Was uns bewegt.
Was wir bewegen.

Die Stiftung trias – Eine Darstellung

stiftung trias

Inhalt

Vorwort 3
Was gemeinschaftliches Wohnen für uns heißt 5
Was uns 2002 bewegt hat 8
Wesentliche Stationen und Projekte 10
Das Besondere an der Stiftung trias 12
Wie trias fördert 14
Zukunft stiften 16
Das Erbbaurecht als Gestaltungsinstrument
für Wohnprojekte 18
Dafür und dahinter stehen 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

Datum der Herausgabe der zweiten und überarbeiteten Auflage: September 2014

Redaktion:
Rolf Novy-Huy
Annick Thomsen
...

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 Diverse Fotos – Stiftung trias
13 Dorfleben e. V., Großwoltersdorf, K. Kallies
14 Helene Rettenbach
15 M. Simon, Wohnsinn eG, Darmstadt
Rudolf Freundorfer, StadtGut Blankenfelde e. V.
16 UNA e. V., Wittenförden
19 Rudolf Freundorfer, StadtGut Blankenfelde e. V.

.....
Druck:
Druck H. Buschhausen GmbH, Herten
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Wir danken allen Autoren für die Texte und Bilder.

klimaneutral
natureOffice.com | DE-309-135183
gedruckt

:: Vorwort

Rolf Novy-Huy,
Geschäftsführer der 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 „Rechtsformen-Reihe", mit der sie ihr Versprechen einlöste, Projektpionieren Werkzeuge in 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 Wirtschaftswissenschaftler 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 Rentenerin.
- *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 Millionen 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 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 setzten. 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.

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 im Bereich gemeinschaftlichen Wohnens nicht nur Vorzeigeprojekte entstehen, die Menschen dazu anregen, über ihr eigenes Wohnen nachzudenken, sondern 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 Partizipation 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

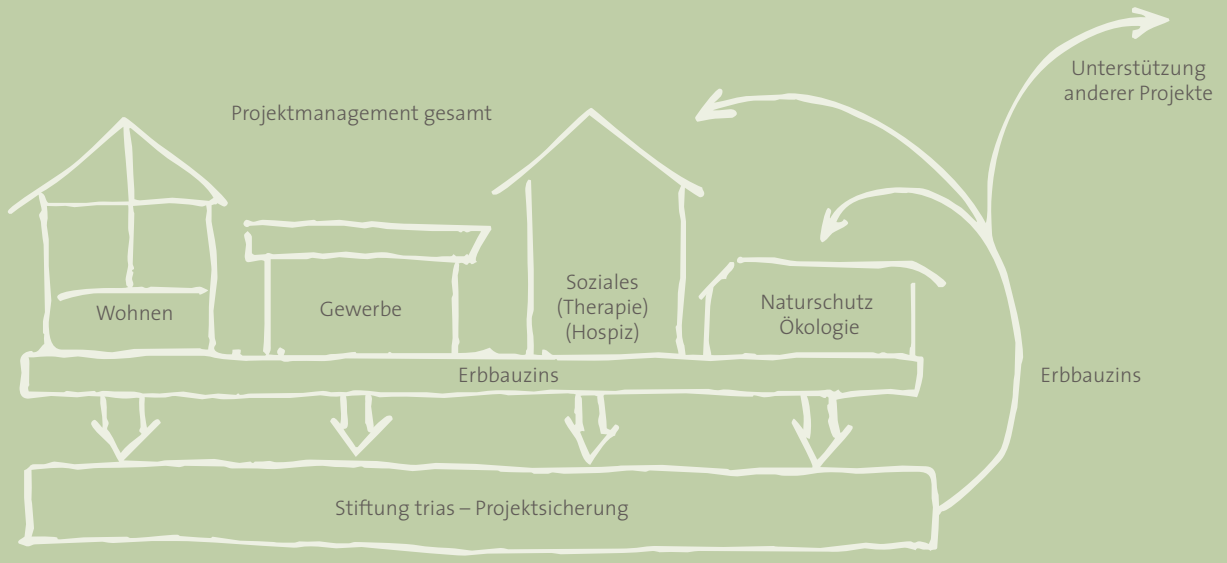
Impulse zur Gründung

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 18 – 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 und 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 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 Zustiftungsversprechen 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 ...

:: Wesentliche Stationen und Projekte

Gründung am 2. März 2002

Zustiftung in das Sondervermögen Altenwohnen/ Landwirtschaft.

Preukschat, Recklinghausen

Sondervermögen Altenpflege
100.000 €

Sonnenau GbR, Kassel, Wahlershäuser Str. 27

Sonnenhaus e.V., Berlin, Flutstr. 1

Gemeinsam Leben eG, Siegen, Melanchthonstr. 61

Broschüre:
„Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte“

Breite Hille, Bochum

Alte Schule Karlshorst, Berlin, Gundelfinger Str. 10-11

Studentisches Wohnen und Wirtschaften e.V., Kassel, Vaaker Str. 2+3

Schildow, Amselweg 12

StadtGut Blankenfelde e.V., Berlin, Hauptstr. 26-30

Start der Arbeiten für **www.wohnprojekte-portal.de**

Bochum, Klockerigge 8, 10

Bad Liebenzell-Unterlengenhardt, Zu den Eichen 19

Alter Bahnhof, Wuppertal, Am Kriegermal 3a

Rolf Novy-Huy übernimmt die Geschäftsführung der Stiftung hauptamtlich.

5-jähriges Jubiläum in Kassel

ExRotaprint gGmbH, Berlin, Gottschedstr. 4

Leuchtturm eG, Berlin, Pappelallee 43

Verkaufserlös aus ETW in München 560.000 €

Zustiftung von 1.060.000 € eines unbekannten Stifters

Sondervermögen Einkommensschwache/ Hessen: 100.000 €

Sondervermögen Frauen: 20.000 €

Broschüren:
„Grundzüge eines modernen Bodenrechts“,
„Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte“

Freischaltung des **www.wohnprojekte-portal.de**

2002/03 2004 2005 2006 2007

Anmerkung: Die Stiftung trias ist bis auf Bad Liebenzell, den Alten Bahnhof Wuppertal und Dachsberg Eigentümerin der Grundstücke, nicht der Gebäude!

Lichte Weiten e.V.,
Berlin, Wönnichstr. 104

Buch: Wohnprojekte
„Raus aus der Nische – rein in den Markt“
(in Zusammenarbeit mit der Schader-Stiftung)

Gründung des **Solifonds Berlin-Brandenburger** Hausprojekte

Beratungsprojekt in Sachsen-Anhalt und Brandenburg:
„Gemeinsam statt Einsam“, mit Förderung der IKEA-Stiftung

2008

Nedlitz,
Schweinitzer Str. 29

WERKPALAST, Berlin,
Alfred-Jung-Str. 6, 8

Broschüren:

„Rechtsformen für Wohnprojekte“,

„Zukunftsfähige Wohnprojekte und Pflege“,

„Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte“

2009

KunstWohnWerke eG,
München, Streitfeldstr. 33

Dachsberg,
Zum Bildsteinfelsen 11 und Schwand 15

„Die 23 Riesen“ Martinswerk e.V.,
Potsdam,
Heinrich-Mann-Allee 23

„Eiswerder Str. 13 GbR“,
Berlin-Spandau

2010

Lörrach, Schenkung eines Privathauses

„Junostr. 1 GbR“, Berlin

Altes Pastorat Hattstedt e.V., Hattstedt

Broschüren:

„Testament und Schenkung“,

„experiment city europe“,

„Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften“

2011

Relsberg, Zahns

2012

Broschüren:

„Nachbarschaften sind »Machbar«schaften“

2013

:: Das Besondere an der Stiftung trias

Wesen und Funktionen der Stiftung

Solidarität
Vermögensmehrung und höhere Erträge fließen neuen Projekten zu.

Finanzierungsinstrument
Schenken, Stiften und Vererben werden als Finanzierungsbausteine denkbar. Förderdarlehen helfen beim Grundstückerwerb.

Projektsicherung
Erbpachtverträge 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
Nicht im Sinne der Übernahme von Projektberatung, aber im Rahmen der Bildungsarbeit (Broschüren sowie unser „Nachschlagewerk“ für Wohnprojekte www.wohnprojekteportal.de) mit zahlreichen Tipps.

Ansprechpartner in Erbschafts- und Stiftungsthemen
Ob für ein Projekt oder in eigener Sache. Ob als Sondervermögen, Treuhandstiftung oder als Zwischenlösung von Projektdarlehen 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 Öffentlichkeit. Unsere Ansätze sollen gesellschaftskritisch sein und zu grundlegenden Veränderungen anregen.

Die Stiftung trias will mehr, als nur ein Projekt unterstützen! Was hilft es, in regelmäßigen Abständen immer wieder vor Finanzierungsproblemen von Neugründungen zu stehen? Wir wollen über das einzelne Projekt hinausdenken. Jede Hilfe, die wir, oft nur mit Hilfe von Stifter/innen einzelnen Projekte gewähren, soll die Stiftung stärken, damit wir mehr finanzielle Mittel ansammeln können, um die nächsten Projekte fördern zu können. In diesem Zusammenhang sprechen wir gerne von einem „Billard-Effekt“: Der Anstoß eines Projektes setzt sich um in die Bewegungsenergie zum Anstoß des nächsten Projektes.

Darüber hinaus gilt, dass wir unser Geld nicht im kapitalistischen Wirtschaftssystem mit maximalem Ertrag anlegen wollen, um hinterher die Missstände des Systems mit den Stiftungsmitteln zu reparieren.

Viel stärker als andere Stiftungen arbeiten wir deshalb über unsere Vermögensanlage. Die Stiftung trias kann aus Zustiftungen und günstigen Darlehen immer wieder Projektgrundstücke erwerben und so zur Projektrealisierung beitragen. Das funktioniert in der Praxis allerdings nur, weil die Projektaktiven und ihr Umfeld selbst aktiv werden, um neue Stiftungsgelder oder Darlehen zu gewinnen. „Zustiftung“ heißt, dass Menschen Beträge dem vorhandenen Stiftungsvermögen hinzufügen. Daneben gibt es aber auch die Möglichkeit, eine kleine „eigene“ Stiftung zu bilden: Sogenannte Sondervermögen werden getrennt verwaltet und

unterliegen einem vom Stifter, von der Stifterin, definierten Zweck. Sie können auch nach dem Stifter benannt werden und zu Lebzeiten unter deren Mitwirkung stehen. Noch einen Schritt weiter wäre die treuhänderische Verwaltung einer unselbstständigen Stiftung durch die Stiftung trias. Dazu bedarf es aber eines Vermögens von mindestens 1 Mil. Euro.

Woran man bei einer Stiftung nicht denkt, was uns aber beim Erwerb von Grundstücken schon sehr geholfen hat, ist die Gewährung von Darlehen an unsere Stiftung durch Unterstützer und Unterstützerinnen.

Da die Stiftung trias Grundstücke über das Erbbaurecht an Projekte verpachtet, hilft sie über die Verträge, deren ideelle Ziele zu sichern. Gelder, die ins Stiftungsvermögen fließen, wirken einmal bei der Geldanlage im Grundstück und zum anderen durch die Erträge aus Erbpacht zur Realisierung nachfolgender Projekte. Insofern ist die Stiftung trias auch ein Zukunftsfonds für Projekte.

:: 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 und die Unterstützung von Wohnprojektetagen. Darüber hinaus können wir Zuwendungen geben, wenn sie steuerlich in die Bereiche „Jugend- und Altenhilfe, Naturschutz, Völkerverständigung und in die Mildtätigkeit (Behinderte, Kranke, 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 einer Schulhof-Entsiegelung in Lamspringe. Schulkinder und Eltern entfernten Besonpflaster, um einen Schulgarten für Gemüse und Obstanbau zu schaffen: So fördern wir Bildung, Jugendarbeit und Naturschutz gleichzeitig.

Altenhilfe

Die Unterstützung einer Einzelperson durch einen Zuschuss zur Pflege ist eher ein Ausnahme. Die Förderung des Verein für anthroposophisch erweiterte Pflege e. V., der ein Projekt Altenwohnen/Pflege aufbauen wollte ist eher typisch. Ein Projekt bei Schwerin, „Wohnen für Schwerst-Mehrfachbehinderte und Wohnen im Alter“ fällt ebenfalls unter diese Kategorie.

Bildung

Die Stiftung gibt die Broschüren-Reihe zu Rechtsformen heraus, pflegt das Wohnprojekte-Portal, organisiert die Fachseminare für Berater und Beraterinnen, und unterstützt Wohnprojektetage.

Naturschutz

ist die Anpflanzung alter Apfelbaum-Sorten auf dem Stadt-Gut Blankenfelde, die ökologische Bewirtschaftung landwirtscher Flächen im Hochschwarzwald und soll 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. Vielleicht wird das geplante Projekt von Entwicklungshelfern im Rhein-Main-Gebiet ein neues Förderprojekt.

Mildtätigkeit

Aus einem Sondervermögen haben wir die Schaffung von Wohnraum und einer Betreuungssituation für Schwerstkranke Menschen gefördert. Aus einem anderen „Topf“ konnten wir das Eigenkapital für eine Person mit geringer Rente und einem 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 in der Umsetzung eines Projektes für MS-Betroffene und Nicht-Betroffenene in Oberbayern.

:: Zukunft stiften

Das Modell der Stiftung trias im Umgang mit Grund und Boden, Menschen und Geld

Das gedankliche Modell der Stiftung trias wurde in der praktischen Projektarbeit entwickelt. Die erste Skizze zeichneten wir auf einer Serviette in einem Café. Es ging 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 Projektpionieren wichtig, die Projektziele in rechtlich verbindlicher und durchsetzbarer Form zu sichern. Das Grundstück ist somit die Plattform, auf der die einzelnen Aktivitäten: z. B. Mehrgenerationen-Wohnen, Hospiz, Therapie, Handwerk, Jugend- und Naturschutzarbeit ihren Raum finden.

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 Darleghen 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.

Grundsätzlich gilt: Der Erbbauzins deckt zuvorderst die Kosten für die Finanzierung des Grundstückes ab, sofern es nicht durch Schenkungen vollständig lastenfrei ist. Der Erbbauzins, in der Regel 4 % des Bodenwertes zum Zeitpunkt des Erwerbs, dient der Erfüllung der Stiftungsziele. Dazu gehört natürlich auch die Möglichkeit, gemeinnützige Initiativen, etwa die Bildung, Altenhilfe oder Jugendarbeit, auf dem Projektgrundstück selbst zu fördern.

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 genau so 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. Erfahrungsgemäß müssen ca. 40 % des Wertes aus Schenkungen aufgebracht werden, damit Zins- und Tilgungskosten aus dem Erbbauzins abgedeckt werden können und auch noch ein Betrag für die Erfüllung der Stiftungsziele übrig bleibt. Schließlich verlangt das Finanzamt die Erfüllung der Stiftungsziele und nicht die Bildung von möglichst viel Vermögen. Eine Stiftung, als „ewige“ Rechtsform, denkt aber

Beispielrechnung

	Kosten/ Finanzierung	Zins	Tilgung	Einnahmen/Ausgaben	Bemerkungen
Kaufpreis Grundstück	190.000				
Nebenkosten des Kaufs	9.500				
Kosten gesamt	**199.500**	4,0%		7.980	Erbbauzins
Zustiftungen	–83.000				
Darlehensaufnahme durch die Stiftung	–106.000	3,0%	2,5%	–5.830	Kapitaldienst
Eigenmittel der Stiftung trias	–10.500				
Finanzierung gesamt	**–199.500**				
Überschuss für die Stiftungsziele				**2.150**	

langfristig. Nach 20-25 Jahren, wenn das Grundstück lastenfrei ist, stehen umso höhere Erträge für die gemeinnützige Arbeit zur Verfügung.

Die Gestaltung einer solchen gemischten Schenkung erhält natürlich dann mehr Spielraum, wenn die notwendigen Darlehen zinsgünstig sind. Die Stiftung trias konnte dies bislang erreichen, weil befreundete Stiftungen und Institutionen Geld als Vermögensanlage zur Wertpapierverzinsung 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 nicht unbegrenzt Darlehen aufnehmen, um dieses Modell durchzuführen. Als gemeinnützige Stiftung freuen wir uns zwar über jeden Schenkungsanteil und jede Stärkung der Stiftungserträge, können aber die Verschuldung – und damit verbunden das Zinsänderungsrisiko – nicht unbegrenzt erhöhen. Trotzdem ist das Modell weiter sehr lebendig. Wir prüfen jeden Einzelfall. Wo der angemessene Erbbauzins liegt, muss im Gespräch herausgefunden werden.

Noch einmal zu den Inhalten: Wie die Pfeile in der Skizze versinnbildlichen (siehe Seite 9), 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.

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.

:: 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.)

Unter www.stiftungtrias.de/infomaterial.html sowie in unserer Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte" finden Sie eine ausführliche Erläuterung des Erbbaurechtes.

„Boden soll nicht als Ware behandelt werden. Wohn- und Lebensraum soll auch für weniger Begüterte und gesellschaftlich Benachteiligte sozial wie ökologisch verträglich und identitätsfördernd zur Verfügung stehen.“

aus unserer Satzung

:: Dafür und dahinter stehen ...

Die Akteure der Stiftung trias

Vorstand

Lisa Hugger
Jg. 1963; Dipl.Soz.Wissenschaftlerin, Selbständige Projektentwicklerin. Beratung, Projektsteuerung und Projektcontrolling mit dem Schwerpunkt Mehrgenerationen-Wohnprojekte in eigener Trägerschaft von Initiativen.

Wolfgang Kiehle
Jg. 1952; Dipl.- Sozialwissenschaftler u. Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft; Beratung und Konzeptentwicklung in Fragen kommunaler Wohnungspolitik, Entwicklung von Wohnprojekten. Einer der Initiatoren der Stiftung trias.

Bodo Frömgen-Siebenmorgen
Jg. 1957; lebt und arbeitet als freischaffender Architekt u. Energieberater seit 1987 im Wohnprojekt „Alte Windkunst“ in Herzogenrath. Schwerpunkte: Realisierung von Gruppenprojekten, z.Zt. meist als Mehrgenerationenwohnen und Wohnen im Alter.

Reiner Schendel
Jg. 1956, absolvierte nach einer Ausbildung zum Industriekaufmann bei der Siemens AG ein Wirtschaftsinformatikstudiuml. 1984 gründete er STATTBAU HAMBURG mit und ist Geschäftsführer; Bereiche Projektentwicklung, -beratung und wirtschaftliche Betreuung.

Geschäftsführung

Rolf Novy-Huy
Jg. 1957; Bankkaufmann. War bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum zwölf Jahre lang in der Finanzierung von Projekten tätig. Schwerpunkt Wohnprojekte. Einer der Initiatoren der Stiftung trias, jetzt Geschäftsführer der Stiftung trias.

Referentin Bildungsarbeit

Annick Thomsen
Jg. 1967; Diplom-Kauffrau (FH); zuständig für die Bildungsarbeit

Andrej Schindler
Jg. 1977, Historiker, Bankkaufmann; im Schwerpunkt tätig in der Projektberatung

Kuratorium

Dr. Josef Bura

Dr. Josef Bura, Jg. 1945; Sozialwissenschaftler; ist Vorsitzender des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung.

Dr. Winfried Haas

Jg. 1951; Soziologe, Projektberater gemeinschaftlicher Wohnprojekte, Vorsitzender Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V. Leipzig; Projektentwickler in der innova eG - Entwicklungsagentur für Selbsthilfegenossenschaften

Christoph Langscheid

Jg. 1964; Betriebsökonom HWV
Geschäftsführer der Stiftung Edith Maryon, Basel

Irene Mohr

Jg. 1961; Architektin, Berlin
Geschäftsführerin der Mohr + Winterer Gesellschaft von Architekten mbH

Heike Skok

Jg. 1956; Soziologin, tätig als Moderatorin von Stadtentwicklungsprozessen, Aufsichtsratsmitglied der WOGENO eG und der KunstWohnWerke eG, Geschäftsstellenleiterin wohnbund e.V.

Christoph Jaenicke

Jg. 1968
Architekt, Geschäftsführer Architekturbüro Jaenicke, Bochum

Dirk Niehaus

Jg. 1960, Projektsteuerung von Wohnprojekten, Büro für Bauphysik und Bauökologie

Waltraud Pohlen

Jg. 1956, Krankenschwester und Dipl. Pädagogin, Initiatorin Beginenhof Essen, Projektberaterin

Oskar Tschörner

Jg. 1943; Soziologe und Landschaftsplaner, Aktiver im StadtGut Blankenfelde

:: 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 Grundschuldsicherung 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, 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 die Geschäftsführung 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, umgesetzt.
Bestellungen sind über www.stiftung-trias.de/informationen/infomaterial möglich.

Rechtsformen für Wohnprojekte

Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte

Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte

Gründung – Steuer – Recht – Finanzen

Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften

Von der Baugemeinschaft zur Wohnungseigentümergemeinschaft
Die GbR als wegbereitende Rechtsform
Die GbR als Mieter, Energielieferant und anderes

Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte

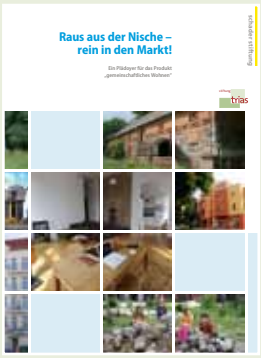
Gründung – Steuer – Recht – Finanzen

Nachbarschaften sind »Machbar« schaften

Ideen und Beispiele für nachbarschaftliche Netzwerke

Zukunftsfähige Wohnformen und Pflege

Wohnprojekt :: Wohn-Pflege-Gemeinschaft :: Demenz-Wohngruppe



Was uns bewegt. Was wir bewegen.

Die Stiftung trias – Eine Darstellung

Grundzüge eines modernen Bodenrechts

Theorie und Praxis für einen anderen Umgang mit Grund und Boden

Testament und Erbschaft

Persönliche Ideen – Mein Projekt
Visionen verwirklichen

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
www.stiftung-trias.de
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.)