

ENGAGIERT für Trier-Nord



Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg

ENGAGIERT für Trier-Nord



	Impressum
Herausgeber	Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG (WOGEBE) Röntgenstraße 4, 54292 Trier www.wogebe.de 2016
Autoren	Peter Dietze Joachim Fischer Maria Ohlig Herbert Schacherer Marcus Stölb
Redaktionelle Mitarbeit	Redaktionsbüro TEXTERNES Marcus Stölb, Trier ww.texternes.eu
Grafische Gestaltung	Graphik-Design Birgit Bach, Trier
Druck	Druckerei Ensich, Trier
Auflage	2.000
Fotos	Rechte an Fotos und Grafiken bei der WOGEBE

	Inhalt
Vorwort und Grußworte	5 6 7
Wer wir sind und was uns antreibt	8
Vorstand, Aufsichtsrat und Bewohnervertretung der WOGEBE	17
Geschäftsführung und Mitarbeiterschaft der WOGEBE	18
Die ersten zehn Jahre	20
Wirtschaftliche Entwicklung	30
Soziale Stadtentwicklung	38
Genossenschaftliches Bauen	44
Partner bei Bauvorhaben, in der Instandhaltung, der Finanzierung und der Wohnungsbewirtschaftung	52
Bewohnerinnen und Bewohner im Blickpunkt	
„Die haben sich richtig ins Zeug gelegt“ – Wie WOGEBE-Mieter Detlef Schmitt den Wandel im Stadtteil erlebte	19
„Die Leute waren für einen da“ – Als junges Mädchen zog Mathilde Werner in den Beutelweg und blieb bis heute	29
„Aus Trier-Nord will ich nicht mehr weg“ – Franca Günther engagiert sich in der Bewohnervertretung der WOGEBE	36
„Dafür bin ich der Genossenschaft dankbar“ – In schwieriger Lage konnte Malgorzata Foggenberger auf die WOGEBE bauen	37
„Ich mag die Menschen hier“ – Warum es die Studentin Svenja Misamer nach Trier-Nord verschlug	42
In der Thyrsusstraße angekommen – Nachbarschaftliches Wohnen lockte Wolfgang Zähringer in Triers Norden	43
Der Mann, der jede Wohnung kennt – Ludwig Flesch war von Anfang an mit dabei und packte kräftig an	50
„Vieles hat sich zum Guten verändert“ – Melanie Schmidt wollte nie in einem anderen Stadtteil leben	51

Expertinnen und Experten im Gespräch

„Es gehörte schon sehr viel Idealismus dazu“ – Die Bozener Professorin Susanne Elsen zählt zu den Gründerinnen der Genossenschaft	55
„Das waren richtige Überzeugungstäter“ – Für die Gründer der Genossenschaft war Achim Hettinger erste Anlaufstelle im Rathaus	57
„Das Netzwerk in Trier-Nord war ein Glücksfall“ – Triers ehemaliger Oberbürgermeister Klaus Jensen war bei der Gründung der WOGEBE mit dabei	58
„Die Arbeit der WOGEBE ist zukunftsweisend“ – Experte Wolfgang Kiehle über die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaft	59
„Wer etwas anfängt, muss es zu einem guten Ende führen“ – Professor Heinz A. Ries ist so etwas wie der Vater der WOGEBE	60
„Jedes Einzelschicksal zählt“ – Der frühere Oberbürgermeister Helmut Schröer schätzt die Arbeit der WOGEBE	62
„Die WOGEBE ist einzigartig im Land“ – Warum die Mainzer Landesregierung die Gründung der Trierer Genossenschaft unterstützte	63
„Es lohnt sich auf jeden Fall, Strukturen zu verändern“ – Bei der WOGEBE lernte der langjährige Vorstand Dr. Bernd Steinmetz viel für seine weitere Arbeit	64
Wie weiter – zur Zukunftsfähigkeit der WOGEBE	66
Zeittafel der WOGEBE	70

Liegenschaften der WOGEBE

Vorwort des Vorsitzenden des Aufsichtsrates der WOGEBE

Sehr geehrte Damen und Herren,

die WOGEBE feiert in diesem Jahr ihr 25-jähriges Jubiläum. Dankbar und stolz auf das bisher Erreichte besinnen wir uns auf das, was uns antreibt und stellen uns voll Zuversicht den Herausforderungen der Zukunft.

Auch wenn die WOGEBE im Kreise der Wohnungsgenossenschaften mit ihren 25 Jahren als „Jungspund“ zu bezeichnen ist, ist es keine Selbstverständlichkeit, dass sie diesen Geburtstag feiern kann.

Keine Selbstverständlichkeit, weil die Gründung mit vielen Besonderheiten und Risiken einherging. Wie sollte dieses Modell mit „Muskelhypothek“ funktionieren und konnte es gelingen, dass aus versorgten Bewohnern eines „Sozialen Brennpunktes“ normale Mieter und „Miteigentümer“ werden?

Dieser Geburtstag beweist, dass es gelungen ist. Das Engagement der „Gründerväter und -mütter“ sowie ein unterstützendes Umfeld – hier sind v.a. die Stadt Trier und das Land Rheinland-Pfalz zu nennen – haben dazu sicher beigetragen.

Keine Selbstverständlichkeit auch, weil die WOGEBE vor etwas mehr als zehn Jahren eine ernsthafte Krise zu meistern hatte. Mein erstes Jahr im Aufsichtsrat war von der Sorge um die Existenzsicherung der Genossenschaft geprägt.

Diese Krise hat uns gelehrt, auf eine ausgewogene Balance von wirtschaftlichen und sozialen Zielen zu achten. Das mit Hilfe der Stadt zustande gekommene Konsolidierungskonzept und ein neuer Vorstand ermöglichten einen „Neustart“, dabei sind wir dem Grundgedanken des ursprünglichen Konzeptes treu geblieben.

Ich persönlich empfand es als „erlösend“, dass wir nach harten Jahren der Konsolidierung jetzt wieder Wohnraum schaffen und den Stadtteil mitgestalten können. Dass dieser Wohnraum auch noch preiswert und von guter Qualität ist, führt beim Aufsichtsrat zu großer Zufriedenheit.

Diese Ergebnisse sind v.a. das Verdienst einer zielstrebigem und kompetenten Arbeit des Vorstandes. Aus Sicht des Aufsichtsrates ist die Zusammenarbeit der Gremien von Vertrauen geprägt. Dabei achten wir darauf, dass die unterschiedlichen Funktionen tatsächlich wahrgenommen werden und die Grenzen zwischen Geschäftsführung und Aufsicht Beachtung finden.

Mit dem nächsten Projekt „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ stellt sich die WOGEBE einer Herausforderung, die die Zukunft mit sich bringt. Der Aufsichtsrat wird das Seine dazu tun, dass auch dieses Projekt ein Erfolg wird und als Meilenstein für zukünftige Geburtstage taugt.



Heiner Schneider
Heiner Schneider, Vorsitzender des Aufsichtsrates der WOGEBE

Sehr geehrte Herren und Damen,



Malu Dreyer

Malu Dreyer, Ministerpräsidentin
von Rheinland-Pfalz

zum 25. Jubiläum der „Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG“ gratuliere ich allen Beteiligten von Herzen! Die „WOGEBE“ ist ein vorbildliches Projekt, auf das alle Beteiligten sehr stolz sein können und das weit über Trier hinausstrahlt.

Gut wohnen zu können ist für uns alle besonders wichtig. Es ist für die Lebensqualität und die gesellschaftliche Teilhabe aller Menschen von elementarer Bedeutung. Die rheinland-pfälzische Landesregierung unterstützt die „Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg“ seit vielen Jahren finanziell – ganz besonders durch das Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“. Denn für uns als Landesregierung ist es äußerst wichtig, für bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Wir stärken neue Wohnformen und fördern die Barrierefreiheit ebenso wie die Verringerung von Barrieren in Wohnungen und im Wohnumfeld. Außerdem wollen wir den Bürgern und Bürgerinnen ein sicheres und lebenswertes Wohnumfeld mit umfassender Mobilität und moderner Kommunikationsinfrastruktur bieten und den Kommunen bei der Entwicklung von Ortskernen und Quartieren zu attraktiven Wohngegenden unterstützend zur Seite stehen.

Trier Nord blüht auf. Trier Nord wandelt sich. Trier Nord hat Lebensqualität! Das kann man gut beobachten, das spürt man: Junge Menschen, Familien, Senioren und Seniorinnen lassen sich hier nieder und gestalten eine neue, lebendige Nachbarschaft. Und das ist nicht zuletzt der Verdienst der „WOGEBE“.

Allen, die sich in den vergangenen Jahren und aktuell für die „Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg“ einsetzen, sowie allen Bewohnern und Bewohnerinnen des Viertels gratuliere ich ganz herzlich zum Jubiläum! Ich wünsche Ihnen auch in den kommenden Jahren viel Erfolg und alles Gute bei gemeinsamen Projekten, Ideen und Initiativen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der Stadt Trier gratuliere ich der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG zu ihrem 25-jährigen Jubiläum. Seit einem Vierteljahrhundert steht die WOGEBE, wie die Wohnungsgenossenschaft allgemein genannt wird, für eine solide und bewohnerorientierte Wohnungswirtschaft und Soziale Stadtteilentwicklung in Trier-Nord. Ihr guter Ruf reicht aber weit über die Grenzen des Stadtteils hinaus.

In ihrem langjährigen Wirken kann die WOGEBE auf viele sehr erfolgreiche Bauprojekte zurückblicken, die bis heute zu einer nachhaltigen Aufwertung des Stadtteils Trier-Nord zwischen Herzogenbuscher Straße und Wasserweg beigetragen haben. Dabei reicht das Spektrum von der behutsamen Sanierung stadtbildprägender Gebäude bis hin zur Errichtung moderner Neubauten, die sich allesamt durch eine hohe Wohnqualität und eine bezahlbare Miete auszeichnen. Gerade in der Thyrsusstraße hat die WOGEBE im Rahmen des Projektes „Neues Wohnen Thyrsusstraße“ in jüngster Zeit bauliche Vorzeigeprojekte realisieren können. Ihr ist es damit gelungen, neue Bewohner für den Stadtteil zu gewinnen, die sich bewusst und gerne für diese Adresse entschieden haben. Daran wird deutlich, dass Trier-Nord als attraktiver Wohnstandort Zukunft hat.

Gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft sowie den übrigen Stadtteilbewohnern zeichnet sich die WOGEBE durch ein hohes Maß an sozialer Verantwortung aus. Der Mensch steht im Mittelpunkt, wenn es um Fragen rund um das Wohnen geht. In der WOGEBE widmen sich Mitarbeiter im Rahmen der Bewohnerbetreuung den individuellen Anliegen der Mieter, in der Geschäftsstelle steht ein engagiertes Team als Ansprechpartner in vielen praktischen Fragen zur Verfügung. Mit dem Quartiersmanagement engagiert sich die WOGEBE seit mehr als 15 Jahren in der Sozialen Stadtteilentwicklung. Hieran wird deutlich, dass die WOGEBE weit mehr ist als ein bloßes Wohnungsverwaltungsunternehmen. Entsprechend dem genossenschaftlichen Ideal bemüht sie sich um einen Einklang zwischen sozialen und ökonomischen Aspekten und setzt dadurch zukunftsweisende Akzente in der Wohnungswirtschaft.

Mein ganz besonders herzlicher Dank gilt allen Verantwortlichen innerhalb der WOGEBE, die sich auf vielfältige Weise um die Anliegen der Bewohner und deren Wohnraum kümmern. Sie stellen damit unter Beweis, dass sie ein kompetenter und verlässlicher Partner bei der Sozialen Stadtteilentwicklung in Trier-Nord sind. Über ihre stets gute Zusammenarbeit mit der Stadt Trier bin ich froh und dankbar.



Angelika Birk

Angelika Birk, Bürgermeisterin
der Stadt Trier

25 Jahre Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier

Es komme im Leben nicht darauf an, ein gutes Blatt in der Hand zu haben, sondern mit schlechten Karten gut zu spielen, wusste schon der schottische Schriftsteller Robert Louis Stevenson. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht war die 1991 erfolgte Übernahme heruntergekommener Wohnungen in einem Trierer Armutsviertel durch eine eigens zu diesem Zweck gegründete Genossenschaft nichts, was man in der Branche als ein „gutes Blatt“ bezeichnet hätte; zumal wir ohne jegliches Eigenkapital angetreten waren.

Ein besseres Blatt wäre es allenfalls gewesen, hätte man die Absicht verfolgt, das Viertel zu gentrifizieren, sprich die angestammte durch eine besser situierte Bewohnerschaft zu verdrängen. Den Gründerinnen und Gründern jedoch ging es um die Verbesserung der Wohnverhältnisse jener Menschen, die schon dort wohnten. Hätte man auf einen als Investition leicht zu vertretenden Ansatz gewartet, wäre die Lösung eines zentralen Problems dieses Quartiers unterblieben. Ein Vierteljahrhundert später sind mitnichten alle Herausforderungen gemeistert, doch bei der Qualität der Wohnungsversorgung kamen wir gemeinsam ein gutes Stück voran.

Bei der Wahl der Rechtsform für die zu gründende Gesellschaft gaben gleichermaßen die Möglichkeiten der Einbeziehung der Bewohnerschaft wie auch die Entscheidung für ein Wirtschaftsmodell jenseits des Prinzips der Gewinnmaximierung den Ausschlag. Diese Wirtschaftsform passte zudem optimal zu den Tugenden, die auch bei der Gemeinwesenarbeit des Bürgerhauses Trier-Nord zentrale Werte waren und sind: gegenseitige Unterstützung, Mitbestimmung und Mitwirkung der Wohnbevölkerung an wesentlichen Entwicklungs- und Veränderungsprozessen sowie Identität

von Nutzern und Anteilseignern. Wesentliches Ziel war von Beginn an die Bezahlbarkeit des Wohnens bei solider Qualität. Genossenschaften sind eben keine „Gesellschaften der Reichen“, sondern „reiche Gesellschaften“, bei denen die Anteile der Mitglieder am Gemeinschaftseigentum die Vorteile von Miete und Eigentümerschaft verbinden.

Eine maßgebliche Rolle, diesen Weg in Trier-Nord zu beschreiten, spielte neben der guten Vernetzung im Stadtteil die Offenheit und Kooperationsbereitschaft der zentralen Akteure, vor allem der Stadt Trier und des Landes Rheinland-Pfalz. Ohne eine vertrauensvolle Unterstützung unseres nicht risikolosen Ansatzes, wäre das Konzept der „Integrativen Sanierung“ so nicht umgesetzt worden. Somit hätten die Wohnverhältnisse im Quartier nicht grundlegend verbessert werden können.

Gutes Wohnen zu bezahlbaren Mieten

Das Anliegen, bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen zu schaffen und zu erhalten, ist eines der wichtigsten Themen in einer Stadt, die sich zu einer „Schwarmstadt“ entwickelt hat und in der die Mieten außergewöhnlich stark gestiegen sind. Vor allem das untere Preissegment ist deutlich unter Druck geraten, dasjenige also, in dem die WOGEBE entsprechend ihrer Satzung hauptsächlich ihre Wohnungen anbietet. In ihrem Leitbild bekräftigte die Genossenschaft 2011 ein weiteres Mal das Ziel, ihren Mitgliedern Wohnungen mit einer guten Nutzungsqualität zu günstigen Mieten anzubieten.



1992: Eine Küche Am Beutelweg vor der Sanierung

Wenn von „bezahlbarem“ Wohnraum die Rede ist, meint dies „bezahlbar für alle“ und insbesondere für diejenigen Menschen, die am dringendsten auf günstige Mieten angewiesen sind, da ihre Verfügungsspielräume für eine auskömmliche Lebensführung ansonsten stark eingeschränkt würden.

Neben dem Preis fürs Wohnen darf die Qualität nicht aus dem Blick geraten. Bis zur Übernahme der ersten Wohnungen vor 25 Jahren waren zwar die Mieten überaus günstig, doch stellte die schlechte Qualität der Wohnungen vor allem für das Aufwachsen von Kindern eine schwere Belastung dar.

Dass eine bezahlbare Nutzungsgebühr für uns ein zentrales Thema ist und bleiben wird, zeigt ein Blick auf die Nutzerstruktur der WOGEBE: Eine in 2011 durchgeführte Erhebung ergab, dass etwa die Hälfte der zu diesem Zeitpunkt rund 500 mit Wohnraum versorgten Haushalte von Transferleistungen (Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung) lebten, während die andere Hälfte Erwerbseinkommen bezog. Bei jährlichen Zuzügen von durchschnittlich fünf Prozent hält sich das Verhältnis der Haushalte mit Einkommensbezug und Transferleistungsbezug weiterhin die Waage.

Bei der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen, können Deutschlands Städte vor allem auf die Wohnungsgenossenschaften zählen. Deren maßgeblicher Vorteil besteht darin, dass kein Kapital nach außen abfließt und somit alle erwirtschafteten Mittel innerhalb des Unternehmens bleiben. In Gesellschaften, deren oberster Zweck die Begünstigung ihrer Mitglieder ist, dient Kapital primär einer möglichst günstigen Gestaltung der Mieten. Zudem sichert eine genossenschaftliche Gesellschaftsform den Mitgliedern den langfristigen Erhalt dieser Vorteile, da Wohnungen für eine Genossenschaft keine „Handelsware“ darstellen.

Durchgängig liegen die Mieten der Wohnungsgenossenschaften unterhalb des jeweiligen örtlichen Mietspiegeldurchschnitts. Bei der WOGEBE unterschritten die durch-

schnittlichen Nettokaltmieten in den gesamten 25 Jahren ihres bisherigen Bestehens die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

Unsere Mitglieder wissen, dass die Höhe ihrer Miete – bei Genossenschaften spricht man von „Nutzungsgebühr“ – von zwei wesentlichen Grundbedingungen abhängt: Erstens muss die WOGEBE ausreichende Jahresüberschüsse erzielen, damit die Eigenkapitalentwicklung vorangetrieben werden kann und eine langfristige Absicherung und Risikovorsorge zugunsten aller Mitglieder möglich ist. Hierbei muss sie einen gewissen wirtschaftlichen Nachteil bei den Größenverhältnissen ausgleichen, da bei einer kleinen Genossenschaft wie der WOGEBE der Anteil der Fixkosten pro Wohneinheit höher liegt als bei größeren Unternehmen. Zweitens muss die Genossenschaft jederzeit über die finanziellen Möglichkeiten verfügen, eine ausreichende Instandhaltung und Modernisierung der Häuser und Wohnungen zu betreiben, um so das zweite wesentliche Ziel der Wohnraumversorgung langfristig zu sichern: im Interesse der Mitglieder dauerhaft den Erhalt der Wohnqualität zu gewährleisten.

Gemeinsam mit den übrigen in der Kommune tätigen Wohnungsgenossenschaften, deren Anteil an der Wohnraumversorgung Triers bei etwa fünf Prozent liegt, fungiert die WOGEBE als Regulativ auf dem Wohnungsmarkt der Stadt. Kontinuierlich entstehen Kostenvorteile für die öffentlichen Träger, welche die Ausgaben für die Unterkunft der Mitglieder im Transferleistungsbezug bestreiten müssen.



2004: Beteiligung der Bewohner am Spielplatzbau Ringsiedlung

Eine Genossenschaft zum Mitmachen

Entstanden sind Wohnungsgenossenschaften als „Selbsthilfevereine“ von Menschen, die als Einzelne nicht über ausreichende „Wohnkaufkraft“ verfügten, um ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Diese Gesellschaftsform setzt zudem deutlich stärker als andere Gesellschaftsformen auf die Beteiligung ihrer Mitglieder.

Mit der „Integrativen Sanierung“ startete die WOGEBE vor einem Vierteljahrhundert „von innen heraus“ die ganzheitliche Sanierung eines sozialen Brennpunkts. Die Verbindung der beiden existenziellen Lebensbereiche Arbeiten und Wohnen stand hierbei im Vordergrund. So wurden beachtliche Quoten an Eigenleistungen in Form der sogenannten Muskelhypothek erzielt. Seit der Insolvenz der 1995 gegründeten und 2006 wirtschaftlich gescheiterten HVS GmbH ist die Verzahnung von Bauen und Sanieren mit der Integration in Existenzsichernde Arbeitsverhältnisse gegenüber dem Aspekt der Wohnraumversorgung konzeptionell in den Hintergrund getreten. Als positives Ergebnis bleibt gleichwohl festzuhalten, dass sich zahlreiche vormalige Empfänger von Transferleistungen im Rahmen der Geschäftstätigkeit der HVS GmbH zu Leistungserbringern entwickelten. Von den ausgelösten Ausbildungs- und Beschäftigungsimpulsen profitiert das Viertel bis heute.

Bei den aktuellen Sanierungs- und Neubauvorhaben arbeitet die WOGEBE fast ausschließlich mit externen Betrieben aus der Region zusammen. Die Angebote zur Integration in Beschäftigung beschränken sich heute darauf, im Rahmen der Sozialen Arbeit Zugang zu Organisationen zu vermitteln, die auf diesem Gebiet tätig sind, und mit diesen Organisationen im Rahmen geeigneter Projekte zusammenzuarbeiten. Seit einigen Jahren ist die Strategie, Menschen mit einfachen Qualifikationen innerhalb eines professionell angeleiteten und gut organisierten Prozesses wirksam in eine Sanierungsmaßnahme einzubeziehen, nicht mehr umsetzbar. Ursächlich hierfür ist vor allem der Mangel geeigneter arbeitsmarktpolitischer Förderprogramme. Dennoch bieten sich auch heute noch vereinzelt

Möglichkeiten, dass Mitglieder ihre Eigenleistungen in Sanierungsprojekte einbringen – wenn auch nur in einem kleinen Teil unseres Bestandes, wo eine solche Strategie aufgrund der handwerklichen Fähigkeiten einzelner Mitglieder umgesetzt werden kann.

Weiterhin sind wir bestrebt, unsere Mitglieder über die turnusgemäße Einladung zur jährlichen Generalversammlung hinaus auf allen Ebenen für eine Beteiligung an den Belangen der Genossenschaft zu gewinnen. Für den laufenden Prozess der Wohnungsbewirtschaftung, die Bearbeitung von Problemfeldern im Zusammenleben sowie die Auseinandersetzung mit wesentlichen Entwicklungen im Viertel, hat die WOGEBE relativ weitreichende Beteiligungsmodelle erprobt.

In den Anfangsjahren gab es in den einzelnen Wohnbereichen demokratisch gewählte Bewohnerräte. Abgelöst wurden diese Gremien durch eine liegenschaftsunabhängige Bewohnervertretung, die jeweils im Rahmen der Generalversammlung gewählt wird.

Es ist uns nach wie vor wichtig, bei allen Aktivitäten jeweils den Blick für Formen der Beteiligung unserer Mitglieder offen zu halten. Mitunter stellen wir fest, dass ein solches Angebot exakt zur vermuteten Nachfrage passt. So machten wir bei dem zuletzt realisierten Neubau „Wohnen in guter Nachbarschaft“ in der Thyrsusstraße gute Erfahrungen mit dem Ansatz, die künftigen Bewohner von Anfang an in die Planung einzubeziehen.

Möglichst alle mitnehmen

Mit der Gründung der WOGEBE tat die Gemeinwesenarbeit im nördlichen Stadtviertel einen wesentlichen Schritt nach vorn. Dadurch wurde es möglich, die Perspektive Sozialer Arbeit von einer Beschränkung auf die „Veränderung des Verhaltens“ um den Ansatz einer „Veränderung der Verhältnisse“ zu erweitern. Allerdings mussten wir im Laufe der Zeit auch feststellen, dass die Veränderung der Verhältnisse in einem zentralen Lebensbereich der Menschen allein nicht ausreicht, um bei allen auch eine Veränderung ihres Verhaltens zu bewirken. Bei einer Reihe unserer Mitglieder ist weiterhin Unterstützung erforderlich, bei manchen vorübergehend, bei anderen dauerhaft. Ein die Wohnungsbewirtschaftung begleitendes Angebot an Sozialarbeit ist für die WOGEBE deshalb sowohl in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht nach wie vor unabdingbar.

Eine Genossenschaft, die ihre Mieten so günstig wie möglich kalkuliert, kann sich im Grunde genommen keinerlei Zahlungsrückstände oder -ausfälle leisten. Zuvorderst müssen wir daher gewährleisten, dass alle Mitglieder regelmäßig ihre Nutzungsgebühr zahlen. Allerdings müssen wir mit geeigneten Maßnahmen auch dem Umstand Rechnung tragen, dass Mietrückstände und andere Leistungsstörungen angesichts der ungesicherten ökonomischen Verhältnisse vieler Mitglieder auch künftig gehäuft auftreten werden.

Soziale Arbeit ist für die WOGEBE kein bloßes Instrument zur Absicherung der Wirtschaftlichkeit oder zur Minderung von Bewirtschaftungsrisiken wie Mietausfällen. Vielmehr ist sie ein konstitutiver Bestandteil einer Genossenschaft, deren Ursprung

in der Gemeinwesenarbeit liegt und deren Anliegen die Verbesserung aller Aspekte ungünstiger Lebensverhältnisse in einem „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf“ war und ist. Die Sozialarbeit orientiert sich an einem lebensweltorientierten Ansatz, welcher besonderes Verhalten in erster Linie als Bewältigungshandeln unter schwierigen Lebensumständen begreift, den Menschen „auf gleicher Augenhöhe“ begegnet und ihn in den Veränderungsprozess des Wohnviertels stets aktiv einzubeziehen versucht.

Dabei gilt es die Stärken von Menschen, welche positive Beiträge zur Entwicklung dieses Sozialraums leisten können, zu erkennen und zu nutzen. Zugleich gilt es zu verhindern, dass diejenigen, die sich mit dissozialen Verhaltensweisen durchsetzen möchten, das Heft des Handelns in die Hand bekommen und so die Wohnbedingungen ihrer Nachbarn belasten und dem Viertel eine negative Prägung geben.

Auch deshalb treten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WOGEBE mit Bewohnern authentisch in Beziehung. Sie wissen, was läuft und verfügen über geeignete Strategien, Konflikte und Probleme zu erkennen und zu deren Lösung beizutragen. Damit die Maxime „ein Viertel für alle“ umgesetzt werden kann, ist es wichtig, dass die Menschen, die sich mit entsprechender Unterstützung persönlich und wirtschaftlich entwickelt haben, ihrem verbesserten Status nicht dadurch Ausdruck verleihen, dass sie dem Quartier den Rücken kehren und wegziehen.



2005: Nachbarschaftsfest
anlässlich des Einzugs
in sanierte Häuser in der
Thyrusstraße

Die Genossenschaft als Akteur der Quartiersentwicklung

Bereits ein Blick auf eine Übersicht unseres Wohnungsbestands macht die Sozialraumorientierung der WOGEBE deutlich. So verfügen wir, anders als die meisten Trierer Wohnungsunternehmen, nicht über „Streubesitz“, der über die gesamte Stadt oder darüber hinaus verteilt ist. Vielmehr liegen die Wohnungsbestände der WOGEBE hauptsächlich innerhalb eines Areals, das sich fußläufig in etwa 10 Minuten durchqueren lässt. Ihren Auftrag sah die WOGEBE

von Beginn an darin, bei der Verbesserung der Lebensverhältnisse in einem von der gesellschaftlichen Entwicklung „abgehängten“ Wohnviertel eine maßgebliche Rolle zu übernehmen. Die Frage der Wohnraumversorgung wurde dabei stets unter Einbeziehung aller Aspekte menschlicher Lebensführung sowie des Quartierskontextes angegangen.

Mit der Aufnahme des Gebiets in das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ im Jahr 2000 war auch die Anstellung einer „Quartiersmanagerin“ verbunden. Diese Bündelung ist ein weiterer Ausdruck des erklärten Ziels, die Lebensverhältnisse vor Ort sowie die Quartiersentwicklung gemeinsam mit allen anderen im Stadtteil tätigen Organisationen voranzubringen.

Das „Integrierte Entwicklungskonzept“ für das Programmgebiet Trier-Nord, an dessen erstmaliger Erstellung im Jahr 2009 alle maßgeblichen Akteure seitens der Kommune sowie aller Organisationen im Stadtteil mitgewirkt haben, gilt als Fahrplan für die Umsetzung konkreter Entwicklungsmaßnahmen. Neben den prioritär städtebaulichen Vorhaben und den über den gesamten Förderzeitraum fortlaufenden Projekten, führte die WOGEBE im Rahmen des Programms zwei größere Modellvorhaben aus dem nichtinvestiven Bereich durch: zunächst das 2008 begonnene vierjährige Modellvorhaben „Trainingswohnen“, eine um handwerkliche und hauswirtschaftliche Aspekte erweiterte „Sozialpädagogische Familienhilfe“. Im Ergebnis ließ sich belegen, dass durch einen intensiven Personaleinsatz auch mit solchen Familien Erfolge erzielt werden können, die der WOGEBE aufgrund ihres Zahlungs- und Mietverhaltens Anlass zur Kündigung gegeben hatten oder bei Eintritt in das Projekt kurz vor einer Kündigung standen.

Im Rahmen des dreijährigen Modellvorhabens „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ wurden schließlich die Grundlagen für die Umsetzung dreier Bauvorhaben der WOGEBE geschaffen. Diese dienten der Steigerung der Attraktivität des gesamten Wohngebietes für alle Bevölkerungsgruppen im Zusammenhang mit der Erschließung unbebauter Grundstücke und noch zu sanierender Objekte. Die Finanzierung der jeweiligen Planung und baulichen Umsetzung erfolgt ausschließlich durch die Aufnahme von Fremdkapital sowie durch Eigenkapital beziehungsweise liquide Mittel der WOGEBE.

Großen Wert legen wir auf die Vernetzung der Akteure im Gemeinwesen. So hat die Quartiersmanagerin von Anfang an die Steuerung des Arbeitskreises Trier-Nord übernommen, eines seit 1990 bestehenden Forums für den fachlichen Austausch und die gemeinsame Entwicklung der weiteren Aktivitäten im Stadtviertel. Dort sind alle Einrichtungen und Organisationen vertreten, die mit ihrer Tätigkeit Einfluss auf die Lebensbedingungen vor Ort nehmen.

Ein Wohnviertel für alle

Bereits beim Erwerb und der Sanierung der ersten 110 Wohneinheiten begnügte sich die WOGEBE nicht damit, die Wohnmisere eines Teils der Bevölkerung im Viertel zu beheben. Stets wurde auch eine umfassende und integrierte Problemlösungs- und Entwicklungsstrategie angestrebt. Dies umfasste den Erwerb und die Sanierung aller heruntergekommenen Wohnungen im Quartier – eine Strategie, die in weiten Teilen umgesetzt wurde und zur heutigen Bestandsgröße von 510 Wohnungen führte.

Mit dem Bau der Ringsiedlung, dreier Gebäude mit insgesamt 75 Wohneinheiten, die rund um einen Spielplatz im Innenbereich des Viertels gruppiert wurden, konnte die WOGEBE 2002 im Anschluss an den Kauf von 250 städtischen Wohnungen ihr erstes Neubauvorhaben realisieren. Gleichzeitig wurde die Straße rund um die Ringsiedlung saniert. Für ein Gelingen der Sanierung, des Abbruchs und der Neubebauung in bewohnten Beständen war der zeitgleiche Zugriff auf freie Wohnungen im angrenzenden Konversionsgebiet ebenso existenziell, wie der Ausbau der Dachgeschosse bei den ersten Sanierungsmaßnahmen in den Häusern Am Beutelweg 2-20. Die zuvor gegeneinander abgegrenzten Wohngebiete konnten so zu einem Quartier zusammenwachsen. Vor der Ausformulierung einer expliziten „Bauphilosophie“ standen praktikable Lösungen in einem zeitlich und organisatorisch schwierigen Umfeld.

Beinahe 25 Jahre lang hatte sich die WOGEBE fast ausschließlich dem Sozialen Wohnungsbau verschrieben – die Quote der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung liegt aktuell bei knapp 90 Prozent. In den vor ihrer Sanierung nahezu ausnahmslos bewohnten Häusern, in denen zudem überwiegend Menschen mit geringer Wohnkaufkraft lebten, hätte es zu dieser Strategie nur dann eine Alternative gegeben, wenn man eine Verdrängung der Bestandsmieter in Kauf genommen hätte. Seit 2014 wurden die durch die wirtschaftlichen Schwierigkeiten im Zuge der Insolvenz der HVS GmbH unterbrochenen Sanierungsvorhaben und Neubaumaßnahmen wiederaufgenommen. Das Schließen von Baulücken wird voraussichtlich 2018 mit der Fertigstellung des Projekts „Wohnen im Quartier – Wohnen mit Versorgungssicher-



2001: Ringsiedlung im Bau

heit“ abgeschlossen. Diese Baumaßnahmen leisten einen Beitrag zur strukturellen Verbesserung des Wohngebietes und auch zur wirtschaftlichen Stärkung der WOGEBE. Wenn diese bei aktuellen Baumaßnahmen die Gelegenheit ergreift, das Wohnen im Quartier für alle Bevölkerungsgruppen attraktiver zu gestalten, stellt dies keinen Wechsel ihrer Perspektive dar, sondern eine sinnvolle Ergänzung des Ansatzes zur Sozialraumentwicklung. Diese Gelegenheit bietet sich jetzt, da die Wohnraumversorgung der Mitglieder auf einem qualitativ guten Niveau gesichert wurde.

Grundprinzipien der Baumaßnahmen in der Thyrsusstraße und künftiger Bauvorhaben:

1. **Angebote für alle Bevölkerungsgruppen schaffen** durch eine Mischung preisgebundener und frei finanzierter Wohnungen, nach Möglichkeit je zur Hälfte innerhalb eines Objekts.
2. **Überdurchschnittlichen Standard bieten**, etwa mit einer durchgängigen Barrierefreiheit und einem oberhalb der Norm liegenden energetischen Standard im Neubau sowie dem Verzicht auf Abstriche bei der Ausstattung.
3. **Aufgreifen eines Leitthemas**, welches über das Wohnen hinaus einen zusätzlichen Nutzen für die Bewohner bringt. Im Projekt „Junges Wohnen“ entstand ein Objekt mit 16 frei finanzierten Wohnungen für Studierenden-Wohngemeinschaften, die zu günstigen Preisen vermietet werden. Im Projekt „Wohnen in guter Nachbarschaft“ wurden die Bewohner dieses Wohnprojekts mit Gemeinschaftsorientierung an der Planung beteiligt. Einschließlich eines Gemeinschaftsraums entstanden 22 Wohneinheiten, die jeweils zur Hälfte frei und mit Sozialbindung finanziert wurden. In dem in Planung befindlichen Projekt „Wohnen im Quartier – Wohnen mit Versorgungssicherheit“ entsteht für die künftigen Bewohner der bis zu 40 Wohnungen ein besonderes Angebot: Durch die Zusammenarbeit mit einem Pflegedienst erhalten sie die Sicherheit, im Falle einer Pflegebedürftigkeit in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben zu können. Ein „Wohncafé“ in der Wohnanlage rundet das Angebot des nach dem „Bielefelder Modell“ geplanten Vorhabens ab.

4. Kapitalbeteiligung der Mitglieder

War bei früheren Baumaßnahmen der WOGEBE Selbsthilfe, sprich Eigenleistungen in Form der „Muskelhypothek“, der geforderte Beitrag der Menschen zur Sicherung guter Wohnverhältnisse und dauerhaft günstiger Mieten, erwartet die Genossenschaft bei ihren Neubauvorhaben nun eine höhere Kapitalbeteiligung ihrer Mitglieder. Der Ansatz besteht darin, sich ein Anrecht auf eine langfristig günstige Miete sowie gute Wohnbedingungen durch die Einlage von Genossenschaftsanteilen zu sichern, die einkommensabhängig in einer Höhe von 3 bis 15 Prozent der Baukosten liegen. Diese werden bei Auszug rückerstattet.

5. Kapitalbeteiligung interessierter Nichtmitglieder

Wohngebiete entwickeln sich, wenn sie von gesellschaftlicher Entwicklung abgeschnitten werden, zu einer zunehmenden Belastung für die Gesellschaft. Viele Menschen haben erkannt, dass Investitionen in solche Wohngebiete nicht nur der Entwicklung der Menschen vor Ort dienen, sondern auch zu langfristigen Vorteilen für alle Bewohner einer Stadt führen. Menschen, die einen Teil ihres Geldvermögens in ein sinnvolles Projekt investieren möchten, bietet die WOGEBE die Möglichkeit einer verzinslichen Kapitalbeteiligung an ihren Bauvorhaben. Erstmals ist dies beim Bauvorhaben „Wohnen in guter Nachbarschaft“ durch die Auflage eines Sparbriefs der Sparkasse Trier umgesetzt worden. Zur Beteiligung an der Eigenkapitalfinanzierung des Projektes „Wohnen im Quartier – Wohnen mit Versorgungssicherheit“ eröffnet die WOGEBE die Möglichkeit „investierender Mitgliedschaften“. Diesen Mitgliedern wird im Gegenzug für ihre Geschäftsanteile eine Verzinsung gewährt.

Im Rahmen einer Erhebung zur Bewohnerzufriedenheit, bei der 2013 rund 100 Mitglieder in persönlichen Interviews befragt wurden, haben die meisten der Befragten sowohl der Genossenschaft als auch der Entwicklung des Quartiers in den vergangenen 25 Jahren ein gutes Zeugnis ausgestellt. Das zeigt, dass wir bei allen Schwierigkeiten auf dem richtigen Weg sind.



Der Vorstand

Herbert Schacherer,
Dipl. Päd./Betriebswirt (VWA)

Peter Dietze,
Dipl. Ing./Stadtplaner Baudezernent a.D.

Werner Knebel,
Bankkaufmann i.R.

Der Aufsichtsrat

Aufsichtsratsvorsitzender
Heiner Schneider,
Organisationsberater



Waltraud Steier,
Architektin Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Erika Collignon,
kaufmännische Angestellte



Dieter Hein,
Fondsmanager

Isolde Bailleux,
Hausfrau

Markus Nöhl,
Historiker

Mathilde Werner,
Hausfrau

Die Bewohnervertretung



Mathilde Werner

Detlef Schmitt

Franca Günther

Peter Matz

Franz-Josef Wagner

Geschäftsführung
Herbert Schacherer



Bauen / Instandhaltung / Hausmeister
Joachim Fischer,
Projektsteuerung
Manfred Pankratz,
Leitung Instandhaltung
Friedel Schönhofen,
Hausmeister



Bauen / Instandhaltung / Hausmeister
Ralf Koll,
Instandhaltung
Peter Baums,
Hauswart
Jörg Metzen,
Hauswart

Verwaltung / Wohnungsbewirtschaftung
Irene Jäger,
Finanzbuchhaltung
Lydia Trouet,
Objektbetreuung
Patricia Farfal,
Objektbetreuung
Marion Roth,
Empfang/Sekretariat



Bereich „Soziale Stadt“
Maria Ohlig,
Quartiersmanagement
Quartiersbezogene Sozialarbeit
Maximilian Landgraf,
Sozialarbeit
Claudia Janssen,
Sozialarbeit
Marita Neyses,
Sozialarbeit

„Die haben sich richtig ins Zeug gelegt“

Wie WOGEBE-Mieter Detlef Schmitt den Wandel im Stadtteil erlebte

Es ist noch nicht lange her, da verlangte das Verlassen der Wohnung Detlef Schmitt einiges ab: „Ich musste die Stufen hinabrutschen und meine Tochter mir den Rollstuhl hinterhertragen.“ Er will nicht klagen! Schmitt ist ein Mensch, der trotz schlimmer Schicksalsschläge immer das Positive im Leben sieht. Seine Wohnsituation wendete sich Ende 2015 zum Besseren: Mit seiner sehbehinderten Tochter Sabrina zog Schmitt in die Thyrsusstraße 24, in das Projekt „Neues Wohnen“. Auf dem Weg in sein Domizil muss er nun keine Barrieren mehr überwinden, auch sonst findet er die Wohnanlage gelungen. „Ich fühle mich richtig wohl hier“, erzählt er und lobt: „Es gibt nicht viele Genossenschaften, die von sich aus etwas für behinderte Menschen tun.“ Seit ihrer Gründung ist Schmitt Mieter und Mitglied der WOGEBE.



Vor 31 Jahren war er mit seiner Frau und den beiden ersten Kindern in den Stadtteil gezogen. Zuvor hatte die Familie in einer Wohnung im Zentrum gelebt, doch nach der Geburt des zweiten Sohnes reichte dort der Platz nicht mehr. Also suchte man nach einer neuen Bleibe und wurde im Beutelweg 6 fündig. Genügend Raum hatten Eltern und Kinder nun, doch der Standard war bescheiden: keine Heizung, nur ein Holzbrikettofen, die Fenster einfach verglast. „Ich kann mich an einen Winter erinnern, da waren es minus 10 Grad und man konnte morgens vor lauter Eisblumen auf den Scheiben nicht durchs Fenster schauen“, erzählt Schmitt. Heute kann er darüber lachen. Auch darüber, dass es bis zum späten Nachmittag dauerte, bis die Wohnung so warm war, dass die Eisblumen verschwanden.

Verschwinden sollten kurze Zeit nach Gründung der WOGEBE die einfachverglaste Fenster. Doppelverglaste Scheiben kamen, auch sonst wurde die Wohnung auf Vordermann gebracht. Die Familie zog in ein anderes Haus, später lebte sie 17 Jahre am Beutelweg 10. „Dank WOGEBE wurde alles viel besser, die haben sich richtig ins Zeug gelegt“, lobt Schmitt und ergänzt: „Aber das hier ist nicht mehr zu toppen!“ Er meint seine neue Wohnung. Glücklich schweift sein Blick durch Wohnzimmer und Terrassentür auf das Grün der Wiese.

Es war vor allem die Barrierefreiheit, die Schmitt und seine Tochter für das Projekt interessierten, doch auch der nachbarschaftliche Ansatz der Anlage spricht sie an: „Wir haben uns fast alle schon vor dem Einzug kennengelernt, das sind alles wirklich nette Leute“, sagt Schmitt, der seit drei Jahren der Bewohnervertretung angehört. Er bringt sich ein, organisiert ein Fußballturnier zum WOGEBE-Jubiläum. Neben seinem Beruf als Maler und Lackierer, den er gesundheitsbedingt aufgeben musste, hatte Schmitt schon immer ein Faible für Fußball. Seine Lieblingsclubs: Eintracht Trier und die SSG Kernscheid.

Wie die Gründung der Genossenschaft die Wende für Triers Norden brachte

Von den Preußen um die vorvergangene Jahrhundertwende errichtet, prägen die gewaltigen Gebäude in der Straße Am Beutelweg bis heute das Quartier im Norden Triers. Nach dem Ersten Weltkrieg boten sie belgischen und französischen Militärs ein Dach über dem Kopf, später dienten die drei Kasernenblocks Bediensteten der noch jungen Bundesrepublik als Domizil. Dann setzte schleichend und scheinbar unaufhaltsam ihr Verfall ein. Aufgrund ausbleibender Investitionen verließ nach und nach ein Großteil der angestammten Bevölkerung das Wohngebiet. Die Straße, die der späteren Genossenschaft ihren Namen gab, und das umliegende Viertel entwickelten sich zum „sozialen Brennpunkt“. Ghettoartige Strukturen bildeten sich, und mit den Menschen litt auch der Ruf des Quartiers. Während in anderen Gegenden der Stadt Obdachlosensiedlungen aufgelöst wurden, fand ein Teil dieser Menschen hier eine neue Bleibe. Der soziale Niedergang war programmiert, er ging einher mit einem fortschreitenden Niedergang der Liegenschaften in Trier-Nord.

Wer sich heute ein Bild vom einst maroden Zustand der Wohnungen machen möchte, muss mit damaligen Bewohnern sprechen oder sollte sich Fotos aus jener Zeit anschauen. Über Jahrzehnte hatte niemand in die Gebäude investiert, war eine Grundsanierung der Häuser ausgeblieben. Hinzu kam: Die Wohnungen waren schlecht zugeschnitten, die Räume hoch, viele Zimmer zu schmal und ohne natürlichen Lichteinfall. Die sanitären Einrichtungen befanden sich in einem desolaten Zustand, Bäder fehlten ganz, geheizt wurde mit einfachen Öfen. In kalten Wintern bildeten sich über Nacht Eisblumen auf den nur einfach verglasten Fenstern, bisweilen dauerte es dann bis

zum frühen Abend, bist die Scheiben wieder frei waren und die Bewohner wieder einen ungetrübten Blick ins Freie werfen konnten. Von einem Mindeststandard an Wohnkomfort konnte nicht die Rede sein, eher hausten die Menschen in heruntergekommenen Bleiben.

Die Ereignisse nehmen ihren Lauf

Das war die Ausgangssituation, als sich 1989 die Anzeichen verdichteten, dass sich der Eigentümer der Kasernen am Beutelweg, die bundeseigene Deutsche Bau- und Grundstücks AG, von den Gebäuden trennen wollte. Da die Lage auf dem Trierer Immobilienmarkt schon damals angespannt und bezahlbarer Wohnraum bereits Mangelware war, hätte der Bund mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit schnell einen Käufer gefunden; zumal er für die Immobilien nicht viel verlangen konnte, angesichts des verheerenden Zustands, in dem sich die Gebäude befanden.

Als die neu gegründete Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG 1991 die drei Gebäudeblocks in der Straße Am Beutelweg 2-20 erwirbt, leben in den 106 Wohnungen exakt 308 Menschen, darunter 110 (!) Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Von 103 erwerbsfähigen Bewohnern sind mehr als 40 Prozent arbeitslos oder befinden sich in prekären Beschäftigungsverhältnissen. Rund 60 Prozent der Menschen sind auf soziale Transferleistungen angewiesen, nicht wenige Familien beziehen zum Teil schon seit Generationen Sozialhilfe, und auch der Anteil an Alleinerziehenden ist überdurchschnittlich hoch. So stellt sich die Lage damals in Trier-Nord dar.

Hätte ein privater Immobilienentwickler die Immobilien vom Bund erworben, wäre ein Austausch der kompletten Bewohnerschaft wohl nur eine Frage der Zeit gewesen. Denn der neue Eigentümer hätte mit einiger Sicherheit die Gebäude allesamt saniert und in einem ersten Schritt die Mieten im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten erhöht, was wiederum die meisten der Bewohner finanziell überfordert hätte.

Starke Partner vor Ort

Auch im Bürgerhaus Trier-Nord war man sich dieser Gefahren bewusst. Seit 1983 gibt es das Generationen übergreifende

Zentrum für Sozialarbeit, Kultur, Begegnung und Stadtteilentwicklung. Ursprünglich als Gemeinwesenprojekt der Universität Trier unter Federführung von Professor Dr. Heinz A. Ries konzeptionell entwickelt, sollten das Bürgerhaus und allen voran dessen Trägerverein bei der späteren Gründung der Genossenschaft als eine Art Geburtshelfer fungieren.

Im Zuge des Aufbaus dieser Einrichtung war ein Netzwerk aus ebenso unterschiedlichen wie auf ihrem jeweiligen Gebiet kompetenten und auch einflussreichen Akteuren entstanden, welches bei der späteren Gründung der Genossenschaft eine Schlüsselfunktion in punkto Überzeugungsarbeit leisten sollte.

2000: Ambrosiusstraße vor Abriss



Der aus der Schweiz, einer stark auf der unmittelbaren Beteiligung ihrer Bürger und Konsensfindung ausgerichteten Eidgenossenschaft, stammende Heinz A. Ries, legte von Beginn an großen Wert darauf, dass der Beirat des Bürgerhauses, dem er anfangs vorstand, ein möglichst breites Spektrum an gesellschaftlichen und politischen Gruppen sowie Institutionen abbildete. Hier trafen sich Sozialdemokraten mit Konservativen, die Kirchen waren ebenso vertreten wie Gewerkschaften. Ratsmitglieder wirkten mit, und auch Angestellte des Rathauses waren mit von der Partie. Somit war ein direkter Draht zur Stadtverwaltung gegeben. Im politischen Raum hatte man ebenfalls Ansprechpartner gefunden, sowohl auf Ebene der Stadt als auch des Landes. Dank des Bürgerhauses, das sich von einem studentischen Projekt zu einem professionellen Ort der Gemeinwesenarbeit entwickelt hatte, war das Interesse an dem über Jahrzehnte von der Politik sträflich vernachlässigten Stadtteil wieder geweckt worden. Trier-Nord hatte nun wieder das, was dem Viertel über lange Zeit fehlte: engagierte Fürsprecher oder, wie man heute sagen würde, eine richtige Lobby.

Die Suche nach dem Plan B

Susanne Elsen war vorne weg und mitten drin im Geschehen. Als Leiterin des Bürgerhauses hatte sie einen kurzen Draht zu vielen Bewohnern und war direkt vor Ort. Somit erfuhr sie früh von Beobachtungen, welche Bewohner machten: Fremde Menschen vermaßen Häuser und Wohnungen und wollten auf Nachfrage nicht sagen, in wessen Auftrag und in welcher Mission sie gekommen waren. Kurze Zeit später wurde Susanne Elsen bestätigt, was viele schon ahnten: Der Bund wollte die Gebäude in



2002: Verabschiedung von Heinz A. Ries durch Bürgermeister Georg Bernarding und Oberbürgermeister Helmut Schröder

der Straße Am Beutelweg loswerden. Potenzielle Investoren traten auf den Plan, derweil man sich im Bürgerhaus vornahm, einen Plan B zu entwickeln. Vorrangiges Ziel war es, zu verhindern, dass die aktuellen Bewohner ihr Dach über dem Kopf verlören. Denn allen Beteiligten war klar: Auf dem freien Markt hätten die meisten Menschen aus Trier-Nord größte Schwierigkeiten gehabt, eine bezahlbare Bleibe zu finden.

Nachdem die Stadt signalisiert hatte, die drei Kasernengebäude definitiv nicht zu erwerben und auch keines der vorhandenen Trierer Wohnungsunternehmen Interesse an der Aufgabe zeigte, wuchs der Druck auf die Betroffenen. Eine unkonventionelle Lösung musste her, gänzlich neue Wege galt es zu beschreiten. Schließlich die rettende Idee: Eine eigene Genossenschaft sollte es richten.

2002: Eröffnung des Spielplatzes in der Verdistrasse



Was anfangs eher aus der Not geboren worden war, sollte sich zu einem beispielhaften Projekt entwickeln, das auch über die Stadtgrenzen hinaus ein Vierteljahrhundert später noch seinesgleichen sucht. Doch bis zur Gründung der Wohnungsgenossenschaft sollten noch rund zwei Jahre ins Land gehen. Schließlich galt es, einige Hürden zu überwinden und wichtige Entscheider zu überzeugen. Zudem sollte ein ganzheitliches Konzept her. Für Akteure wie Heinz A. Ries, Susanne Elsen und Bernd Steinmetz stand von Beginn an fest: Allein mit dem Kauf der Häuser und deren Sanierung würde es nicht getan sein! Ein Sanierungskonzept musste entwickelt werden, das sich nicht allein auf Bausubstanz und Gebäudetechnik beschränken durfte, sondern die sozialräumliche Entwicklung des gesamten Viertels in den Blick nehmen würde.

Die rettende Idee

Da der Stadtteil Trier-Nord als Ganzes unter einer Vielzahl von Problemlagen litt und sich diese in den zum Verkauf stehenden Gebäuden ballten, war ein umfassender Ansatz von Nöten. Hinzu kam: Den Initiatoren und erst recht den Bewohnern der Liegenschaften fehlten schlicht die Mittel, um Kauf und Sanierung der Wohnungen aus eigener Finanzkraft zu stemmen. Weil viele Mieter auf Transferleistungen angewiesen waren und nicht wenige keiner Beschäftigung nachgingen, hatten die meisten Familien Probleme, über die Runden zu kommen. Doch diese schwierige Lebenssituation bot auch eine Chance, sie zu ergreifen war ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts „Integrative Sanierung“, kurz ISA. Dieser Ansatz sollte für die weitere Entwicklung des Quartiers von großer Bedeutung sein und den Initiatoren der Genossenschaft in ihrer Überzeugungsarbeit wertvolle Dienste leisten.

Der ganzheitlich orientierte Problemlösungsansatz der „Integrativen Sanierung“ setzt bei der Befriedigung dreier fundamentaler menschlicher Grundbedürfnisse an: Sich aktiv betätigen zu wollen, um selbst ein Einkommen zu erwirtschaften und so die eigene Existenz zu sichern sowie Anerkennung zu erlangen; sodann auch in einer angenehmen, subjektiv als schön empfundenen und sicheren Wohnung leben zu können und schließlich soziale Bestätigung und auch Zuneigung zu erfahren und sich als Teil einer Gemeinschaft erfahren zu dürfen. Die Entwickler des Konzepts ISA um Heinz A. Ries leiteten aus diesen Grundbedürfnissen ein „Dreisäulenprinzip“ aus Wohnen, Arbeiten und dem Wechsel von oftmals unfreiwilliger Passivität zu Selbsthilfe und aktiver Teilhabe ab. Diese Säulen wiederum mündeten in konkrete mittel- und langfristige Ziele wie der Schaffung von menschenwürdigem Wohnraum, existenzsichernder Erwerbsarbeit sowie vielseitigen Formen der Beteiligung durch nachbarschaftliche Selbsthilfe und Teilhabe. All diese Prinzipien spiegeln sich bis heute in der Arbeit der Genossenschaft wider, wenn auch in Teilbereichen nicht mehr in der starken Ausprägung wie anfangs.

Eigene Arbeit statt fremdes Kapital

Auch wenn der Kaufpreis der Liegenschaften Am Beutelweg gemessen an heutigen Marktpreisen gering erscheint – für die Gründung der Genossenschaft und vor allem für den Erwerb der Gebäude sowie die geplante Sanierung der Wohnungen bedurf-

2004: Besuch von Oberbürgermeister Helmut Schröder und Bürgermeister Georg Bernarding in der Thyrsusstraße



te es einer gewissen Kapitalbasis. Aufgrund der schwierigen sozialen Lage und bescheidenen wirtschaftlichen Situation, in der sich die weitaus meisten der Mieter befanden, war an hohe Genossenschaftsanteile nicht zu denken. Es brauchte schon einige Überzeugungsarbeit, um die Bewohner dafür zu gewinnen, einen Anteilsbeitrag von jeweils 100 D-Mark zu leisten. Mit diesem erwarben die Gründungsmitglieder als genossenschaftliche Miteigentümer ein lebenslanges Wohnrecht in bezahlbarem Wohnraum. Doch den eigentlichen Durchbruch, um auch die damalige Stadtparkasse Trier von der Gewährung eines Kredits und die Stadt zur Übernahme einer Bürgschaft an die mittellose Genossenschaft zu bewegen, brachte eine Idee namens „Muskelhypothek.“

Da viele der Bewohner keiner Erwerbsarbeit nachgingen und ihnen zugleich das nötige Geld für eine umfassende Sanierung ihrer Wohnungen fehlte, sollten sie aktiv mit anpacken und durch Eigenleistungen einen spür- und sichtbaren Beitrag zum Gelingen des Vorhabens leisten. Die Förderung von menschenwürdigem Wohnraum und Erwerbsarbeit wurden so miteinander verknüpft, und hiervon profitierte nicht „nur“ die Genossenschaft als solches, sondern jeder einzelne Bewohner, der seine „Muskelhypothek“ mit einbrachte. Nun konnten sie sich aktiv betätigen, eine sinnvolle Tätigkeit ausüben und sich bei der Gelegenheit unter fachlicher Anleitung weiterqualifizieren.

Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Effekt der „Muskelhypothek“: Diese schuf ein stärkeres Gemeinschaftsgefühl unter den Nachbarn und steigerte so auch deren Identifikation mit dem Stadtteil, der Genossenschaft und nicht zuletzt mit den eigenen vier Wänden. Auf diese Weise setzte das Konzept der „Integrativen Sanierung“ einen nachhaltigen

Mentalitätswandel in Gang, der sich bei vielen unter anderem in einer größeren Wertschätzung von Erwerbsarbeit niederschlug. Dass die „Muskelhypothek“ seinerzeit zum Zuge kommen konnte, war auch einigen glücklichen Zufällen zu verdanken. So existierten damals Programme auf europäischer und städtischer Ebene sowie vonseiten des Landes, welche es ermöglichten, Menschen mit einem Anrecht auf Sozialhilfe in befristeten Verträgen zu integrieren und so vor allem Langzeitarbeitslosen einen Weg in eine sozialversicherungspflichtige und bestenfalls sogar existenzsichernde Beschäftigung zu ebnen. Rund ein Fünftel der gesamten Sanierungskosten für die Objekte in der Straße Am Beutelweg wurde durch Eigenarbeit getragen. Somit leisteten allen voran die beteiligten Bewohner, die ja nun Miteigentümer der neu gegründeten Wohnungsgenossenschaft waren und überwiegend bis heute sind, einen wesentlichen Beitrag zur Wende in Trier-Nord. Dieser Ansatz der Eigenbeteiligung war es im Wesentlichen auch, der die wichtigen Entscheider auf Landesebene sowie im Rathaus von dem wirtschaftlich nicht eben risikolosen Vorhaben überzeugen half; denn auf Zuschüsse und Förderprogramme der öffentlichen Hand sollte die WOGEBE immer wieder angewiesen sein.

Ein starkes Signal zum Auftakt

Nachdem am 21. März 1991 die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG formal gegründet worden war und im Herbst des gleichen Jahres die Grundstücke und Gebäude erworben werden konnten, sollten die eigentlichen Sanierungsarbeiten bald starten. Schrittweise wollte und musste man die Gebäude sanieren, auf einen Schlag war das Vorhaben nicht zu meistern. Zumal es auch ein erklärtes Ziel war, dass die Bewoh-

ner jener Wohnungen, die gerade saniert wurden, den Stadtteil nicht verlassen und vorübergehend in ein anderes Quartier umziehen mussten. So wollte man einem wichtigen Anliegen der im Viertel stark verwurzelten Menschen entgegenkommen. Um ihnen also ein Leben auf einer Baustelle zu ersparen, musste die Genossenschaft sich etwas einfallen lassen: Schließlich wurde eine Sanierung nach dem „Schubladenprinzip“ durchgeführt. Hausstrang nach Hausstrang wurde auf Vordermann gebracht und die betroffenen Bewohner währenddessen in anderen Wohnungen vor Ort einquartiert, darunter in den zuvor ungenutzten großzügigen Speichern, die man eigens für diesen Zweck ausgebaut hatte.



Doch ein schrittweises Vorgehen bringt es mit sich, dass es erste und letzte gibt, die von einem solchen Großprojekt profitieren. Da das Konzept der ISA vorsah, dass ein hoher Anteil der Leistungen in Eigenarbeit erbracht werden musste, kalkulierten die Verantwortlichen mit einer Gesamt-sanierungsdauer von etwa acht bis zehn Jahren. Die Konsequenz: Zahlreiche Bewohner würden lange warten müssen, bis auch ihre Wohnung in neuem Glanz erstrahlen würde. Es war nicht ausgeschlossen, dass dies bei einigen der Betroffenen zu Zweifeln am gesamten Vorhaben führen könnte und zu der Frage, wie ernst es die Initiatoren tatsächlich meinen und ob am Ende auch wirklich alle Wohnungen saniert würden?

Um solcherart Befürchtungen von vornherein den Wind aus den Segeln zu nehmen, sandte die Genossenschaft ein starkes Signal an alle Bewohner: Da insbesondere die einfachverglasten und undichten Fenster von vielen als eines der größten Übel der Wohnungen wahrgenommen wurden, sollten diese auf einen Schlag durch dop-

pelverglaste Fenster ersetzt werden. „Auf einen Schlag!“ hieß binnen zwei Monaten, was angesichts von rund 300 Fenstern ein durchaus überschaubarer Zeitraum war. Die Selbsthilfe beim Ein- und Ausbau der Fenster betrug 382 Stunden, die Botschaft war angekommen, wie eine Evaluation zur mentalen Bewohnereinstellung Mitte 1995 belegte: Demnach hatte die Fenster-Sofortaktion ihre Wirkung nicht verfehlt und wesentlich zur Motivation der Menschen vor Ort beigetragen. Allen war nun klar, dass es die WOGEBE ernst mit ihnen und der „Integrativen Sanierung“ meinte.

Eine Tochter für bewährte Arbeit

Die Schaffung existenzsichernder Beschäftigungschancen bildet eine der drei Säulen des Konzepts der ISA. Nachdem es gelungen war, Bewohner in die Sanierung der Gebäude in der Straße Am Beutelweg mit einzubinden und sie dafür zu motivieren, bei der Entwicklung ihres Quartiers mit Hand anzulegen, schien der nächste Schritt nur

Seite aus dem Comic „Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG

folgerichtig: Die Gründung eines eigenen Unternehmens mit dem vorrangigen Ziel, langzeitarbeitslose Menschen zu qualifizieren und zu beschäftigen. Schließlich hatte sich gezeigt, dass einige der beteiligten Bewohner über gewisse handwerkliche Fertigkeiten verfügten und auch Einsatzbereitschaft mitbrachten.

Im Jahr 1994 wurde deshalb die Haus-, Verwaltungs- und Sanierungs GmbH, kurz HVS gegründet. Als 100-prozentiges Tochterunternehmen der WOGEBE kümmerte sie sich insbesondere um die Bau- und Sanierungsvorhaben der Genossenschaft. In den folgenden Jahren wurden zahlreiche arbeitslose Stadtteilbewohner in eine Erwerbsarbeit integriert und der Versuch unternommen, als Unternehmen auf dem Markt zu bestehen. Mit der stetigen Expansion der HVS war diese zunehmend auf Aufträge außerhalb der Genossenschaft angewiesen. In Spitzenzeiten zählte die WOGEBE-Tochter annähernd 70 festangestellte Mitarbeiter, vom Tischler über den Maler- und Lackierer bis zum Maurer und Zimmermann. Auch

als Ausbildungsbetrieb leistete die HVS wertvolle Arbeit, manche der Beschäftigten erhielten später in anderen Handwerksbetrieben eine langfristige berufliche Perspektive. Trotz ihrer wirtschaftlichen Orientierung blieb der soziale Anspruch des Unternehmens nicht auf der Strecke, doch musste die HVS GmbH Ende 2006 infolge einer Insolvenz ihren Betrieb einstellen.

Die WOGEBE wächst weiter

Im Stadtteil verwurzelt und den Menschen vor Ort verpflichtet, konzentriert sich nahezu der komplette, aktuell mehr als 500 Einheiten umfassende Wohnungsbestand der WOGEBE bis heute auf Trier-Nord. Zu den ersten drei Kasernenbauten in der Straße Am Beutelweg gesellten sich 1995 weitere 57 Wohneinheiten der sogenannten Parkstraßensiedlung hinzu. Sechs Mehrfamilien- und 15 Einfamilienhäuser erwarb die Genossenschaft vom Land. Rheinland-Pfalz war nach der Freigabe der Immobilien durch das französische Militär, das dort seit den



2004: Ausbau der Straße Am Beutelweg

1950er Jahren Angehörige seiner Streitkräfte untergebracht hatte, Eigentümerin der Liegenschaften geworden.

Neben der Parkstraße zählen auch Wohngebäude in der Röntgen- und der Hochwaldstraße sowie der Wittlicher Straße zur Siedlung. Mit dem Kauf und der Sanierung dieser Häuser setzte für die WOGEBE nicht nur ein Wachstumskurs ein, zugleich konnte man sich nun auch verstärkt einem weiteren wichtigen Ziel widmen: der Stärkung der Basis der Genossenschaft durch Bewohner, die über zusätzliche und zum Teil höhere soziale und gemeinschaftliche Ressourcen verfügten. Auch bei der Sanierung dieser Siedlung baute die WOGEBE auf die Eigenleistung der künftigen Bewohner. 1996 begannen die Arbeiten. Bereits fünf Jahre später wurde im Jahr 2011 der letzte Sanierungsabschnitt in der Röntgen- und der Hochwaldstraße abgeschlossen.

Nachdem sich die HVS GmbH bereits etabliert hatte, entschloss man sich, eine weitere Tochter zu gründen: Ab 1997 wurden die Kompetenzen und Aufgaben der Verwaltung der Genossenschaft in der Wohnungswirtschaftlichen Service Gesellschaft mbH (WSG) gebündelt. Die Schwerpunkte des Unternehmens lagen in allgemeinen Verwaltungsaufgaben der Wohnungswirtschaft sowie im Rahmen der Hausverwaltung und -bewirtschaftung. Auch bei der WSG kamen ehemalige Arbeitslose aus dem Stadtteil zum Einsatz und fanden so den Wiedereinstieg in das Berufsleben. 2002 übernahm erneut die WOGEBE die Verwaltung der Wohnungen. Im selben Jahr starteten Sanierung und Umbau des Bürgerhauses – eine Maßnahme, die für das gesamte Viertel und damit auch für die Genossenschaft von großer Bedeutung war.

Neue Wohnungen kommen hinzu

Im neunten Jahr ihres Bestehens erhielt die Genossenschaft Zuwachs und verdoppelte quasi über Nacht ihren Bestand an Immobilien. Nach langwierigen und teilweise harten Verhandlungen mit der Stadt erwarb die WOGEBE 250 städtische Wohnungen in der Ambrosiusstraße, der Thyrsusstraße und auch Am Beutelweg sowie in der Franz-Georg-Straße. Damit waren die Voraussetzungen geschaffen für die Realisierung des Neubauvorhabens „Ringsiedlung“. Für dieses Projekt mussten einige der städtischen Wohnungen weichen, weshalb manche der Gebäude nach dem Kauf abgerissen wurden. Im selben Jahr, sprich 2000, erwarb die Genossenschaft 78 Konversionswohnungen in der Verdistraße und der Rembrandtstraße. Damit und mit der anschließenden Sanierung der Wohnungen sowie dem Bau neuer Gebäude kam die WOGEBE ihrem Ziel einer umfassenden sozialräumlichen Sanierung des gesamten Quartiers deutlich näher. Mit rund 500 Wohnungen führte in Trier-Nord nun kein Weg mehr an der Genossenschaft vorbei, und diese hielt und hält, was sie versprochen hatte.

Die WOGEBE als Motor der Quartiersentwicklung

So war es nur konsequent, dass die Stadt die Genossenschaft im zehnten Jahr ihres Bestehens mit dem Quartiersmanagement für Trier-Nord betraute. Im Vorjahr war das Quartier als zweites Viertel in Trier in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ aufgenommen worden, seit 2001 fungiert die WOGEBE als Trägerin des Quartiersmanagements. So schließt sich der Kreis, denn einige wichtige Ideen, die bereits dem Konzept der „Integrativen Sanierung“ zugrunde lagen, fanden sich nun auch im Programm „Soziale Stadt“ wieder. Mit Fug und Recht lässt sich deshalb sagen, dass die WOGEBE gleichermaßen Vorreiterin und Wegbegleiterin dieses bundesweiten Programms war, dessen Zielen sie sich seit ihrer Gründung verpflichtet fühlt.

Nach den ersten zehn Jahren waren bereits wichtige Erfolge sichtbar und es bestand kaum mehr ein Zweifel daran, dass – trotz einzelner Rückschläge – 1991 die richtigen Weichen gestellt worden waren. Die Genossenschaft hatte die Wende zum Besseren für einen Stadtteil gebracht, der lange Zeit ein Schattendasein führen musste.

„Die Leute waren für einen da“

Als junges Mädchen zog Mathilde Werner in den Beutelweg und blieb bis heute



Die Frau ist zur Stelle, wenn Not am Mann ist. Mathilde Werner setzt sich ein. Benötigt jemand Unterstützung, ist sie nicht weit. „Die Mama kann schlecht ‚Nein‘ sagen“, weiß ihre Tochter Tanja und scherzt: „Deshalb kennt sie auch Land und Leute“. In Trier-Nord kennen sie viele, auch die WOGEBE kann sich seit ihrer Gründung auf Mathilde Werner verlassen. „Ich mache das gerne, das gibt mir auch Bestätigung, wenn ich für andere etwas tun kann.“

Geboren im Maarviertel, war Mathilde Werner neun Jahre alt, als sie mit Eltern und vier Geschwistern in den Beutelweg zog. Zuvor hatte die Familie in der Paulinstraße gewohnt, „in einer nassen Wohnung.“ Eine neue Bleibe für eine Familie mit fünf Kindern zu finden, war schon damals schwierig. In Trier-Nord fand man ein neues Zuhause – und Mathilde Werner ihre Heimat. Zwar sollten sie, ihr verstorbener Mann und die eigenen fünf Kinder häufiger umziehen, doch blieb die Familie im Stadtteil.

Heute wohnt Mathilde Werner in einem relativ neuen Haus: Am Beutelweg 3 lebt sie alleine, doch sorgen Besuche von Kindern und Enkeln dafür, dass ihr kaum langweilig werden kann. „An dieser Stelle war früher ein Bolzplatz“, erzählt die Rentnerin, „da haben wir Kinder auf einem Mäuerchen gesessen, und wenn die Eltern von der Arbeit kamen, kamen sie dazu.“ Sie denkt gerne an diese Zeit zurück. Das Zusammengehörigkeitsgefühl im Viertel hat Mathilde Werner geprägt: „Die Leute waren für einen da.“ Sie ist auch heute für die Leute da.

Und bringt sich ein in der WOGEBE, von der sie sagt: „Ich finde es klasse, wie sich damals aus dem Nichts eine Genossenschaft bildete.“ Seit 20 Jahren gehört Mathilde Werner unterschiedlichen Vertretungsgremien der Bewohnerschaft an, zudem sitzt sie auch im Aufsichtsrat der WOGEBE. Doch die Frau braucht keine Pöstchen, sie hilft, wo sie kann. Mathilde Werner geht auf Menschen zu, grüßt jeden, nimmt sich Zeit für andere. Sie trete jedem offen gegenüber, erzählt ihre Tochter. Werde ihre Freundlichkeit jedoch nicht erwidert, wisse sie, was sie zu tun habe, ergänzt die Mutter. Zusammenhalt und Offenheit sind für Mathilde Werner keine Einbahnstraße.

Ihre Straße ist der Beutelweg, und fragt man sie, wie sich Trier-Nord verändert hat, sagt die Bewohnerin: „Es hat sich zum Guten gewendet! Wir leben jetzt im Wohlstand, und das haben wir vor allem der WOGEBE zu verdanken.“ Gut erinnert sie sich an jene Zeiten, als die Wohnungen weder Heizung noch Bad hatten. Kein Bad in der Wohnung? „Dann wurde die Zinkbütt in die Küche gestellt und einer nach dem anderen kam rein“, erzählt sie. Es ging auch damals, und wenn es nicht mehr ging, hatte man Freunde und Nachbarn. Und die WOGEBE. „Die hat sehr viel gearbeitet und Geld in die Häuser gesteckt, damit wir uns in den Wohnungen und im Stadtteil wohlfühlen können“, lobt Mathilde Werner.

Vom gefährdeten Status zu einem soliden Geschäftsmodell

Mit der Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens ist es wie mit der Gesundheit des Menschen: beileibe ist sie nicht alles, ohne sie ist jedoch alles nichts. Jeder soziale Ansatz eines Unternehmens bedarf deshalb einer wirtschaftlich soliden, sprich gesunden Grundlage.

Spätestens mit der Insolvenz der HVS GmbH, einem bauwirtschaftlichen Tochterunternehmen der WOGEBE, war Ende 2006 die Notwendigkeit deutlich geworden, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der gesamten Genossenschaft neu zu setzen. Dazu diente das im Auftrag der Stadt Trier von Wilhelm Mermagen und Wolfgang Kiehle entwickelte Konzept zur wirtschaftlichen Sanierung der WOGEBE, einem 2008 für eine Dauer von 15 Jahren erstellten „Fahrplan“ für die wirtschaftliche Sanierung und Entwicklung der Genossenschaft. Zur „Halbzeit“ des Sanierungszeitraums bestätigt der wirtschaftliche Erfolg die begründete Annahme, dass dieses Konzept trägt; auch, weil die Stadt Trier, das Land Rheinland-Pfalz mit der Investitions- und Strukturbank, die Sparkasse Trier sowie einige weitere Geschäftsbanken aner kennenswerte Beiträge erbracht haben.

Zielsetzungen im Widerspruch?

Der Verzicht auf das Prinzip der Gewinnmaximierung, das alle Genossenschaften auszeichnet, ermöglicht es, wirtschaftliche und soziale Zielsetzungen im Gleichklang zu verfolgen. Was gleichermaßen gut ist für die Entwicklung von Menschen wie für die Entwicklung des Stadtviertels, steht dabei

in positivem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft. Die Rede ist von einer Gewährleistung regelmäßiger Mietzahlungen durch alle mit Wohnraum versorgten Mitglieder, dem pfleglichen Umgang mit Genossenschaftswohnungen und Wohnumfeld, dem Bemühen um eine gute Nachbarschaft, der Förderung einer ausgewogenen Sozialstruktur des Quartiers sowie der aktiven Beteiligung an genossenschaftlichen Belangen; sowohl auf der formellen Ebene als Mitwirkung in den Organen und Gremien der WOGEBE als auch als informelle Beteiligung im Rahmen einer aktiven Nachbarschaft.

Die „richtige“ Miethöhe im Blick

Wir bemühen uns, allen Mitgliedern der WOGEBE die vielfältigen Vorteile von Eigentum zu erläutern, das nicht Individual-, sondern Anteil an Gemeinschaftseigentum ist. Dies ist mitunter nicht ganz leicht, da man im Gegensatz zum Einzeleigentum beim Anteilseigentum nicht von der Mietzahlung befreit ist. Allerdings kümmert sich beim Anteilseigentum eine professionelle Verwaltung um den „ganzen Rest“, also das Tragen sämtlicher Kosten für einen nicht unerheblichen personellen Aufwand, die Organisation der Wohnungsbewirtschaftung und den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Genossenschaft. Würde man konsequent alle Kosten und Lasten des Individualeigentums berechnen, wäre die genossenschaftliche Form des Eigentums in vielen Fällen langfristig betrachtet die finanziell günstigere Variante.

Bei der Beantwortung der Frage nach der „richtigen“ Miethöhe kommt es zunächst einmal auf die grundsätzliche Bezahlbarkeit an. Daneben spielt jedoch das Preis-Leistungs-Verhältnis eine entscheidende Rolle. Mieter wie Vermieter hätten langfristig keinerlei Vorteil davon, sich Mietverzichte durch eine chronische Unterfinanzierung der notwendigen Instandhaltung zu „erkaufen“ oder zu wenig Personal für eine ausreichende Verwaltung ihrer Wohnungen einzusetzen.

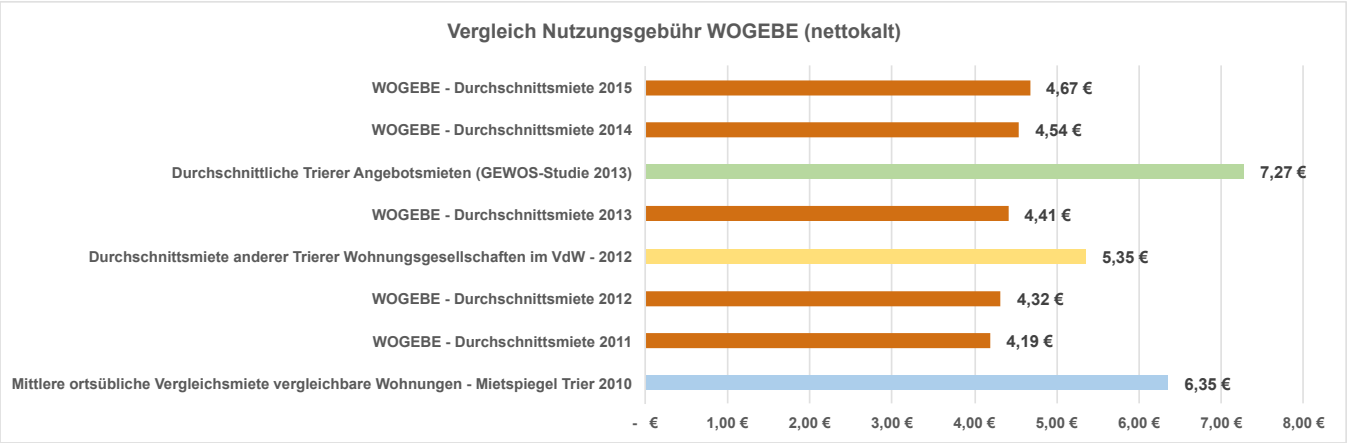
Vor Umsetzung des Sanierungskonzeptes bestanden bei der WOGEBE zu geringe Spielräume für eine ausreichende Instandhaltung. Um eine solide Qualität der Wohnungsversorgung zu gewährleisten, war es somit erforderlich, die Mieten ab dem Jahr 2010 Zug um Zug anzuheben. Nach wie vor liegt die Durchschnittsmiete der WOGEBE aber deutlich unterhalb der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete und auch unterhalb der derzeitigen Eingangsmiete für Sozialwohnungen, am deutlichsten jedoch unterhalb der stark gestiegenen Angebotsmieten in Trier.

Dreiklang für die Sanierung: Erbbaurecht, Förderung, Controlling

Die Umstellung des Grundstückseigentums der WOGEBE auf ein Erbbaurecht an den der Stadt Trier übereigneten Grundstücken bildete den Kern des wirtschaftlichen Sanierungsansatzes. Nach wie vor befinden sich die Gebäude im Eigentum der WOGEBE. Diese Lösung führte zu einer Reduzierung des zuvor für einen wirtschaftlichen Erfolg deutlich zu hohen Kapitaldienstes der WOGEBE und verschaffte uns „Luft“ für wirtschaftlichen Erfolg und einen angemessenen Aufbau des Eigenkapitals. Seither gewährleistet die Erbbaurechtskonstellation neben der grundlegenden Verbesserung der Wirtschaftssituation die Sozialbindung und Beteiligung der Stadt Trier an der Entwicklung des geschaffenen Vermögens. Dieses „Nachjustieren“ struktureller Rahmenbedingungen bietet beiden Partnern wirtschaftliche Vorteile, der Öffentlichen Hand wie der Wohnungsgenossenschaft.

Seit 2009 erhält die WOGEBE kommunale Zuwendungen zur Deckung der Kosten, die sie nicht in die Miete „einpreisen“ kann.

Schaubild 1 - Mietvergleich



Im Gegenzug verpflichtete sich die Genossenschaft zur Erstellung von Quartalsabschlüssen und zur Beschränkung der Kosten für Personalkosten und Sachkosten auf vorgegebene Obergrenzen. Durch die Quartalsabschlüsse können wirtschaftliche Fehlentwicklungen zeitnah erkannt werden. Der Stadt Trier und unseren derzeitigen und künftigen Mitgliedern bietet das umfangreiche Controlling ein deutlich höheres Maß an Sicherheit innerhalb einer Geschäftsform, die mit 0,1 Prozent die niedrigste Insolvenz-wahrscheinlichkeit aller Unternehmensformen in Deutschland vorweisen kann.

Die Ergebnis- und Eigenkapitalentwicklung der Jahre 2009 bis 2016

Der WOGEBE, die ihre Geschäftstätigkeit ohne Eigenkapital begonnen hatte, war es in den ersten 15 Jahren ihres Bestehens nicht gelungen, ausreichend Eigenkapital zur Bewältigung von Krisen aufzubauen.

Zur Sicherung des Unternehmensbestandes wie auch zur Risikovorsorge sind wir kontinuierlich auf die Erzielung von Jahresüberschüssen angewiesen, die in die Rücklagen eingestellt werden können (Eigenkapital). Unterschiede zu anderen Unternehmensformen bestehen in der Verwendung erzielter Gewinne. Das genossenschaftliche Wirtschaftsprinzip der Einheit von Kapitalgebern und Nutzern stellt sicher, dass nicht – wie in vornehmlich „renditeorientierten Unternehmen“ – Kapital nach außen abfließt. Da von den Gewinnen alle Mitglieder profitieren, kann dem genossenschaftlichen Grundprinzip einer wirtschaftlichen Begünstigung der Mitglieder entsprochen werden. Hinter der Planung jährlicher Wirtschaftsüberschüsse in einer durchschnittlichen Höhe von rund 150.000 Euro steht das Ziel, das Eigenkapital der WOGEBE bis 2023 auf einen Anteil von etwa 20 Prozent des Gesamtkapitals zu erhöhen.

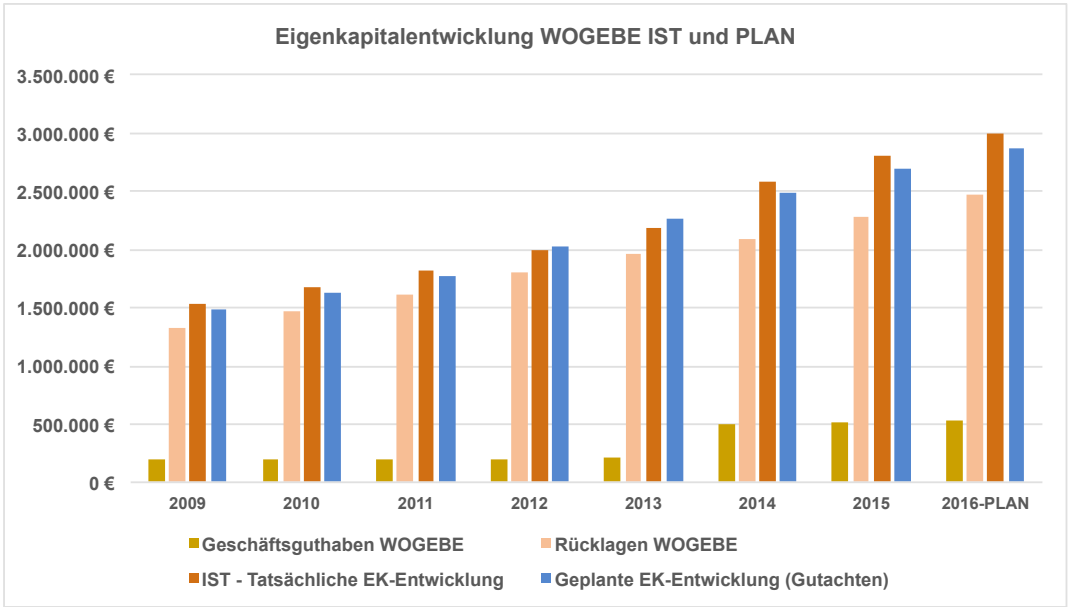


Schaubild 2
Eigenkapitalentwicklung
WOGEBE 2009 - 2016

Geschäftsanteile (Genossenschaftseinlagen)

Neben den aus positiven Jahresüberschüssen erwirtschafteten Rücklagen spielen bei Wohnungsgenossenschaften die Geschäftsanteile der Mitglieder als Säule des Eigenkapitals eine wichtige Rolle. In den Anfangsjahren wurden diese sehr niedrig gehalten, da die WOGEBE bei allen Sanierungen stark auf den Einsatz von „Muskelhypothek“, sprich Eigenleistungen oder Selbsthilfe setzen konnte.

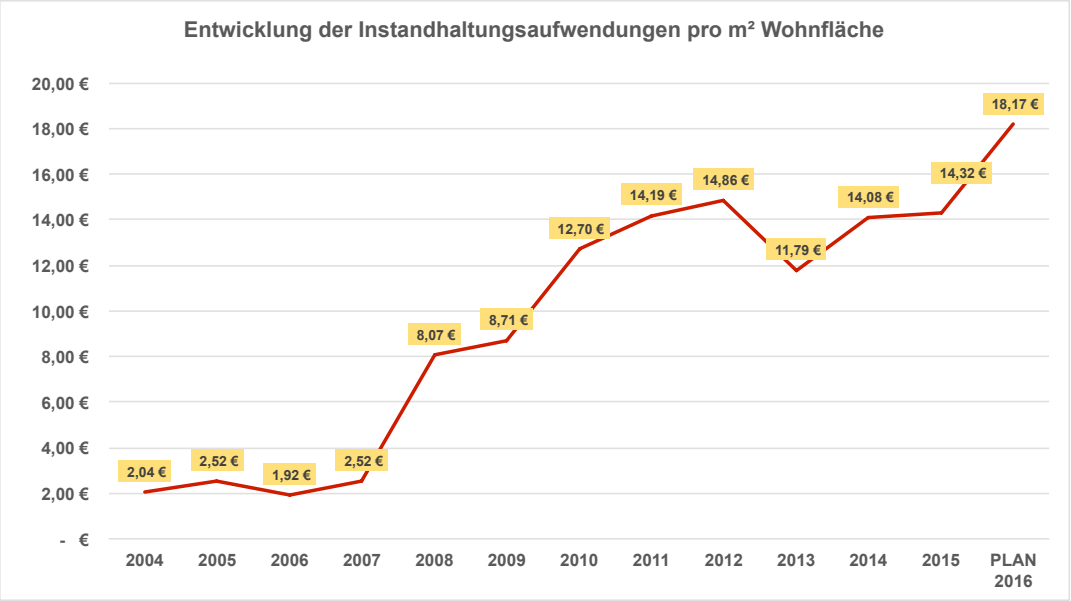
Seit Umsetzung des Konzepts zur wirtschaftlichen Sanierung konnte der Aufbau des Eigenkapitals der WOGEBE entsprechend der Planung im Sanierungskonzept erfolgen. Ende 2015 liegt das Eigenkapital vor allem wegen der wirtschaftlichen Effekte der 2014 wieder aufgenommenen Bautätigkeit leicht oberhalb der Planung. Geringere Einstellungen in die Rücklagen durch Jahresüberschüsse, die in einigen Jahren wegen der Höhe der Instandhaltungskosten etwas unterhalb der Planung

lagen, konnten durch die Umsetzung einer ergänzenden Geschäftsanteilsstrategie ausgeglichen werden. Dass sich Mitglieder bei Neubauvorhaben mit einem Zusatznutzen zum Wohnen durch eine deutlich oberhalb der Geschäftsanteile der Bestandsmieter liegende Kapitalbeteiligung langfristig eine günstige Miete sichern können, fand bei vielen Anklang.

Instandhaltung sichert Wohnqualität

Instandhaltung war für die WOGEBE ein wichtiges Thema der vergangenen acht Jahre. Was nützt es unseren Mitgliedern, wenn ihre Miete gering ist, die Genossenschaft regelmäßig Jahresüberschüsse erzielt und sich die Eigenkapitalsituation verbessert, aber gleichzeitig zu wenig in die Instandhaltung fließt und sich in der Folge die Qualität des Wohnens zunehmend verschlechtert?! Seit 2007 hat die WOGEBE deshalb ihre Ausgaben für die Instandhaltung von Gebäuden in etwa verfünffacht.

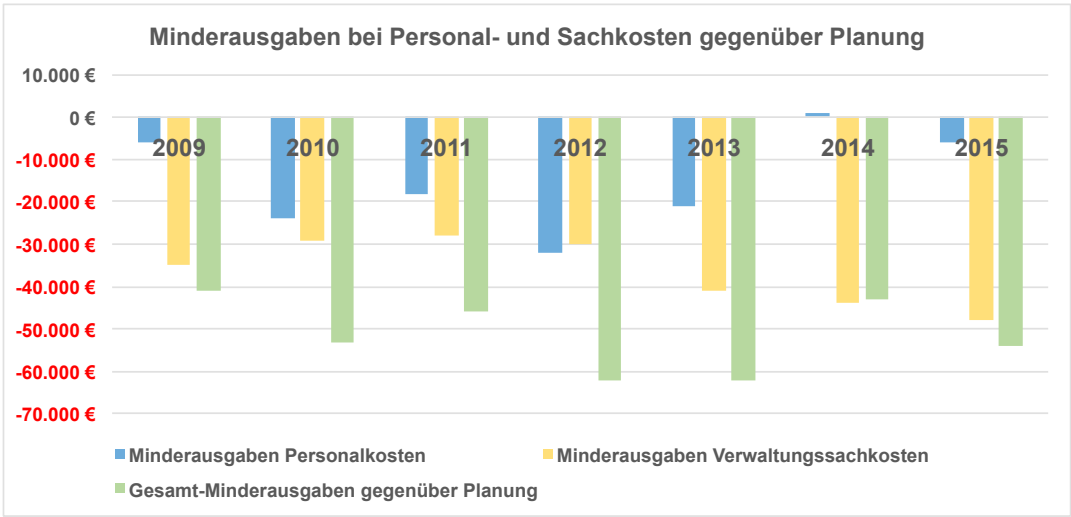
Schaubild 3
Entwicklung Instandhaltungsaufwendungen
2009 - 2016



Vor allem durch die Anpassung der Mieten in den vergangenen Jahren können wir die Instandhaltung ab dem Jahr 2016 auf einer Höhe gewährleisten, die in der Wohnungswirtschaft als guter Wert gilt. Gleichzeitig haben wir die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass dies auch in den kommenden Jahren so bleiben kann. Daneben haben wir seit 2014 mit Modernisierungen begonnen und dadurch die „Reinvestitionsquote“ verbessert.

Die Referenzwerte des Sanierungsgutachtens bei den Personal- und Sachkosten wurden von der WOGEBE in den vergangenen sieben Jahren jeweils unterschritten. Dadurch wurden Mittel frei, die uns für eine Verbesserung der Instandhaltungssituation zur Verfügung stehen. Ein weiterer Vorteil für unsere Mitglieder besteht darin, dass ein Teil der in Anspruch genommenen personellen Leistungen nicht in die Miete „eingepreist“ werden muss.

Schaubild 4
Minderausgaben bei den Personal- und Sachkosten 2009 - 2015



Bewältigung von Risiken bei der Bewirtschaftung

Sicherlich ist die Bewältigung sogenannter Bewirtschaftungsrisiken ein entscheidendes Thema einer jeden Genossenschaft, in deren Wohnungen weit überwiegend Menschen mit geringen Einkommen leben oder die Transferleistungen erhalten. Ohne finanzielle Förderung müsste die WOGEBE sämtliche Risiken der Bewirtschaftung in angemessenem Umfang auf die Miete umlegen. Im Ergebnis wäre damit das Ziel kaum mehr zu erreichen, den Menschen des Viertels langfristig und nachhaltig eine gute Wohnraumqualität zu Mieten zu sichern, die für sie bezahlbar sind.

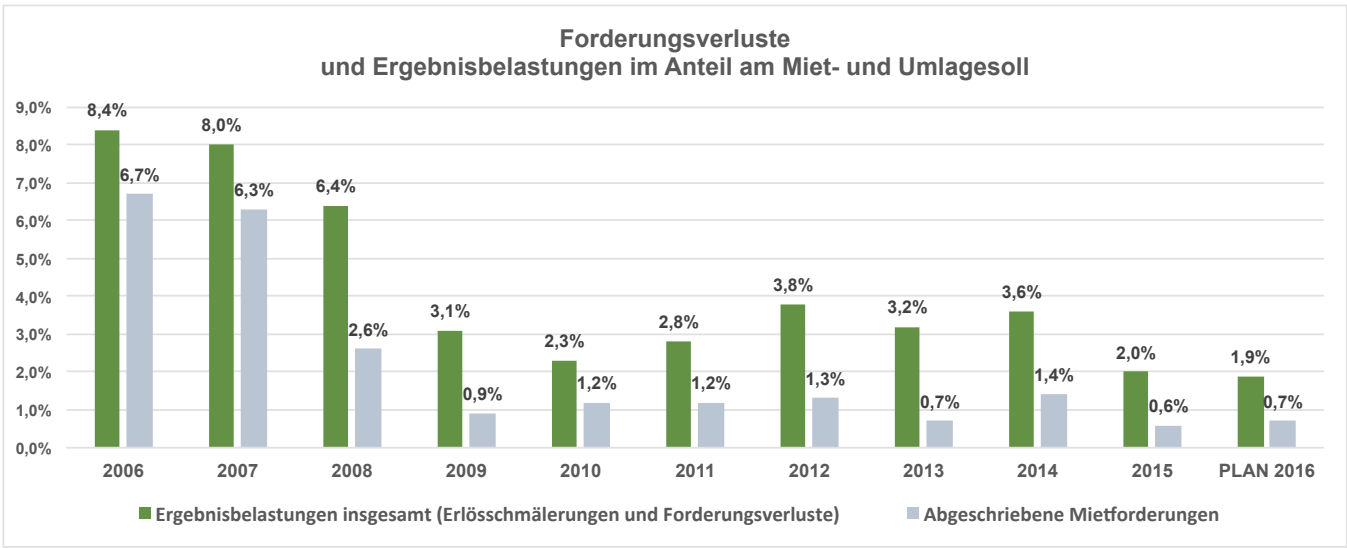
Die Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Übernahme eines Teils der zusätzlichen Kosten, die sich aus einem überdurchschnittlich hohen Personal- und Verwaltungsaufwand, einer erhöhten außerordentlichen Instandhaltung sowie der zeitweise höheren Ergebnisbelastungen ergibt, hilft, das Preis-Leistungs-Verhältnis der WOGEBE zu sichern. Der Ausgleich für erhöhte Be-

wirtschaftungskosten ist somit auch ein Steuerungselement für die Absicherung einer langfristig positiven Quartiersentwicklung.

Ergebnisbelastungen

Die Ergebnisbelastungen eines Wohnungsunternehmens setzen sich zusammen aus „Forderungsverlusten aus Vermietung“, sprich Mietausfällen, sowie „Erlösschmälerungen“, beispielsweise infolge längeren Leerstands von Wohnungen bis zu deren Nachvermietung. Seit Umsetzung des Sanierungskonzeptes haben sich die Ergebnisbelastungen kontinuierlich nach unten bewegt. Zwischenzeitlich halten sie auch einem Vergleich mit den Ergebnisbelastungen anderer Wohnungsgesellschaften stand. Eine nachhaltige Verfolgung von Zahlungs- und Leistungsstörungen hat für alle Mitglieder der WOGEBE Signalfunktion. Im Verbund mit einer sozialpädagogischen Unterstützung ab den ersten eintretenden Auffälligkeiten wird dadurch langfristig eine Verbesserung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse erreicht.

Schaubild 5
Entwicklung Ergebnisbelastungen / Forderungsverluste 2006 - 2016



Wirtschaftliche Bedeutung der Wiederaufnahme der Bautätigkeit

Betriebswirtschaftliche Risiken lassen sich bei Investitionen niemals vollständig ausschließen, sondern bestenfalls mindern. Nicht nur die Notwendigkeit einer Zustimmung zu Investitionsentscheidungen durch die Stadt Trier führt dazu, dass die Risiken unserer Investitionen sehr sorgsam kalkuliert werden und wir aufgrund der zwar verbesserten, aber immer noch niedrigen Eigenkapitalquote bei allen Projekten eine besondere Vorsicht an den Tag legen. Bei jeder Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein Neubauvorhaben der WOGEBE spielt die Bezahlbarkeit der Miete eine maßgebliche Rolle.

Bei der Umsetzung von Neubauvorhaben profitieren die künftigen Mitglieder von den Vorleistungen der langjährigen Mitglieder, während sie ihrerseits einen Beitrag zur wirtschaftlichen Verbesserung leisten, der wiederum für alle Bestandsmitglieder der WOGEBE von Vorteil ist.

„Aus Trier-Nord
will ich nicht
mehr weg!“

**Franca Günther engagiert sich in der Bewohner-
vertretung der WOGEBE**



Mit Tapetenwechsel kennt Franca Günther sich aus. Zählt sie auf, wo sie mit ihrer Familie schon gewohnt hat, kommt eine stattliche Zahl an Anschriften zusammen; und immer wieder fällt der Name „Beutelweg“. Mit Mann und fünf Kindern umfasst die Familie sieben Mitglieder. Da wurde der Platz schon mal knapp. Als die Genossenschaft die Möglichkeit bot, ein Haus in der Franz-Georg-Straße zu beziehen, griffen die Günthers zu. Und Herr Günther packte mit an: die alten Böden flogen raus, neue wurden verlegt; Zimmer wurden anders zugeschnitten, weshalb manche Tür verschwand und auch mal eine Wand eingerissen wurde. Die Tapete musste runter, der Garten in Ordnung gebracht werden. Dies alles erfolgte unter fachmännischer Anleitung, denn Einzug und Renovierung fanden im Rahmen des Projekts „Trainingswohnen“ statt. Ziel des Programms, das 2008 von der WOGEBE gestartet wurde und über einen Zeitraum von vier Jahren lief, war es, gleichermaßen in Bau-substanz und in eine größere Eigenständigkeit der Bewohner zu investieren. So sollte die Identifikation der Menschen mit ihren vier Wänden gesteigert werden.

Die Günthers nutzten das Angebot und gestalteten ihr neues Zuhause um. „Wir fühlen uns wohl hier“, sagt die Mutter. Sohn René nickt. Vom Lärm des Verkehrs, der an der Haustür vorbeifließt, dringt kaum ein Laut ins Innere. Manchmal schauen die Enkelkinder vorbei, aktuell leben drei Kinder im Haus. Dass sie alsbald wieder umziehen könnte, schließt Franca Günther aus. Die jetzige Bleibe sei optimal, der Platz ausreichend, die Wohnung sehr schön. Zudem habe sie mit der Genossenschaft eine hervorragende Vermieterin, die sich schnell kümmere, wenn man ein Anliegen habe.

Längst gäbe es für Franca Günther auch keine Alternative zu Trier-Nord. Seit drei Jahrzehnten ist hier ihr Zuhause. Das Viertel habe sich gemausert, erzählt die Frau, das sei vor allem das Verdienst der Genossenschaft. „Die haben hier richtig was in die Häuser gesteckt. Auch die Außenanlagen sind heute viel schöner“, berichtet Franca Günther. Die Reinemachfrau schätzt die WOGEBE, ihr gefällt der direkte Draht zum Team der Genossenschaft.

Franca Günther bringt sich ein in die Arbeit der WOGEBE. Gleich zu Beginn ließ sie sich in die Bewohnervertretung wählen, seit zwei Jahren gehört sie dem Gremium erneut an. „Mich kennt im Viertel ja jeder“, scherzt sie. Immer wieder kommen Menschen auf Franca Günther zu und machen Anregungen wie die, dass mehr für Jugendliche angeboten werden müsste oder die Stadt stärker gegen Raser vorgehen sollte. „In der Franz-Georg-Straße brettern viele wie blöd durch“, beobachtet sie und hofft, dass sich die Situation für Anwohner alsbald bessert. Doch selbst, wenn nicht: „Aus Trier-Nord will ich nicht mehr weg“, stellt Franca Günther klar.

„Dafür bin ich
der Genossenschaft
dankbar“



**In schwieriger Lage konnte Malgorzata Foggenberger
auf die WOGEBE bauen**

Die junge Mutter und ihre Töchter benötigten dringend eine neue Wohnung – kein leichtes Unterfangen in Trier, zumal, wenn die Miete erschwinglich sein soll. Bei etlichen Anbietern klopfte Malgorzata Foggenberger an, bisweilen sah es auch gut aus, schien eine Bleibe gefunden. Doch vom Besichtigungstermin zurückgekehrt, lag die Absage schon im Briefkasten.

„Das war sehr enttäuschend, auch weil mir niemand sagen wollte, warum wir die Wohnung nicht erhielten“, erinnert sie sich. Malgorzata Foggenberger ahnte, dass es mit ihrem damaligen Status als Arbeitssuchende zu tun hatte. „Ich habe immer gearbeitet und befand mich in einer Umschulung. Es ging um wenige Monate, die zu überbrücken waren, und die Miete wäre in jedem Fall gezahlt worden“, erzählt sie von der Geschichte, die schließlich ein „Happy End“ fand.

Malgorzata Foggenberger wird den Tag nicht vergessen, an dem sich alles zum Besseren wendete: Sie traf zwei Sozialarbeiterinnen der WOGEBE, schilderte diesen ihre Situation. „Ich habe gespürt, dass die beiden Frauen mir wirklich zuhörten und sich ernsthaft für meine Probleme interessierten“, erzählt sie und ergänzt: „Ich fühlte mich verstanden.“ Die gebürtige Polin, die 2003 nach Trier kam, erfüllt diese

Erfahrung bis heute mit Dankbarkeit. In der Verdistrasse bekam sie eine Wohnung, regelmäßig schaute eine Mitarbeiterin der WOGEBE vorbei. „Die Besuche waren spontan und unaufdringlich“, erzählt sie, „die erkundigten sich einfach, ob ich zurechtkäme und ob sie mich irgendwie unterstützen könnten.“

Sie ist eine starke Frau, eine, die ihr Leben in die Hand nimmt. Doch dass Malgorzata Foggenberger eine Vermieterin fand, auf die sie bis heute bauen kann, half ihr ungemein. „Die WOGEBE hat mir sehr viel Vertrauen entgegengebracht, dafür werde ich ihr immer dankbar sein.“

Inzwischen wohnt die Altenpflegerin mit ihrer jüngsten Tochter in der Thyrsusstraße. Längst fühlt sie sich hier zuhause – in Deutschland, vor allem aber in Trier-Nord. Malgorzata Foggenberger hörte früh von dem einst schlechten Image des Stadtteils, doch im Gegensatz zu anderen kennt sie das Quartier und dessen Bewohner aus eigenem Erleben und stellt klar: „Ich habe in all den Jahren nicht eine einzige schlechte Erfahrung gemacht, und ich habe wunderbare und tolerante Nachbarn.“

In Trier-Nord herrscht gerade im Sommer Leben. Dann spielen Kinder auf der Straße und Erwachsene treffen sich auf einen Plausch. „Wenn man ohne Vorurteile auf die Menschen zugeht, wird man herzlich aufgenommen“, weiß die Zugewogene und ergänzt: „Ich muss nicht mit jedem befreundet sein, aber Offenheit und Freundlichkeit sollte jeder mitbringen.“ Dann sagt sie einen Satz, der wie ein Motto klingt: „Du darfst hier nicht nur wohnen, du solltest hier auch leben!“

Das Programm „Soziale Stadt“ greift wesentliche Gründungsideen der WOGEBE auf

Acht Jahre nach Gründung der WOGEBE legte der Bund 1999 mit dem Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ ein Förderprogramm auf, das sich in seiner Zielsetzung liest wie eine Fortentwicklung jener Ideen, welche die Genossenschaft von Beginn an verfolgt: integrierte, ganzheitliche und auf Nachhaltigkeit angelegte Handlungsstrategien sollen Stadtteilen „mit besonderem Entwicklungsbedarf“ neue und langfristige Perspektiven eröffnen.

Auch auf Bundesebene hatte man erkannt, dass isolierte Bemühungen von Städtebau einerseits und Sozialer Arbeit andererseits die Probleme in „Sozialen Brennpunkten“ nicht würden lösen können. Es braucht eine gemeinsame integrierte Anstrengung in allen Handlungsfeldern, von Wohnen und Wohnumfeld über verbesserte Bildungs- und Qualifizierungsangebote bis zu Gesundheitsförderung, Verkehr, Wirtschaft und weiteres mehr, um Schwierigkeiten, wie sie uns in Trier-Nord sehr bewusst vor Augen standen, zu überwinden.

Dieses Teil-Programm der Städtebauförderung beließ es denn auch nicht bei einer guten finanziellen Ausstattung, sondern gab auch klare Richtlinien zur Umsetzung des Programms heraus:

- auf allen Verwaltungsebenen sollten ressortübergreifende Kooperationen die integrierte Entwicklung forcieren;
- das Mitwirken der Menschen aus den Stadtteilen an den Entwicklungsprozessen wurde zu einem elementaren Baustein des Programms;

- als Steuerungsinstrument wurde in jedem Quartier ein „Quartiersmanagement“ eingerichtet, das die Umsetzung des Programms vor Ort koordinieren und vorwärtstreiben sollte;
- Voraussetzung für eine Förderung war die Erarbeitung eines umfassenden „Integrierten Entwicklungskonzeptes“, das Potenziale und Probleme des Gebiets benennt und einen detaillierten Maßnahmenkatalog zur Quartiersentwicklung aufstellt.

Es wurde sehr schnell deutlich, dass dieses Programm wie gemacht war für Trier-Nord und für die gewaltigen Anstrengungen, die für die dortige Stadtteilentwicklung zu leisten waren. Weder die Stadt Trier allein noch die WOGEBE verfügten bis dato über Finanzmittel, welche Investitionen in das, was das Stadtviertel über den eigenen Wohnraum hinaus lebenswert macht, ermöglicht hätten: Dringend notwendige Investitionen in das Wohnumfeld oder die weitere Infrastruktur waren bislang unterblieben, somit hatte sich das Negativ-Image weiter verstärkt und verfestigt.

Im Jahr 2000 wurde Trier-Nord auf Antrag der Stadt Trier in das Bundesprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen, 2001 startete die Arbeit des Quartiersmanagements in Trägerschaft der WOGEBE.

Kooperationen und Netzwerkarbeit

Einen Stadtteil mit mannigfaltigen Problemen gut zu entwickeln und nach vorne zu bringen, ist ein Mammut-Projekt. Es kann nur gelingen, wenn alle Verantwortlichen eingebunden sind und an einem Strang ziehen.

Die Stadt Trier als Kommune war und ist für die WOGEBE der „geborene“ Kooperationspartner, die grundsätzlichen Entscheidungen in Sachen Stadtteilentwicklung liegen in ihrer Verantwortung. Dabei ist das „Trier-Norder Modell“ sicherlich ein besonders fruchtbares: Mit der WOGEBE hat die Stadt einen Kooperationspartner für die Stadtteilentwicklung gefunden, der auch bei baulichen Investitionen selber initiativ werden kann, dauerhaft im Quartier beheimatet ist, um die Vielfalt der Probleme weiß und ein Interesse daran hat, dass das Viertel den Weg einer sozialen Stadtteilent-

wicklung weitergeht. Dank der Übereinstimmung der WOGEBE-Gründungsideen mit den Zielen der Sozialen Stadtentwicklung kann sich die Stadt darauf verlassen, dass die Genossenschaft im Sinne des Gemeinwohls handelt und für den Stadtteil negative Entwicklungen wie beispielsweise einen Trend zur Gentrifizierung vermeidet.

Die sozialen Einrichtungen des Quartiers sind für die WOGEBE unverzichtbare Kooperationspartner, denn die Überwindung der Probleme des Quartiers ist eine Generationenaufgabe und nicht vergleichbar

2009: Der Bewohnerrat



mit dem im Vergleich dazu „schnellen“ Bau eines Gebäudes. Gemeinsame Problemlösungsstrategien zu entwickeln, neue Projekte auf den Weg zu bringen und gegebenenfalls kollegiale Beratung und Reflexion in der Sozialen Arbeit sind nur einige der Elemente des funktionierenden trägerübergreifenden Netzwerks AK Trier-Nord.

Gerade in der Stadtteilarbeit sind der Blick in andere Quartiere, der Erfahrungsaustausch mit anderen Städten, die Fort- und Weiterbildung sowie die politische Interessensvertretung von immenser Bedeutung. Die WOGEBE ist durch das Landesnetzwerk Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit sowie die BAG Soziale Stadtentwicklung e.V. überregional in die fachpolitische Diskussion und konzeptionelle Weiterentwicklung des Programms Soziale Stadt eingebunden. Die Gründung des Bündnisses Soziale Stadtentwicklung in Rheinland-Pfalz, in dem die Genossenschaft neben vielen Kommunen und Trägern Mitglied ist, hat die WOGEBE gemeinsam mit dem rheinland-pfälzischen Städte- tag, der Wohnungswirtschaft, der Liga der Wohlfahrtspflege und dem Landesnetzwerk Soziale Stadtentwicklung vorangetrieben.

Stadtteil im Aufbruch

Die Quartiersentwicklung im Sinne einer Sozialen Stadtteilentwicklung begann in Trier-Nord mit der Gründung der WOGEBE vor 25 Jahren. Die Situation, die die Gründerinnen und Gründer damals vor Ort vorfanden, ähnelte den städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Problemen in vielen vergleichbaren Vierteln („Sozialen Brennpunkten“) in Deutschland. Das Förderprogramm „Soziale Stadt“ versetzte Stadt und WOGEBE nun in die Lage, Investitionen in



2015: Mitglieder des Arbeitskreises Trier-Nord mit Bürgermeisterin Angelika Birk

eine Infrastruktur zu tätigen, die den Bewohnern des Viertels ein gutes Leben und vor allem den Kindern ein gutes Aufwachsen in einem anregenden Umfeld ermöglichen.

Die Sanierung und der Ausbau des Bürgerhauses Trier-Nord zu einem Stadtteilzentrum war, neben dem Bau von Spiel- und Bolzplätzen, eine der zentralen Maßnahmen im Rahmen des Programms Soziale Stadt. Ein gut funktionierendes Gebäude für die sozialen Einrichtungen sowie Räumlichkeiten als Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger des Gebiets sind wichtige Voraussetzungen für ein aktives Stadtteilleben. Weitere Maßnahmen wie eine Aufwertung des Straßen- und Wohnumfelds Am Beutelweg und Ambrosiusstraße sowie der Vorfläche des Bürgerhauses folgten, außerdem zahlreiche Qualifizierungsprojekte im Rahmen von „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ sowie „Stärken vor Ort“. Die „Gesundheitsteams vor Ort“, ein Verbundprojekt von sozialen Einrichtungen mit Fachleuten aus dem Gesundheitsbereich, arbeiten seit 2006 mit Unterstützung des Mainzer Sozialministeriums an der Verbesserung der Gesundheitssituation der Menschen im Stadtteil.

Wie wichtig konzeptionelles Arbeiten und die Verknüpfung von verschiedenen Handlungsfeldern gepaart mit einem langen Atem sein können, belegt das aktuelle Vorhaben „Wohnen im Quartier – Wohnen mit Versorgungssicherheit“. Bereits 2007/2008 machte man sich im Viertel Gedanken über eine langfristige Versorgungsstruktur für die ältere Generation: Wie können Menschen aus dem

und im Stadtteil auch im Alter gut versorgt leben? Ein Sozialplanungsbüro wurde mit einer Konzeptstudie beauftragt, eine repräsentative Befragung von Senioren aus dem Quartier durchgeführt und ihre Wohnsituation unter die Lupe genommen. Zeitgleich konnten junge Frauen im Rahmen eines Verbund-Projekts von „Stärken vor Ort“ ihre Fähigkeiten in Bezug auf „Haushaltsassistenten für die Pflege“ testen.

Im Zuge der baulichen Entwicklung der Thyrsusstraße werden derzeit die Ergebnisse der Konzeptstudie „Wohnen und Leben im Alter in Trier-Nord“ verknüpft mit den Plänen zur Neubebauung des Grundstücks Thyrsusstraße 34-40, auf dem das Projekt „Wohnen im Quartier – Wohnen mit Versorgungssicherheit“ realisiert werden soll – nur ein Beispiel dafür, wie sich idealerweise Ressourcen wie eine brachliegende Fläche

mit Bedarfen, sprich eine Versorgungsstruktur für Senioren eines Quartiers, zusammenfügen lassen.

Soziale Stadtentwicklung endet nicht mit Auslaufen des Förderprogramms

Es versteht sich von selbst, dass die soziale Stadtentwicklung nicht mit dem Auslaufen des Förderprogramms endet – die Thematik einer ganzheitlichen Stadtteilentwicklung, die neben städtebaulichen Verbesserungen auch in Bildung, Soziale Arbeit, Gesundheit und Imageverbesserung investiert, kam in Trier-Nord bekanntlich nicht erst mit dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ auf. Die dahinterstehende Programmatik zählt vielmehr elementar zum Leitbild der WOGEBE. Deshalb wird die Genossenschaft ihr Handeln auch in Zukunft daran ausrichten.

2007
Auftaktveranstaltung
zum Projekt „Wohnen
und Leben im Alter in
Trier-Nord“



„Ich mag die Menschen hier“

Warum es die Studentin Svenja Misamer nach Trier-Nord verschlug



„Als ich im Herbst 2014 nach Trier kam, um Sozial- und Organisationspädagogik zu studieren, wollte ich mit meiner Schwester zusammenziehen. Julia wohnte in Trier-Süd. Weil dort der Platz für uns beide nicht reichte, suchten wir nach einer neuen Wohnung. Manche Leute erzählten uns, dass Trier-Nord nicht das beste Viertel sei. Deshalb war ich etwas vorgefärbt und dachte, da könnte was dran sein. Als wir uns dann die Wohnung in der Thyrsusstraße 27 anschauten, drehte sich die Stimmung: Jetzt wollten wir unbedingt hierherziehen.“

Ich mag Altbauten, aber der historische Charakter dieser ehemaligen Kaserne ist nochmal was ganz Besonderes. Die hohen hellen Räume gefallen mir. Irgendwie ist es ein wenig wie in einem Studentenwohnheim, weil wir uns im Haus alle kennen und hin und wieder Partys feiern, aber trotzdem jeder seine Wohnung hat, in die er sich zurückziehen kann. Außerdem finde ich die Lage super: Man kann um die Ecke Lebensmittel einkaufen, ist nah an der Innenstadt und trotzdem nicht im Gewusel. Zur nächsten Haltestelle bin ich in ein paar Minuten und mit dem Bus schnell an der Uni. Ich wohne ruhig und bin rasch im Grünen. Der Stadtteil hat viele Bäume, bis in den Nells Park, an die Mosel oder auf den Hauptfriedhof ist es nicht weit.

Natürlich höre ich noch immer, dass Trier-Nord keinen guten Ruf habe. Es gab Freunde die allen Ernstes sagten, dass sie mich nicht besuchen kämen. Ich lud sie ein und sie kamen doch. Danach waren sie begeistert und meinten, dass das ja doch ein schöner Stadtteil sei. Inzwischen weiß ich: Viele, die schlecht über dieses Viertel denken, waren selbst noch nie vor Ort und haben nicht mitbekommen, wie sehr sich Trier-Nord dank der WOGEBE zum Positiven verändert hat. Eine Freundin, die eine schlechte Meinung von der Gegend hatte, wollte nach ihrem ersten Besuch auch hierherziehen. Heute wohnt sie in einer Wohnung der Genossenschaft.

Ich mag die Menschen hier, hatte nie Probleme mit ihnen. Ich gehe offen und ehrlich auf die Leute zu und engagiere mich. Als die WOGEBE für uns ein Willkommensfest veranstaltete, bot mir unsere Quartiersmanagerin Maria Ohlig an, beim „Nordblick“ mitzuarbeiten. Da habe ich spontan zugesagt und gehöre seither zum Team der Stadtteilzeitung. Mit meiner Schwester Julia habe ich für rund 20 Hortkinder eine Stadtteilrallye veranstaltet. Den Jungs und Mädchen hat es richtig Spaß gemacht, uns auch. Mit engagierten Menschen aus Trier-Nord und Umgebung startete ich 2014 das ‚Café Welcome‘ im Bürgerhaus. Viele Flüchtlinge aus der nahen Aufnahmeeinrichtung kommen dorthin. Ich fände es aber schön, wenn mehr Bewohner des Stadtteils zu unseren Treffen kämen. Es lohnt sich!

Wenn ich auf die bisherige Zeit zurückblicke, bin ich der WOGEBE dankbar dafür, dass ich in einem so schönen Stadtteil leben kann.“

In der Thyrsusstraße angekommen

Nachbarschaftliches Wohnen lockte Wolfgang Zähringer in Triers Norden



Wolfgang Zähringer kam schon viel herum in Trier. Als der Koblenzer 1987 zum Studieren an die Mosel zog, wohnte er auf der Tarforster Höhe. Es folgten Buden in Kürenz und Trier-Süd, auch in der Thebäerstraße und am Stockplatz ließ sich der Erzieher nieder. Doch im November 2015 bezog „Wölfie“, wie er von Freunden genannt wird, ein Domizil, das er so schnell nicht räumen wird: im WOGEBE-Projekt „Wohnen in guter Nachbarschaft“.

Es ist nicht so, dass Zähringer sich ein Leben im Norden Triers nicht hätte vorstellen können. Allerdings favorisierte er lange den Süden der Stadt, wo er zeitweilig in der Speestraße wohnte. Nur bot dieses Quartier nicht, was die WOGEBE binnen vier Jahren nach einem intensiven Planungsprozess errichtete: ein nachbarschaftliches und generationenübergreifendes Wohnprojekt. Fast 50 Menschen leben auf drei Ebenen, die 22 Wohnungen haben jeweils zwischen 50 und 120 Quadratmeter Wohnfläche und sind allesamt barrierefrei erreichbar.

Zähringer, Jahrgang 1966, ist erst wenige Tage eingezogen, als wir uns zum Gespräch treffen. Der Pädagoge entschied sich bewusst für dieses Projekt:

„Ich habe schon oft in Wohngemeinschaften gelebt. Da haben wir viel gemeinsam unternommen, und so wird das auch hier sein“, erwartet er. Allerdings verstünden auch alle, dass die Privatsphäre der anderen zu respektieren sei, ergänzt Zähringer.

Den Grat zwischen Nähe und Distanz wahren, ist ihm wichtig, doch spricht ihn nicht minder an, dass die in vielen Neubausiedlungen vorherrschende Anonymität hier kaum aufkommen kann. Schließlich haben sich viele Bewohner schon im Vorfeld kennengelernt, im Zuge des Planungsprozesses. Jeder habe dem anderen seine Wohnung gezeigt, erzählt er wenige Tage nach seinem Einzug und folgert: „Man ist hier auf sehr angenehme Weise neugierig aufeinander.“

Von Architektur hatte er „eigentlich keinen Plan“, erzählt Zähringer und fährt fort: „Aber es ist gut, dass ich jetzt ein paar Dinge gelernt habe, auf die es beim Bauen ankommt.“ Der Austausch mit Architekten und Genossenschaft sei hervorragend und „auf Augenhöhe“ verlaufen, einige Wünsche wurden auch berücksichtigt. So war Zähringers Bad fensterfrei geplant, woraufhin er, der im dritten Geschoss seine Wohnung hat, vorschlug, doch zumindest ein Oberlicht einzubauen. Auch den Wunsch der Bewohner nach Fahrradkeller und Werkstatt griff die WOGEBE auf und realisierte beides.

Zähringer fühlt sich „pudelwohl“ in seiner neuen Wohnung und wird hier so schnell nicht wegziehen. Weshalb sollte er auch? Er wohnt in einer ruhigen Lage, Tür an Tür mit Menschen, die sich für ihre Nachbarn interessieren und gemeinsam was bewegen wollen. Und er hat mit der Genossenschaft einen Vermieter, auf den er sich verlassen kann. Das nachbarschaftliche Wohnen ist ein Experiment, und Zähringer ist überzeugt, dass es gelingen wird.

Bauen und Wohnen sollen das Zusammenleben fördern

In unserer Gesellschaft ist das Wohnen neben dem Bereich Arbeiten ein zentraler Aspekt des menschlichen Lebens und Zusammenlebens. Der Gestaltung und Funktionalität von Wohnraum ist von daher besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Qualität der einzelnen Wohnung und auch die Qualität des Wohnumfeldes können sowohl das gute Zusammenleben fördern und ihm dienlich sein, es aber auch behindern und beeinträchtigen.

Zentrales Ziel der Bautätigkeit der WOGEBE ist es, ihre Mitglieder und auch Neumitglieder mit gutem Wohnraum zu versorgen. Das Bauen ist also nie Selbstzweck, auch dient es nicht ausschließlich wirtschaftlichen Aspekten, sondern in erster Linie der Herstellung von gutem Wohnraum. Dieser „gute“ Wohnraum muss natürlich auch gut zu bezahlen sein, da er sonst von breiten Schichten der Bevölkerung nicht genutzt werden könnte.

Wichtige Grundsätze für kostengünstiges Bauen

Das Errichten von Wohngebäuden ist heutzutage ein komplexer Vorgang, an den vielfältige Anforderungen gestellt werden. Um diesen unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden, braucht das heutige Bauen ein hohes Maß an guter Zusammenarbeit. Damit diese gelingt, ist wiederum ein hohes Maß an guter Kommunikation Voraussetzung. Eine unvollständige Planung oder mangelnde Koordination im Planungs- und Bauverlauf führen schnell zu Kostensteigerungen von bis zu 10 Prozent. Ohne ausgeprägtes Kostenbewusstsein über



den gesamten Planungs- und Bauprozess hinweg kann nicht günstig gebaut werden. Kostengünstiges Bauen ist nie ein Selbstläufer!

Weil die Beeinflussbarkeit der Kosten im Projektverlauf stetig sinkt, müssen insbesondere in der Planungs- und Entwicklungsphase die richtigen Weichen gestellt und vernünftige Entscheidungen getroffen werden. Diese Feststellung trifft sowohl auf den Neubau, als auch in ganz besonderer Weise auf den Altbau zu. Bei der Sanierung eines Gebäudes können die Baukosten durch übersteigerte Ansprüche an die zu realisierenden Standards, sei es an die Barrierefreiheit oder den anvisierten Energieverbrauch, sehr schnell in unwirtschaftliche Größenordnungen steigen. Daher ist Augenmaß für die Angemessenheit der eingesetzten Mittel in jedem Projekt notwendig, weshalb diese den jeweiligen Belangen angepasst werden müssen. Standardlösungen führen niemals zu guten Ergebnissen!

Dieses komplexe Ziel kann indes nur erreicht werden, wenn es für alle Beteiligten transparent und nachvollziehbar dargestellt wird. Ohne das Anliegen und die Bereitschaft aller Beteiligten, die eigenen Fähigkeiten einzubringen, lässt sich kostengünstiges Bauen nicht umsetzen.

Die wesentlichen Kostenentscheidungen werden durch den Entwurf bestimmt, daher müssen Kostenberechnungen und Alternativplanungen in einem frühen Stadium durchgeführt werden. Zu diesem Zweck müssen auch die Fachplaner frühzeitig in den Planungsprozess involviert werden.

2014: Spatenstich für das Wohnprojekt in der Thyrsusstraße 22/24

Konkrete Anforderungen an Wohngebäude der WOGEBE

- Kostengünstiges Bauen darf nicht mit „billigem“ Bauen gleichgesetzt werden, das heißt, die Verringerung von Standards ist für uns nicht das geeignete Mittel um Kosten einzusparen.
- Ein Gebäude verbraucht im Laufe seiner Nutzungsdauer von mindestens 50 bis 80 Jahren ein Mehrfaches seiner Herstellungskosten. Folgekosten wie Energieverbrauch und Instandhaltungsaufwand müssen deshalb schon in der Planung berücksichtigt werden.
- Moderne Wohngebäude brauchen einen guten energetischen Standard: zum einen, um Folgekosten und den CO²-Verbrauch zu minimieren, zum anderen, um ein gutes Wohnklima zu gewährleisten.
- Wohnräume müssen durchgehend gut belichtet sein, auch das spart Energie und steigert den Wohnkomfort.
- Wohnräume müssen weitgehend barrierefrei sein, damit sie von Menschen mit körperlichen Behinderungen genutzt und unterschiedlichen Lebensphasen gerecht werden können.
- Barrierefreiheit im Neubau kostet nur einen geringen Mehraufwand. Sehr wohl verlangt es einen sorgfältigen Planungsprozess, da die Nichtberücksichtigung von „Kleinigkeiten“ in diesem Bereich große Auswirkungen haben kann. Auch eine kleine Schwelle kann zu einem großen Hindernis werden.
- Gute Wohngebäude müssen auch gut gestaltet sein.



2012: Planungsworkshop Wohnprojekt
Thyrusstraße 22/24

Vom kostengünstigen Bauen zum bezahlbaren Wohnen

Für die WOGEBE kam es schon immer auf möglichst kostengünstiges Bauen an, da dies stets wesentliche Voraussetzung für die Nutzungsüberlassung bezahlbaren Wohnraums an Menschen mit geringerem Einkommen war, die Hauptzielgruppe der WOGEBE sind.

Soll das Ziel bezahlbaren Wohnens für breite Bevölkerungsschichten erreicht werden, bedarf es über kostengünstiges Bauen hinaus noch weiterer Voraussetzungen. Zunächst ist entscheidend, dass die WOGEBE sämtliche Wohnungen mit dem Ziel erstellt oder saniert, diese anschließend selbst zu vermieten und sie nicht zu verkaufen. Mit Gewinnaufschlag verkaufte Wohnungen müssen später zwangsläufig zu höheren Mietpreisen vermietet werden. Für eine kostengünstige Gebäudesanierung ist maßge-

bend, dass die Zielgruppe für die spätere Vermietung zur Grundstruktur des Gebäudes passt. So kann man sich den Umstand zunutze machen, dass Barrierefreiheit, die in vielen Altbauten nur mit überproportional hohen Kosten herzustellen ist, von jungen Menschen meist noch nicht benötigt wird.

Sicherlich steht ein deutlich gestiegener Baukostenindex im Zusammenhang erhöhter baulicher und energetischer Anforderungen grundsätzlich in Konflikt mit dem Ziel preisgünstigen Wohnens. Ergänzen sich aber am Ende kostengünstiges Bauen bzw. kostengünstige Sanierung, innovative Finanzierungsmodelle und eine Zurückhaltung des Wohnungsunternehmens bei den Renditeerwartungen (wie es bei den Genossenschaften überwiegend der Fall ist), so kann bezahlbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten grundsätzlich auch heute noch umgesetzt werden.



2015: Blick in die
Thyrusstraße

Wie wurden diese Ziele an unserem Wohngebäude Thyrsusstraße 22-24 umgesetzt

Projektbeschreibung:	
Wohnfläche:	1.764 m²
Anzahl der Wohnungen:	22 (einschl. Gemeinschaftsraum)
davon gefördert:	12 Wohnungen
Wohnungsgrößen:	50 m²-120 m²
Miete, frei finanziert:	7,75 €/m² bei einer Einlage von 300 €/m²
Miete, gefördert:	5,35 €/m² (5,95 €/m²) bei einer Einlage von 50 €/m² (zzgl. Zuschläge für Nutzung Gemeinschaftsraum in Höhe von 0,15 €/m²)
Gesamtkosten:	ohne Grundstück rd. 3,5 Mio. €. Die Gesamtbaukosten ohne Grundstück betragen rd. 2.000 € pro m² Wohnfläche.
Reine Baukosten:	(Kostengruppen 300-400) rd. 2,9 Mio. €

Mieter/Mieterstruktur

- Häftige Mischung frei finanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen
- Einbezug der zukünftigen Mieter bereits im Planungsprozess
- Die Mieterstruktur variiert vom Single-haushalt bis zur sechsköpfigen Familie



Gebäude

- Kompakte Gebäudekubatur mit Aufzug und Laubengängen für eine durchgängig barrierefreie Erschließung.
- KfW- 70 Standard – das Gebäude verbraucht 30 Prozent weniger Primärenergie als die gesetzlichen Regelungen verlangten.
- Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Pellets-Brenner, also mit einem nachwachsenden und in der Region vorhandenen Rohstoff.
- Massives Außenmauerwerk mit integrierter Dämmung.

Wohnungen

- Keine Standardunterschiede beim Innenausbau von geförderten und frei finanzierten Wohnungen.
- Alle Wohnungen sind weitgehend barrierefrei, vier Wohnungen zudem rollstuhlgerecht.
- Alle Wohnungen haben eine Terrasse oder einen Balkon. Außerdem gehört zu jeder Wohnung ein Kellerraum.

Gemeinschaftsflächen/-Räume

- Zentral gelegener Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile.
- Nutzung der Laubengänge als Aufenthaltsräume durch Ausstattung mit Bänken und Bepflanzung.
- Weitere Gemeinschaftsräume: Waschraum, Werkraum, Fahrradabstellflächen.
- Gemeinschaftliche Grünfläche, die genutzt und gestaltet werden darf.

Der Mann, der jede Wohnung kennt

Ludwig Flesch war von Anfang an mit dabei und packte kräftig an



Für die meisten ist er der „Lulu“, so nennen ihn viele hier in Trier-Nord. „Selbst meine Kinder werden oft so gerufen“, erzählt Ludwig Flesch belustigt, „einer meiner Jungs hat sich das sogar auf die Fußballschuhe geschrieben.“ Dass Flesch, der vor drei Jahrzehnten mit seiner Frau ins Viertel zog, bekannt ist wie ein bunter Hund, hat einen guten Grund: Der Mann war mit dabei, als die WOGEBE gegründet und so der Verkauf der Häuser an einen rein renditeorientierten Investor abgewendet wurde. Vor allem aber packte er mit an als es darum ging, die in einem verheerenden Zustand befindlichen Gebäude auf Vordermann zu bringen.

„Es gibt hier keine Wohnung, in der ich nicht drin war“, sagt Flesch stolz und blickt zurück. Mit seiner Frau Ute und den sieben Kindern wohnte er zunächst im Haus Am Beutelweg 12 – über dem „Grünen Baum“. Dort ging es los, „Muskelhypothek“ hieß das Schlagwort, das für ein Konzept stand: Sich unter qualifizierter Anleitung handwerklich mit einbringen, um endlich menschenwürdig wohnen zu können, indem die eigenen vier Wände saniert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden. Selbst Anfang der 90er Jahre hatte noch nicht jede Wohnung ein Bad, auch sonst ließ der Komfort der Häuser sehr zu wünschen übrig.

Die erste WOGEBE-Wohnung der Fleschs hatte ein Bad, doch an Sanierungsbedarf mangelte es auch hier nicht. Und nicht an Motivation! Schließlich wussten alle, was auf dem Spiel stand: „Natürlich hatten wir Angst, dass die Häuser verkauft werden und wir nach einer neuen Wohnung suchen müssen.“ Die Genossenschaft war die rettende Idee, mit Leben erfüllt wurde sie von Bewohnern wie Flesch. Der war zuvor als selbstständiger Metallwarenhändler auf Achse, doch als er das Angebot erhielt, eine feste Anstellung bei der damaligen WOGEBE-Tochter „Haus-, Verwaltungs- und Sanierungs-GmbH“ (HVS) zu bekommen, musste er nicht lange überlegen.

„Ich habe damals vor allem den Trockenausbau gemacht“, berichtet er. Flesch zog Decken und Zwischenwände ein, verlegte Fußböden, tauschte Fenster aus. „Wir haben uns gegenseitig geholfen“, erinnert er sich, „und was wir selbst machen konnten, haben wir gemacht.“ Da habe der eine tapeziert und der andere das Treppenhaus verputzt. Körperlich anstrengend war es, auch als Flesch im Anschluss an die HVS 2006 zu einer Tischlerei wechselte. Dann spielte seine Gesundheit nicht mehr mit, weshalb Flesch heute verrentet ist. Dass er nicht mehr anpacken kann, macht ihm zu schaffen.

Ein paar Monate lebte die Familie in Kürenz, war sie „ihrem“ Trier-Nord quasi untreu geworden. Es dauerte nicht lange, da waren die Fleschs zurück. Heute wohnen sie in der Rembrandtstraße. Der Stadtteil ist und bleibt ihre Heimat – und „Lulu“ der Mann, der alle Wohnungen der WOGEBE von innen gesehen hat.

„Vieles hat sich zum Guten verändert“

Melanie Schmidt wollte nie in einem anderen Stadtteil leben



Sie war schon mal weg. Melanie Schmidt ging noch zur Grundschule, als ihre Familie nach Mariahof zog. „Da bin ich mit meinen Geschwistern jeden Tag mit dem Fahrrad nach Trier-Nord gefahren“, berichtet die junge Frau. Vier Kilometer hin, vier zurück, Abfahrt und Bergetappe inklusive. Das war es wert, hier war ihr Zuhause und ist es bis heute. Nach wenigen Monaten zog die Familie wieder in den Norden, seit 15 Jahren wohnt Melanie Schmidt in der Thyrsusstraße. „Es war so schön miteinander“, schwelgt sie in Erinnerungen und rührt in ihrem Kaffee im Stadtteilcafé, das sie betreibt. Im Bürgerhaus hat sie sich ein zweites Standbein aufgebaut, zusätzlich zu ihrer Gaststätte „Zum Grünen Baum“, von den meisten hier „Et Bäumchen“ genannt. Das Menschliche behagt ihr bei der WOGEBE: „Ich finde es schön, dass ich die Mitarbeiter der Genossenschaft persönlich treffe und nicht nur über den Computer.“

In bescheidenen Verhältnissen wuchs Melanie Schmidt auf, aufgehoben in einem Stadtteil, in dem sie 1973 geboren wurde und in dem jeder jeden kannte. „Wenn einer zwei Scheiben Brot hatte, hat er eine abgegeben“, erzählt sie und ergänzt: „Wahrscheinlich war das so, weil keiner was hatte.“ Mit ihren Geschwistern ging Melanie zur Carola. So hieß die Besitzerin eines kleinen Lädchens in der Thyrsusstraße. Die Brüder und Schwestern legten ihr Geld zusammen, eine Mark, nicht viel mehr. „Dann gab es ein Eis, da steckten fünf Löffel drin“, berichtet Melanie Schmidt und strahlt.

Aus dem Stadtteil weg wollte sie nie, will sie auch heute nicht. „Meine Freunde von damals sind heute noch meine Freunde“, sagt Melanie Schmidt. Trier-Nord ist für sie „eine große Familie.“ Man sieht sich, quatscht, veranstaltet bei gegebenen Anlässen auch mal eine Babyparty. Vieles habe sich zum Guten verändert, vor allem dank der Genossenschaft. Dass die WOGEBE die Wohnungen auf Vordermann brachte, habe das Image des Stadtteils deutlich verbessert, findet Melanie Schmidt.

In jungen Jahren musste sie noch miterleben, dass Jungs und Mädels aus anderen Vierteln der Stadt verboten war, mit Kindern aus ihrem Quartier zu spielen. Später, als sie sich auf die Suche nach einer Lehrstelle machte, war nicht selten schon die Anschrift der Absenderin ein Ausschlusskriterium. Auch ihr erging es so, sagt Melanie Schmidt, „aber das ist heute nicht mehr so schlimm!“ Hierbei habe die Arbeit der WOGEBE einen bedeutenden Anteil. Ein weiterer Pluspunkt aus ihrer Sicht: „Wenn was ist und wir ein Problem in der Wohnung haben, wird sich so schnell wie möglich darum gekümmert.“ Melanie Schmidt lebt gerne in Trier-Nord, ist stolz darauf, hier aufgewachsen zu sein. Obwohl sie weiß, wie man früher über die Bewohner des Viertels sprach. „Ich sage dann immer: Wir sind Peiffchen mit Niveau.“

BAUTEAM - Unsere Partner bei den Bauvorhaben in der Thyrsusstraße

Entwurf Thyrsusstraße 22-24

Ursula Komes – Planungsgruppe
Wohnstadt
52070 Aachen

Tragwerksplanung Thyrsus-
straße 22/24

Ingenieurbüro Körfer
52249 Eschweiler/Hastenrath

Werkplanung / Bauleitung

Lamberty Architekten GmbH
54294 Trier

Haustechnik (Heizung / Lüf-
tung / Sanitär / Elektro)

Bläsius Ingenieurgesellschaft mbH
54290 Trier

Sicherheits- und Gesundheits-
schutz-Koordinaton

ASD-Mentges
54492 Zeltingen-Rachtig

Öffentlich bestellter Ver-
messungsingenieur

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Achim Herzog
54294 Trier

Erd-, Mauer-, Betonarbeiten

BARBIAN Bauunternehmung
GmbH
66687 Wadern

Fenster, Türen, Sonnenschutz

Oliplast GmbH
54340 Longuich

Alufenster / Haustüren

Otto Reuter GmbH & Co. KG
54531 Manderscheid

Trockenbau

Trobau Wittlich GmbH & Co. KG
54516 Wittlich

Dachdeckerarbeiten

Josef Esser GmbH Bedachungen
56859 Alf / Mosel
Prunk Dächer, Dachdeckermeister
54295 Trier

Zimmerei, Fassadenbau,
Innenausbau

Zimmerei Tschickardt
54292 Trier

Gerüstarbeiten

Spanier & Wiedemann KG
54340 Longuich

Wärmedämmung, Außenputz,
Putze aller Art

Ernst Wilhelmi GmbH
54295 Trier

Schreinerarbeiten

Lambertz AG – die Schreiner
54316 Pluwig-Geizenburg

Fliesen- und Malerarbeiten;
Dämmputze und Trockenbau

ROTH-AUSBAU
54636 Idenheim

Bodenbelagsarbeiten

TVW Raumdekor Objekt GmbH
54534 Großlittgen

Maler-, Tapezier- und Ver-
putzarbeiten

Malergeschäft Schüller GmbH
55767 Niederbrombach

Glasveredelung

Kaschenbach Glaskunst-
Werkstätten
54292 Trier

Gebäudereinigung, Bau-
endreinigung

ALBOService GmbH
54294 Trier

Außenanlagen, Abbruch,
Sanierung

CWD Container und Dienst-
leistungen
54294 Trier

Heizung-Klima-Sanitär

Keil Haustechnik e.K.
54427 Kell am See

Heizung und Sanitär-
installationen

Apropos Wasser und Wärme
GmbH
56850 Enkirch

Elektroinstallation und
Beleuchtung

Elektro Reichert GmbH
54298 Orenhofen

Elektrotechnik

Arnoldy Elektro-Klima-Technik
54311 Trierweiler

Unsere Partner in der Instandhaltung

Sanitär- und Heizungstechnik

Holzinger + Klemm GbR
ENERGIETECHNIK
54294 Trier

Instandhaltung Dächer und Bau

Prunk Dächer, Dachdeckermeister
54295 Trier

Elektroinstallationen

Elektro Deiß
54320 Waldrach

Malerarbeiten; Feuchte- und
Schimmelsanierung

Malerbetrieb Jakoby
54290 Trier

Malerarbeiten und Trockenbau

Aqua Protector
54329 Konz

Kanalreinigung

Bender Kanal- und Rohrreinigung
54338 Schweich

Glasarbeiten

Glas Bär
54292 Trier

Metallarbeiten

Purius Metallbau GmbH & Co. KG
54295 Trier

Baubeschläge und Werkzeuge

Hees + Peters GmbH
54292 Trier

Fachgroßhandel für Farben
und Zubehör

Antony Farben GmbH
54292 Trier

Schädlingsbekämpfung

DELEX Schädlingsmanagement
66123 Saarbrücken



Unsere Partner in der Instandhaltung

Schädlingsbekämpfung und Wespennotdienst
Schädlingsbekämpfung Roetzel
54298 Orenhofen

Dienstleistungen aller Art; Gebäude- und Gartenservice
Emanuel Hausmeisterservice
54298 Igel

Handwerkliche Fachdienstleistungen
Bürgerservice GmbH
54231 Trier

Zaunbau
Gottschalk Zaunanlagen GmbH
54295 Trier

Baumarbeiten und Baumkontrolle
Silvanus Baumpflege
54292 Trier

Hausreinigung
Haus rein & Garten fein
54295 Trier

Rollladen, Fenster und Markisen
Reparaturservice-Komm
54295 Trier

Gemeinschaftswaschanlagen
Wäscherei & Elektro-Technik
Horst Balk
56077 Koblenz

Umzüge
Knaf Umzüge und Lagerung GmbH
54292 Trier

Unsere Partner in der Finanzierung und Wohnungsbewirtschaftung

Förderbank
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
55116 Mainz

Rechtliche und steuerliche Beratung und Vertretung
Dr. Heinrich Herrmann und Michael Merkes
54290 Trier

IT-Infrastruktur, EDV-Support
egs information technology
54296 Trier

Energieversorgung
SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH
54290 Trier

Energiemanager
techem Energy Services
54292 Trier

Multimedia-Anschlüsse mit Highspeed Internet
Vodafone Kabel Deutschland GmbH
67433 Neustadt

Ergonomische Büroeinrichtung
Warth Büroeinrichtung KG
54292 Trier

Forderungsmanagement
Creditreform Eberhard KG
54290 Trier

Versicherungsmakler
VMD Versicherungsdienst GmbH; Unternehmen der ECCLESIA Gruppe
32758 Detmold

Prof. Dr. Susanne Elsen war Leiterin des Bürgerhauses Trier-Nord und Gründungsmitglied der WOGEBE. Die Expertin für Gemeinwesenökonomie lehrt heute an der Freien Universität Bozen in Südtirol.

„Es gehörte schon sehr viel Idealismus dazu“

Die Bozener Professorin Susanne Elsen zählt zu den Gründerinnen der Genossenschaft

Frau Prof. Elsen, Sie waren als eine der Initiatorinnen der Genossenschaft mittendrin im Gründungsprozess. Was waren die Voraussetzungen dafür, dass Sie und Ihre Mitstreiter erfolgreich sein konnten?

Susanne Elsen: Die Grundlagen, die zum Erfolg der später gegründeten Genossenschaft führten, wurden mit dem Bürgerhaus gelegt. Bei dieser Einrichtung war es zunächst darum gegangen, eine soziokulturelle Infrastruktur und ein Angebot für das Quartier zu schaffen. Wir haben das dann stark ausgeweitet, zum Beispiel mit Angeboten für die Jugend oder in der Frauenarbeit, oder mit einer Familienberatung. Wir erkannten einfach schnell, dass es aufgrund der kumulierten Problemlagen im Stadtteil mehr brauchte als nur ein soziokulturelles Angebot.

Eine Besonderheit, welche die Arbeit der WOGEBE von Beginn an auszeichnete, war die intensive Einbindung der Bewohner. Wie wichtig war diese für die Realisierung des Vorhabens?

Elsen: Absolut wichtig! Wir leisteten Basisarbeit im Gemeinwesen, noch bevor partizipative Strukturen ein wirkliches Thema der Wissenschaft gewesen wären. Es begann damit, dass wir vom Bürgerhaus ein Projekt planten, bei dem ein Innenbereich von einer vermüllten Fläche in eine Grünanlage mit Spielplatz umgewandelt werden sollte. Statt die Aufträge an Firmen zu vergeben, delegierten wir die Verantwortung an die Bewohner und realisierten gemeinsam das Projekt. Nun passierte es:



Die Bewohner hatten ihren Beitrag längst geleistet, doch die Stadt brachte die versprochenen Spielgeräte nicht herbei. Die Bewohner marschierten daraufhin zum Amt und vertraten dort ihre Rechte. Wenig später waren die Spielgeräte da.

Zeichnete sich hier schon das Modell der „Muskelhypothek“ ab?

Elsen: Das war ein Vorläufer der ‚Muskelhypothek‘ und der sozialräumlichen Arbeit mit Bewohnern. Außerdem hatten die Menschen ihre Anliegen selbstbewusst und gemeinschaftlich gegenüber der Stadt vertreten und wohl erstmals die Erfahrung gemacht, dass sie auf diese Weise etwas erreichen konnten. Diese Erfahrung war ungeheuer wichtig, auch für die spätere Gründung der Genossenschaft.

Bei der die Initiative von den maßgeblichen Akteuren des Bürgerhauses ausging...

Elsen: Eine besondere Bedeutung kam dem Trägerverein des Bürgerhauses zu. Das hatten wir der politischen Klugheit und Weitsicht von Heinz Ries zu verdanken, der auf eine möglichst pluralisierte Struktur des Vereinsbeirats gedrängt hatte. Dem Gremium gehörten Konservative ebenso an, wie Sozialdemokraten, Kirchen, Verbände und Vertreter der Verwaltung. Das verschaffte Trier-Nord über das Bürgerhaus eine größere Wahrnehmung. Als wir später die Genossenschaft gründeten, halfen uns diese Verbindungen in die Politik und Gesellschaft sehr. Nun konnten wir auf eine Reihe von Akteuren bauen.

Wann wurde Ihnen klar, dass sich der damalige Eigentümer, der Bund, von seinen Kasernengebäuden trennen wollte?

Elsen: Gerüchte gab es immer wieder, aber dann berichteten uns Mitglieder des Bewohnerbeirats, dass Menschen mit dicken Autos vorfahren, ihre Wohnungen abmaßen und auf die Frage, warum sie das täten, nicht wirklich antworten wollten. Ich habe dann recherchiert und erfahren, was der Bund für die rund 260 Wohnungen haben wollte: 1,6 Millionen D-Mark.

Nicht viel.

Elsen. Die Gebäude waren ja in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand. Dennoch braucht es bei einem solchen Kaufpreis nicht viel Phantasie um sich vorzustellen, dass ein Investor schnell gefunden worden wäre. Allerdings keiner, der die Bewohnerinteressen berücksichtigt hätte. Als das klar war, haben wir sofort interveniert. Ich fragte auch bei der Stadt nach, aber die hatte keinerlei Kaufinteresse.

Also traten Sie und Ihre Mitstreiter auf den Plan.

Elsen: Wir wollten es schaffen und haben es ja auch geschafft – mit unserer Kompetenz, viel Kraft aber auch Glück. Als wir nach zähen Verhandlungen das Land und den Bund im Boot hatten, konnten wir anders gegenüber der Stadt auftreten. Wir hatten Menschen mit unterschiedlichen Stärken im Team und erlebten das, was auch die Bewohner erfahren konnten und ich als

„Empowerment-Momente“ bezeichne: dass wir etwas bewegen konnten. Doch es gehörte schon sehr viel Idealismus dazu.

Was würden Sie im Rückblick als den eigentlichen Schlüssel zum Erfolg des Ganzen nennen?

Elsen: Dass wir eine handlungsfähige und motivierte Bewohnerschaft hatten, und Menschen wie Heinz Ries, Herbert Schacherer und andere, die eine überzeugende Haltung hatten, die den Bewohnern das Gefühl vermittelte, dass wir auf ihrer Seite standen.

Gibt es etwas, das Sie heute als Professorin der Freien Universität Bozen an Ihre Studierenden weitergeben?

Elsen: Eine sehr wichtige Erfahrung ist die, dass wirkliche Teilhabe – also keine Scheinpartizipation – von benachteiligten Menschen immer wichtiger wird. Es geht um ihre legitimen Rechte, die viel zu oft ignoriert werden. Die Verantwortlichen müssen hierbei aber immer auch ein Gespür dafür entwickeln, was sie den Menschen im Rahmen ihrer Beteiligung zumuten können.

„Das waren richtige Überzeugungsstäter“

Für die Gründer der Genossenschaft war Achim Hettinger erste Anlaufstelle im Rathaus



Herr Hettinger, Sie waren Bindeglied zwischen Stadtverwaltung und Akteuren vor Ort. Wieviel Überzeugungsarbeit leisteten Sie, um Ihre Kollegen von der Idee der Gründung einer Genossenschaft zu überzeugen?

Achim Hettinger: Da brauchte es keine große Überzeugungsarbeit! Oberbürgermeister Schröder und Sozialdezernent Bernarding standen dem Vorhaben von Beginn an offen gegenüber. Geholfen hat, dass im Bürgerhaus gute Vorarbeit geleistet worden war. Heinz Ries und andere waren bestens vernetzt in die Kommunalpolitik und auf Landesebene, so konnten sie breite Unterstützung organisieren. Aus Sicht der Stadt ging es vor allem um die Frage ausreichender Rahmenbedingungen für die Genossenschaft.

Welchen Part übernahm hierbei die Verwaltung und welches waren die größten Herausforderungen?

Hettinger: Die eigentliche Herausforderung war, dass quasi Habenichtse ohne Kapital ein Bauprojekt erheblicher Größenordnung stemmen wollten. Es ging zunächst um drei Gebäudeblocks mit über 100 Wohnungen, die gekauft und saniert werden sollten. Wir unterstützten die WOGEBE-Gründer bei der Entwicklung des Konzepts und den Verhandlungen mit Bund und Land. Wir halfen, Skeptiker davon zu überzeugen, dass das Modell funktionieren kann. Die meiste Arbeit leisteten aber natürlich die Gründer, die richtige Überzeugungsstäter waren und sich mit Hartnäckigkeit und einer gewissen Sturheit im Interesse einer benachteiligten Bevölkerungsgruppe durchsetzen konnten.

Welches ist der maßgebliche Beitrag der WOGEBE im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ und inwiefern hat es sich bewährt, das Quartiersmanagement bei der Genossenschaft anzusiedeln?

Hettinger: Trier-Nord wurde Ende 2000 Teil des Programms „Soziale Stadt“. Zuvor hatte die WOGEBE rund 250 städtische Wohnungen im Quartier erworben. Aufgrund der fast zehnjährigen Erfahrung der Genossenschaft mit Sanierungsaufgaben und ihrer zentralen Funktion im Stadtteil war es nur folgerichtig, sie auch mit der Projektträgerschaft für „Soziale Stadt“ zu beauftragen. Hierbei war die Sanierung des Bürgerhauses zentrales und größtes Projekt, aber auch der Ausbau von Spielplätzen war wichtig. Ebenso hat sich bewährt, das Quartiersmanagement in die Hände der Genossenschaft zu legen, da diese nicht nur ein klassischer Wohnungsbau-träger ist, sondern sich seit Gründung vielen Zielsetzungen verpflichtet fühlte, die später Teil des Programms wurden. Nehmen Sie die Bürgermitwirkung oder die Stärkung der lokalen Wirtschaft durch die Gründung der HVS, die Beschäftigungsangebote für die berufliche Qualifizierung der Bewohner schuf. Bei all dem half und hilft die gute Vernetzung der WOGEBE und der Quartiersmanagerin Maria Ohlig mit einem Großteil der Bewohnerschaft.

Achim Hettinger, Leiter des Jugendamts der Stadt Trier

„Das Netzwerk in Trier-Nord war ein Glücksfall“

Triers ehemaliger Oberbürgermeister Klaus Jensen war bei der Gründung der WOGEBE mit dabei

Herr Jensen, Sie waren Sozialplaner, doch die Gründung einer Genossenschaft war auch für Sie neu. Was überzeugte Sie am Genossenschaftsgedanken?
Klaus Jensen: Was Leute wie Raiffeisen entwickelten, taugt als Lösungsansatz bei vielen Herausforderungen. Was mich am meisten überzeugt, ist der Gedanke der Selbsthilfe: Es ist gut, wenn Menschen ein Problem selbst in die Hand nehmen und nach Lösungen suchen, und ihnen nicht irgendwelche Organisationen sagen, was zu tun ist. Genossenschaften sind im besten Sinne Selbsthilfeorganisationen, so war es auch in Trier-Nord.

Den Rheinisch-Westfälischen Wohnungsverband konnten Sie von der Anerkennung der Genossenschaft überzeugen. Was verhalf Ihnen zum Durchbruch?
Jensen: Überzeugt hat sicherlich das ökonomische Gesamtkonzept, auch wenn die Skepsis anfangs sehr groß war. Vor allem was das fehlende Eigenkapital und die Struktur der Mieterschaft anbelangt, gab es viele Vorbehalte. Mit der Idee, dass die Bewohner sich bei den Sanierungsarbeiten aktiv mit einbringen und diese Eigenleistungen das fehlende Eigenkapital zu einem gewissen Grad ersetzen, haben wir die Skeptiker überzeugt. Hinzu kam, dass wir schrittweise vorgehen wollten und die Finanzierung von Kauf und Sanierung der Wohnungen solide darstellen konnten.

Die Entwicklung in Trier-Nord ist bis heute in dieser Form einzigartig in der Stadt. Warum gelang es nicht, das Erfolgsrezept auf andere Quartiere zu übertragen?
Jensen: Sie brauchten für die Gründung der WOGEBE ein Netz engagierter Menschen vor Ort. Mit Susanne Elsen als Leiterin des Bürgerhauses, Heinz Ries als Initiator und Motor des Projektes, Bernd Steinmetz und anderen war dieses vorhanden. Das sind Leute mit hoher Kompetenz und Einsatzbereitschaft, die mit den Bewohnern auf Augenhöhe sprechen, auf sie zugehen und sie überzeugen konnten. Das war ein Glücksfall für Trier-Nord und haben Sie in anderen Quartieren so nicht. Allerdings haben Elemente auch in anderen Stadtteilen Schule gemacht, etwa was die Bewohnerbeteiligung und -befragung anbelangt.



Der spätere Trierer Oberbürgermeister Klaus Jensen begleitete als freiberuflicher Sozialplaner die Gründung der WOGEBE.

Was machte für Sie den Reiz der Herausforderung aus?
Jensen: Dass sich die Chance bot, ein ganzheitliches sozialpädagogisches und städtebauliches Konzept in die Praxis umzusetzen und nicht nur die Sanierung Hunderter Wohnungen zu stemmen, sondern ein komplettes Quartier zu entwickeln. Es ging ja auch darum, Menschen mit Sozialhilfestatus für das Berufsleben zu qualifizieren und ihnen neue Perspektiven zu eröffnen. Wenn ich auf meine Zeit als Sozialplaner, aber auch als OB zurückblicke, dann zählt die Gründung der WOGEBE zu den spannendsten, lehrreichsten und erfolgreichsten Erfahrungen in meinem Berufsleben.

„Die Arbeit der WOGEBE ist zukunftsweisend“

Experte Wolfgang Kiehle über die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaft

Herr Kiehle, Sie beraten Akteure im Wohnungswesen. Was zeichnet die WOGEBE als Unternehmen der Wohnungswirtschaft aus?
Wolfgang Kiehle: Dass sich ihr Wohnungsbestand auf einen Stadtteil konzentriert! Obwohl die WOGEBE mit ihren rund 500 Wohneinheiten im bundesweiten Maßstab ein eher kleines Unternehmen ist, kann sie aus Synergien schöpfen. Das war auch Voraussetzung dafür, dass sie wieder investieren konnte. Mit Projekten wie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ erreicht sie nun Menschen, die sich vorher ein Leben in Trier-Nord kaum hätten vorstellen können.

Von welchen Erfolgen und Rückschlägen lässt sich lernen?
Kiehle: Die WOGEBE beschränkt sich nicht aufs klassische Immobiliengeschäft, sondern zeichnet sich durch ihre soziale Orientierung aus. Dabei hilft ihr, dass sich ihr Aktionsradius auf einen Stadtteil konzentriert. Nur so konnte es gelingen, das Quartier systematisch zum Positiven zu verändern. Wären die Wohnungen über ganz Trier verteilt, wäre das nicht möglich gewesen; mit nur 100 Wohnungen auch nicht. Es brauchte eine kritische Masse, die Konzentration des Wohnungsbestandes und eine umfassende soziale Orientierung. Bei der WOGEBE ist dies der Fall, damit ist sie beispielgebend und zukunftsweisend! Was Rückschläge anbelangt, hat man sich in der Wachstumsphase vielleicht etwas übernommen. Meine Empfehlung ist, immer darauf zu achten, dass keine der Immobilien, die sich im Bestand befinden, in der Einzelbetrachtung einen Verlust produziert.



Was waren die wesentlichen Faktoren, welche die wirtschaftliche Sanierung der WOGEBE gelingen ließen?
Kiehle: Der Wesenskern der finanziellen Sanierung war die völlige Ablösung der Bankschulden, indem die Stadt der WOGEBE die Grundstücke abkaufte und sie ihr im Rahmen einer Erbpachtregelung zu einem festgesetzten Erbbaurechtszins zur Verfügung stellte. Das verschaffte der WOGEBE Luft, ihre Kredite mit hohen Zinsen fast vollständig abzulösen. Hinzu kommt, dass die Stadt sich darauf einließ, für den persönlichen Mehraufwand, der für die soziale Orientierung notwendig ist, einen jährlichen Zuschuss zu zahlen.

Welche Folgen hätte eine Insolvenz der WOGEBE für die betroffenen Bewohner und die Stadt gehabt?
Kiehle: Wäre ein privater Investor auf den Plan getreten, hätte er im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten wohl erst einmal die Mieten erhöht. Weil sich das viele Bewohner nicht hätten leisten können, hätten sie bei der Stadt nach einer anderen Wohnung oder einem höheren Wohnkostenzuschuss verlangt. Man muss sich klar machen, dass die WOGEBE eine wichtige Versorgungsfunktion wahrnimmt. Könnte sie dies nicht mehr, würde dies für die Stadt zu einer erheblichen Mehrbelastung führen.

Wolfgang Kiehle, Diplom-Sozialwissenschaftler und Fachwirt der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, hat die WOGEBE im Auftrag der Stadt bei der wirtschaftlichen Sanierung der Genossenschaft beraten. Er ist Inhaber der Kiehle-Beratung: Wohnen, Dortmund.

„Wer etwas anfängt, muss es zu einem guten Ende führen“

Professor Heinz A. Ries ist so etwas wie der Vater der WOGEBE

Herr Prof. Ries, Sie lehrten fast zwei Jahrzehnte an der Universität Trier mit dem Schwerpunkt Gemeinwesen-Entwicklung. Trier Nord und die WOGEBE wurden für Sie zu einer Lebensaufgabe. Wie kam es dazu?

Heinz A. Ries: Rückblickend waren es drei Auslöser: Als ich 1977 meine Lehrtätigkeit aufnahm, kam gleich in der zweiten Woche ein Student in meine Sprechstunde – Achim Hettinger, heute Leiter des Trierer Jugendamtes. Er bat mich, die Betreuung eines Studenten-Projekts zu übernehmen. Ein Dutzend Pädagogik-Studenten engagierten sich in der Ambrosiusstraße in der Kinderarbeit, betrieben dort eine Babystube und eine Einrichtung für Kleinstkinder. Nach drei Semestern löste sich die Studentengruppe auf. Ich übernahm mit Hilfe der Stadt die Babystube als Entwicklungsprojekt. So entstand ein engerer Kontakt zu Trier-Nord. Der zweite Auslöser war der Beschluss des Stadtrats, ein Bürgerzentrum einzurichten. Bürgermeister Paul Kreutzer, mit dem ich mich sehr gut verstand, suchte einen kompetenten Träger. Nach vielen Kontakten mit engagierten Bürgern im Umfeld des sozialen Brennpunkts unterbreitete ich der Stadt ein Projekt mit dem Ziel, ein Bürgerhaus zu entwickeln. Nach rund vier Jahren kam es zur Gründung eines Vereins, der seither Träger der Einrichtung ist. Vor rund 25 Jahren beschloss dann der Bund, die Wohnhäuser am Beutelweg zu verkaufen. Allen waren die schlechten Wohnbedingungen in den einstigen Kasernen bekannt und ein permanentes Ärgernis. Nach



intensiver Prüfung der gesamten Sachlage und vielen Gesprächen mit Stadt und Land unterbreitete ich in Zusammenarbeit mit Klaus Jensen und Susanne Elsen dem Bund das Angebot, die Wohnblöcke durch eine noch zu gründende Genossenschaft, bei der auch die Anwohner eingebunden werden sollten, zu übernehmen. Ziel war eine umfassende Sanierung mit Selbsthilfe der Bewohner. Das war der eigentliche Startschuss für die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg, die ich bis 2002 leitete. Dass ich ein Vierteljahrhundert, von 1977 bis 2002 Entwicklungsarbeit in Trier-Nord leisten würde, habe ich mir anfangs nicht vorstellen können. Sicher ist das auch ein Nachhall meiner lieben Eltern, die uns sechs Geschwistern immer sagten: „Wenn ihr was anfangt, müsst ihr es auch zu einem guten Ende führen!“.

Inwiefern gab es einen theoretischen Ansatz, der sich in der Praxis bewährte? Und welche Idee hielt der Praxis nicht stand?

Ries: Um diese Frage zu beantworten, müssen wir uns die zu bewältigende Aufgabe vergegenwärtigen: Als Sozialwissenschaftler ging es mir darum, einen sozialen Brennpunkt – heute spricht man von „Stadtteilen mit Entwicklungsbedarf“, – zu sanieren. Soziale Brennpunkte, Gettos, Slums finden sich in allen Städten der Welt. In

ihnen kumuliert sich meist eine Vielzahl von Problemen: schlechte Wohnbedingungen, Armut, Gewalt, Arbeitslosigkeit, viele Alleinerziehende, Terror durch kleinere oder größere Gangs. Als ich vor 35 Jahren in London einen sozialen Brennpunkt besichtigte, wurde mir das eigentliche Problem klar: Dort hatte man alle Häuser abgerissen und riesige neue Wohnsilos gebaut. Nach wenigen Jahren sah alles wieder aus wie vorher. Um dem vorzubeugen, wählten wir das Konzept der integrativen Sanierung, sprich der Veränderung auf allen bekannten Problemebenen. Integrativ heißt auch Miteinbezug vieler Akteure in den Neugestaltungsprozess: neben den Bewohnern eine Vielzahl von Ämtern in Stadt, Land und Bund sowie Politiker, Handwerker, Architekten. Sich nur auf die städteplanerische Umgestaltung zu konzentrieren und die eigentlichen Betroffenen außen vor zu lassen, schafft die Probleme, wie wir sie beispielsweise von den Banlieues in Paris kennen.

Ein zentraler Begriff für Sie ist der der Solidarität. Weshalb war diese anfangs in Trier-Nord stärker ausgeprägt als in anderen Teilen der Stadt?

Ries: Solidarität ist ein zwiespältiger Begriff. Auch Drogenbosse zählen auf die Solidarität ihrer Mafiosi. Die Frage ist also erst einmal: Solidarität gegenüber wem und zu welchem Zweck? Auf welchem Weg entsteht Solidarität? Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft waren die Bewohner der gekauften Häuser. Sie wurden mit einem Anteilsbeitrag, der bewusst sehr niedrig gehalten wurde, Mitglied und Miteigentümer mit Wohn- und Stimmrecht. Die geringe Kapitaldecke der WOGEBE war auf die Selbsthilfe, die „Muskelhypothek“ der Mitglieder, auf ihr solidarisches Handeln angewiesen, was keine selbstverständliche und automatische Sache war. Es brauchte viel Überzeugungsarbeit. Hier kommt ein weiterer wichtiger Begriff ins Spiel: Dialog. Kommunikation war rückblickend gesehen das besondere Markenzeichen der WOGEBE. In einem früheren Bericht wurden 24 Dialogpartner erwähnt – auf Stadtteilebene, Kommune, Land Rheinland-Pfalz, andere Bundesländer, Bund und EU. Immer ging es darum, die Vision, das Anliegen, die konkreten Ziele einer sanften Stadtteilsanierung zu vermitteln.

Sie sprechen im Zusammenhang mit der Genossenschaft von der Notwendigkeit ständigen Lernens. Was kann man aus dem Beispiel Trier-Nord für vergleichbare Herausforderungen lernen?

Ries: Das gesellschaftliche Umfeld eines Stadtteils ist einem ständigen Wandel unterworfen, etwa was die Förderbedingungen für das Programm „Soziale Stadt“ oder die Wohnbauförderungen des Landes und des Bundes anbelangt. Zudem entstehen neue Problemlagen und Anforderungen. Konkrete Beispiele: Vorstand und Aufsichtsrat des Bürgerhauses Trier-Nord reagierten auf die Tatsache vermehrter Kleinkinder und Alleinerziehender im Stadtteil mit dem Ausbau der Babystube und der Gründung einer Beratungsstelle sowie einer integrierten Kindertagesstätte. Die höchst marode Wohnsituation führte zur Gründung der Genossenschaft. Jede dieser Antworten auf spezifische Probleme war verbunden mit intensiven Lernprozessen. Es ist faszinierend zu sehen, wie der Vorstand der WOGEBE ganz in diesem Sinne handelt: Sanierung eines größeren Wohnblocks für Studierende, eine umfassende Neubausiedlung im Sinne gemeinschaftlichen Wohnens. Die eigene Arbeit in zeitlichen Abständen immer wieder einer kritischen externen Überprüfung, einer Evaluation zu unterziehen, schützt vor Selbstgenügsamkeit und Fehlentwicklungen und zwingt zu permanentem Lernen aller in den Entwicklungsprozess involvierten Akteure. Hilfreich ist auch, über den eigenen Tellerrand hinauszuschauen und Kontakte zu anderen Projekten zu knüpfen, am besten bundes- und europaweit.

Der gebürtige Schweizer Heinz A. Ries war von 1977 bis 1996 Professor mit dem Schwerpunkt Gemeinwesen-Entwicklung an der Universität Trier. Er ist Mitbegründer der WOGEBE eG und amtierte bis 2002 als Vorsitzender des Vorstands der Genossenschaft.

„Jedes Einzel-schicksal zählt!“

Der frühere Oberbürgermeister Helmut Schröder schätzt die Arbeit der WOGEBE

Herr Schröder, Sie hatten gerade Ihr Amt als Oberbürgermeister angetreten, als die Dinge in Trier-Nord ihren Lauf nahmen. Wann war Ihnen klar, dass eine unkonventionelle Lösung hermusste?

Helmut Schröder: Der Punkt war der, dass Trier-Nord ein sozialer Brennpunkt war und dass uns im Stadtvorstand immer völlig bewusst war, dass wir diesen Stadtteil nicht sich selbst überlassen konnten, sondern umfassend entwickeln mussten. Allerdings kam für die Stadt ein Kauf der Wohnungen nicht infrage, wir hätten die Sanierung finanziell damals nicht leisten können. Von daher brauchte es kreative Lösungen.

Die Ausgangsbasis verlangte allen Beteiligten einiges an Mut ab. Was gab für Sie und dem von Ihnen geführten Stadtvorstand den Ausschlag, die Entwicklung zu unterstützen?

Schröder: Ich fand den Ansatz, die Bewohner so zu aktivieren, dass sie zu Partnern wurden, faszinierend. Die Alternative wäre gewesen, einfach nur die Wohnungen zu sanieren, aber das hätte den Stadtteil nicht wirklich vorangebracht. Anfangs wurde das Konzept von anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft belächelt, aber bei mir überwog nicht die Skepsis, sondern ich war wirklich angetan von der Idee. Auch weil es kein städtisches Projekt war, sondern quasi subsidiär funktionierte, also als Hilfe zur Selbsthilfe.

Als die WOGEBE in eine Krise geriet, konnte sie erneut auf die Stadt zählen. Können Sie auf den Punkt bringen, weshalb die Genossenschaft so wichtig für Trier ist?

Schröder: Das kann man in Trier-Nord sehen: Der Stadtteil hat erhebliche Fortschritte gemacht, und wenn auch nach wie vor viele Menschen Unterstützung brau-



chen und von Transferleistungen abhängig sind, haben es doch einige auf den ersten Arbeitsmarkt geschafft. Ich kann mich erinnern, dass mich Bewohner zu sich einluden um mir zu zeigen, wie sich ihre Wohnung zum Besseren verändert hatte und was sie selbst dazu beigetragen hatten. Viele waren einfach stolz, und jedes Einzelschicksal, das sich zum Positiven wendete, zählt!

Hätten Sie sich gewünscht, es gäbe in anderen Teilen der Stadt mit maroden Wohnungen vergleichbare Projekte?

Schröder: Gibt es vergleichbare Projekte in der Stadt Trier? Ich glaube nicht. Ein solches Projekt benötigt eine gewisse Größenordnung. Eine Genossenschaft braucht nach meiner Einschätzung eine größere Anzahl von Genossen mit ihren Wohnungen. Und auch dann ist es, wie die Erfahrung zeigt, nicht einfach. Außerdem wäre die Stadt Trier finanziell sicher überfordert, sich in einem ähnlichen Maße auch an anderer Stelle zu engagieren.

Helmut Schröder war von 1989 bis 2007 Oberbürgermeister der Stadt Trier.

„Die WOGEBE ist einzigartig im Land“

Warum die Mainzer Landesregierung die Gründung der Trierer Genossenschaft unterstützte

Herr Sommer, Sie waren von Beginn an mit der Gründung und Entwicklung der Genossenschaft befasst. Imponierte Ihnen eher der Mut der Initiatoren, oder fürchteten Sie, das Vorhaben könne zu ambitioniert sein?

Herbert Sommer: Ich kann mich noch gut an meine erste Begegnung mit dem Projekt erinnern: Als Referent für experimentelles Wohnen besichtigte ich vor Ort einige Wohnungen, und obwohl ich schon einiges gesehen hatte, machte mich das, was ich dort sah, doch sehr betroffen. Die Wohnungen waren in einem außerordentlich schlechten Zustand. Was mir sofort imponierte, war, dass mit Heinz Ries und seinen Mitstreitern Menschen die Initiative ergriffen hatten, die Herzblut für das Projekt mitbrachten.

Was überzeugte Sie, die rettende Idee vonseiten des Landes zu unterstützen?

Sommer: Mich überzeugte von Anfang an das Konzept mit dem ganzheitlichen Ansatz. Ein Beispiel: Die Gründer der WOGEBE wollten zu Beginn ein starkes Signal senden. Als erste Maßnahme sollten die maroden Fenster in allen Wohnungen durch neue ersetzt werden. Die Förderrichtlinien sahen das nicht vor, doch der Genossenschaft war das Signal wichtig. Es ging darum, den Bewohnern zu zeigen, dass man es ernst meinte. Wir haben dann einen Weg gefunden, dies zu ermöglichen. Dabei spielte eine Rolle, dass ich mir wünschte, das Konzept könnte auch andernorts Schule machen.

Wurde das Modell WOGEBE denn auch in anderen Teilen des Landes nachgeahmt?

Sommer: Leider nein, die WOGEBE ist nach wie vor einzigartig im Land. Aber auch wenn es bislang keinen direkten Nachahmer gibt, dürfen Sie nicht die Wirkung auf andere Unternehmen der Branche unterschätzen. Man hat sehr wohl wahrgenommen, was in Trier geleistet wurde. Die Einsicht, sich auch um Menschen in besonders schwierigen Lebenslagen kümmern zu müssen und die Entwicklung von Problemvierteln nicht allein auf bauliche Sanierungen zu beschränken, ist bei vielen Unternehmen inzwischen vorhanden.



Dieser ganzheitliche Ansatz liegt ja auch dem Programm „Soziale Stadt“ zugrunde.

Sommer: Erfahrungen aus Trier-Nord sind hier sicherlich mit eingeflossen, etwa was die sozialräumliche Entwicklung flankiert durch Angebote im sozialen Bereich anbelangt. Das ist ein ganz wesentlicher Erfolg der WOGEBE: dass es gelang, bei den Bewohnern ein Bewusstsein dafür zu schaffen, wie wichtig es ist, einer Beschäftigung nachzugehen und dafür zu sorgen, dass auch die eigenen Kinder eine Ausbildung machen. Deshalb war das Konzept der „Muskelhypothek“ auch so wichtig – nicht allein wegen der Arbeitsleistung, sondern weil diese Form der Selbsthilfe das Selbstwertgefühl der Bewohner und deren Identifikation mit ihrem Lebensumfeld stärkte.

Herbert Sommer ist Leiter der Referatsgruppe Bauen & Wohnen im Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz.

„Es lohnt sich auf jeden Fall, Strukturen zu verändern“

Bei der WOGEBE lernte der langjährige Vorstand Dr. Bernd Steinmetz viel für seine weitere Arbeit

Herr Dr. Steinmetz: Sie sind Gründungsmitglied der Genossenschaft. Was erklärt die seinerzeitige Aufbruch-Stimmung und gab Initiatoren wie Ihnen den Mut, das Heft des Handelns in die Hand zu nehmen?

Bernd Steinmetz: Ich war damals wissenschaftlicher Mitarbeiter bei Professor Ries, über Susanne Elsen bekam ich ersten Kontakt zu den Menschen vor Ort. Was mich sehr beeindruckte und für das Projekt begeisterte, waren vor allem die Begegnungen. Wir kamen in Familien und sahen: Sie zeichneten Pläne, wie ihre Wohnung aussehen sollte und was sie dafür tun könnten. Da habe ich gemerkt, dass die Leute mitziehen und selbst aktiv werden wollen. Das hat mich überzeugt und auch für meine weitere Arbeit sehr geprägt.

Inwiefern hat das Engagement für die WOGEBE Ihre Arbeit geprägt?

Steinmetz: Ich habe gesehen und gespürt, wie wichtig es ist, die Menschen von Beginn an einzubinden und mit ihnen und nicht über sie zu sprechen. Sie müssen selbst überzeugt sein von dem, was die Genossenschaft und damit ja auch sie als Miteigentümer machen wollen. Ich habe überhaupt sehr viel gelernt im Verlauf meiner ehrenamtlichen Tätigkeit für die Genossenschaft. Auch, wie wichtig es ist, dass die Bewohner spüren, dass sich tatsächlich etwas tut. Die meisten sind sehr gegenwartsbezogen, und die Motivation stirbt schnell, wenn sichtbare und greifbare Veränderungen ausbleiben. Ich kann mich erinnern, dass wir in einem



gesamten Block die Fenster austauschten, obwohl ein Teil der Wohnungen noch nicht renoviert war. Damit sandten wir ein Signal und die Leute wussten, dass die Genossenschaft die Lage wirklich verbessern will und wird.

Als Vorstand erlebten Sie mit, wie die WOGEBE in eine wirtschaftliche Schiefelage geriet. Was waren aus Ihrer Sicht die wesentlichen Faktoren, welche die Genossenschaft in die Krise führten und wie gelang es, die Entwicklung wieder zum Positiven zu wenden?

Steinmetz: Wenn Sie mich fragen, was es zum Positiven wendete, lässt sich das einfach beantworten: Weil die Stadt endlich die Verantwortung wahrnahm, die sie zuvor nur auf dem Papier hatte. Selbstkritisch würde ich sagen: Wir haben den wirtschaftlichen Druck unterschätzt. Wenn die Genossenschaft nur von Ökonomen geführt worden wäre, hätte sie wahrscheinlich bei manchen Entscheidungen schneller „Stopp“ gesagt. Wir hätten sicherlich auch unser Wachstum begrenzen sollen, insbe-

sondere was die Tochtergesellschaft HVS angeht. Aber eines ist mir wichtig zu betonen: Alle Projekte, die wir angingen, waren sehr genau gerechnet. Wir waren nie blauäugig, aber wir hatten auch nicht allein betriebswirtschaftliche Faktoren im Blick. Professor Ries hat gleich zu Beginn klar gesagt: Wir machen nur das, was wir wirklich können! Für anderes nehmen wir externe Fachleute.

Vor dem Hintergrund Ihrer Erfahrungen: Was würden Sie Nachahmern eines Projekts wie der WOGEBE heute raten?

Steinmetz: Dass es sich auf jeden Fall lohnt, Strukturen zu ändern! Und dass es absolut notwendig ist, die Bewohner mit einzubeziehen und nicht allein auf Expertokratie zu setzen. Die Menschen, die es betrifft, müssen mitziehen, wenn das Ganze eine Zukunft haben soll. Natürlich war und ist es nicht so und wird es nie so sein, dass auch wirklich alle mitziehen – das wäre naiv zu glauben. Aber Sie brauchen einen festen Stamm von Leuten, und den hatten wir. Was ich auch raten würde: langsamer wachsen!

Es kommt noch etwas hinzu, das ich ebenfalls von Ries gelernt habe: Bei großen Projekten wie der Gründung der WOGEBE brauchen Sie einen möglichst breiten Konsens unter den Entscheidern vor Ort. Es reicht nicht, nur die Befürworter zu sammeln und die, die vielleicht skeptisch sind, zu ignorieren, wenn man erst einmal eine Mehrheit hat. Sie müssen alle mit ins Boot nehmen! Das war auch bei unserer Genossenschaft ein sehr langer Prozess, aber irgendwann zweifelte niemand mehr grundsätzlich an unserem Konzept.

Die Genossenschaft konnte gerettet werden. Wie zuversichtlich sind Sie, dass das Modell Trier-Nord überlebt?

Steinmetz: Da lege ich mich mal weit aus dem Fenster: Ich bin zu 100 Prozent überzeugt, dass die WOGEBE eine Zukunft hat. Auf der wirtschaftlichen Seite greift das Sanierungskonzept und sind durch die Übernahme der Grundstücke durch die Stadt sowie die Erbpachtregelung die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Genossenschaft stetig ihre Eigenkapitalquote bis hin zu einer gesunden Basis für ein Unternehmen steigern kann. Außerdem hat die WOGEBE eine wirklich gute Mannschaft im hauptamtlichen wie im ehrenamtlichen Bereich.

Offen gestanden wundere ich mich manchmal, dass die WOGEBE nicht mehr Nachahmer hat. Wir haben ja quasi das Programm „Soziale Stadt“ vorweggenommen – als wir die Genossenschaft gründeten, gab es das noch nicht. Heute wissen alle, dass man sich bei der Sanierung eines Stadtteils nicht auf die materiellen Aspekte beschränken darf, also auf die Renovierung von Gebäuden oder den Einbau neuer Fenster oder Böden. Ein solcher Prozess braucht immer den Einbezug der Menschen vor Ort und eine professionelle soziale Begleitung. In Trier-Nord machen wir das jetzt schon seit 25 Jahren vor.

Der Diplom-Pädagoge Dr. Bernd Steinmetz hat als Mitbegründer und langjähriges Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied die WOGEBE über zwei Jahrzehnte ehrenamtlich geleitet.

Die Stationen der WOGEBE seit ihrem Gründungsjahr 1991 machen deutlich, dass die Sanierung des Wohnungsbestandes in einem sozialen Brennpunkt immer wieder verlangt, sich auf verändernde Rahmenbedingungen einzustellen, um Ideen sachgerecht und zielführend umzusetzen. Neue Wege wurden beschritten, beispielsweise bei der Integration von Langzeitarbeitslosen durch Arbeit im Projekt. Neben Neubauvorhaben erfolgte im Rahmen der Konversion in einem erheblichen Umfang die Erweiterung des Wohnungsbestandes. Dass dabei Krisen nicht ausblieben, zeigte sich im Jahr 2007/2008: Nur durch die konsequente Umsetzung eines Konzeptes zur wirtschaftlichen Sanierung konnte die WOGEBE ihre Arbeit fortsetzen. Heute steht die Genossenschaft auf wirtschaftlich soliden Füßen und kann als Akteur der Quartiersentwicklung die von ihr begonnenen Entwicklungsaufgaben in Trier-Nord entschlossen weiterverfolgen.

Auch in Zukunft wird es Aufgabe der Genossenschaft sein, sich den neuen Aufgaben unter sich laufend ändernden Rahmenbedingungen zu stellen. Dabei können wir auf einem sicheren Fundament und den Erfahrungen von 25 Jahren Arbeit aufbauen, um auch künftig einen wesentlichen Beitrag zur Quartiersentwicklung in Trier-Nord zu leisten.

Grundsätzlich geht es immer auch um die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der WOGEBE, damit diese zum Wohle unserer Mitglieder und des Quartiers tätig sein kann.

Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch Pflege und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands und durch Neubau

Zu den zentralen zukünftigen Aufgaben zählen die Pflege und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes durch hohe Aufwendungen insbesondere auch für die Modernisierung. Dies ist nicht nur wichtig für die Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder, sondern auch für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Genossenschaft. Wo langfristig Bestände nicht mehr gesichert werden können, ist über Neubaumaßnahmen mit der Prämisse einer Verdichtung und Erneuerung nachzudenken. Die WOGEBE verfolgt zudem das Ziel, die Zahl der Wohneinheiten in ihrem Bestand zu erhöhen, soweit dies im Rahmen einer konsolidierten Entwicklung möglich ist. Dabei bleiben wir auch künftig unserer besonderen Verbundenheit mit dem Sozialraum Trier-Nord treu.

Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch bezahlbares Wohnen bei guter Qualität

Die WOGEBE sieht sich verpflichtet, ihren Mitgliedern bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, ohne hierbei Abstriche an Qualität und Komfort der Wohnungen zu machen. Ein Schlüssel hierzu ist das kostengünstige Bauen bei neuen Wohnungsbauprojekten sowie umfassenden Modernisierungsmaßnahmen. Hier haben wir Grundsätze entwickelt, die auch für unsere künftige Arbeit gelten. Dazu gehört insbesondere ein ausgeprägtes Kostenbewusstsein über den gesamten Planungs- und Bauprozess hinweg. Konkrete Anforderungen an die Wohngebäude der WOGEBE sind deshalb die Berücksichtigung der Folgekosten sowie

2016: WOGEBE-Vorstand, von links: Werner Knebel, Herbert Schacherer, Peter Dietze



des Instandhaltungsaufwands schon bei der Planung. Ein weiterer Beitrag von uns zu bezahlbarerem Wohnen ist, dass wir eine niedrigere Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals zum Nutzen der Mitglieder der Genossenschaft zugrunde legen.

Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch Berücksichtigung aller Bevölkerungsgruppen

Gerade für ältere Menschen werden neue Wohnformen immer wichtiger, doch dürfen die jüngeren nicht aus dem Blick geraten. Nur wenn auch deren Bedürfnisse berücksichtigt und entsprechende Angebote geschaffen werden, kann die Attraktivität eines Quartiers für Familien erhalten werden und somit eine vielfältige und generationenübergreifende Nachbarschaft entstehen. Die in der jüngeren Vergangenheit bei unseren Projekten entwickelten Ansätze sind fortzuführen, um das Quartier für jüngere Zielgruppen zu öffnen und attraktiv zu machen. Hier sollen neue Ideen und Konzepte entwickelt werden, die sich auch mit der Ausdifferenzierung von Lebensstilen

und Wohnwünschen auseinandersetzen. Zu diesem Themenbereich zählt auch die Mischung von sozial gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau; die WOGEBE wird künftig – soweit sich dies wirtschaftlich und fördermäßig umsetzen lässt – in allen Neubauprojekten ein Verhältnis von 50 zu 50 anstreben.

Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch Vernetzung im Quartier

Die WOGEBE versteht sich als ein wichtiger Akteur in der Entwicklung von Trier-Nord. Neben der Verbesserung der Wohnungssituation sowie der Schaffung öffentlicher Infrastruktur gehört dazu eine soziale Arbeit, die die Lebenssituation der Bewohner und Familien verbessert und gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht. Der Arbeitskreis Trier-Nord hat hierbei eine zentrale Aufgabe, indem er als Netzwerk gezielt auf spezifische Bedarfe eingeht. Auch in Zukunft wird unsere Genossenschaft aktiv in den verschiedenen Netzwerken mitwirken – damit aus ganz verschiedenen Ansätzen heraus Ideen und Vorschläge entwickelt und umgesetzt werden können.

Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch integrierte Planung

Das seit dem Jahr 2000 in Trier-Nord eingesetzte Förderprogramm „Soziale Stadt“ zielt auf eine integrierte, ganzheitliche und auf Nachhaltigkeit angelegte Handlungsstrategie ab, um Stadtteilen wie Trier-Nord neue und langfristige Perspektiven zu ermöglichen. Diesem Ansatz sieht sich die WOGEBE unverändert verpflichtet. Sie verfolgt deshalb das Ziel einer integrierten Planung und will mit eigenen Aktivitäten in Abstimmung mit den verschiedenen Partnern hierzu einen Beitrag leisten. Dies geschieht auch in dem Wissen, dass Wohnen mehr umfasst als „bezahlbares“ Wohnen in guter Qualität, sondern dass die Gestaltung des Sozialraumes sowie des öffentlichen Raumes von besonderer Bedeutung ist.

Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch neue Formen der Beteiligung

Die WOGEBE hat in der Vergangenheit vielfältige Formen der Beteiligung entwickelt, beginnend mit der Eigenleistung bei Bauarbeiten, der Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen von Vertretungsgremien oder auch durch offene Formen wie einem monatlichen Stammtisch. Auch wenn diese Ansätze nicht immer auf große Resonanz stießen, bleibt es unverändert das Ziel der Genossenschaft, unsere Mitglieder stärker einzubinden. Dies soll über die jährliche Mitgliederversammlung, bei der jedes Mitglied eine Stimme hat, hinaus geschehen. Hier wird es darum gehen, auch in Verbindung mit den Neubauvorhaben, Nachbarschaften zu aktivieren und im Quartier den Zusammenhalt zu stärken. Dabei muss immer gelten, dass sich jedes Mitglied frei fühlen darf, bei einer Aktion mitzumachen oder eben „nur“ Mitglied zu sein.

Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch Sozialraumbezug

Die WOGEBE versteht sich als eine Genossenschaft mit einem engen Bezug zum Sozialraum Trier-Nord. Dies soll auch künftig unsere Leitlinie sein, kann doch die Genossenschaft auf der Grundlage ihrer inhaltlichen und räumlichen Nähe sowie den gewachsenen Beziehungen zu den Menschen vor Ort agieren. Dies soll auch dazu beitragen, dass sich die Mitglieder stärker mit „ihrer“ Genossenschaft identifizieren.

Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch sorgfältige Beobachtung der Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft

Gesellschaftliche Veränderungen, sich ändernde Einstellungen zum Wohnen sowie der demographische Wandel haben entscheidenden Einfluss auf die Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft. Die WOGEBE wird die bestehenden und sich abzeichnenden Entwicklungen sorgfältig beobachten und in ihre Überlegungen zur Zukunft einbeziehen. Dabei wird es auch darum gehen, Megatrends wie demographischer Wandel und Energiewende in die lokale Entwicklung einzuordnen und hieraus Schlüsse zu ziehen. Weiterhin wird die WOGEBE die technischen Entwicklungen sorgfältig im Blick behalten: es geht um die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände durch eine moderne Infrastruktur. Eine zukunftsfähige Infrastruktur muss auch in der Lage sein, zunehmenden Anforderungen von mobilitätseingeschränkten oder älteren Menschen gerecht zu werden, etwa mithilfe von Komfortfunktionen im Bereich Hausautomation oder von alltagstauglichen technischen Assistenzsystemen.

Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch den Ausbau eines umfassenden Serviceangebotes für die Mieter

Mit dem Projekt „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ in Anlehnung an das „Bielefelder Modell“ beschreitet die WOGEBE in Trier neue Wege. Darauf aufbauend soll dieser Ansatz mit Hilfe weiterer Partner fortgeführt und ausgebaut werden. Die Genossenschaft sieht ihr Ziel darin, für die Mitglieder einen umfassenden Service für alle Fragen anzubieten, die mit dem Wohnen zusammenhängen. Wir sind mehr als eine „Vermietungsgenossenschaft“!

Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch Herausstellen der Besonderheiten der WOGEBE

In Zukunft wird die WOGEBE noch stärker ihre Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung von Trier-Nord herausstellen,

um so ihr Alleinstellungsmerkmal deutlich zu machen. Die WOGEBE sieht sich über den Kern einer „Wohnungsgenossenschaft“ hinaus als Akteur der Stadtteilentwicklung. Unsere auf den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung beruhende Organisation bietet vielfältige Chancen, Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen und zu binden. Dabei spielt die Wahrung und Pflege der Identität der Genossenschaft eine wichtige Rolle. Der Vorstand der WOGEBE lässt sich in seiner Arbeit von diesen Vorstellungen leiten – er setzt dabei auf eine weitere fruchtbare Kommunikation und Zusammenarbeit mit den Gremien der Genossenschaft, den Akteuren in Trier-Nord und der Stadtverwaltung Trier.



2016 25 Jahre WOGEBE 2015 - Fertigstellung des Bauvorhabens „Wohnen in guter Nachbarschaft“ (21 Wohneinheiten plus Gemeinschaftsraum) in der Thyrsusstraße 22-24. - Aufnahme des Projekts „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ in das Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. - Planung des Bauvorhabens „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ in der Thyrsusstraße 34-40. 2014 - Fertigstellung des Bauvorhabens „Junges Wohnen“ (16 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit) in der Thyrsusstraße 27-31. - Abschluss des Projektes „Hand in Hand“. - Abschluss des Modellvorhabens „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ mit der Entwicklung zweier Bauvorhaben bis zur Umsetzungsreife. - Baubeginn „Wohnen in guter Nachbarschaft“ in der Thyrsusstraße 22-24. 2013 - Öffentliche Präsentation des Projekts „Nachbarschaftliches Wohnen in der Thyrsusstraße“ mit den zukünftigen Bewohnern. - Ergebnis- und Eigenkapitalentwicklung der WOGEBE liegen nach fünf Jahren exakt im Plan für die wirtschaftliche Sanierung.	2012 - Dreimonatige Ausstellung „Mein Tuch für die Thyrsusstraße“ auf dem Grundstück Thyrsusstraße 22-24. - Beginn des vom Landessozialministerium geförderten Projektes „Hand in Hand“. - Abschluss des Modellvorhabens „Trainingswohnen“. 2011 - Start des zweiten Modellvorhabens Soziale Stadt „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“. - Vorstellung und Diskussion der wirtschaftlichen Entwicklung der ersten Sanierungsjahre im Dezeratsausschuss und im Steuerungsausschuss der Stadt Trier. - Auftaktveranstaltung zur Realisierung eines „Nachbarschaftlichen Wohnprojektes“ in der Thyrsusstraße 22-24. - Start des Beteiligungsprojektes „Mein Tuch für die Thyrsusstraße“. 2010 - Stadtratsbeschluss zum Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) „Soziale Stadt Trier-Nord 2009 - 2015“. - Die WOGEBE kann die Erwartungen an die Effekte der wirtschaftlichen Sanierung in den ersten beiden Sanierungsjahren nicht nur erfüllen, sondern in wesentlichen Wirtschaftspositionen sogar übertreffen.	2009 - Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) „Soziale Stadt Trier-Nord“ unter Beteiligung der Bürger, lokaler Akteure, der Politik sowie von Fachämtern der Stadt Trier. - Erstes „Sanierungsjahr“ für die WOGEBE mit deutlicher Verbesserung des Controllings. - Beginn der Umsetzung einer Instandsetzungsstrategie für die Franz-Georg-Straße 41-57 mit hohen Selbsthilfeanteilen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner. - Übernahme der Verwaltung der städtischen Liegenschaften Am Keltenweg 3-5. 2008 - Abschluss des Vertragswerks zur wirtschaftlichen Sanierung der WOGEBE. - Beginn des vierjährigen Modellvorhabens Soziale Stadt „Trainingswohnen“. - Einstellung einer zweiten Fachkraft für quartiersbezogene Sozialarbeit. - Erarbeitung der Konzeptstudie „Leben und Wohnen im Alter in Nells Ländchen“ mit dem Büro für Sozialplanung – Kappenstein („Soziale Stadt“). 2007 - Stadtratsbeschluss zur notwendigen wirtschaftlichen Sanierung der WOGEBE, unter anderem infolge der Belastungen durch die Insolvenz der HVS GmbH. - Umfangreicher Diskussions- und Abwägungsprozess um den weiteren Fortbestand der WOGEBE mit unterschiedlichen Ansätzen, wie eine wirtschaftliche Sanierung gelingen könnte.	- Fertigstellung der Sanierung der Häuser Franz-Georg-Straße 6-22 mit 39 Wohneinheiten. - Auszeichnung der WOGEBE im Rahmen des Wettbewerbs „Deutschland – Land der Ideen“. 2006 - Zum Ende des Jahres 2006 stellt die HVS GmbH aufgrund von Insolvenz ihre Tätigkeit ein. - Beginn des Verbundprojekts „Gesundheitsteams vor Ort“, koordiniert vom Quartiersmanagement / WOGEBE 2005 - Erstes Familienfest als Stadtteilstift im Nells Park. - Ausrichtung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Neubebauung der Thyrsusstraße („Soziale Stadt“). - Fertigstellung der Sanierung des Gebäudes Thyrsusstraße 33-37 (40 WE). - Fertigstellung der Sanierung der Häuser Thyrsusstraße 63-75 (21 WE). - Start der Sanierung des Gebäudekomplexes Franz-Georg-Straße 6-22. - Verleihung des Forum-Preises (Preis des Trier-Forums) 2005 an die WOGEBE. - Fertigstellung der Straßengestaltung Am Beutelweg / Ambrosiusstraße – Straßenfest zur Eröffnung.	2004 - Start der umfassenden Neugestaltung der Straße und des Wohnumfeldes Am Beutelweg / Ambrosiusstraße („Soziale Stadt“). - Fertigstellung des Stadtteilzentrums Trier-Nord und Übergabe an die Nutzer im Stadtteil (Bürgerhaus Trier-Nord, Caritasverband, Schule und andere Organisationen und Initiativen). - Bau und Eröffnung des Spielplatzes Am Beutelweg/Ringsiedlung („Soziale Stadt“). 2003 - Fertigstellung des Neubauvorhabens „Ringsiedlung“ in der Ambrosiusstraße und Am Beutelweg mit insgesamt 75 Wohneinheiten. - Beginn der Sanierung der Häuser Thyrsusstraße 63-75. 2002 - Fertigstellung des letzten Sanierungsabschnitts der Mehrfamilienhäuser im Konversionsbereich Rembrandtstraße/Verdistraße (72 WE). - Start der Sanierung des Gebäudes Thyrsusstraße 33-37. - Beginn von Sanierung und Umbau des Bürgerhauses Trier-Nord zu einem Stadtteilzentrum („Soziale Stadt“). - Bau und Eröffnung des Spielplatzes Verdistraße („Soziale Stadt“). - Ablösung der bisher im Ehrenamt wahrgenommenen durch eine hauptamtliche Geschäftsführung.	2001 - Beginn der Sanierung der Konversionswohnungen in der Rembrandt- und Verdistraße. - Start des Quartiersmanagements Trier-Nord in Trägerschaft der WOGEBE („Soziale Stadt“). - Anerkennung im Rahmen der Preisverleihung „Soziale Stadt“. - Fertigstellung des letzten Sanierungsabschnitts der Mehrfamilienhäuser im Konversionsbereich Röntgenstraße/Hochwaldstraße (42 WE). - Bezugsfertigkeit des Gebäudes Gratianstraße 3-7 in Feyen (21 WE). - Die WOGEBE feiert ihr zehnjähriges Bestehen. 2000 - Beginn des Neubauvorhabens „Ringsiedlung“ (Ambrosiusstraße 1-3; Am Beutelweg 1-15). - Fertigstellung der Sanierung der Parkstraßensiedlung (21 WE). - Erwerb und Sanierung von 78 Konversionswohnungen in Trier-Nord (Verdistraße, Rembrandtstraße). - Aufnahme von Trier-Nord in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“. - Abbruch der ehemals städtischen Wohnungen Am Beutelweg und Ambrosiusstraße. 1999 - Erwerb von 250 städtischen Wohnungen in der Ambrosiusstraße, Am Beutelweg, Thyrsusstraße und Franz-Georg-Straße. - Fertigstellung des letzten Bauabschnitts der Sanierung der Häuser Am Beutelweg 2-20 (111 WE).
--	---	---	---	---	---

Zeittafel WOGEBE

1997

- Start des Projekts „Lokale Ökonomie und Gründungsinitiativen“ (PROLOG) zur Bekämpfung von Armut im Stadtteil mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz.
- Gründung der WSG mbH (Wohnungswirtschaftliche Service Gesellschaft mbH) als zweites Tochterunternehmen der WOGEBE. Die WSG mbH übernimmt von 1997 bis 2002 die Verwaltung des Wohnungsbestandes der WOGEBE.

1996

- Beginn der Sanierung der Konversionssiedlung, in die sich die Bewohner dieser Häuser mit Eigenleistungen einbringen.

1995

- Die Einfamilienhäuser und Wohnungen in der Konversionssiedlung werden an junge Familien vermietet.
- Erwerb der Konversionssiedlung Parkstraße, Röntgenstraße, Hochwaldstraße, Wittlicher Straße vom Land Rheinland-Pfalz.

1994

- Gründung des Tochterunternehmens für Bau- und Sanierungsarbeiten HVS GmbH (Haus- Verwaltung- und Sanierungs- GmbH).
- Die Gründung der HVS GmbH dient insbesondere dem Ziel der Integration von langzeitarbeitslosen Menschen in Arbeit. Durch die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen werden Menschen aus dem Stadtteil in die Sanierungsaktivitäten der WOGEBE einbezogen.

1993

- Verleihung des Preises für „Gesellschaftswissenschaften im Praxisbezug“ an die WOGEBE durch die Schader-Stiftung.

1992

- Mit der Grundsteinlegung beginnt die Sanierung der Häuser Am Beutelweg 2-20.

1991

- Beginn mit ersten Erhaltungsmaßnahmen mithilfe des experimentellen Wohnungs- und Städtebauprogramms (Fenstererneuerung) und Start der allgemeinen Sanierung.
- Ankauf der Häuser Am Beutelweg 2-20 mit rund 100 Wohneinheiten. Ziel des Ankaufs ist eine Sanierung mithilfe der Förderprogramme für sozialen Wohnungsbau nach dem Konzept „Integrative Sanierung.“

Gründung der WOGEBE am 21.03.1991



Liegenschaften der WOGEBE in Trier-Nord

Röntgenstraße 4
Geschäftsstelle



Röntgenstraße 6-12, Hochwaldstraße 3-7
42 WE | 3.123 m²
1951



Rembrandtstraße 1-7, Verdistrasse 9-11
48 WE | 4.622 m²
1951



Parkstraße 1-15,
Hochwaldstraße 2-8,
Wittlicher Straße 1-10
21 WE | 1.945 m²
1951

Thyrusstraße 34-40
35 WE | ca. 2.500 m²
in Planung



Thyrusstraße 22-24
21 WE | 1.764 m²
2015



Thyrusstraße 27-31
16 WE | 959 m²
1908



Thyrusstraße 25
6 WE | 401 m²
1910



Thyrusstraße 33-37
40 WE | 2.490 m²
1912



Am Beutelweg 1-15,
Ambrosiusstraße 1-3a
75 WE | 5.810 m²
2002



Am Beutelweg 2-20
111 WE | 8.520 m²
1920

Kartengrundlage: „Digitale Stadtgrundkarte © Stadt Trier, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation AB 1400.96/2014“

