



# Tätigkeitsbericht 2021

Stiftung trias – bewegt seit 20 Jahren.

## Inhalt

### Grußwort

Jörn Luft, David Matthée ..... 3

### Zeit für eine andere Geisteshaltung

von Rolf Novy-Huy ..... 5

### Boden ist der Schlüssel

von Stephan Reiß-Schmidt ..... 9

### Ankommen und bleiben – Wohnraum für Geflüchtete

Interview mit Bea Fünfroeken ..... 12

### Wohnen im Wandel der Zeit

Eine Betrachtung von Klaus Habermann-Nieße ..... 16

### Die Dorfscheune auf Hof Prädikow

von Rolf Novy-Huy ..... 19

### Schenken – ein Baustein des sozialen Ausgleichs

Gespräch mit dem Stifter Wolfgang Rau ..... 20

### Schenken, Stiften, Erben

Haus in gute Hände geben ..... 22

Gelungene Synergie ..... 23

### Kurzberichte Bildungsarbeit

Umwelt- und Naturschutz ..... 24

FAKTOR WOHNEN in Hattingen ..... 24

Lehrgang für Berater\*innen ..... 25

Politische Bildungsarbeit ..... 25

Wohnprojekte-Portal ..... 26

Veranstaltungen und Publikationen ..... 26

Forschungsportal OpenHeritage ..... 27

Stiftung trias wächst ..... 27

Bilanz ..... 28

Gewinn- und Verlustrechnung ..... 30

Ausgaben | Zuwendungen ..... 32

Spotlights Zuwendungen ..... 34

Jugend- und Altenhilfe ..... 34

Projects for future ..... 34

Naturschutz ..... 35

Projekt-Chronik ..... 36

Meilensteine der Stiftung ..... 38

### Impressum

Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Herausgeberin: Stiftung trias  
Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen  
Tel. +49 2324 90 22 213, Fax +49 2324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de  
Juni 2022

Bankverbindung der Stiftung trias:  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS-Gemeinschaftsbank

Redaktion:  
Meike Bürvenich (verantwortl.)

Mitarbeit:  
Das Team der Stiftung trias

Gestaltung:  
Agentur an der Ruhr, Witten

### Fotos:

[Seite; Bildquelle/Fotograf\*in]

1 Rainer Brabec/rainerbrabec.de  
4 Birgit Ehses  
7 photocase/Dariusz Banaszuk  
8 photocase/David-W.  
10 Capiro/Daniela Brahm,  
ExRotaprint gGmbH, Berlin  
12-15 XENION e.V.  
17 Ecovillage Hannover  
18 Jene van den Abeele  
19 Erik-Jan Ouwerkerk, Brandenburgische  
Architektenkammer  
20 Wolfgang Rau  
22 Arche Nordholz  
23 Jankowski Bürgener  
Architekten Stadtplaner  
24 Uwe Seifert; Jessica Zaydan  
26 Wohnsinn © Daniela Buchholz  
26 Stiftung trias  
34 Hausprojekt 23 Riesen e.V.  
34 Rolf Novy-Huy  
35 Subotnik

Lektorat:  
Tanja Jentsch, 7Silben

.....  
Druck:  
Druck: Blömeke, Herne  
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser  
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Wir danken allen Autoren für die Texte und Bilder.



# :: Grußwort

Jörn Luft, David Matthée  
Stiftung trias



Wir blicken auf ein wieder einmal ganz besonderes Jahr! Gesamtgesellschaftlich war es vor allem geprägt durch die Coronapandemie. Gleichzeitig verzeichnete die Stiftung trias 2021 aber ihr stärkstes Wachstumsjahr seit Gründung. Bei uns also keine Spur von Krise?! Nein, wenn auch die rasante Stiftungsentwicklung sicherlich einige neue Herausforderungen mit sich bringt, die im Arbeitsalltag deutlich spürbar sind. Unsere Projekte haben wir auch in diesen bewegten Zeiten selbstverständlich nach unseren Möglichkeiten unterstützt. Die meisten sind aber auch sehr gut ohne uns klargekommen. Gemeinschaft trägt eben.

Nicht nur politisch und gesamtgesellschaftlich, sondern auch mit der Stiftung trias befinden wir uns mitten in einer Zeitenwende. Mit den zusätzlichen Möglichkeiten und Spielräumen versuchen wir, unseren Beitrag für den gesellschaftlichen Zusammenhalt, die Bewältigung der Klimakrise und gegen die Auswüchse der Boden- und Immobilienspekulation zu leisten. Wie Mut machend sind da die Geschichten aus Wohnprojekten, die ganz selbstverständlich Platz machen für geflüchtete Menschen und diese trotz schwerster Lebenssituation wieder atmen lassen! Ebenso beeindruckt uns die Eigentümer\*innen, die mit hohen ideellen Motivationen gesellschaftliche Verantwortung übernehmen und Haus und Bewohner\*innen durch Schenkung oder Stiftung in „gute Hände geben“.

Der Zuspruch, den die Stiftung im letzten Jahr mehr als jemals zuvor erfahren hat, wird auch an diesen aktuellen Zahlen deutlich: 47 Projektgrundstücke mit Erbbaurechten und 25 Immobilien im Volleigentum umfassen nunmehr 912.600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und 81.321 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Dazu zählt auch eine Immobilienschenkung in Mannheim-Feudenheim im letzten Jahr. Die Liegenschaft gab und gibt uns einen großen finanziellen An Schub, unsere Themen und personellen Ressourcen auszubauen. Zugleich verwandeln wir diese Immobilie gemeinsam mit den Nutzer\*innen nach und nach in einen Ort nachhaltiger Lebensstile – eine herausfordernde und spannende Aufgabe!

Die aktuelle Entwicklung versetzt uns auch in die Lage, uns noch stärker in unserem ideellen Bereich zu engagieren. Wir wollen Wissen noch stärker bündeln und verfügbar machen, das Thema gemeinschaftliches Wohnen befördern und Menschen noch besser vernetzen. Unsere Bildungsangebote bauen wir daher stetig aus, engagieren uns aktiv für einen am Gemeinwohl orientierten Umgang mit Grund und Boden und widmen uns seit letztem Jahr in unserem neuen Programmbereich FAKTOR WOHNEN vor allem der Frage, wie die klima- und umweltschädigenden Einflüsse des Bauens und Wohnens reduziert werden können. Den Einsatz ökologischer Baustoffe haben wir dabei genauso im Blick, wie unsere Gewohnheiten beim Wohnen, Planen, Bauen und Leben, die wir mit unseren Gesprächspartner\*innen entschieden hinterfragen wollen.

Nun feiern wir, dass die Stiftung trias 20 Jahre alt ist! Ein freudiges Jubiläum und zugleich auch ein Meilenstein, da damit gleichzeitig auch die Verabschiedung von Rolf Novy-Huy als die prägende Person der Stiftung trias der letzten zwei Jahrzehnte verbunden ist.

Früher wie heute ist es uns bei aller Veränderung ein zentrales Anliegen, in Bewegung zu bleiben, zuzuhören und „in Beziehung“ zu sein – mit unseren Projektmacher\*innen, Stifter\*innen und unserem Netzwerk.

Wir wünschen uns Euch und Sie weiterhin an unserer Seite! Wir sagen Danke für das uns entgegenbrachte Vertrauen, für die Mitwirkung unserer Freunde und Stifter\*innen an diesem Bericht, und gehen mutig in die Zukunft!

Eure | Ihre Stiftung trias

Jörn Luft, Vorstandsmitglied

David Matthée, Vorstandsmitglied

Hattingen, 10. Juni 2022



# :: Zeit für eine andere Geisteshaltung

Eröffnungsrede zur Jubiläumsveranstaltung der Stiftung trias  
am 10. und 11. Juni 2022, von Rolf Novy-Huy



## Wo sind/stehen wir heute? Erst einmal örtlich ...

Hattingen – im Jahr 990 erstmals urkundlich erwähnt, verkehrsgünstig an vielen Handelswegen gelegen und Mitglied der Hanse – war neben der üblichen Landwirtschaft früh vom Handel geprägt. Im 19. und 20. Jahrhundert wurde die Stadt dann maßgeblich vom Kohleabbau verändert.

1854 begann die Eisenverhüttung. Bis zu 10 000 Arbeiter „malochten“ hier auf dem Hüttengelände. Erst 133 Jahre später, 1987, endete diese Ära und zwang die Stadt in eine massive Umstrukturierung. Wir sitzen heute in der „Gebläsehalle“ von 1906. Hier wurde Luft mit Sauerstoff angereichert, vorgeheizt und in die Hochöfen geblasen, der sogenannte Hochofenwind. Inzwischen ist dieser historische Ort ein Denkmal der Industriekultur und viel genutzte Veranstaltungshalle.

Ich erzähle das gerne, nicht nur aus Lokalkolorit und als überzeugter „Ruhrgebietler“, sondern weil der strukturelle Wandel zu den Merkmalen des Ruhrgebietes gehört. Aber auch, weil an solchen Prozessen und solchen historischen Orten klar wird, welcher Wandel und welche Anstrengungen immer wieder notwendig waren, um sich neuen Zeiten und veränderten Rahmenbedingungen der Gesellschaft anzupassen.

## Wie war das 2002 zur Gründung der Stiftung?

Zuerst einmal: Ich war nicht allein als „Gründer“. Da haben mir meine Kolleg\*innen zu viel der Ehre angedeihen lassen. Die Gründer\*innen waren Herbert Meier, Anne Dellgrün-Fresdorf, Wolfgang Kiehle, Gerda Helbig und zum Teil auch Christoph Langscheid. Wir alle waren uns einig, dass es im Gemeinschaftlichen Wohnen zu wenig Werkzeuge gab, um Projekte umzusetzen. Das gemeinschaftliche, selbstorganisierte Wohnen war der Punkt, der alle Gründer wohl am stärksten verband. Manche hier im Saal kennen diese Sätze: Es mangelte für diese Vorhaben an Literatur, an einer umfassenden Übersicht von Beraterinnen und Bera-

tern, an Geld, Strukturen und einer Interessenvertretung. In Sachen Boden erinnere ich mich an einen Bankkunden, der sagte: „Sie müssen einen Bodenträger gründen! Wo soll der Boden hin, wenn wir ihn aus der Spekulation herausgenommen haben? Wir brauchen dafür einen Rechtsträger.“ Der zweite Aspekt für den Boden. Wir hatten, früher als viele andere, die Forderung aufgestellt, dass die Versiegelung von Flächen ein Ende haben muss, dass Ökologie im Bau mehr Stellenwert benötigt. Um wie vieles leichter hätten wir es heute, wenn unsere ökologischen Forderungen mehr Gehör gefunden hätten?

Heute? Können wir zum einen sagen, dass wir unsere Hausaufgaben gemacht haben. Die Werkzeugkiste für Wohnprojekte ist gut gefüllt. Es gibt bei uns eine Literaturreihe zu Rechtsformen und Finanzierung und im Wohnprojekte-Portal findet man ca. 90 Berater\*innen aus allen Themenbereichen.

Der „Bodenträger“ sind wir mit unserer Vermögensverwaltung. Über 70 Immobilien haben wir inzwischen im Bestand, überwiegend Grundstücke im Erbbaurecht. 30 Mio. Euro Stiftungskapital sind zusammengekommen. Und an dieser Stelle möchten wir unseren Stifter\*innen herzlich danken. Wir sind das Werkzeug, wir sind das Gefäß, aber ohne das Engagement von über 200 Menschen wäre das nicht möglich geworden!

Die Wohnung im Münchner Olympiazentrum, zwei anonyme Zustiftungen von insgesamt 1 Mio. Euro, ein Grundstück in Berlin, auf dem heute das „Haus der Parität Schöneberg“ steht, unsere Großstiftung über gut 11 Mio. Euro im Oktober letzten Jahres mit einem Wohn- und Geschäftshaus in Mannheim waren wichtige Wegmarker. Aber auch und nicht zuletzt: Die vielen Beträge, die durch Projektpioniere wie beim Werkpalast in Berlin, bei der Schöneberger Linse oder Hof Prädikow aufgebracht wurden. Danke, danke!

Danke an dieser Stelle auch an die vielen Menschen, die uns mit Zeit, mit ihrem Fachwissen und Engagement

unterstützt haben. Ihr alle habt uns immer wieder weitergebracht und für die eigene Arbeit motiviert: Notare, Steuerberatende, Grafiker\*innen – und nicht zuletzt möchte ich auch unsere Partner\*innen und Ehepartner\*innen nennen. Danke für euer Verständnis und die Zeitopfer.

Zurück zu den vielen Zustiftungen: Sie zeigen, dass unsere Stiftung auch ein Instrument zur Erfüllung von Träumen ist. Nicht jede/r kann seinen/ihren Traum umsetzen, aber viele haben dazu beigetragen, dass Träume und schier unmöglich erscheinende Vorhaben wahr werden. Über das Thema „Haus in gute Hände“ spüren wir zunehmend, dass wir auch für Erbschaften und Schenkungen immer stärker als Werkzeug einer anderen Ökonomie betrachtet werden.

In Sachen „Boden“ waren wir einerseits erfolgreich. Das Erbbaurecht hat, auch durch uns, ein „Revival“ erlebt. Wenn die meisten großen Kommunen heute Beschlüsse gefasst haben, dass Boden nicht mehr verkauft wird, sondern nur noch im Erbbaurecht abzugeben ist, spricht das auch für ein anderes Verständnis zu Grund und Boden. Boden ist Gemeingut. Sein Gebrauch hat der Allgemeinheit zu dienen!!

Bei der Bodenversiegelung dagegen ist es wie mit dem Klimawandel. Es geht nicht um das falsche Tempo bei den Maßnahmen, sondern „wir fahren immer noch in die falsche Richtung“.

20 Jahre Stiftung trias: In diesen 20 Jahren sind weitere 7753 km<sup>2</sup>, oder 775 300 ha Land als Siedlungs- und Verkehrsfläche in Anspruch genommen worden, in 28 Jahren sogar 11387 km<sup>2</sup>. (1992 - 2020, Quelle destatis/uba)

Das klingt noch mal anders als 54 ha pro Tag. 11387 km<sup>2</sup> sind 75 Prozent der Fläche des Landes Schleswig-Holstein. Man stelle sich das einmal vor: Dreiviertel von Schleswig-Holstein als eine einzige Siedlungs- und Verkehrsfläche!

Wenn Intel jetzt 350 ha Fläche in der Magdeburger Börde überbaut – im Übrigen nur der erste Schritt des

Vorhabens – dann gehen dabei große Flächen des allerbesten Ackerbodens verloren, den das Land zu bieten hat. Durch den Bau von Tesla in Grünheide fehlen 170 ha Wald, die im Jahr rund 1000 Tonnen Kohlendioxid binden (Zitat Wirtschaftswoche).

Volksinitiativen in Bayern wie auch lokale Gegenbewegungen zeigen, dass dieser Umgang mit Natur nicht länger akzeptiert wird. Hier zu unterstützen und einen Meinungs- und Haltungswandel herbeizuführen, ist auch Aufgabe der Stiftung trias.

Neben der Ökologie in Sachen Boden ist auch die Ökologie in Sachen Baumaterial zu neuer trauriger Aktualität gekommen. 2002 war ein Mangel an Rohstoffen, so behauptete ich, noch überhaupt kein Thema – Baubiologie, Energie ja. Heute hat sich das zu einer ganz anderen Dramatik verschoben. Mit FAKTOR WOHNEN versuchen wir das Thema von der Wurzel her anzupacken: Am besten gar nicht neu bauen, bescheidener werden in den Ansprüchen. Lieber recyceln, renovieren und dann – eher zum Schluss dieser Kette – nachwachsende Rohstoffe einsetzen.

Dass wir diese Themen inzwischen mit einer solchen Kraft angehen können, ist auch dem Wachstum und der vielfältigen Unterstützung zu verdanken.

### **Wo gehen wir hin?**

Gesellschaftlich gesehen ist es Zeit für radikale Schritte. Nachhaltigkeit erschöpft sich nicht in Klimapolitik. Das Ausgehen von Baumaterial zeigt, dass die Verschwendung wertvollster Ressourcen so nicht weitergehen kann. Es ist nicht nur eine neue Art von Wirtschaften notwendig. Vielmehr muss das auch durch eine andere Geisteshaltung begleitet werden. Wir stehen vor einer Zeitenwende, die viel mehr Themen umfasst als „Klima“ und „Verteidigungsfragen“. Eine Anpassung im Wirtschaftlichen, Sozialen und Ökologischen ist notwendig, die nach heutigen Maßstäben unvorstellbar erscheint. Reinhold Messner sagt:



„Wir müssen Verzicht als positiven Wert entdecken, das könnte die Lage der Welt verbessern.“ Er fordert zur Mäßigkeit auf.

So etwas will eigentlich niemand hören: Verzicht! Lieber spricht man doch von Wandel, Anpassung. Vielleicht geht es ja auch über „grünes Wachstum“.

Für einen Politiker ist es opportun, sich vorsichtig auszudrücken. Politik funktioniert nicht oder nur in Sonder-situationen mit grausamen Wahrheiten.

Ich glaube deshalb, dass es die Aufgabe unserer Stiftung und vieler Organisationen der Zivilgesellschaft ist, das Unaus-sprechbare, die Grausamkeiten, die Notwendigkeit massiver Verhaltensänderungen auszusprechen. Der Konflikt um die Ukraine, die Anforderungen des Klimawandels zeigen, dass man für die Größenordnung der Probleme auch eine andere Größenordnung an Lösungen braucht. Wenn es uns nicht gelingt, das Verständnis dafür in der Gesellschaft herzustellen, kann Politik gar nicht nachziehen und die notwendigen Beschlüsse herbeiführen.

Bei all dem, das ist mir noch wichtig, weil ich viel über Boden und Material gesprochen habe, dürfen wir die Men-schen nicht vergessen. Wenn wir heute als Stiftung stärker dastehen, sollten wir diese Kraft vermehrt auch für die

Schwachen nutzen; für Personen mit wenig Einkommen, Menschen mit Behinderungen oder Geflüchtete. Das heißt, neben dem Einsatz für inhaltliche Themen wünsche ich mir für die Stiftung und ihre zukünftige Arbeit, dass sie immer auch den Charakter der „praktischen Stiftung“ behalten möge. Peter Weber, unser langjähriger Weggefährte in Berlin, sagte mehrfach: „Die Hattinger schwätzen nicht nur, sie machen!“

Ich freue mich, dass das inzwischen um so viele Menschen gewachsene Team unserer Stiftung sowohl die ursprüng-lichen Themen als auch die neuen Herausforderungen so tatkräftig angeht. Mit meinem Ausscheiden übergebe ich die Aktivitäten in jüngere, engagierte Hände. Ich glaube, da hat sich in den letzten Jahren ein sehr gutes Team gebildet, welches sich den Herausforderungen der Zukunft stellen kann und stellen will.

Glück auf, Stiftung trias





# :: Boden ist der Schlüssel

Neuer Schub für ein lange vernachlässigtes Thema?

von Stephan Reiß-Schmidt

Gastbeitrag



## Im Windschatten der Politik

Boden ist ein Gemeingut wie Luft und Wasser, er ist der Schlüssel für bezahlbares Wohnen und lebenswerte Städte und Grundlage für Klimaschutz, Artenvielfalt und gesunde Ernährung. Als Aufgabe der Politik führt der Boden allerdings noch immer ein Schattendasein – wie aktuell der Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP zeigt. An eine Regulierung des aus den Fugen geratenen Bodenmarktes traut sich auch die neue Mehrheit offenbar nicht heran. Das erstaunt umso mehr, als in den meisten Großstadregionen schon seit mehr als zehn Jahren die Bodenpreise explodieren und die Mieten immer weiter steigen. Auch in vielen ländlichen Regionen sind durch Aufkäufe von Fonds und Investoren die Boden- und Pachtpreise stärker als je zuvor gestiegen – zu Lasten einer naturverträglichen regionalen Landwirtschaft. Seit der Weltfinanzkrise 2008 und der damit einhergehenden Nullzinspolitik sind Immobilien eine unschlagbar sichere und ertragreiche Anlage.

## Ein Blick zurück

Ende des 19. Jahrhunderts entwickelt sich aus einer zunächst theoretischen Debatte eine gesellschaftlich relevante Bodenreformbewegung mit unterschiedlichen steuer- und eigentumsrechtlichen Konzepten gegen Spekulation und leistungslose Gewinne. Protagonisten sind zum Beispiel Henry George (1839-1897) in den USA und Adolf Damaschke (1865-1935) in Deutschland. Der städtebaulich engagierte Nationalökonom Rudolph Eberstadt (1856-1922) widmet in seinem Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage 118 von mehr als 650 Seiten dem Boden, dessen „Wert [...] entscheidend für die Bauweise“ ist (Eberstadt 1917, 95). Er propagiert das Erbbaurecht „als Mittel der Bodenpolitik und der Wohnungsreform“ (ebd., 417) und beschreibt, wie ausgehend von Frankfurt am Main seit 1900 immer mehr Städte dieses Instrument in Verbindung mit kommunaler Bodenvorratswirtschaft nutzen.

Die Weimarer Verfassung von 1919 spiegelt in Art. 155 diesen Reformdiskurs: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Missbrauch verhütet [...]. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen.“ (WRV 1919, 1383) Das Grundgesetz fällt 1949 dahinter zurück, indem es in Art. 14 nur sehr allgemein der Garantie des Eigentums seine Sozialpflichtigkeit an die Seite stellt. Der 1955 in einem Gesetzentwurf zum Bundesbaugesetz enthaltene „Planungswertausgleich“ zur Abschöpfung von 80 Prozent der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen wird nach kontroversen Diskussionen 1960 nicht beschlossen. Das Bundesverfassungsgericht sieht sich nicht zuletzt deshalb veranlasst, den Gesetzgeber zum Handeln aufzufordern: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; [...] Das Gebot sozial gerechter Nutzung ist aber nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten.“ (BVerfG 1967)

„Rettet unsere Städte jetzt!“ lautet das Motto der Hauptversammlung des Deutschen Städtetages 1971 in München. Sein Präsident Hans-Jochen Vogel (1926 - 2020) adressiert damit neben der Finanznot vor allem die Bodenspekulation. Er publiziert im Jahr darauf (und bevor er nach zwei Amtszeiten als Münchner Oberbürgermeister zunächst Bundesbau- und später Bundesjustizminister wird) sein Konzept für eine Bodenreform (Vogel 1972). Es umfasst u.a. den Planungswertausgleich und eine Bodenwertzuwachssteuer. Der mit Rücksicht auf die Immobilienwirtschaft und den Koalitionspartner FDP auf 50 Prozent reduzierte



Planungswertausgleich scheitert schließlich 1976 an einer konservativen Bundesratsmehrheit. Als langfristige Option sieht Vogel eine Aufteilung des Bodeneigentums in ein öffentliches Verfügungs- und ein privates Nutzungseigentum, ähnlich dem Erbbaurecht.

Ein wachsender Baulandbedarf bei explodierenden Bodenpreisen und die Verzögerung von Investitionen in den neuen Ländern durch die oft vor Gericht ausgetragenen Streitigkeiten bei der Vermögensrestitution veranlassen 1992 die SPD-Bundestagsfraktion zu einer Expertenanhörung. Dort werden u.a. eine generelle Entkapitalisierung des Bodeneigentums durch eine laufende Abgabe und eine breitere Anwendung des Erbbaurechts – auch zur Lösung der Restitutionsprobleme – diskutiert (SffO 1992). Die ambitionierten Vorschläge versanden rasch im neoliberalen Mahlstrom der Nachwendezeit. Der in dieser Debatte seit den 1970er Jahren unermüdlich drängende langjährige SPD-Bundestagsabgeordnete Peter Conradi fasst die Gründe

für die wiederholt gescheiterte Bodenrechtsreform resigniert später so zusammen: „Für eine wirksame Reform des Bodenrechts gab es in Deutschland seit 1949 keine parlamentarische Mehrheit. Die FDP war die Lobbyistin der Großgrundbesitzer; die CDU/CSU redete am Sonntag über christliche Grundsätze und machte die Woche über Umverteilungspolitik von unten nach oben, und die SPD war ängstlich und unentschlossen.“ (Conradi 1999, 23)

### Neue Akteure

Seit der Jahrtausendwende treten neue Akteure aus gemeinwohlorientierten Projekten und alternativer Stadtentwicklungspraxis auf den Plan. Sie plädieren und agieren u.a. für mehr Boden in der Hand von Stiftungen oder öffentliche Bodenfonds und wirksamere planungsrechtliche Instrumente für die Sicherung und Schaffung bezahlbarer Wohnungen. Dazu gehören die Stiftungen Edith Maryon (seit 1990) und trias (seit 2002), aber auch der

1983 gegründete Wohnbund, die Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht (seit 2017) und das Netzwerk Immobilien (seit 2018) – und nicht zuletzt eine neue Generation von Wohnungsbaugenossenschaften, die ausgehend von München seit den 1990er Jahren an Raum gewinnt. In den letzten Jahren entstehen daraus gewichtige bodenpolitische Positionen wie 2017 die Schwerter Erklärung auf Initiative der Stiftung trias, die Bodenpolitische Agenda 2020 - 2030 von Difu und vhw (2017), der Münchner Ratschlag zur gemeinwohlorientierten Bodenpolitik (2018) oder das Debattenpapier Den Boden der Europäischen Stadt! (2019) der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL).

Das im Jahr 2020 auf Anregung der DASL gegründete Bündnis Bodenwende, ein überparteilicher Zusammenschluss von mittlerweile 28 Akademien, Kammern, Verbänden und Stiftungen aus den Bereichen Architektur, Stadt- und Raumplanung, Mieterschutz und gesellschaftliche Teilhabe sowie Umwelt- und Naturschutz, bündelt und verstärkt viele dieser Ansätze, um die verfassungsrechtlich geforderte Gemeinwohlverpflichtung des Bodeneigentums zu verwirklichen. Das betrifft eine gerechtere Gestaltung von Steuern und Abgaben, den erleichterten Zugriff auf den für die Daseinsvorsorge unverzichtbaren Boden – etwa durch ein preislimitiertes Vorkaufsrecht oder ein wirksameres Baugebot – sowie nicht zuletzt eine Priorisierung von Konzeptausschreibung und Erbbaurecht bei der Vergabe öffentlicher Immobilien. Das Bündnis hat zur Bundestagswahl 2021 bodenpolitische Wahlprüfsteine und unter dem Titel Bodenwende jetzt! Forderungen vorgelegt (Bündnis Bodenwende 2021). Vor dem Hintergrund ambitionierter bodenpolitischer Aussagen von SPD und Grünen in ihren Wahlprogrammen und Antworten auf die Wahlprüfsteine enttäuscht der Koalitionsvertrag umso mehr (KoaV 2021, 88-93).

### Handeln statt abwarten!

Mit dem Reformstau wächst die Bedeutung gemeinwohlorientierter Praxis unter Nutzung vorhandener Spielräume. Stiftungen wie trias, das Mietshäuser Syndikat oder Genossenschaften haben dabei eine wichtige Funktion, denn sie sichern strategisch bedeutsame Immobilien dauerhaft für das Gemeinwohl. Darüber hinaus entwickeln sie in ihrer oft experimentellen Praxis wertvolles Knowhow für eine sozial- und klimagerechte Stadt- und Quartiersentwicklung. So hat die Stiftung trias in den letzten Jahren maßgeblich zur Revitalisierung des Erbbaurechts beigetragen. Auch immer mehr Städte und Gemeinden nutzen die gegebenen, wenn auch oft unzureichenden Möglichkeiten für

eine aktive Bodenpolitik und schöpfen planungsrechtliche Instrumente wie Vorkaufsrecht, Umlegung, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Baulandmodelle mit städtebaulichen Verträgen mutig aus, um der Bodenspekulation ein Schnippchen zu schlagen.

Bodenpolitik muss endlich als eigenes, querschnittsorientiertes Politikfeld erkannt und etabliert werden. Dazu kann die vom Bündnis Bodenwende geforderte öffentliche Bundestags-Enquete-Kommission „Gemeinwohlorientierte und nachhaltige Bodenpolitik“ mit Expert\*innen aus Wissenschaft, Praxis und Zivilgesellschaft das Fundament schaffen. Die oft zu sehr auf Legislaturperioden und dissonante Wählerwünsche fokussierte „große Politik“ braucht für die Generationenaufgabe Bodenwende die Phantasie und die Kraft engagierter Stadtmacher\*innen!

### Quellen

- Bündnis Bodenwende (Hg.) (2021): Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021 und Bodenwende jetzt! Forderungen zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik. Berlin. <https://dasl.de/2018/11/26/ausschuss-bodenpolitik/>
- BVerfG (1967): Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12.01.1967. BVerfGE 21, 73.
- Conradi, Peter (1999): Ein soziales Bodenrecht – eine ungelöste/unlösbare Aufgabe? In: Zeitschrift für Sozialökonomie, 120. Folge, 36. Jg., März 1999, S. 19-23.
- Eberstadt, Rudolph (1917): Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. 3. Aufl., Jena.
- GG (1949): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23.05.1949. BGBl. I, S. 1546.
- KoaV Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP (2021): Mehr Fortschritt wagen. Berlin.
- SffO Seminar für freiheitliche Ordnung (Hg.) (1992): Fragen der Freiheit. Beiträge zur freiheitlichen Ordnung von Kultur, Staat und Wirtschaft. Folge 215, Koblenz.
- Vogel, Hans-Jochen (1972): Bodenrecht und Stadtentwicklung. In: NJW Neue Juristische Wochenschrift 1972, Heft 35, S. 1544-1554.
- WRV (1919): Verfassung des Deutschen Reichs vom 11.08.1919. RGBl Berlin.

### Stephan Reiß-Schmidt,

Dipl.-Ing., Stadtdirektor a.D., lebt als freier Berater und Autor für Stadt- und Regionalentwicklung in München. Er ist u.a. in der Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht und im Bündnis Bodenwende aktiv. Bis 2017 war er als Stadt- und Regionalplaner auf regionaler und kommunaler Ebene tätig, zuletzt 20 Jahre als Leiter der Münchner Stadtentwicklungsplanung. Kontakt: [info@strategie-diskurs.de](mailto:info@strategie-diskurs.de)

# :: Ankommen und bleiben – Wohnraum für Geflüchtete

Das Sondervermögen von Stiftung trias und XENION e.V.

Interview mit Bea Fünfrocken

Gastbeitrag

Zur Person: Bea Fünfrocken, gelernte Elektrikerin, arbeitet seit 2003 selbstständig als technische Hausmeisterin.

Zusätzlich seit 2016 Aufbau des Projektes „Wohnraum für Geflüchtete“ bei XENION Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V. mit Sitz in Berlin. Sie lebt in Berlin in einem selbstverwalteten Hausprojekt.



**Wie kam es zu der Gründung des gemeinsamen Sondervermögens?**

Xenion gründete im Juni 2019 das Sondervermögen „Ankommen und bleiben – Wohnungen für Geflüchtete“ bei der Stiftung trias, um geflüchteten Menschen eine Teilhabe in gemeinschaftlichen Wohn- und Arbeitsprojekten zu ermöglichen. Wir suchten eine Möglichkeit, unabhängig von staatlicher Unterstützung Wohnungen in genossenschaftlichen Projekten finanzieren zu können. Dieses Modell des Sondervermögens ist insofern einzigartig!

Anlass war damals ein Angebot der Baugenossenschaft ‚begen016 eG‘ zur Vergabe von Wohnungen an Geflüchtete zu einer sozialverträglichen Miete – allerdings mit den in Neubauprojekten üblichen sehr hohen wohnungsbezogenen Genossenschaftseinlagen. Da die Förderdarlehen zum Anteilserwerb durch die IBB (Investitionsbank Berlin Brandenburg) für Geflüchtete nicht in Frage kommen, musste hier ein eigenes Finanzierungsmodell gefunden werden.

**Warum braucht es ein solches Sondervermögen?**

Geflüchteten Menschen im Asylverfahren ist der Zugang zu (Sozial-)Wohnungen in der Regel verwehrt. XENION hat daher seit 2016 seine Kernaufgaben der psychotherapeutischen und sozialen Arbeit um den Bereich Wohnen erweitert. Geflüchtete müssen häufig jahrelang in Unterkünften verbleiben – ohne eigene Wohnung und ohne Kontakt zu ihrer Nachbarschaft. Gerade für betroffene Familien mit Kindern eine äußerst schwierige Situation. Der Wohnungsmarkt hält kaum geeignete Wohnungen für sie bereit.

Demgegenüber stehen Gemeinschaftswohnprojekte, die für ihre Neubauvorhaben die Inklusion benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu ihrem expliziten Anliegen gemacht haben. Aufgrund der enorm hohen Baukosten kommt es trotz dieses Wunsches immer wieder zum Ausschluss bestimmter Gruppen, welche die hohen finanziellen Beteiligungen schlichtweg nicht aufbringen können.



Die wunderbare Erfahrung mit dem „Gemeinschaftswohnen im Wedding“ der Genossenschaft am Ostseeplatz eG, in welches nach einem zweijährigen Beteiligungsprozess im Dezember 2018 mehrere geflüchtete Familien und Einzelpersonen einziehen konnten, hat zu einem Kooperationsangebot seitens der „begeno16 eG“ geführt. Im „Gemeinschaftswohnen im Wedding“ waren damals Sozialwohnungen gebaut worden, deren Belegung an einen Wohnberechtigungsschein gebunden ist. Bis kurz vor dem geplanten Einzug stand nicht fest, ob auch alle beteiligten Personen einziehen können! Viele der zukünftigen Bewohner\*innen befanden sich nämlich auch nach dem Beteiligungsprozess noch immer im Asylverfahren, hatten keinen Wohnberechtigungsschein und waren so vom Bezug einer Sozialwohnung ausgeschlossen.

Das Bauvorhaben „QuartierWIR“ der ‚begeno16 eG‘ war dagegen komplett frei finanziert und der Einzug unabhängig vom Aufenthaltsstatus möglich. In gemeinsamen Gesprächen wurde die Nutzungsgebühr für Geflüchtete so weit reduziert, dass auch Menschen im Transferleistungsbezug einziehen konnten. Allerdings war auch dieses Neubauprojekt nur mit hohen Genossenschaftseinlagen zu realisieren.

Gemeinsam mit der Stiftung trias wurde mit dem Sondervermögen eine Lösung dafür gefunden und konnten die nötigen Einlagen in Höhe von 292.000 Euro aufgebracht werden. Zum einen durch Zustiftungen in das Sondervermögen, zum anderen durch fest angelegte, zweckgebundene Anteile als solidarische Geldanlage für ‚Wohnungen für Geflüchtete‘.

***Welche Bedeutung haben die konkreten Mittel für die Menschen? Und was ist schon entstanden?***

Im Januar 2020 konnten vier Familien und sieben Einzelpersonen endlich in eine eigene Wohnung im „Quartier WIR“ in Berlin-Weißensee ziehen – mit großen Folgen für das Leben, die Würde und die Perspektive dieser Menschen: So ist eine geflüchtete Familie aus Afghanistan besonders dankbar für die Barrierefreiheit ihrer Wohnung, auf die sie durch die Erkrankung ihrer Kinder angewiesen ist. Eine alleinerziehende tschetschenische Mutter mit ihren vier Kindern genießt vor allem die lebendige Nachbarschaft, in der ihre Kinder immerzu draußen unterwegs sein können. Eine andere irakische Familie mit sechs Kindern hat hier ein erstes Zuhause gefunden und ihr 18-jähriger Neffe konnte in das benachbarte Schüler- und Azubi-Cluster einziehen.

Dort wohnen ausschließlich junge Männer – ehemals unbegleitete minderjährige Flüchtlinge – aus Afghanistan, Irak, Guinea und Libyen. Und zwei junge befreundete Frauen aus dem Iran und aus Afghanistan freuen sich darüber, dass sie nun in benachbarten Appartements nebeneinander wohnen können.

### **Was hat euch bewegt, das Sondervermögen gerade mit der Stiftung trias aufzusetzen?**

Die Stiftung trias kennen wir durch unsere langjährige mietenpolitische Arbeit in Berlin – vor allem durch die Verhandlung zum Thema bezirkliches Vorkaufsrecht von Hausgemeinschaften. Auch wenn der Schwerpunkt der Stiftung trias hierbei im Erwerb von Grund und Boden liegt, um diesen dann im Erbbaurecht an gemeinschaftliche Wohnprojekte zu vergeben, fanden wir in ihr ein Gegenüber, mit dem uns das Anliegen inklusiver Gemeinschaftswohnprojekte eng verbindet.

Auch die Bereitschaft der Stiftung, neue Wege zu gehen und für gesellschaftliche Anliegen gemeinsam auch mal ungewöhnliche Lösungen zu entwickeln, in der Praxis zu erproben und langfristig in der Stiftung zu verankern, begeistert uns immer wieder aufs Neue.

Für Xenion als Beratungs- und Behandlungszentrum war es ein großer Schritt – aus der Notwendigkeit der großen Wohnungsnot Geflüchteter heraus – die eigene Arbeit um den Bereich der Wohnungsfinanzierung zu erweitern. Die Stiftung trias hat uns durch ihre langjährigen Erfahrungen und Kompetenzen Struktur und Sicherheit gegeben. Auch in unserer Netzwerkarbeit unterstützen und begegnen wir uns immer wieder von neuem.

### **Wo steht das Sondervermögen jetzt?**

Das Interesse an dem entwickelten Finanzierungsmodell ‚Ankommen und bleiben‘ ist nach wie vor vielfältig. Es gibt immer wieder neue Gemeinschaftswohnprojekte, die versuchen, durch dieses Finanzierungsmodell „Wohnungen für Geflüchtete“ in ihrem Projekt zu realisieren. Aktuell wird im Gemeinschaftswohnprojekt der Wohnkunst Biesenthal eG im Landkreis Barnim von den insgesamt 25 Wohneinheiten eine Wohnung für eine geflüchtete Familie realisiert. Das monatliche Nutzungsentgelt wird durch eine solidarische Umlage auf das Niveau einer Sozialmiete reduziert. Für die 72,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche muss in dem frei finanzierten Wohnprojekt eine wohnungsbezogene Einlage in Höhe von 64.800 Euro aufgebracht werden.

Auch im Gemeinschaftswohnprojekt „Kumi 13 e.V.“, einem Projekt des Mietshäuser Syndikats, wird aktuell eine Wohnung für eine geflüchtete Familie ausgebaut. Für die 94 m<sup>2</sup> große Wohnung sind Beteiligungen in Höhe von 70.000 Euro angestrebt, da auch dieses Projekt frei finanziert ist und nach und nach mit viel Eigenleistung ausgebaut wird.

Durch die Zusammenarbeit mit der „Häuser Bewegten GIMA Berlin-Brandenburg eG“ und der Stadt Boden Stiftung erreichen uns aktuell auch Angebote von Wohnungseigentümern, die ihre Wohnung gerne zur Nutzung für Geflüchtete verkaufen möchten. Hier arbeiten wir aktuell in Kooperation mit der Solidarisch Wohnen GmbH eine Ankaufstruktur aus, bei der auch das Sondervermögen innerhalb der Stiftung trias wieder zum Einsatz kommen kann.

### **Was wünschst du dir für die Zukunft? Was braucht es noch?**

Mit dem Sondervermögen ‚Ankommen und bleiben‘ ist ein wichtiges Instrument gefunden worden, um den Wunsch vieler nach einem sozial und kulturell inklusiven Wohnen Wirklichkeit werden zu lassen.

Für die Zukunft wünschen wir uns, dass auch die Politik die Notwendigkeit der Förderung von Wohnungen für Geflüchtete im genossenschaftlichen Wohnen erkennt und einen Beteiligungsfonds aufsetzt. Unser Sondervermögen „Ankommen und bleiben“ in der Stiftung trias zeigt, wie es gehen kann!

*Xenion Wohnraum für Geflüchtete, [wohnen@xenion.org](mailto:wohnen@xenion.org)*



# :: Wohnen im Wandel der Zeit

Eine Betrachtung von Klaus Habermann-Nieße  
Gastbeitrag



**„Das Wohnen ist etwas Persönliches, [...] man kann sich so geben, wie man im Schlaf oder eben bei sich selbst ist – im Französischen heißt ‚zu Hause‘ ‚chez nous‘, ‚bei uns‘. Die Wohnung ist der eigene Bereich, der Ort wo man bei sich und man selbst ist, wo man seine persönlichen Sachen aufbewahrt, gleichgültig ob man alleine lebt oder die Wohnung mit anderen teilt, ob sie einem gehört, ob man zur Miete oder zur Untermiete wohnt.“**

*Ute Guzzoni (Wohnen und Wandern. Berlin 1999)*

## **Wohnungsnachfrage in Bewegung**

Unsere Gesellschaft wird das unendliche Wachstumsversprechen nicht halten können. In der regionalen Differenzierung der Wohnungsmärkte werden Chancen der Wohnortwahl, Aufgaben der Wohnungspolitik und der Wohnungswirtschaft mit Überangebot und Leerstand genauso konfrontiert wie mit Knappheit und Zusatzbedarf. Für die Wohnungsversorgung liegen die Aufgaben zukünftig weniger in der Sicherstellung des Wohnungsangebotes für breite Schichten der Bevölkerung, als vielmehr in der Antwort auf soziale Segregation und Integration von Zuwanderung „Migration braucht Räume“.

## **Wohnen im Wandel**

Familienhaushalte prägen das Wohnen immer weniger. Individuelles und Alterswohnen werden dominant. Im Wandel der Arbeitswelten wird die Arbeit selbst immer stärker in die eigenen vier Wände verlagert (Telearbeit, nächtliche Computerfortbildung etc.). Mit der Individualisierung ist zugleich eine hohe Kommunikationsdichte und eine erhebliche Kontaktlosigkeit verbunden. Einerseits wird es notwendig, selbständig soziale Bezüge aufrechtzuerhalten, die im traditionellen „zu Hause Wohnen“ eher selbstverständlich gegeben waren, andererseits führen die Intensität der Arbeit und Anforderungen an Mobilität in der Hetero-

genität des städtischen Lebens zu starken Rückzugstendenzen. Die Wohnung wird zur „Insel“. Kriterien für Wohnzufriedenheit werden in besonderem Maße Abgrenzung, Sicherheitswahrnehmung und Reizarmut. In der Folge entwickelt sich die erhöhte Nachfrage einzelner gesellschaftlicher Gruppen hin zu nachbarschaftlicher Orientierung. Die Nachbarschaften sind nicht mehr zufällig, sondern selbstgewählt und basieren auf einer starken sozialen Homogenität. Wenn die Tragfähigkeit der Familie nachlässt, suchen nicht nur junge Familien, sondern auch ältere Haushalte für ihre sozialen Kontakte Hilfeleistungen und Kommunikationsmöglichkeiten. Bausteine gemeinschaftlichen Wohnens gewinnen an Bedeutung.

## **Wohnen im Alter**

Bis 2050 wird die Altersgruppe der über 67-Jährigen auf 26,3 Prozent der Bevölkerung anwachsen (2020 19,3 Prozent). Mit fortschreitendem Alter bestimmt die Wohnung immer stärker die Voraussetzungen für eine selbstständige Lebensführung – infolgedessen steigen die Anforderungen an eine barrierefreie Wohnungsausstattung und ein altersgerechtes Wohnumfeld. Neben dem Vorhandensein von sozialer und sonstiger Infrastruktur wird je nach sozialer Vorerfahrung die Einbindung in Nachbarschaften eine der wichtigen Voraussetzungen für eine selbstständige Lebensführung im Alter. Gemeinschaftliche Kontakte und Dienste beanspruchen Raum in Wohnung und Wohnumfeld. Im Wohnmodell des „Cluster Wohnens“ entstehen zahlreiche einzelne kleine Wohnungen, die sich um diese zugeordneten Gemeinschaftsflächen gruppieren.



## Wohnen in Verantwortung zum Klimaschutz

2018 standen pro Person bundesweit 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung ([www.boell.de/de/sozialatlas](http://www.boell.de/de/sozialatlas)). Gleichzeitig führen regionale Disparitäten zu einem starken Wohnraumbedarf in den wachsenden Metropolen. Das umweltgerechte nachhaltige Bauen wird gleichwohl immer mehr vom Umbauen als vom neuen Bauen geprägt werden. Dieses Bauen verlangt eine umfassende Anpassung an Klimaschutz und Klimawandel. Der Wechsel von Kohleöfen und Ölheizungen zu Gasetagenheizungen, gasbetriebenen Blockheizkraftwerken und eine diese Systeme optimierende Brenntechnik wurde viele Jahre als energiepolitischer Fortschritt beurteilt.

Klimaneutralität fordert nicht zuletzt aufgrund der geopolitischen Lage die gasbetriebenen Wärmesysteme heraus. Die Potenziale, auf das Quartier und das Gebäude bezogene solare Erträge ins Netz einzuspeisen, sind die Grundlage für klimaneutrales Wohnen. Voraussetzung ist aber die Reduktion des Energieverbrauchs. Angesichts eines heute durchschnittlichen Raumwärmebedarfs im Wohngebäudebestand von ca. 150 kWh(m<sup>2</sup>a) zeigen durch energetische Sanierung der Gebäude erreichte Absenkungen auf das Niveau von 15 bis 35 kWh(m<sup>2</sup>a) deutlich, dass nicht nur die CO<sub>2</sub>-Belastung gesenkt, sondern auch Heizkosten und damit Nebenkosten des Wohnens eingespart werden können.

## Sharing und Suffizienz

Klimaschutz beim Wohnen verbleibt angesichts einer komplexen Klimaschutzproblematik nicht in der Energieecke. Wohnprojekte widmen sich einem ganzheitlichen Verständnis im Lebensentwurf. Im Projekt „ecovillage hannover“ denkt man so weit: Unter der Überschrift „Neues Stadtquartier der Genügsamkeit“ ist mit Beteiligung von 200 Menschen ein ökosoziales Wohnquartier zu entwickeln, welches bis 2027 bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum mit hoher Lebensqualität für insgesamt 1000 Menschen bieten wird. Geplant sind 500 kleine Wohnungen, darunter 40 Prozent Sozialwohnungen sowie Gemeinschaftswohnungen – ein „TinyLiving“-Quartier, welches die Vorteile von Stadt und Dorf miteinander verbindet. Die Perspektive eines suffizienten (genügsamen) Lebens mit Reduktion der Wohnfläche pro Person – ohne Verlust der Privatsphäre zugunsten größerer Flächen für die Gemeinschaft und das Teilen anstelle des Besitzens möglichst vieler Objekte des täglichen Lebens – wird als ein Weg in eine neue gute Zukunft beschrieben:

„Suffizienz bedeutet keinen Verlust. Ganz im Gegenteil bedeutet sie einen Gewinn. Denn suffizient, oder auch ‚genügsam‘ zu leben bedeutet, sich auf die Dinge zu konzentrieren, die für das tägliche, zufriedene Leben wirklich wichtig sind und sich des Rests zu entledigen. Reduzieren wir den Verbrauch von Konsumgütern, so müssen wir weniger Geld dafür verdienen und erhalten mehr Zeit für die oben aufgezählten Dinge, auf denen unsere Zufriedenheit eigentlich beruht.“

aus [www.ecovillage-hannover.de](http://www.ecovillage-hannover.de)



## Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße, Stadtplaner und Architekt

Nach dem Studium der Architektur und Vertiefung in Stadt- und Regionalplanung in Hannover von 1978 - 2004, Gesellschafter des Planungsbüros Planerwerkstatt1. 2005 - 2019 Geschäftsführung von plan zwei Stadtplanung und Architektur mit den Schwerpunkten in Stadtforschung und Stadtplanung.

Lehrbeauftragter an der Universität Hannover, Fachbereich Architektur (1992 - 1996; 2003/2004 Vertretungsprofessor am Arbeitsbereich Städtebau und Quartiersentwicklung an der Technischen Universität Hamburg Harburg (heute HCU). Lehrbeauftragter HCU (2018 - 2022). Lehrbeauftragter an der Leibniz Universität Hannover am Institut für Umweltplanung (2018 - 2021). Dissertation an der RWTH Aachen 2005. Aufsichtsratsmitglied der Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt e.G., Vorstandsmitglied des WOHNBUND e.V und berufenes Mitglied in der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL). Ausschuss Städtebauförderung bei der SRL e.V. Derzeitige Forschungs- und Praxisprojekte thematisieren die Energetische Sanierung von Stadtquartieren, Soziale Vielfalt und Gentrifizierung in Stadtquartieren, Klimaschutz, Soziale Stadterneuerung, Planung und Entwicklung neuer Wohnquartiere.



# :: Die Dorfscheune auf Hof Prädikow

## Gemeinwohl vor dem Wohl des Einzelnen von Rolf Novy-Huy

Der erste Eindruck, die erste Geste ist die prägende. So hat sich der Hof Prädikow e.V. entschieden, die Dorfscheune – bei Übernahme ein eher unscheinbares Gebäude neben dem Eingangstor des Hofes – zuerst anzupacken. Das „Wohnzimmer“, ein Coworking-Space, eine kleine Gastronomie und Platz für Treffen und Veranstaltungen sind inzwischen entstanden.

Bevor also in den Wohngebäuden, tatkräftig umgesetzt von der Mietergenossenschaft SelbstBau eG, der Wohnraum für die zukünftigen Bewohner\*innen entsteht, erstrahlt die Dorfscheune in neuem Glanz. Das ist nicht zuletzt auch eine deutliche Geste an das Dorf und die angestammte Bewohnerschaft von Prädikow. Schließlich soll das Gebäude nicht nur den neuen „Siedler\*innen“, sondern auch und am besten zusammen mit den „Neuen“ der Dorfgemeinschaft dienen.

Die Stiftung trias erklärte sich bereit, die Bauherrenschaft zu übernehmen. Die Umsetzung war eine echte Gemeinschaftsarbeit zwischen Stiftung und dem Hof Prädikow e.V. So konnten Fördermittel aus dem EU-Programm LEADER, von der Postcode Lotterie und vom Bundesfamilienministerium eingeworben werden. Nicht zu unterschätzen ist aber der Aufwand vor Ort, der durch viel ehrenamtliche Arbeit von Vereinsaktiven geleistet wurde.

Die Stiftung ist nun in der etwas verwickelt erscheinenden Situation, das Erbbaurecht an die SelbstBau eG vergeben zu haben, um die Dorfscheune anschließend im Pachtverhältnis zu übernehmen, zu renovieren und an den Hof Prädikow e.V. neu zu verpachten. Durchaus nicht nur eine „Vermögensanlage“ der Stiftung, sondern eher eine Förderaktion für den gemeinnützigen Verein.

Wir freuen uns, bei der Anlage dieses wichtigen Meilensteines mitgewirkt zu haben. Gleichzeitig mit der Dorfscheune wurde das „Schweizer Haus“ fertig und ist

inzwischen bezogen. Das „Verwalterhaus“ wird im Sommer 2022 fertiggestellt und die nächsten Vorhaben befinden sich bereits in der Vorbereitung. Über 8 Mio. Euro wird die Mietergenossenschaft SelbstBau eG in das Gut investieren. Wer hätte das gedacht, als die Stiftung 2016 nach einem mühsamen, nervenaufreibenden Verhandlungsprozess das Anwesen kaufte? Die „Entwicklung des ländlichen Raumes“ ist ein wohlklingender Begriff. Gelingen konnte das Vorhaben aber nur aus dem Zusammenspiel aller Akteur\*innen. Der Vorleistung der Stiftung, der Erfahrung der Genossenschaft und dem Engagement der Vereinsaktiven. Eine echte „Immovielie“.



Eine schöne Ehrung war da die Auszeichnung des Dorfscheunenteams mit dem Initiativpreis des Brandenburgischen Baukulturpreises 2021.

Wir freuen uns, die ersten konkreten Umsetzungsergebnisse zu sehen und auf die Entstehung eines neuen, lebendigen Gemeinwesens in der schönen Märkischen Schweiz.

# :: Schenken – ein Baustein des sozialen Ausgleichs

Ein Gespräch mit dem Stifter Wolfgang Rau



Durch eine Erbschaft die Möglichkeit zu erhalten, ein Haus in bester Lage zu erwerben? Viele träumen davon! Für Wolfgang Rau eine Gabe und gleichzeitig eine Aufgabe, diese sinnvoll für die Gesellschaft einzusetzen. In einem Gespräch erzählt er uns, was ihn zur Schenkung seines Grundstücks bewegt hat, wie der Lösungsweg entstanden ist und was die Schenkung für ihn und seine Familie schon heute bewirkt.

## *Herr Rau, welche gesellschaftliche Frage hat Sie beschäftigt?*

Eigentum an Grund und Boden ist – als persönliches Nutzungsrecht – nötig und berechtigt. Als handelbares Vermögen führt dieses Eigentum zu Schäden an der Gesellschaft, zu einer Störung des verträglichen Zusammenlebens der Menschen. Es wird dadurch zu einer Macht, die es erlaubt, ohne Gegenleistung auf Kosten anderer, die kein Eigentum an Grund und Boden haben, zu leben. Diese Macht bewirkt einerseits gigantische Vermögensgewinne für Immobilienbesitzer und andererseits enorme Mietpreissteigerungen, die den sozialen Frieden bedrohen. Wie kann diese Macht, die nicht auf individueller Leistung beruht, sondern ein bloßes Privileg ist, ausgeschaltet werden, um den sozialen Frieden zu wahren?

## *Vor welcher Herausforderung standen Sie persönlich, auch biografisch?*

Durch eine Erbschaft konnte ich Haus und Grundstück erwerben. Eine Erbschaft ist eine – letztlich von der Gesellschaft gewährte – Gabe ohne Gegengabe. Daraus entstand für mich die Aufgabe, diese Vergünstigung produktiv und im Dienste der Gesellschaft einzusetzen, u.a. indem vier Kinder darin groß werden können. Zudem will ich sicherstellen, dass Haus und Grund zukünftig auch anderen Familien vergünstigt zur Verfügung stehen. Denn die Gesellschaft bedarf für die Erbschaftsgabe einer dauerhaften Gegengabe.

### **Wie kamen Sie auf die Stiftung trias? Welche Vorteile sehen Sie in der Zusammenarbeit mit der Stiftung trias?**

Aufgrund der genannten gesellschaftlichen und persönlichen Fragen habe ich mich dafür interessiert, welche Institutionen für diese Fragen praktische Lösungen anbieten und wurde dabei auf die Stiftung trias aufmerksam.

Ich entschied mich für eine Zusammenarbeit, weil sehr schnell und kompetent auf meine individuelle Situation eingegangen wurde und die formal-rechtlichen wie technischen Fragen zügig und überschaubar beantwortet wurden. Darüber hinaus gefällt mir, dass die Stiftung trias kooperativ mit anderen Institutionen vernetzt ist, die in eine ähnliche Richtung gehen. Ich sehe daher in der Stiftung trias die Möglichkeit, dass meine genannten gesellschaftlichen Anliegen eine immer größere Tragweite bekommen.

### **Wie sieht die jetzige Lösung aus?**

Das erworbene Grundstück habe ich der Stiftung trias geschenkt. Dafür gewährleistet die Stiftung, dass das Grundstück zukünftig für gesellschaftlich relevante Zwecke zur Verfügung gestellt wird. Das Gebäude habe ich bislang über ein Erbbaurecht behalten und nutze es weiter mit der Familie. In der Zukunft soll das Erbbaurecht am Haus an eine Genossenschaft gehen, die gewährleistet, dass z.B. Familien vergünstigt dort wohnen können. Der Erbbauzins soll nach einer Übergangsphase moderat ansteigen. Damit kann die Stiftung trias dann Nutzer anderer Grundstücke entlasten.

### **Welche Bedeutung – im Sinne von Qualitäten – hat die Schenkung für Sie?**

Die Schenkung ist für mich die Gegengabe an die Gesellschaft für die Gabe der Erbschaft. Das ist ein Baustein des sozialen Ausgleichs, den jede Gesellschaft braucht. Es ist kein Tausch, ich stelle anderen freiwillig etwas zur Verfügung, das gebraucht wird. Ich empfinde das als sinnvoll.

### **Was bedeutet das für Ihre Familie?**

Meine Familie lebt dadurch innerlich ungezwungen in klaren, rechtlichen Verhältnissen. Wir nutzen und kümmern uns um die vorhandenen Gegebenheiten, Haus und Grundstück, ohne damit unverdiente Vermögensansprüche in der Zukunft verbinden zu müssen. Da meine Kinder noch kleiner sind, werden sie das erst allmählich bemerken.

### **Wo sehen Sie sich im Alter? Woher nehmen Sie Ihre (Selbst-)Sicherheit?**

Meine zukünftigen Wohnverhältnisse im Alter werden sich daraus ergeben, mit welchen Menschen ich zusammenleben werde. Für mich allein machte das gegenwärtige Haus keinen Sinn. Dann sollten es andere Familien nutzen können, die es tatsächlich brauchen.

Ich identifiziere mich dabei nicht über mein Haus oder meine Wohnung, nicht über den Besitz, sondern über das, was ich gern mache. Besitz ist dafür ein hilfreiches Mittel, aber kein Ersatz.



Das Gespräch führte David Matthée, Vorstandsmitglied der Stiftung trias und zuständig für die Bereiche Vermögensanlage und „Haus in gute Hände“ sowie Projektentwicklung.

# :: Schenken, Stiften, Erben

## Haus in gute Hände geben



Wie langfristig eine Stiftung denkt, wird gerade bei Schenkungen, insbesondere aber bei Erbschaftsgesprächen deutlich. Für den eigenen Todesfall vorzusorgen, fällt den meisten Menschen nicht leicht. Dabei ist es gut, diese Frage nicht erst im hohen Alter anzugehen.

Gelingt es, die Verwendung des Vermögens – nicht zuletzt der Immobilien – am Ende nach den Vorstellungen und Wünschen des Gegenübers zu regeln, erleben wir häufig, dass sich bei den Stifter\*innen ein gutes Gefühl einstellt und dies spürbar wird. Das ist auch für uns immer wieder bewegend!

**Auch im Jahr 2021 erhielten wir Testamente zugunsten der Stiftung trias: Wir bedanken uns für das große Vertrauen!**

Ein besonders gelungenes Beispiel der letzten Jahre für „Haus in gute Hände geben“ ist das Projekt „Arche Nordholz“ in Warpe, Niedersachsen. Dies möchten wir an dieser Stelle gern beispielhaft beleuchten:

Der 1859 erbaute Resthof zwischen Bremen und Hannover wird seit vielen Jahren von den Eigentümern Dagmar Schnelle und Jürgen Hahn bewohnt und bewirtschaftet. Mit dem Auszug der Kinder im Jahr 2018 reifte die Idee, den Hof in ein Wohnprojekt zu transformieren – mit den Schwerpunkten Tier- und Naturschutz. Zum Hof gehören 2,5 ha Land mit Weiden, Obstgärten und einem großen Badeteich. Auf dem Gelände befindet sich ein Selbstversorger-Seminarhaus.

Zur Umsetzung wurde die Stiftung trias hinzugezogen, die gemeinsam mit den Eigentümern und heutigen Bewohner\*innen eine Lösung erarbeiten konnte: Die Bewohner\*innen gründeten den Verein Arche Nordholz e.V., der die Gebäude bewirtschaftet und das Grundstück über ein Erbbaurecht übernimmt. Der Rahmen, also Rechte und Pflichten, wurden im Erbbaurechtsvertrag verbindlich und auf Dauer festgelegt. Die Stiftung trias, die das Grundstück schenkweise übernommen hat, tritt als Wächterin dieser Vereinbarungen auf, damit auch kommende Generationen an diesem besonderen Ort teilhaben können. So verpflichtet sich der Verein, den Gedanken des sozialen, gemeinschaftlichen Wohnens sowie des Natur- und Tierschutzes auf ökologischer Basis umzusetzen.

Die Bewohner\*innen verwalten sich selbst, ohne Einlagen oder Genossenschaftsanteile, erwerben zu müssen, da die Eigentümer auf einen Teil des Kaufpreises verzichten und ein Teil in Raten gezahlt wird.

„Uns ist wichtig, dass unser Hof dem Immobilienmarkt entzogen und vor möglichen späteren Spekulationen geschützt ist. Ebenso ist es uns ein Anliegen, die Tiere, die Ökologie und das Naturgut des Hofes zu schützen.“

Die Vision ist aufgegangen! Heute leben als Dauerbewohner neun Erwachsene (32 bis 70 Jahre) und drei Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren und zwei aus der Ukraine geflohene Familien unter einem Dach.

Projekt-Steckbrief unter [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)

# :: Gelungene Synergie

## Projektbeispiel Vermögensanlage Mannheim-Feudenheim, Hauptstraße 79-83

Im Zuge einer Schenkung hat die Stiftung trias drei Mehrfamilienhäuser in der Hauptstraße 79-83 in Mannheim-Feudenheim in das Vermögen aufnehmen können. Die drei Gebäude bestehen aus mehreren, teils noch leerstehenden Wohnungen und teils vermieteten Gewerbeeinheiten, darunter ein Lebensmittelladen, eine Apotheke und eine Arztpraxis.

Die Stifterin hatte das Ziel, dieses Vermögen für günstigen Wohnraum, ökologische Zielsetzungen, Bildungsthemen und Gemeinschaftsförderung zur Verfügung zu stellen. Anstatt, wie zuerst angedacht, selbst eine Stiftung für diese Ziele zu gründen, die sich auch um die Verwaltung des Vermögens kümmert, wurde die Liegenschaft in den Vermögensstock der Stiftung trias eingebracht. Eine gelungene Synergie!

Die Stiftung trias kümmert sich nun darum, die Ziele der Stifterin zu verwirklichen – sowie um die Verwaltung der Gebäude und des Grundstücks. Aufgrund der der-

zeitigen Leerstände, notwendigen Investitionen und des von Flächenversiegelung, Verkehr und wenig Grün geprägten Geländes ist eine nachhaltige Gesamtkonzeption und Projektentwicklung notwendig. An diesem Punkt stehen wir aktuell: Das Gelände wird zu einem Ort, der ökologisch-sozial ausgerichtete Lebensstile ermöglicht und befördert. Der wertvolle Wohnraum, der jetzt noch Leerstand ist, wird so schnell wie möglich reaktiviert und in die Nutzung für am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen gebracht. Zusätzliche Gebäude auf bislang ungenutzten, versiegelten Flächen werden geprüft. Die Sanierung wird mit ökologischen Baustoffen und Materialien erfolgen, die Energieversorgung auf erneuerbare Energien umgestellt.

Von der Hauptstraße 79-83 werden wir sicherlich wieder berichten, denn die Entwicklungen sind erst gestartet! Wir freuen uns auf diese herausfordernde Aufgabe, die auch für uns als Stiftung in dieser Art und Weise eine neue ist.

Quartier Mannheim-Feudenheim, Szenario: Vollständige Neubebauung, Quartiersgarage – Perspektive von Osten



# :: Kurzberichte

## Bildungsarbeit :: Umwelt- und Naturschutz

### FAKTOR WOHNEN in Hattingen

#### Auftakt für die Wanderausstellung „Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen“

Mit FAKTOR WOHNEN hat die Stiftung trias einen neuen Programmbereich ins Leben gerufen, der die vielfältigen ökonomischen und ökologischen Auswirkungen des Wohnens in den Blick nimmt. Das Programm mit seinen Bausteinen „Ökologisch um:bauen“, „Nachhaltig planen“ und „Verantwortlich wohnen und leben“ wird die Stiftung in den kommenden Jahren ausbauen und weiterentwickeln.

Eine Ausstellung mit dem Thema „regenerative Baustoffe“ bildet den ersten Meilenstein. Sie wurde entwickelt von Dirk Niehaus, Mitinitiator des bauraum MV und langjähriges Kuratoriumsmitglied der Stiftung trias. Zwölf Exponat-Kästen laden zum interaktiven Ausprobieren ein:



Welcher Fußbodenbelag fühlt sich kalt an und warum? Warum sind regenerative Baustoffe den konventionellen in der Praxis in vielen Fällen überlegen? Wie fühlt sich Hanfdämmung an? Jede Besucherin und jeder Besucher kann selbst erfahren, prüfen und messen. Gemeinsam mit der Geschäftsstelle wurden die Exponate dafür weiterentwickelt und als Wanderausstellung fit gemacht.

Die Coronapandemie machte unsere Bemühungen, die Ausstellung bereits im Frühjahr oder Herbst 2021 zeigen zu können, zunichte. Im Spätsommer konnten wir dann endlich in Hattingen durchstarten, zusammen mit unserem Partner hwg eG. Bis zum Jahresende fanden insgesamt zehn Veranstaltungen und wöchentlich offene Sprechstunden statt. Es wurden Fortbildungen für die Mitarbeiter\*innen der hwg eG organisiert sowie zielgerichtete Fachveranstaltungen für Akteur\*innen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, Architekt\*innen, Handwerker\*innen, Stadtpolitik, Studierende und die breite Öffentlichkeit entwickelt und durchgeführt. Das Interesse allerseits war groß: In teils hybriden, teils vollständig digitalen Formaten konnten wir teilweise mehr als 80 hochkarätige Teilnehmer\*innen aus dem gesamten deutschsprachigen Raum begrüßen.



Die wertvollen Erfahrungen aus dem Hattinger Pilot nehmen wir mit für die ab 2022 auf Wanderschaft gehende Ausstellung.

Geplante Standorte für 2022 sind Leipzig, Coburg, Mecklenburg-Vorpommern und Frankfurt am Main – für 2023 liegen bereits viele weitere Anfragen aus dem ganzen Bundesgebiet vor!



# Lehrgang für Berater\*innen

## Aus- und Weiterbildung gestartet!

Unser Vorhaben, eine Aus- und Weiterbildung für Wohnprojektberater\*innen in die Welt zu bringen, hat im Jahr 2021 konkrete Formen angenommen: Im Frühjahr startete ein erster Durchlauf der von uns konzipierten und durchgeführten anderthalbjährigen Aus- und Weiterbildung. In acht Wochenendeinheiten wurden die relevanten Themen der Wohnprojektentwicklung behandelt und durch Expert\*innen vertieft.



Andrej Schindler, Ansprechpartner für die Aus- und Weiterbildung

Gute Wohnprojektberater\*innen zeichnen sich durch Wissen und Erfahrung in den folgenden Bereichen aus: Gestaltung von Gruppenprozessen, Immobilienbewirtschaftung und -finanzierung, Architektur und Rechtsformen.

Ziel der Aus- und Weiterbildung ist es, sowohl die Lücke an kompetenten und professionellen Berater\*innen zu schließen als auch das Berufsfeld der Wohnprojektberater\*innen zu professionalisieren und stärker in der Gesellschaft zu verankern. Den ersten Durchlauf, der im Oktober 2022 abschließen wird, durchliefen im letzten Jahr 20 Teilnehmer\*innen. Aufgrund der hohen Anfrage und guten Erfahrungen werden wir im Winter 2022/2023 einen zweiten Durchlauf starten.

[www.stiftung-trias.de/weiterbildung](http://www.stiftung-trias.de/weiterbildung)

# Politische Bildungsarbeit

## Boden ist Gemeingut!

Das Bodenthema ist und bleibt ein Dauerbrenner in der Stiftung. Die Bodenpreisspirale zu bremsen, den Zugriff auf Immobilien durch gemeinschaftliche Wohnprojekte und zivilgesellschaftliche Stadtakteur\*innen zu verbessern, die Nachbarschaft und das Quartier mit gemeinwohlorientierten Angeboten zu beleben und dabei insgesamt weniger Boden zu versiegeln, sind aktuell unsere Kernanliegen. Ein wesentlicher Hebel, um die Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches, nachhaltiges, bezahlbares und gemeinwohlorientiertes Wohnen zu verbessern, ist eine intensive Bildungs- und Informationsarbeit gegenüber Politik und Gesellschaft.

Im vergangenen Jahr haben wir uns als Stiftung daher intensiv in zwei bodenpolitisch aktiven Netzwerken engagiert. Als Gründungsmitglied des „Bündnis Bodenwende“ haben wir an Wahlprüfsteinen zur Bundestagswahl sowie Forderungen und Empfehlungen an die neue Bundesregierung für eine sozial gerechte und nachhaltige Bodenpolitik mitgeschrieben und die Positionen öffentlich vertreten. Zeitgleich haben wir als aktives Mitglied des Netzwerks Immobilien und wohnbund im Juni 2021 die Konferenz „GemeinGut Stadt – Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten“ mitorganisiert und durchgeführt, an der auch Vertreter\*innen der Bundestagsfraktionen teilgenommen haben.

Die im Kontext der Initiative GemeinGut Stadt entstandenen „Positionen zur Boden- und Wohnungsmarktpolitik“ wirken bis heute über die Veranstaltung hinaus. Unser wahrnehmbares Engagement in beiden Netzwerken war sicherlich auch ein Grund für die Einladung zur Mitwirkung am Bündnis bezahlbarer Wohnraum der Bundesregierung durch das neue Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in diesem Jahr.

Alle Positionspapiere unter [www.stiftung-trias.de/themen/boden](http://www.stiftung-trias.de/themen/boden)

# :: Kurzberichte

## Wohnprojekte-Portal

### Kooperation mit WOHN:SINN

Das Wohnprojekte-Portal (WPP) hat neben seinen beiden Subportalen in Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein seit 2021 einen weiteren Partner an seiner Seite: Der Verein WOHN:SINN e.V. hat im Rahmen der Neugestaltung seines Onlineportals das Wohnprojekte-Verzeichnis des WPP mit in sein Informationsangebot eingebunden.

Über eine technische Schnittstelle können Interessierte, Projektgruppen, Anbieter von Behindertenhilfe und Wohnraumanbieter auf WOHN:SINN nun direkt auf die bundesweiten Einträge zu inklusivem Wohnen des Wohnprojekteverzeichnisses zugreifen.

Eine Übersichtskarte und Filterfunktionen wurden ebenfalls realisiert. Die gemeinsame Kooperation möchte selbstorganisiertes, partizipatives, buntes und generationenübergreifendes Miteinander-Wohnen und -Arbeiten in Deutschland weiter stärken und das Bewusstsein dafür nachhaltig verändern.

[www.wohnsinn.org/suchen-finden/wohnprojekte-karte](http://www.wohnsinn.org/suchen-finden/wohnprojekte-karte)



## Veranstaltungen und Publikationen

### PROJEKT WISSEN NUTZEN

Wissen, Netzwerke und gute Beratung sind wesentliche Erfolgsfaktoren für gemeinschaftliche Wohnprojekte – nicht nur, aber vor allem zu Projektbeginn. Konkrete Bildungsangebote wie Veranstaltungen und Broschüren für Wohngruppen gehören daher von jeher zum Werkzeugkasten der Stiftung trias. Die Onlineveranstaltung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Welche Rechtsform für unser Projekt?“, die wir in Kooperation mit dem



FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. durchgeführt haben, und unsere Broschüre „Der Gemeinschaftsraum in Wohnprojekten“ sind sicher Highlights der Bildungsarbeit des vergangenen Jahres. Dazu zählen wie gewohnt auch wieder „42 x PRAKTISCH – PROJEKT WISSEN NUTZEN“ in Schwerte sowie der nunmehr 18. Wohnprojektetag in Gelsenkirchen – beides Veranstaltungen, die wir schon seit Jahren mit Partner\*innen auf die Beine stellen.

# Forschungsportal OpenHeritage

## Nicht nur Prädikow liegt mitten in Europa

Auch im Jahr 2021 haben wir gemeinsam mit unseren europäischen Partner\*innen das Forschungsvorhaben OpenHeritage weiterbearbeitet. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Arbeit in der sogenannten „Financial Task Force“ – eine Arbeitsgruppe, die seitens der Stiftung Rolf Novy-Huy begleitet.

Ziel der Arbeitsgruppe war es, die Projekte – in der Sprache des Forschungsvorhabens „Cooperative Heritage Labs“ genannt – bei der Analyse ihrer finanziellen Situation zu unterstützen. Gemeinsam mit den Projekten wurden Wege gesucht, die bestehenden Geschäftsmodelle weiterzuentwickeln und eine bessere finanzielle Nachhaltigkeit zu gewährleisten.

Ein Grundgedanke war der Versuch, nicht auf dauerhafte Zuwendungen angewiesen zu sein. „Eine selbsttragende Finanzierung schafft Unabhängigkeit und bietet allen Beteiligten, egal ob haupt- oder ehrenamtliche Mitarbeiter\*innen, Geschäftspartner oder Klienten, eine langfristige Perspektive“, erläutert Rolf Novy-Huy.

Auch das von der Stiftung eingebrachte Projekt „Hof Prädikow“ konnte mithilfe von OpenHeritage deutliche Fortschritte machen. Das für die Gruppenbildung eingesetzte EU-Budget war sehr gut angelegt. So konnten wir beispielsweise eine professionelle Moderation von Gruppentreffen finanzieren. Da während der Pandemie persönliche Treffen vielfach durch virtuelle Veranstaltungen ersetzt werden mussten, kam der begleitenden Moderation eine noch wichtigere Funktion im digitalen Raum zu.

Das Forschungsvorhaben OpenHeritage läuft im Jahr 2022 aus.

# Stiftung trias wächst

## Teamentwicklung & Regionalisierung

Beim Blick in die Bilanz auf Seite 28f. wird klar: Wir sind im letzten Jahr deutlich gewachsen! Mithilfe der Zustiftungen können wir in Zukunft inhaltlich mehr bewegen. Dafür benötigen wir mehr Schultern, auf denen die Arbeit verteilt werden kann.

Mit dem Team Projektentwicklung haben wir letztes Jahr begonnen und Sebastian Henkel, Jg. 1989, eingestellt. Neben beratenden Tätigkeiten in der Sparkasse Essen und berufsbegleitendem Studium des Finanzwesens ist er immer schon engagiert in Kulturprojekten wie dem Lunatic Circus e.V. (Vorstand, Kulturförderung) und der Bunter Block eG (Vorstand, gemeinschaftlich Wohnen) in Bochum.

Darüber hinaus unterstützt uns seit dem letzten Jahr Sönke Eickmann als studentischer Mitarbeiter, derzeit im Masterstudium für Stadt- und Regionalentwicklung an der Universität Kiel. Er übernimmt vor allem redaktionelle Aufgaben. Weitere Kolleg\*innen werden den beiden in allen Stiftungsbereichen folgen.

Auch das Konzept der Regionalisierung mit lokalen Ansprechpartner\*innen verfolgen wir parallel. Hier verlässt uns nach einer langen und produktiven Zusammenarbeit Andrej Schindler. Er wird uns aber in der Aus- und Weiterbildung für Wohnprojektberater\*innen weiter unterstützen. Wir danken herzlich für die gemeinsame Zeit!

Weiterhin vertreten uns Irene Mohr und seit Mai 2021 Christine Walter ehrenamtlich in Berlin und Brandenburg.

In Norddeutschland vertritt uns Wilfried Brzynczek seit Anfang 2021 ehrenamtlich. Jürgen Hahn, Stifter und Bewohner im Projekt Arche Nordholz in Warpe, unterstützt uns in dieser Region im Bereich Gruppenentwicklung und Mediation.

Wir freuen uns über die neue Dynamik und das große Engagement im Team!

Und hier Cookie, Büro-Hündin, hat alles im Blick.



# :: Bilanz

Jahr	2021	2020
<b>Aktiva</b>	in Euro	in Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.445,00	3.616,00
Grundstücke und Gebäude	34.365.216,11	25.011.687,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.489,00	24.561,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.677,10	0,00
gegebene Darlehen	602.544,43	647.812,20
Unternehmens-Anteile langfristig	457.242,92	444.292,92
Warenbestand	24.469,56	29.851,64
Umlaufvermögen	80.844,45	21.792,45
Bankguthaben	5.002.165,12	647.522,46
Rechnungsabgrenzung	8.411,49	3.393,25
	<b>40.568.505,18</b>	<b>26.834.529,54</b>

Jahr	2021	2020
<b>Passiva</b>	in Euro	in Euro
Grundstockvermögen	74.500,00	74.500,00
Zustiftungen	23.365.585,28	11.147.957,42
Sondervermögen	2.667.737,74	2.632.662,74
Vermögensumschichtungen	-15.882,89	-3.207,65
zweckgebundene und freie Rücklagen	1.635.850,00	1.474.600,00
Bilanzgewinn	39.670,06	82.769,77
Nießbräuche und Zuschüsse	1.323.341,19	1.003.797,38
Rentenverpflichtungen	26.910,00	26.158,50
sonstige Rückstellungen	50.428,00	14.325,54
Langfristige Verbindlichkeiten	10.477.613,98	9.151.557,50
sonstige Verbindlichkeiten	776.227,42	1.071.451,06
passive Rechnungsabgrenzung	146.524,40	157.957,28
passive Rechnungsabgrenzung	157.957,28	183.074,68
	<b>40.568.505,18</b>	<b>26.834.529,54</b>

Die Erhöhung bei Grundstücken und Gebäuden resultiert insbesondere aus der Zustiftung des Objektes Mannheim. Um dieses Gebäude gründlich renovieren zu können, erhielten wir weitere Barmittel (siehe Bankguthaben) gestiftet. Dadurch erhöht sich unser Stiftungskapital von 16,4 Mio. Euro auf 29,0 Mio. Euro.

# :: Gewinn- und Verlustrechnung

Jahr	2021	2020
Spenden/Beiträge/Sonstiges	109.935,04	248.009,20
Mieterträge/Pachten/Nebenkosten	629.514,64	492.687,77
Erbbauzinsen	648.338,08	481.864,70
Erlöse aus Broschüren/Honorare/Sonstiges	46.652,82	36.425,62
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.434.440,58</b>	<b>1.258.987,29</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	714,00	693,50
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	19.156,50	28.359,62
übrige Erträge	263.600,72	13.171,70
Bestandsveränderungen	-5.382,08	3.652,92
Löhne und Gehälter	-384.404,97	-297.472,69
Abschreibungen	-197.847,12	-153.705,09
Raumkosten	-272.970,46	-270.287,29
Versicherungen/Beiträge	-9.022,18	-16.348,02
Reparaturen und Instandhaltung	-4.451,00	-3.567,03
Bewirtung und Reisekosten	-10.428,14	-11.050,70
Dienstleistungen	0,00	-23.713,95
Erbbauzins für Partner	-98.011,84	*
Ausgaben operative Tätigkeit	-145.057,42	*
Ausgaben fördernde Tätigkeit	-68.218,00	*
verschiedene betriebliche Kosten	-281.139,60	-186.044,65
Abgänge Sachanlagen	0,00	-3.459,65
übrige Aufwendungen	-4.222,80	-221,22
Zinserträge Darlehensanlagen	11.409,75	9.240,10
Zinsaufwendungen	-126.132,49	-112.047,23
<b>Ergebnis Stiftung gesamt</b>	<b>122.033,45</b>	<b>236.187,61</b>

Jahr	2021	2020
Grundsteuer	-16.558,40	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>105.475,05</b>	<b>236.187,61</b>
Gewinnvortrag	82.769,77	73.374,51
Zuführung aus Vermögensumschichtung	12.675,24	3.207,65
Entnahme aus Rücklagen	78.750,00	72.500,00
Einstellung in zweckgeb. Rücklagen	-110.000,00	-183.500,00
Einstellung in freie Rücklagen	-130.000,00	-119.000,00
<b>Mittelvortrag</b>	<b>39.670,06</b>	<b>82.769,77</b>

\* Durch die Umstellung der Gliederung der Gewinn und Verlustrechnung ergeben sich deutliche Abweichungen zwischen den Geschäftsjahren. Das wir für das Folgejahr wieder deutlich besser zu vergleichen sein.

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 2021 hatten wir 7 Mitarbeiter\*innen, was etwa 6 Vollzeitstellen entspricht.

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

### Manches können Zahlen allein nicht ausdrücken ...

Die Stiftung trias ist bewusst Mitglied bei Transparency International. Die Veröffentlichung der Jahresergebnisse und besonders hoher Spenden ist daher eine Verpflichtung – entspricht allerdings ohnehin unserem Selbstverständnis.

Ohne einige Erläuterungen – gemeint sind nicht die eher langweiligen Abschreibungsmodalitäten oder ähnliches – sind Bilanz und Gewinn- und Verlustzahlen aber nicht immer von allein aussagekräftig.

Als Aufwand erscheinen beispielsweise „Ausgaben fördernde Tätigkeit“ (- 68.218,00) und „Verschiedene betriebliche Kosten (-281.139,60).

Aber: Das sind nur die unmittelbaren Zahlungen. Nicht enthalten sind insbesondere Personalaufwendungen, die sich – nur auf den ideellen Bereich bezogen – auf gute 220.000 Euro belaufen.

Und wie steht es mit den Sachkosten? Auch ein Büro, Internetanschluss, Software, Kontoführung und vieles andere dient natürlich als Grundlage, um ideale Ziele verfolgen zu können. Da oft gefordert wird, dass jeder Euro aus einer Spende für die Ziele einer gemeinnützigen Einrichtung ausgegeben wird, sagte ein älterer Stiftungskollege dazu einmal: „Alle wollen die Äpfel, aber keiner will für den Baum bezahlen.“ In diesem Sinne ist es für uns immer Verpflichtung gewesen, den „Stiftungsbetrieb“ so kostengünstig wie möglich zu führen.

Wir freuen uns jedenfalls, dass wir durch einen bemerkenswerten Aufbau unseres Stiftungskapitals auch viel, viel mehr Erträge für die Stiftungszwecke zur Verfügung haben. Diese setz(t)en wir mit dem größtmöglichen Hebel und auf allen Ebenen ein, um uns für Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen stark zu machen.

# :: Ausgaben | Zuwendungen

## Eigene Ausgaben und Zuwendungen an Dritte flossen in folgende Vorhaben:

Beträge Euro      Summe Euro

**Operative Bildungs- und Themenarbeit der Stiftung** **145.057,42**

Die Stiftung trias ist in den Themenfeldern Boden, Ökologie und Wohnen selbst aktiv.

Folgende Projekt- und Bildungsaktivitäten sind 2021 hervorzuheben:

- Entwicklung und Start der Ausstellung FAKTOR WOHNEN – Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen
- Veröffentlichung der Broschüre „Der Gemeinschaftsraum in Wohnprojekten“
- Betrieb und Weiterentwicklung des Wohnprojekte-Portals [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)
- Start der Aus- und Weiterbildung zur Wohnprojektberater\*in
- Verschiedene Bildungs- und Förderaktivitäten im EU-Forschungsprojekt OpenHeritage
- Durchführung diverser Veranstaltungen (z. B. 42 x PRAKTISCH, Wohnprojekttag NRW, Rechtsformen für Wohnprojekte, GemeinGut Stadt)

**Zuwendungen an Dritte** **68.218,00**

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

Folgende Zuwendungen wurden 2021 vergeben:

### Bildungsarbeit

– Netzwerk Immobilien e.V., Hattingen/Berlin: Spende	3.000,00	
– Allianz „Rechtssicherheit für politische Willensbildung“ e.V., Marburg: Spende	500,00	
– WOHN:SINN – Bündnis für inklusives Wohnen e.V., München: Spende	500,00	
– Wohnprojekttag Köln, Unterstützung für Durchführung der Veranstaltung	500,00	
– FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, Hannover: Neuaufgabe der Ausstellung „Anders wohnen, besser leben“	2.000,00	
– Interkultureller Garten, Coswig: Unterstützung beim Aufbau eines Natur-Erlebnis-Raumes im Stadtgebiet	1.000,00	
– Wohnprojekttag München, Unterstützung für Durchführung der Veranstaltung	1.000,00	
– Inklusiv Wohnen Aachen e.V., Förderung einer „Wohnschule“ für gemeinschaftliche Wohnprojekte	1.000,00	
– Wohnkontaktbörse Ravensburg, Forumsveranstaltung	500,00	
– generationen netz Balingen e.V.: Ausbau Schuppen als Nachbarschaftstreff	1.400,00	
– Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.: 4. bundesweiter Erfahrungsaustausch	500,00	
– Netzwerk Zukunftsorte e.V., Prötzel: Publikation „Vom Leerstand zum Zukunftsort“	3.000,00	
– Lebendiger Lernort Arensneest e.V., Wiesenburg: „Von der Aussaat bis zum Nachtisch“	1.000,00	
– Projekt Lebensbogen e.V., Zierenberg: Schautafeln	1.500,00	
– Stadtbodenstiftung, Berlin: Spende	5.000,00	<b>22.400,00</b>



<b>Naturschutz</b>		
– A.U.T.O. e.V., Berlin: Kumikoköstlich – essbare Bepflanzung im Stadtraum	500,00	
– Porta e.V., Wuppertal: Nutzbarmachung Gartenfläche am ehemaligen Bahnhof von Beyenburg	500,00	
– Zukunftsdorf Waldhof e.V., Greifenstein: Biointensiver Gemüseanbau am Waldhof	4.920,00	
– Städtegarten e.V., Dresden: Ein grüner Hof für das Zentralwerk	5.000,00	
– Hofleben e.V., Dahlenburg: Renaturierung der Hofstelle	2.500,00	
– WohnUnion e.V., Halle: Entsiegelung Flächen Vorgarten und Hof	3.000,00	
– Gute Alte Heide gGmbH, Wermelskirchen: Permakulturgarten	500,00	<b>16.920,00</b>
<b>Alten- und Jugendhilfe</b>		
– Genius Loci e.V., München: Raumunterstützung (Folgeförderung)	2.500,00	
– Kultur- und Naturstiftung Schloss Türnich, Kerpen: Bauwagen Erfahrungslandschaft	1.498,00	
– Martinswerk e.V., Berlin: Fahrrad-Rollstuhl-E-Bike-Überdachung	1.000,00	<b>4.998,00</b>
<b>Projects for future</b>		
– Einraumhaus-Förderverein e.V., Mannheim: künstlerisch-kulinarischer Garten für BARAC	2.000,00	
– Projekt Lebensbogen e.V., Zierenberg: Entsiegelung des ehemaligen Sportplatzes	5.000,00	
– Mercurialis e.V., Salem: Umweltbildungsprojekt Üblinger Weltacker	1.500,00	
– Waldraum e.V., Freiamt: Artenvielfalt WALDRAUM, Projekt Streuobstwiese AG Baum	2.000,00	
– Bunter Block eG, Bochum: Bodenentsiegelung und ökologische Neugestaltung	5.000,00	
– Förderverein Collegium Academicum, Heidelberg: Partizipative ökologische Freiraumgestaltung	2.500,00	
– Stadtraumstruktur e.V., Berlin: Entsiegelung	700,00	<b>18.700,00</b>
<b>Völkerverständigung</b>		
– XENION Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V., Berlin: Wohnraum für besonders schutzbedürftige Geflüchtete	2.500,00	<b>2.500,00</b>
<b>Mildtätigkeit</b>		
– Cook, Katharine	1.200,00	
– Porta e.V., Wuppertal: Feststellanlagen für zwei Brandschutztüren	1.500,00	<b>2.700,00</b>

# :: Spotlights Zuwendungen

## Jugend- und Altenhilfe

### Potsdam, 23 Riesen e.V., Fahrrad-, Rollator-, Lastenfahrrad-Überdachung

In Potsdam leben im Wohnprojekt „23 Riesen“ ca. 60 Menschen im Alter von vier bis 82 Jahren, dazu kommen viele Fahrräder, Rollatoren und Lastenräder. Die Gemeinschaft hat auf ihrem Hof die Möglichkeit, alle Fahrzeuge und Hilfsmittel unterzustellen. Bei schlechtem Wetter und im Winter jedoch steht alles im Regen. Die Idee der 23 Riesen war es, mit Unterstützung eines Freundes den Fuhrpark ins Trockene zu bringen. Gesagt, getan. Mit tatkräftiger Unterstützung der Hausgemeinschaft wurde das Gerüstkonstrukt zusammengesteckt und aufgestellt. *Wir freuen uns sehr, dass wir euch unterstützen konnten.*



## Projects for future



### Zierenberg, Gemeinschaft Lebensbogen, Renaturierung des ehemaligen Sportplatzes

Im Oktober 2021 wurde die Fläche von 1800 m<sup>2</sup> entsiegelt. Der defekte, poröse und belastete Tartanbelag sowie eine Schicht von 10 cm Asphalt wurden von einer lokalen Firma mit großen Maschinen entfernt.

Der Plan ist es nun, einen wassergebundenen Weg, einen zum Spielen einladenden Bouleplatz und eine große Spielwiese anzulegen. Rundherum werden essbare und blühende Sträucher und Stauden gesetzt, um die ökologische Vielfalt zu verbessern. Ebenso werden später mit Naturmaterialien wie Steine, Kiesel und Hackschnitzel Bereiche gestaltet, um Insekten und Kleintieren einen Schutz- und Rückzugsort zu bieten.

*Wir wünschen weiterhin viel Erfolg bei der Ausgestaltung des Hofes.*

# Naturschutz

## Halle/Saale, WohnUnion e.V., Entsiegelung der Fläche Vorgarten und Hof

Seit Oktober 2021 gibt es zu unserem Wohnprojekt „WohnUnion“ die Schlüssel zu vier zusammenhängenden Stadthäusern für den Aufbau eines selbstverwalteten und selbst organisierten Mehrgenerationen-Wohnprojektes.

Ein langfristiger Erbbaurechtsvertrag bildet die Grundlage. Eine eigens dafür gegründete Genossenschaft hat offiziell ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen. Durch die Förderung der Stiftung trias konnten zwischen den Häusern die bestehenden Mauern, Aufbauten und versiegelten Flächen im zukünftig gemeinsam genutzten Hof von Steinen und sonstigem Abbruchmaterial befreit und entsorgt werden.

Im Laufe des Jahres 2022 sollen der Hof, die Grünfläche vor den Häusern und die Räume eines zukünftigen Nachbarschaftstreffs vollständig von Mauern, Versiegelung und Aufbauten befreit sein, um Platz für ein „Pop-Up Café“, nachbarschaftlich genutzte Beete und ein Reparaturangebot für Nachbar\*innen zu schaffen.

*Wir sind sehr gespannt, wie die Hofflächen nach der Fertigstellung aussehen werden.*



# :: Projekt-Chronik

## Schenkungen, Erbschaften und Erbbaurechte Jahre 2002 bis 2022

Klockerigge, Nov 93, Schenkung, Erbbaurecht, Bochum  
Schildow, Amselweg 2, Dez 96, Schenkung, Erbbaurecht,  
Schildow

Recklinghausen, Akkoallee 40, Dez 02, Schenkung,  
Erbbaurecht, Recklinghausen

Sonnenau GbR, Sep 03, Kauf, Erbbaurecht, Kassel

Sonnenhaus e.V., Aug 04, Kauf, Erbbaurecht, Berlin

Förderverein Studieren und Wohnen e.V., Sep 04,  
Schenkung, Erbbaurecht, Kassel

Lebendiges Wohnen eG, Mai 05, Kauf, Erbbaurecht, Siegen

Alte Schule Karlshorst / SelbstBau e.G., Okt 05, Kauf,  
Erbbaurecht, Berlin

StadtGut Blankenfelde e.V. / SelbstBau e.G., Dez 05, Kauf,  
Erbbaurecht, Berlin

Bad-Liebenzell-Unterlengenhardt, Zu den Eichen 19,  
Apr 06, Schenkung, heute Erbbaurecht, Bad-Liebenzell-  
Unterlengenhardt

Bahnhof Beyenburg, Apr 06, Kauf, Volleigentum, Wuppertal

ExRotaprint gGmbH, Sep 07, Kauf, Erbbaurecht, Berlin

Leuchtturm eG, Dez 07, Kauf, Erbbaurecht, Berlin

Lichte Weiten e.V., Dez 08, Kauf, Erbbaurecht, Berlin

Werkpalast / SelbstBau e.G., Mär 09, Kauf, Erbbaurecht,  
Berlin

Nedlitz, Schweinitzer Straße 29, Jul 09, Kauf, Erbbaurecht,  
Nedlitz

KunstWohnWerke eG, Dez 09, Kauf, Erbbaurecht, München

Eiswerder 13 GbR, Jul 10, Kauf, Erbbaurecht, Berlin

Eiswerder 13 „Werkstatt“ / SelbstBau e.G., Jul 10, Kauf,  
Erbbaurecht, Berlin

23 Riesen e.V. / Martinswerk e.V., Sep 10, Kauf, Erbbaurecht,  
Potsdam

Altes Pastorat Hattstedt e.V., Mär 11, Kauf, Erbbaurecht,  
Hattstedt

Dachsberg, Bildsteinfelsen 11, Apr 11, Schenkung,  
Volleigentum/Nießbrauch, Dachsberg

Lörrach, Im Homburg 30, Apr 11, Schenkung, Volleigentum,  
Lörrach

Dachsberg, Schwand 15, Apr 11, Schenkung, Erbbaurecht,  
Dachsberg

Junostr. 1 GbR / SelbstBau e.G., Okt 11, Kauf, Erbbaurecht,  
Berlin

Relsberg, Im Hintereck 7, Feb 12, Kauf, Erbbaurecht, Relsberg

Lebens(t)raum e.V., Aug 12, Kauf, Erbbaurecht, Inning

Glockenhof Bochum eG, Sep 14, Kauf, Erbbaurecht, Bochum

Lebensbogen eG, Sep 14, Kauf, Erbbaurecht, Zierenberg

Winkelmönsch e.V., Okt 14, Kauf, Erbbaurecht, Grünheide  
Mönchwinkel

Zentralwerk Wohn- und Kulturgenossenschaft Dresden eG,  
Jan 15, Kauf, Erbbaurecht, Dresden

Haus der Parität Schöneberg, Apr 15, Grundstücks-  
schenkung, anschließender Neubau, Volleigentum, Berlin

Dornröschen GbR, Jun 15, Kauf, Erbbaurecht, Breitendorf

Mittendrin Leben eG, Okt 15, Kauf, Erbbaurecht, Dahlem

Altes Pfarrhaus Seelow e.V., Mär 16, Kauf, Erbbaurecht,  
Seelow

FUSION – Intercultural Projects Berlin e.V., Mai 16, Kauf,  
Erbbaurecht, Grünheide-Kagel

Ent-spurt e.V., Nov 16, Kauf, Erbbaurecht, Asendorf

Hof Prädikow e.V. / SelbstBau e.G., Dez 16, Kauf,  
Erbbaurecht, Prötzel

Stadtrandkultur e.V., Mär 18, Kauf, Erbbaurecht,  
Bad Doberan-Althof

Berlin, Erkelenzdamm 51/57, Mär 18, Schenkung, Wohnung, Berlin

ProjektWerk eG Kultur & Gewerbe, Mär 18, Kauf, Erbbaurecht, Weimar

Berlin, Müggelstraße 21-21a, Mai 18, Schenkung, Wohnung/Nießbrauch, Berlin

Förderverein Lebensgemeinschaft Persephone e. V., Mai 18, Kauf, Erbbaurecht, Alheim-Oberellenbach

Zusane Gutshof GmbH, Jul 18, Kauf, Erbbaurecht, Neuendorf im Sande

Köln, Lessingstraße 2, Okt 18, Schenkung, Volleigentum/Nießbrauch, Köln

Bremen, Weg zum Krähenberg 57, Nov 18, Schenkung, Volleigentum/Nießbrauch, Bremen

Berlin, Weimarische Straße 20, Jan 19, Schenkung, Wohnung, Berlin

Hubertusmühle eG, Feb 19, Kauf, Erbbaurecht, Gerabronn

Bunter Block eG, Mai 19, Kauf, Erbbaurecht, Bochum

Wolle43 e.V., Aug 19, Kauf, Erbbaurecht, Leipzig

Wohnkunst Biesenthal eG, Okt 19, Kauf, Erbbaurecht, Biesenthal

Hof Tomte GbR, Dez 19, Kauf, Erbbaurecht, Herrnhut

UCB Blaue Insel eG, Dez 19, Kauf, Erbbaurecht, Berlin

Wohnkunst Biesenthal eG, Dez 19, Kauf, Erbbaurecht, Werder

Gundelfingen, Kirchstraße 2, Dez 19, Grundstücks-schenkung, Erbbaurecht, Gundelfingen

Arche Nordholz e.V., Mär 20, Schenkung, Erbbaurecht, Warpe

Frielendorf-Linsingen, Michelsberger Straße 19A, Mär 20, Schenkung, Volleigentum, Frielendorf-Linsingen

Viertel 8 GmbH, Mär 20, Kauf, Erbbaurecht, Mannheim

Masserberg-Einsiedel, Bergstraße 23, Apr 20, Schenkung, Volleigentum, Masserberg-Einsiedel

BARAC GmbH, Mai 20, Kauf, Erbbaurecht, Mannheim

Ratingen Ostring 28, Aug 20, Erbschaft, Volleigentum, Ratingen

Regenbogenfabrik e.V./SelbstBau e.G., Nov 20, Teilschenkung, Erbbaurecht, Berlin

Korschenbroich, Bahnhofstraße 49, Nov 20, Schenkung, Volleigentum/Nießbrauch, Korschenbroich

Essen, Veronikastraße 47, Dez 20, Schenkung, Volleigentum, Essen

erlebnisreich wohnen GmbH & Co. KG, Dez 20, Schenkung, Kommanditanteile, Balingen

Haus Bräutigam e.V., Dez 20, Kauf, Erbbaurecht, Schwarzburg

Haus Döschnitz e.V., Dez 20, Kauf, Erbbaurecht, Döschnitz

Mannheim, Hauptstraße 79-83, Sep 21, Erbschaft, Volleigentum, Mannheim

Kassel, Werraweg 27, Nov 21, Schenkung, Erbbaurecht, Kassel

Essen, Einigkeitsstraße 27, Dez 21, Teilschenkung, Volleigentum, Essen

# :: Meilensteine der Stiftung

In dieser Auflistung finden sich wichtige Stationen auf dem Weg der Stiftung trias von der Gründung bis heute. Es handelt sich hierbei um eine Auswahl. Wir danken allen unseren Stifter\*innen und Schenker\*innen sowie Partner\*innen und Freund\*innen, die uns nachhaltig auf dem Weg begleitet haben!

- 2002** Gründung der Stiftung trias am 2. März 2002, Startkapital 74.500 Euro  
Berufung des Kuratoriums und eines ehrenamtlichen Vorstandes  
Erste Schenkung mit Erbbaurecht: Preukschat, Recklinghausen
- 2003** Erster Wohnprojekte-Tag NRW am 4. Juli mit der Wohnbundberatung NRW und Stiftung trias im Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- 2004** Erwerb der ersten Immobilie und Vergabe des ersten Erbaurechtes: Sonnenau GbR, Kassel  
Erste Broschüre „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte“: Startpunkt der Wissenssammlung der Stiftung trias!
- 2005** Stiftungskapital wächst nach 3 Jahren auf 896.218 Euro  
Verfügbare Mittel für den ideellen Bereich: 28.756 Euro
- 2006** Der erste Stiftungsmitarbeiter: Rolf Novy-Huy wird hauptamtlicher Geschäftsführer
- 2007** „5 Jahre Stiftung trias“ wird in Kassel gefeiert  
Veröffentlichung der Broschüre „Grundzüge eines modernen Bodenrechts“  
Anonyme Zustiftung von 1 Million Euro  
Das Wohnprojekte-Portal geht online!  
[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)
- 2009** Veröffentlichung der Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“
- 2011** Veröffentlichung der Broschüre „Testament und Schenkung“
- 2012** Erste große Bodenveranstaltung der Stiftung trias in der Heinrich-Böll-Stiftung, Berlin  
Stiftungskapital wächst auf 5.327.332 Euro per 31.12.2011  
Mittel für den ideellen Bereich: 139.460 Euro
- 2014** Die Stiftung beginnt sich in der Verbandslandschaft zu vernetzen  
(z.B. Bundesverband Deutscher Stiftungen, Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Deutscher Erbbau-rechtsverband, GLS Treuhand e.V., wohnbund e.V.)
- 2015** Veröffentlichung der Broschüre „Das Erbbaurecht – ein anderer Umgang mit Grund und Boden“
- 2016** Wohnprojekte-Portal: Das Länderportal Schleswig-Holstein geht als erstes Subportal online!  
Start des ersten Forschungsprojektes „Bürgerfonds für Fachwerkstädte“: Unterstützung von Pilot-Gruppen in Hessen, Niedersachsen und Thüringen  
Erwerb von Hof Prädikow und Erbbaurechtsvergabe an die Mietergenossenschaft SelbstBau eG – ein Beispiel für ein mutiges Großprojekt zur Entwicklung des ländlichen Raumes  
Mitveranstalterin und Partnerin des Konvents „Immobilien von Vielen für Viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“, Leipzig
- 2017** Fertigstellung des ersten großen Neubauvorhabens der Stiftung trias:  
LOK 18 – Haus der Parität in Berlin-Schöneberg  
Treuhandstiftung „Communia – Bürgerstiftung für bezahlbaren Wohnraum“ nimmt ihre Arbeit unter dem Dach der Stiftung trias auf  
Schwerter Bodentagung mit Vertreter\*innen aus Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft in der Rohrmeisterei in Schwerte: Veröffentlichung der „Schwerter Erklärung“

- Erwerb der „Schöneberger Linse“, Berlin (erstes Projekt mit den Hannoverschen Pensionskassen)  
 Veröffentlichung der Broschüre „Ein Wohnprojekt starten – Entwicklung Freiraum geben“  
 Durchführung der ExpertenWERKSTATT „Erbbaurechte“ mit der Initiative Stadt Neudenken, bei ExRotaprint, Berlin
- 2018** Stiftungskapital wächst auf 10,4 Mio. Euro  
 Gründungsmitglied und Gründungsvorstand des Netzwerk Immovielien e.V., Gründungsveranstaltung in der ufa-Fabrik, Berlin  
 Veröffentlichung der Broschüre „Wohnprojekte und Wohn-Pflegegemeinschaften“  
 Einrichtung des Sondervermögens „Bürgerfonds für Fachwerkwerkstädte“:  
 Bürgergruppen erhalten ein Instrument, um gefährdete Immobilien mit bauhistorischem Wert zu sichern  
 Stiftung trias goes Europe: Mitwirkung im europäischen Forschungsvorhaben „OpenHeritage“ – Hof Prädikow ist „Cooperative Heritage Lab“ (CHL)
- 2019** Einrichtung des Sondervermögens ANKOMMEN und BLEIBEN in Kooperation mit XENION – Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V.  
 Einrichtung des Klima- und Nachhaltigkeitsfonds „Projects for future“  
 Das Erbbaurecht wird 100 Jahre und die Stiftung trias startet bei Twitter  
 Seit „41 x PRAKTISCH – PROJEKT WISSEN NUTZEN“ Mitausrichterin der Kooperationsveranstaltung in der Rohrmeisterei Schwerte
- 2020** Generationenwechsel eingeleitet: Jörn Luft, David Matthée und Rolf Novy-Huy bilden gemeinsam den geschäftsführenden Vorstand
- Wohnprojekte-Portal: Das Länderportal Rheinland-Pfalz geht als zweites Subportal online!  
 Start des neuen Programmbereichs FAKTOR WOHNEN mit Fachgespräch „Ökologisches Bauen“ in Kooperation mit der Bundesstiftung Baukultur
- 2021** Start der Wanderausstellung FAKTOR WOHNEN – Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen in Hattingen  
 Wohnprojekte-Portal: Start des Subportals von WOHN:SINN für inklusives gemeinschaftliches Wohnen  
 Stiftungskapital wächst durch eine große Zustiftung von circa 11,3 Mio. Euro auf rund 30 Mio. Euro  
 Online-Veranstaltung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Welche Rechtsform für unser Projekt?“ mit dem FORUM Gemeinschaftliches Wohnen  
 Die Stiftung trias startet die bundesweit erste Aus- und Weiterbildung für Wohnprojektberater\*innen  
 Veröffentlichung der Broschüre „Der Gemeinschaftsraum in Wohnprojekten“
- 2022** Ausstellung FAKTOR WOHNEN – Ökologisch um:bauen mit regenerativen Baustoffen wandert über Leipzig, Coburg und Mecklenburg-Vorpommern nach Frankfurt am Main  
 Boden ist Gemeingut! Gründungsmitglied des „Bündnis Bodenwende“ und Mitwirkung im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ des BMWSB  
 Stiftung trias feiert 20-jähriges Jubiläum unter dem Titel „Stiftung trias in der Zeitenwende“ und sagt „Auf Wiedersehen“ zu Rolf Novy-Huy, der in den Ruhestand geht  
 Christin Cornelius wird zur Vorständin berufen

Stiftung **trias**  
Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43  
45525 Hattingen, Deutschland  
Telefon +49 2324 90 222 13  
Fax +49 2324 59 67 05  
[info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)  
[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)  
[www.faktor-wohnen.de](http://www.faktor-wohnen.de)

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.)