



Tätigkeitsbericht 2024

stiftung

trias

Inhalt

Grußwort	3
Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen	4
Zuwendungen	12
Bodenpolitisches Engagement :: Netzwerke :: Bildung	16
Wohnprojekte-Portal :: Wissen verbreiten und Verbindung schaffen	18
Ausgaben :: Ideeller Bereich	20
Bildungsarbeit :: Umwelt- und Naturschutz	22
Unser Stiftungsvermögen :: Erbbaurechte	24
Stiftungsvermögen :: Volleigentum :: Haus in gute Hände	26
Gemeinschaft stiften :: Zusammenhalt möglich machen	28
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Bildung :: trias Publikationen	34

Impressum

Herausgeberin:

Stiftung trias, Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen
Tel. +49 2324 569700, Fax +49 2324 59670-99
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: August 2025

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

Fotos: [Bildautor/Lizenzgeber/Seite]

Netzwerkfrühstück auf dem Überland-Festival 2024

Jörg Gläscher, Programmbüro Neulandgewinner: U1

Familienhof Connewitz, Leipzig: 7

WohnBund-Beratung NRW: 10

Stiftung trias/Neulandgewinner: 11

Machbarschaft Petershof e.V.: 12

Agentur an der Ruhr: 13

Annett Gnass, Lebensbogen – BaseG Sommer 2024

Bielefelder Netzwerk selbstorg. Wohnprojekte e.V.: 15

Rolf Schulten, Ausstellung FAKTOR WOHNEN

am Ausstellungsort Berlin: 22, 23

Hofgemeinschaft Berverath: 24

Stiftung trias: 3, 4, 5, 6, 8, 9, 16, 17, 19, 25, 26, 27, 28

Druck: Blömeke, Herne

Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen



Grußwort

Um den Herausforderungen unserer Gegenwart zu begegnen, kommt es mehr denn je darauf an, zukunftsweisende Lösungen zu finden und entschlossen umzusetzen.

Boden, als Gemeingut betrachtet, ist ein Schlüssel für soziales, nachhaltiges und damit gutes Wohnen, für lebendige Städte und die Grundlage für Klimaschutz, Demokratie und gesunde Ernährung. Unsere 53 Erbbau-rechtsprojekte, die sich unserer Solidargemeinschaft bis heute angeschlossen haben, erfüllen nicht nur diese Kriterien, sondern tragen mit dem von ihnen geleisteten Erbbauzins ganz wesentlich dazu bei, dass wir auch im Jahr 2024 über unsere Bildungs- und Vernetzungsarbeit gemeinnützig in die Gesellschaft hineinwirken und auch fördernd tätig sein konnten. Zeitgleich entstehen stetig neue Leuchttürme, wie z.B. die Projekte Hof Bergmann oder Schloss Seyboldsdorf, die wir Ihnen ans Herz legen möchten.

Wohnprojekte schaffen experimentelle Räume zur Erprobung gesellschaftlicher Veränderungen und Innovationen. Wir sind überzeugt, dass in der Gemeinschaft ein weiterer Schlüssel für die wichtige Frage liegt, wie wir



Gemeinsamer Besuch mit dem Kuratorium der Stiftung trias im Gemeinschaftsgarten von Hof Bergmann (Juni 2024)

in Zukunft wohnen, leben und alt werden wollen. Deshalb setzen wir auf Zusammenarbeit – in Netzwerken, innerhalb der Zivilgesellschaft, mit der öffentlichen Hand –, um Lösungen zu finden und andere in diesem Prozess zu unterstützen.

Wir danken allen, die sich mit uns dafür engagieren und freuen uns, wenn sich noch mehr Menschen unserer Idee anschließen!

Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen



Jubiläum: Mitwirkung auf der Nachhaltigkeitsmesse der GLS Bank

Fast 14 000 Menschen folgten der Einladung der GLS Bank anlässlich ihres 50. Jubiläums am 01. und 02. Juni 2024 in die Bochumer Jahrhunderthalle. Die Stiftung trias präsentierte sich dort als eine von insgesamt 150 Organisationen auf der GLS-Nachhaltigkeitsmesse und bespielte im Themenbereich „Wohnen“ einen 18 Quadratmeter großen Ausstellungsbereich.

Unser nachhaltig gestalteter und eigens für diesen Anlass selbst gebauter Messestand erfreute sich an beiden Tagen großer Beliebtheit – viele Besucher*innen zeigten reges Interesse an unseren Themen.

Auf der Messebühne setzten Vorstandsmitglied Jörn Luft und Dr. Ulrich Kriese von der Stiftung Edith Maryon (und Kuratoriumsmitglied der Stiftung trias) kraftvolle Impulse für eine zukunftsorientierte Boden- und Wohnungspolitik. Dabei betonten sie unter anderem das Erbbaurecht als einen wirkungsvollen Hebel – damals wie heute.



Wir danken der GLS Bank für die Veranstaltung und die Möglichkeit, uns dort zu präsentieren, sowie allen trias-Mitarbeiter*innen für diese Teamleistung! Die vielen Begegnungen und guten Gespräche haben uns noch lange Zeit in unserer Arbeit beflügelt.

Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen

Erfahrungsaustausch für Wohnprojektberater*innen in Hamburg

Am 28. und 29. Juni 2024 fand im Hamburger Stadtteil St. Georg der 15. Erfahrungsaustausch mit insgesamt 35 Wohnprojektberater*innen statt. Die Ausrichtung der beiden Tage lag bei der Stiftung trias, die dabei intensiv von Regina Rega-Lindner (HHBB Hamburg) und Sylvia Zumstrull (freie Beraterin aus Berlin) aus dem Wohnprojektberater*innen-Umfeld der Stiftung unterstützt wurde. Ein besonderer Programmpunkt war das Thema „Nachhaltiges Um:bauen“ inklusive einer fachkundigen Führung durch das inspirierende Hamburger Gängeviertel. Die organisatorische und inhaltliche Weiterentwicklung des Berater*innen-Netzwerks war mitunter Thema am zweiten Tag. In einem BarCamp konnten die Berater*innen eigene Themen einbringen und sich austauschen. Auch für die Organisation des nächsten Erfahrungsaustauschs fanden sich wieder Mitstreiter*innen. Das Engagement in der gemeinsamen Sache finden wir klasse!



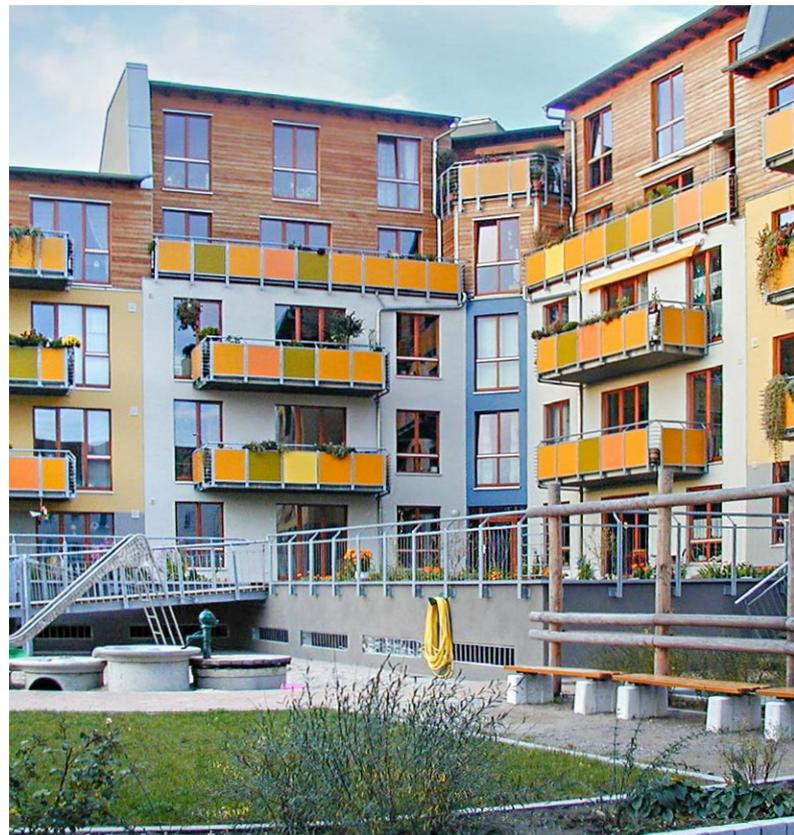
Online-Veranstaltung und Fachtext „Potenziale der eGbR für Wohnprojekte“

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können je nach Zweck zwischen verschiedenen Rechtsformen wählen. Die „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ (GbR) ist eine davon. Mit dem Gesetz zur „Modernisierung des Personengesellschaftsrechts“ (MoPeG) wurde die GbR ab dem 01.01.2024 grundlegend überarbeitet und eine eingetragene GbR – kurz eGbR – eingeführt. Mit der Schaffung der eGbR wird die Rechtsform als dauerhaft rechtlicher Rahmen für Wohnprojekte attraktiver.

In einer kostenlosen Online-Veranstaltung am 12. September 2024 erläuterte Rechtsanwältin Angelika Majchrzak-Rummel, was die geänderte Rechtslage für Wohnprojekte bedeutet, und stand den insgesamt 80 Teilnehmenden für ihre projektspezifische Fragestellungen zur Verfügung. Moderiert wurde die Veranstaltung von Laura Blankenhorn.

Begleitend zur Veranstaltung haben wir das Thema in einem Fachtext aufbereitet und veröffentlicht. Das Dokument kann kostenlos über unseren Publikationsshop bezogen werden.

Geplant und gebaut als GbR, bewohnt als
WEG: der Familienhof Connewitz in Leipzig



Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen



Erfolgreiche Workshops „Genossenschaften gründen!“ in Kassel und Dresden

In Kooperation mit Burghard Flieger und Sabine Conti von der innova eG führte die Stiftung im Jahr 2024 in den Bundesländern Hessen und Sachsen je einen Gründer*innen-Workshop für genossenschaftliches Bauen und Wohnen durch: am 12. und 13. April 2024 in der Genossenschaft MartiniQ eG Kassel und am 25. und 26. Oktober 2024 im Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG. Den Teilnehmenden der jeweils ausgebuchten Veranstaltungen boten sich neben Theorie- und Praxiseinheiten vor Ort zahlreiche Möglichkeiten, Projekte und Expert*innen kennenzulernen.

Wir danken der Landesberatungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen und der Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen für die regionale Kooperation und wünschen allen Gründer*innen viel Erfolg für ihre Vorhaben!

Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen

Aus- und Weiterbildung zum/zur Wohnprojektberater*in: Start des 3. Jahrgangs

Am 18. April 2024 startete zum bereits dritten Mal der Lehrgang der Aus- und Weiterbildung zum/zur Wohnprojektberater*in. Die 19 Teilnehmenden durchliefen über einen Zeitraum von etwa anderthalb Jahren insgesamt acht Module von jeweils drei Tagen zu den Themenfeldern Gruppe, Rechtsformen, Immobilie und Finanzierung. Ausbildungskordinator Andrej Schindler wurde in diesem Lehrgang von Ronja Bader unterstützt. Die Ausbildung endete am 29. Juni 2025 mit der Übergabe der Urkunden.

Ein neuer Lehrgang ist schon in Vorbereitung und wird im November 2025 an den Start gehen.

Wir freuen uns über die weiter wachsende neue Generation von professionellen Wohnprojektberater*innen und gratulieren den Absolvent*innen sehr herzlich!



Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen

Wohnprojektetag NRW 2024

Der 21. Wohnprojektetag NRW fand am 06. September 2024 in gewohnt lichtdurchfluteter Atmosphäre im Wissenschaftspark Gelsenkirchen statt. Unter dem Titel „Anders als Chance – Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen als Zukunftsmodell in Krisenzeiten“ fokussierte er sich in diesem Jahr auf die Potenziale von Wohnprojekten, um aktuelle Herausforderungen wie Kosten- und Zinssteigerungen oder die Umsetzung von notwendigem Klimaschutz bei Sanierung und Umbau zu bewältigen.

Insgesamt 150 Menschen aus der Projektszene und Akteurslandschaft des gemeinschaftlichen Wohnens in NRW, aus Politik und Verwaltung sowie allgemein am Thema Interessierte diskutierten an dem Tag über notwendige Rahmenbedingungen für Wohnprojekte und tauschten sich über Strategien und Erfahrungen aus.

In unserer Rolle als Mitveranstalterin – gemeinsam mit der WohnBund-Beratung NRW – waren wir als Stiftung trias auf dem Markt der Möglichkeiten zusammen mit anderen Ausstellenden mit einem Stand sichtbar.



Bodensicherung auf dem Land: ÜBERLAND-Festival in Görlitz 2024

Grund und Boden ist eine Lebensgrundlage wie Luft und Wasser und ein Gemeingut, das vielen Menschen zugänglich sein sollte. Gemeinschaftliche Wohnprojekte machen vor, wie das funktionieren kann.

In einem Workshop mit dem Titel „Gemeinschaftlich besitzen“ auf dem dreitägigen ÜBERLAND Festival 2024 in Görlitz war Sönke Eickmann aus dem trias-Team eingeladen, vorzustellen, wie Gebäude vor spekulativer Verwertung geschützt und stattdessen in einen gemeinsamen Besitz gebracht werden können. Die beiden trias-Erbbau-rechtsprojekte Hof Tomte und Zentralwerk Dresden aus der Region teilten ihr Erfahrungswissen und berichteten, wie ihnen die Projektentwicklung gelungen ist. Das bunte ÜBERLAND-Festival bringt seit 2020 einmal jährlich Akteur*innen aus Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung in den Austausch darüber, wie gutes Leben in ländlichen Räumen aussehen und gestaltet werden kann. Es wird vom Thünen Institut für Regionalentwicklung organisiert. Wir freuen uns, dass wir dabei sein durften!



Zuwendung :: Denkmalschutz

Inklusive Sommer-Bautage :: Machbarschaft Petershof e.V., Köln

In Köln entsteht mit der Machbarschaft Petershof nicht nur ein Wohnprojekt, sondern auch ein offener, inklusiver Ort für Nachbarschaft und Stadtgesellschaft. Im Sommer 2024 führten die Initiator*innen eine gemeinschaftliche Aufräumaktion durch: Zusammen mit bis zu 40 freiwilligen und hochengagierten Bauhelfer*innen konnten Mauern eingerissen, Dachstühle entkernt und die Außenanlagen

gesäubert und gepflegt werden. Mit dabei eine Gruppe von insgesamt 15 gehörlosen Geflüchteten. Die geleistete Arbeit entspricht einem Gegenwert von ca. 30.000 Euro. Die gemeinschaftliche Leistung hat Eindruck gemacht: Neben neuen Freund*innen des Petershofs haben sich Menschen auch zu einer langfristigen Mitarbeit in der Projektgruppe entschlossen. Wir freuen uns, dass wir die Sommer-Bautage fördern durften.



Zuwendung :: Jugend- und Altenhilfe

Distanz – Distanzierungsarbeit, jugendkulturelle Bildung und Beratung e.V.

Die Demokratie in unserem Land ist ein zentraler Boden unserer gemeinnützigen Arbeit und anderer zivilgesellschaftlicher Organisationen und Stiftungen. Als Stiftung engagieren wir uns im Handlungsfeld Wohnen auf verschiedensten Ebenen für Demokratie und Rechtsstaatlichkeit. Zum Jahresende wirkten wir mit unserer Weihnachtsaktion fördernd in diese Richtung.

Der gemeinnützige Verein „Distanz – Distanzierungsarbeit, jugendkulturelle Bildung und Beratung e.V.“ aus Weimar arbeitet niedrigschwellig mit Jugendlichen in rechtsextremen Gefährdungslagen und zeigt ihnen Alternativen auf. Die bundesweit vernetzte Jugendhilfe-Organisation wurde von Laura Blankenhorn, Alexander Bister und Sebastian Henkel aus unserem Team als Spendenziel benannt. Die Beweggründe wurden in der eigens illustrierten Weihnachtskarte 2024 und auf unserer Internetseite thematisiert.



Zuwendung :: Naturschutz



Innovative und ökologische Landschaftsbauaktion in Zierenberg

Vom 27.07. - 03.08.2024 wurde auf dem Gelände der Gemeinschaft Lebensbogen eG bei Kassel am Rande des Naturparks Habichtswald mit finanzieller Förderung der Stiftung trias ein beachtliches Naturprojekt umgesetzt. Über 100 Garten- und Landschaftsbauer*innen gestalteten unentgeltlich das parkartige Gelände zu einem vielfältigen Biotop, das resilient ist gegenüber den sich verändernden klimatischen Bedingungen. Der Grund und Boden der generationsübergreifenden, sozial ausgerichteten Lebensgemeinschaft mit dem dazugehörigen Bildungszentrum gehören der Stiftung trias als Erbbaurechtsgeberin. Neben der Entsiegelung von Wegen und Plätzen und einer insektenfreundlichen Begrünung wurden Sitzinseln, ein naturnaher Bachlauf für bisher ungenutztes abfließendes Wasser sowie ein barrierearmer Weg zum Tagungshaus gebaut. Die Aktion wurde von der Bundesarbeitsgemeinschaft selbstverwalteter Gartenbaubetriebe (BaseG) ausgeführt und von uns gefördert.

Zuwendung :: Forschung und Wissenschaft

Fachtagung in Bielefeld – Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Update 2024

Politik, Verwaltung, Baubranche und Wohnprojekte waren sich in der Abschlussrunde des Fachtages am 26. September 2024 einig: Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Bielefeld sollen künftig (schneller) umgesetzt werden.

Auf der von uns geförderten Fachtagung diskutierten rund 80 Teilnehmende zusammen mit Expert*innen über Themen wie die städtische Baulandstrategie und die Regelungen zur Konzeptvergabe, bauliche Einflussfaktoren für kostengünstiges und innovatives Bauen durch z.B. ökologische Materialien, oder die Pro und Contra unterschiedlicher Rechts- und Finanzierungsformen. Die Fachtagung wurde veranstaltet vom Bielefelder Netzwerk selbstorganisierter Wohnprojekte.

Wir sind gespannt, welche Leuchtturmprojekte zukünftig in Bielefeld entstehen werden!



Bodenpolitisches Engagement :: Netzwerke



Verantwortung für Boden und Demokratie :: Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Das Jahr 2024 war bodenpolitisch durch unsere Beteiligung als zivilgesellschaftliche Akteurin im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ der Bundesregierung geprägt. Die Stiftung nahm an Bündnis-Arbeitssitzungen und Experten-Workshops, z.B. zu den Themen Erbbaurecht und dem Gemeinwohlbegriff in Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik, teil.

Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum ist mit dem vorzeitigen Ende der Legislaturperiode vorerst beendet. Zusammen mit unseren Partner*innen und über unsere Beteiligung in bestehenden Netzwerken, wie zum Beispiel dem Netzwerk Immobilien, werden wir uns auch zukünftig einbringen und für eine gemeinwohlorientierte Boden- und Wohnungspolitik engagieren.

:: NRW-Nachhaltigkeitstagung 2024

Auf Einladung des NRW-Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr nahm die Stiftung trias am 07. Oktober 2024 an der Jubiläums-NRW-Nachhaltigkeitstagung teil: Im Rahmen eines Podiumsgesprächs in der Historischen Stadthalle Wuppertal appellierte Vorstandsmitglied Jörn Luft an Akteur*innen aus Land, Kommune und Verwaltung, gemeinsam Verantwortung für eine nachhaltige Bodenpolitik zu übernehmen und zivilgesellschaftliche Kräfte aktiv in Planungs- und Beteiligungsprozesse einzubeziehen. Darüber hinaus war die Stiftung auf der begleitenden Nachhaltigkeitsbörse als Ausstellerin vertreten. Wir danken dem Ministerium für die Möglichkeit, uns zu präsentieren.

:: Bildung



Bundesweite AG gegen Rechte Landnahme

Demokratiefeindliche Gruppierungen machen auch vor gemeinschaftlichen Wohnprojekten nicht Halt. Deshalb gründete sich im Jahr 2024 auf Initiative der Landesberatungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen zusammen mit der Stiftung trias eine bundesweite Arbeitsgruppe gegen Rechte Landnahme mit Vertreter*innen anderer Landesberatungsstellen zum gemeinschaftlichen Wohnen.

Am 25. November 2024 luden die Stiftung trias und die Mobile Beratungsstelle Potsdam zu einer öffentlich Online-Veranstaltung mit dem Titel „Rechte Landnahme: Was können wir tun?“ ein. Menschen mit Projektbezug und Interesse an Austausch und Vernetzung konnten sich informieren, wie sie rechtsextreme Gruppierungen erkennen und sich dieser Entwicklung aktiv entgegenstellen können.

Zusammen mit Partner*innen und Projekten werden wir uns weiter mit aller Kraft gegen Ausgrenzung und Rassismus und für Demokratie und Vielfalt im gemeinschaftlichen Wohnen einsetzen!

Wohnprojekte-Portal :: Wissen verbreiten und

Das Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias ist eine kostenlose Informationsplattform für Gruppen, die gemeinschaftlich wohnen möchten. Sie bietet nützliches Wissen, Kontakte zu professionellen Wohnprojektberater*innen und eine weitreichende Datenbank, über die Wohnprojekt-Gruppen und -Suchende zueinander finden können.

Im Jahr 2024 hat sich unser Wohnprojekte-Portal stetig weiterentwickelt. So können zum Beispiel Interessierte die im Portal eingetragenen Wohnprojekte jetzt über ein Formular direkt kontaktieren. Seit der Umsetzung dieser Funktion werden monatlich mehrere Hunderte Anfragen an Projekte der Datenbank verschickt.

Für Wohnprojektmacher*innen soll das Wohnprojekte-Portal künftig auch tiefergehendes Wissen anbieten. Im ersten Schritt wurde dazu der Wissensbereich zum Thema „Finanzierung“ umgesetzt: Wohnprojekte in der Gründungs- und Betriebsphase finden hier umfangreiche Arbeits- und Entscheidungshilfen, kostenlose Vorlagen und Methoden, die sie für ihr eigenes Projekt nutzen und anpassen können.

Für 2025 ist ein umfassender Relaunch der Plattform geplant. Der Startschuss hierfür fiel im Jahr 2024. Neben einem kompletten Re-Design sind weitere, praxisorientierte Inhalte im Wissensbereich sowie interaktive Funktionalitäten zur Vernetzung und eine optimierte, barrierefreie Nutzerführung geplant.

Über unsere Kanäle halten wir Sie über die weiteren Entwicklungen auf dem Laufenden!

> www.wohnprojekte-portal.de

Verbindung schaffen



Wir danken an dieser Stelle unseren Partner*innen für die gute und engagierte Zusammenarbeit im Jahr 2024 und freuen uns auf die kommenden Weiterentwicklungen!

Unsere Kooperationsportale auf einen Blick:

- > Länderportal Rheinland-Pfalz:
www.wohnportal.rlp.de
- > Länderportal Hessen:
www.wohnprojekte-hessen.de
- > WohnPortal Köln-Bonn:
www.wohnportal-koeln-bonn.de
- > Wohnprojektekarte Frankfurt:
www.gemeinschaftliches-wohnen.de
- > Themenportal „Inklusives Wohnen“ auf WOHN:SINN:
www.wohnsinn.org
- > Wohnprojektekarte Sachsen:
www.dezentrale-sachsen.de/projektboerse

Ausgaben :: Ideeller Bereich

Die Stiftung trias hat 2024 folgende Mittel für den Ideellen Bereich bereitgestellt:

Beträge Euro Summe Euro

Personalaufwand im Ideellen Bereich	371.854,14
Operative Bildungs- und Themenarbeit der Stiftung	169.192,50
Fördernde Tätigkeiten der Stiftung – Zuwendungen an Dritte	30.050,00

Ausgaben für die eigene operative Stiftungs- und Bildungsarbeit wurden insbesondere für folgende Aktivitäten getätigt:

Wanderausstellung „FAKTOR WOHNEN – Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen“ mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Rahmenprogrammen an den Standorten Berlin (Kreuzberg), Stralsund und Putbus; Weiterentwicklungen des Wohnprojekte-Portals und seiner Funktionalitäten, kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Regional- und Länderportal-Partner*innen des Wohnprojekte-Portals; verschiedene Veranstaltungen, darunter z.B. der jährliche Erfahrungsaustausch und Start des 3. Lehrgangs der Aus- und Weiterbildung für Wohnprojektberater*innen, die Workshops „Genossenschaften gründen“ in Kassel und Dresden; Ausstellungsstand auf der GLS Bank Nachhaltigkeitsmesse 2024 in Bochum; Umsetzung von Fach-Publikationen (z.B. Rechtsformen-Broschüre).

Die Stiftung trias fördert gemeinnützige Projekte und Initiativen, die die gemeinnützigen Zwecke der Stiftung erfüllen. Eigene Ausgaben und Zuwendungen an Dritte flossen in folgende Vorhaben:

Bildung

– Netzwerk Immobilien e.V., Berlin/Hattingen	Förderung der Bildungsarbeit des Netzwerkes	1.500,00
– K 27 Genossenschaft für solid. Lebensräume eG, Osnabrück	1. Osnabrücker Wohnprojektetag	500,00
– Neuland gewinnen e.V., Kritzow	Crowdfunding für 150 Neulandgewinner	1.000,00
– Bielefelder Netzwerk selbstorganisierter Wohnprojekte e.V.	Fachtagung „Gemeinsch. Wohnprojekte – Update 2024“	500,00
– Haus der Architektur Köln – Verein zur Förderung von Architektur und Städtebau e.V. (hdak)	Tag des offenen Wohnprojektes Köln	750,00
– Stadtbodenstiftung, Berlin	Community Land Trust: Boden als Gemeingut – Netzwerktreffen und öffentliche Tagung	1.500,00
– Hof Prädikow e.V., Prötzel	Folgeförderung Film	1.000,00

Naturschutz

– zFz – zwanzigfünfzehn e.V. / Hof Bergmann, Bochum	Gartentanz im Tanzgarten	750,00
– Transition Town Hannover e.V.	Zukunftsbilder Pro Sportplatz Bult – Pro Natur	1.000,00
– Naturschutz im Sande e.V., Steinhövel	Frühjahrsputz im Wald	500,00
– Räume eröffnen e.V., Brück	Bodenaufbau mit Gärtnerhof „Good Food Syndicate“	750,00
– Projekt Lebensbogen e.V., Zierenberg	Geländemaßnahmen/Entsiegelung durch BaseG	5.000,00
– Gemeinschaftsgarten Hof Bergmann e.V., Bochum	Förderung von Bildung und Naturschutz	1.000,00

Alten- und Jugendhilfe

– Distanz – Distanzierungsarbeit, jugendkulturelle Bildung und Beratung e.V., Weimar	Weihnachtsspende	2.500,00
– Wohnunion, e.V., Halle	Grüne Viertecke	1.000,00
– generationen netz balingen e.V., Balingen	Ausbau des Nachbarschaftstreffs „Spitalwiese“	1.400,00

Völkerverständigung

– XENION Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V., Berlin	Wohnraum für besonders schutzbedürftige Geflüchtete, Beratung und gemeinschaftliche Neubauprojekte; Ziele sind, Wohnraum für Geflüchtete zu erschließen und gesellschaftliche Teilhabe und Integration zu fördern	2.000,00
--	---	----------

Mildtätigkeit

– Querbeet Leipzig e.V.	Mitmachgarten Wirrwuchs	1.000,00
– mildtätige Förderung einer Einzelperson		1.200,00

Denkmalschutz

– Kollegium e.V., Remscheid	Fundraising für „Ein Haus will wachsen“ – Inklusives Wohnen im Denkmal	1.500,00
– Stiftung Kulturator / Initiative Justizzentrum Erhalten, München	Ideenwettbewerb zur Zukunft und Folgenutzung	1.000,00
– Machbarschaft Petershof e.V., Köln	Sommer-Bautage	2.700,00

Bildungsarbeit :: Umwelt- und Naturschutz





Wanderausstellung „FAKTOR WOHNEN – Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen“

Von Ende 2021 bis 2024 konnte die interaktive Ausstellung „FAKTOR WOHNEN – Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen“ der Stiftung trias an insgesamt 12 Standorten in Deutschland gezeigt und mit jeweils einem vielseitigen Rahmenprogramm einem großen Publikum zugänglich gemacht werden. Mitte des Jahres wurde die Organisation und Programmgestaltung der Ausstellungsorte in die Hände von Ausstellungsentwickler Dirk Niehaus von bauraum MV übergeben. Die Stiftung trias unterstützt die Ausstellung weiterhin fördernd und übernimmt die Redaktion der Internetpräsenz www.faktor-wohnen.de. Anfang 2024 war die Ausstellung zum zweiten Mal in Berlin zu Gast, unterstützt durch die Energie-Agentur Berlin bzw. BauInfo Berlin. Im 2. Halbjahr wanderte sie in den Norden nach Stralsund und Putbus. Wir danken Dirk Niehaus und allen Kooperationspartner*innen herzlich für ihr Engagement!

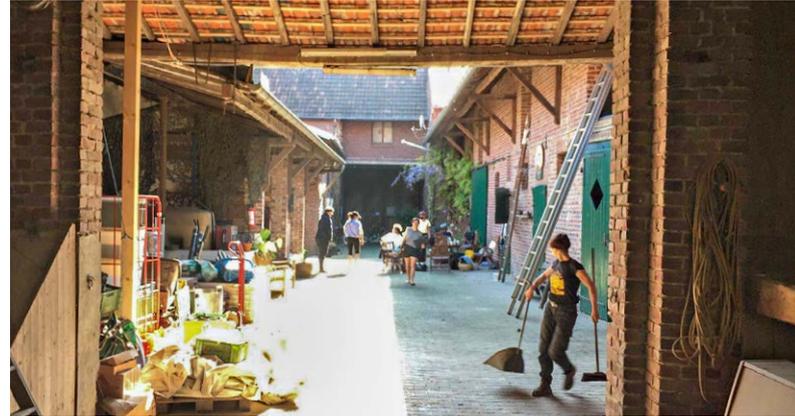
Unser Stiftungsvermögen :: Erbbaurechte

Erkelenz, Hofgemeinschaft Berverath 2 e.V.

Für die Menschen im Umfeld des Braunkohle-Tagebaus Garzweiler geht es beim Thema Boden seit Jahrzehnten um ihre Existenz: Die Bewohner*innen von Berverath, einem ländlichen Ortsteil von Erkelenz im Kreis Heinsberg, gehören dabei zu denjenigen, die – nur wenige Meter von der Abbruchkante entfernt – offiziell „bleiben“ dürfen.

Der 1800 qm große „Schwalbenhof“, ein ehemaliger Bauernhof, diente der Klimaprotestbewegung schon seit Jahren als Treffpunkt. Als der Hof drohte, an RWE verkauft zu werden, suchte eine engagierte Gruppe einen Weg, den Hof stattdessen als Begegnungs-, Bildungs- und Lebensort für Mensch und Natur zu erhalten. Im Juni 2022 konnte die Stiftung das Grundstück mit finanzieller Unterstützung aus der Bürgerschaft und einem Darlehen der befreundeten Stiftung medico international kaufen.

Ein erster Versuch, einen Erbbaurechtsvertrag mit einer entstehenden Genossenschaft zu schließen, führte zunächst ins Leere. – Zum Jahreswechsel wurde schließlich ein Erbbaurecht an den gegründeten Verein „Hofgemeinschaft Berverath 2 e.V.“ vergeben.



Entstehen werden neue Wohn- und Gemeinschaftsräume, ein Hofcafé sowie eine Kulturscheune. – Wir freuen uns, mit dem Erbbaurechtsprojekt auch einen Grundstein für ein Stück Zukunft in dieser Region zu legen!

Für interessierte Leser*innen: Hinter dem QR-Code verbirgt sich eine Hintergrund-Reportage. Den Code einfach mit der Fotofunktion eines Smartphones einscannen.



Tarmitz, Katze im Sack eG

Ein in vielerlei Hinsicht bemerkenswerter Wandel hat sich im Herzen des Wendlands vollzogen: In dem Ort Tarmitz, eingebettet zwischen roten Ziegeldächern und blühenden Mohnfeldern, liegt seit 1806 ein Vierseithof. Die privaten Eigentümer*innen wandten sich 2023 an die Stiftung trias mit der Motivation, eine gute Weitergabe des Hofes zu sichern und dort gemeinschaftliches Wohnen zu ermöglichen. Es gelang ein perfektes Matching: Über ein gemeinsam eingestelltes Gesuch im Wohnprojekte-Portal konnte die dazu passende Projektgruppe gefunden werden. Die Gruppe gründete die Genossenschaft „Katze im Sack e.G.“, an die ein Erbbaurecht vergeben werden konnte. Grund und Boden wurde zur dauerhaften Spekulationssicherung schenkweise von den Eigentümer*innen an die Stiftung übertragen.

Damit ist der Wunsch der früheren Eigentümer*innen durch ihr eigenes engagiertes Mittun wahr geworden: Neues und gemeinschaftliches Leben erfüllt den denkmalgeschützten und für die Zukunft gesicherten Hof. Sie selbst wohnen auf eigenen Wunsch in einem Nebengebäude, um der Gruppe freie Hand zu lassen.



Das Beispiel zeigt, wie es mit Hilfe der Stiftungsinstrumente, gepaart mit Mut, Kreativität und dem langen Atem aller Beteiligten auf wunderbare Weise gelingen kann, neue Wege für gemeinschaftliches Wohnen zu finden.

In unserem Blogbeitrag erzählen die Stifter*innen, was sie motiviert hat.



Stiftungsvermögen :: Volleigentum :: Haus in



Durch Zustiftungen von Immobilien in unser Stiftungsvermögen wird Wohnraum dauerhaft dem spekulativen Markt entzogen. In den Gesprächen mit unseren Stifterinnen und Stiftern gehen wir ihren persönlichen Zielen und Wünschen nach. Als Hüterin ihrer Ziele können wir diese für die Zukunft bewahren und so soziales, ökologisches und bezahlbares Wohnen ermöglichen. Die Mieteinnahmen wiederum fließen in die ideelle Bildungsarbeit und gemeinnützige Fördertätigkeit der Stiftung und kommen so dem Gemeinwohl zugute.

Im Folgenden stellen wir beispielhaft zwei an uns gestiftete Immobilien aus dem Jahr 2024 vor und lassen hinter dem QR-Code einen Stifter zu Wort kommen. Das Interview finden Sie auch auf unserer Webseite unter www.stiftung-trias.de/aktuelles.

gute Hände

Köln

Am 01. August 2024 wurden zwei Mehrparteienhäuser in Köln-Porz (Stadtteil Poll) sowie eine Wohnung im Kölner Innenstadtbezirk (Stadtteil Neustadt-Süd) schenkweise an die Stiftung trias übertragen. Für die Mieter*innen der insgesamt 15 Wohnungen in den beiden Häusern bedeutet das konkret, dass sie in ihrem Zuhause dauerhaft sicher und zu fairen Mietpreisen wohnen bleiben können. Angesichts des im Ballungsgebiet Köln äußerst knappen Wohnraums und drohender Gentrifizierung auch in dem Stadtteil Poll eine gute Nachricht für die dort wohnenden Menschen.

Dem Stifter war es wichtig, seine Liegenschaften noch zu Lebzeiten in „gute Hände“ zu geben. Für ihn gilt wie für uns: Wohnen ist Menschenrecht!

Mehr im Interview:



Mettmann

Im Dezember 2024 wurde ein Haus in Mettmann schenkweise an die Stiftung trias übertragen. Das dreieinhalbstöckige Mehrfamilienhaus, Baujahr 1930, in zentraler Lage teilt sich in drei Wohnungen und eine ehemalige Apotheke im Erdgeschoss auf. Das aktuell überwiegend freie Gebäude könnte in Zukunft ein Zuhause für ein kleines Wohnprojekt werden.



*Wir danken den Stifter*innen herzlich für das in uns gesetzte Vertrauen, ihre Häuser in unsere „guten Hände“ zu legen.*

Gemeinschaft stiften :: Zusammenhalt möglich

Wie gemeinschaftliches Engagement, Boden als Gemeingut und neue Wohnformen unsere Gesellschaft stärken können.

Gemeinschaft statt Vereinzelung – Nähe statt Rückzug

Wir erleben zurzeit vielfältige Herausforderungen: (digitale) Polarisierung, wachsende soziale Ungleichheit und das Erstarken extremer Positionen. Das sind Entwicklungen, die unsere Demokratie und den gesellschaftlichen Zusammenhalt gefährden können. In echtem Kontakt miteinander zu bleiben – im Gespräch, in Beziehungen – wird wichtiger denn je. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Orte gelebter Demokratie und Teilhabe! Sie ermöglichen Gesprächs- und Partizipationsräume, konkrete Unterstützungsstrukturen füreinander und Werkzeuge, um Konflikte konstruktiv zu lösen.

Gemeinschaft ist kein Zustand, sondern ein Prozess – getragen von Menschen, die sich einbringen.

Grund und Boden ist keine Ware

Gemeinschaftliche Wohnprojekte hängen eng mit der Bodenfrage zusammen. Boden gehört wie andere Gemeingüter zu den Grundlagen des Lebens – für uns und für nachfolgende Generationen. Wenn Boden zum Spekulationsobjekt wird, steigen Mieten, wird Wohnraum knapp, werden Menschen verdrängt – und Reichtum entsteht auf Kosten anderer. Deshalb setzen wir uns für die Vergemeinschaftung von Boden ein. Wer Grund und Boden in die Stiftung trias einbringt, führt ihn dauerhaft gemeinwohlorientierten, gemeinschaftlichen Zwecken zu.



David Matthee, Geschäftsführender Vorstand und Ansprechpartner Sozial-ökologische Vermögensanlage und Projektentwicklung
Tel. +49 2324 56970-93
david.matthee@stiftung-trias.de

h machen

Es gibt viele Wege, sich mit uns gemeinsam zu engagieren und Geld in einen sinnvollen, gemeinwohlorientierten Kreislauf zu bringen.

Geld als sozial-ökologisches Gestaltungsmittel

- > **Stiften:** Wer langfristig wirken will, kann dies mit einer Zustiftung in den Vermögensstock tun. Hiermit erwerben wir Grund und Boden für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dieser ist dann für immer unverkäuflich. Die Erträge aus dem Vermögen fließen in unsere gemeinnützige Bildungsarbeit und Förderungen.
- > **Vererben:** Ein Testament zugunsten der Stiftung trias ermöglicht es, über das eigene Leben hinaus Gutes zu tun.
- > **Immobilien übergeben:** Wer ein Haus besitzt und verhindern möchte, dass es zum Spekulationsobjekt wird, kann es in gute Hände geben – mit sozialen und ökologischen Zielsetzungen.
- > **Darlehen geben:** Mit einem Förderdarlehen helfen Sie, Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu sichern – sicher, wirksam und rückzahlbar.

- > **Spenden:** Jede Spende wirkt sofort – ob groß oder klein. Sie unterstützt direkt unsere tägliche Arbeit und unsere Möglichkeiten, Förderungen zu vergeben.

Uns kontaktieren ständig neue Gruppen, die vielfältige Gemeinschaftsprojekte mit uns umsetzen möchten. Der Hof Bergmann in Bochum, die Wohnprojektinitiative in Werder oder das gemeinnützige Vorhaben NaturRaumRügen sind nur einige der Projektbeispiele, die wir aktuell gemeinsam umsetzen. In unserem Rundbrief berichten wir regelmäßig darüber.

Werden Sie auch Möglichmacher*in! Gemeinsam gestalten wir Ihr ganz persönliches Engagement.

Zur Rundbrief-Anmeldung:



Bilanz

Jahr	2024	2023
Aktiva	in Euro	in Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.992,00	2,00
Grundstücke und Gebäude	42.950.046,97	39.856.499,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.268,00	20.526,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.608.535,87	594.049,72
Gegebene Darlehen	543.584,83	543.282,99
Unternehmensanteile langfristig	527.547,92	526.547,92
Warenbestand	0,00	0,00
Umlaufvermögen	164.742,44	128.373,71
Bankguthaben	3.104.979,77	3.900.499,10
Rechnungsabgrenzung	62.286,54	3.864,90
	49.006.984,34	45.573.645,88

Jahr	2024	2023
Passiva	in Euro	in Euro
Grundstockvermögen	74.500,00	74.500,00
Zustiftungen	30.011.220,17	27.349.622,97
Sondervermögen	2.725.397,74	2.710.032,74
Vermögensumschichtungen	43.117,11	43.117,11
Zweckgebundene und freie Rücklagen	2.165.395,79	1.891.595,79
Bilanzgewinn	104.760,39	177.090,19
Nießbräuche und Zuschüsse	1.908.512,28	1.266.109,97
Rentenverpflichtungen	40.585,80	28.408,50
Sonstige Rückstellungen	57.569,45	54.554,30
Langfristige Verbindlichkeiten	11.559.868,49	11.765.595,11
Sonstige Verbindlichkeiten	286.027,12	154.978,60
Passive Rechnungsabgrenzung	30.000,00	58.040,60
	49.006.984,34	45.573.645,88

Gewinn- und Verlustrechnung

Jahr	2024	2023
Spenden / Beiträge / Sonstiges	116.826,30	137.892,73
Mieterträge / Pachten / Nebenkosten	1.241.811,53	1.169.516,04
Erbbauzinsen	640.053,57	608.029,89
Erlöse aus Broschüren / Honorare / Sonstiges	44.664,17	39.034,85
Gesamtleistung	2.043.355,57	1.954.473,51
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.993,30	116,14
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	70.779,41	40.186,76
Übrige Erträge	47.081,53	200.394,91
Bestandsveränderungen	0,00	34,59
Löhne und Gehälter	-599.764,75	-541.008,49
Abschreibungen	-352.555,55	-346.060,78
Raumkosten	-420.830,36	-295.598,28
Versicherungen / Beiträge	-39.113,46	-46.621,36
Reparatur und Instandhaltung	-16.252,29	-9.103,77
Bewirtung und Reisekosten	-19.408,62	-26.882,55
Dienstleistungen	-4.926,78	-56.161,26
Ausgaben operative Tätigkeit	-172.202,59	-160.941,78
Ausgaben fördernde Tätigkeit	-30.050,00	-29.162,07
[Zwischensumme]	512.105,41	683.665,78

Jahr	2024	2023
Übertrag	512.105,41	683.665,57
Verschiedene betriebliche Kosten	-156.448,13	-137.312,24
Übrige Aufwendungen	-13.626,30	-76.430,34
Zinserträge Darlehensanlagen	48.639,84	19.656,28
Zinsaufwendungen	-162.946,95	-146.208,68
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis Stiftung gesamt	227.723,87	343.370,59
Grundsteuer	-26.223,67	-24.300,31
Jahresüberschuss	201.500,20	319.070,28
Gewinnvortrag	177.090,19	165.008,94
Zuführung aus Vermögensumschichtung	0,00	-59.000,00
Entnahme aus Rücklagen	12.500,00	21.600,00
Einstellung in zweckgebundene Rücklagen	-50.000,00	-95.589,03
Einstellung in freie Rücklagen*	-236.300,00	-174.000,00
Mittelvortrag	104.760,39	177.090,19

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 2024 hatten wir 12 Mitarbeiter*innen, was etwa 9,3 Vollzeitstellen entspricht.

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

* Nunmehr werden die freien Rücklagen im Rahmen der jährlichen Einkommensteuerklärung gebildet.

Daher handelt es hier um einen statistischen Wert, der die Höhe des maximal möglichen Rücklagenbetrages darstellt.

Bildung :: trias Publikationen

Wissen und Erfahrungen gibt die Stiftung trias im Rahmen ihrer Bildungsarbeit auch durch die Herausgabe von Broschüren und Fachpublikationen weiter. Damit geben wir an unseren Themen interessierten Menschen und Initiativen fachliches Grundlagenwissen, praktisches Handwerkszeug und nützliche Hinweise für ihr eigenes Vorhaben an die Hand. In dem Sinne verstehen wir uns auch als „praktische Stiftung“. Die Publikationen sind in gedruckter und digitaler Form verfügbar. Hier sehen Sie eine Auswahl unserer Veröffentlichungen:

Im Jahr 2024 neu erschienen:

Testament und Erbschaft

Die aktualisierte, erweiterte und kostenlos erhältliche Broschüre *Testament und Erbschaft* beantwortet auf 19 Seiten alle wichtigen Fragen rund um eine individuelle Testamentsgestaltung im Rahmen der Gesetzgebung. Sie enthält Hilfestellungen und zeigt Lösungen anhand von Fallbeispielen aus dem Stiftungsumfeld auf.



Rechtsformen für Wohnprojekte

Diese sechste, juristisch überarbeitete und erweiterte Neuauflage gibt Interessierten einen fundierten Überblick über die verschiedenen Rechtsformen, bietet anschauliche Praxisbeispiele und enthält Fachbeiträge, z.B. zum Thema Gemeinnützigkeit bei Wohnprojekten.



Eine vollständige Übersicht gibt es auf unserer Internetseite unter www.stiftung-trias.de/publikationen

Kontakt für Fragen:
Telefon +49 2324 569700



trias-publikationen



Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte



Das Erbbaurecht ein anderer Umgang mit Grund und Boden



Wohnprojekte und Wohnpflegegemeinschaften



Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften

Was ist die Baugemeinschaft zur Wohnungsgenossenschaft? Die GbR als rechtliche Form der GbR als Wohn-, Übergangsform und andere



Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte Unerlaubtes Bankgeschäft?



Ein Wohnprojekt starten ... Entwicklung Freiraum geben



Der Gemeinschaftsraum in Wohnprojekten

Erfahrungen zu Konzeption, Planung und Betrieb



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 59670-99
info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de
www.wohnprojekte-portal.de

BIC GENODEM1GLS

IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00

GLS Gemeinschaftsbank eG

(Bei mehr als 200 Euro bitte die Adresse
auf der Überweisung für die Spenden-
quittung vermerken.)