



Tätigkeitsbericht 2017

Inhalt

Grußwort	3
Bildung und Wissenssammlung	4
trias intern	7
Ausgaben Zuwendungen	8
Unser Stiftungsvermögen	10
Boden	14
Forschung	15
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18

Impressum

Herausgeberin:
Stiftung trias
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen
Tel. +49 2324 9022213, Fax +49 2324 596705
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de
Bankverbindung der Stiftung trias:
BIC GENODEM1GLS
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

Datum der Herausgabe:
30. Mai 2018

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

Fotos: [Seite; Foto]
1 René Jungnickel
3 Helga Nissen
4 Agentur an der Ruhr
5,6 Michael Kuchinke-Hofer
7 Christin Cornelius, eig. Foto
10 Ent-Spurt. e.V.
11 Architekturbüro Stiller
12 Jochen Eckel
13 Michael Kuchinke-Hofer (oben)
Stiftung trias (unten)
14, 15 Stiftung trias

Druck H. Buschhausen GmbH, Herten
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Grußwort

2017 – wieder ein volles Jahr! In Metzingen hat die als Treuhandstiftung unter dem Dach der Stiftung trias organisierte *Communia – Bürgerstiftung für bezahlbaren Wohnraum* mit federführender Unterstützung aus Hattingen ihre Arbeit aufgenommen. Das Erbbaurechtskonzept der trias ist Vorbild und zeigt Wirkung auch auf kommunaler politischer Ebene.

Im März fand in Schwerte, mit hochkarätigen Referent_innen besetzt, die Bodentagung statt. Die *Schwerter Erklärung* erfährt gute mediale Resonanz. Die Stiftung trias nimmt teil an den Alpbacher Gesprächen in Österreich. In Berlin folgt im Dezember die Erbbaurechtskonferenz mit dem Runden Tisch Wohnen als Instrument der Zivilgesellschaft.

Ende des Jahres erreichte uns Kuratoriumsmitglieder die Botschaft, dass unsere Stiftung im Rahmen einer Konzeptvergabe, zusammen mit der urban coop eG, den Zuschlag für ein großes zu entwickelndes Grundstück in Berlin, die sogenannte »Schöneberger Linse«, erhalten hat. Unser erstes Projekt zusammen mit der Hannoverschen Pensionskasse.

Dazwischen gibt es die Mühen der Ebene, die vielen Anfragen nach Unterstützung, die Verhandlungen mit potenziellen Partnern, das Scheitern und den Neuanfang.

von Helga Nissen
Mitglied im Kuratorium
der Stiftung trias



Ohne hohe Frustrationstoleranz ist diese wegweisende Arbeit nicht möglich. Allen für die Stiftung tätigen Menschen sei an dieser Stelle Anerkennung und Respekt entgegengebracht!

Nicht alle Aktivitäten spiegeln sich in den Zahlen wieder, aber die um 1,6 Mio. Euro und damit um über zehn Prozent gestiegene Bilanzsumme zeigt den Mut zur Realisierung eines eigenen Projekts: In Berlin wurde Anfang des Jahres der Neubau LOK 18 – Haus der Parität Schöneberg – fertiggestellt und damit das erste große Neubauvorhaben der trias erfolgreich beendet und an die Mieter übergeben. Ein Meilenstein!

Das macht Mut für weitere große Projekte: Das Gelände der alten Feuerwache in Hattingen wird nach entsprechendem Zuschlag im Bieterverfahren zusammen mit der hwg eG (Hattinger Wohnstätten Genossenschaft) entwickelt werden.

Die Expertise von trias überzeugt und der politische Erfolg wird messbar.

Bildung und Wissenssammlung



des Zentralwerk, Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG. Wohnen und Atelier, Kunst, Kultur und Quartiersarbeit, könnte man als Stichworte für dieses Projekt nennen. Von der Feinmechanik über Rüstung bis zum Verlag der Völkerfreundschaft reicht der historische Bogen dieses Projektes.

Die Broschüren *Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte* sowie *Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte* haben wir überarbeitet und neu gedruckt.

Unsere Broschüren-Reihe erweitern wir jährlich. Neu herausgegeben haben wir *Ein Wohnprojekt starten*. Damit wollten wir Projekt-Interessierten eine Schrift anhand geben, die Ihnen hilft ihre eigene Eignung für ein Projekt zu überdenken, aber für die »fest Entschlossenen« auch die Weg von der Idee zur Umsetzung aufzuzeigen. Die Redaktion erfolgte durch Andrej Schindler.

Wer sich einmal etwas näher mit einem Projekt befassen möchte, dem empfehlen wir unsere Darstellung



Bildung geben – Bildung nehmen

Mission Investing bedeutet, dass eine Stiftung ihr Vermögen ihren eigenen Zielen gemäß investiert. Für uns, seit der Gründung in 2002, eine Selbstverständlichkeit. Deshalb bat uns der Bundesverband Deutsche Stiftungen auf dem Deutschen Stiftungstag Osnabrück, unsere Arbeitsweise einmal vorzustellen.

Gemeinwohlorientierte Immobilienpolitik war das Thema bei den Alpbacher Gesprächen in Tirol und in einer Arbeitsgruppe des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).

Besondere Freude hatten wir an der Mitarbeit bei der ExpertenWERKSTATT der *Initiative Stadt Neudenken* zu Erbbaurechtsfragen am 1. Dezember bei ExRotaprint gGmbH in Berlin. Zivilgesellschaft, Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft tauschten sich nicht nur intensiv über Fragen des Erbbaurechts aus, sondern suchten insbesondere praktische Wege um darüber eine bessere Bodenpolitik und Stadtentwicklung zu erreichen.



... Bildung und Wissenssammlung

16 Jahre des Bestehens der Stiftung ...

... machen uns zunehmend als Gesprächspartner interessant. Wir freuen uns darüber und setzen dafür gerne unsere Kraft ein, weil wir Fragen der Bodenpolitik, der Gemeinwohlökonomie, wie auch des gemeinschaftlichen Wohnens gerne weiter voran bringen wollen.

Communia – Bürgerstiftung für bezahlbaren Wohnraum in Metzingen

Am 10. Januar 2017 wurde der mit unserer Hilfe gegründeten Treuhandstiftung die vorläufige Gemeinnützigkeit erteilt. Andrej Schindler, unser Mitarbeiter für den Bereich Süddeutschland, hat die Aktiven vor Ort eng begleitet. Die Schaffung »bezahlbaren« Wohnraums gehört zu den Stiftungszielen. Die Tatsache, dass sozialer Wohnraum in der Regel nach 20 bis 25 Jahren aus der Bindung herausfällt, ärgerte Verantwortliche vor Ort. Mit dem Instrument des Erbbaurechts und in Zusammenarbeit mit den Bürgern der Stadt und der Wirtschaft werden Wege gesucht, günstige Mieten über diesen Zeitraum hinaus zu sichern. So konnte bereits in 2017 das erste Grundstück erworben und ein Erbbauberechtigter (eine Genossenschaft) als Partner gewonnen werden. Wir unterstützen die Communia mit unserem Knowhow und unserer Erfahrung.



trias intern

Es läuft ...

Alljährlich im Mai erscheint der Tätigkeitsbericht und das Jahr 2018 hat schon viel Neues gebracht. Schenkungen eines Grundstücks im Kasseler Umland, wie auch die Übertragung von zwei Wohnungen in Berlin dienen sowohl der Sicherung von persönlichen Zielsetzungen, wie auch der Sicherung von Projektinhalten. Ein Thema, welches von vielen Projekten, die nun oft 30 und mehr Jahre hinter sich haben, oft noch nicht ernst genug genommen wird. Nicht immer ist etwa der Schutz vor Privatisierung ideellen Eigentums in ausreichender Form gegeben.

In 2018 wird die Broschüre *Wohnprojekte und Pflege* in vollständig neuer Konzeption erscheinen und im Herbst auch das www.wohnprojekte-portal.de ein zeitgemäßes Aussehen und einen verbesserten technischen Hintergrund bekommen.

Hattingen an der Ruhr, 31. Mai 2018

Rolf Novy-Huy
Vorstand

Aus der Geschäftsstelle:

Nach dem Ausscheiden von Annick Thomsen dürfen wir Christin Cornelius als neue Mitarbeiterin bei der Stiftung trias begrüßen. Geboren 1987, ist sie im Ennepe-Ruhr-Kreis aufgewachsen und dort auch immer noch ansässig. Nach der Ausbildung zur Bankkauffrau in einer Genossenschaftsbank war sie mehrere Jahre bei einer Sparkasse tätig. Seit Januar 2018 kümmert sie sich vor allem um die zunehmende Verwaltung unserer Grundstücke, Immobilien und Darlehen.



Christin Cornelius

Ausgaben | Zuwendungen

Eigene Ausgaben und Zuwendungen an Dritte fließen in folgende Vorhaben:

Erläuterungen gehen nur auf Schwerpunkte/Beispiele ein.

	Beträge Euro	Summe Euro
Kosten für die Weiterentwicklung des www.wohnprojekte-portal.de einschließlich Personalkostenanteil	6.879,00 30.308,00	37.187,00
Bildungsarbeit, eigene Aktivitäten (Broschüren, Veranstaltungen etc.)	25.014,00	
Bildungsarbeit Personalkostenanteil	90.925,00	115.939,00
<i>Das waren insbesondere:</i>		
Bodentagung in Schwerte	7.065,00	
Überarbeitung und Neudruck der Genossenschaftsbroschüre	1.431,00	
Neudruck Erbbaurecht „Extrakt“	402,00	
Erfahrungsaustausch für Wohnprojektberater_innen**	2.903,00	
Überarbeitung und Neudruck der KG-Broschüre	1.743,00	
Neudruck Broschüre Zentralwerk eG, Dresden	930,00	
Wohnprojektetag NRW, Gelsenkirchen*	4.200,00	
Konzeptverfahren Leipzig	875,00	16.200,00
Zuwendungen für Bildungsarbeit		
– id22 e. V., Berlin	3.500,00	
– Freies Bildungswerk Bochum	200,00	
– Urbanes Wohnen e. V., München	1.000,00	
– Sophia e. V., Karlsruhe	500,00	
– Alte Mu Impuls-Werk e. V., Kiel	5.000,00	
– Konzeptwerk Neue Ökonomie e. V., Leipzig	2.000,00	
– das kooperative e. V., Berlin	1.500,00	
– Haus der Architektur, Köln	500,00	
– wohnbund e. V., München	2.000,00	14.000,00

	Beträge Euro	Summe Euro
Naturschutz		
– Dresdner Tafel e.V., Dresden	2.000,00	
– Verein zur Förderung der Kinderziehung e.V., Bochum	2.000,00	
– Stadt Oasen Bad Säckingen e.V., Bad Säckingen	2.000,00	
– Aktiv in Lichtenberg e.V., Berlin	2.000,00	
– AmtBarnim-Oderbruch	4.000,00	
– Atelierhaus FOE e.V., München	2.000,00	14.000,00
Jugendhilfe		
– Genius Loci e.V., München	6.000,00	
– Regebogenfabrik Block 109 e.V.	2.000,00	8.000,00
Altenhilfe		
– persönliche Hilfestellungen	1.200,00	1.200,00
Mildtätige Zuwendungen		
– FunToGo, Hattingen	278,00	
– Gambe e.V., Berlin	300,00	578,00
Forschung		
– ARGE Fachwerk	1.923,00	
– Paul Schatz Gesellschaft e.V., Berlin	10.000,00	11.923,00
Gesamtsumme		205.027,00

Unser Stiftungsvermögen

In Dahlem-Harmsdorf, Landkreis Lüneburg

machten sich die Aktiven der Mittendrin Leben eG auf den Weg, ihr eigenes Projekt aufzubauen. »Wir entwickeln ein generationsübergreifendes Wohn- und Lebensprojekt im solidarischen Miteinander – ökologisch, sozial, spirituell und politisch wach und offen.« Steht in ihrem Konzept. Baulich setzen sie neue Akzente über Strohballenhäuser, Verwendung nachwachsender Rohstoffe und Nutzung regenerativer Energie.



Alte Feuerwache in Hattingen

Kurz vor Weihnachten erfuhren wir, dass die Stiftung trias und die Hattinger hwg eG (vormals Hattinger Wohnstätten Genossenschaft) den Zuschlag für den Erwerb der alten Feuerwache erhalten haben. Der Bestand muss leider vollständig abgerissen werden, weil mit ihm das Konzept eines barrierefreien, nachhaltigen Bauvorhabens, insbesondere für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, nicht umgesetzt werden könnte. Auf unserem Teilgrundstück wollen wir ganz besonders auf die verwendeten Baustoffe achten, um aus diesen Erfahrungen auch anderen Gruppen Hilfestellungen geben zu können.



... Stiftungsvermögen



Die »Schöneberger Linse« in Berlin-Schöneberg

Nach einem äußerst aufwändigen Konzeptverfahren konnten wir für ein Grundstück, welches Genossenschaften vorbehalten ist, zusammen mit Urban Coop und De Giovannini Architekten GmbH den Zuschlag erhalten. Den Erwerb des Grundstücks werden wir mit unseren Kooperationspartnern, der Hannoverschen Alterskasse VVaG tätigen. Wir freuen uns hier nicht nur über ein weiteres, sondern über ein ganz besonderes Projekt, dessen hohe Ansprüche beispielgebend sind.

Stiften und Absichern

Wir werden immer häufiger durch Menschen kontaktiert, die ihre Immobilie dem spekulativen Markt entziehen und ihre Mieter_innen schützen wollen. Auch die Zwecksicherung von geschaffenen Werten ist häufiger ein Thema: Das gilt für die Generationenfolge von Erbschaften aber auch in bestehenden Wohnprojekten. Die Konstruktion von auf soziale Gruppen und Immobilien angepasste Strukturen und Verträge ist durch die jahrelange Erfahrung mit Projekten und StifterInnen zu unserem Spezialgebiet geworden.



Boden



Die Schwerter Erklärung:

Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl

Am 30./31. März 2017 hatte die Stiftung trias zur Bodentagung in die Rohrmeisterei in Schwerte geladen. Die versammelten Expertinnen aus Politik, Verwaltung, zivilgesellschaftlichen Initiativen und Organisationen erarbeiteten gemeinsam die »Schwerter Erklärung«, in der sie eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung und eine aktive Liegenschaftspolitik fordern. Insgesamt müsse der Boden dem Markt entzogen werden und die Nutzung vor Rendite stehen. Maßgeblich wurde die Tagung durch David Matthée, Mitarbeiter in der Projektentwicklung, organisiert.

Zusammen mit dem Netzwerk Immobilien (Immobilien für Viele) wollen wir das Thema »Boden für Zivilgesellschaft« auch weiterhin mit Nachdruck verfolgen.

Forschung



Fachwerk-Bürgerfonds setzt Impulse für Städte

Unser Kollege Christian Darr hat im Jahr 2017 intensiv mit mehreren Bürgergruppen in den Städten Felsberg, Bad Homburg (Efze), Bleicherode und Treffurt zusammengearbeitet. Insgesamt haben wir mit bürgerschaftlichen Akteuren in 15 Städten über den Bürgerfonds im Dialog gestanden.

Ziel des Forschungsvorhabens ist es, über die Instandsetzung alter Fachwerkbauten nicht nur neue Impulse in Städten zu setzen, die vom demografischen Wandel stark betroffen sind, sondern gleichzeitig, über die Bildung eines Bürgerfonds einen revolvierenden Finanzierungstopf zu schaffen. Wie sehr es zur Umsetzung solch bürgerschaftlichen Engagements an notwendigen Unterstützungsmitteln, um die Lücke zwischen Sanierungsaufwand und Mieterträgen zu schließen, aber auch an ausreichender Berater_innen-Kapazität fehlt, ist schon heute als Forschungsergebnis festzuhalten.

Bilanz

Jahr	2017	2016
Aktiva	in Euro	in Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.129,00	1,00
Grundstücke mit gewährten Erbbaurechten	8.739.550,51	8.361.521,89
Grundstücke und Gebäude	6.367.195,62	4.689.788,93
Grundstücke ohne Gebäude	127.049,53	127.049,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.708,00	38.068,00
Umlaufvermögen	26.325,37	5.072,49
gegebene Darlehen	700.203,78	633.879,70
GenoAnteile langfristig	63.000,00	61.300,00
Bankguthaben	830.931,16	1.374.182,31
	16.898.092,97	15.290.863,85

Jahr	2017	2016
Passiva	in Euro	in Euro
Stiftungskapital	5.648.050,00	5.349.600,00
Sondervermögen	2.017.025,00	1.973.025,00
Bilanzgewinn	54.161,01	56.544,13
freie Rücklage	703.370,00	591.767,00
Darlehen	8.121.575,94	7.012.072,32
sonstige Verbindlichkeiten	69.911,02	39.855,40
zweckgebundene Rücklagen	275.000,00	250.000,00
sonstige Rückstellungen	9.000,00	18.000,00
	16.898.092,97	15.290.863,85

Gewinn- und Verlustrechnung

Jahr	2017	2016
Vermögensverwaltung		
Erbbauzins und Pachten	376.034,24	305.268,85
Zinserträge	9.320,85	14.303,71
Mieten inkl. Nebenkosten	398.882,99	159.453,97
sonstige Erlöse	4.029,86	457,31
Zinsaufwand	145.194,31	100.357,90
Personalkosten Verm.verwaltung	52.534,47	39.370,68
Instandhaltung Gebäude	35.382,82	19.356,08
diverse Kosten	122.769,14	66.159,10
Abschreibung	85.542,22	6.480,77
Ergebnis Vermögensverwaltung	346.844,98	247.759,31
Ideeller Bereich		
Spenden und sonstige Erlöse	55.786,99	67.154,51
Abschreibungen	3.434,14	1.338,48
Bildungsarbeit	115.939,94	119.067,41
davon Personalaufwand	(90.925,04)	(68.141,57)

Jahr	2017	2016
(Ideeller Bereich, Forts.)		
eigene Bildungsaktivitäten (Portal)	37.187,22	33.104,23
davon Personalaufwand	(30.308,35)	(14.660,44)
eigene ideelle Tätigkeit	2.201,61	10.423,67
Zuwendungen an Dritte	46.885,77	33.500,00
Personalkosten ideell	16.164,45	12.114,05
diverse Kosten	51.393,98	42.572,71
Ergebnis Ideeller Bereich	-217.420,12	-184.966,04
Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb		
sonstige Erlöse	3.400,00	25.276,60
Einnahmen, Portal und Beratungsleistungen	20.127,92	9.035,00
Einnahmen, Broschüren/Bücher	11.699,24	
Abschreibung	303,01	118,11
Personalkosten	12.123,34	9.085,53
diverse Kosten	3.005,79	2.602,00
Ergebnis Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb	19.795,02	22.505,96
Ergebnis Stiftung gesamt	149.219,88	85.299,23

Aus dem Jahresergebnis 2017 werden EUR 111.603,00 den freien Rücklagen zugeführt. Daraus werden die Tilgungen für aufgenommene Darlehen geleistet. Der Rest wird auf das Jahr 2018 übertragen. – Der Gesamtpersonalaufwand in 2017 beläuft sich auf EUR 202.055,64.

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung
für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1

45525 Hattingen, Deutschland

Telefon +49 2324 90 222 13

Fax +49 2324 59 67 05

info@stiftung-trias.de

www.stiftung-trias.de

www.wohnprojekte-portal.de

BIC GENODEM1GLS

IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00

GLS-Gemeinschaftsbank

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