



# Tätigkeitsbericht 2022

stiftung

trias

## Inhalt

Grußwort .....	3
Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen .....	4
Bildungsarbeit :: Umwelt- und Naturschutz .....	6
Bildungsarbeit :: Forschung und Wissenschaft .....	7
Bildungsarbeit :: Kurzberichte .....	8
Zuwendungen .....	10
Netzwerke :: Bildung, Wirkung, Reichweite .....	14
Wohnprojekteportal :: Verbindungen schaffen .....	16
Ausgaben   Zuwendungen .....	18
trias intern .....	20
Unser Stiftungsvermögen .....	22
Stiftung trias :: Hüterin der Projektziele .....	26
Haus in gute Hände geben .....	27
Stiftungsvermögen :: Volleigentum .....	28
Wirksam werden :: Beispiel privates Darlehen .....	30
Bilanz .....	32
Gewinn- und Verlustrechnung .....	34

## Impressum

Herausgeberin:

Stiftung trias, Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen

Tel. +49 2324 5697 00, Fax +49 2324 596705

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

Bankverbindung der Stiftung trias:

BIC GENODEM1GLS, IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00

GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

Datum der Herausgabe: Juli 2023

Gestaltung:

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

Fotos: [Seite; Bildautor/Lizenzgeber]

U1 Stiftung trias

3 Stiftung trias, Fotograf Eric Jobs

4 Larissa Jablonka photography

5 Stiftung trias

6 Stiftung trias, Fotograf Eric Jobs

7 Stiftung trias

8 Stiftung trias

9 Micha Fedrowitz

10 Pavillon für alle e.V.

11 Sophia Johannisson

12 XENION e.V.

13 Jörn Luft, Stiftung trias

14 Henning Schacht

20 Stiftung trias, Fotograf Eric Jobs

21 Stiftung trias, Fotograf Eric Jobs

22 Jankowski Bürgener Architekten Stadtplaner

23 Haus Gleisdreieck Dortmund

24 Wohngemeinschaft Die Rotmilane eG

25 Hofgemeinschaft Berverath

26 Meike Bürvenich, Stiftung trias

27 Agentur an der Ruhr, Uwe Seifert

28 Stiftung trias

29 Stiftung trias

30 Helene Rettenbach

Druck: Blömeke, Herne

Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser

Werkstätten für Menschen mit Behinderungen



# Grußwort

Das Wort des Jahres 2022 war Zeitenwende. Eigentlich hätte es das auch die Jahre zuvor schon sein müssen, und auch in diesem und den nächsten Jahren. Die dringend notwendige sozial-ökologische Transformation unserer gesellschaftlichen und ökonomischen Systeme legt das nahe: Bodenwende, Klimawende und Bauwende, aber auch Konsumwende, Sozialwende und Wohnwende. Das könnten auch alle Worte des Jahres, besser noch der ersten Jahrzehnte dieses Jahrhunderts für uns alle sein. Wir machen sie uns auf jeden Fall zu eigen und wollen in unseren Themenfeldern zur Zeitenwende beitragen.

Dauerhafte Nachhaltigkeit setzt an den Wurzeln an – um nicht zu sagen: beim Boden und an der Art und Weise, wie wir auf diesem leben und wohnen. Wir konzentrieren uns daher mit unserer sozial-ökologischen Vermögensanlage, aber auch im ideellen Bereich, weiter darauf, möglichst viel Grund und Boden in ein nicht-spekulatives Gemeingut zu transformieren und nachhaltige Nutzungen über eine andere, gemeinschaftliche Art des Zusammenwohnens und -lebens dauerhaft zu sichern. Dieser Jahresbericht stellt eine Auswahl von Impulsen und Hilfestellungen vor, die wir in diese Richtung geben wollen. Einige neue Erbbaurechte für



v.l.: Christin Cornelius, David Matthée, Jörn Luft,  
Vorstand der Stiftung trias

Wohnprojekte, aber auch erstaunliche Schenkungen von Menschen, die mit ihrem Grund etwas bewegen wollen, sind vielleicht auch schon Vorboten einer Kopfwende in unserer Gesellschaft. Die Zukunftsaussichten unserer Kinder sind unser aller Maßstab.

Im letzten Jahr haben wir unseren Zwanzigsten gefeiert und arbeiten als neues Vorstandsteam schon längst an den nächsten zwanzig. Allen, die bisher und in Zukunft mit uns bewusst wenden wollen, möchten wir an dieser Stelle danken und freuen uns auf das gemeinsame Tun!

# Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen



## 43 x Praktisch für Projekt-Macher\*innen

Zum schon vierten Mal fand am 15. November 2022 das bekannte Wissensaustausch- und Vernetzungsformat in der Rohrmeisterei Schwerte statt. In insgesamt 43 x 25-Minuten-Vorträgen gab es wieder geballtes praktisches Wissen von Projekt-Macher\*innen für Projekt-Macher\*innen. Aus der Stiftung trias gab Projektentwickler Sebastian Henkel nützliche Tipps zum Thema Rechtsformen weiter. Die Veranstaltungsreihe wird von startklar a+b, Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft, Montag Stiftung Urbane Räume, Rohrmeisterei Schwerte und Stiftung trias organisiert.

Abb.: Austausch und Vernetzung in der Rohrmeisterei Schwerte



## Workshop: Genossenschaften gründen

Die Rechtsform der Genossenschaft eignet sich gut für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens und der sozialen Quartiersarbeit. Im Vorfeld der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft tauchen erfahrungsgemäß viele Fragen auf.

Diesem Bedarf haben wir am 21. und 22. Oktober 2022 Rechnung getragen in Form eines Intensivseminars in Kooperation mit den Genossenschafts-Expert\*innen Burghard Flieger und Sabine Conti von der innova eG aus Freiburg. Die Workshop-Teilnehmenden waren aus dem ganzen Bundesgebiet angereist, um Antworten auf ihre Fragen, Expertenwissen und nützliche Tipps zu bekommen. Veranstaltungsort war das „Wohnzimmer“ des trias-Erbbaurechtsprojektes und Mehrgenerationenprojektes Glockenhof Bochum eG.

Wir wünschen den entstehenden Initiativen viel Erfolg!

Abb.: Arbeiten und Lernen im genossenschaftlich organisierten Glockenhof

# Bildungsarbeit :: Umwelt- und Naturschutz



## Wanderausstellung FAKTOR WOHNEN auf Deutschlandtour

Ein „Weiter so“ funktioniert nicht – auch und gerade beim Bauen und Wohnen gilt es, für mehr Klimaschutz dringend umzudenken und umzubauen. Der Programmbereich FAKTOR WOHNEN widmet sich diesem Thema seit 2021 in Theorie und Praxis, derzeit vor allem mit einer Ausstellung, die für einen stärkeren Einsatz von ökologischen Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen wirbt. Nach ihrem Debüt in Hattingen tourte die Wanderausstellung 2022 durch Deutschland: In Leipzig, Coburg, Essen, Rügen, Neustrelitz und Frankfurt am Main konnten Besucher\*innen durch elf Exponat-Schau- und Fühlkästen regenerative und konventionelle Baustoffe im Vergleich erleben und sich an den Ausstellungswänden informieren. Mit Partner\*innen vor Ort wurde ein buntes Rahmenprogramm geboten, bestehend aus Führungen, Fach-Vorträgen, Praxisberichten und Exkursionen zu guten genossenschaftlichen Bau- und Wohn-Beispielen vor Ort. Und damit nicht genug: 2023 geht es weiter!

> Rückblicke und Dokumentationen zu den einzelnen Standorten: [www.faktor-wohnen.de](http://www.faktor-wohnen.de)

# Bildungsarbeit :: Forschung und Wissenschaft

## Europäisches OpenHeritage-Projekt

Das insgesamt vierjährige europäische Kooperations- und Forschungsprojekt unter Beteiligung der Stiftung trias als Akteurin aus Deutschland fand im Herbst 2022 auf einer letzten Konferenz des Konsortiums im englischen Sunderland seinen Abschluss.

Neben Exkursionen an europäische Zielorte und verschiedenen Workshops, u.a. auch zur „Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte“, ist ein Kurzfilm zum brandenburgischen Projekt „Hof Prädikow“ entstanden, der ein trias-Erbbaurechtsprojekt ist und ebenso durch das Forschungsprojekt gefördert wurde. In knapp sechs Minuten portraitiert der Film die Projektidee und die daran beteiligten Menschen aus Zivilgesellschaft, Lokalpolitik und Denkmalschutz. Die gesammelten Erfahrungen, Erkenntnisse und Ideen aus dem mehrjährigen Forschungsprozess fasst die 48-seitige Publikation „Inclusive Business Models“ zusammen, die in Zusammenarbeit mit dem Partner Eurodite aus den Niederlanden entstanden ist. Die digitale, englischsprachige Broschüre ist kostenlos erhältlich.

> [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)



# Bildungsarbeit :: Kurzberichte

## Neue Wohnprojektberater\*innen ausgebildet

Der erste von der Stiftung trias konzipierte Aus- und Weiterbildungs-Lehrgang für Wohnprojektberater\*innen wurde im Oktober 2022 erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt 20 Teilnehmerinnen und Teilnehmer konnten ihre trias-Urkunde entgegen nehmen. Über knapp anderthalb Jahre hatten die Absolvent\*innen sich in insgesamt 192 Lehrstunden fit gemacht für die professionelle Beratung von Wohnprojekt-Gruppen. Inhaltlich ging es in den Modu-

len schwerpunktmäßig um die Themen Gruppenprozesse, Rechtsformen, Immobilie und Finanzierung. Dabei wechselten sich Theorieeinheiten und Praxisgespräche ab. Wir gratulieren allen Teilnehmenden!

Noch im Sommer 2022 startete die Ausschreibung für einen zweiten Lehrgang mit Beginn im November 2022. Auch dieser konnte wieder voll besetzt werden. Der Lehrgang läuft noch bis Januar 2024. Unser Ziel: das Berufsfeld der Wohnprojektberater\*innen stärker in der Gesellschaft zu verankern!

Abb.: Die Teilnehmer\*innen des ersten Lehrgangs mit Andrej Schindler, Koordinator Aus- und Weiterbildung bei der Stiftung trias (4. v.l., vorne)





Abb.: Projekt-Interessierte und Projekt-Macher\*innen zusammenbringen

## 19. Wohnprojekte-Tag NRW

Unter dem Titel „Selbstorganisation und Vernetzung“ trafen sich am 16. September 2022 über 100 interessierte und in Projektinitiativen engagierte Menschen aus Nordrhein-Westfalen im Wissenschaftspark Gelsenkirchen. Der zusammen mit der WohnBund-Beratung NRW (Bochum)

ausgerichtete Tag war geprägt von Impulsen, Diskussionen und vielfältigem Austausch. Auf der begleitenden Ausstellung präsentierten sich Wohnprojekte aus NRW sowie Unterstützer\*innen und Berater\*innen von Wohnprojekt-Initiativen.

# Zuwendung :: Bildung



## **Bildungsangebote für Wohnprojekte :: Freiburg, Pavillon für Alle e.V.**

Der Verein „Pavillon für Alle“ hat sich im Juli 2022 gegründet und errichtete als gemeinnütziger Träger einen temporären Holzpavillon im zukünftigen Freiburger Baugebiet Kleineschholz für die eigene Bildungs- und Vernetzungsarbeit. Mit der Unterstützung der Stiftung trias konnte der junge Verein hierzu die nötige Konzeptarbeit leisten und verschiedene Veranstaltungsformate realisieren. Der Pavillon dient als Anlaufstelle für Einzelpersonen und Gruppen, die sich im Raum Freiburg für die Gründung eines Wohnprojekts interessieren. Nicht zuletzt dient der Ort auch als Experimentierraum für innovative, ökologische und zukunftsfähige Ansätze. In Fachvorträgen werden „Hardfacts“ zum Thema Bau und Finanzierung vermittelt und in Workshops auf die jeweiligen Projektideen angewendet.

# Zuwendung :: Naturschutz

## Entsiegelung Hoffläche :: Westhavelland, NABU Regionalverband Westhavelland e.V.

Auf dem Albertinenhof Havelland bei Rathenow wurden in mehrjähriger Arbeit und mit Unterstützung der Stiftung rund 3700 m<sup>2</sup> marode Bausubstanz und Bodenplatten abgerissen, entsiegelt und fachgerecht recycelt, um der Natur wieder mehr Raum zu geben und wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen.

Seit Mai 2023 ist die entsiegelte Fläche frei und bereit für die Einsaat heimischer Gräser und Kräuter. Eine extensive Blühfläche entsteht, die sporadisch von Schafen beweidet wird. Zusätzlich ist die Anlage von Lesesteinhaufen und kleinen, locker gelegten Ziegelsteinmauern geplant, die Amphibien Unterschlupf bieten. Die Regenerationsfläche soll ein Beispiel sein, wie Flächenentsiegelung sich positiv auf den Naturraum auswirken kann. Dies soll Besucher\*innen auf dem Albertinenhof bei Führungen und Umweltbildungsmaßnahmen nahegebracht werden.



# Zuwendung :: Völkerverständigung

## **Wohnraum für Geflüchtete :: Berlin, XENION Psycho-soziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V.**

Einen eigenen Wohnraum zu haben, ist für viele Geflüchtete elementar für ihr soziales Einleben und ihre psychische Gesundheit. Mit dem Krieg in der Ukraine ist dieses Thema auf einen Schlag wieder sehr präsent geworden. Das von der Stiftung trias geförderte Projekt „Wohnraum für Geflüchtete“ des XENION e.V. bot fachliche Expertise und praktische Hilfe bei der Wohnungssuche und -vermittlung. Das Projektteam beriet geflüchtete Menschen zur Wohnungssuche und begleitete sie nach erfolgreicher Vermietung weiter, z.B. durch mierechtliche Hilfen.

Als weiterer Schwerpunkt des Projekts wurde Wohnraum für Geflüchtete akquiriert – einerseits von privaten Vermietenden, andererseits als Kooperation mit den Neubauprojekten Wohnkunst Biesenthal eG, im Rahmen derer 2023 mehrere Wohnungen für Geflüchtete erschlossen werden.

Insgesamt wurden 2022 mehrere Zuwendungen an XENION vergeben, darunter eine freie Spende in Höhe von 10.000 Euro nach Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine.

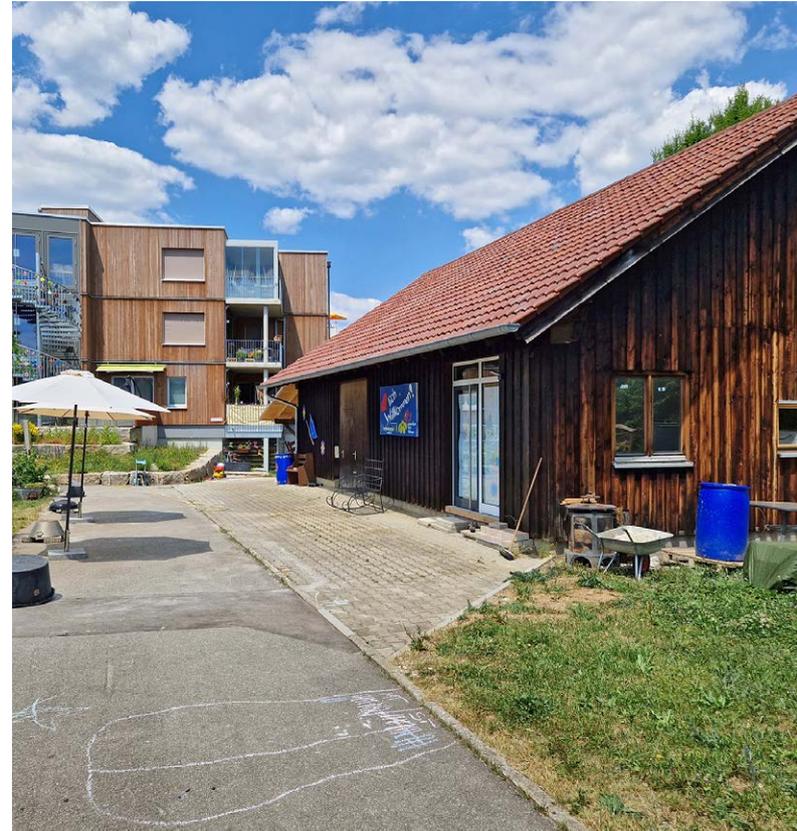


# Zuwendung :: Jugend- und Altenhilfe

## **Nachbarschaftstreff Spitalwiese :: Balingen, generationen netz balingen e.V.**

Zwischen dem Mehrgenerationen-Wohnhaus und dem Gemeinschaftsgarten bekommt das Wohnprojekt „erlebnisreich wohnen“ in Balingen einen neuen Raum, der Möglichkeiten für Treffen und generationenübergreifende Begegnung bietet: den „Schuppentreff“ des Quartiers Spitalwiese. Für diesen Nachbarschaftstreff für Jung und Alt wird ein ehemaliger Schuppen ausgebaut und von der Stiftung trias gefördert. Die Installation von sanitären Einrichtungen gehörte zu den ersten Schritten.

Darüber hinaus fließt viel ehrenamtliche Muskelkraft in den Ausbau des Nachbarschaftstreffs, so dass er schon bald als weiterer Raum des geselligen Lebens im Quartier genutzt werden kann.



# Netzwerke :: Bildung, Wirkung, Reichweite



## **Bündnis bezahlbarer Wohnraum**

Seit März 2022 ist die Stiftung trias auf Einladung des Bundesbauministeriums Mitglied im Bündnis bezahlbarer Wohnraum. Das Bündnis setzt sich aus Akteur\*innen zusammen, die mit ihren Institutionen und Verbänden die Wohnungspolitik maßgeblich bestimmen. Die Stiftung trias hat sich im Bündnisprozess gemeinsam mit ihren Hauptpartnerinnen, der Stiftung Edith Maryon und der GIMA München eG, vor allem für die Berücksichtigung von

Aspekten und Maßnahmen rund um eine nachhaltige Bodenpolitik und das ökologische Bauen stark gemacht. Wir glauben, im Rahmen der gegebenen Strukturen, mit Erfolg. Nach einem intensiven, mehrmonatigen Arbeits- und Verhandlungsprozess im Bündnis wurde im Oktober 2022 ein Maßnahmenpaket veröffentlicht, in dem sich einige Kernanliegen der Stiftung wiederfinden, die damit in der bundespolitischen Bearbeitung und Umsetzung angeht sind.

## Netzwerk Immovielen

Die Arbeit der Stiftung trias im Vorstand und in verschiedenen Arbeitsgruppen des Netzwerks Immovielen hat 2022 vor allem in einigen schönen Publikationsprojekten Sichtbarkeit erlangt. Anfang des Jahres erschien die Dokumentation der GemeinGut Stadt Konferenz, die im Juni 2021 stattgefunden hat. Die Dokumentation fasst die Arbeit aus den Themenforen der Konferenz zusammen und schließt mit dem politischen Abschluss-Statement von Netzwerk Immovielen und wohnbund e.V. ab. Einen ebenso tiefen Einblick in das Netzwerk bietet das Immovielen-Heft #2, das kurz nach der Dokumentation erschien. Es legt in Interviews, Forschungs- und Projektberichten das Augenmerk auf die Strukturen und Prozesse, die das Mehr an Gemeinwohl rund um Immovielen erst ermöglichen.



Nicht zuletzt beteiligte sich die Stiftung trias im Jahr 2022 intensiv an der Überarbeitung der Forderungen des Netzwerks Immovielen, die als „Forderungen 2.0“ im Jahr 2023 veröffentlicht werden sollen.

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

Neben den genannten Verbänden ist die Stiftung in weiteren Netzwerken und Institutionen aktiv oder unterstützt diese:

> Landwirtschaft ist Gemeingut  
[www.gemeingut-landwirtschaft.de](http://www.gemeingut-landwirtschaft.de)

> Netzwerk Wandelstiften  
[www.wandelstiften.de](http://www.wandelstiften.de)

> Netzwerk Ressourcenwende  
[www.ressourcenwende.net](http://www.ressourcenwende.net)

> Engagement in diversen Dachgenossenschaften, z.B.  
Ko\_operativ eG NRW: [www.kooperativ-eg-nrw.de](http://www.kooperativ-eg-nrw.de)  
Häuser bewegen: [www.haeuserbewegen.de](http://www.haeuserbewegen.de)  
GIMA Berlin Brandenburg eG, GIMA Frankfurt  
[www.gima-frankfurt.de](http://www.gima-frankfurt.de)

# Wohnprojekteportal :: Verbindungen schaffen

Unserem Ziel, dem Länderportal Rheinland-Pfalz weitere folgen zu lassen, um die Wohnprojekte-Landschaft in Deutschland möglichst weitreichend darzustellen und zu unterstützen, sind wir ein großes Stück näher gekommen: Gleich drei neue Regional- bzw. Länderportale und eine inhaltliche Kooperation konnten in 2022 umgesetzt werden.

## Länderportal Hessen

Seit Herbst 2022 bildet die neu gegründete Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen in Zusammenarbeit mit der Stiftung trias die Wohnprojekte-Szene in Hessen ab und integriert dafür das Wohnprojekteportal auf ihre Webseite. Über die neue „Hessenkarte“ können sich die Wohnprojekte präsentieren, ihre Anliegen veröffentlichen und Mitstreiter\*innen finden.



## WohnPortal Köln-Bonn

Auch in der Region Köln und Bonn finden am gemeinschaftlichen Wohnen interessierte Menschen und Initiativen über das neue WohnPortal Köln-Bonn zueinander. Das Portal ist ein Service von Neues Wohnen im Alter e.V. und wird realisiert in Kooperation mit der MitStadtZentrale-Köln sowie mit einer Anschub-Finanzierung der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW. Auch eine Wohnprojekte-Karte ist dort zu finden, die die Daten des Wohnprojekte-VZ, einem Webservice des Wohnprojekteportals, nutzt.



### Wohnprojekte-Karte Frankfurt

Eine alternative Umsetzungsmöglichkeit, das Projektkarten-Angebot des Wohnprojekteportals einzubinden, ohne gleich ein eigenes Portal oder eine Webseite zu entwickeln, ist die Integration einer technischen Schnittstelle und Einbindung eines sog. Widgets des Wohnprojekteportals. Seit 2022 hat das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen dies so umgesetzt. Andere lokale Akteur\*innen oder Kommunen sind herzlich eingeladen, dem Frankfurter Beispiel zu folgen.



### Themenportal zum inklusiven gemeinschaftlichen Wohnen auf WOHN:SINN

Wer nach inklusiven gemeinschaftlichen Wohnangeboten sucht oder solche gründen will, findet auf dem Portal wohnsinn.org des gleichnamigen Vereins auch das Wohnprojekte-Verzeichnis der Stiftung trias. Damit ist ein erstes „Themenportal“ des Wohnprojekteportals umgesetzt.



# Ausgaben :: Zuwendungen

## Die Stiftung trias hat 2022 folgende Mittel für den Ideellen Bereich bereitgestellt:

Beträge Euro Summe Euro

Personalaufwand im ideellen Bereich 274.627,09

Operative Bildungs- und Themenarbeit der Stiftung 201.906,83

Fördernde Tätigkeiten der Stiftung – Zuwendungen an Dritte 54.296,00

### Ausgaben für die eigene operative Stiftungs- und Bildungsarbeit wurden v.a. für folgende Aktivitäten getätigt:

Wanderausstellung „FAKTOR WOHNEN – Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen“, Aus- und Weiterbildung für Wohnprojektberater\*innen, Wohnprojektportal, Forschungsvorhaben OpenHeritage, Veranstaltungen (u.a. Workshop Genossenschaften gründen, Wohnprojektetag NRW, 43 x PRAKTISCH), eBook Social-Ecological Co-Housing (id22).

### Zuwendungen an Dritte flossen in folgende Vorhaben:

#### Bildungsarbeit

– Netzwerk ImmoVielien e. V., Hattingen	Förderung der Bildungsarbeit des Netzwerkes	2.000	
– Bürgerinitiative Raschplatz e.V., Hannover	Die Blaue Zone, Sommercamp (Leben im Alter)	4.000	
– Haus der Architektur Köln – Verein zur Förderung von Architektur und Städtebau e.V. (hdak), Köln	Kölner Wohnprojekte-Tag	750	
– wohnbund e.V., Frankfurt am Main	Stadtfinder-Award	1.000	
– Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., FFM	5. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren	500	
– Pavillon für Alle e.V., Freiburg	Aufbau Veranstaltungskonzept u. -infrastruktur	2.200	10.450,00

#### Naturschutz

– Montessori Stiftung, Berlin	Neugestaltung/Wiederinbetriebnahme Schulgarten der Jugendschule/Farmschool Straußberg	4.800	
– NABU Regionalverband Westhavelland e.V., Milower Land OT Milow	Projekt <i>Von der Steinwüste zum Insektenparadies</i> Albertinenhof Havelland, Flächenentsiegelung	3.000	
– Ernährungsrat Freiburg und Region e.V.	Lernort <i>Flächenbuffet</i> d. Projektgruppe Weltacker	3.500	
– Stiftung Intl. Begegnungszentrum St. Marienthal, Ostritz	Streuobstwiese Hof Tomte	656	11.956,00

**Naturschutz (Klimaschutz- u. Nachhaltigkeitsfonds *Projects for future*)**

– Diakonie Düsseldorf e.V.	Dachbegrünung Wohngruppe Möwe	1.500	
– Zentralwerk Dresden	Grüne Höfe im Zentralwerk	5.000	
– KuDePo e.V., Berlin	Ertüchtigung z. Zukunfts-Dach/Gründachaufbau	2.000	<b>8.500,00</b>

**Alten- und Jugendhilfe**

– Genius Loci e. V., München	Jugendarbeit, Veranstaltungsraum	2.500	
– LebensAlter e.V., Ginsheim-Gustavsburg	Veranstaltungsreihe zur Gründung einer selbstbestimmten Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz	1.000	
– Generationennetzwerk Balingen	Nachbarschaftstreff Spitalwiese	1.400	<b>4.900,00</b>

**Völkerverständigung**

– XENION Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V., Berlin	Förderung von Hilfen für bes. schutzbedürftige Geflüchtete aus der Ukraine nach Kriegsbeginn	10.060	
– XENION Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V., Berlin	Wohnraum für Geflüchtete - Beratung und gemeinschaftliche Wohnprojekte; Ziel u.a. soziale Rehabilitation, gesellschaftliche Teilhabe und Partizipation, Toleranz	1.980	
– Ukraine Hilfe e.V., Osnabrück	Erstorientierungskurs für ukrainische Geflüchtete mit Schwerpunkten Alltag, Werte und Zusammenleben in Deutschland	2.250	<b>14.290,00</b>

**Mildtätigkeit**

– mildtätige Förderung einer Einzelperson		1.200	<b>1.200,00</b>
---	--	-------	-----------------

**Forschung**

– Stiftung Alltagsheld:innen, Hilden	Umsetzungschancen/ Machbarkeitsstudie für ein Wohnprojekt für Ein-Eltern-Familien in Mettmann	3.000	<b>3.000,00</b>
--------------------------------------	---	-------	-----------------

# trias intern ::

## Jubiläumstagung mit Generationenwechsel

Am 10. und 11. Juni 2022 fand in der Henrichshütte Hattingen eine zweitägige Jubiläumstagung der Stiftung trias statt. Anlass waren zwanzig Jahre Stiftungsarbeit und die Würdigung und Verabschiedung von Rolf Novy-Huy als Mitgründer und bekanntes „Gesicht“ der Stiftung in den wohlverdienten Ruhestand.

Zugleich wurde Christin Cornelius als neu gewählte Vorständin für den Bereich Finanzen und Internes offiziell begrüßt. Sie vervollständigt damit gemeinsam mit Jörn Luft (Ideeller Bereich) und David Matthée (Sozial-ökologische Vermögensanlage) das nunmehr dreiköpfige Vorstandsteam der Stiftung trias.

Wir sagen Danke, lieber Rolf, und heißen Christin Cornelius herzlich willkommen!

> Eine bildliche und inhaltliche Dokumentation der Tagung mit Open Space gibt es im Blog auf unserer Webseite: [www.stiftung-trias.de/aktuelles/20-jahre-stiftung-trias](http://www.stiftung-trias.de/aktuelles/20-jahre-stiftung-trias)



## Entwicklung der Teammitglieder

Um die zunehmenden Aufgaben der Stiftung weiter gut wahrnehmen zu können, hat sich das Team der Geschäftsstelle personell verstärkt: Für den Bereich Öffentlichkeitsarbeit und Bildungsprojekte sind im Februar 2022 Meike Bürvenich und im November 2022 Laura Blankenhorn für die Bereiche Wohnprojekte-Portal, Veranstaltungen und Publikationen in das Gesamtteam gekommen. Auch der Bereich der Vermögensverwaltung hat Verstärkung bekommen: Hier unterstützt Elias Cores seit Februar 2022 die Projekt- und Immobilienentwicklung. Mira Schmitz ist seit Mai 2022 direkte Ansprechpartnerin für Stifter\*innen und übernimmt Aufgaben im Bereich Schenken, Stiften und Vererben.

Mawena Wennemann hat die Stiftung trias Ende 2022 ruhestandsbedingt verlassen. Sie hatte das Wohnprojekteportal insgesamt fünf Jahre lang betreut und im organisatorischen Bereich der Geschäftsstelle mitgearbeitet. Danke, liebe Mawena!



Laura Blankenhorn



Meike Bürvenich



Elias Cores



Mira Schmitz



Mawena Wennemann

## Neue Adresse der Geschäftsstelle

Im Mai 2022 ist das Büro der Geschäftsstelle innerhalb von Hattingen in größere Räumlichkeiten umgezogen. Die neue Adresse lautet: Stiftung trias, Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen

# Unser Stiftungsvermögen

Quartier Mannheim-Feudenheim



Grund und Boden ist Gemeingut! Zu diesem Ziel trägt die Stiftung trias in 2022 mit der Übernahme von weiteren 8001 m<sup>2</sup> an Bauland in das Stiftungsvermögen bei. Und auch weitere 2441 m<sup>2</sup> Wohnraum werden dauerhaft gesichert und sinnstiftend genutzt. All das ist möglich durch Zustiftungen, Darlehen und Testamente, die wir in 2022 großzügig erhalten haben. Wir sind immer wieder motiviert durch das große Engagement und das uns entgegenbrachte Vertrauen von Seiten unserer Stifterinnen und Stifter. Gemeinsam gestalten wir neue Wege für eine nachhaltige Zukunft. Wir bedanken uns für das große Vertrauen!

Auch uns treiben jedoch die schwierigen Rahmenbedingungen um, stehen wir nun vor gleich drei Herausforderungen: erst hohe Kaufpreise, dann hohe Baupreise und nun Zinsen, die sich binnen eines Jahres vervierfacht haben. Bauen, auch im Bestand, wie in unserem Objekt in Mannheim, Hauptstraße 79 - 83, wird so zur Herausforderung und Chance zugleich. Denn über unsere Bildungsarbeit können wir dort gemachte Erfahrungen bündeln und weitergeben.

Auf den folgenden Seiten stellen wir unsere neuen Projekte in 2022 vor:

# Unser Stiftungsvermögen :: Erbbaurechte

## Dortmund, Mooskamp 69

Aus einer Eigenbedarfskündigung für ihre gemietete Wohnimmobilie entstand für einige junge Menschen in Dortmund die Not, eine neue Wohnsituation suchen und schaffen zu müssen. Sie ergriffen die Chance und entwickelten aus einem schönen Bestandsobjekt im Dortmunder Norden ein selbstveraltetes und solidarisches Mehrgenerationen-Wohnprojekt. Die Projektgruppe vom „Gleisdreieck“ startete dafür eine Crowdfunding-Initiative, die von der Stiftung trias öffentlichkeitswirksam begleitet wurde. Parallel wurden bauliche und organisatorische Fragen geklärt.

Im Dezember 2022 wurde der Kaufvertrag unterzeichnet.



# Unser Stiftungsvermögen :: Erbbaurechte



## Tann (Rhön) – Rotmilane eG

Eine Pension in idyllischer Lage im Biosphärenreservat Rhön im Ulstertal wird umgenutzt zu einem Haus für eine genossenschaftliche Wohngemeinschaft mit dem Namen „Wohngemeinschaft – Die Rotmilane eG“. Der Milan ist ein Krafttier und steht für die Fähigkeit, sich die Dinge von oben anzuschauen – aber mit der notwendigen Gelassenheit. Eine Eigenschaft, die für Gemeinschaften geradezu unerlässlich scheint.

Die Genossenschaft fördert gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen. Im näheren Umfeld sollen zusätzliche Flächen für Obst- und Gemüseanbau in Permakultur gekauft oder gepachtet werden.

Das Grundstück wurde schenkweise an die Stiftung übertragen.



## Erkelenz, Berverat 2 – Anna Kante eG

Boden ist unsere Lebensgrundlage, auch für die nächsten Generationen. Dies ist für uns als Stiftung trias eine Leitlinie. Deshalb setzen wir uns für einen gemeinwohlorientierten und sozial-ökologischen Umgang mit diesem Erbe der Menschheit ein. In diesem Erbbaurechtsprojekt engagiert sich die Projektgruppe rund um die Anna Kante eG zusammen mit Menschen aus der Region um die zivilgesellschaftliche Entwicklung eines 1800 m<sup>2</sup> großen, alten Bauernhofes. Entstehen soll ein neuer lebendiger Wohn- und Lebensort für 12 Erwachsene und deren Kinder.

Die Vision der Gruppe ist eine Dachgenossenschaft, die einen positiven Beitrag für den anstehenden Strukturwandel in dem Post-Braunkohlerevier leisten kann.

# Stiftung trias :: Hüterin der Projektziele

Nach gut 20 Jahren Stiftung trias kommt die Rolle als „Hüterin der Ziele“ in den Wohnprojekten, die über den Erbbaurechtsvertrag vereinbart wurden, mehr und mehr zum Tragen. Die ersten Projekte, übergeben an eine jüngere Generation, sind aus den unterschiedlichsten Gründen bereits in Veränderungsprozessen begriffen. Durch die Begleitung dieser Prozesse, bei gleichzeitiger Wahrung der Gründungsziele, sammeln wir wertvolles Wissen und Erfahrung, die wir wiederum durch unsere Bildungsarbeit an junge Projekte weitergeben.



# :: Haus in gute Hände geben

„Was geschieht mit meinem Haus, wenn ich mal nicht mehr bin? Wie kann ich verhindern, dass meine Immobilie zum Spekulationsobjekt wird? Wer sorgt dafür, dass meine Mieter ihr Zuhause behalten? Finde ich einen Erben, der meine sozialen und ökologischen Ansprüche teilt?“

All das sind Fragen, die uns mehr und mehr begegnen. Auch bei den Immobilien Desenißstraße und Waxensteinstraße, die auf der folgenden Doppelseite dargestellt werden, standen diese Fragen im Raum.

**Mehr zu diesem Angebot finden Sie hier:**  
[www.stiftung-trias.de/haus-in-gute-haende](http://www.stiftung-trias.de/haus-in-gute-haende)



# Stiftungsvermögen :: Volleigentum



## Hamburg, Desenißstraße

Zum 1. September 2022 hat die Stiftung trias das Mehrfamilienhaus Desenißstraße 25 in Hamburg im Wege einer Zustiftung übernommen. Die Gestaltungsphase mit der Stifterin war intensiv und partnerschaftlich. Als Ergebnis profitiert die Bewohnerschaft von gesichert sozialverträglichen Mieten und einer energetischen Sanierung des Gebäudes, während die Stifterin finanziell abgesichert weiterhin Ansprechpartnerin und Hausverwalterin für die dort wohnenden Menschen bleibt. Die Mieterträge fließen wiederum in die gemeinnützige Arbeit der Stiftung trias. Wir freuen uns, an diesem Beispiel auch in Hamburg zu zeigen, dass es geht: Alles für alle in gute Hände zu legen!

## **Starnberg, Waxensteinstraße 34 / 34a**

Im Jahr 2019 baute Doris Stepping im bayerischen Starnberg zwei Reihenhäuser mit dem Ziel, bezahlbaren und sicheren Wohnraum für kinderreiche Familien zu schaffen. Als sie zwei Jahre später verstarb, entschied ihre Erbin, die soziale Motivation von Doris Stepping dauerhaft zu verankern und übertrug die Immobilien schenkweise an die Stiftung trias. Zusammen können wir sichtbar machen, dass auch in Starnberg ein anderer Umgang mit Grund und Boden möglich ist.

Wir freuen uns, den darin wohnhaften Familien eine sichere Wohnperspektive mit bezahlbaren Mieten zu ermöglichen und danken der Stifterin herzlich für das in uns gesetzte Vertrauen.



# Wirksam werden :: Beispiel privates Darlehen



## **Helene Rettenbach,**

67 Jahre, Diplom-Designerin und freiberufliche Wohnprojekte-Beraterin aus Darmstadt, Gründungsmitglied des Wohnbundes in den 80er Jahren, und ehemalige Kuratorin der Stiftung trias, spricht darüber, wie sie sich als Darlehensgeberin für ihr Herzenthema Wohnen engagiert.

### ***Wie bist Du mit der Stiftung trias in Berührung gekommen?***

In meiner Zeit als freiberufliche Wohnprojektberaterin habe ich in Wiesbaden als Koordinatorin für gemeinschaftliches Wohnen ein lokales Netzwerk mitaufgebaut. Zur Auftaktveranstaltung war Rolf Novy-Huy von der Stiftung trias eingeladen. Das war der Startpunkt für die darauffolgende Zusammenarbeit und eine enge persönliche Bindung und Freundschaft, die auch 30 Jahre später noch anhält.

### ***Wie kam es dazu, dass Du der Stiftung trias ein privates Darlehen gewährt hast?***

Alle meine beruflichen Standbeine hatten stets mit Wohnen zu tun. Ich war als Innenarchitektin in der Wohnungsanpas-

sungsberatung tätig, habe mich für neue Wohnformen mit Schwerpunkt gemeinschaftliches Wohnen engagiert und mich als Moderatorin und Netzwerkerin zugleich immer für Partizipation im Wohnumfeld eingesetzt. Als ich die Arbeit der Stiftung kennenlernte, war mir schnell klar, dass die Stiftung trias mit ihrem Modell, Grund und Boden mittels Erbbaurecht nachhaltig für gemeinwohlorientierte Zwecke zu sichern, eine „Lücke im System“ schließt.

Mir ist es wichtig, meinen Spielraum zu nutzen und gesellschaftliche Verantwortung nicht nur wahrzunehmen, sondern auch an die nachfolgenden Generationen zurückgeben. Dafür, dass ich als Freiberuflerin immer von meinem Job leben und sogar noch Rücklagen bilden konnte, bin ich dankbar!

### ***Was ist Deine innere Motivation, Dein Antrieb für diese Entscheidung?***

Die Stiftung trias baut darauf, dass Menschen auch von einer Idee getragen sind, die sich nicht nur am individuellen Gewinn orientiert. Dafür bietet die Stiftung verschiedene Möglichkeiten an. Mit meinem Darlehen sichere ich allge-

mein die Inhalte und Ziele des gemeinschaftlichen Wohnens ab und sogar ganz konkret ein neu umzusetzendes Projekt! Gerade zur jetzigen Zeit, in der die Bankzinsen massiv gestiegen sind, hilft das der Stiftung unmittelbar.

Ich denke, das Konzept des Leihens, Schenkens, Stiftens und Vererbens greift vor allem für Menschen, die mit ihrem Geld zusammen mit anderen Gleichgesinnten wirksam sein wollen und Geld als ein soziales und gesellschaftliches Gestaltungsmittel begreifen.

### ***Wie hast Du die Zusammenarbeit mit der Stiftung trias empfunden?***

Die Beratung der Stiftung trias empfinde ich als eng, persönlich und vertrauensvoll. Im Vordergrund der Gespräche standen immer meine individuellen Wünsche und Vorstellungen. Gemeinsam haben wir dann einen passenden Weg gefunden. Die Stiftung hat mein Vertrauen im Laufe der Zeit gerechtfertigt, ich weiß, dass mein geliebtes Geld den guten Zielen der Stiftung dient. Und es entlastet mich auch, dass ich mich nicht weiter um das Projekt kümmern muss. Über die Rundbriefe und Tätig-

keitsberichte erhalte ich ja laufend Informationen. Und wenn ein Darlehen ausläuft, werde ich gefragt, wie es weitergehen soll.

### ***Was möchtest Du anderen potenziellen Darlehensgeber\*innen zurufen?***

Mit einem Darlehen kann man finanzielle „Freiräume“ ermöglichen und mithelfen, die Welt zu einer etwas besseren zu machen! Das Geld bleibt ja im Kreislauf: Ich verleihe es temporär, damit es an anderer Stelle für die nachfolgenden Generationen wirkt, und danach kommt es wieder zu mir zurück. Auf diese Weise lassen sich Sicherheit und Engagement verbinden. Denn nur wenige Menschen können ihre finanzielle Sicherheit einfach aufgeben. Die Frage, die sich ein jeder Mensch stellen sollte, ist doch: *Was brauche ich wirklich für ein gutes Leben?*

> Mehr Informationen zu Förderdarlehen und Stifterdarlehen gibt es unter: [www.stiftung-trias.de/schenken-stiften-vererben](http://www.stiftung-trias.de/schenken-stiften-vererben)

# Bilanz

Jahr	2022	2021
<b>Aktiva</b>	in Euro	in Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	1.445,00
Grundstücke und Gebäude	38.351.284,90	34.365.216,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.795,00	22.489,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	225.326,56	3.677,10
gegebene Darlehen	601.730,68	602.544,43
Unternehmens-Anteile langfristig	528.547,92	457.242,92
Warenbestand	12.234,78	24.469,56
Umlaufvermögen	117.415,59	80.844,45
Bankguthaben	2.737.864,79	5.002.165,12
Rechnungsabgrenzung	4.546,40	8.411,49
	<b>42.600.748,62</b>	<b>40.568.505,18</b>

Jahr	2022	2021
<b>Passiva</b>	in Euro	in Euro
Grundstockvermögen	74.500,00	74.500,00
Zustiftungen	25.939.806,02	23.365.585,28
Sondervermögen	2.680.377,74	2.667.737,74
Vermögensumschichtungen	-15.882,89	-15.882,89
zweckgebundene und freie Rücklagen	1.643.606,76	1.635.850,00
Bilanzgewinn	165.008,94	39.670,06
Nießbräuche und Zuschüsse	1.306.296,73	1.323.341,19
Rentenverpflichtungen	389.284,50	26.910,00
sonstige Rückstellungen	42.656,40	50.428,00
Langfristige Verbindlichkeiten	10.189.728,56	10.477.613,98
sonstige Verbindlichkeiten	99.480,86	776.227,42
Passive Rechnungsabgrenzung	85.885,00	146.524,40
	<b>42.600.748,62</b>	<b>40.568.505,18</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

Jahr	2022	2021
Spenden / Beiträge / Sonstiges	192.466,17	109.935,04
Mieterträge / Pachten / Nebenkosten	979.394,05	629.514,64
Erbbauzinsen	685.180,17	648.338,08
Erlöse aus Broschüren / Honorare / Sonstiges	46.433,58	46.652,82
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.903.473,97</b>	<b>1.434.440,58</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7.610,50	714,00
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	137.454,71	19.156,50
übrige Erträge	53.556,41	263.600,72
Bestandsveränderungen	-12.234,78	-5.382,08
Löhne und Gehälter	-556.460,31	-384.404,97
Abschreibungen	-329.073,73	-197.847,12
Raumkosten	-278.399,31	-272.970,46
Versicherungen / Beiträge	-24.590,01	-9.022,18
Reparatur und Instandhaltung	-6.959,76	-4.451,00
Bewirtung und Reisekosten*	-52.286,21	-10.428,14
Dienstleistungen	-7.971,57	0,00
Erbbauzins für Partner*innen	-111.849,92	-98.011,84
Ausgaben operative Tätigkeit	-201.906,83	-145.057,42
[Zwischensumme]	520.363,16	590.336,59

Jahr	2022	2021
Übertrag	520.363,16	590.336,59
Ausgaben fördernde Tätigkeit	-54.633,00	-68.218,00
Verschiedene betriebliche Kosten	-147.103,41	-281.139,60
übrige Aufwendungen	-18.282,96	-4.222,80
Zinserträge Darlehensanlagen	13.343,89	11.409,75
Zinsaufwendungen	-151.013,42	-126.132,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-118,69	0,00
<b>Ergebnis Stiftung gesamt</b>	<b>162.555,57</b>	<b>122.033,45</b>
Grundsteuer	-29.459,93	-16.558,40
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>133.095,64</b>	<b>105.475,05</b>
Gewinnvortrag	39.670,06	82.769,77
Zuführung aus Vermögensumschichtung	0,00	12.675,24
Entnahme aus Rücklagen	194.750,00	78.750,00
Einstellung in zweckgebundene Rücklagen	-102.506,76	-110.000,00
Einstellung in frei Rücklagen	-100.000,00	-130.000,00
<b>Mittelvortrag</b>	<b>165.008,94</b>	<b>39.670,06</b>

Wir möchten darauf hinweisen, dass neben den operativen und fördernden Tätigkeiten die Personalkosten nicht als „Kosten“, sondern als Aufwand des ideellen Engagements zu werten sind.

In 2022 hatten wir 11 Mitarbeiter\*innen, was etwa 9,5 Vollzeitstellen entspricht.

Aus Abschreibungen und Einstellungen in die freien Rücklagen leisten wir die Tilgungen für Darlehen, welche überwiegend Grundstückskäufen und Renovierungen von Bestandsimmobilien dienen.

\*Durch die Jahresversammlung ergibt sich ein deutlich höherer Aufwand im Bereich Bewirtung und Reisekosten als im vorhergehenden Jahr.

**Stiftung trias**

Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43  
45525 Hattingen, Deutschland  
Telefon +49 2324 56 97 00  
Fax +49 2324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de  
www.stiftung-trias.de  
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.)