



# Tätigkeitsbericht 2023

stiftung

trias

## Inhalt

Grußwort .....	3
Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen .....	4
Bildungsarbeit :: Forschung und Wissen .....	9
Bildungsarbeit :: Kurzberichte .....	10
Zuwendungen .....	12
Netzwerke :: Bildung, Wirkung, Reichweite .....	16
Wohnprojekteportal :: Verbindungen schaffen, Kooperationen verstetigen .....	18
Ausgaben :: Zuwendungen .....	20
trias intern .....	22
Unser Stiftungsvermögen .....	24
Schenkung mit Nießbrauchrecht .....	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 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 2024

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

Fotos: [Seite; Bildautor/Lizenzgeber]

U1 Saftpressen auf Hof Tomte;

Bildrechte: Franziska Marschall

3 Stiftung trias

4 Stiftung trias, Eric Jobs

5 Stiftung trias, Eric Jobs

6 Stiftung trias

7 Stiftung trias, Eric Jobs

8 Stiftung trias

9 Stiftung trias

10 MitStadtZentrale (WPT 2023), Calvin Kliemann

11 Eichinger

12 Raeume Wohnprojekt Lüneburg

13 Agentur an der Ruhr

14 Stiftung trias

15 DFG Symposium Value Use Property, RWTH Aachen,

Fakultät für Architektur, Fotos: StudioLab

16 Stiftung trias

17 Hannah Kordes

18 Urban Seifert

22 Stiftung trias

23 Stiftung trias

25 Jonas Boldt/ Ailis Krurup

26 Stiftung trias

27 Stiftung trias

28 Mittendrin in Cronenberg

31 Daniela Buchholz\_WOHN: SINN

Druck: Blömeke, Herne

Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser

Werkstätten für Menschen mit Behinderungen



# Grußwort

Unser Tätigkeitsbericht 2023 lädt Sie erneut ein zu einer Reise in unsere Arbeit als gemeinnützige Stiftung, die sich der Herausforderung stellt, Boden in Gemeingut zu verwandeln und Wohn- und Lebensraum so zu gestalten, dass vielfältige neue, gemeinschaftliche Wohnformen daraus entstehen können. Neben dem Erwerb und der Sicherung von Grundstücken aus der Spekulation heraus ist es der Wissenstransfer, über den wir gesellschaftlichen Wandel und Veränderung anstoßen, entfachen und mitgestalten möchten.

Wandelzeit braucht Mut, Optimismus und positive Beispiele. Davon berichten wir auf den nächsten Seiten und machen sichtbar, dass Viele zusammen viel erreichen können in einer Welt, die sich ständig und immer schneller verändert. Gemeinsam mit unseren Partnern schaffen wir transformative (Begegnungs-)Räume, in denen wahre Wandelenergie entstehen kann. Unsere Wohnprojekte verkörpern mit bewundernswerter Resilienz und Tatkraft neue Konzepte von Wohlstand und Miteinander, mit weniger Konsum, mehr Teilen, weniger Naturverbrauch, mehr Teilhabe und in der Konsequenz mehr Lebensqualität.



trias-Teamtage 2023: Floßbau an der Ruhr

Auch wir als Stiftung haben uns 2023 mit allen Mitarbeitenden in einem organisatorischen Wandlungsprozess bewegt. Eine Lernerfahrung, die neue Wege für die veränderten Anforderungen in der Arbeitswelt aufzeigt und Entwicklungen freisetzt.

Zusammen ergreifen wir die Chancen, die sich uns bieten, um transformative Wirkung zu entfalten, im vergangenen wie im kommenden Jahr – am liebsten gemeinsam mit Ihnen!

# Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen



*„Der Wohnprojektetag NRW ist eine Plattform, die immer wieder Mut gemacht, Ideen vermittelt und Projekte vernetzt hat.“*

Kay Noell, Landesministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung

## **Blick zurück nach vorn: 20 Jahre Wohnprojektetag NRW**

Am 8. September 2023 kamen 150 interessierte Menschen in den Wissenschaftspark Gelsenkirchen, um auf zwei Jahrzehnte Wohnprojektetag NRW und gemeinschaftliches Wohnen zu blicken. Referent\*innen und Projekt-Macher\*innen brachten im Rahmen eines inhaltsreichen und bunten Veranstaltungstages Fachwissen und unterschiedliche Perspektiven aus der Praxis ein.

Gemeinsam mit den Projektpionieren der Amaryllis eG blickten Kay Noell und Horst Hücking von der Wohn-Bund-Beratung NRW auf die Anfänge des Wohnprojekts NRW zurück. Gesellschaftlich relevante Themen wie „Care-Arbeit und ambulante Pflege im Wohnprojekt“, „Inklusives Wohnen“ und die Frage, wie Menschen unterstützt werden können, sich in neuen Lebensphasen wohnlich zu flexibilisieren, wurden in erweiterter Podiumsrunde diskutiert. In einem Nachmittagsteil kamen engagierte Projekt-Macher\*innen von „Machbarschaft Petershof“ (Köln), „Hof Prädikow“ (Prötzel, Mark Brandenburg), „Prinz-Eugen-Park“ (München) und „Ein Haus für Alle“ (Soest) zu Wort, bevor der Tag feierlich endete.

Es war ein Jubiläumstag, der viele Eindrücke hinterließ und zum „Dran bleiben“ inspirierte. Wir danken allen Gästen, Teilnehmenden und Förderern!



Eine schriftliche Dokumentation mit Podcasts und Fotos gibt es hinter dem QR-Code >>>



# Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen



## 14. Erfahrungsaustausch für Wohnprojektberater\*innen

Nach dreijähriger Corona-Pause trafen sich praxiserfahrene und neu ausgebildete Wohnprojektberater\*innen am 2. und 3. Juni 2023 wieder für einen überregionalen, interdisziplinären und offenen Austausch in Darmstadt. Insgesamt 35 Teilnehmende hatten sich angemeldet. An beiden Tagen ging es darum, den Berater\*innen die Möglichkeit zu geben, sich persönlich kennenzulernen oder sich wiederzutreffen, über Erfahrungen und Erwartungen in ihrem Berufsfeld zu sprechen sowie mitgebrachte Fragestellungen zur Wohnprojektberatung zu vertiefen. Ob im Plenum, in Kleingruppenarbeit oder beim gemeinsamen Besuch von Wohnprojekten in der modellhaften „Lincoln-Siedlung“: Es gab viele Gelegenheiten, miteinander ins Gespräch zu kommen, Neues zu lernen und an gemeinsamen Themen zu arbeiten.

Am Ende des zweiten Tages wurde Helene Rettenbach als langjährige Mit-Organisatorin der Erfahrungsaustausche herzlich von uns und der Gruppe verabschiedet. Danke für deinen Einsatz, liebe Helene!

## Wohnprojektberater\*innen vernetzen sich weiter

Auf dem Treffen in Darmstadt wurde der Bedarf der professionellen Berater\*innen an einer kontinuierlichen Vernetzung und Austauschmöglichkeiten auch „zwischen den Erfahrungsaustauschen“ deutlich. Diesen Impuls haben wir aufgegriffen und im zweiten Halbjahr 2023 gemeinsam erste Schritte und Ideen aus der Gruppe umgesetzt.

Neben der Zusammenstellung eines Netzwerkverteilers, basierend auf den Aktiven der vergangenen Erfahrungsaustausche, den Absolvent\*innen der Aus- und Weiterbildung für Wohnprojektberater\*innen und weiteren Berater\*innen aus dem engeren Netzwerk-Umfeld, fanden u.a. digitale Austausche zu den Themen „Finanzierung“ und „Soziokratie“ statt. Weitere Online-Formate sind geplant. Wir sind gespannt, wohin sich das Netzwerk weiter entwickeln wird!



# Bildungsarbeit :: Wissen teilen und nutzen

## Workshop: Genossenschaften gründen in Hamburg

Angesichts der guten Resonanz auf den ersten Workshop „Genossenschaften gründen“ im Herbst 2022 in Bochum haben wir die Veranstaltung 2023 wiederholt. Dieses Mal ging es in den Norden nach Hamburg in das genossenschaftlich organisierte „Wohnprojekt Rialto“. Insgesamt 25 Teilnehmende aus dem ganzen Bundesgebiet nahmen an zwei arbeitsintensiven Tagen wichtiges Grundlagenwissen und praktisches Handwerkszeug für ihre eigene Projektidee mit. Das Ziel: Die Schritte zur Genossenschaftsgründung von der ersten Idee, über die konkrete Planung bis hin zur Eintragung in das Genossenschaftsregister zielorientiert angehen zu können. Hohen Anklang fand auch das erstmals angebotene digitale Gruppencoaching im Nachgang der Veranstaltung.

Wir danken unseren Partner\*innen innova eG und STATTBAU Hamburg für die gemeinsame Ausgestaltung und Organisation und wünschen den neuen Initiativen viel Erfolg!

Ausblick: 2024 geht es weiter.

Abb.: Genossenschaftsexpertin Sabine Conti von der innova eG.



# Bildungsarbeit :: Forschung und Wissenschaft

## FAKTOR WOHNEN in vier Städten

Seit 2021 tourt unsere Ausstellung FAKTOR WOHNEN durch die Bundesrepublik, um über ökologisches Bauen und Wohnen zu informieren und zu vernetzen. Im Jahr 2023 war die Wanderausstellung in weiteren vier Städten zu Gast: Berlin, Freiburg, München und Greifswald.

In Berlin war FAKTOR WOHNEN gleich an zwei Standorten vertreten: in Spandau, wo nachhaltiges Bauen und Sanieren im Fokus standen sowie in Schöneberg mit den Themen Genossenschaften und gemeinschaftliches Wohnen. Das Programm in Freiburg richtete sich mit dem Thema Holzbau und einem großen Aktionstag als Veranstaltungshöhepunkt besonders an die breite Öffentlichkeit. Beim Halt in München standen Genossenschaften und Architektur im Mittelpunkt, während sich am letzten Standort Greifswald alles um Bauwende und nachwachsende Rohstoffe drehte.

Wir freuen uns über die gute Resonanz an allen Standorten und die positiven Rückmeldungen unserer Kooperationspartner\*innen!



# Bildungsarbeit :: Kurzberichte



## Bundesweite Präsenz auf Wohnprojekttagen

Jedes Jahr finden in Städten oder Regionen im ganzen Bundesgebiet Wohnprojektetage statt, Tendenz steigend: Bestehende Wohnprojekte öffnen an diesen Tagen ihre Pforten für die Öffentlichkeit, Initiativen in Gründung stellen sich vor und finden neue Mitstreiter\*innen. Ein Rahmenprogramm, gestaltet mit Akteur\*innen aus Kommune und Verwaltung, Wohnungsbau und Zivilgesellschaft, öffnet den Raum für Austausch und Diskussionen zu Fragen der Wohnungsmarktentwicklung und -politik vor Ort. Für uns als Stiftung sind Wohnprojektetage nicht nur ein klassisches Förderfeld, sondern auch eine Gelegenheit, über unsere Angebote für Wohnprojekt-Macher\*innen zu informieren, auf unsere Fachpublikationen und Veranstaltungen hinzuweisen oder uns mit interessierten Menschen zu vernetzen. In 2023 war die Stiftung am Jubiläums-Wohnprojektetag NRW beteiligt und auf Veranstaltungen in Köln, Aachen, Hamburg und Berlin vertreten.

Vor Ort unterstützten uns mitunter unsere freien und teils ehrenamtlichen Mitarbeiter\*innen, wofür wir herzlich danken!

## Vielfältig unterwegs

Im Rahmen unserer Bildungsarbeit wirken wir auch mit Vorträgen und Moderationen an fachlich relevanten Veranstaltungen mit. Hier ein Auszug der teils analogen, teils digitalen Veranstaltungen, auf denen wir mit Mitarbeiter\*innen präsent waren:

- > „Boden gut machen für sozial-ökologisches Wohnen“, Heinrich-Böll-Stiftung
- > „Handlungsfelder für eine zukunftsorientierte kommunale, soziale und gemeinnützige Wohnungspolitik“, Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge
- > „Akteurs-Börse – (Anders) Wohnen, Gemeinschaft und mehr. Organisationen aus dem Netzwerk stellen sich vor.“, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung
- > „Unter vielen Dächern“ – 40 Jahre wohnbund, Fachtagung 2023 und Jubiläumsfeier wohnbund e.V.
- > „Chancen einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik“, Kooperationsveranstaltung der Architektenkammer NRW



# Zuwendung :: Naturschutz

## Naturnahe Biotope gemeinschaftlich gestalten :: Lüneburg, JANUN e.V.

Die JANUN Sommerbaustelle des Wohnprojektes in Lüneburg ist ein Beispiel dafür, wie nachhaltige und soziale Lebensräume geschaffen werden, wenn gemeinschaftliches Engagement und ökologische Verantwortung Hand in Hand gehen: Eine Woche lang werkten Jugendliche und junge Erwachsene gemeinschaftlich mit der BaseG (kurz für: Bundesarbeitsgemeinschaft selbstverwalteter Gartenbaubetriebe) an der ökologischen Umgestaltung des 13 000 m<sup>2</sup> großen Geländes. Bei gemeinsamen Mahlzeiten und am Lagerfeuer wurde erlerntes Wissen vertieft.

Die Teilnehmenden setzten ein Entwässerungskonzept um und ließen neue Biotope entstehen. Eine 1,5 Meter hohe Trockenmauer aus recyceltem Betonbruch dient seitdem als insektenfreundliche Abgrenzung zum Parkplatz und macht den Hof autofrei. Der von begrünten Hügeln umgebene, neu angelegte Holzspielplatz ist ein Spielparadies für die Hofkinder vor Ort.

Wir freuen uns, dass wir dieses Projekt fördern durften.



# Zuwendung :: Mildtätigkeit

## Aktion Friedensdorf, Oberhausen

Zum Jahresende ging es der Stiftung trias darum, den Blick zu weiten – und ein Stück Hoffnung zu verschenken an Menschen, die im krisenbehafteten Jahr 2023 besonderes Leid erfahren mussten. Dafür haben drei trias-Mitarbeiterinnen stellvertretend für das gesamte Team ein Spendenprojekt ausgewählt, welches Gemeinschaft und Solidarität auf besondere Weise umsetzt:

Die mildtätig wirkende Organisation „Aktion Friedensdorf e.V.“ engagiert sich für völkerverständigende Bildungsarbeit und gibt verletzten Kindern und Jugendlichen aus Krisen- und Kriegsgebieten die Chance, sich für ein halbes Jahr im Friedensdorf zu erholen und medizinisch behandelt zu werden, bevor sie in ihre Heimatländer zurückkehren. Ein kleines Stück Heilung von Körper und Seele, eine Chance für ihre Zukunft.



Mit einer Weihnachtskarte an unsere Stiftergemeinschaft und unser Netzwerk berichteten wir darüber. Im nächsten Jahr soll ein neues „Herzens-Projekt“ aus der Mitte des trias-Teams eine Zuwendung erhalten.

# Zuwendung :: Bildung



## **Vernetzungsveranstaltung WOHN-WENDE-RAUM im Rahmen der EXPERIMENTDAYS :: Berlin, id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit e.V.**

Seit 2003 organisiert das id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit e.V. in Berlin die sogenannten EXPERIMENTDAYS als Vermittlungs- und Vernetzungseranstaltung. Ziel ist es, Begegnung zu ermöglichen zwischen Menschen, die ein Wohnprojekt suchen, und Akteur\*innen, die Initiativen fördern, entwickeln und absichern. Die Stiftung trias förderte die Veranstaltung WOHN:WENDE-RAUM am 11. November 2023 in Berlin Kreuzberg und war vor Ort mit zwei Kolleg\*innen vertreten.

# Zuwendung :: Forschung und Wissenschaft

## Symposium Bodentagung :: Aachen, proRWTH Aachen e.V.

Die steigenden Mieten und die Bodenspekulation sind Mittelpunkt vieler Debatten. Die internationale Tagung „Value. Use. Property – On the Spatial Dimensions of Land Issues“ rückte die räumlichen Konsequenzen der Bodenfrage und mögliche Lösungen in den Fokus. Unter der Leitfrage „Wie können Ansätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Schaffung bezahlbaren

Wohnraums gefunden werden?“ wurden Ideen und Konzepte zur Vermittlung von privatem, gemeinschaftlichem und staatlichem Eigentum ausgetauscht. Das Symposium wurde veranstaltet von der Universität RWTH Aachen mit Unterstützung des Fördervereins proRWTH e.V.

Die Vernetzung von Wissenschaft und Praxis sowie der Austausch innovativer Ideen zur Förderung der sozialen Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit sind uns als Stiftung ein wichtiges Anliegen. Wir freuen uns über passende Förderanträge!



# Netzwerke :: Bildung, Wirkung, Reichweite

## **Gute Beispiele in die Politik tragen: Bündnis bezahlbarer Wohnraum**

Hoher Besuch kam am 24. April 2023 in die beiden Wohnprojekte „Seume14“ in Berlin-Friedrichshain und „Werkpalast“ in Berlin-Lichtenberg: Bundesbauministerin Klara Geywitz folgte der Einladung der Stiftung trias und ihrer „Schwesterstiftung“, Stiftung Edith Maryon (CH), die richtungsweisenden Wohnprojekte zu besichtigen und mehr

über die praktische Anwendung des Erbbaurechts zu erfahren. Die beiden unterschiedlichen Wohnprojekt-Modelle auf Syndikats- und Genossenschaftsgrundlage boten gute Anknüpfungspunkte, um über bezahlbare Mieten und andere Instrumente der Stadtentwicklung, wie z.B. Vorkaufsrechte und „Milieuschutz-Satzungen“, zu sprechen.

Anlass des Besuchs war die Beteiligung der Stiftung trias und Stiftung Edith Maryon im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ der Bundesregierung. Seit April 2022 setzen wir uns im Schulterchluss mit weiteren zivilgesellschaftlichen Akteur\*innen – noch bis zum Ende der politischen Legislaturperiode – auch auf bundespolitischer Ebene für eine nachhaltige Bodenpolitik, ökologisches Bauen und faire Bedingungen für gemeinwohlorientierte Akteure ein.



Abb.: Klara Geywitz vor Ort im Berliner Wohnprojekt „Seume 14“.

## Netzwerk Immobilien

Das Netzwerk Immobilien setzt sich dafür ein, die Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte zu verbessern. Dafür sind seit der Entstehung des Netzwerks im Jahr 2016 fünf Kernforderungen mit konkreten Maßnahmenvorschlägen leitend. 2023 war es Zeit für ein Update: Beim jährlichen Netzwerktreffen, das diesmal in Apolda (Thüringen) stattfand, wurden die „Forderungen 2.0“ veröffentlicht. Als Zusammenschluss von Akteur\*innen aus verschiedenen Bereichen und Sektoren fordert das Netzwerk damit: Boden sichern! Mehr Kooperation! Gutes Geld! Passendes Recht! Andere Förderung! – Die Stiftung trias gehört zu den Gründungsmitgliedern des Netzwerk Immobilien, ist mit Jörn Luft im Vorstand vertreten und hat intensiv an der Erarbeitung der Forderungen 2.0 mitgewirkt.

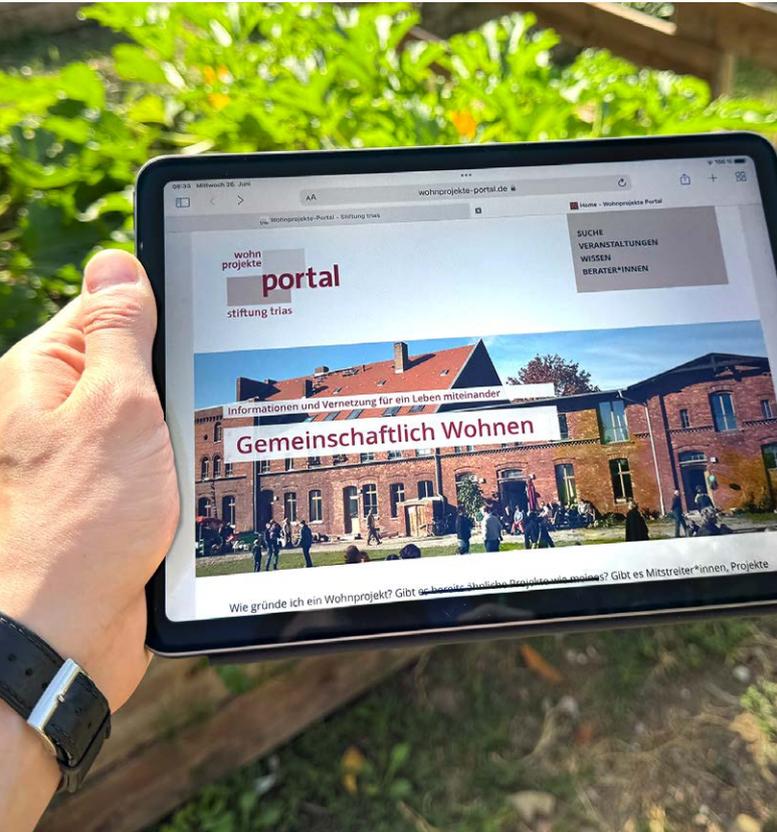
Neben dem Netzwerk Immobilien ist die Stiftung in weiteren Verbänden aktiv oder unterstützt diese:

- > 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. Kooperativ 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-berlin.de](http://www.gima-berlin.de), [www.gima-frankfurt.de](http://www.gima-frankfurt.de)



# Wohnprojekte-Portal :: Verbindungen schaffen,



Das Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias ist eine kostenlose Informationsplattform für Menschen, die sich für gemeinschaftliches Wohnen interessieren. Sie bietet nützliches Wissen, Kontakte zu professionellen Wohnprojektberater\*innen und beinhaltet eine weitreichende Datenbank, über die Wohnprojekt-Gruppen und Wohnplatz-Suchende zueinander finden können.

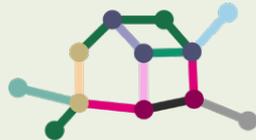
In 2023 konnte die Weiterentwicklung von Portal und Datenbank im engen Austausch mit Kooperationspartner\*innen vorangetrieben werden. Unter der Federführung der Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen und der Stiftung trias konsolidierte sich im Rahmen eines ersten Gründungstreffens eine Arbeitsgemeinschaft „Gegen Rechte Landnahme“. Die AG versteht sich als bundesweite Initiative, um völkische und diskriminierende Einträge auf dem Wohnprojekte-Portal frühzeitig zu erkennen und zu verhindern.

Die AG ist offen für interessierte Menschen oder Akteure.

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

# Kooperationen verstetigen

Das Wohnprojekte-Portal konnte auch 2023 bundesweit weitere Partner\*innen gewinnen und sein regionales Überblicksangebot im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens erweitern. So integrierte die „Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen“ über eine technische Schnittstelle, ein sog. Widget, die Karte des Wohnprojekte-Portals auf ihrer Internetseite. Damit können sich auch Interessierte in Sachsen und den angrenzenden Bundesländern über bestehende und sich gründende Wohnprojekte informieren oder selbst inserieren. Wir freuen uns sehr über die neue Kooperation!



**Dezentrale** Netz für  
gemeinschaftliches  
Wohnen in Sachsen

## Unsere Kooperationsportale auf einen Blick:

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

# Ausgaben :: Zuwendungen

## Die Stiftung trias hat 2023 folgende Mittel für den Ideellen Bereich bereitgestellt:

Beträge Euro      Summe Euro

Personalaufwand im ideellen Bereich 332.296,42

Operative Bildungs- und Themenarbeit der Stiftung 160.941,78

Fördernde Tätigkeiten der Stiftung – Zuwendungen an Dritte 29.162,07

### 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-Spandau, Berlin-Schöneberg, Freiburg, München und Greifswald; Weiterentwicklungen des Wohnprojekte-Portals und seiner Datenbank, Ausbau der Zusammenarbeit mit den Regional- und Länderportal-Partner\*innen des Wohnprojekteportals; verschiedene Veranstaltungen, wie Erfahrungsaustausch und Aus- und Weiterbildung für Wohnprojektberater\*innen; Workshop Genossenschaften gründen, Jubiläum Wohnprojektetag NRW.

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

Eigene Ausgaben und Zuwendungen an Dritte flossen z.B. in folgende Vorhaben:

#### Bildung

– Haus der Architektur Köln – Verein zur Förderung von Architektur und Städtebau e.V. (hdak), Köln	g. Kölner Wohnprojektetag	750
– id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit e.V., Berlin	Vernetzungsveranstaltung WOHN-WENDE-RAUM im Rahmen der EXPERIMENTDAYS	1.500

#### Naturschutz

– WandelGut gGmbH, Mechow	Planung, Bau, Bepflanzung einer ökol. Wallhecke (Knick)	2.715
– El Palito e.V., Stuttgart	Permakultur Garten Zuschüsse für diverse Arbeiten, u.a. Trockenklo ausbauen und verbessern	1.200
– JANUN e.V., Lüneburg	Naturnahe Biotop-Neugestaltung auf der JANUN-Sommerbaustelle, gemeins. m. Raeume-Wohnprojekt	2.000
– Projekt Lebensbogen, Zierenberg	Geländemaßnahmen Lebensbogen BaseG 2024	2.500

<b>Alten- und Jugendhilfe</b>		
– Generationennetzwerk Balingen	Ausbau des Nachbarschaftstreffs Spitalwiese	1.400
<b>Völkerverständigung</b>		
– 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
<b>Mildtätigkeit</b>		
– Paritätische Sozialdienste, Heilbronn	Konzeption miteinander füreinander wohnen – Inklusives Mehrgenerationenwohnen benachteiligter Menschen	2.000
– Parakaleo e.V., Nürnberg	Projekt „Die Übergangswohnung“ zur Begleitung von Menschen bei ihrem individuellen Ausstieg aus der Prostitution	2.000
– Aktion Friedensdorf e.V., Oberhausen & Dinslaken	Rehabilitation und medizinische Hilfe für Kinder aus Kriegs- und Krisengebieten, die für sechs Monate im Friedensdorf leben und wohnen	2.500
– mildtätige Förderung einer Einzelperson		1.200
<b>Wissenschaft und Forschung</b>		
– Freunde und Förderer der RWTH e.V. (Universität RWTH Aachen), Aachen	Internationale Bodentagung/Symposium „Value. Use. Property – On the Spatial Dimensions of Land Issues“ zur Erforschung räumlicher Perspektiven auf Bodenfragen. Die Erkenntnisse sollen der Forschung und Praxis zugänglich gemacht werden.	1.500

# trias intern :: Teamentwicklung

## Wir stellen vor

In 2023 konnten wir unseren Bereich Rechnungswesen und Stiftungswesen personell auf eine zukunftsfähige Grundlage stellen: Seit dem 1. April 2023 unterstützt uns Mandy Kloß tatkräftig in der Stiftungsverwaltung und Hausverwaltung, insbesondere unserer Volleigentumsimmobilien. Als ausgebildete Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Wohnungsfachwirtin bringt sie viel Fachwissen mit.

Mit ihr zusammen arbeitet Alexander Bister, der die Stiftung seit dem 1. August 2023 fachlich umfangreich bereichert: Als Diplom-Kaufmann mit Schwerpunkt Unternehmensrechnung und Wirtschaftsprüfung verantwortet er das Rechnungswesen der Stiftung und übernimmt darüber hinaus Aufgaben in der Stiftungsverwaltung. Wir freuen uns sehr, dass Ihr bei uns seid!



Mandy Kloß



Alexander Bister

# :: Organisationsentwicklung

## Wie wollen wir in Zukunft miteinander arbeiten?

Diese Frage stand Anfang 2023 für die Stiftung und ihr Team im Raum. Denn mit der gestiegenen Zahl an Mitarbeitenden wurde deutlich, dass die bisherige IT-Infrastruktur an Grenzen kommt, Aufgaben neu abgesteckt und interne Prozesse miteinander besprochen werden müssen.

Es galt in den Blick zu nehmen, wie wir im Team im Rahmen einer modernen, hybriden Arbeitsweise kollaborativ, agil und technisch effizient miteinander arbeiten können. Das Förderprogramm „REACT with impact – Förderung des Sozialunternehmertums“ (REACT-EU) vom Europäischen Sozialfonds für Deutschland half uns finanziell dabei, diese Entwicklung in 2023 anzugehen. Mit dem Bonner Beratungsunternehmen „NEXT ECONOMY LAB“ hatten wir einen professionellen Partner für den anstehenden Organisationsentwicklungsprozess an unserer Seite. Das gesamte Team in der Stiftung zog an einem Strang und setzte sich nach einer gemeinsamen Bestandsanalyse mit soziokratischen Rollen und Kreisen, partizipativen und demokratischen



Entscheidungsstrukturen und neuen technischen Systemen und Strukturen auseinander.

Alle Workshops fanden in Präsenz vor Ort in der Geschäftsstelle in Hattingen statt. Der Prozess der Weiterentwicklungen wird für uns als lernende Organisation auch 2024 weitergehen. Wir im Team sind sicher: Die Mühen werden sich auszahlen!

# Unser Stiftungsvermögen :: Erbbaurechte

## Osnabrück, Luhrmannhof

Ein besonderer Lebensort ist der Luhrmannhof in Osnabrück: Im März 2023 kaufte die Stiftung trias mit Unterstützung der Projektgruppe den denkmalgeschützten, ehemaligen Bauernhof aus dem 17. Jahrhundert im grünen Randgebiet von Osnabrück. Das Zuhause für fast 50 Studierende konnte damit gesichert werden! Verkäufer war das örtlich ansässige Studentenwerk, das bis dahin über 30 Jahre lang Eigentümer und Vermieter war. Als den jungen Bewohner\*innen gekündigt wurde, suchten sie selbst nach Lösungen.

„Der Luhrmannhof muss bleiben!“ Mit diesem Aufruf wandten sie sich erfolgreich an die Öffentlichkeit. Die Partnerschaft mit der Stiftung trias kam zustande. Mit der Vergabe eines Erbbaurechts an den neu gegründeten Verein Luhrmannhof e.V. bleibt der Wohn- und Lebensort auch für nachfolgende Generationen erhalten, eine Immobilien-Spekulation auf dem freien Markt ist ausgeschlossen. Der Erfolg des Projekts wäre nicht möglich gewesen ohne die Unterstützung durch zahlreiche Zustiftungen, Privatdarlehen und Spenden – eine echte Gemeinschaftsleistung! Dafür sagen wir Danke!

Wie geht es weiter? Zukünftig wird der Luhrmannhof von den Bewohner\*innen selbst verwaltet und als sozial-ökologisches Wohnprojekt weiterentwickelt. Die höhere Fluktuation durch Ein- und Austritte neuer Bewohner\*innen ist Risiko und Chance zugleich: das Wissen muss stets weitergegeben und teilweise neu aufgebaut werden. Neue Bewohner\*innen bringen jedoch auch neue Energie und Ideen mit! Andere Beispiele wie das seit 1981 existierende Schwesternhaus e.V. in Hannover zeigen jedoch, wie dauerhaft Selbstverwaltung funktionieren kann.

Das Wohnangebot, das bislang Studierenden vorbehalten war, soll in Zukunft auch Auszubildenden zugänglich sein. Die Bewohner\*innen planen die notwendige Modernisierung des bestehenden Wohnraums, inklusive einer behutsamen Sanierung der denkmalgeschützten Bestandteile und der Installation einer eigenen Wärme- und Stromerzeugung. Wir teilen die Überzeugung des Bestands-erhalts und das Schonen von grauer Energie.

> [www.luhrmannhof.org](http://www.luhrmannhof.org)



# Unser Stiftungsvermögen :: Nachfolge mit Erb



## Heiningen, Klostergut 15

### Honigkuchenuhle im Klostergut Heiningen

Im Frühjahr 2021 kontaktierten uns Gabi, Otto und Klaus, die drei letzten Bewohner\*innen einer Mühle im Klostergutkomplex von Heiningen (bei Wolfenbüttel) aus den 80er Jahren. Der denkmalgeschützte Backsteinbau war 40 Jahre lang das Zuhause einer Kommune, bis ein Brand im benachbarten Ochsenstall den wenigen noch verbliebenen Menschen Anlass zum Auszug gab.

Sie begaben sich auf die Suche nach Menschen, denen sie die Mühle weitergeben konnten. Gleichzeitig wollten sie sicherstellen, dass die neue Gruppe nicht mit der Immobilie spekulieren kann und sozial-ökologische Ziele eingehalten werden.

Die Stiftung trias übernahm die Aufgabe, eine neue Wohnprojektgruppe zu finden und als beratende Partnerin und zukünftige Erbbaurechtsgeberin des 2700 Quadratmeter großen Mühlengrundstücks die Voraussetzungen für einen Neuanfang zu schaffen.

# baurecht

Dabei brachte letztlich das starke Netzwerk der Regionalstellen und des Netzwerk Immobilien e.V. den entscheidenden Erfolg: Eine freie Mitarbeiterin, die die Projektentwicklung vor Ort übernahm, bildete schnell den ersten Kern der Gruppe. Nach gut einem weiteren Jahr der Projektentwicklung, Gründung des Vereins Honigkuchenmühle e.V. und dem Finden weiterer Mitstreiter\*innen konnten wir im Juli 2023 den Erbbaurechtsvertrag für die Initiative und den Schenkungsvertrag über das Grundstück unterzeichnen. Nachfolge geglückt.



*„Der Gedanke, dass die Mühle, ein Projekt, das vor 42 Jahren begann, auch „nach uns“ kein Spekulationsobjekt werden sollte, hat uns schon vor Jahren immer wieder über passende Lösungen nachdenken lassen.*

*Nach dem Brand 2019, der unser Haus für unsere Wohn- und Hausgemeinschaft unbewohnbar machte, war das für uns als Eigentümer eine Zäsur, Neues zu initiieren. Mit der Stiftung trias fanden wir während der 5-jährigen Ausbauzeit, eine gute Partnerin, dies in einem vertrauensvollen Miteinander umzusetzen. Abzugeben und somit auch Neues entstehen zu lassen, war eine gute Entscheidung. Es macht uns nun als „Ehemalige“ Freude und ein gutes Gefühl, die Beteiligten des Vereins Honigkuchenmühle als neue Bewohner in ihrem Tun zu erleben.“*

Die Stifter\*innen

> [www.honigkuchenmuehle.de](http://www.honigkuchenmuehle.de)

David Matthée (2. v. li.) und Sebastian Henkel (re. außen) von der Stiftung trias mit den Stifter\*innen und einigen Mitgliedern der Honigkuchen-Wohngruppe.

# Unser Stiftungsvermögen :: Bestand erhalten

## Wuppertal – Mittendrin in Cronenberg

Im historischen Ortskern von Wuppertal-Cronenberg entsteht auf Grund und Boden der Stiftung trias ein weiteres Projekt mit Strahlkraft: Das Mehrgenerationenhaus „Mittendrin in Cronenberg“. Die Projektaktiven restaurieren zunächst das für die Region typische bergische Schiefer-Fachwerkhaus mit drei Wohnungen und einem Gewerbe. Doch damit nicht genug, denn sie bauen auch noch ein neues Haus mit 13 Wohnungen nach KfW 40+ Standard. Den Strom liefert eine Solaranlage. Auf dem 1800 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen zudem ein gemeinschaftlicher Garten, ein Fahrradkeller, Wasch- und Hobbyräume und eine Dachterrasse. Das bemerkenswerte Wohnprojekt ist das Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen uns als Stiftung und der Ko-Operativ eG NRW mit der künftigen Bewohnerschaft. Als Dachgenossenschaft beherbergt die Ko-Operativ eG gemeinschaftliche, nachbarschaftliche und soziale Wohn- und Quartiersprojekte in Nordrhein-Westfalen.

Vor dem Kauf des Grund und Bodens durch uns wurde zunächst ein Erbbaurecht gebildet, wodurch die weitere



Entwicklung und Nutzung der Immobilie weiterhin unserem Partner obliegt. Das ermöglichte, das Projekt trotz Baukostensteigerungen und zeitlicher Komplikationen um- bzw. fortzusetzen.

„Mittendrin in Cronenberg“ zeigt, dass Zusammenarbeit und Engagement sich auszahlen und eine nachhaltigere Stadtentwicklung so gelingen kann!

> [www.mittendrin-in-cronenberg.de](http://www.mittendrin-in-cronenberg.de)

# Stiftungsvermögen :: in Kooperation

## Neues Sondervermögen für inklusives Wohnen in Kooperation mit WOHN:SINN

Inklusives gemeinschaftliches Wohnen ist eine Form des gemeinschaftlichen Wohnens, für die wir uns als Stiftung trias auch engagieren. Denn: Gemeinschaftliches Wohnen soll allen Menschen offenstehen. In Kooperation mit unserem Partner WOHN:SINN – Bündnis für inklusives Wohnen e.V. haben wir ein neues Sondervermögen geschaffen. Daraus zeichnen wir Genossenschaftsanteile für Menschen mit Behinderung, die das Geld für Anteile in Wohnprojekten nicht anderweitig aufbringen können. Die Genossenschaftsanteile werden verantwortungsvoll verzinst und kommen der gemeinnützigen Arbeit beider Partner zugute. So kann das Geld vielfach wirken und ein inklusives Miteinander fördern.

Dank einer großzügigen privaten Zustiftung sind bereits 100.000 Euro im Vermögenstopf. Dafür danken wir der Stifterin sehr herzlich.

Wir freuen uns über weitere Zustiftungen, um die Genossenschaftsanteile für Menschen mit Behinderungen finanzieren zu können.



*>> Informationen zum Sondervermögen „Inklusiv wohnen in Genossenschaften“ unter [www.wohnsinn.org](http://www.wohnsinn.org) oder bei uns. Sprechen Sie uns gern an!*

Konto für direkte Zustiftungen in das Sondervermögen:

Kontoinhaberin: Stiftung trias

IBAN: DE29 4306 0967 0103 2696 01

Verwendungszweck: Zustiftung SOV Inklusiv Wohnen  
in Genossenschaften

# Schenkung mit Nießbrauchrecht



## Monheim am Rhein

In diesem Haus mit großem Grundstück in Monheim wohnen und leben die Menschen zu günstigen Mieten und im Einklang mit der Natur: Der Gemeinschaftsgarten ist ein Ort für gemeinsame Feste und Konzerte. Auf dem Grundstück mit angrenzendem Baggersee sind Zauneidechsen, Igel, Fledermäuse und Insekten beheimatet. Kurzum: ein kleines ökologisches Paradies inmitten eines ansonsten versiegelten Gewerbegebietes, das für Mensch und Tier dauerhaft erhalten bleiben soll. Mit diesem Herzenswunsch traten Annette und Till an die Stiftung trias heran.

**„Wir sind überzeugt, dass das Haus nicht nur für uns einen guten Platz zum Leben bietet, sondern auch für das gesamte Umfeld einen Mehrwert hat. Mit der Stiftung trias haben wir eine Partnerin gefunden, die unsere Werte teilt und den Platz vor Verkauf und Spekulation schützt.“**

Das Grundstück mit den Gebäuden wurde nach dem Willen des Stifterpaares schenkweise an die Stiftung trias übertragen. Da sie ein lebenslanges Nießbrauchrecht behalten, ändert sich vor Ort erst einmal nichts, was die eigene Bewirt-

schaffung und Bewohnung der Immobilie sowie den Erhalt der Mieten angeht.

### *Auszug aus dem Schenkungsvertrag*

*[...] Sollte allerdings der Fall eintreten, dass einer von uns durch Krankheit, Wegfall von Arbeitsmöglichkeiten oder sonstige Umstände nicht mehr in der Lage ist, sein Leben selbstständig zu finanzieren, möchten wir im Notfall auf die Mieteinnahmen bzw. einen Teil der Rücklagen zurückgreifen können. Wir wünschen uns von der Stiftung trias, dass sie uns beim Erhalt unserer grünen Oase unterstützen, unsere Werte übernehmen und sie in unserem Sinn weiter führen, wenn wir selbst dazu nicht mehr in der Lage sind. [...] Die Mieten sollen fair und bezahlbar sein und sich am Mietspiegel der Stadt Monheim orientieren. Die Mieteinnahmen sollen zuerst dem Unterhalt des Hauses zu Gute kommen, sollen dann zur Bildung von Rücklagen verwendet werden, und können danach auch in ähnlich geartete Projekte der Stiftung trias fließen.*

Das Beispiel zeigt, dass Schenken in viele Richtungen wirken kann.

# Bilanz

Jahr	2023	2022
<b>Aktiva</b>	in Euro	in Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
Grundstücke und Gebäude	39.856.499,54	38.351.284,90
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.526,00	21.795,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	594.049,72	225.326,56
Gegebene Darlehen	543.282,99	601.730,68
Unternehmensanteile langfristig	526.547,92	528.547,92
Warenbestand	0,00	12.234,78
Umlaufvermögen	128.373,71	117.415,59
Bankguthaben	3.900.499,10	2.737.864,79
Rechnungsabgrenzung	3.864,90	4.546,40
	<b>45.573.645,88</b>	<b>42.600.748,62</b>

Jahr	2023	2022
<b>Passiva</b>	in Euro	in Euro
Grundstockvermögen	74.500,00	74.500,00
Zustiftungen	27.349.622,97	25.939.806,02
Sondervermögen	2.710.032,74	2.680.377,74
Vermögensumschichtungen	43.117,11	-15.882,89
Zweckgebundene und freie Rücklagen	1.891.595,79	1.643.606,76
Bilanzgewinn	177.090,19	165.008,94
Nießbräuche und Zuschüsse	1.266.109,97	1.306.296,73
Rentenverpflichtungen	28.408,50	389.284,50
Sonstige Rückstellungen	54.554,30	42.656,40
Langfristige Verbindlichkeiten	11.765.595,11	10.189.728,56
Sonstige Verbindlichkeiten	154.978,60	99.480,86
Passive Rechnungsabgrenzung	58.040,60	85.885,00
	<b>45.573.645,88</b>	<b>42.600.748,62</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

Jahr	2023	2022
Spenden / Beiträge / Sonstiges	137.892,73	192.466,17
Mieterträge / Pachten / Nebenkosten	1.169.516,04	979.394,05
Erbbauzinsen	608.029,89	685.180,17
Erlöse aus Broschüren / Honorare / Sonstiges	39.034,85	46.433,58
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.954.473,51</b>	<b>1.903.473,97</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	116,14	7.610,50
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	40.186,76	137.454,71
Übrige Erträge	200.394,91	53.556,41
Bestandsveränderungen	34,59	-12.234,78
Löhne und Gehälter	-541.008,49	-556.460,31
Abschreibungen	-346.060,78	-329.073,73
Raumkosten	-295.598,28	-278.399,31
Versicherungen / Beiträge	-46.621,36	-24.590,01
Reparatur und Instandhaltung	-9.103,77	-6.959,76
Bewirtung und Reisekosten	-26.882,55	-52.286,21
Dienstleistungen	-56.161,26	-7.971,57
Erbbauzins für Partner	0,00	-111.849,92
Ausgaben operative Tätigkeit	-160.941,78	-201.906,83
[Zwischensumme]	712.827,64	520.363,16

Jahr	2023	2022
Übertrag	712.827,64	520.363,16
Ausgaben fördernde Tätigkeit	-29.162,07	-54.633,00
Verschiedene betriebliche Kosten	-137.312,24	-147.103,41
Übrige Aufwendungen	-76.430,34	-18.282,96
Zinserträge Darlehensanlagen	19.656,28	13.343,89
Zinsaufwendungen	-146.208,68	-151.013,42
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-118,69
<b>Ergebnis Stiftung gesamt</b>	<b>343.370,59</b>	<b>162.555,57</b>
Grundsteuer	-24.300,31	-29.459,93
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>319.070,28</b>	<b>133.095,64</b>
Gewinnvortrag	165.008,94	39.670,06
Zuführung aus Vermögensumschichtung	-59.000,00	0,00
Entnahme aus Rücklagen	21.600,00	194.750,00
Einstellung in zweckgebundene Rücklagen	-95.589,03	-102.506,76
Einstellung in freie Rücklagen	-174.000,00	-100.000,00
<b>Mittelvortrag</b>	<b>177.090,19</b>	<b>165.008,94</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 2023 hatten wir 12 Mitarbeiter\*innen, was etwa 10,5 Vollzeitstellen entspricht.

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

**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.)