

Alte Häuser in gute Hände abzugeben

VON ROLF NOVY-HUY UND FRAUKE STREUBEL, IgB



Stiftung trias und IgB arbeiten zusammen

Was passiert mit unseren liebevoll restaurierten alten Häusern, wenn wir nicht mehr da sind? Manchmal sind keine Erben da oder die Kinder wissen mit einem alten Haus nichts anzufangen. In solchen Fällen kann es für IgB-ler attraktiv sein, die Stiftung trias in ihrem Testament zu berücksichtigen oder ihr Haus durch eine Schenkung in das Stiftungsvermögen einzubringen.

Anfang 2017 sind IgB und Stiftung trias einen wichtigen Schritt in Richtung einer langfristigen Zusammenarbeit gegangen. Ein Vertrag regelt nun die Schaffung eines „Sondervermögens IgB im Rahmen der Stiftung trias“.

Wer ist die Stiftung trias? Was macht sie? Was hat das mit der IgB zu tun? Was ist ein Sondervermögen IgB? Was kann man damit leisten und was nicht? Diesen Fragen möchten wir im Folgenden nachgehen.

1 Beyenburger Bahnhof, Wuppertal

Wer ist die Stiftung trias?

trias steht für die drei Themenschwerpunkte der Stiftung:

- einen anderen Umgang mit Grund und Boden
- gemeinschaftliches Wohnen
- Ökologie

Ein anderer Umgang mit Grund und Boden

Die Stiftung trias will einen Teil des Bodens den Marktmechanismen von Angebot und Nachfrage entziehen, um die damit verbundenen – oft sprunghaften – Preissteigerungen zu verhindern;

Aus der Arbeit der Stiftung trias

Das Alte Pastorat in Hattstedt

Das reetgedeckte, denkmalgeschützte alte Pastorat dient fünf Frauen und einem Mann als Wohn- und Lebensort. Erbbaurechtsnehmer ist ein Verein.

2 Wohngemeinschaft Altes Pastorat Hattstedt



denn diese verhindern oft eine gesellschaftlich förderliche Nutzung und schließen viele Menschen von der Nutzung des Bodens aus. Deshalb sieht die Satzung der Stiftung trias vor, dass einmal in das Vermögen der Stiftung trias eingebrachte Grundstücke von ihr nicht mehr verkauft werden können.

Gemeinschaftliches Wohnen

Unsere Gesellschaft ändert sich: Familienzusammenhänge lösen sich auf, Menschen vereinsamen, die Gesellschaft altert, die Bevölkerung nimmt ab. Die Stiftung trias fördert Wohnprojekte, die neue Modelle des Wohnens und Zusammenlebens sowie der gegenseitigen Unterstützung entwickeln und umsetzen. Dazu gehören Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen im Alter oder mit Kindern, Wohnen und Arbeiten und Wohnen und Kunst.

Ökologie

Die Stiftung trias setzt sich für einen bewussten, nachhaltigen Umgang mit knappen Ressourcen wie Boden, Energie und Rohstoffen ein. Insbesondere wendet sie sich gegen den ungehemmten Flächenverbrauch durch Neubauvorhaben. So fördert sie grundsätzlich keine Bauvorhaben auf bislang landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen. Ökologisches Bauen, anspruchsvolle Energiekonzepte und ressourcenschonendes Alltagsverhalten sind weitere zentrale Aspekte der Arbeit der Stiftung trias.

2002 wurde die Stiftung trias gegründet, um Menschen und Projekte zu fördern, die sich den oben genannten Themenbereichen verbunden fühlen. Ihr Ziel ist es, Teile des Bodens langfristig den Marktmechanismen von Angebot und Nachfrage und damit auch der Spekulation zu entziehen und sie einer gemeinschaftlichen und ökologischen Nutzung zuzuführen. Dabei versteht sie sich als Bürgerstiftung, denn es gibt nicht einen, sondern viele Stifter. Aktuell beläuft sich das Stiftungsvermögen auf ca. 7,8 Mio. €. Es umfasst mehr als 30 Grundstücke von Wohnprojekten, einen ehemaligen Bahnhof und einige Grundstücke aus Schenkungen.

Was hat das mit der IgB zu tun?

IgB und Stiftung trias teilen wesentliche Grundwerte:

Ökologie

Die IgB setzt sich für den Erhalt unseres gebauten kulturellen Erbes ein. Historische Bauten zu erhalten statt immer neue Flächen durch Neubaugebiete zu verbrauchen schont knappe Ressourcen. Zu sanieren und umzunutzen statt abzureißen und neu zu bauen ist praktischer Umweltschutz. Für die meisten IgB-ler sind das Verwenden umweltverträglicher Baustoffe und Nachhaltigkeits-Überlegungen eine Selbstverständlichkeit.

Gemeinschaftliches Wohnen

Im ursprünglichen Kernland der IgB, dem Verbreitungsgebiet des niederdeutschen Hallenhauses, wird es besonders deutlich: Die große Deele zum Dreschen des Kornes braucht man nicht mehr, das „Hausen“ von Mensch und Tier unter einem Dach will man nicht mehr. Was tun mit den zum Teil riesigen Gebäuden? Neue Nutzungskonzepte sind gefragt. Zugleich leben viele IgB-ler der ersten Stunde heute in Häusern, die im Alter zu groß für sie sind, zu aufwändig im Unterhalt. Innovative Modelle des Wohnens und Zusammenlebens bieten Antworten auf Fragen, die viele IgB-ler umtreiben.

Einen anderen Umgang mit Grund und Boden
Wir lieben alte Häuser! Wir sanieren und erhalten sie. Was wird aus ihnen, wenn wir nicht mehr sind? Verkauft an den Meistbietenden, der „praktische“ Kunststofffenster einsetzt und einen „gemütlichen“ Wintergarten anbaut? Dann vielleicht doch lieber ein niedrigerer Kaufpreis und dafür die Gewissheit, dass auch die nächste Generation das ursprüngliche Gesicht des Hauses erhalten wird. So erkennen viele IgB-ler, dass im Umgang mit alten Häusern das Erzielen eines hohen Kaufpreises nicht alleinige Maxime des individuellen Handelns sein sollte. Die Stiftung trias kann ihnen Instrumente anbieten, um den langfristigen Erhalt eines alten Hauses zu sichern.

Sie verfügt über 15 Jahre Erfahrungen mit engagierten Bürgern, die sich in Wohnprojekten zusammenschließen, sich gemeinsam auf den Weg machen, oftmals große Vorhaben umsetzen. Manche der Immobilien sind denkmalgeschützt. Wie man solche Projekte angeht, Rechtsformen, Finanzierung, langfristige Sicherung der Projekt-

Aus der Arbeit der Stiftung trias

ExRotaprint gGmbH

Denkmalschutz hört nicht am Fachwerkbalken auf. Die Architektur der Moderne begeistert manche mehr, manche weniger, aber auch sie ist Zeugnis des Denkens einer bestimmten Epoche.

Künstler, gemeinnützige Vereine und Gewerbetreibende haben die ehemalige Fabrik eines Druckmaschinen-Herstellers in einen lebendigen Ort verwandelt. So konnte ein Denkmal der Moderne, das einst ein Unternehmer mit hohen ästhetischen Ansprüchen bauen ließ, erhalten werden.

3 Gebäude auf dem ExRotaprint-Gelände

4 Die ExRotaprint-Mieter



Aus der Arbeit der Stiftung trias

Landgut in Prädikow

Soeben erworben wurde das Landgut in Prädikow, Bandenburg, östlich von Berlin. Die Stiftung trias ist Grundeigentümerin, die Mietergenossenschaft SelbstBau eG die Erbbaurechtsnehmerin. Hier sollen demnächst Wohnen, Kunst, eine Gärtnerei und Handwerk die alten Mauern zu neuem Leben erwecken.



5 Landgut Prädikow, Wirtschaftsgebäude

ziele, Gemeinnützigkeitsrecht, der Umgang mit Spenden, Stiftungsabsichten, Testamenten – die Stiftung trias bringt umfangreiches Know-how in die Zusammenarbeit mit der IGB ein.

Was macht die Stiftung trias?

Das zentrale Instrument der Stiftung trias ist das Erbbaurecht: Bei Wohnprojekten tritt sie als Bodeneigentümerin auf. Über Erbbaurechtsverträge überlässt sie das Grundstück für 99 Jahre dem Wohnprojekt. Durch die Zweckbindung des Erbbaurechtsvertrages wird sichergestellt, dass die Immobilie tatsächlich dem ideellen Zweck, für den sich die Gründer des Projektes oft stark engagiert haben, erhalten bleibt. Die ursprünglichen Projektziele haben auch bei wechselnden Akteuren, insbesondere im Rahmen von Generationenwechseln, Bestand.

So arbeitet die Stiftung trias im Gegensatz zu den meisten anderen Stiftungen, die vor allem über ihre Vermögenserträge agieren, zusätzlich auch mit den Möglichkeiten ihrer Vermögensanlage, eben dem Halten von Grundstücken.

Zwischen der Stiftung trias und den Wohnprojekten besteht also eine Art Arbeitsteilung: Die Stiftung trias hält das Grundstück und ist übergeordnet tätig. Die Wohnprojektgruppe, oft ein Verein oder eine Genossenschaft, verwaltet das Gebäude, hält es instand, gestaltet die Nutzung und zahlt Erbpachtzins an die Stiftung trias.

Apropos Wohnprojekte: Die Stiftung trias beschränkt sich nicht auf Wohnprojekte im Speziellen und noch nicht einmal auf Wohnen im Allgemeinen. Kunst- und Kulturarbeit, Nachbarschaftstreffpunkt und Naturschutzstation – vieles ist denkbar.



6 *Beyenburger Bahnhof (Wuppertal), Nebengebäude*

Was ist ein Sondervermögen IgB im Rahmen der Stiftung trias?

Stiftung trias und IgB planen auf der Grundlage der getroffenen Vereinbarung den Aufbau eines Sondervermögens IgB. Ziel ist es dabei, dass die Erträge aus diesem Vermögen nicht in den großen Topf der Stiftung trias geworfen werden, sondern die IgB – im Sinne der eigenen Satzungsziele – beeinflussen kann, was damit passieren soll.

Praktisch bedeutet das, dass innerhalb des Stiftungsvermögens ein buchhalterisch getrenntes Sondervermögen geführt wird. Die Erträge aus der Anlage der hierin enthaltenen Vermögenswerte – beispielsweise eingenommene Erbbauzinsen – können nach Abzug eines geringen Anteils für allgemeine Stiftungszwecke der Stiftung trias nach den Vorstellungen der IgB verwendet werden.

Parallel mit der Schaffung des Sondervermögens IgB wird die Stiftung trias ihre Satzung ändern und die Förderung des Denkmalschutzes in ihren Stiftungszweck aufnehmen.

Was wollen IgB und Stiftung trias durch die Zusammenarbeit erreichen?

Baudenkmäler über den Tod hinaus sichern

Eigentümer können Gebäude (und ggf. weitere Vermögenswerte) durch Testament oder Stiftung in das Sondervermögen einbringen und mit Auflagen verbinden. Notwendig ist jedenfalls vorab eine enge Abstimmung mit der Stiftung bzw. der Abschluss einer gesonderten Vereinbarung. Also: Erst gestalten, dann stiften.

Die Arbeit der IgB stärken

Mit im Zeitablauf steigenden Erträgen aus dem Sondervermögen erweitern wir mittelfristig den finanziellen Handlungsspielraum der IgB.

Know-how weitergeben

Durch ihre jahrelange Arbeit im Bereich selbstorganisierter Wohnprojekte verfügt die Stiftung trias über umfangreiche Erfahrung, wie Engagement, Geld und Arbeit, welche in Gebäudeprojekte geflossen sind, gesichert werden können. Dabei arbeitet sie bevorzugt, aber nicht allein, mit Erbbaurechten.

Vernetzung

Über die Jahre haben IgB und Stiftung trias in ihren jeweiligen Bereichen einerseits eine Vielzahl von Kontakten zu unterschiedlichsten Akteuren erworben, andererseits vielseitige Lösungsansätze für Themen rund um den Erhalt und die Nutzung alter Häuser kennen gelernt. Im Bedarfsfall können beide Seiten wechselseitig darauf zugreifen.

Was kann die Stiftung trias nicht leisten?

Die Stiftung kann es nicht leisten, Häuser zu übernehmen und selbst zu bewirtschaften sowie zu unterhalten. Eine solche Tätigkeit ist auf bundesweiter Ebene schlicht unmöglich – nicht zuletzt aufgrund der Personalkosten, aber auch der Entfernungen und des damit verbundenen Reiseaufwandes. Die Herausforderung wird also immer darin bestehen, für ein überlassenes Gebäude neue, sensible Nutzer zu finden. Ein Dreiecksverhältnis (eine „trias“) zwischen den Stiftern, den zukünftigen Nutzern und der Stiftung trias muss so austariert werden, dass alle Beteiligten zum Schluss sagen können: „Ja, das fühlt sich gut an.“ Deshalb müssen solchen Schenkungen und Erbschaften in der Regel intensive Gespräche vorausgehen. So etwas macht man nicht mal so eben. Eine solche Entscheidung muss vielmehr reifen und oft mehrfach besprochen werden, bis sie sich tatsächlich gut anfühlt. Ein/e Notar/in und ein/e Steuerfachmann/-frau werden praktisch immer hinzugezogen.

In einem Artikel lassen sich nicht alle Aspekte abbilden. Wenn Sie aufgrund des Gelesenen den Eindruck gewinnen, dass Sie dieses Thema interessiert und Sie eine konkrete Idee dazu haben, sollten Sie sich nicht scheuen, Kontakt aufzunehmen. Es gibt oft viel mehr Gestaltungsmöglichkeiten als gedacht. Verrentung, Teilschenkung, Schenkung mit Widerruf ...

Wichtig ist es, in einem ersten Schritt die Absichten des Gebenden herauszuarbeiten. Was dann rechtlich und steuerlich möglich ist, zeigt sich später.

Eine Stiftungsbroschüre und eine Erbschaftsbroschüre sendet die Stiftung trias auf Anfrage gerne zu.

Ihre Ansprechpartner sind:

Rolf Novy-Huy

Jahrgang 1957, Bankkaufmann.
War bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum 12 Jahre lang in der Finanzierung von Projekten tätig. Schwerpunkt Wohnprojekte. Einer der Initiatoren der Stiftung trias, jetzt Geschäftsführer der Stiftung.

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen
Martin-Luther-Str. 1
45525 Hattingen
Tel.: 02324-90 41 560
rolf.novy-huy@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de



Dr. Frauke Streubel

Jahrgang 1967, Diplom-Ökonomin.
War nach 5 Jahren an der Hochschule 7 Jahre als Unternehmensberaterin tätig. Betreibt seit 12 Jahren eine Eventagentur.
Landesbeauftragte der IgB in Berlin und Brandenburg.
Brahestraße 30A
10589 Berlin
Tel.: 030/44 03 32 89-1
Fax: 030/44033289-9
Frauke.Streubel@igbauernhaus.de
www.igbauernhaus.de/stiftung-trias



Ferien mit der IgB

Seit 2008 gibt es die
IgB-Ferienhausbörse

auf der Homepage. Besuchen Sie die Angebote, machen Sie Urlaub bei Menschen, die ein Faible für alte Bausubstanz und Baukultur haben. Treten Sie direkt in Kontakt mit den Anbietern – ohne nichtssagende Hochglanzkataloge anonymen Reiseveranstalter!

Und wenn Sie selbst ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung haben, das/die Sie für „IgB-like“ halten und diese(s) noch in einer landschaftlich reizvollen Gegend, bieten doch Sie Ihr Objekt auch auf der IgB-Internetseite an! Für IgB-Mitglieder ist der Eintrag bei uns kostenfrei.

Unsere Ferienhausbörse finden Sie auf der IgB-Homepage (www.igbauernhaus.de) unter
igbauernhaus.de/ferienunterkuenfte

Werden Sie aktiv!
Ihre Internet-Redaktion