

## Wer ist, was macht die Stiftung trias?

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

**Ökologie**

**Boden**

**Wohnen**

## **Wohnen – unser Thema gemeinnützige Ziele um daran zu arbeiten:**

- Jugend- und Altenhilfe (-wohnen)
- Natur- und Umweltschutz
- Förderung der internationalen Gesinnung
- Bildung
- Unterstützung am Wohnungsmarkt Benachteiligter

## Die Finanzierung von Gemeinschaftswohnprojekten

Ein Gemeinschaftswohnprojekt ist....

Vor welcher Situation stehen die Gründer eines solchen Projektes  
(Phasen und Berater)?

Wie werden sie von der Bank gesehen?

Was sind die Vorteile einer Gruppe?

Besondere Finanzierungsinstrumente

Warum können Wohnprojekte, was ein Investor nicht kann?

Können private Hausbesitzer aus der Finanzierung von  
Gemeinschaftsprojekten etwas lernen?

## Ein Gemeinschaftswohnprojekt ist....

...ein gemeinschaftsorientierter Zusammenschluss.

- Jede/r hat sein/e separate Wohnungen
- Meist gibt es einen Gemeinschaftsraum, manchmal ein Gästeappartement und/oder eine gemeinsame Waschküche, Werkstatt, oder ähnliches.
- Gegenseitige Hilfe, eigenverantwortliche Organisation der Gemeinschaft, barrierefreies Bauen und ökologische Zielsetzungen sind häufig genannte Schwerpunkte

## Phasen und Berater

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

## 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?

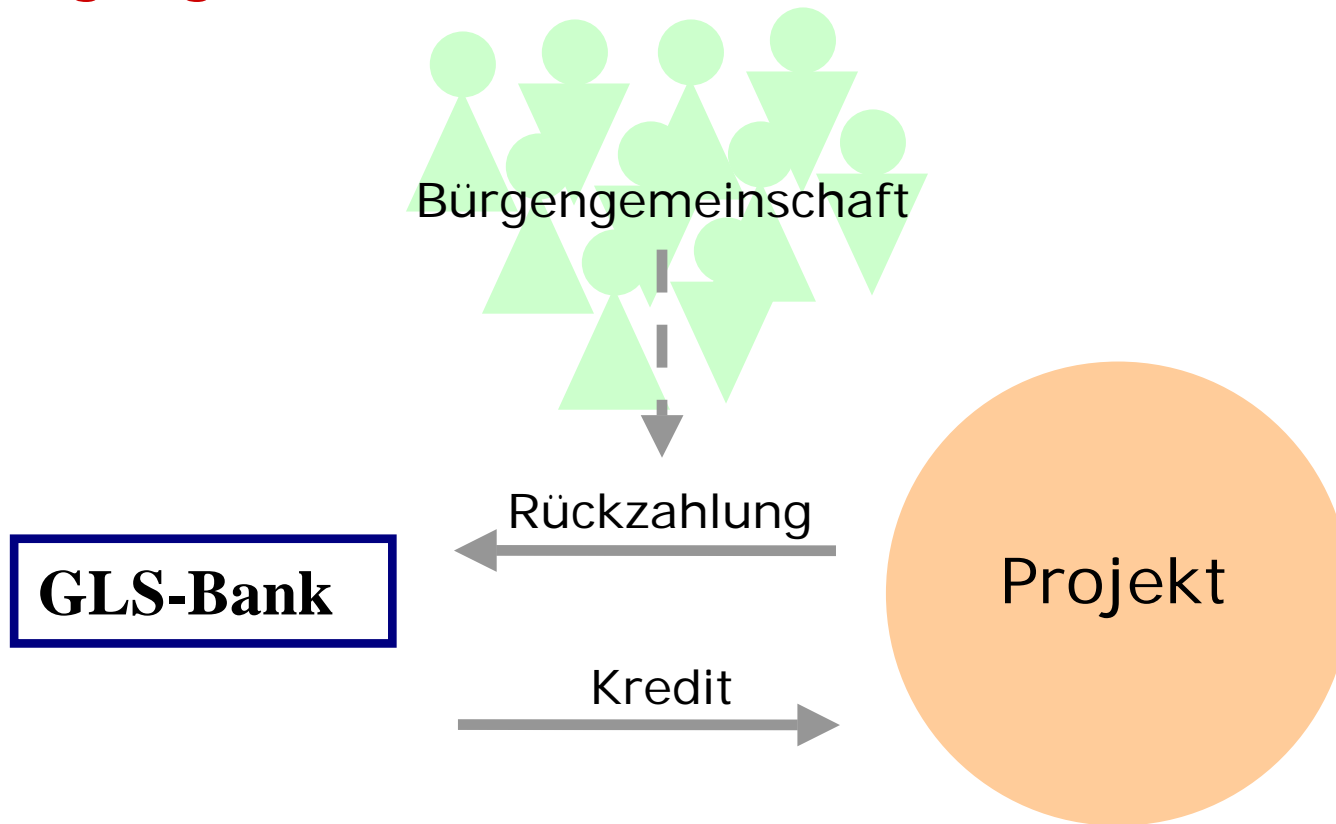
## Was sind die Vorteile einer Gruppe?

- Zitat Wilhelm Ernst Raiffeisen:

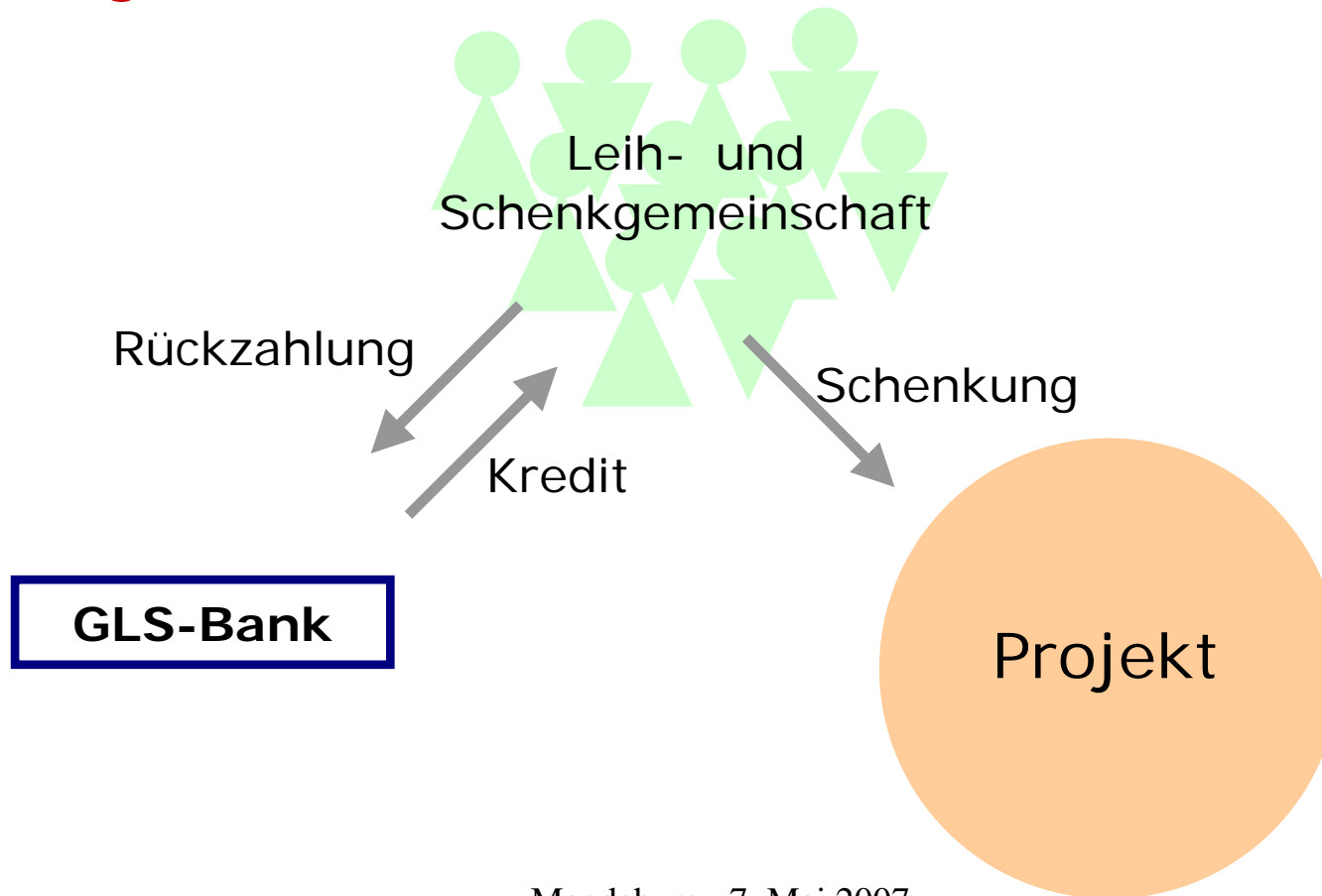
„Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen Viele.“

- 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

## GLS-Bürgengemeinschaft



## GLS-Leihgemeinschaft



## Spende und Schenkung als Finanzierungsmittel

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

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

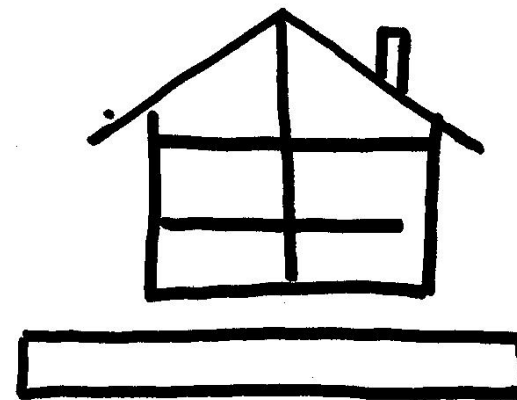


Haus im  
Eigentum des  
Projektbesitzers

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



Grundstück im  
Eigentum der  
*stiftung trias*



## **Aber, das geht doch alles nicht für private Hausbesitzer.....?!?**

oder doch?

- Buchhaltungsservice für Genossenschaften in Hamburg
- Bürgerschaftspool in Halle
- Bildung eines Sicherheiten-Pools in Magdeburg?
- Selbsthilfekreis Hausbesitzer?

## **Alte Parameter stimmen nicht mehr**

- **..können wir aus den Best-Practice-Beispielen des  
Dritten Sektors lernen?**