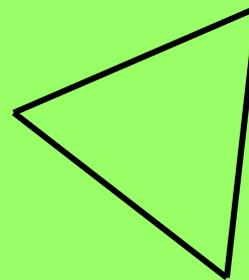


## Wer ist, was macht die Stiftung trias?

trias – griechisch, die „Dreiheit“  
Steht für die drei Ziele der Stiftung

Ökologie

Boden



Gemeinschaftliches Wohnen

## Die Stiftung in Zahlen

- Gegründet: 2. März. 2002 mit € 70.000 Gründungskapital
- Stiftungsvermögen aktuell: Euro 7,5 Mio.
- Anzahl der Stifter/innen: 61
- Bilanzsumme: ca. Euro 9,9 Mio.
- 28 Projekte-Erbbaurechtsprojekte, 8 Gebäude/Grundstücke
- Fördervolumen in 2014: ca. € 124.000  
(einschließlich ,[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de))

## Rechtsformen für Wohnprojekte

*Wie soll ich meinen Weg finden, wenn ich nicht weiß, wohin ich will?*

- **Inhaltliche Ziele festlegen**  
Mitbestimmung - Ökologie - Selbstverwaltung –  
Verantwortungsübernahme
- **Eigentumsfragen klären**  
Eigentum – Miete
- **Eigenkapitaleinsatz klären**  
Beteiligung – Darlehen - Schenkung

## Phasen und Berater

- **Ideenfindung** → Moderator
- **Flächen, Gestaltung** → Architekt
- **Rechtsform** → Anwalt, Steuerberater
- **Finanzierung** → Betriebswirt,  
Bankkaufmann,
- **Baudurchführung** → wirtschaftliche  
Baubetreuung/  
Kostenkontroller
- **Nach Einzug** → Architekt II ?  
Supervision

## Fähigkeiten intern und extern ...

**Pionier**

**Visionär**

**Bedenkenträger**

**Gruppen-SozialarbeiterIn**

**Kaufmann/-frau**

- *Fähigkeiten einkaufen?*
- *Bezahlen und Zeit sparen, oder weiter wursteln?*

## Der (gemeinnützige) Verein

- darf nur ideelle Ziele verfolgen
- die Gemeinnützigkeit muss „gelebt“ werden.
- haftet mit seinem Vermögen



Dorfleben e. V., Großwoltersdorf

- Eigenkapital: Schenkungen oder Privatdarlehen
- die Beteiligten sind Mieter

## Die Genossenschaft

- Sie fördert die Interessen Ihrer Mitglieder
- Der Genossenschaftliche Prüfungsverband erzeugt Solidität
- Beteiligte sind Mieter
- Eigenkapital sind die Genossenschaftsanteile evtl. Genussscheine



Daksbau eG in Dessau

## Die GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts)

- Die Beteiligten sind Miteigentümer / Gesellschafter
- volle persönliche Haftung
- Eigenkapital durch Gesellschaftereinlagen ggf. Darlehen
- Sicherung der Ziele durch eine Beteiligung



Delta GbR, Recklinghausen

## Das Wohnungseigentum

- persönliches Einzel-eigentum
- Eigenkapitaleinsatz für sich selbst
- Mitbestimmungsrechte, Einflussmöglichkeiten der Projektmitglieder sind schwierig zu verankern.



Alte Schule Distelstück, Hagen

## Die GmbH Modell Mietshäuser-Syndikat

- Beteiligte sind Mieter
- Sicherung der Projektziele durch eine Beteiligung
- Eigenkapital durch nachrangig haftende Darlehen/Beteiligung

## Das Erbbaurecht **Eigennutz : Gemeinnutz**

- **Sicherung der Projektziele**



Der Erbbaurechtsvertrag sichert über Satzung und Vertrag hinaus, was vom Projekt inhaltlich gewollt ist  
Beispiel 1/3 Kunst 1/3 Gemeinnützige, 1/3 Gewerbe

**Eingebrachtes Geld und Arbeit vor Privatisierung schützen**

**Stiftung trias als Solifonds und Unterstützungseinrichtung**

## Die Kommanditgesellschaft (KG)

- mit Vollhafter und Teilhafter
- eine Alternative zur aufwändigen GbR?
- eher für große Projekte geeignet.
- Umwandlung in Wohneigentum möglich, wie auch Kombination mit Mietlösungen

## Das Mietprojekt unter dem Dach eines Investors

- Die Gruppe schließt sich zum Generalmieter (Verein) zusammen. Der Investor ist Eigentümer/Bauherr
- weniger Verantwortung ←  
→ weniger Freiheit
- sehr interessante Projektform für das Quartier und die Wohnungsbaugesellschaft
- Sonderform: „Wohnungsgemeinschaften“ wie bei AWIG e.V., Dresden



Beginenhof Dortmund

## Kreditbedarf wofür?

- Mieterprojekte  
→ Investitionsbeitrag für Sonderwünsche
- Baugruppen  
→ Finanzierung der Bau-GbR → Private BauFin der Wohnung
- Wohnprojekt in eigenständiger Trägerschaft  
→ Gesamtfinanzierung

<b>Kosten- und Finanzierungsplan</b>			
Träger:	Gemeinsam Wohnen eG		
Objekt:	Himmelspforte 12, Höllenstadt		
<b>Gesamtkosten:</b>			
<b>Grundstück</b>			€
<b>Erwerbsnebenkosten</b>			€
			3,5 % GrESt, 1,5 % Notar/Gericht
<b>Kostengruppe 200 Herrichten / Erschließen</b>			€
<b>Kostengruppe 300 Bauwerk - Technische Anlagen</b>			€
<b>Kostengruppe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>			€
<b>Kostengruppe 500 Außenanlagen</b>			€
<b>Kostengruppe 700 Baunebenkosten</b>			€
<b>Zinsen während der Bauzeit</b>			€
			Fremdfinanzierung x Zins x 0,5
<b>Rechts- und Beratungskosten</b>			€
<b>Projektsteuerung</b>			€
			2%
<b>Bau-Kostencontrolling</b>			€
			1%
<b>Unvorhergesehenes</b>			€
			10 % beim Altbau ?!
<b>Ausstattung</b>			€
<b>Summe:</b>			€
			€
<b>Ergänzende Angaben:</b>			
<b>Größe des Grundstückes:</b>			
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>			
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>			
<b>m<sup>3</sup> umbauter Raum</b>			
<b>aufgestellt am:</b>			
<b>aufgestellt von:</b>			

Weimar, 19.3.2016

**Kosten → Finanzierung →  
Wirtschaftlichkeit**

<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1.050.000,00</b>					
<b>Finanzierungsplan:</b>	€	Zins p.a.	Tilgung	Zins fest	Kapitaldienst p.a.	
Eigenkapital (sofort verfügbar)	150.000,00					
Eigenkapital (Vorfinanzierung)	50.000,00	5,00		1 Jahr	2.500,00	
Schenkungen/Spenden						
Private Darlehen	100.000,00	2,00	2,00	5 Jahre	4.000,00	
KfW CO <sup>2</sup> Gebäudesanierung	400.000,00	2,55	2,35	10 Jahre	19.600,00	
GLS Bürgschaftsdarlehen	50.000,00	3,50	3,50	10 Jahre	3.500,00	
Grundschulddarlehen	300.000,00	5,50	1,50	10 Jahre	21.000,00	
KfW-....					0,00	
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>1.050.000,00</b>				<b>50.600,00</b>	

## Wirtschaftlichkeit ist nicht nur die Miethöhe !!

	€	m <sup>2</sup> /WE	Konkret	
<b>Miete gesamt</b>	<b>62.000,00</b>			
<b>Erbbauzins</b>				
<b>Unterhalt</b>	<b>-6.300,00</b>	<b>700,00</b>	<b>0,75</b>	<b>€0,50 bis 1,0 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat</b>
<b>Verwaltung</b>	<b>-2.500,00</b>	<b>10,00</b>	<b>250,00</b>	<b>€210,--bis €260 pro Wohneinheit im Jahr</b>
<b>Mietausfall</b>	<b>-1.240,00</b>		<b>2,00</b>	<b>mind. 2 % der Mietsumme</b>
<b>Kapitaldienst gem. Fin.plan</b>	<b>-50.800,00</b>			
<b>Überschuß/Reserve</b>	<b>1.160,00</b>			

**Die Bewirtschaftungskosten (Kosten des Hauseigentümers, nicht umlagefähige Kosten) betragen ca. 20-25 % der Miete !!**

## Wie sieht die Bank ein Gemeinschaftsprojekt ?

- Die Rechtsperson wurde gerade gegründet.
- Die Rechtskonstruktion ist ungewohnt, macht Arbeit
- Der Träger hat keine Erfahrung, keine Bilanzen, kein sonstiges Vermögen.
- viele KfW-Darlehen, an denen die Bank nichts verdient
- Baukostenrisiko beim Altbau
- Soziales Risiko: hält die Gruppe zusammen?

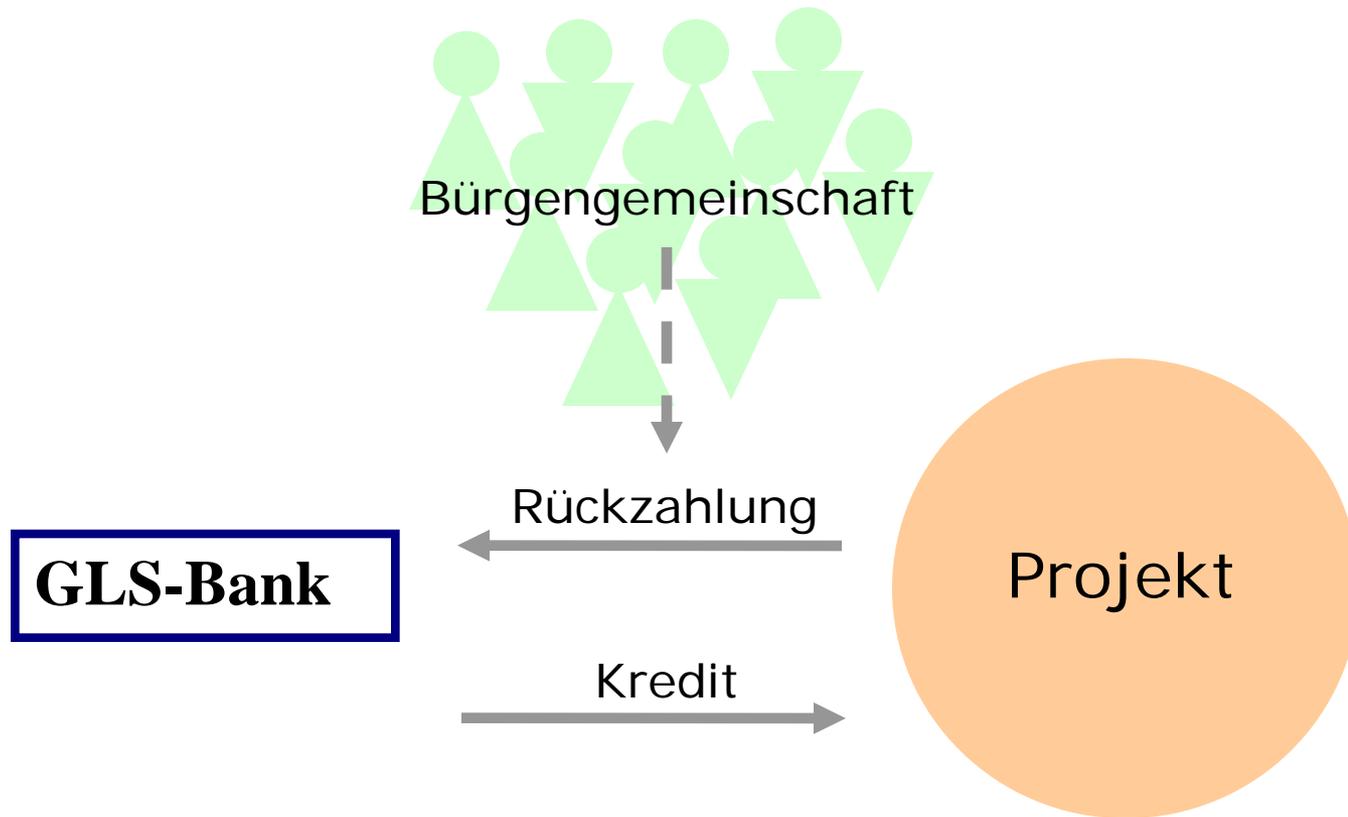
## Was sind die Vorteile einer Gruppe?

- Zitat Wilhelm Ernst Raiffeisen:  
„Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen Viele.“
- Mobilisierung von Eigenkapital und privaten Darlehen
- Übernahme von Bürgschaften
- Ein „Umfeld“ engagiert sich, bei der Finanzierung und bei Krisen
- Die gesamte Gruppe sucht Mitstreiter, nicht nur der einzelne Investor

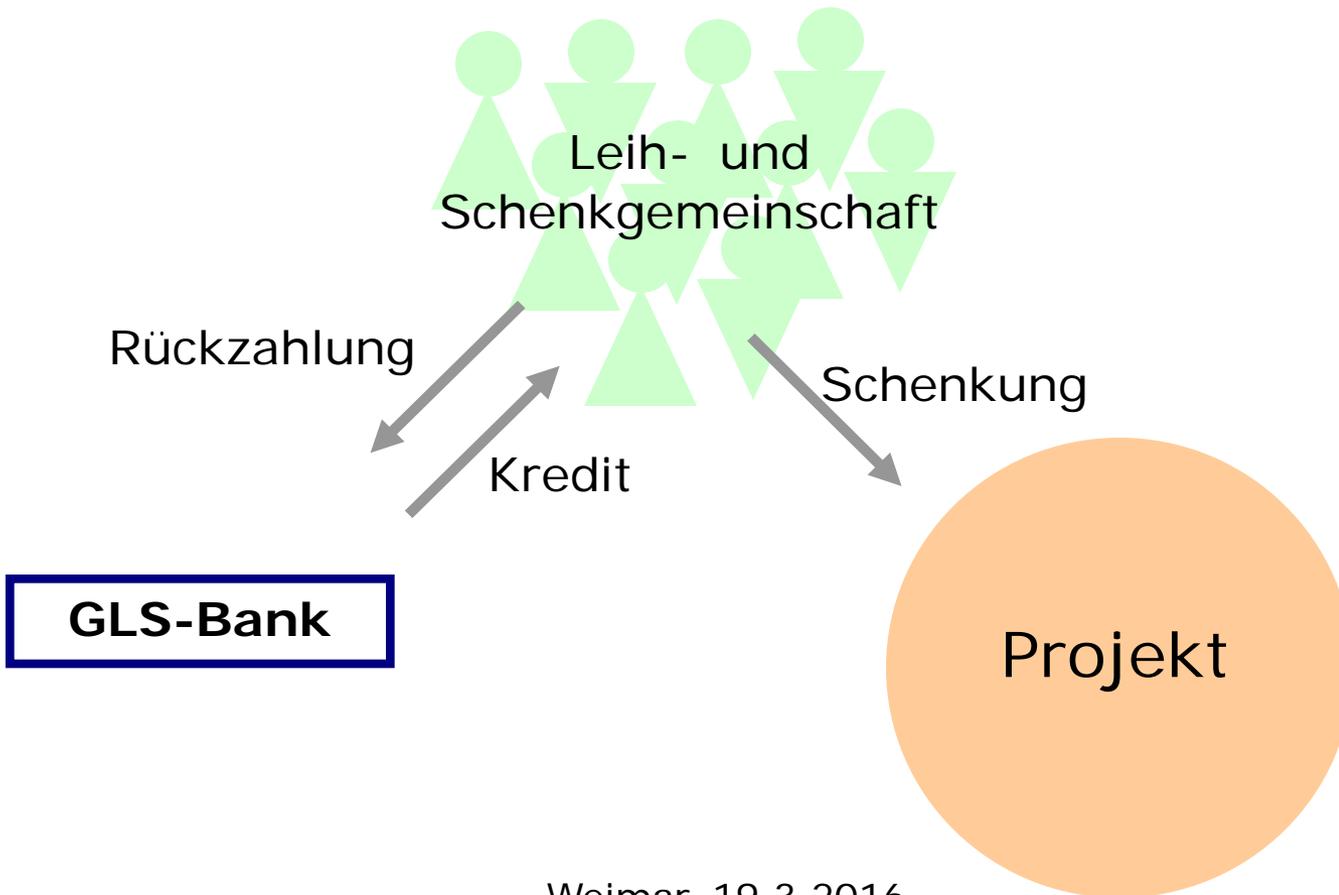
## Finanzierungsmittel:

- Eigenkapital
- Eigenleistung
- Privatdarlehen
- Beteiligungen
- Sondermittel, insbes. der Kreditanstalt für Wiederaufbau
- „normale“ Bankmittel (Hypothekendarlehen)
- Spezialfinanzierungsinstrumente wie
  - GLS-Bürgschaftsdarlehen
  - Leih- und Schenkungsgemeinschaft

## GLS-Bürgengemeinschaft



## GLS-Leihgemeinschaft



## Der öffentliche Wohnungsbau

- **Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist Ländersache!**
  - Einkommensgrenzen beachten
  - Begrenzung der Wohnflächen beachten
  - Hoher Bürokratischer Aufwand, aber attraktive Konditionen
- Die Bindung an B-Schein-Berechtigte beträgt 30 Jahre.
- Ergänzung mit Länder-Förderprogrammen (Jugend, Soziales, Familien..?)

## Spende und Schenkung als Finanzierungsmittel

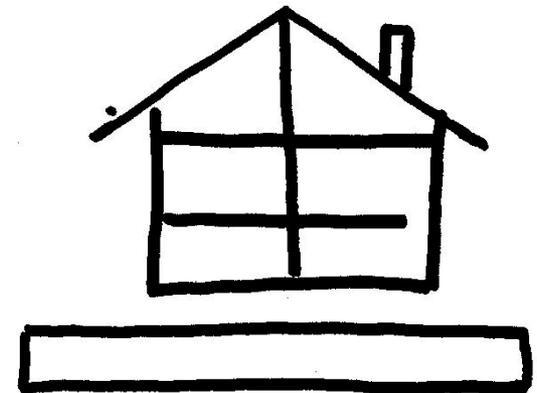
- a) bei gemeinnützigen Projekten (Verein, gGmbH)
- b) im Modell der Stiftung **trias**

- **Beteiligungen**  
**Darlehen**  
**Sondermittel**

Haus im  
Eigentum des  
Projektbesitzers

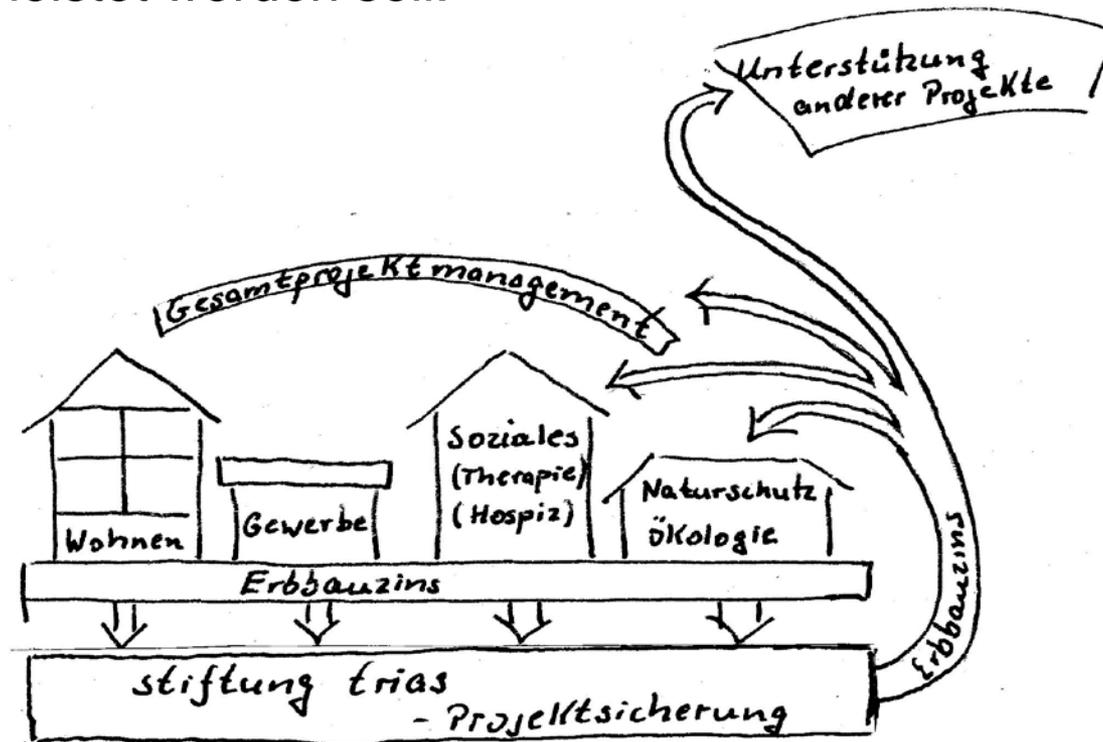
- **Schenkungen**  
**Spenden**  
**Erbschaften**

Grundstück im  
Eigentum der  
Stiftung **trias**



## Das Erbbaurecht ...

Durch das Erbbaurecht ist dauerhaft die Erzielung von Einkünften für die Stiftung angelegt, aus der die geschilderte Arbeit langfristig und nachhaltig geleistet werden soll.



## Fast alles ist möglich....

- mit klaren Vorstellungen
- mit guten Beratern
- mit enormer Willenskraft

## **Stiftung trias**

gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther Str. 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Tel. 02324-90 22 213

Fax 02324-59 67 05

[info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)

[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)