werden:

Spendenkonto der Stiftung trias:

GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

BIC GENODEM1GLS, IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00

Bei größeren Beträgen freuen wir uns, wenn Sie uns vorab ansprechen, um die Spenden nach Ihrem Wunsch einzusetzen.

:: Broschüren

Die Stiftung trias stellt mit ihren Fachpublikationen praktisches Handwerkszeug für Wohnprojekt-Initiativen zur Verfügung. Die Publikationen bieten vertiefendes Wissen zu vielen Einzelthemen an.

Download / Bestellungen über www.stiftung-trias.de/publikationen



Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung
für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43
45525 Hattingen, Deutschland

Telefon +49 2324 56 97 00

Fax +49 2324 59 670-99

info@stiftung-trias.de

www.stiftung-trias.de

www.wohnprojekte-portal.de

BIC GENODEM1GLS

IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00

GLS Gemeinschaftsbank eG

(Bei mehr als 200 Euro bitte die Adresse
auf der Überweisung für die Spenden-
quittung vermerken.)