



# Tätigkeitsbericht 2020

stiftung

trias

## Inhalt

Grußwort .....	3
Bildung :: Ökologie und Wohnen .....	4
Bildungsarbeit :: Umwelt- und Naturschutz .....	6
Kommunikation und Bildung .....	8
Zuwendungen .....	10
Netzwerke :: Bildung, Wirkung, Reichweite .....	14
Ausgaben   Zuwendungen .....	16
trias intern .....	18
Arbeit für die nächste Generation .....	18
Unser Stiftungsvermögen .....	20
Sondervermögen StadtLand Thüringen .....	26
Bilanz .....	28
Gewinn- und Verlustrechnung .....	30

## Impressum

Herausgeberin:

Stiftung trias, Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen

Tel. +49 2324 902213, Fax +49 2324 596705

info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de

Bankverbindung der Stiftung trias:

BIC GENODEM3GLS

IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00

GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

Datum der Herausgabe: Juni 2021

Gestaltung:

Agentur an der Ruhr, Witten; www.aadr.de

Fotos: [Seite; Foto]

1 Andrea Hildwein

3 Stiftung trias

4 © david baltzer zenit

6 Bauraum MV

7 Jörn Luft

8|9 Aus Filmen der Stiftung trias

10 Judith Kurtzke / DENKMAL SOZIAL gGmbH

11 Spreeacker e. V.

12 Raymund Wochnik

13 Gabriele Bayer/ Naturschutz Lawine e. V.

15 Hof Stütensen – Baukhof

18 Sebastian Henkel (privat)

19 REHvolution/photocase

20 li: Philipp Morlock, re: Jörn Luft

21 Ute Liemert

22 Christian Darr

23 Hinterm Regenbogen e. V.

24 Rolf Novy-Huy

26 © IBA Thüringen, Fotos: Thomas Müller

27 Haus Döschnitz e. V.

Druck: Blömeke, Herne

Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser  
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen



# Grußwort

## Stetigkeit und Wandel

Inzwischen 19 Jahre steht unsere Stiftung für ihre drei Themen: Boden, Ökologie und Wohnen. Unsere Projekte verlassen sich zu Recht darauf, dass wir ihre Ziele sichern, dass wir einmal erworbene Grundstücke nicht mehr „in den Markt geben“ und uns weiterhin mit Grundsätzlichkeit gegen die Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen stemmen. Stiftungsintern ist Flexibilität gefragt. Die Projektanfragen nehmen zu, die Themen wollen wir mit noch höherem Anspruch vertreten, und unsere Mitwirkung ist an vielen Stellen gefragt.

Zusätzlich steht ein Generationenwechsel an. Mit der Ernennung von Jörn Luft und David Matthée zu Vorständen der Stiftung wollen wir unsere Grundsätze weiter sichern und uns gleichzeitig auf den stetigen Wandel vorbereiten. So konzentriert sich David Matthée auf Projekte, Schenkungs- und Erbschaftsfragen, während Jörn Luft mit



v.l.: Jörn Luft, David Matthée und Rolf Novy-Huy  
Vorstand der Stiftung trias

einer Kraft, die uns bislang nicht möglich war, für unsere Stiftungsthemen aktiv werden kann. Rolf Novy-Huy bleibt als Vorstand insbesondere für die Finanzen zuständig und unterstützt mit seiner langjährigen Erfahrung.

Wir freuen uns, Ihnen als neues Vorstandsteam zusammen mit unseren Kolleg\*innen für alle Fragen zur Verfügung zu stehen!

# Bildung :: Ökologie und Wohnen

**Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen: Eine Ausstellung zum Probieren und Begreifen**

Bauen ist klimaschädlich. Baustoffe tragen einen erheblichen Teil dazu bei.  
Baustoffe aus regenerativen Rohstoffen schneiden ökologisch, baubiologisch und physikalisch im Vergleich zu herkömmlichen Baustoffen besser ab. Sie sind nicht nur im Betrieb, sondern auch auf den Lebenszyklus eines Gebäudes gesehen die bessere Wahl. Die Ausstellung zeigt bauphysikalische Vorteile von regenerativen im Vergleich zu herkömmlichen Baustoffen und ordnet das Thema in den ökologischen und gesellschaftlichen Gesamtzusammenhang des Bauens und Wohnens ein.

**FAKTOR WOHNEN**  
Nachhaltigkeit  
Klimaschutz  
Gemeinwohl

Konzeptpartner:  
stiftung **trias** bauraum MV

Das Plakat zeigt eine Collage von modernen Wohnprojekten mit Balkonen und grünen Flächen. Ein roter Pfeil weist auf den Textblock oben links. Ein grüner Hand-Symbol zeigt auf den Textblock unten rechts.

## FAKTOR WOHNEN

### Ökologisch um:bauen :: Nachhaltig planen :: Verantwortlich wohnen

Der Einfluss des Bauens und Wohnens auf den Klimawandel ist unbestritten, die Konzepte und Ideen zur Reduktion von Treibhausgasen in diesem Lebensbereich kommen allerdings nur zögerlich in der Praxis an. Aus diesem Grund haben wir uns die Klimaschutzpotenziale hier einmal genauer angeschaut und mit ressourcenschonenden Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen einen ersten inhaltlichen Schwerpunkt gesetzt. Weitere sollen folgen, denn es ist uns wichtig, das Thema ganzheitlich und über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg zu betrachten – inklusive der darin lebenden Menschen. Daher wollen wir über das Bauen hinausschauen und auch planerische und soziale Ansätze für den Klimaschutz einbeziehen.

Die Potenziale des gemeinschaftlichen Wohnens für Nachhaltigkeit und Klimaschutz denken wir hierbei natürlich immer mit. Gerade in Wohnprojekten haben Kollaboration, Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Gemeinwohl per se eine wichtige Bedeutung. Wohnprojekte sind daher Innovationskerne und Reallabore für ganzheitlichen Klimaschutz. Das wollen wir fördern! Erste Formate haben wir in 2020 schon auf den Weg gebracht, weitere Aktivitäten mit und ohne Partner folgen in den nächsten Jahren.

Abb.: Plakat zur Ankündigung der Ausstellung

# FAKTOR

Nachhaltigkeit  
Klimaschutz  
Gemeinwohl

# WOHNEN

## Bauen

### Ökologisch um:bauen

- Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen
- Umbaukultur und Wertschätzung grauer Energien
- Lebenszyklusorientierung und Baustoffrecycling

## Nachhaltig planen

- Flexible und multifunktionale Architektur
- Reduzierung des Natur- und Landschaftsverbrauchs
- Gemeinwohlorientiertes und nachhaltiges Bodenmanagement

## Planen

## Verantwortlich wohnen

- Wohnflächeneffizienz und Wohnraumsuffizienz
- Neue Wohnformen und nachhaltige Nutzungskonzepte
- Nachhaltigkeit bei Lebensführung und Konsum

## Leben

# Bildungsarbeit :: Umwelt- und Naturschutz



## Wanderausstellung FAKTOR WOHNEN

Wie kommt das Wissen über ökologisches Bauen auf die Baustelle? Sensibilisierung, Praxiswissen, Austausch und gute Beispiele sind die Schlüssel, mit welchen wir über die Ausstellung „FAKTOR WOHNEN – Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen – eine Ausstellung zum Probieren und Begreifen“ Köpfe öffnen und Baustellentore aufschließen wollen. Ein Veranstaltungsprogramm mit Exkursionen für u.a. Architekt\*innen, Bauträger, Wohnprojekte, Kommunen, Studierende und Expert\*innen bilden den Rahmen zur Ausstellung, die wir 2020 gemeinsam mit dem bauraum MV entwickelt haben. Los geht's im Herbst in Hattingen. Der nächste Standort wird Leipzig sein. Weitere sollen folgen ...  
> [www.faktor-wohnen.de](http://www.faktor-wohnen.de)

Abb.: Das Zentrum der Ausstellung bilden Schau- und Experimentierkästen, die bauphysikalische Vorteile von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen gegenüber konventionellen Baustoffen veranschaulichen. Im Vordergrund: Das Energiesparhaus, anhand dessen Wirkungen verschiedener Dämmmaßnahmen auf die Energieeinsparung simuliert werden können.

## Fachgespräch „Ökologisches Bauen“ in Kooperation mit der Bundesstiftung Baukultur

Welche Rahmenbedingungen müssen sich ändern, damit ökologischer gebaut wird? Mit wem können neue Allianzen geschmiedet werden, neue Projekte entstehen? Im August 2020 trafen sich auf Einladung von Bundesstiftung Baukultur und Stiftung trias ca. 20 Expert\*innen von Bund, Verbänden, Initiativen und Forschungseinrichtungen in Berlin, um über diese Fragen zu beraten. Ein Ergebnis: Es braucht mehr Bildungs- und Informationsangebote für eine stärkere Akzeptanz ökologischer Baustoffe sowie eine lebenszyklusorientierte Betrachtung von Gebäuden und des Bauens. Da sind wir mit unserer Ausstellung doch schon auf einem guten Weg. Ebenso mit unserer Mitwirkung am Leitfaden „Dein Handabdruck für die Ressourcenwende“ von germanwatch, der in 2021 erscheint. Den Austausch mit den Teilnehmenden am Fachgespräch setzen wir auf jeden Fall fort, um dem ersten Austausch konkrete Projekte, wie z.B. einen Runden Tisch „Regenerative Baustoffe“, folgen zu lassen.

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



# Kommunikation und Bildung

## Neue Menschen erreichen – Wirkung in die Breite

47 Erbbaurechte und über 200 Stifter\*innen – Tendenz seit einigen Jahren stetig steigend – kommen nicht von ungefähr: Haltung, Ansatz und Ziele der Stiftung sprechen sich herum und kommen an. Dies geschieht zum einen von Mensch zu Mensch, zum anderen helfen wir mit unserer Öffentlichkeitsarbeit auf die Sprünge, z. B. mit unserem Stiftungsfilm: In knapp acht Minuten erläutern Projektmacher\*innen, was die Stiftung aus ihrer Sicht unersetzlich macht, und wir sprechen über unsere Motivationen und Ziele. Tieferen Einblick in unsere Erbbaurechtsprojekte erlauben zudem drei Projektfilme ebenso wie unsere neue Serie „Was macht denn eigentlich...?“ (Beispiel re. im Bild: Sonnenhaus Berlin). Damit nicht genug: Unser Ziel, möglichst vielen Menschen zu erzählen, welche Möglichkeiten sich ihnen mit uns eröffnen, verfolgen wir weiter. Vor allem unsere beiden Internetseiten [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de) und [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de) schauen wir uns dazu derzeit besonders intensiv an ...

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

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





## Wohnportal Rheinland-Pfalz

Wer in Rheinland-Pfalz Wohn-, Wohn-Pflege-, Quartiers- oder Dorfprojekte sucht oder gründen will, der ist beim Wohnportal Rheinland-Pfalz richtig. Die Website unseres Kooperationspartners Landesberatung Neues Wohnen Rheinland-Pfalz basiert auf dem Wohnprojekte-Portal. Unser Ziel ist, den Länderportalen für Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein weitere folgen zu lassen, damit die Wohnprojektszene in Deutschland möglichst weitreichend dargestellt und unterstützt wird.

- > [www.wohnportal-rheinland-pfalz.lzg-rlp.de](http://www.wohnportal-rheinland-pfalz.lzg-rlp.de)
- > [www.wohnprojekte-sh.de/wohnprojekte/projekte](http://www.wohnprojekte-sh.de/wohnprojekte/projekte)

## Wohnprojektetag NRW digital und andere Veranstaltungen

Der Wohnprojektetag NRW hat pandemiebedingt 2020 in reduzierter Form im digitalen Raum stattgefunden. Der Fokus des Gesprächs, das gestreamt und aufgezeichnet wurde, lag auf dem Thema „Kooperationen von Wohnprojektgruppen und Investoren“. Beim Wohnungspolitischen Dialog NRW und beim Paritätischen NRW waren wir u.a. mit weiteren Vorträgen vertreten.

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



# Zuwendung :: Bildung

## DENKMALSOZIAL gGmbH :: Brunnenbau in Leipzig

Inmitten eines Kleingartenvereins wurde von der DENKMALSOZIAL gGmbH in Leipzig eine Brachfläche zu einem Gemeinschaftsgarten umgestaltet. Neben der nachhaltigen, ökologischen Nutzung des Bodens besteht das Ziel, Generationen zusammen zu führen und vor allem Senioren vor einer Isolation zu bewahren. Menschen, die aus Altersgründen ihren Kleingarten aufgeben müssen, bekommen dort die Möglichkeit, in Gemeinschaft weiter zu gärtnern und ihr Wissen an die nächste Generation weiter zu geben. Um die Inklusion aller zu gewährleisten, wurde ein Großteil der Fläche mit unterfahrbaren Hochbeeten bestückt, welche auch von Rollstuhlfahrer\*innen und Nutzer\*innen von Rollatoren bzw. im Sitzen bewirtschaftet werden können. In einem weiteren Abschnitt der Fläche wurde ein großes Permakultur-Beet angelegt, welches unter anderem für Nachhaltigkeits- und Ernährungsbildung genutzt wird. Die Stiftung trias hat mit der Förderung eines Brunnenbaus dazu beigetragen, dass für den Garten vor Ort genug Wasser vorhanden ist und nicht von weit her herangetragen werden muss.



# Zuwendung :: Naturschutz

**Spreeacker e. V., Berlin**

**:: Spree Shores for All – Waldgarten am Uferweg**

An der Spree, mitten im Herzen von Berlin, ist seit 2011 mit Hilfe vieler Initiativen und kreativer Menschen ein Ort entstanden, an dem Projekte nachhaltiger Stadtentwicklung ein Zuhause gefunden haben. Der Spreeacker ist ein durch seine Geschichte, sein Ambiente und seine prozesshafte Entwicklung geprägter Ort, der fruchtbar sein, wachsen und gedeihen soll: im Sinne von bürgerschaftlichem Engagement, Umweltschutz und sozialer Gerechtigkeit.

Die Stiftung trias hat für den Spreeacker e. V. einen Teil der Kosten für die Pflanzen auf diesem Uferweg übernommen. Es ist schön zu sehen, dass dort alles wächst und gedeiht. Auch die ersten Ernten wurde schon erfolgreich eingeholt.



# Zuwendung :: Denkmalschutz



**Altes Pastorat Hattstedt e. V.**

**:: Neudeckung des Reetdaches (Denkmalschutz)**

Im schönen Hattstedt, hoch im Norden, ist eines der Stiftung trias Projekte zu Hause: Das „Alte Pastorat“, ein denkmalgeschütztes Haus mit Reetdach, beheimatet seinen Bewohner und den Verein „Altes Pastorat e. V.“ Dieser stellte einen Antrag auf eine Unterstützung zur Sanierung des Reetdaches, welches in den vielen Jahren die ein oder andere „steife Brise“ abbekommen hatte und nun ein neues Kleid brauchte.

Wir freuen uns, dass wir helfen konnten und finden das Ergebnis wunderbar.

# Zuwendung :: Naturschutz

**Naturschutz Lawine e. V.**

**:: Steinhövel, Neuendorf im Sande**

In Neuendorf im Sande sind die Pferde los! Statt mit großen Traktoren geht der Verein Naturschutz Lawine zurück zu den Wurzeln und pflügt den Acker mit Pferden. Dadurch bleibt der Boden lockerer und wird nicht von den dicken Reifen der Traktoren verdichtet.

Wir haben die Naturschutz Lawine gerne unterstützt, die Ausbildung der Pferde und deren Gespannführer übernommen, sowie das Geschirr zum Einspannen finanziert. Wir freuen uns, dass alles funktioniert und Mensch und Tier nun gemeinsam arbeiten können.



# Netzwerke :: Bildung, Wirkung, Reichweite

## Netzwerk Immovielen

Verbesserung von Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung: das geht auch unsere Projekte etwas an. Deshalb engagieren wir uns seit 2018 im Vorstand des Vereins und waren darüber hinaus vor allem an den Vorbereitungen der Fachkonferenz „GemeinGut Stadt – Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten“ und der Erstellung des gemeinsamen Positionspapiers zur Boden- und Wohnungspolitik von Netzwerk Immovielen und wohnbund beteiligt.

- > [www.gemeingutstadt.de](http://www.gemeingutstadt.de)
- > [www.netwerk-immovielen.de](http://www.netwerk-immovielen.de)

## Wandelstiftungen

Wandelstiften ist ein Bündnis von mehr als einem Dutzend Stiftungen, die Beiträge zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Gesellschaft – auch bereits mit ihrer Vermögensanlage – leisten. So stärken sich die Mitglieder gegenseitig in der Arbeit und tauschen Wissen und Erfahrung aus.

Im Netzwerk Wandelstiften arbeiten wir mit professionellen Stiftungen und Agnostikern genauso wie mit Linken, Millionär\*innen, Feminist\*innen und Schwulen zusammen. Die Vielfalt dieses Bündnisses verstehen wir als Stärke!

- > <https://www.wandelstiften.de/>



## Landwirtschaft ist Gemeingut

Landwirtschaftlicher Boden ist längst Ziel weltweiter Spekulation geworden, auch unter dem Schlagwort „Land Grabbing“ bekannt. Im Zusammenhang mit Projektgründungen hat die Stiftung trias in den vergangenen Jahren stetig mehr landwirtschaftliche Flächen übernommen. Im Netzwerk *Landwirtschaft ist Gemeingut* arbeiten rund 300 Höfe seit 2012 mit interessierten Bürger\*innen, Berater\*innen und gemeinwohlorientierten Stiftungen und

Gesellschaften zusammen, welche z.T. seit 50 Jahren anhand konkreter landwirtschaftlicher Projekte zeigen, dass Landwirtschaft Gemeingut sein kann, wenn sie dazu gemacht wird. Gemeinsam ist ihnen, dass neue Formen von Landwirtschaft entwickelt und umgesetzt werden, deren Ziel es ist, umweltverträglich gesunde Lebensmittel herzustellen. Der besondere Mehrwert besteht auch in der sozialen und gemeinwohlorientierten Organisationsform der Höfe.  
> [www.gemeingut-landwirtschaft.de](http://www.gemeingut-landwirtschaft.de)

# Ausgaben | Zuwendungen

## Eigene Ausgaben und Zuwendungen an Dritte flossen in folgende Vorhaben:

	Beträge Euro	Summe Euro
Personalaufwand im ideellen Bereich		<b>178.484</b>
<b>Bildungsarbeit, eigene Aktivitäten (Broschüren, Veranstaltungen etc.)</b>	27.112	
– Weiterentwicklung des <a href="http://www.wohnprojekte-portal.de">www.wohnprojekte-portal.de</a>	7.535	<b>34.647</b>
<b>Zuwendungen für Bildungsarbeit</b>		
– Netzwerk Immobilien e. V.	Aufbau des Netzwerkes	4.500
– Dachverband der Beginen e. V.	Veranstaltung „Beginen im Vergleich“	500
– Bildungswerk Stadt von unten e. V.	Recycling-Workshop	1.200
– wohnsinn e. V.	Aufbau des Bündnisses	500
– Netzwerk plurale Ökonomie e. V.	Sommerakademie	1.000
– Montessori Bildung gGmbH	Forschungs-Gewächshaus	1.000
– Lösungslabor	Podium „Stadt machen“	500
– Selbach-Umwelt-Stiftung	Buch „Der Gemeinschaftskompass“	1.000
– Querbeet Leipzig e. V.	Mitmachgarten	1.500
– Bundesverein zur Förderung d. Genossenschaftsgedankens e.V.	selbstbestimmtes Wohnen	750
		<b>12.450</b>
<b>Naturschutz</b>		
– NABU Kassel und MartiniQ	Ökologische Quartiersgestaltung	1.000
– Mercurialis e. V.	Überlinger Weltacker (Folgeantrag)	1.000
– DENKMALSOZIAL gGmbH	Brunnen für Mehrgenerationengarten	500
– Lebensraum am Fluss-Kultopia e. V.	Wasserlose Toiletten	2.000
– Naturschutz Lawine e. V.	Nachhaltige Bodenbewirtschaftung mit Pferden	4.850
– WUMS e. V.	Grüne Oase im Gewerbegebiet	750



– Hof Prädikow	... für Erhalt der alten Kastanie	1.000	
– Förderverein Dornröschen Hof e. V.	Alte Obstsorten und Bienenwiese	1.800	
– workstation ideenwerkstatt	Biomeiler	1.700	
– Spreeacker e. V.	Spree Shores for all	500	
– Hubertusmühle	... für den Erhalt der Natursteinmauer	1.000	
– Mittendrin Leben e. V.	Insektenburg	1.500	<b>17.600</b>
<b>Jugendhilfe</b>			
– Genius Loci e. V.	Jugendarbeit, Veranstaltungsraum	5.000	
– Räume eröffnen e. V.	Waldgarten Lummerland	2.000	<b>7.000</b>
<b>Altenhilfe</b>			
– persönliche Hilfestellungen		1.200	
– Zukunftsblick e. V.	Drehtüranlage	2.000	<b>3.200</b>
<b>Völkerverständigung</b>			
– Geschichte hat Zukunft		2.500	
– Xenion e. V.	Wohnraum für Geflüchtete	4.000	
– Fonds auf Augenhöhe, Software AG Stiftung		2.500	<b>9.000</b>
<b>Mildtätigkeit</b>			
– Lebendiges Haus e. V.	Gemeinschaftsgarten „Siegen ist bunt“	1.500	
– fun-to-go.	Behindertenfahrrad	793	<b>2.293</b>
<b>Forschung</b>			
– Forschungsprogramm Open Heritage und Bürgerfonds		25.817	<b>25.817</b>
<b>Denkmalschutz</b>			
– Leipzig, Wolfgang-Heinze-Str. 43	Stuckarbeiten	2.500	
– Altes Patorat Hattstedt e. V.	Reetdachsanierung	2.000	<b>4.500</b>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>294.990</b>

# trias intern



Sebastian Henkel

## Aus der Geschäftsstelle:

Seit April 2021 ist Sebastian Henkel „der Neue“ im Team der Stiftung trias. Sebastian kommt frisch aus seiner Elternzeit und ist künftig als Ansprechpartner für Wohnprojekte sowohl im Bestand als auch für solche in Gründung da.

Sebastian Henkel wurde im Jahr 1989 in Herdecke geboren, ist durch und durch „Kind des Ruhrpotts“ und seit jeher eng mit der Stadt Bochum verbunden. Er ist gelernter Bankkaufmann, der neben seiner beratenden Tätigkeit für ein Kreditinstitut mit rotem Logo einerseits sein berufs begleitendes Studium des Finanzwesens abschloss, aber auch immer schon engagiert in Projekten wie dem Lunatic Circus e.V. (Vorstand, Kulturförderung) und der Bunter Block eG (Vorstand, gemeinschaftlich Wohnen) war.

# Arbeit für die nächste Ge

## Manches bleibt ja zunächst unsichtbar ...

Unser Thema sind die „Mehrgenerationenprojekte“. Doch inwiefern ist die Stiftung für die nächste Generation tätig?

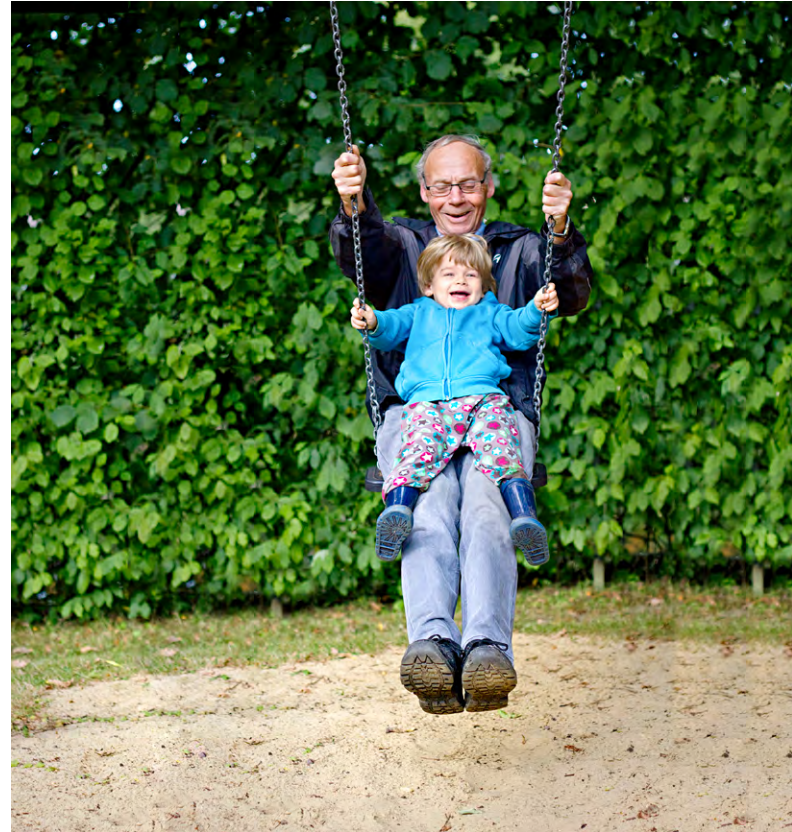
So manches Erbschaftsgespräch muss nicht geführt werden: Die Kinder und Enkel sollen versorgt werden. Sie sollen es einmal besser, leichter haben, als die Eltern. Das ist gut so, denn die Vorsorge für die eigenen Nachkommen ist ein tief verankerter, menschlicher Impuls. Aber was ist, wenn ich keine Kinder habe, oder der Meinung bin, dass meine Kinder und Enkel schon bestens versorgt sind? Wir führen viele solcher Gespräche. Da wird die „Sorge“ etwas breiter, bezieht sich zum Beispiel auch auf die Mieter des eigenen Hauses, auf die Mitbewohner\*innen im Projekt oder auf die Themen, die einen seit Jahren begleiten: Hilfe für benachteiligte Frauen, für Einkommensschwache, für den Klimawandel oder Nachhaltigkeitsthemen im Allgemeinen.

Manches lässt sich im Testament regeln. Manchmal stellen wir im Gespräch aber auch fest, dass sich die Ziele

# neration

mit einer Schenkungsvereinbarung besser festhalten lassen. So wird Haus oder Wohnung bereits auf die Stiftung übertragen, die Nutzung bleibt aber, oft gesichert durch eine „Nießbrauchseintragung“ im Grundbuch, beim bisherigen Eigentümer/Eigentümerin.

Auch in 2020 gab es mehrere solcher Vereinbarungen. Das Stiftungskapital steigt dann, aber „es bleibt im Alltag der Stiftung zunächst unsichtbar ...“. Die Schenkungen von heute sind aber die Kraft für morgen. Eigentlich ist es doch schön, dass nicht alles im „Erbstrom“ der Familie verbleibt, sondern uns die Möglichkeit bietet, dort Hilfestellungen zu geben und neue Weichen zu stellen, wo es in der Zukunft Not und Bedarf gibt. Altersarmut mag eine dieser Anforderungen sein, andere zeigen sich vielleicht erst in Zukunft. Die Stiftung wird die „ewige Rechtsform“ genannt. Wenn schon nicht für die Ewigkeit, so können wir doch für die nächste Generation mitdenken und tätig sein.



# Unser Stiftungsvermögen



## **BARAC GmbH – Mannheim**

Die Verhinderung eines spekulativen Wiederverkaufs und die Sicherung des ideellen Zwecks war der Stadtentwicklungsgesellschaft besonders wichtig. Die Stiftung trias steht dafür und fungiert hier in beispielhafter Weise als Mittlerin zwischen Kommune und Projekt. Eine gute Basis für das Projekt, das Atelierflächen sowie Wohnraum für

behinderte und nicht-behinderte Menschen schafft, einen Veranstaltungsort bietet und sich mit Gebäude und Außenflächen in die Entwicklung des Stadtteils einbringt. Zusätzlich ist hier ein Beispiel für die Wiederverwendung von Altmaterialien gegeben worden.

Wir freuen uns, dass wir das Grundstück zusammen mit der stiftung medico international erwerben konnten.

## Erlebnisreich wohnen – Balingen

Ein „etwas anderer Ansatz“ als sonst brachte uns mit diesem Projekt in Verbindung. Hier gehört uns nicht das Grundstück, sondern wir sind mit zwei KG-Anteilen beschenkt worden, die zwei Wohnungen abdecken. Durch diese großzügige Geste können wir nicht nur günstigen Wohnraum sichern, sondern sind als Kommanditisten auch mitbestimmend in den Gesellschaftsversammlungen. Mit weiteren in Aussicht stehenden Anteilen werden wir – vielleicht vergleichbar mit dem Miethäusersyndikat – somit die Wächterin der ideellen Ziele dieses Projektes sein: Wir entscheiden gemeinsam, wir sind bunt, flexibel, offen. Unser Haus ist ökologisch (ein reiner Holzbau!). Wir helfen uns gegenseitig und organisieren unser Gemeinschaft selbst. – Viel Erfolg wünschen wir unserem Partner in Balingen.



# ... Stiftungsvermögen



## **Bahnhof Beyenburg – Warme Mütze für den Bahnhof**

Für den Bahnhof Wuppertal-Beyenburg investiert die Stiftung jedes Jahr eine fünfstellige Summe in die Instandhaltung. Das ist für ein historisches Gebäude durchaus angemessen. Im Jahr 2020 hat die Stiftung, mit Förderung durch die KfW, mehr als 100.000 EUR investiert, um das Dach der Pakethalle zu erneuern und mit ökologischer Holzweichfaser für eine zeitgemäße Dämmung gesorgt.

Der Effekt war sofort spürbar. Der Hausmeister schilderte wenige Woche nach dem Abschluss: „Ich bin heute in den Raum gekommen und es war warm! Ich dachte, jemand hätte vergessen die Heizung runterzudrehen, aber die war wie immer eingestellt. Ab jetzt müssen wir viel weniger heizen!“



## Hinterm Regenbogen, Berlin-Kreuzberg

Mitten im heute begehrten Berlin-Kreuzberg besetzte eine Gruppe junger Menschen in den 80-er Jahren mehrere vom Abriss bedrohte Gebäude, die heutige Regenbogenfabrik und das heutige Wohnprojekt Hinterm Regenbogen.

In Selbsthilfe und Selbstverwaltung wurden über die Jahre die Wohn- und Gemeinschaftsräume nach ökologischen Kriterien saniert. So wurde das Haus wärmegeklämt, ein Gründach zur Verbesserung des Stadtklimas angelegt, die Wäsche wird mit Regenwasser gewaschen und das Projekt betreibt ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk.

Heute leben 35 Menschen zwischen 1 und 66 Jahren aus 9 Nationen im Haus. Dabei hat sich über die Jahre der Markt um 180 Grad gedreht, denn heute steht Berlin und insbesondere Kreuzberg im Fokus internationaler Finanzinvestoren.

In einer gelungenen Kooperation zwischen dem bisherigen Eigentümer, der SelbstBau e.G. als künftige Erbbauberechtigte, den Bewohner\*innen – und zwei hohen Zustiftungen, sowie eines Förderdarlehens der Investitionsbank Berlin, konnte das Projekt für die Hausgemeinschaft und künftige Generationen gesichert werden.

# ... Stiftungsvermögen

## Mannheim, Waldhofstr. 8 – Viertel 8 GmbH

Was ist ein guter Preis, was ist Spekulation? Die Bewohner der Waldhofstraße 8 fanden den Preis hoch. Trotzdem erwarben sie, zusammen mit der Stiftung trias, das Gebäude. Nach dem Motto „Jetzt ist Schluss“ wissen sie, dass mit dem Kauf nur noch Kostenmieten gerechnet werden. Bei einer weitergaloppierenden Immobilienentwicklung hat sich dieser Entschluss schon heute als richtig erwiesen. Wir gratulieren zur Selbstverwaltung.

Abb.: Viertel 8 GmbH, Mannheim

## Projektsicherung – die Privatisierung bestehender Projekte verhindern

Aus heiß gelaufenen Märkten wie Berlin erreichen uns immer wieder Anfragen von Bewohner\*innen, die in Häusern wohnen, die bereits in deren Hand sind, jedoch durch nicht durchdachte bzw. leichtfertige Rechtsformgestaltung potenziell privatisiert werden können. So kann bspw. ein nicht gemeinnütziger Verein per Beschluss der Mitglieder aufgelöst werden. Das Vereinsvermögen wird dann unter den Mitgliedern verteilt. Ähnlich ver-





hält es sich bei der GbR und letztlich auch bei Ein-Haus-Genossenschaften. Effektiven Schutz bieten Dachorganisationen wie Dachgenossenschaften oder ebenso das Mietshäusersyndikat.

Die Grundstücksübernahme durch die Stiftung trias und Bewirtschaftung der Gebäude über das Instrument Erbbaurecht ist auch bei bereits bestehenden Projekthäusern gut möglich. Hier bildet der Träger des Hauses für sich selbst ein sogenanntes Eigentümererbaurecht, vollzieht also die Trennung von Grund und Boden und Gebäude, und gibt das Grundstück in die Stiftung trias.

#### *Weitere Projekte und Schenkungen:*

- > Prädikow, Dorfscheune
- > Frielendorf-Linsingen, Michelsberger Str. 19
- > Masserberg-Einsiedel, Bergstr. 23
- > Korschenbroich, Bahnhofstr. 49
- > Schwarzburg, Haus Bräutigam
- > Döschnitz
- > Essen, Veronikastr. 47

### **Communia – Bürgerstiftung für bezahlbaren Wohnraum in Metzingen**

Mit der Gründung der Treuhandstiftung „Communia Bürgerstiftung für bezahlbaren Wohnraum in Metzingen“ im Jahr 2016 konnten wir auf die Initiative der Menschen in Metzingen für die Bildung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum schnell antworten und eine Lösung anbieten. Nach fünf Jahren des Aufbaus und anfänglichen Erfolgen musste wir jedoch die Treuhandstiftung mangels Kapital in 2021 auflösen. Die Idee für bezahlbarem Wohnraum in Metzingen bleibt aber weiterhin lebendig und nimmt bereits jetzt andere Wege.

Wir möchten uns vor allem bei den beiden Vorständen Frau Jacqueline Lohde und Herr Dr. Ulrich Gärtner ganz herzlich für die gute Zusammenarbeit bedanken.

# Sondervermögen StadtLand Thüringen

## ... in Zusammenarbeit mit der IBA Thüringen

Die IBA Thüringen und die Stiftung trias verstehen sich als Impulsgeber\*innen, gerade für den ländlichen Raum. Die Geschäftsführerin der IBA Thüringen, Martha Döhler-Bezadi kommentierte:

„Auf demografisches Wachstum und herkömmliche Investoren kann der ländliche Raum Thüringens selten zählen. Daher müssen wir neue Wege für Eigentums-, Betreiber- und Entwicklungsstrukturen finden, um es Initiativen zu ermöglichen, ihre Vorhaben umzusetzen und das StadtLand-Verhältnis nachhaltig zu entwickeln.“

## Haus Bräutigam in Schwarzburg

Eine Gruppe von jungen Architekten, verbunden mit der Bauhaus-Universität in Weimar, begeisterten sich für eines der „Sommerfrische-Häuser“ im Schwarzatal Thüringens. Über den Haus Bräutigam e. V. wurde das Erbbaurecht erworben. Die Stiftung trias sichert die Zweckbindung des Hauses, steht aber auch dafür, dass Erlöse aus dem Erbbauzins, in Abstimmung mit einem Beirat, neuen Initiativen in Thüringen zufließen.



## Haus Döschnitz

Wieder sind es Architekten, diesmal aus Berlin, die das Potenzial des Gebäudes entdecken. Das zuletzt als Heimatmuseum genutzte Gebäude wurde bereits mit einer Ferienwohnung im einfachen Standard ausgestattet und soll zukünftig Einzelpersonen wie Gruppen zur Verfügung stehen. Eigentümerin des Erbbaurechts ist der Haus Döschnitz e. V.

Wenn sich Arbeiten, Leben, Freizeit über solche Pioniervorhaben wieder initiieren und zusammenführen ließen, wäre das eine Startinvestition für die Neuentdeckung des Schwarzatal und hoffentlich Anstoß für andere, es den Pionieren gleichzutun.



# Bilanz

Jahr	2020	2019
<b>Aktiva</b>	in Euro	in Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.616,00	20.509,69
Grundstücke und Gebäude	25.011.687,62	19.111.441,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.561,00	26.898,00
gegebene Darlehen	647.812,20	578.393,43
Unternehmens-Anteile langfristig	444.292,92	83.250,00
Warenbestand	29.851,64	26.198,72
Umlaufvermögen	21.792,45	74.340,88
Bankguthaben	647.522,46	1.416.004,31
Rechnungsabgrenzung	3.393,25	4.359,91
	<b>26.834.529,54</b>	<b>21.341.396,38</b>

Jahr	2020	2019
<b>Passiva</b>	in Euro	in Euro
Grundstockvermögen	74.500,00	74.500,00
Zustiftungen	11.147.957,42	8.301.445,00
Sondervermögen	2.632.662,74	2.530.799,56
Bilanzgewinn	82.769,77	73.374,51
freie Rücklage	1.087.000,00	968.000,00
Vermögensumschichtungen	- 3.207,65	
zweckgebundene und freie Rücklagen	387.600,00	276.600,00
Nießbräuche und Zuschüsse	1.003.797,38	
Rentenverpflichtungen	26.158,50	
sonstige Rückstellungen	14.325,54	10.055,50
Langfristige Verbindlichkeiten	9.151.557,50	8.744.162,30
sonstige Verbindlichkeiten	1.071.451,06	179.384,83
Passive Rechnungsabgrenzung	157.957,28	183.074,68
	<b>26.834.529,54</b>	<b>21.341.396,38</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

Jahr	2020	2019
<b>Vermögensverwaltung</b>		
Erbbauzins	481.864,70	415.744,07
Mieten inkl. Nebenkosten	492.687,77	486.742,33
Zinserträge	9.240,10	10.503,46
sonstige Erlöse	38.564,97	1.893,05
Personalkosten Verm.verwaltung	104.115,45	72.426,81
Instandhaltung Gebäude	126.917,21	18.489,80
diverse Kosten	183.214,10	177.007,53
Abschreibung	147.570,74	104.918,08
Zinsaufwand	112.047,23	122.331,22
<b>Ergebnis Vermögensverwaltung</b>	<b>348.492,81</b>	<b>419.709,47</b>
<b>Ideeller Bereich</b>		
Spenden und sonstige Erlöse	261.736,07	147.052,02
Abschreibungen	5.662,48	4.970,49
Satzungstätigkeit: Förderung	57.016,35	41.371,23
Personalaufwand	178.483,61	147.639,24
Aufwand Wohnprojekte-Portal.de	7.534,85	20.969,46

Jahr	2020	2019
<b>(Ideeller Bereich, Forts.)</b>		
eigene ideelle Tätigkeit	52.320,36	110.306,80
Bestandsveränderung	-3.652,92	-5.148,92
diverse Kosten	80.856,41	83.772,28
<b>Ergebnis Ideeller Bereich</b>	<b>-116.485,07</b>	<b>-256.828,56</b>
<b>Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb</b>		
sonstige Erlöse	18.810,88	15.242,51
Einnahmen, Portal	7.547,72	10.845,20
Einnahmen Bildung		
Abschreibung	471,87	438,57
Personalkosten	14.873,63	16.713,88
diverse Kosten	6.833,23	20.676,69
<b>Ergebnis Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb</b>	<b>4.179,87</b>	<b>-11.741,43</b>
<b>Ergebnis Stiftung gesamt</b>	<b>236.187,61</b>	<b>151.139,48</b>

Aus dem Jahresergebnis 2020 werden EUR 119.000,00 den freien Rücklagen zugeführt. Daraus werden die Tilgungen für aufgenommene Darlehen geleistet. Der Gesamtpersonalaufwand in 2020 beläuft sich auf EUR 297.472,69 (EUR 278.564,62). Das sind gute 5 Vollzeitstellen, davon 1,5 Stellen aus Forschungsmitteln.

**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.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)

BIC GENODEM1GLS

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.)