

FINANZIERUNGSMODELLE DER STIFTUNG TRIAS

Individuelles Projekt – Gemeinsamer Kauf – Ewiges Erbbaurecht

DIE AUSGANGSSITUATION

Sie haben eine Projektidee und schon eine passende Immobilie gefunden? Nun fragen Sie sich, ob die Stiftung trias für Ihr Vorhaben, ein Grundstück zu kaufen und Ihr Projekt darauf zu verwirklichen, die geeignete Partnerin ist? Ja, ist sie! Allerdings müssen dazu ein paar Voraussetzungen erfüllt sein.

Am Anfang steht immer die grundlegende Frage, ob die Ziele des Projektes zur Haltung und zu den Themenfeldern der Stiftung trias passen.

Ebenso wichtig sind die Akteur*innen: Gibt es eine Gruppe? Wie gefestigt ist sie? Gibt es schon eine Rechtsform? Verfügt die Gruppe selbst oder ihr Umfeld über ausreichend finanzielle Mittel?

Auch, wenn diese Fragen noch nicht endgültig geklärt sind, sollten Sie frühzeitig beginnen, sich mit der Finanzierung auseinandersetzen. Vielleicht sind die Modelle der Stiftung dazu ja genau die richtigen...



DIE ROLLE DER STIFTUNG

Die Stiftung trias unterstützt und begleitet Initiativen bei der Realisierung von gemeinschaftlichen und nachhaltigen Wohn- und Nachbarschaftsprojekten. Dabei erwirbt die Stiftung gemeinsam mit der Initiative eine Immobilie, übernimmt das Grundstück in das Stiftungsvermögen und vergibt ein Erbbaurecht über das Gebäude an die Initiative, die dieses vollumfänglich bewirtschaftet.

Da das Stiftungsvermögen zu erhalten ist und der Boden aufgrund der Satzung und der Stifterwillen „auf ewig“ unverkäuflich ist, kann dieser durch einen gemeinsamen Erwerb dauerhaft der Spekulation entzogen werden. Auch die gemeinwohlorientierten Nutzungen der Flächen und Gebäude, die die Projektgründer*innen festgelegt und mit der Stiftung im **Erbbaurechtsvertrag** vereinbart haben, bleiben über den Zweckparagrafen über Generationen hinweg gesichert.

Für die Projektrealisierung mit Initiativen hat die Stiftung je nach Größe des Objektes und Leistungsfähigkeit der Gruppe **unterschiedliche Finanzierungsmodelle** für den Erwerb von Immobilien entwickelt.

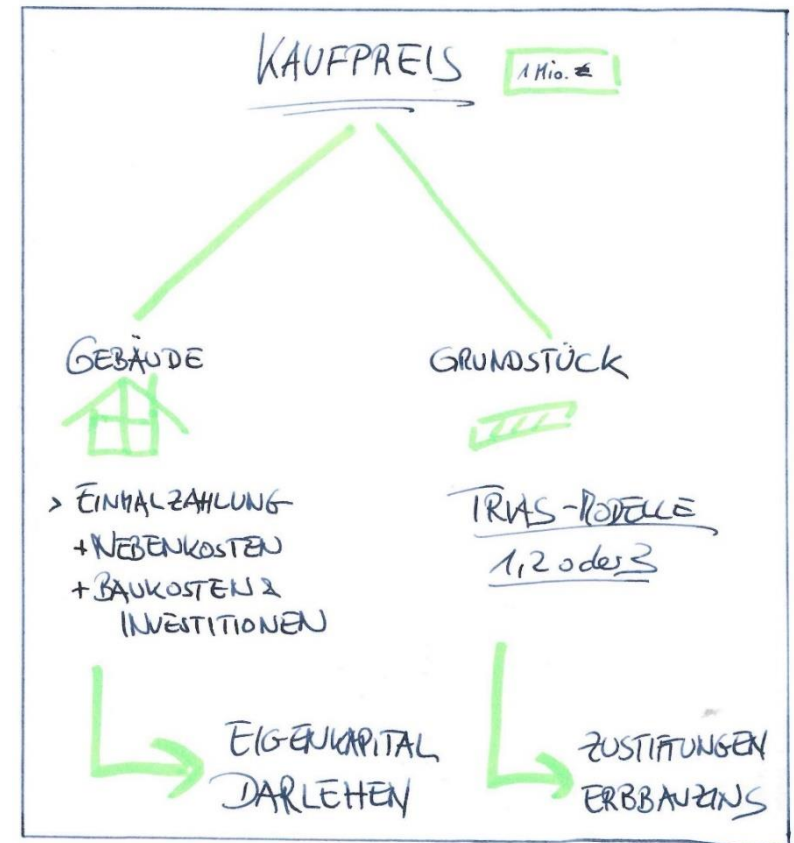
Allen Modellen gemeinsam ist, dass Stiftung und Initiative den Kauf der Immobilie gemeinsam verantworten und finanzieren. Die Initiative steht zudem in der Pflicht, das Projekt wirtschaftlich und ideell von Beginn an langfristig und solide zu planen und zu realisieren. Die Stiftung unterstützt sie dabei.

DIE FINANZIERUNG MIT DER STIFTUNG IM ÜBERBLICK

Ausgehend vom Kaufpreis wird das Objekt – zunächst (noch) in Gedanken – in Gebäude und Grundstück geteilt. Den jeweiligen Wert von Gebäude und Grundstück stellt die Stiftung trias fest.

Den anteiligen Kaufpreis für das **Gebäude** (**Einmalzahlung**) und die Baukosten trägt die Initiative per Eigenkapital, Einlagen, stillen Beteiligungen sowie Privat- und Bankdarlehen, da ihr dieses, durch den Erbbaurechtsvertrag übertragen, später gehören wird.

Das **Grundstück** finanzieren die Stiftung und die Initiative gemeinsam. Hierbei übernimmt die Stiftung je nach Finanzierungsmodell (**trias-Modell**) den Großteil der anteiligen Kaufsumme für das Grundstück (rund 65-80 Prozent). Die Restsumme wirbt die Initiative durch, Zustiftungen von zum Beispiel Familienangehörigen, Freunden, Nachbarn, solidarischen Projekten, lokalen Unternehmern, Institutionen etc. ein.



DIE TRIAS-MODELLE

Abhängig vom Gesamtvolumen des Immobilienkaufs sind derzeit **drei Grundmodelle der Grundstücksfinanzierung** möglich.

Modell A – DAS „DRITTEL-MODELL“

Modell B – DAS „20/80-MODELL“

Modell C – HAUS IN GUTE HÄNDE

Abweichungen von den Modellen sind immer möglich, da wir stets nach einer individuellen und für das Projekt besten Lösung suchen.

MODELL A: DAS „DRITTEL-MODELL“

(Projekte bis 500.000 €)

Bei jedem Projekt besteht für die Stiftung trias von neuem die Herausforderung, die notwendigen finanziellen Mittel aufzubringen. Dazu bedarf es der Zusammenarbeit von Projekt und Stiftung.

Bei Projekten bis 500.000 € setzt sich die Finanzierung zu je einem Drittel zusammen aus:

1/3 Kapital durch Zustiftungen aus dem Umfeld der Initiative

Die Pionierphase eines Projektes eignet sich gut, um von den Pionieren selbst, aber auch aus deren Umfeld, Spenden und Zustiftungen zu erhalten. Familienangehörige, Freunde, Projektbeteiligte, Nachbarn, solidarische Projekte, lokale Unternehmer und andere gemeinwohlorientierte Institutionen können direkt angesprochen werden. Aktionen, Öffentlichkeitsarbeit und Crowdfunding sind weitere Möglichkeiten, um auf das Projekt aufmerksam zu machen und Zustiftungen einzuwerben. Die Zustiftungen und Spenden fließen unmittelbar in das Vermögen der Stiftung und sind in der Regel steuerlich absetzbar.

1/3 Kapital durch Zustiftungen aus dem Umfeld der Stiftung trias

Einen Teil des Grundstückskaufpreises finanziert die Stiftung aus liquiden Stiftungsmitteln, vor allem über Zustiftungen von Stifter*innen, zu denen sie meist langjährige Beziehungen pflegt.

1/3 Kapital durch Darlehen der Stiftung trias

Das letzte Drittel finanziert die Stiftung trias durch Kredite bei alternativen Banken, wie der GLS-Bank und der Umweltbank, oder durch Darlehen von Privatpersonen oder anderen Stiftungen, die eine wirkungsorientierte Geldanlage suchen. Hier sind wir für das Angebot von Förderdarlehen immer dankbar. Aus den Erbbauzinsen bedient die Stiftung trias Zins und Tilgung.

MODELL B: DAS „20/80-MODELL“

(Projekte bis 2.000.000 €)

Bei größeren Projekten stellen die Projektbeteiligten das Aufbringen von Eigenkapital und zusätzlichem Stiftungskapital meist vor große Herausforderungen.

Da auch die Stiftung trias nur über begrenzte Ressourcen verfügt, arbeitet sie mit Kooperationspartnern zusammen, die gemeinsam mit der Stiftung Eigentümer des Grundstücks und Erbbaurechtsgeber werden. In Zukunft werden das neben befreundeten Stiftungen verstärkt auch ethisch-ökologische Unternehmen sein, die über sogenannte „mission investments“ Immobilienkäufe unterstützen (z. B. Hannoverschen Kassen). In diesen Fällen bleibt die Stiftung federführend und strebt über die folgenden Jahrzehnte den Vollbesitz des Grundstücks durch Vorkaufsrechte und Tilgungen an.

Die Realisierung erfolgt nach dem „20/80-Modell“:

20 Prozent durch Initiative und Stiftung

Wie beim „Drittel-Modell“ bringt die Initiative 20 Prozent des Grundstückskaufpreises inkl. der Kaufnebenkosten durch Zustiftungen aus dem Projekt und dem Umfeld auf. Die Stiftung trias ergänzt den Anteil gegebenenfalls.

80 Prozent durch „mission investment“

Den verbleibenden Betrag von 80 Prozent investiert der gemeinwohlorientierte Investitionspartner. Dieser wird in dieser Höhe Miteigentümer und damit auch Erbbaurechtsgeber des Grundstücks.

MODELL C: HAUS IN GUTE HÄNDE

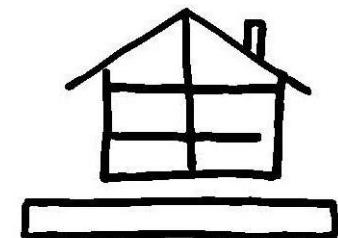
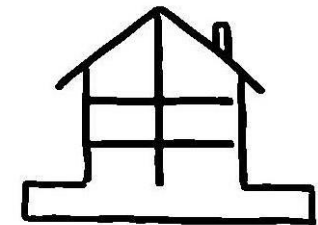
Es kommt immer häufiger vor, dass Menschen ihre Immobilien „in gute Hände geben“ wollen und sie der Stiftung trias schenken, vererben oder zu einem sehr freundlichen Kaufpreis übertragen. Häufig mit dem Hintergrund die eigenen MieterInnen abzusichern und die Ziele der Stiftung trias zu unterstützen. Manche Stifter*innen vermachen der Stiftung trias Grundstück und Gebäude, manche nur das Grundstück. In letztem Fall wird bereits vor der Schenkung das Erbbaurecht gebildet, wobei das Grundstück der Stiftung zugestiftet und das Gebäude an die Initiative verkauft wird. Die Initiative ist dann von der Auflage, Zustiftungen einwerben zu müssen, befreit und muss lediglich das Gebäude finanzieren (Modelle A und B). Die Stifter*in erhält eine Spendenquittung von der Stiftung.

Eine Abwandlung dieses Modells kommt bei bestehenden Projekten in Betracht, wenn diese die sozialen und ökologischen Ziele ihres Projektes nachträglich sichern und den Verkauf von Grund und Boden durch zukünftige (Projekt)Generationen verhindern wollen. In diesem Fall ist es die Gruppe, die selbst oder mit Unterstützung der Stiftung im Nachhinein das Erbbaurecht bildet. Anschließend schenkt sie das Grundstück der Stiftung, während das Erbbaurecht beim Projekt verbleibt. Der Erbbauzins für das Grundstück wird dann in der Höhe eines Förder- oder Solidarzinses vereinbart.

DER ERBBAURECHTSVERTRAG

Ist die Finanzierung gesichert, kann der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der Stiftung geschlossen und notariell beglaubigt werden. Unmittelbar im Anschluss erfolgt die rechtliche Trennung von Grundstück und Gebäuden über den Erbbaurechtsvertrag: Das Grundstück verbleibt im Vermögen der Stiftung, die Gebäude gehen in den Besitz der Initiative über. Über den Erbbaurechtsvertrag und die darin vereinbarten Vor- und Ankaufsrechte wird die Stiftung zur „Hüterin der ideellen Ziele“ des Projektes, und die Spekulation mit Grundstück und Gebäuden wird auf diese Weise verhindert.

Zwei zentrale Elemente des Erbbaurechtsvertrages sind der sogenannte „Zweckparagraf“ sowie der vereinbarte Erbbauzins. Im Zweckparagraf legt das Projekt die sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen der Nutzung fest. Der Erbbauzins hat dreifachen Nutzen: Er refinanziert das Projektgrundstück, unterstützt andere Projekte bei der Finanzierung oder durch Zuwendungen und ermöglicht die weitere ideelle Arbeit der Stiftung. Ein nachhaltiger Wirtschaftskreislauf, der sich an Gemeinwohlinteressen statt an Individualinteressen orientiert.



DIE ARGUMENTE

Was für eine Zusammenarbeit mit der Stiftung trias spricht!

- Durch die Übernahme von Grundstücken in das Stiftungsvermögen wendet sich die Stiftung trias gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Wir wollen ein Verständnis, das Grund und Boden als Gemeingut (Allmende) betrachtet, in der Gesellschaft und der städtebaulichen Praxis verankern.
- Wir nutzen das Erbbaurecht als juristisch zuverlässiges Instrument, um die Ziele des Projektes zu sichern und das Engagement von Pionier*innen und Stifter*innen vor Privatisierung zu schützen.
- Ein moderater Erbbauzins kann als Liquiditätsentlastung in der Anfangsphase von Projekten helfen. Im Gegenzug unterstützt das Projekt durch die dauerhafte Zahlung von Erbbauzinsen die Ziele der Stiftung und damit auch den Aufbau weiterer Projekte.
- Der finanzielle Hintergrund und der Bekanntheitsgrad der Stiftung veranlasst Geldgeber eher, mit Finanzierungsmitteln zu helfen als bei neu gegründeten, schwer zu bewertenden Projektinitiativen.
- Projekte, die sich über das Grundstück mit der Stiftung verbinden, partizipieren in hohem Maße vom Wissen, der Erfahrung und den Netzwerken der Stiftung.
- Neben Geldvermögen, Wissen und Erfahrung stellt auch die Reputation der Stiftung sowie der Nachweis der umgesetzten Projekte einen Vorteil für Gruppen dar, wenn sie sich um einen Kauf auch im Rahmen eines Konzeptverfahrens bewerben.

- Die Stiftung trias ist Partner für Schenkungen und Erbschaften zugunsten von Projekten sowie allgemein zugunsten der Ziele des gemeinschaftlichen Wohnens und des Bodenreformgedankens.
- Durch die dauerhafte Verbindung steht die Stiftung trias, vertraut mit den Zielen und Entwicklungsphasen unterschiedlichster Wohnprojekte, in Krisensituationen als Partnerin oder Schlichterin zur Verfügung.
- Wohnprojekten wird häufig eine selbstbezogene Versorgungsmentalität unterstellt. Die Verbindung mit einer Stiftung dokumentiert das Denken und Engagement über die eigenen Interessen hinaus. Die Verbindung zur Stiftung trias bringt gegenüber der Kommune, dem Umfeld und sonstigen Gesprächspartnern häufig einen Imagegewinn mit sich.
- Als bundesweit tätige Organisation tritt die Stiftung trias zusammen mit anderen Organisationen, wie zum Beispiel dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V., dem wohnbund e. V. und dem Netzwerk Immovielen e. V., für den Grundgedanken partizipativer und gemeinwohlorientierter Wohnprojekte und -prozesse ein.
- Die demografische Entwicklung bringt noch viele Herausforderung mit sich. Armut im Alter, nicht zuletzt bei Frauen, Pflege und Vereinsamung sind Beispiele hierfür.
- Die Ziele einer zeitgemäßen Stadtentwicklung können auch über Erbbaurechte erreicht und gesichert werden. Auf diesem Gebiet will die Stiftung trias ihrem Bildungsauftrag gerecht werden und für einen „anderen Umgang mit Grund und Boden“ werben.

DIE STIFTUNG TRIAS

Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen sind die Themen der Stiftung trias. Seit 2002 unterstützen wir Initiativen, die gemeinschaftliches Wohnen und andere soziale und ökologische Nutzungen in einer Immobilie verwirklichen wollen. Hierzu erwerben wir die Grundstücke gemeinsam mit Initiativen, unterstützen die Akteur*innen vor Ort bei der Realisierung ihres Vorhabens und sichern die Projektziele über einen Erbbaurechtsvertrag.

Das Stiftungskapital beträgt 2018 ca. 11,0 Mio. € und ist vornehmlich in Grundstücken mit Erbbaurechtsverträgen angelegt. Auf diese Weise konnte die Stiftung in den vergangenen zwei Jahrzehnten rund 80 ha städtischen und ländlichen Boden der Spekulation entziehen und knapp 40 Wohn- und Nachbarschaftsprojekten zu einer Realisierung verhelfen. Daneben unterstützt die Stiftung gemeinnützige Projekte durch Zuwendungen in den Bereichen Jugendhilfe, Altenhilfe, Bildung, Naturschutz, Wissenschaft und Forschung, Denkmalschutz und Völkerverständigung. Praktisches Wissen und Informationen vermittelt die Stiftung mit ihren Publikationen, mit dem Wohnprojekte-Portal, auf Veranstaltungen und im unmittelbaren Gespräch.

Weitere Informationen zur Stiftung trias finden Sie in unserer Stiftungsbroschüre und auf der Homepage.



KONTAKT

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther Straße 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon +49 (0)2324 - 90 22 213

E-Mail: info@stiftung-trias.de

www.stiftung-trias.de

www.wohnprojekte-portal.de