



Tätigkeitsbericht 2025

Inhalt

Grußwort	3
Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen	4
Zuwendungen	12
trias intern :: Stiftungsverwaltung	16
Ausgaben :: Ideeller Bereich	18
Bildungsarbeit :: Umwelt- und Naturschutz	20
Unser Stiftungsvermögen :: Erbbaurechte	22
Stiftungsvermögen :: Volleigentum :: Haus in gute Hände	24
Gemeinschaft tragen :: Zukunft gemeinsam gestalten	26
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Stiftungsfonds als Hebel für Teilhabe	32
Bildung :: trias Publikationen	34

Impressum

Herausgeberin:

Stiftung trias, Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen
Tel. +49 2324 5697 00, 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: Juli 2026

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

Fotos: [Bildautor/Lizenzgeber/Seite]

Erbbaurechtsprojekt Zentralwerk Dresden – Künstlerische
Performance des HowHow Kollektivs zum Thema Boden
am Tag der offenen Tür 2025, Stiftung trias: U1
WohnBund-Beratung NRW (Bochum): Seite 10

Bildrechte: Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches
Wohnen e.V.; Fotograf: David Wedmann: Seite 11
alexander-krivitskiy/unsplash: Seite 12

Projekt Klein Jasedow: Seite 14

Grafik Herausforderungen und Ausgangslage nach:
Urban Design, TUM, 2025, Abb. 2.2: Seite 15

Markus Kohz, Mainz: Seite 20

Werder an der Havel, Ländlich Wohnen eG: Seite 22

NaturRaumRügen e.V.: Seite 23

Stiftung trias: Seiten 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 16, 17, 25, 26, 33

Druck: Blömeke, Herne

Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen.

Folgende Zertifikate gelten für die gedruckte Produktion:



Grußwort

Steigende Mieten, knapper Wohnraum und zunehmende Flächenspekulation machen deutlich: Bezahlbares Wohnen ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit – und untrennbar mit der Bodenfrage verbunden. Wer verfügt über Boden? Wer hat Zugang zu bezahlbarem Wohnraum? Und wie lässt sich beides dauerhaft für die Allgemeinheit sichern?

Unser Ansatz, Grund und Boden gemeinsam mit Wohnprojekten über das Erbbaurecht langfristig für gemeinwohlorientierte Zwecke zu sichern, hat auch im Jahr 2025 auf vielen Ebenen zu sichtbaren Ergebnissen geführt. Insofern verstehen wir uns als eine praktische Stiftung.

Im Jahr 2025 konnten wir auch unsere Bildungsangebote rund um das gemeinschaftliche Wohnen ausbauen. Das Wohnprojekte-Portal als unser digitales Herzstück für Wissen und Vernetzung wurde vollständig umgestaltet und modernisiert. Wir haben neue Publikationen veröffentlicht und uns aktiv auf Veranstaltungen eingebracht; und über unsere Fördertätigkeit auch Dritte in ihrem gemeinnützigen Wirken unterstützt.

Wir laden Sie auf den folgenden Seiten herzlich zu einer Reise durch unser Jahr 2025 ein!

Besuch von Kuratoriums- und Teammitgliedern im Erbbaurechtsprojekt
Bunter Block (ehemaliges Schulgebäude) in Bochum



Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen

Erfolgreicher Relaunch:

Das neue Wohnprojekte-Portal

In einem mehrmonatigen Prozess wurde das Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias grundlegend überarbeitet und modernisiert. Am 3. Dezember 2025 ging es mit neuem Design, neuen Inhalten und Funktionalitäten an den Start.

Seit Gründung 2007 ist das Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias eine kostenlose Informationsplattform für Gruppen, die gemeinschaftlich wohnen möchten.

Es bietet:

- Praxisnahes Wissen in Form von Artikeln und Vorlagen zu den Themenschwerpunkten Gruppe, Bauen/Architektur, Recht, Finanzen/Steuern
- Kostenfreie digitale Fachpublikationen, die das Erfahrungswissen der Stiftung rund um gemeinschaftliches Wohnen, Erbbaurecht, Rechtsformen etc. aufbereiten
- Eine Projektdatenbank mit Such- und Filterfunktionen und hunderten Wohnprojekten im deutschsprachigen Raum



- > Zugang zu professionellen Wohnprojektberater*innen
- > Eine Community zum Vernetzen und Austauschen
- > Einen Veranstaltungskalender für den Selbsteintrag

Das neue Wohnprojekte-Portal stellt das komprimierte Erfahrungswissen der Stiftung aus 25 Jahren in einer modernen, benutzerfreundlichen Form zur Verfügung und bleibt weiterhin ein zentrales Bildungsangebot für Projekte und am gemeinschaftlichen Wohnen Interessierte.



Denn: Wissen teilen und nutzbar machen gehört zu unseren satzungsmäßig verankerten Stiftungszielen.

Laura Blankenhorn und Sönke Eickmann sind die Ansprechpersonen. Sie werden das Angebot auch zukünftig weiter entwickeln.

Der Zugang zur Plattform und den Inhalten ist weiterhin kostenlos und ohne Log-In möglich. Wir danken der Aktion Mensch für die Förderung zur barrierefreien Gestaltung der Webseite.

Wir wünschen viel Freude beim Entdecken!

www.wohnprojekte-portal.de



Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen



Erfolgreicher Workshop „Genossenschaften gründen!“ in Stuttgart

Gemeinsam mit Burghard Flieger und Sabine Conti von der innova eG führte die Stiftung am 18./19. Juli 2025 in Stuttgart einen Gründer*innen-Workshop für genossenschaftliches Bauen und Wohnen durch. In Kooperation mit der pro... gemeinsam bauen und leben, Wohn-genossenschaft eG in Stuttgart, fand der Workshop im Wohnprojekt Haus Mobile statt.

Den Teilnehmenden der ausgebuchten Veranstaltung boten sich neben Theorie- und Praxiseinheiten vor Ort zahlreiche Möglichkeiten, die Wohnprojekte und Expert*innen kennenzulernen.

Wir danken der innova eG und der pro... gemeinsam bauen und leben, Wohngenossenschaft eG in Stuttgart für die gute Kooperation und wünschen allen Gründer*innen viel Erfolg für ihre Vorhaben!

Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen

Neue Publikation „Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete“ und Online-Veranstaltung

Gemeinsam mit dem bundesweiten Arbeitskreis „Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete“ hat die Stiftung trias eine neue Fachpublikation zum gemeinschaftlichen Wohnen in Kooperation mit Investor*innen veröffentlicht. Die rund 80-seitige Broschüre bündelt praxisnahes Wissen und Erfahrungen und stellt damit „Handwerkszeug“ für Gruppen bereit, die entsprechende Projekte realisieren möchten.

Begleitend zur Veröffentlichung fand am 18. Juni 2025 eine Online-Veranstaltung statt, die auf großes Interesse stieß. Rund 150 Teilnehmende nutzten das Angebot, um sich über zentrale Inhalte der Publikation zu informieren und in den Austausch zu kommen.

Im Mittelpunkt stand eine moderierte Diskussion anhand eines konkreten Projektbeispiels. Die Projektbeteiligten teilten darin ihre Einschätzungen zu den Erfolgsfaktoren.



Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen

Aus- und Weiterbildung Wohnprojektberater*in

Die Aus- und Weiterbildung zum*zur Wohnprojektberater*in blieb auch 2025 ein zentrales Bildungsformat der Stiftung trias. Im Juni endete der dritte Jahrgang erfolgreich mit 19 Teilnehmenden. Viele der Absolvent*innen sind bereits in ersten Beratungskontexten aktiv oder bereiten ihre Tätigkeit vor. Einige bringen sich zudem in die Arbeitsgruppen des Netzwerks Wohnprojektberater*innen ein.

Am 13. und 14. September 2025 fand in Berlin das erste „Klassentreffen“ mit 21 Alumni statt. Das Treffen lud zu Vernetzung und Austausch ein und markierte zugleich einen Wechsel in der Ausbildungsleitung: Andrej Schindler, auf dem Gruppenbild ganz rechts in erster Reihe zu sehen, wurde verabschiedet. Die Leitung übernehmen ab sofort Ronja Bader, im gelben Pullover zu sehen, und Gregor Meister. Wir sagen herzlichen Dank, lieber Andrej, für dein langjähriges Engagement!

Am 27. November 2025 starteten bereits die nächsten 21 Teilnehmer*innen in die Ausbildung. Sie werden bis Januar 2027 alle Module rund um die Schwerpunktthemen



Gruppe, Rechtsform, Immobilie und Finanzierung durchlaufen.

Wir stellen fest: Der Bedarf nach Spezialisierung und fachlicher Vertiefung in der Wohnprojektberatung wächst. Aus diesem Grund entwickelt die Stiftung parallel ein zusätzliches Bildungsformat, das die vier Themenkomplexe vertiefend und unabhängig voneinander behandelt. Eine Umsetzung ist 2026 vorgesehen.

Jahrestreffen '25 Netzwerk Wohnprojektberater*innen

Einen besonderen Meilenstein für das Netzwerk Wohnprojektberater*innen stellte das Jahrestreffen am 14. und 15. November 2025 dar: Dort wurde ein Selbstverständnispapier verabschiedet, das die Grundlage für die weitere strategische, organisatorische und inhaltliche Entwicklung des Netzwerks bildet.

Das Treffen, das in Köln stattfand, stand unter dem thematischen Schwerpunkt „Wohnen im Alter“, verbunden mit Exkursionen in verschiedene Kölner Wohnprojekte. Am zweiten Tag richtete sich der Blick auf die Weiterentwicklung der eigenen Netzwerkstrukturen und Möglichkeiten der digitalen Kommunikation und Kollaboration über eine gemeinsame Plattform.

Ende 2025 zählte das Netzwerk rund 135 Mitglieder. Die Stiftung trias begleitet den Prozess weiterhin personell, finanziell und organisatorisch.



Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen



Wohnprojektetag NRW 2025

Der 22. Wohnprojektetag NRW fand am 6. September 2025 im Wissenschaftspark Gelsenkirchen statt. Unter dem Titel „Lernen und Vernetzen im Land der Wohnprojekte“ wurde das etablierte Format in diesem Jahr grundlegend konzeptionell weiterentwickelt. Im Mittelpunkt standen stärker als zuvor der Austausch, die Vernetzung und das gemeinsame Lernen der Teilnehmenden. Neu waren unter anderem ein aufgelockertes Vormittagsprogramm mit Kurzinputs sowie ein offenes Barcamp am Nachmittag, bei dem alle Anwesenden eigene Themen einbringen konnten.

Mit rund 180 Teilnehmenden, darunter zahlreiche Wohnprojekt-Gruppen, sowie einer lebendigen Atmosphäre wurde der Wohnprojektetag 2025 als großer Erfolg wahrgenommen. Ronja Bader und Jörn Luft moderierten vor Ort, außerdem präsentierte sich die Stiftung wie gewohnt mit einem Info-Stand. Wir danken der WohnBundBeratung NRW für die gute Zusammenarbeit bei der gemeinsamen Ausrichtung der Veranstaltung!

Infobörse Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen 2025

Mit unserem Team nehmen wir nach Möglichkeit bundesweit auch an Wohnprojektetagen unserer Netzwerkpartner*innen teil. So waren wir u.a. im Jahr 2025 bei der Infobörse in Frankfurt unter dem Titel „Gemeinschaftlichen Luxus schaffen“ am 20. September 2025, bei der das Netzwerk Frankfurt sein 20-jähriges Bestehen feierte.

Die Veranstaltung fand im Dezernat Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main statt. An unserem Stand auf der Infobörse kamen Sönke Eickmann und Meike Bürvenich mit vielen interessierten Menschen ins Gespräch.



Zuwendung :: Mildtätigkeit



Frauen helfen Frauen e.V.

Mit einer partizipativen Aktion weiten wir zum Ende eines Jahres unseren Blick über unsere Kernthemen Boden, Ökologie und Wohnen hinaus. Ein rotierendes Team aus Mitarbeitenden der Stiftung benennt dabei ein Spendenziel, das ihnen über die alltägliche Arbeit hinaus am Herzen liegt.

Im Jahr 2025 ging die Zuwendung an einen gemeinnützigen, regional tätigen Verein, der sich seit über drei Jahrzehnten mit großem Engagement für ein selbstbestimmtes Leben von Frauen im Ennepe-Ruhr-Kreis einsetzt. Der Hintergrund und die Botschaft des Präventions- und Interventionsprogramms von Frauen helfen Frauen EN e.V. ist in unseren Augen allgemeingültig: Jeder Mensch ist wichtig und hat ein Recht auf Leben und Lieben ohne Gewalt.

In einer eigens illustrierten Weihnachtskarte 2025 und im Blog wurden die Förderung und das Spendenteam vorgestellt, verbunden mit einem herzlichen Dank an die Gemeinschaft unserer Unterstützer*innen und Partner*innen und guten Wünschen für den Jahreswechsel.

zum Blog



Zuwendung :: Bildung

Boden als Gemeingut:

Tag der offenen Tür im Zentralwerk Dresden

Die Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG setzt seit 2015 auf dem Gelände der ehemaligen Großdruckerei „Völkerfreundschaft“ im Dresdner Stadtteil Pieschen ein Konzept aus Wohnen, Arbeiten und Kunst als Erbbaurechtsnehmerin der Stiftung trias um. Im Mai 2025 öffneten die Macher*innen wiederholt ihre Türen für das „offene Werk“ und luden Interessierte zu einem vielseitigen Programm zum Mitmachen ein. Das Thema „Boden als Gemeingut“ wurde auf verschiedenste Art präsentiert, sowohl künstlerisch in Form einer Performance durch das HowHow Kollektiv als auch im Rahmen einer offenen Diskussionsrunde unter Beteiligung von David Matthée aus dem Stiftungsvorstand. Ein toller Tag und gelungener Austausch zwischen Kunst und Gesellschaft, den wir fördern durften.



Zuwendung :: Jugendhilfe



Bauhütte in Klein Jasedow, Ortsteil Lassin

Das Bauhütten-Projekt in Klein Jasedow, einem Ortsteil der kleinen Stadt Lassin in Mecklenburg-Vorpommern, ist ein sozialökologisches Projekt, das junge Menschen im ländlichen Raum durch ökologische Bildung und gemeinschaftliches Beisammensein in der Region halten und vernetzen möchte. Initiiert von einer Gruppe junger Menschen zwischen 21 und 32 Jahren entsteht dort ein Anlaufpunkt, an dem junge Menschen zusammenkommen, die ihre Lebensphase teilen, sich gegenseitig inspirieren und voneinander lernen können. Dafür werden verschiedene Mitmachwochen angeboten, in denen Mithelfende Gemeinschaft und Wirksamkeit erfahren oder konkretes Wissen z.B. über Holzverarbeitung oder ökologische Energieversorgung mitnehmen.

Wir freuen uns, den erfolgreichen Start des Projekts zu unterstützen.

Zuwendung :: Forschung und Wissenschaft

Forschungsprojekt „Bestand gemeinschaftlich nutzen – Perspektiven für Familien“, 2. Stufe TUM München Professur Urban Design und Deutsches Jugendinstitut

Das Forschungsprojekt „Bestand gemeinschaftlich nutzen. Perspektiven für Familien?“ (BegeFa) untersucht aus raum- und sozialwissenschaftlicher Perspektive die gemeinschaftlich organisierte Umnutzung und Aktivierung von Bestandsliegenschaften zu Wohnraum mit zusätzlichen Nutzungen wie Arbeiten, Kultur und Soziales.

Im Mittelpunkt stehen die Fragen, wie gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bestand zur sozial-ökologischen Transformation und Verknüpfung von alltäglicher Care- und Erwerbsarbeit beitragen. Im Kooperationsprojekt zwischen der Professur für Urban Design an der Technischen Universität München (TUM) und der Fachgruppe Familienpolitik und Familienförderung am Deutschen Jugendinstituts (DJI) wurde das Feld explorativ und multimethodisch untersucht. Dafür wurden mitunter gemeinschaftliche Bestandsprojekte verschiedener Gebäudetypologien untersucht, 30 Best-

Herausforderungen
und Ausgangslage



Practice-Beispiele sowie Alltagspraktiken von Familien analysiert und Expert*innen interviewt. Bei der Untersuchung wurden auch Erbbaurechtsprojekte der Stiftung trias miteinbezogen.

PDF zur
Studie



trias intern :: Stiftungsverwaltung

Wir stellen vor

Gemeinsam mit engagierten Menschen entwickeln wir die vielfältigen Aufgaben und Arbeitsbereiche in der Stiftung stetig weiter. Teamorientierung und eine partizipative Arbeitsweise sind uns sehr wichtig und in unseren Organisationsstrukturen fest verankert. Im Jahr 2025 haben wir den Bereich der Stiftungsverwaltung personell verstärkt:



Maria Bach

Olga Späht



Maria Bach verantwortet seit dem 1. Juli 2025 den Gesamtbereich der Verwaltung in der Stiftung. Sie entwickelt administrative Prozesse u. sorgt für verlässliche Strukturen.

Olga Späht übernimmt seit dem 22. April 2025 das Sekretariat und die Büroorganisation, einschließlich der Versendung von Publikationen.



Laura Vollmann

Alexander Bister



Laura Vollmann betreut seit dem 1. Juli 2025 die Hausverwaltung der Volleigentumsimmobilien sowie liegenschaftsbezogene Aufgaben der Stiftung.

Alexander Bister ist bereits seit dem Jahr 2023 in der Stiftung tätig und zuständig für das Rechnungswesen.

Auch in den Bereichen der sozial-ökologischen Vermögensanlage und Projektentwicklung sind neue Kolleg*innen dazu gekommen. Wir stellen sie in unserem Blog vor. Eine vollständige Übersicht einschließlich der regionalen Ansprechpartner*innen bietet unsere Teamseite im Web.

zur Teamseite



Veränderung im Stiftungsvorstand

Nach langjähriger Tätigkeit im Vorstand der Stiftung trias hat Jörn Luft (Foto 4. v.l., obere Reihe) die Stiftung zum 31. März 2026 verlassen, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu widmen. David Matthée lenkt nun zentral die Geschicke der Stiftung trias.

Jörn Luft war siebeneinhalb Jahre für die Stiftung trias tätig, davon fast sechs Jahre als Mitglied des geschäftsführenden Vorstands im Team mit David Matthée. Er prägte die strategisch-konzeptionelle Ausrichtung der Bildungsarbeit maßgeblich mit und vertrat die Stiftung auch in politischen Bündnissen. Das gesamte Team der Stiftung trias und das Stiftungskuratorium danken Jörn Luft sehr herzlich für sein fachliches Wirken und sein hohes Engagement im Stiftungsvorstand! Auf unserer Webseite berichten wir in Wort und Bild von der Abschiedsfeier.



zum Blog



Manuel Blandin übernimmt Bereichsleitung Bildung und Kommunikation

Die Bildungsarbeit in der Stiftung wird seit 15. Februar 2026 von Manuel Blandin bereichsleitend fortgeführt. Seine Verantwortung umfasst sowohl die strategische Weiterentwicklung der Angebote und die Umsetzung mit dem Team als auch die aktive Netzwerkarbeit im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens. Wir freuen uns sehr, Manuel Blandin für die Stiftung gewonnen zu haben. (Foto 3. v.l., untere Reihe)

Ausgaben :: Ideeller Bereich

Die Stiftung trias hat 2025 folgende Mittel für den Ideellen Bereich bereitgestellt:

Beträge Euro Summe Euro

Personalaufwand im Ideellen Bereich	462.191,58
Operative Bildungs- und Themenarbeit der Stiftung	274.976,48
Fördernde Tätigkeiten der Stiftung – Zuwendungen an Dritte	28.532,00

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

Unterstützung der Wanderausstellung „FAKTOR WOHNEN - Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen“ an den Standorten Mainz, Bürgewald, Aalen und Neumarkt i.d. Oberpfalz; Relaunch des Wohnprojekte-Portals, kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Regional- und Länderportal-Partner*innen des Wohnprojekte-Portals; verschiedene Veranstaltungen, darunter z.B. das jährliche Jahrestreffen Wohnprojektberater*innen, Aktivitäten im Rahmen des Lehrgangs der Aus- und Weiterbildung, Wohnprojekttag NRW, der Workshop „Genossenschaften gründen“ in Stuttgart, die Online-Veranstaltung zum Thema „Potenziale und Grenzen der neuen eGfR für Wohnprojekte“, „Gemeinschaftlich Wohnen zur Miete: Praxiswissen für Gruppen“ sowie „Ökologisch bauen, dämmen und sanieren im Bestand“; Umsetzung und Aktualisierung von Fach-Publikationen (z.B. Mietwohnprojekt-Broschüre und GbR-Broschüre).

Die Stiftung trias fördert gemeinnützige Projekte und Initiativen, die die gemeinnützigen Zwecke der Stiftung erfüllen.

Zuwendungen an Dritte flossen z.B. in folgende Vorhaben:

Bildung

– Europäische Akademie der Heilenden Künste e.V., Lassan OT Klein Jasedow	Bauhütte als sozial-ökologische Anlauf- und Bildungs- stelle für junge Menschen in der Region Klein Jasedow	2.000,00
– wohnbund e.V., Leipzig	Jahrestagung	2.500,00
– Technische Universität München	Forschungsprojekt „Bestand gemeinschaftlich nutzen – Perspektiven für Familien“, 2. Stufe	1.000,00
– Schloss Tempelhof e.V., Kreßberg	Ökologischer Bauwagen für Waldkindergarten	500,00
– Stiftung Kulturator, München	Leerstandskonferenz München 2026	2.000,00
– Zentralwerk e.V. & HowHow Kollektiv, Dresden	Künstlerische Performance „Wem gehört der Boden?“ beim Tag der offenen Tür	2.500,00

[Forts.: Fördernde Tätigkeiten der Stiftung – Zuwendungen an Dritte]

Naturschutz

– Europäische Akademie der Heilenden Künste e.V., Lassan OT Klein Jasedow	Entsorgung Dachpappe für Holzpavillon	350,00
– BUND Landesverband Sachsen e.V., Regionalgruppe Leipzig	Parklet-Projekt am Rabat	500,00
– Naturtreu – autark handeln, Hohenstein	Grüne Hülle – Dämmung des ehemaligen Eselstalls als neuer Gemeinschaftsort des Vereins	1.500,00
– zFz – zwanzigfünfzehn e.V / Hof Bergmann, Bochum	Gartentanz im Tanzgarten	750,00

Alten- und Jugendhilfe

– Generationen netz balingen e.V., Balingen	Ausbau des Nachbarschaftstreffs „Spitalwiese“	1.400,00
---	---	----------

Wissenschaft und Forschung

– Hausgemeinschaften barac e.V. Inklusion leben lernen, Mannheim	praktische Forschung u. Nutzung eines vertik. Fassaden- elements (Pflanz-Tower-Systeme) im städtischen Kontext	6.332,00
---	---	----------

Völkerverständigung

– KuDePo e.V., Berlin	Abschluss ökologische Dachsanierung	2.000,00
-----------------------	-------------------------------------	----------

Denkmalschutz

– Machbarschaft Petershof e.V., Köln	Sommer-Bautage	2.000,00
--------------------------------------	----------------	----------

Mildtätigkeit

– mildtätige Förderung einer Einzelperson		100,00
– Frauen helfen Frauen EN e.V., Schwelm	Weihnachtsspende	2.500,00

Bildungsarbeit :: Umwelt- und Naturschutz



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

Die Wanderausstellung FAKTOR WOHNEN tourte auch im Jahr 2025 durch Deutschland und machte die Vorzüge ökologischer Baustoffe erlebbar. Organisiert wurden die Standorte durch den Verein bauraum MV mit finanzieller und ideeller Unterstützung der Stiftung trias. Zu den Standorten gehörten unter anderem Mainz, Bürgewald (NRW), Aalen (BW) und Neumarkt i.d. Obpf. (Bayern). Wir freuen uns über die andauernde Kooperation!

Online-Veranstaltung „Ökologisch bauen, dämmen und sanieren im Bestand“

Die Fortsetzung des Engagements der Stiftung trias im Themenbereich Ökologisch um:bauen ist mit einer Online-Veranstaltung am 12. Juni 2025 gelungen. Die Experten Ulrich Steinmeyer und Dirk Niehaus referierten über Lösungen für Wohnprojekte, um Bestandsimmobilien ökologisch und kostengünstig energetisch zu sanieren. Rund 40 Teilnehmende verfolgten die Vorträge und nutzten die anschließende Möglichkeit, Fragen zu stellen und sich auszutauschen.

FAKTOR
WOHNEN

Nachhaltigkeit
Klimaschutz
Gemeinwohl

Unser Stiftungsvermögen :: Erbbaurechte

Werder an der Havel, Ländlich Wohnen eG

Hier ist dank des gemeinschaftlichen Engagements über den Sommer hinweg ein neues Erbbaurechtsprojekt gelungen: Das Gebäude auf dem Gelände der Eisenbahnstr. 29-31 konnte mit Hilfe von günstigen privaten Darlehen und tatkräftiger Unterstützung der Wohnprojektgruppe gekauft werden. Über die Stiftung trias wurde ein Erbbaurecht an die Genossenschaft Ländlich Wohnen eG vergeben. Damit sind die gemeinschaftlichen, nachhaltigen und demokratischen Ziele der Wohnprojektgruppe dauerhaft abgesichert. Bis zu 25 Wohnungen für Menschen aller Altersgruppen werden in den Gebäuden entstehen. Wir freuen uns sehr, dass auf diesem schönen Fleckchen Erde zukünftig gemeinschaftliches, genossenschaftliches Wohnen stattfinden wird!

Für die energetischen Sanierungsarbeiten des Altgebäudes, die noch anstehenden Flächenentsiegelungen für den Gartenbereich und die barrierefreien Neubauten freuen sich die Initiator*innen über Unterstützung, z.B. als Zustiftungen.



Zum Flyer



Rügen-Prosnitz, NaturRaumRügen gGmbH

Im dünn besiedelten Süden Rügens wird ein ehemaliges Ferienlager für Kinder und Jugendliche neu belebt und zu einem naturbezogenen Lebens-, Erlebnis- und Lernort umgewandelt: Künftig soll hier generationenübergreifendes Leben und Wohnen stattfinden und Lernen und Wachsen in und mit der Natur. Dafür konnte die Stiftung trias im Jahr 2025 mit Hilfe von Zustiftungen und günstigen privaten Darlehen das 4 ha große am Meer und im Wald gelegene Grundstück mit Wohn- und Werkgebäuden kaufen und ein Erbbaurecht an die NaturRaumRügen gGmbH vergeben. Unser Partner für ökologisches Um:Bauen, Dirk Niehaus, wirkt unterstützend an dem Projekt mit.

Durch die Förderung der Mensch – Natur – Beziehung, auch in Form von Kulturveranstaltungen, sollen tiefere Zusammenhänge sichtbar und eine Grundlage für nachhaltiges und ressourcenschonendes Handeln geschaffen werden.



„Der Wunsch, dieses wunderschöne, fast unberührte Stück Erde in seiner Vollkommenheit zu bewahren, ist tatsächlich der Funke, der das Projekt ins Leben gerufen hat. Mit der Stiftung trias können wir das verwirklichen.“

(Auszug aus einem Gespräch mit der Gruppe)



Zum Film

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 Wohnen ermöglichen. Die Mieteinnahmen wiederum fließen in die Bildungsarbeit und gemeinnützige Förderung der Stiftung und kommen so dem Gemeinwohl zugute.

Im folgenden stellen wir beispielhaft eine an uns gestiftete Immobilie aus dem Jahr 2025 vor und lassen hinter dem QR-Code eine der Stifterinnen zu Wort kommen.

Jütchendorf

Ein starkes Zeichen für Gemeinwohl und gegen Bodenspekulation haben im Jahr 2025 zwei Stifter*innen aus einem Dorf 20 km südlich von Berlin im Landkreis Teltow-Fläming in Brandenburg gesetzt. Mit der Übertragung ihrer beiden Immobilien bereits zu Lebzeiten gehen diese dauerhaft in das Stiftungsvermögen ein und werden unverkäuflich.

Beide Häuser sind Teil eines idyllisch gelegenen Wohnprojekts, das vor 25 Jahren gegründet wurde. Heute steht die Gemeinschaft für gelebte Nachbarschaft, naturnahes Leben und soziales Miteinander unter Frauen. Die Schenkung erfolgt unter Vorbehaltsnießbrauch, sodass die Eigentümerinnen weiterhin Verantwortung übernehmen können. Nach ihrem Tod, so ihr vertraglich festgeschriebener Wunsch, sollen die Häuser weiterhin vorzugsweise lesbischen Mieterinnen vorbehalten bleiben – zu fairen Konditionen und im Sinne der Projektwerte.

Der Westberliner Häuserkampf in den 1980er Jahren hatte großen Einfluss auf die Entscheidung der beiden Stifterinnen.

gute Hände



Kostenfreie Infoveranstaltung: Gemeinschaft fördern, Wandel ermöglichen

Am 31. Oktober 2025 luden wir in Berlin zu einer Nachmittags-Veranstaltung zum Thema „Testament, Erbschaft und Vorsorge“ ein. Eine Fachanwältin für Erbrecht erläuterte die rechtlichen Grundlagen, während David Matthée und Karen Lehmann vorstellten, wie testamentarische Zuwendungen in der Praxis wirken und zur Sicherung gemeinschaftlicher Wohnprojekte beitragen können. Danach gab es Raum für persönliche Fragen.

Die Veranstaltung mit rund 20 Interessierten fand im Erbbaurechtsprojekt StadtGut Blankenfelde in Berlin-Pankow statt.

Wir werden die Veranstaltungsreihe im nächsten Jahr fortsetzen, auch digital.

zum Blog
mit Interview



Gemeinschaft tragen :: Zukunft gemeinsam

Gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen Zusammenhalt. Sie brauchen verlässliche Strukturen, damit sie langfristig bestehen können.

Veränderungen bewältigen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte leisten einen wichtigen Beitrag zu einer sozialen und ökologisch orientierten Boden- und Wohnungspolitik. Gleichzeitig stehen viele Projekte derzeit vor großen Herausforderungen. Als Partnerin der Projekte erleben wir diese Entwicklungen unmittelbar.

Hohe Grundstückspreise, gestiegene Baukosten und schwierigere Finanzierungsbedingungen treffen viele Vorhaben gleichzeitig. Projekte, die bislang knapp tragfähig waren, geraten so unter Druck. Auch bestehende Projekte stehen vor neuen Aufgaben – von baulichen und organisatorischen Fragen bis hin zum Generationenwechsel. Es braucht Zeit, Menschen für die langfristige Mitverantwortung in den Projekten zu gewinnen.

Als Stiftung begleiten wir Projekte in Übergangsphasen oder schwierigen Situationen und unterstützen dabei, Lösungen zu entwickeln – finanziell organisatorisch und im Miteinander der Gruppen. Unser Ziel bleibt es, gemeinwohlorientierte Projekte langfristig zu stärken und zu sichern.

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



David Matthée
Vorstand

Tel. +49 2324 56970-93
david.matthée@stiftung-trias.de

gestalten

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. In unserem Rundbrief berichten wir regelmäßig darüber.

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



zur Rundbrief-Anmeldung

Bilanz

Jahr	2025	2024
Aktiva	in Euro	in Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	65.767,00	24.992,00
Grundstücke und Gebäude	45.092.777,70	42.950.046,97
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.077,00	20.268,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.456.699,26	1.608.535,87
vergebene Darlehen	437.543,70	543.584,83
Unternehmensanteile langfristig	747.814,87	527.547,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	476.885,56	164.742,44
Bankguthaben	931.772,21	3.104.979,77
Rechnungsabgrenzung	64.750,09	62.286,54
	51.293.087,39	49.006.984,34

Jahr	2025	2024
Passiva	in Euro	in Euro
Grundstockvermögen	74.500,00	74.500,00
Zustiftungen	30.386.886,17	30.011.220,17
Stiftungsfonds	2.845.077,74	2.725.397,74
Vermögensumschichtungen	43.117,11	43.117,11
Zweckgebundene und freie Rücklagen	2.277.895,79	1.929.095,79
Bilanzgewinn	8.205,61	341.090,39
Nießbräuche und Zuschüsse	1.832.889,07	1.908.512,28
Rentenverpflichtungen	41.361,00	40.585,80
Sonstige Rückstellungen	61.491,11	57.569,45
Langfristige Verbindlichkeiten	13.013.498,91	11.559.868,49
Sonstige Verbindlichkeiten	680.227,38	286.027,12
Passive Rechnungsabgrenzung	27.937,50	30.000,00
	51.293.087,39	49.006.984,34

Gewinn- und Verlustrechnung

Jahr	2025	2024
Spenden / Beiträge / Sonstiges	80.535,27	116.826,30
Mieterträge / Pachten / Nebenkosten	1.382.214,09	1.241.811,53
Erbbauszinsen	683.486,51	640.053,57
Erlöse aus Broschüren / Honorare / Sonstiges	44.036,05	44.664,17
Gesamtleistung	2.190.271,92	2.043.355,57
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.037,73	5.993,30
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	75.623,21	70.779,41
Übrige Erträge	56.032,11	47.081,53
Löhne und Gehälter	-708.692,52	-599.764,75
Abschreibungen	-376.427,74	-352.555,55
Raumkosten	-411.676,31	-420.830,36
Versicherungen / Beiträge	-53.946,50	-39.113,46
Reparatur und Instandhaltung	-15.693,96	-16.252,29
Bewirtung und Reisekosten	-26.626,13	-19.408,62
Dienstleistungen	-	-4.926,78
Ausgaben operative Tätigkeit	-171.192,87	-172.202,59
Ausgaben fördernde Tätigkeit	-26.032,00	-30.050,00
[Zwischensumme]	534.676,94	512.105,41

Jahr	2025	2024
Übertrag	534.676,94	512.105,41
Verschiedene betriebliche Kosten	-215.427,48	-156.448,13
Übrige Aufwendungen	-13.371,22	-13.626,30
Zinserträge Darlehensanlagen	25.057,41	48.639,84
Zinsaufwendungen	-258.812,06	-162.946,95
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis Stiftung gesamt	72.123,59	227.723,87
Grundsteuer	-56.208,37	-26.223,67
Jahresüberschuss	15.915,22	201.500,20
Gewinnvortrag	341.090,39	177.090,19
Entnahme aus Rücklagen	77.500,00	12.500,00
Einstellung in zweckgebundene Rücklagen	-40.000,00	-50.000,00
Einstellung in freie Rücklagen	-386.300,00	-
Mittelvortrag	8.205,61	341.090,39

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, siehe auch S. 18.

In 2025 hatten wir 12 Mitarbeitende, 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.

Stiftungsfonds als Hebel für Teilhabe

Unsere Stiftungsfonds sind Gelder, die wirtschaftlich getrennt vom übrigen Stiftungsvermögen verwaltet werden und ausschließlich zur Erfüllung eines bestimmten Zwecks dienen. Dieser Zweck kann beispielsweise sein, Menschen den Zugang zu insbesondere genossenschaftlichen Wohnprojekten zu ermöglichen, denen die finanziellen Mittel für die erforderlichen Einlagen fehlen. Für viele unserer Erbbaurechtsprojekte ist eine genossenschaftliche Organisation die passende Rechtsform.

Genossenschaftliche Wohnprojekte bieten weit mehr als ein Dach über dem Kopf. Sie stehen für gelebte Gemeinschaft, gegenseitige Unterstützung und ein Zuhause, das Menschen gemeinsam gestalten. Wer einzieht, zeichnet Genossenschaftsanteile – ein Beitrag zum gemeinschaftlichen Eigentum, der Mitgliedschaft und Mitsprache ermöglicht. Aus diesen Gründen empfinden wir es als sinnvoll, gerade diese Form des gemeinschaftlichen Wohnens stärker zu unterstützen und gesellschaftlich zu verankern.

Das Instrument des Stiftungsfonds dient uns dabei als ein probater Hebel für mehr Teilhabe:

Mit unserem Stiftungsfonds „Ankommen und bleiben“ in Kooperation mit XENION – Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V. können gezielt Genossenschaftsanteile für geflüchtete Menschen übernommen werden. In bereits drei Wohnprojekten konnten so bereits Menschen und Familien mit Fluchterfahrung einziehen.

Unser Stiftungsfonds „Inklusiv wohnen in Genossenschaften“ in Kooperation mit WOHN:SINN – Bündnis für inklusives Wohnen e.V. währenddessen unterstützt Menschen mit Behinderung. Für eine alleinerziehende Mutter mit einem behinderten Kind wurde der Einzug in ein Genossenschaftsprojekt auf diese Weise bereits glückliche Realität.

Neuer Solidarfonds für genossenschaftliches Wohnen

Aus einem praktischen Impuls heraus haben wir Ende 2025 einen weiteren Stiftungsfonds ins Leben gerufen, mit dem wir eine schon lange gehegte Idee in die Praxis umsetzen: Der „Solidarfonds für genossenschaftliches Wohnen“ soll Menschen mit wenig Einkommen oder Kapital berücksichtigen, die in ein Genossenschaftsprojekt einziehen möchten, aber die notwendigen genossenschaftlichen Anteile finanziell nicht alleine stemmen können. Über den Stiftungsfonds, der allen genossenschaftlichen Wohnprojekten bundesweit offen steht, zeichnet die Stiftung stellvertretend die erforderlichen Genossenschaftsanteile für Begünstigte. Das Geld steht nach individueller Rückzahlung oder Auszug aus dem Projekt erneut im Fonds-Topf zur Verfügung.



zum Flyer



Gemeinsam Soziale Wirkung entfalten – mit Ihrer Hilfe

Damit die Stiftungsfonds nachhaltig wirken, braucht es Geld. Wenn Sie unsere Idee begeistert und Sie zweckgebunden Vielfalt, Teilhabe und Inklusion fördern wollen, könnte eine Zustiftung in einen unserer Stiftungsfonds für Sie eine gute Option sein. – Sprechen Sie uns für Fragen oder bei Interesse nach individuellen Möglichkeiten gern an!

Karen Lehmann, Betreuung Stifter*innen
Tel. +49 2324 56970-21



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. Auch in dem Sinne verstehen wir uns als „praktische Stiftung“. Alle Publikationen und Flyer können über unseren Shop im Wohnprojekte-Portal postalisch bestellt oder digital frei heruntergeladen werden. Hier sehen Sie eine Auswahl unserer Veröffentlichungen.

Im Jahr 2025 neu erschienen:

Die GbR als Rechtsform

Die aktualisierte, vollständig juristisch überarbeitete und erweiterte 3. Auflage gibt einen umfassenden Überblick über die Möglichkeiten der Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Die Ausführungen werden durch zahlreiche Beispiele erfolgreich umgesetzter Projekte ergänzt.



Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete

Die Fachpublikation zum Gemeinschaftlichen Wohnen zur Miete bietet geballtes Wissen und Handwerkszeug für Gruppen, die selbst ein Mietwohnprojekt gründen möchten. Mit vielseitigen Projektbeispielen und Erfahrungsberichten.



Eine Auswahl unserer
Fachpublikationen:



Rechtsformen für Wohnprojekte



Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte



Das Erbbaurecht ein anderer Umgang mit Grund und Boden



Wohnprojekte und Wohn- pflegegemeinschaften



Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften

Von der Baugemeinschaft zur Wohnungsgenossenschaft
Wie GbR als einziges Baurecht
Die GbR als Modell, Vertraglichkeit und andere



Die Finanzierung zivil- gesellschaftlicher Projekte *Unerlaubtes Bankgeschäft?*



Ein Wohnprojekt starten ... *Entwicklung Freiraum geben*



Der Gemeinschaftsraum in Wohnprojekten *Erfahrungen zu Konzeption, Planung und Betrieb*



zum
Publikationsshop

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 300 Euro bitte die Adresse
auf der Überweisung für die Spenden-
quittung vermerken.)

Wir freuen uns sehr, Ihnen unseren Bericht einmal im Jahr zusenden zu dürfen. Zugleich möchten wir alle Bedarfe berücksichtigen. Falls Sie unseren Jahresbericht lieber digital erhalten möchten, geben Sie uns einfach telefonisch oder per E-Mail Bescheid.