



# 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 |
| Projekthalte sichern .....                                          | 12 |
| Wie trias fördert .....                                             | 14 |
| Beispiele für Förderprojekte .....                                  | 16 |
| Haus in gute Hände geben: Zukunft stiften .....                     | 18 |
| Das Erbbaurecht als Gestaltungsinstrument<br>für Wohnprojekte ..... | 20 |
| Mittelherkunft .....                                                | 22 |
| Broschüren der Stiftung trias, Überblick .....                      | 23 |

### Impressum

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

Herausgeberin: Stiftung trias  
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen  
Tel. +49 2324 90 22 213, Fax +49 2324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de  
Fünfte, überarbeitete Auflage 2019

Redaktion:  
Rolf Novy-Huy  
David Matthée

Bankverbindung der Stiftung trias:  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS-Gemeinschaftsbank

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, Hattstedt  
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 M. Simon, Wohnsinn eG, Darmstadt  
Rudolf Freundorfer, StadtGut Blankenfelde e.V.
- 16 Grundschule Lamspringe  
Rudolf Freundorfer, Prädikow  
ANNALINDE, Leipzig
- 19 Dorfleben e. V., Großwoltersdorf, K. Kallies
- 21 Rudolf Freundorfer, StadtGut Blankenfelde e.V.

### Druck:

Blömeke Media, Herne  
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser  
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Wir danken allen Autoren für die Texte und Bilder.



# :: Vorwort



Rolf Novy-Huy,  
Vorstand Stiftung trias

Im März 2002 wurde die Stiftung trias gegründet. Viele bunte, aktive, erfolgreiche Jahre sind seit der Gründung der Stiftung vergangen. „Die trias“ war erfolgreich. In der Szene ist sie wohl bekannt – nicht zuletzt durch den Aufbau ihrer Broschüren-Reihe zu Rechtsformen und Finanzierung, mit der sie ihr Versprechen einlöste, Projektionieren Werkzeuge an die Hand zu geben. Das Wohnprojekte-Portal wurde aufgebaut: Heute ist es ein Nachschlagewerk für die unterschiedlichsten Fragen zum Thema des gemeinschaftlichen Wohnens. Doch – die gute Dienstleistung, war das der Schlüssel zum Erfolg?

Sicher nicht allein. Der mutige Ansatz, dass eine solche Stiftung gebraucht werde und sich in eine Rechtsform hinein zu begeben, die als „ewige Rechtsform“ beschrieben wird, ist erfolgreich gewesen, weil er auf ein Bedürfnis in der Gesellschaft gestoßen ist.

## **Grund und Boden aus der Spekulation herausnehmen ...**

Stößt dieses Prinzip in unserer Gesellschaft, die sich der sozialen Marktwirtschaft verpflichtet sieht, nicht auf Ablehnung, klingt nach Kommunismus und Enteignung? – Mitnichten! Es ist schon erstaunlich, wie breit der Gedanke verankert ist, dass „Mutter Erde“ kein Gut ist, mit dem man „schachert“, sich bereichert und sie durch Spekulation nur noch den Reichen zur Verfügung hält.

Es ist auch nicht nur die Wohnprojekte-Szene, die nach Jahrzehnten des thematischen Dornröschenschlafes die

Bodenfrage neu stellt. Die Gemeingüter, im Englischen die „Commons“, also Boden, Wasser, Luft, Bodenschätze, Wissen – sind hoch aktuelle Themenstellungen. Die Verleihung des Nobelpreises an Elinor Ostrom beweist das. Sie durchbrach das alte Diktum, dass Gemeingut aus dem Egoismus des Einzelnen heraus zwangsläufig ausgebeutet wird. Damit widerspricht Sie dem Ansatz der Vertreter des Neo-Liberalismus – dass der Egoismus des Einzelnen über den Markt das Wohl der Gesellschaft fördert, wie es der Moralphilosoph und Begründer der ökonomischen Wissenschaft Adam Smith vertrat.

Hier verbindet sich der Ansatz der Wohnprojekte mit der Bodenfrage. Die partizipative Organisationsstruktur ist für die gute Bewirtschaftung der Commons unabdingbar. Dies, verbunden mit dem Streben nach sozialen Formen und einer ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Bewirtschaftung, ergibt ein rundes Bild. In den Diskussionen um diesen gedanklichen Ansatz erfährt die Stiftung trias eine hohe Anerkennung, weil sie dies nicht in der theoretischen Betrachtung belässt, sondern tagtäglich in die Praxis umsetzt.

Die Stifter und Stifterinnen, die uns dabei unterstützt haben, sind die Motivatoren für eine solche Arbeit. „Unsere“ Projekte sowie die Aktiven darin und um sie herum sind die Außendarstellung und Multiplikatoren. Dafür vielen Dank – denn mit ihnen halten wir den Schlüssel zum Erfolg in den Händen.

**Wer etwas nicht will, findet Gründe.  
Wer etwas will, findet Wege.**

*Chinesische Weisheit*







# :: Was gemeinschaftliches Wohnen für uns heißt ...

Alte Muster – auch alte Vorstellungen über die ideale Form des Wohnens – gelten nicht mehr. Es sind vor allem, beileibe aber nicht mehr allein, Menschen aus den Bereichen Soziales, Therapie und Pädagogik, die – vielleicht durch ein besonderes Gespür – darüber nachdenken, das Wohnen „anders“ zu gestalten. 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 vielbeschäftigten, 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* bezieht sich bei einem gut gedämmten und mit einer effektiv gestalteten Heizungsanlage gebauten Haus auf die Heizkosten, die tendenziell sicher eher ansteigen werden. Den größten Einsparungseffekt erzielt allerdings oft gar nicht das Haus, sondern das Carsharing.

## 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

Wenn inzwischen Kommunen, Land und Bund solche Ansätze fördern, dann vor allem mit Blick auf die demografische Entwicklung. Es gibt zu wenig altersgerechte Wohnungen, zu wenig Pflegekapazitäten und zu wenig Geld. Jedes bürgerschaftliche Engagement entlastet die Sozialsysteme. Bedauerlich genug, dass man noch damit argumentieren muss, dass ein Monat hinausgezögerte Pflege laufende Kosten zwischen 800 und 2500 Euro spart. So gilt sowohl für die Projektteilnehmer, als auch für die Gesellschaft, dass gemeinschaftliches Wohnen ein gutes Return on Investment (Nutzen aus Investition) erbringt.

## 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 nur 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

Die demografische Entwicklung in Deutschland zeigt einige nachdenklich machende Zahlen auf:

- > Die Gesamtbevölkerung wird sich von ca. 82 Mio. auf bis zu 64 Mio. in 2060 vermindern.
- > Im Jahr 2060 wird bereits jeder Dritte (34 %) mindestens 65 Lebensjahre durchlebt haben, und es werden doppelt so viele 70-Jährige leben, wie Kinder geboren werden.
- > Im Jahr 2008 lebten etwa 4 Millionen 80-Jährige und Ältere in Deutschland, dies entsprach 5 % der Bevölkerung. Ihre Zahl wird kontinuierlich steigen und mit über 10 Millionen im Jahr 2050 den höchsten Wert erreichen.
- > Experten rechnen für das Jahr 2030 mit rund 2,5 Mio. Demenzkranken in Deutschland.
- > Die Zahl der Erwerbstätigen wird von heute ca. 50 Mio. auf ca. 40 Mio. in 2035 zurückgehen.  
(Quelle: Statistisches Bundesamt, Basis 2009).

Was bedeuten demografische Zahlen, wenn man Sie in die Wirklichkeit übersetzt? Der Zunahme alter und pflegebedürftiger Menschen steht eine abnehmende Anzahl Erwerbstätiger gegenüber. Damit entsteht eine Konkurrenz um Arbeitskräfte, welche die Situation in den Pflegeberufen nochmals verschärfen wird.

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 Gesetzgebung ist bereit, darauf einzugehen.



Aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit kann die Stiftung trias lediglich gemeinnützige Projekte unterstützen, etwa in der Altenhilfe oder bei gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Was wir aber dürfen, ist bürgerschaftliches Engagement durch unsere Bildungsarbeit unterstützen. Auch das ist eine Hilfe für Menschen, die sich dergestalt engagieren wollen.

Vielleicht kommt doch 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 zu Anfang genannte „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 inzwischen 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.

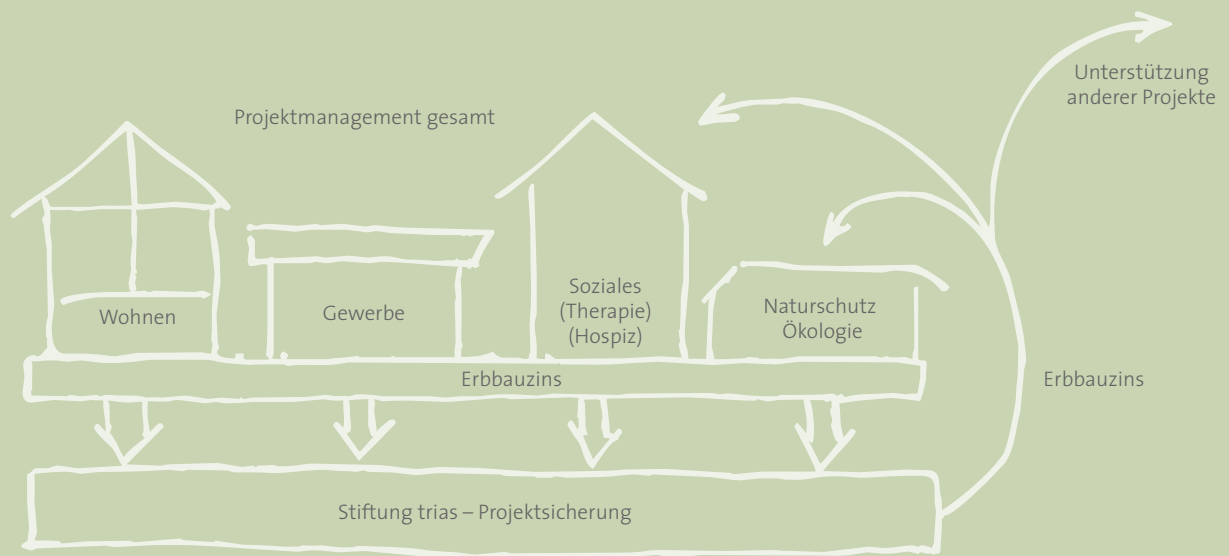
Nicht die Förderung eines einzelnen Projektes, sondern die Verbesserung der Ausgangsvoraussetzungen für Projektgründungen stand im Vordergrund. Bei jeder neuen Gruppe stellten sich die gleichen Fragen: Woher bekommen wir Geld? Wer kann uns bei der Umsetzung behilflich sein? Gibt es Textvorlagen für unsere 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 Gründungsaktiven 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. Die manchmal zur anthroposophischen Dreigliederung gezogene Verbindung ist nicht zutreffend, auch wenn die Haltung zum Umgang mit Grund und Boden übereinstimmt. Die Stiftung legt







großen Wert auf ihre weltanschauliche Unabhängigkeit. Gerade das Thema Boden, als Gemeingut der Menschheit, verbindet die Stiftung trias mit unterschiedlichen Philosophien. Das reicht von Sozialisten, Spirituellen, Religiösen bis hin zu bürgerlichen Kreisen, die – nicht zuletzt über den massenhaften Ankauf von Wohnungseigentum durch internationale Investoren – realisiert haben, dass Wohnraum kein Gut hemmungsloser Marktakteure sein kann.

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 „Förderinstruments 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. Über die Altenhilfe, Jugendhilfe, Mildtätigkeit und die Völkerverständigung ist eine Förderung möglich. Die Bildungsarbeit der Stiftung unterstützt natürlich auch bürgerschaftliches Engagement – unabhängig von Gemeinnützigkeits- und Rechtsformfragen. Aktuell zeichnet sich ab, dass gerade Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens, die Themen wie Pflege, Krankheit und Behinderung in besonderer Weise

aufnehmen, die Förderadressen sein werden. Hier liegen vor dem Hintergrund demografischer Entwicklungen – ein Thema, dass die Stiftung von Anfang an begleitete – die Herausforderungen der nächsten Jahre.

Es war der 6. März 2002, an dem die Stiftung mit Zu-stiftungsversprechen von 78.000 Euro gegründet wurde. Nicht ein großer Stifter, oder eine Stifterin, stand dahinter, sondern eine Vielzahl von Stiftern, die diese Idee unterstützen wollten. Der Gründungsansatz setzte sich fort. Anfang 2012 waren es bereits über 50 StifterInnen und ein Vermögen von über 6 Mio. Euro. Man könnte die Stiftung trias insofern auch als Bürgerstiftung bezeichnen, die jedoch keinen regionalen, sondern einen thematischen Schwerpunkt hat.

In der Zusammenarbeit mit dem DIALOG DER GENERATIONEN wurde die Stiftung nach ihrem generationen-übergreifenden Ansatz gefragt. Neben den Mehrgenerationen-Wohnprojekten ist dies sicherlich auch die Tatsache, dass die Vermögenswerte, die heute in die Stiftung trias eingebracht werden, die Hilfe für zukünftige Problemstellungen ermöglichen. Die Alterung der Gesellschaft, die zahlenmäßige Abnahme, Pflegebedarf oder Altersarmut 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 m<sup>2</sup>, 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-kreatives 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 Projekteinhalte.



### 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 Ikon 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 enthoben 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 zeichnen wir 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 Projektionieren 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 Zustiftungen 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 StifterInnen 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 Erben, 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 Möglich-





keiten. 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 gewinnen können, die sich am Boden-erwerb 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 Partner.

### 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 unbe-

grenzt 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, Projektpionieren 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 nicht förderfähig. Wir bedauern es, können es aber nicht ändern. 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](http://www.wohnprojekte-portal.de) und die Unterstützung von Wohnprojektetagen. Darüber hinaus können wir Zuwendungen geben, wenn sie steuerlich in die Bereiche „Jugend- und Altenhilfe, Naturschutz, Denkmalschutz und in die Mildtätigkeit (Menschen mit Behinderungen und Erkrankungen, Menschen mit geringem Einkommen)“ 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

Die Unterstützung einer Einzelperson durch einen Zuschuss zur Pflege ist eher eine Ausnahme. Die Förderung des „Verein für anthroposophisch erweiterte Pflege e.V.“ für den Aufbau eines Projektes zum Altenwohnen und zur Altenpflege eher typisch.

### Bildung

Die Stiftung gibt die Broschüren-Reihe heraus, pflegt das Wohnprojekte-Portal, organisiert Fachseminare für Berater und Beraterinnen, und unterstützt Wohnprojektetage. Darüber hinaus sind wir gefragte Referenten auf Fachtagungen und Veranstaltungen zu unseren Themen.

### Naturschutz

ist die Anpflanzung alter Apfelbaum-Sorten auf dem Stadt-Gut Blankenfelde, die ökologische Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Hochschwarzwald und wird in Zukunft noch stärker die Frage der Entsiegelung von Boden sein.

### Völkerverständigung

Leider sind die multikulturellen Projekte eher selten. Aber die internationale Jugendarbeit eines Projekts in Potsdam zu fördern hat uns gefreut. Auch engagieren wir uns auf europäischer Ebene für Wohn- und Nachbarschaftsprojekte und konnten einer Geflüchteten durch die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen den Einzug in ein Wohnprojekt ermöglichen.





### Mildtätigkeit

Aus einem Sondervermögen haben wir die Schaffung von Wohnraum und einer Betreuungssituation für schwer- kranke Menschen gefördert. Aus einem anderen „Topf“ konnten wir das Eigenkapital für eine Person mit geringer Rente und einen Lernbehinderten zeichnen, um Ihnen die Teilnahme an einem Wohnprojekt zu ermöglichen.

Die Schnittstelle von Krankheit/Behinderung und gemeinschaftlichem Wohnen zeigt sich für die Zukunft als besondere Herausforderung. So engagiert sich die Stiftung trias für ein Projekt für MS-Betroffene und Nicht-Betroffene in Oberbayern.





# :: Beispiele für Förderprojekte

Projektziele: Boden, Ökologie und Wohnen.



## **Boden** > Entsiegelungsprojekt im Rahmen der Jugendhilfe

Eine Grundschule in Lamspringe, Niedersachsen, hat auf Initiative des Schulleiternrates 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 qm 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** > Web-Auftritt Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.

Gemeinschaftliches Wohnen lebt davon, dass sich Menschen zusammenschließen, gemeinsam planen und selbst bestimmen, wie das Zusammenleben aussehen soll.

Der Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V. arbeitet ehrenamtlich und bietet Unterstützung für bestehende wie neu zu gründende Gruppen an, die gemeinschaftliches Wohnen selbst organisieren und realisieren wollen. Er fördert somit die Vernetzung und den Erfahrungsaustausch in Schleswig-Holstein. Die Homepage und die Einrichtung eines „Schleswig-Holstein-Wohnprojekte-Portals“ unterstützten wir mit 3.500 Euro.



Auch die Vernetzung der Wohnprojektszene vor Ort ist uns ein Anliegen. Daher organisieren wir mit der WohnBund-Beratung NRW jährlich einen Wohnprojektetag in Gelsenkirchen und fördern Wohnprojektetage, zu denen einerseits Wissen vermittelt wird und andererseits Projekte um neue Mitglieder werben und sich Organisationen präsentieren können.





### Ökologie> FreeRider: Die Mobilitäts-App für das Leben auf dem Land

Partizipative Entwicklung einer Mobilitäts-Plattform für den ländlichen Raum zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Individualverkehr.

Im ländlichen Raum sollen die häufigen Einzelpersonenfahrten durch Fahrgemeinschaften ersetzt werden, denn viele der periodisch anzutretenden Wege überlagern sich mit denen der Nachbarn. Das Vorhaben richtet sich hauptsächlich an Berufstätige und Eltern, die in häufigen, meist mehrfach täglichen Frequenzen Wege mit dem Auto zurücklegen.

Partnerschaften zu anderen Gemeinden werden angestrebt, um die Funktionalität in anderem Kontext prüfen zu können. Es soll digital koordiniert werden und eine einfache, schnelle Bedienbarkeit soll Hemmschwellen herabsetzen. Gemeinsames Fahren kann auf diese Weise zur Selbstverständlichkeit werden.

Modellhaft wird nun eine digitale Lösung für die Zielgruppe der Gemeinde Prötzel erarbeitet, die ortsunabhängig übertragbar sein soll. Insgesamt wird darauf hingearbeitet, dass der auf dem Land übliche Zweitwagen in Zukunft überflüssig wird.

Die zu erstellende App-Plattform wird nach dem Open-Source-Prinzip ein öffentliches Gut werden, auf das jeder kostenlos zugreifen kann. Im Unterschied zu den existierenden Programmen wird die Mitfahr-Plattform mit minimalen Angaben des Teilnehmers auskommen. Projektgruppen und Einzelpersonen dürfen die App für ihren Umkreis nutzen und selbstständig weiterentwickeln. Eigentümerin der App wird die Gemeinde Prötzel sein, die mit dem Produkt keinen Gewinn erwirtschaften darf. Dies gilt auch für alle weiteren Anwender.

Das Gesamtvolumen des Projektes beträgt 97.000 Euro. Wir fördern dieses Vorhaben mit 2.800 Euro.

### Ökologie> Gärtnerei Annalinde Leipzig

Die Gärtnerei Annalinde liegt auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Das wunderschön gelegene und fast 150 Jahre alte Gewerk hat die Initiative Annalinde 2013 begonnen wiederzubeleben.

In einer neunteiligen Fruchtfolge werden auf drei Feldern über 100 Sorten Gemüse angebaut. Zusätzlich bewirtschaftet Annalinde zwei Folientunnel mit Fruchtgemüse und ein Glasgewächshaus zur Anzucht von Jungpflanzen. Zwei Kräuterbeete und ein Bereich zum Experimentieren mit Sonderkulturen, Stauden- und Blühstreifen sowie essbare Hecken an den Zäunen erweitern die biologische Vielfalt in der Gärtnerei. Außerdem haben hier seit 2014 über 14 Bienenvölker der Imkerei KirschenGarten ihren Standort gefunden.



Die Gruppe versorgt mit dem angebauten Gemüse über 35 Abnehmer einer wöchentlichen Gemüsekiste, befreundete Gastronomen, eigene Veranstaltungen und betreiben im Sommer einen wöchentlichen Hofverkauf. Seit 2015 werden Kürbisse und Kartoffeln in Kooperation mit den Lindenwerkstätten Panitzsch an. Für die Gemüsekiste werden zudem Eier bezogen. Die Gärtnerei ist Ausbildungsbetrieb im Gemüsebau, Einsatzstelle für vier Bundesfreiwilligendienstleistende, die vor allem auch Angebote im Bereich Bildung, wie Führungen oder Workshops mit Schulklassen vor Ort durchführen. ANNALINDE Gärtnerei, Lützner Straße 108, 04177 Leipzig.

# :: 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 Partnern 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 Reprivatisierung 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 MieterInnen zu übergeben.

An erster Stelle stehen der Wille und die Absichten des Stifters /der Stifterin. 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 seinen Mietern 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 Handwerksarbeit 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 guter Wille, 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, die schon jetzt ein großes Themenspektrum

abdecken, sowie unser „Nachschlagewerk“ für Wohnprojekte  
[www.wohnprojekteportal.de](http://www.wohnprojekteportal.de)) mit zahlreichen Tipps.

### **Ansprechpartner in Erbschafts- und Stiftungsthemen**

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

### **Netzwerk**

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

### **Aktive Öffentlichkeitsarbeit**

Unsere Aktivitäten bringen die Themen Boden, Ökologie und  
gemeinschaftliches Wohnen in die Medien und in die Öffent-  
lichkeit. Unsere Ansätze sollen gesellschaftskritisch sein und zu  
grundlegenden Veränderungen anregen.

# :: 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 Wohnungseigentum(sgesetz), welches sich am Eigentums-Schutzgedanken des BGB orientiert.

In nachfolgendem 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 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/Erbbaurechtsgeber und Gebäudeeigentümer/Erbbaurechtsnehmer 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 festschreiben zu können“ muss ein Kompromiss gefunden werden. Es empfiehlt sich, den Erbbaurechtsvertrag oder einen Mustervertrag in Ruhe durchzulesen, zu besprechen und sich einen Anwalt zu suchen, der Spaß und Verständnis für das Erbbaurecht und den Gestaltungsimpuls von Projekten hat.

## **Das Erbbaurecht in der Finanzierung:**

Im Gegensatz zur Miet- oder Pachtsituation kann das Erbbaurecht beliehen werden. Der Erbbaurechtsnehmer 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.)

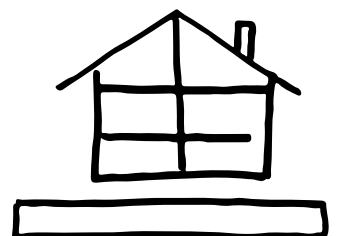
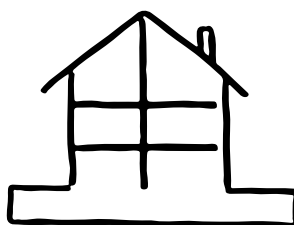
In unserer Broschüre „Das Erbbaurecht“ finden Sie eine ausführliche Erläuterung des Erbbaurechtes.





### 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.





# :: Mittelherkunft

## Stiften

Man könnte die Stiftung als „thematische“ Bürgerstiftung bezeichnen. Bei vielen anderen Stiftungen stammt das Vermögen von einer Person, einer Familie oder einem Unternehmen. Die Stiftung trias arbeitet themenorientiert und ist nicht an eine Stadt oder Region gebunden. Seit ihrer Gründung sind es über 50 Personen, die sich in großen und kleinen Beträgen engagiert haben.

Von „Zustiftung“ wird gesprochen, wenn einer bestehenden Stiftung weitere Beträge zufließen. Bei der Stiftung trias geschieht dies meist in Zusammenhang mit aktuellen Projekten. So wirkt die Zustiftung unmittelbar zur Umsetzung eines Projektes und mittelbar – durch die Pacht des Grundstücks –, um weitere Projekte zu unterstützen, bzw. für die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens, des anderen Umgang mit Grund und Boden oder der Unterstützung Hilfsbedürftiger Mittel zu erhalten.

## Darlehen

Neben den Mitteln, die in das Stiftungsvermögen fließen, erhalten wir immer wieder Darlehen. Um die Verwaltungsarbeit dafür in Grenzen zu halten – auch weil wir dafür eine Grundschuld sicherung eintragen – sollten es langfristige Mittel und Beträge ab 50.000 Euro sein. Insofern ist die Stiftung auch eine Adresse für eine ethisch-ökologische Geldanlage. Manche Projekte konnten wir tatsächlich nur deshalb umsetzen, weil Unterstützer/innen sehr freundliche Zinsvorstellungen mitbrachten

## Schenken

Zu Lebzeiten mit dem eigenen Vermögen gestalten, was einem viele Jahre am Herzen gelegen ist: Gemeinschaftliches Wohnen, Frauenwohnen, Hilfe für behinderte Menschen, Naturschutz ...: Meist in Zusammenhang mit neuen Projekten, oder als vorweggenommene Erbregelung dient die Stiftung als Gesprächspartner für die Schenkung von Geld, Grundstücken und Immobilien.

## Vererben

Zum Thema Vererben gehören viele Details. Die Vererbung des eigenen Vermögens oder von Teilen des Vermögens kann dabei genauso Gesprächsthema sein wie die Vererbung von Haus- oder Gesellschafteranteilen an Projektteilnehmer/innen oder zugunsten des eigenen Projektes. Was oder wie viel will ich den Kindern vererben? Was ist die Aufgabe des Erben, was ist ein Vermächtnis? Durch viele Gespräche ist in der Stiftung dafür Verständnis und Know-how entstanden, so dass man gemeinsam leichter durch die Gedankengänge findet und auf Lösungen hingewiesen werden kann, die nur der Fachmann/-frau vor Augen hat.

## Spenden

Für die Vielzahl von Anforderungen, nicht zuletzt die vielen Hundert alltäglichen Anfragen, freut sich die Stiftung trias auch über Spenden, die direkt der Unterstützung ihrer Tagesarbeit dienen.

## „Verrückt genug“

Eine Stiftung wird landläufig damit assoziiert, dass sie Geld „hat“ – dabei ist die Stiftung trias in Anbetracht der vielen Anfragen und Aufgaben ständig auf der Suche nach Zustiftungen, Spenden und Darlehen. Zur Aufgabe der Stiftung gehört es, zwischen Geldgebern und Projekten zu vermitteln, die richtigen Instrumente, Wege und Formen zu finden. Wir freuen uns über jede Hilfe.

Nach dem Motto: „Erst gestalten, dann stiften“, können Sie den Vorstand und das Team der Stiftung trias jederzeit gerne ansprechen.

## Unser Spendenkonto:

IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS-Gemeinschaftsbank

# :: Broschüren

Den Anspruch, „eine praktische Stiftung“ zu sein sowie den Initiativen Handwerkszeug zur Verfügung zu stellen, hat die Stiftung trias in den letzten Jahren durch die Herausgabe einer Reihe von Broschüren, insbesondere zu Fragen der Rechtsformen und Finanzierung, umgesetzt. Bestellungen sind möglich über: [www.stiftung-trias.de/publikationen](http://www.stiftung-trias.de/publikationen)



## Ein Wohnprojekt starten ... Entwicklung Freiraum geben

stiftung  
trias



## Rechtsformen für Wohnprojekte

stiftung  
trias



## Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte

stiftung  
trias



## Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte

Gründung – Steuern – Recht – Finanzen

stiftung  
trias



## Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte

Gründung – Steuern – Recht – Finanzen

stiftung  
trias



## Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften

Von der Baugemeinschaft zur Wohnungsgenossenschaft  
Die GbR als möglichste Alternative  
Die GbR als Miet-, Energiegenossenschaft und andere

stiftung  
trias



## Die Finanzierung zivil- gesellschaftlicher Projekte *Unerlaubtes Bankgeschäft?*

stiftung  
trias



## Nachbarschaften sind »Machbar«schaften

Ideen und Beispiele für nachbarschaftliche Netzwerke

stiftung  
trias



## Das Erbbaurecht ein anderer Umgang mit Grund und Boden

stiftung  
trias



## Raus aus der Nische – rein in den Markt!

Die Plattform für das Produkt  
„gemeinnützliches Wohnen“

stiftung  
trias



## Wohnprojekte und Wohn- pflegegemeinschaften

WOHNUNG-BERATUNG  
NEW CHARTER

stiftung  
trias



## Testament und Erbschaft

Praktische Ideen – Mein Projekt  
Wissen vererben

stiftung  
trias



## Spenden für Projekte – Schenken schafft Freiräume

stiftung  
trias



## Zusammen- arbeit mit Wohnprojekten

Die Stiftung trias bietet Initiatoren, die Fragen  
aufwerfen oder Hilfestellung benötigen, eine Reihe  
von Angeboten an. Diese können über die Website  
angefordert werden.



## Bürgerfonds für Fachwerkstädte

Gemeinsames Forschungsprojekt

stiftung  
trias

stiftung  
trias

stiftung  
trias

stiftung  
trias

stiftung  
trias



Stiftung trias  
Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1  
45525 Hattingen, Deutschland  
Telefon +49 2324 90 222 13  
Fax +49 2324 59 67 05  
[info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)  
[www.wohnprojekteportal.de](http://www.wohnprojekteportal.de)

IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS-Gemeinschaftsbank

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