

Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen

Bündnis für bezahlbares Wohnen
und Bauen



3.2.7 Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier: Neue Genossenschaft engagiert sich in der Stadt- und Quartiersentwicklung



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier

Lage auf dem Trierer Wohnungsmarkt und Hintergrund des Projekts

Die Stadt Trier verzeichnet eine angespannte Wohnungsmarktlage, die von deutlichen Mietpreissteigerungen und dem Zuzug insbesondere junger Menschen geprägt ist. Die Bedarfe im Wohnungsneubau fokussieren sich vor diesem Hintergrund insbesondere auf das bezahlbare Segment. Darüber hinaus existieren in Trier Lagen mit Aufwertungsbedarfen. Hierzu zählt auch das Viertel rund um die Thyrsusstraße, das im Jahr 2000 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurde. Die Wohnungsgenossenschaft „Am Beutelweg eG“ (WOGEBE), die 1991 gegründet wurde und über einen nennenswerten Bestand im entsprechenden Quartier verfügt, wurde seitens der Stadt mit der Durchführung von baulichen und sozialen Maßnahmen beauftragt. Hierzu zählen Aufgaben des Quartiersmanagements, das durch die Wohnungsgenossenschaft betrieben wird. Im Rahmen des Modellvorhabens „Neues Wohnen Thyrsusstraße“ setzt die Wohnungsgenossenschaft mehrere Wohnungsneubau- und Bestandsprojekte um, die vom gemeinschaftlichen über seniorengerechtes Wohnen bis hin zum Wohnraum für die Zielgruppe der Studierenden reichen.

Das vorliegende Beispiel verdeutlicht, welche Rolle Wohnungsgenossenschaften in der ganzheitlichen Quartiersentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung einnehmen können. Die Funktion der WOGEBE geht in diesem Fallbeispiel über die reguläre Einbindung der Wohnungswirtschaft deutlich hinaus und erstreckt sich auch auf soziale Maßnahmen. Eingebettet ist das Fallbeispiel darüber hinaus in das lokale „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Trier“, das den Neubau von Wohnungen und die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum in Trier unterstützt.

Steckbrief

Wohnungsgenossenschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG (WOGEBE) • 510 Wohnungen (gesamt) • 600 Mitglieder (gesamt) • Gründung im Jahr 1991
Lokaler Wohnungsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Insgesamt angespannter Wohnungsmarkt • insbesondere Anspannungstendenzen in Niedrigpreissegment
Fallbeispiel – Projekt	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau • 22 Wohnungen, davon eine Wohnung als Gemeinschaftsraum • Mischung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen • Ziele: Versorgung der Genossenschaftsmitglieder mit preiswertem Wohnraum sowie Einbindung des Projekts in die Gesamtstrategie des Programmgebietes Soziale Stadt Trier Nord
Kooperationspartner	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG (WOGEBE) • Stadt Trier • Quartiersmanagement Trier Nord (in eigener Trägerschaft)
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau von Wohnraum im bezahlbaren Wohnsegment • Gesamtverantwortung für das Quartier • Einbettung in das lokale Bündnis für Wohnen

Wohnungsmarkt in Trier

Die Stadt Trier zählt mit rd. 114.000 Einwohnern zu den größten Städten in Rheinland-Pfalz. Der Wohnungsmarkt der „Schwarmstadt“ ist insbesondere durch die hohen Mietpreissteigerungen in den vergangenen Jahren zunehmend angespannt. Ein Grund hierfür ist die hohe Attraktivität Triers, welche als eine von wenigen Städten in Rheinland-Pfalz eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweist und vor allem junge Menschen anzieht. Nach Mainz verzeichnet Trier das teuerste Mietwohnungsangebot in Rheinland-Pfalz. Seit 2013 sind die Mieten um rd. 3,1 Prozent gestiegen, der Durchschnittspreis liegt aktuell bei rd. 8,25 Euro/m², mit rd. 10,00 Euro/m² liegen die Preise im Neubau über dem Durchschnitt aller Wohnungsangebote.

Dem Neubaubereich kommt eine hohe Bedeutung zu, da in Trier ein großer Nachholbedarf besteht. Als Reaktion wurden von der Stadt wohnungspolitische Ziele formuliert, wonach pro Jahr 600 neue Wohnungen gebaut werden sollen, um dem Wohnungsbedarf gerecht zu werden. Die bisherigen Neubauvorhaben wurden jedoch überwiegend im gehobenen Preissegment umgesetzt, so dass die Anspannungstendenzen im Niedrigpreissegment weiter zunehmen und Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem Einkommen entstehen. Diese Tendenz wird durch ein geringes Angebot an Baugrundstücken verstärkt. Der Liegenschaftspolitik in Trier kommt demnach eine hohe Bedeutung zu. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat die Stadt eine Quotierung für Neubauvorhaben festgelegt, die beinhaltet, dass 25 Prozent der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden müssen. Die städtebauliche Sicherung der Vorgabe erfolgt über städtebauliche Verträge und zwar für Plangebiete, die sich im Eigentum der Stadt Trier befinden, für Plangebiete Dritter, für die Planrecht erforderlich ist, und für Plangebiete, die durch Gesellschaften entwickelt werden, an denen die Stadt Trier als Gesellschafter beteiligt ist. Bei Baulücken und Flächen mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB versucht man auf freiwilliger Basis zu einer Vereinbarung zu kommen, die zu einem dem Zielwert entsprechenden Anteil von geförderten Wohnungen kommt. Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken an Bauträger kommt hierbei auch das Instrument der Konzeptausschreibung zum Tragen.

Die in Trier bestehenden stadtentwicklungspolitischen Instrumente bieten für die Genossenschaften – im Vergleich zu Hamburg oder München – keine Vorteile hinsichtlich Grundstücksankäu-

fen und führen dazu, dass eher private Investoren beim Erwerb zum Zuge kommen. Die hierdurch entstehenden Wohnungen im gehobenen Preissegment entlasten das bezahlbare Wohnungsmarktsegment nur indirekt. Das im Jahr 2013 durch das Land, die Stadt und Akteure der Wohnungswirtschaft unterzeichnete lokale Bündnis für Wohnen begegnet diesen aktuellen Herausforderungen. Die Ziele des Bündnisses umfassen u. a. die Optimierung von Wohnungen hinsichtlich alters- und familiengerechter Anforderungen, die bezahlbare Sanierung und Modernisierung sowie die Förderung der Quartierskultur. Die Stadt Trier unterstützt u. a. im Rahmen des lokalen Bündnisses für Wohnen die Initiative der Landesregierung, im Rahmen des aktualisierten Wohnraumförderungsgesetzes Neubauten unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel zu errichten. Um die Wohnraumversorgung zu verbessern, plant die Kommune die Ausweisung neuer Baugebiete und die Erstellung eines Sanierungskonzepts für die 700 städtischen Wohnungen. Innerhalb der Aktualisierung der Wohnraumförderung des Landes wurden u. a. Verbesserungen in den Rahmenbedingungen der Darlehen und der Bereitstellung von Fördergeldern für Modernisierungen sowie für den Abriss mit anschließender Neubebauung der entsprechenden Grundstücke vorgenommen.

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (WOGEBE): Handlungsfelder und Strategien

Die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG in Trier wurde im Jahr 1991 gegründet und entstand aus der Gemeinwesenarbeit des Bürgerhauses Trier-Nord mit dem Ziel, die problematische Wohn- und Lebenssituation der Menschen im Bereich der Straßen „Am Beutelweg“ und „Ambrosiusstraße“ zu verbessern.

Aktuell ist die Wohnungsgenossenschaft Eigentümerin von rd. 500 Wohneinheiten, die sich auf Erbbaurechtsgrundstücken der Stadt Trier befinden. Die Altersstruktur der Mitglieder ist sehr heterogen und es leben sowohl Singles, Studierende, Familien mit Kindern als auch Senioren in den Wohnungen der WOGEBE.

Die wesentlichen Handlungsfelder der Genossenschaft sind die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum, die auf dem Wohnungsmarkt aus ökonomischen und sozialen Gründen nur geringe Chancen auf eine angemessene Wohnraumversorgung haben. Die WOGEBE ist offen für gemeinschaftliche Wohnprojekte und fördert das solidarische Wohnen. Daher werden Selbsthilfe-Aktivitäten der Bewohner ausdrück-

lich gefördert: 90 Prozent des Bestands der Wohnungsgenossenschaft wurden nach dem Konzept der „Integrativen Sanierung“ modernisiert, bei dem die Integration der Bewohner in Beschäftigung im Fokus stand. Die WOGEBE versteht sich als Teil einer gesamtstädtischen Entwicklung und rückt ihre Projekte stets in den Kontext des Quartiers bzw. der Stadt und kooperiert im Rahmen von Förderprogrammen, wie zum Beispiel dem Programm Soziale Stadt Trier-Nord, mit den relevanten Akteuren, darunter mit der Kommune und sozialen Trägern.

Das Stadtviertel rund um die Thyrsusstraße wird seit dem Jahr 2000 im Programm „Soziale Stadt“ gefördert. Zielsetzung der Aufnahme war die Weiterentwicklung des Quartiers, die eine grundlegende bauliche Sanierung und die Erhöhung des Angebots im sozialen Bereich vorsah. Mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben wurde die WOGEBE beauftragt. Die Wohnungsgenossenschaft übernimmt im Rahmen ihrer Projekte eine Gesamtverantwortung für das Quartier – u. a. da sie seit dem Jahr 2001 Träger des Quartiersmanagements ist. Projekte werden im Quartierskontext betrachtet und berücksichtigen die Vorgaben aus dem vorhandenen Stadtteilrahmenplan und dem bestehenden integrierten Entwicklungskonzept. Die wenigen Neubauflächen innerhalb des Viertels bewirken, dass in erster Linie die Bestandsentwicklung forciert wird. Dabei wird eine sozial heterogene Bewohnerstruktur angestrebt und es werden seit 2014 frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen kombiniert. Die so konzipierten Maßnahmen fügen sich gut in die Gesamtmaßnahmen des Soziale-Stadt-Programms Trier-Nord ein. Seit Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ wurden zahlreiche Maßnahmen im Quartier umgesetzt: Zu nennen sind u. a. die Beseitigung baulicher Missstände, die Erweiterung und Sanierung des Bürgerhauses und die Etablierung zusätzlicher Einrichtungen, darunter z. B. das Stadtteilcafé. Der Wohnungsneubau durch die WOGEBE im Rahmen des Projekts „Neues Wohnen Thyrsusstraße“ ist ein weiterer Baustein des Erneuerungsprozesses in Trier-Nord.

Darstellung und Konzeption des Projekts „Neues Wohnen Thyrsusstraße“

Das Modellvorhaben „Neues Wohnen Thyrsusstraße“ im Programmgebiet „Soziale Stadt Trier Nord“ fügt sich in den Erneuerungsprozess des Quartiers ein und ist eingebettet in das integrierte Entwicklungskonzept. Innerhalb des Projekts wurde durch die WOGEBE ein Nutzungskonzept für zwei Freiflächen und ein leerstehendes Ge-

bäude entwickelt. Aus Mitteln des Modellvorhabens wurde eine Projektentwicklungsstelle finanziert. In den Prozess miteinbezogen wurden darüber hinaus eine Wohnprojektberatungsstelle, die Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft sowie das Quartiersmanagement.

Innerhalb der dreijährigen Laufzeit des Modellvorhabens konnte ein Neubauprojekt bis zur Baureife entwickelt werden. In der Thyrsusstraße 22/24 wurde ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens (Wohnen in guter Nachbarschaft) entwickelt und umgesetzt. Im Rahmen eines partizipativen Prozesses wurden die interessierten Haushalte in den Entwicklungsprozess miteinbezogen. Im Dezember 2015 wurde das Projekt fertiggestellt – die ersten Mieter konnten die insgesamt 21 errichteten Wohnungen beziehen. Unter den 21 Wohnungen befinden sich elf öffentlich geförderte Wohnungen, deren Mietpreis sich auf 5,35 Euro/m² bzw. 5,95 Euro/m² (je nach Einkommensniveau) beläuft. Die frei finanzierten Wohnungen werden zu einem Preis von knapp unter 8,00 Euro/m² angeboten. Damit liegen die Mietpreise auf einem moderaten Niveau, da in den vergangenen Jahren in Trier zahlreiche Neubauprojekte mit Preisen von rd. 10,00 Euro/m² umgesetzt wurden. Die Mitglieder wurden schrittweise an der Finanzierung beteiligt. In einem ersten Schritt mussten alle Bewohner eine Risikobeteiligung als Anzahlung auf spätere Geschäftsanteile in Höhe von 1.000 Euro in die Wohnungsgenossenschaft einbringen und nach Entscheidung über die Realisierung eine Einlage von 300 Euro/m² für frei finanzierte Wohnungen und 50 Euro/m² für geförderte Wohnungen aufbringen.

Die Mietobergrenze der frei finanzierten Wohnungen wird den Bewohnern von Seiten der Genossenschaft für einen Zeitraum von fünf Jahren zugesichert und bewirkt, dass Personen mit Marktzugangsproblemen verbesserte Chancen bei der Anmietung adäquaten Wohnraums erhalten. Die Zielgruppenansprache ist differenziert, da Wohnraum für Familien, Singles sowie für Senioren angeboten wird. In dem zweiten Projekt des Modellvorhabens „Junges Wohnen – Thyrsusstraße 27-31“ sind darüber hinaus 16 Wohnungen für Studierende entstanden. Die Wohnungsgenossenschaft hat hier attraktiven Wohnraum im Altbau mit guter Qualität geschaffen. Die Wohnungen sind u. a. mit Einbauküchen und vorinstalliertem Internetzugang ausgestattet. Die Studierenden können des Weiteren auf Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner zurückgreifen. Die Nettokaltmiete liegt in diesem Projekt bei 7,60 Euro/m².

Weitere Planungen bestehen für den Bereich Thyrsusstraße 34-40, in dem auf einem Grundstück ein Neubauprojekt „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ (Bielefelder Modell) mit bis zu 40 Wohnungen entstehen soll. Durch Einbindung eines Pflegedienstes soll ein selbstständiges Wohnen auch bis ins hohe Alter gewährleistet werden.

Kooperationsgedanke

Kooperationsansätze zwischen der Wohnungsgenossenschaft und der Stadt bestehen unter anderem durch die Einbettung des Quartiers in das Programm „Soziale Stadt“. So hat die Stadt die WOGEBE seit dem Jahr 2001 mit der Umsetzung baulicher und sozialer Maßnahmen in Trier-Nord beauftragt. Zwischen der Wohnungsgenossenschaft und der Stadt wurden 2008 mehrere Verträge abgeschlossen, wie zum Beispiel ein Erbbaurechtsvertrag mit Sozialbindungen, eine Sanierungsvereinbarung mit Zuwendungsvertrag, Förderungen im Rahmen des Programmgebietes (allerdings nicht für den Wohnungsneubau) sowie eine Verwaltungsvereinbarung.

Die Verwaltungsvereinbarung bezieht sich auf die WOGEBE, die Stadt Trier und das lokale Jobcenter und schafft einen Rahmen für die Kooperation im Falle von Zahlungs- und Leistungsstörungen von Mitgliedern der WOGEBE. Diese Verwaltungsvereinbarung ist für die WOGEBE und die Transferleistungsempfängerhaushalte von großer Bedeutung, da diese mit ca. 50 Prozent einen hohen Anteil an den Genossenschaftsmitgliedern stellen und die Zusammenarbeit zwischen den Organisationen auf diese Weise optimiert wird.

Des Weiteren besteht mit dem Quartiersmanagement ein wichtiges strategisches Steuerungsinstrument, um die Ziele des Programms Soziale Stadt Trier-Nord zu erreichen. Das Quartiersmanagement, für das die Wohnungsgenossenschaft die Gesamtverantwortung hat, wird als Schnittstelle zwischen der Stadtverwaltung und den Akteuren der Sozialarbeit angesehen und übernimmt eine zentrale Koordinations- und Vermittlungsfunktion. Es koordiniert die Aktivitäten und Akteure im Quartier und pflegt den Austausch zur Verwaltung und zu politischen Vertretern, z. B. bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen (z. B. Errichtung Bolzplatz, Gesamtplanung des Umfelds des Stadtteilzentrums). Die investiven Maßnahmen werden in Trägerschaft der Stadt Trier verantwortet. Insbesondere die im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ durchgeführten Modellvorhaben, darunter auch das „Neue Wohnen in der Thyrsusstraße“, sind als Kooperationsprojekte zwischen der Stadt

Trier und der Wohnungsgenossenschaft angelegt – so liegt die Trägerschaft bei der Kommune, während die Wohnungsgenossenschaft die operative Verantwortung für die Projekte übernimmt.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Das Fallbeispiel „Neues Wohnen Thyrsusstraße“ verdeutlicht, welche Rolle und Funktion einer Wohnungsgenossenschaft im Rahmen eines Förderprogramms wie „Soziale Stadt“ zukommen kann. Die im Jahr 1991 gegründete und damit noch junge Wohnungsgenossenschaft übernimmt in Kooperation und Absprache mit der Kommune zahlreiche Aufgaben, die über die reine Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder und die Wohnungsbewirtschaftung hinausgehen und sich von der regulären Einbindung der Wohnungswirtschaft in Prozesse der Städtebauförderung abheben. Durch vielfältige soziale und bauliche Maßnahmen ist es in den vergangenen 15 Jahren gelungen, ein Quartier mit städtebaulichen und sozialen Herausforderungen weiterzuentwickeln. Der WOGEBE kommt in diesem Prozess eine besondere Rolle zu, da sie u. a. das Quartiersmanagement betreibt und damit eine wichtige Initiierungs-, Koordinierungs- und Managementfunktion im Quartier einnimmt. Die WOGEBE ist des Weiteren in der quartiersbezogenen Sozialarbeit tätig und beschäftigt in diesem Zusammenhang sozialpädagogische Fachkräfte, die von der Stadt Trier und dem Sozialministerium finanziert werden.

Durch die integrative Einbeziehung ihrer Mitglieder im Rahmen der Selbstverantwortung und Selbsthilfe wird ein wichtiger sozialer Beitrag geleistet. Durch Eigenleistungen der Bewohner, z. B. bei der Sanierung des Wohnungsbestands, wurde eine wesentliche Voraussetzung für die günstigen Mietpreise der Wohnungsgenossenschaft geschaffen. Mit einem Durchschnittspreis von aktuell 4,67 Euro/m² liegt die Miete der WOGEBE rd. 2,00 Euro/m² unter der mittleren ortsüblichen Miete für eine vergleichbare durchschnittliche Wohnqualität. Die Bereitstellung neuen Wohnraums für unterschiedliche Generationen und die Modernisierung bestehenden Wohnraums für die Zielgruppe der Studierenden stellt eine wichtige Maßnahme für die Angebotsdifferenzierung und die Bereithaltung bezahlbaren Wohnraums im Quartier dar. Die Maßnahmen sind eingebettet in gesamtstädtische und quartiersbezogene Rahmenpläne. Durch die Verträge, die mit der Kommune geschlossen wurden, handelt es sich um eine verbindliche und sehr konkrete Form der Kooperation, die sich nicht nur auf ein einzelnes Vorhaben bezieht, sondern das Quartier fokussiert und

durch die Abfederung von Bewirtschaftungsrisiken die wirtschaftliche Entwicklung der WOGEBE stabilisiert. Aufgrund der Einbettung in das Programm „Soziale Stadt“ findet eine enge Abstimmung zwischen der Wohnungsgenossenschaft

und der Kommune statt. Durch die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums im Bestand und im Neubau findet des Weiteren eine gelungene Anknüpfung und Einbettung in die Ziele des lokalen Bündnisses für Wohnen in Trier statt.

Quellen

Expertengespräch mit Vertretern der WOGEBE, der Stadt Trier und des Quartiersmanagements Trier. – Trier 2015

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) (Hrsg.): Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2015. – Mainz 2015

Stadt Trier (Hrsg.): Integriertes Entwicklungskonzept. Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord 2009-2015. – Trier 2010

Stadt Trier (Hrsg.) (2016): Stadtplanung – Soziale Stadt Trier-Nord.
<http://www.trier.de/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/Soziale-Stadt/broker.jsp?uMen=c6c45432-885e-c41b-ce8f-7560a348b027> (06.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016a): Aktuell. <http://www.wogebe.de/aktuell.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.): Nachbarschaftliches Wohnen. – Trier 2014. Online unter:
<http://www.wogebe.de/sozialeprojekte/neueswohnen/2014-07-25%20Wohnprojekt%20WOGEBE%20-%20Spatenstich.pdf> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016b): Soziale Projekte.
<http://www.wogebe.de/sozialeprojekte.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016c): Wir über uns. <http://www.wogebe.de/wir.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016d): Organisation. <http://www.wogebe.de/organisation.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016e): Stadtteilentwicklung. <http://www.wogebe.de/stadtteil.html> (07.04.2016)