

# VBerichte des Vorstands der WOGEBE zur Generalversammlung der WOGEBE vom 27.10.2020

## 1. Entwicklung der WOGEBE im Zeitraum Oktober 2019 bis Oktober 2020

### 2019/2020 – Weitere wichtige Entwicklungsschritte für die WOGEBE

Für die weitere Entwicklung der WOGEBE war das Jahr seit der letzten Generalversammlung ein wichtiger Abschnitt. Durch:

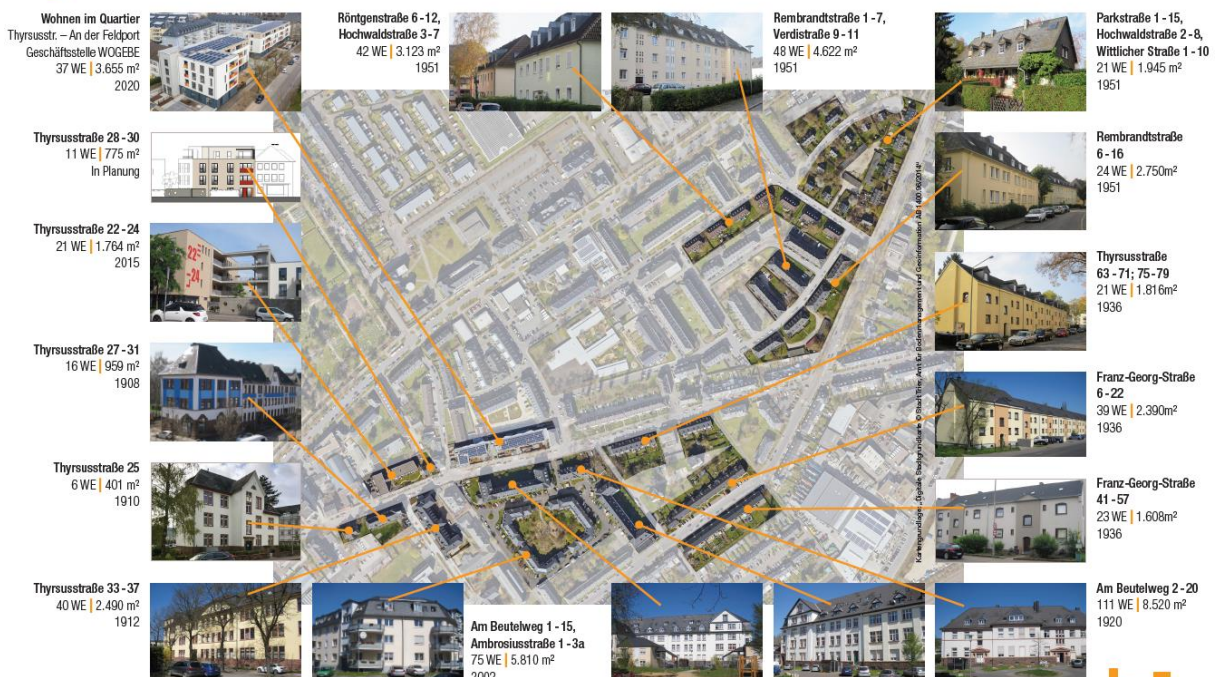
- den Abschluss unserer Geschäftsanteils-Strategie in Verbindung mit der Satzungsänderung bei der Generalversammlung 2019
- den Abschluss der baulichen und sozialen Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ im Zusammenhang mit der Fertigstellung des letzten der drei Bauvorhaben in der Thyrsusstraße und
- durch den Umzug der Geschäftsstelle der WOGEBE in neue, besser geeignete Räumlichkeiten

wurden die Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft und deren Potenzial als Akteur für die weitere Stadtteilentwicklung verbessert.

### Profil der WOGEBE als „Stadtteilgenossenschaft“

Mit dem Verkauf des letzten außerhalb des Programmgebiets Soziale Stadt Trier-Nord gelegenen Objekts Ende 2018 unterscheidet sich die WOGEBE endgültig von anderen Wohnungsanbietern dadurch, dass sie ausschließlich Wohnungen in einem eng begrenzten räumlichen Gebiet vermietet. Zu dessen sozialer und räumlichen Entwicklung war die WOGEBE im Jahr 1991 gegründet worden.

### Liegenschaften der WOGEBE in Trier-Nord



Auflage: Oktober 2020

Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg e.G., An der Feldport 14, 54292 Trier



**Der gesamte Wohnungsbestand der WOGEBE liegt zwischen dem Wasserweg und dem Verteilerkreis**

## Fertigstellung des Bauvorhabens „Wohnen im Quartier“

Ende April 2020 konnte die WOGEBE ihr bislang von den Kosten her größtes Bauvorhaben „Wohnen im Quartier“ fertigstellen. Dies gelang mit lediglich geringer Bauzeitverzögerung und **ohne eine Überschreitung der Plankosten** aus dem Jahr 2017.



### Wohnen im Quartier

Thyrusstraße | An der Feldport

Fertigstellung Mai 2020



*Ansichten des zum 01.05.2020 abgeschlossenen Bauvorhabens „Wohnen im Quartier“*

## Wesentliche Leistungen im Zusammenhang mit dem Neubau Thyrusstraße 34-40:

- Das fertig gestellte Bauvorhaben leistet einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen für die untere und mittlere Einkommensgruppe in Trier. Die Nettokaltmieten liegen zwischen 6,00 Euro (für eine geförderte Wohnung) und 8,60 Euro (für eine frei finanzierte Wohnung). 74% der Wohnungen werden für 6,00 Euro, 11% der Wohnungen für 7,00 Euro und 15% der Wohnungen für 8,60 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche vermietet.
- Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und können so auch von Menschen mit Behinderungen und Pflegebedarf bis ins hohe Alter bewohnt werden.
- Die Zusammenarbeit mit dem Pflegedienst VERRUS, der in diesem Objekt einen mobilen Pflegedienst und eine Tagespflegestätte betreibt, macht eine Integration von Menschen mit Pflegebedarf möglich.
- Durch das Angebot eines Nachbarschaftscafés und eines Nachbarschaftsbüros, das mit einer professionellen Kraft besetzt ist, leisten wir einen Beitrag zur Entfaltung einer aktiven Nachbarschaft in der Wohnanlage. Das Wohnangebot in der Thyrusstraße 36 richtet sich an Menschen aller Altersgruppen und aller Einkommensgruppen.
- Bei Errichtung der Wohnanlage legten wir Wert auf ein nachhaltiges energetisches Konzept durch die Kombination einer Photovoltaikanlage und eines Blockheizkraftwerks. Unser Contracting-Partner swt-Stadtwerke Trier bietet allen Mietern preisreduzierten Mieterstrom an, der vor Ort erzeugt wird.





**Bilder vom symbolischen Spatenstich für das Bauvorhaben am 31.08.2017**

Das Projekt „Wohnen im Quartier“ wurde in der lokalen Presse gut aufgenommen und vom Vorstandsvorsitzenden des Forums gemeinschaftliches Wohnen, das die wissenschaftliche Begleitung zur Investiven Förderung des Nachbarschaftscafés durch das Bundesfamilienministeriums übernahm, als eines der beiden „Leuchtturmprojekte“ unter den 34 geförderten Projekten bezeichnet.



Modellprogramm  
**Gemeinschaftlich wohnen,  
selbstbestimmt leben**

„Potenziale gemeinschaftlicher  
Wohnformen – eine Bilanz“



**Artikel im Trierischen Volksfreund vom 19.05.2020 und Broschüre des Forums zum Abschluss des Modellprogramms „gemeinschaftlich Wohnen – selbstbestimmt leben“**



**Innenansicht einer Wohnung mit Loggia**

Durch die Fertigstellung des Bauvorhabens „Wohnen im Quartier“ kann die WOGEBE ihre Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ (2011 bis 2020) abschließen.



*Die Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ besteht aus den drei Projekten „Junges Wohnen“, „Wohnen in guter Nachbarschaft“ und „Wohnen im Quartier“*

Neben einer deutlichen Verbesserung des Erscheinungsbildes in der Thyrsusstraße werden die drei umgesetzten Bauvorhaben im Rahmen der Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ in den kommenden Jahren **einen Beitrag in Höhe von insgesamt über 200 T€ pro Jahr zur wirtschaftlichen Verbesserung der WOGEBE** leisten, wodurch ein zusätzlicher Nutzen für alle Mitglieder der WOGEBE entsteht.

## Umzug der Geschäftsstelle von der Röntgenstraße 4 nach In der Feldport 14/16



*Alte Geschäftsadresse Röntgenstr. 4 und neue Adressen „An der Feldport 14 u. 16“*

Durch den Umzug in neue Räumlichkeiten konnte die WOGEBE alle Mitarbeiter\*innen an einem Standort zusammenfassen und kann ihren Mitgliedern einen durchgehend barrierefreien Zugang zur Verwaltung der WOGEBE bieten. Auch das Quartiersmanagement der WOGEBE ist in neue Räumlichkeiten umgezogen. Die neue Adresse lautet „An der Feldport 16“.

Insgesamt führt der Umzug in eine neue Geschäftsstelle gegenüber den bisherigen Kosten für drei Standorte mit relativ hohen Mietkosten und Betriebskosten zum Nutzen aller Mitglieder zu einer **Ersparnis von rd. 18 T€ an Raumkosten pro Jahr**. Die Nutzung einer Geschäftsstelle im eigenen Bestand bringt also MEHR (Qualität) für WENIGER (Kosten).



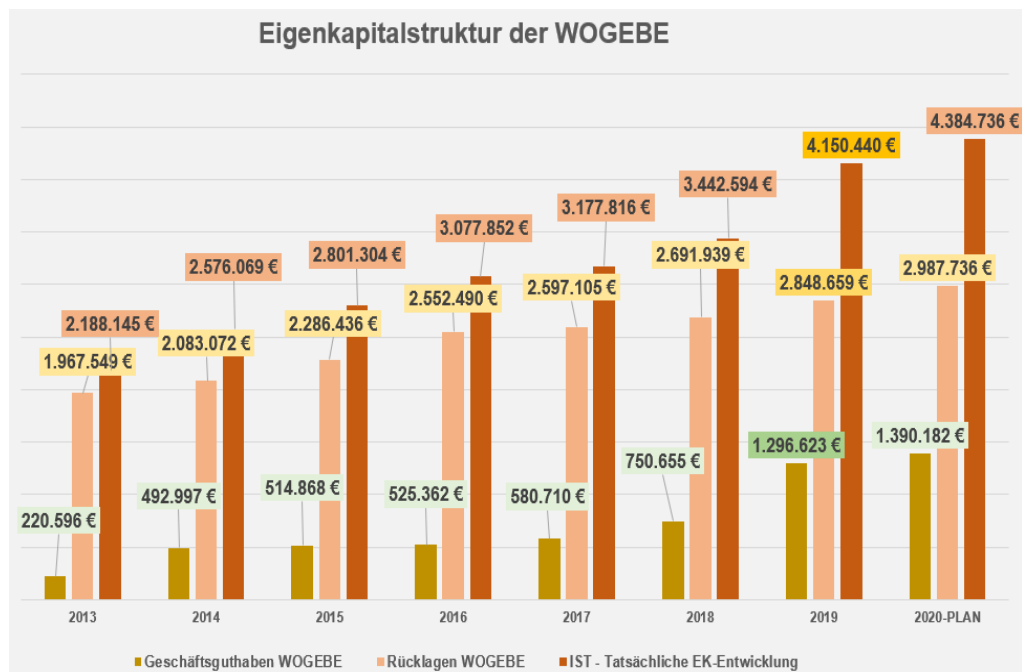
*Innenansicht der Geschäftsstelle „An der Feldport 14“*

## Abschluss der Geschäftsanteils-Strategie im Jahr 2019

Dass die WOGEBE zwischenzeitlich über eine ausreichende Eigenkapitalbasis für die weitere Bau- und Entwicklungstätigkeit im Trierer Norden verfügt, liegt u.a. daran, dass neben einer jährlichen Zuführung zu den Rücklagen aus positiven Jahresüberschüssen die **Geschäftsguthaben der Mitglieder der WOGEBE zwischenzeitlich zu einer wichtigen Säule des Eigenkapitals entwickelt** wurden.

Diese verbesserte Ausgangssituation wurde möglich durch eine stärkere Beteiligung der Mitglieder mit Geschäftsanteilen bei Neubauvorhaben, durch die Aufstockung der Beteiligung aller langjährigen Bestandsmitglieder und schlussendlich durch die Gewinnung sog. „Investierender Mitglieder“.

Mit der Änderung der Satzung wurde bestimmt, dass auf Geschäftsanteile mit Wohnraum versorgter Mitglieder keine Dividende ausgeschüttet wird, da deren Vorteil bereits in den günstigen Mieten liegt. Ausschließlich die investierenden Mitglieder erhalten eine Mindestverzinsung ihrer Anteile von 1,5%, da sonst kein Anreiz für eine investierende Mitgliedschaft bestünde, auf die die WOGEBE zur Finanzierung ihrer Bauvorhaben angewiesen ist.

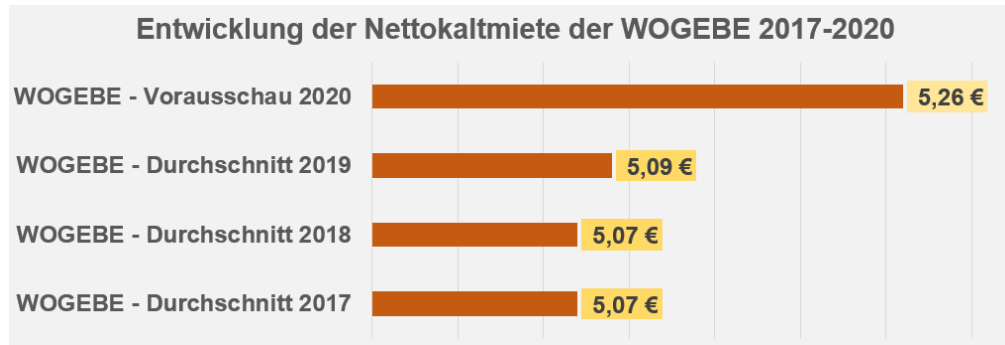


**Die Steigerung der Geschäftsanteile um 1,2 Mio. Euro ermöglicht weitere Entwicklung**



## Umsetzung dringend erforderlicher Mieterhöhungen im Bestand

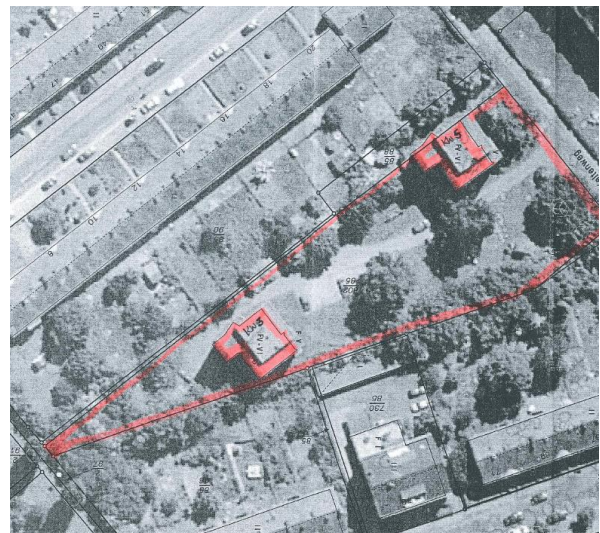
Nachdem in den Jahren 2017 bis 2020 die durchschnittlichen Nettokaltmieten der WOGEBE knapp über der Marke von 5 Euro gehalten werden konnten, waren ab 2019 nochmals Mieterhöhungen im Bestand unerlässlich, damit wir weiterhin eine Instandhaltung sämtlicher Wohnungen auf einem guten Niveau gewährleisten können. Dazu werden nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt Trier die Nettokaltmieten im Zeitraum zwischen 2019 bis 2021 moderat erhöht.



Auch nach einer Mieterhöhung liegen die Vergleichsmieten der WOGEBE in den Objekten (mit überwiegend öffentlich gefördertem Wohnraum) für die frei finanzierten Wohnungen um rd. 2 Euro/m<sup>2</sup> unterhalb des Niveaus vergleichbarer Wohnungsunternehmen und um rd. 3,50 Euro/m<sup>2</sup> unterhalb des Niveaus der von Bauträgern erstellten Wohnungen.

Bislang führten die Auswirkungen der Corona-Pandemie bei den Mieter\*innen der WOGEBE noch nicht zu einem nennenswerten Anstieg der Mietausfälle.

## Abgabe der Verwaltung der Häuser „Am Keltenweg 3/5“ Mitte 2020



*Die Objekte Am Keltenweg 3 und 5 von oben*

Da die städtischen Wohnungen Am Keltenweg 3 und 5 inmitten des Wohnungsbestandes der WOGEBE liegen, lag es nahe, auch diesen Bestand zu verwalten, was wir 11 Jahre lang im städtischen Auftrag wahrnahmen. Mit Gründung einer neuen Gesellschaft mit städtischer Beteiligung gaben wir die Verwaltung dieser Objekte am 30.06.2020 an diese ab.

Die WOGEBE wird **künftig keine weitere Fremdverwaltungsaufgaben mehr** übernehmen, sondern sich auf die Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren und für die weitere sozialräumliche Entwicklung des Viertels zur Verfügung stehen.

## Liquidation der WSG mbH

Im Jahr 1997 war die WSG-Wohnungswirtschaftliche Service GmbH als Alleingesellschaft der WOGEBE mit dem Ziel gegründet worden, die Verwaltung der Wohnungen der WOGEBE zu übernehmen. Nachdem bereits 2002 die Verwaltung nochmals von der Genossenschaft selbst wahrgenommen wurde, hatte sich die Aufgabe der WSG auf die Verwaltung eines Eigentumsanteils an der Immobilie Röntgenstr.4 beschränkt, in der sie u.a. die Räume für die Geschäftsstelle der Genossenschaft an die WOGEBE vermietete.

Nachdem die WOGEBE 2020 ihre Geschäftsstelle im eigenen Gebäudebestand einrichtete und der Eigentumsanteil der WSG an der Röntgenstraße verkauft wurde, wird die Tochtergesellschaft nicht mehr benötigt, worauf deren Auflösung beschlossen wurde, da die WOGEBE dadurch auch von Kosten entlastet wird.

Die Liquidation der WSG mbH i.L. wird Ende des Jahres 2020 abgeschlossen werden.

## Start der Geschäftstätigkeit der gemeinnützigen GmbH THYRSUS

Parallel zur Auflösung der WSG mbH wurde die Gründung einer gemeinnützigen Gesellschaft betrieben, damit die weiteren vorgesehenen Aktivitäten zur Förderung des Sozialen Miteinanders u.a. aus Spendenmitteln finanziert werden können, die nur von gemeinnützigen Gesellschaften in Anspruch genommen werden können. 2018 gründeten wir gemeinsam mit dem Bürgerhaus Trier-Nord die THYRSUS gGmbH, an der die WOGEBE mit einem Anteil von 80% als Gesellschafterin beteiligt ist.

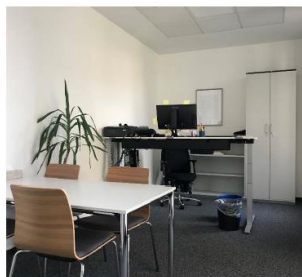
Die **erste Aktivität dieser Gesellschaft besteht im Betrieb des Nachbarschaftsbüros in der Thyrsusstraße 34**. Die Aufgabe der zunächst für die Dauer von zwei Jahren eingestellten Fachkraft Katja Kliebenschedel besteht darin, das Nachbarschaftsleben rund um das eingerichtete Nachbarschaftscafé zu fördern, da die Entwicklung einer aktiven Nachbarschaft in Wohnanlagen mit gemeinschaftlicher Ausrichtung kein „Selbstläufer“ ist.



### Wohnen im Quartier

*Nachbarschaftscafé*

*Nachbarschaftsbüro*



**Nachbarschaftscafé und Nachbarschaftsbüro in der Thyrsusstr. 34**

## WEITERE VORHABEN UND PLANUNGEN

### Entwicklung der Einfamilienhaussiedlung Wittlicher Straße



*Für die Einfamilienhaussiedlung wird eine langfristig tragfähige Perspektive gesucht*

Nach Beseitigung der hauptsächlichen Bewirtschaftungsrisiken, die bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages noch bestanden hatten, stellt die Bewirtschaftung der Einfamilienhaussiedlung Wittlicher Straße das letzte wirtschaftliche Problem dar, das bislang noch keiner Lösung zugeführt werden konnte. Durch die Inventarisierung der Siedlung als Kulturdenkmal wurde das wirtschaftliche Problem nochmals vergrößert.

Zur Erörterung möglicher Perspektiven der Entwicklung der zwischenzeitlich denkmalgeschützten Einfamilienhaussiedlung Wittlicher Straße waren bis zum Jahr 2017 bereits Gespräche mit verschiedenen Ämtern der Stadt Trier geführt worden. Nach erfolgtem Abschluss des großen Bauvorhabens der WOGEBE werden diese Gespräche wieder aufgenommen.

### Weitere Ergänzungsbebauung in der Thyrsusstraße

Auch nach Umsetzung der zentralen Projekte innerhalb der Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ ist noch weiterer Bedarf an baulicher Entwicklung in der Thyrsusstraße gegeben. Das größte dieser kleineren Projekte ist der vorgesehene Abbruch der beiden nicht modernisierungsfähigen Häuser **Thyrsusstraße 28/30**, die ab 2021 durch einen Neubau mit 11 geförderten Wohnungen ersetzt werden sollen.



*Abbruch der Häuser Thyrsusstr. 28/30*



Von der Form her wird sich der vorgesehene Neubau gut in die Häuserzeile einfügen, die mit dem Objekt Thyrusstraße 22 beginnt und mit dem Hochbunker neben der Thyrusstraße 40 ihren Abschluss findet.



*Ergänzung der Häuserzeile Thyrusstr. 22-40 durch Einfügung eines Neubaus*

Weitere Projekte, die sich derzeit in Planung befinden, sind der Abbruch des eingeschossigen Anbaus in der **Thyrusstraße 63** und dessen Ersetzung durch ein diese Häuserzeile abschließenden Neubaus mit drei geförderten Wohneinheiten. Daneben ist der Einstieg in den Umbau bzw. die energetische Sanierung der Häuser in der Rembrandtstraße 6-16 geplant.



*Neubau Thyrusstraße 63 und Einstieg in Modernisierung Rembrandtstr. 6-16*

Begonnen werden soll 2021 mit der energetischen **Modernisierung des Hauses Rembrandtstraße 12**.

## **Beteiligung der WOGEBE an weiteren Bau- und Entwicklungsvorhaben im Stadtteil**

Im Rahmen ihrer sozialräumlichen Entwicklungsarbeit im Trierer Norden interessiert sich die WOGEBE ausschließlich für den Erwerb, die Sanierung oder den Neubau von Wohnungen innerhalb der derzeitigen Grenzen des Programmgebiets Soziale Stadt Trier-Nord, also eines relativ eng eingegrenzten Gebiets im Trierer Norden.

Derzeit gibt es innerhalb dieses Gebiets zwei mögliche Neubauvorhaben, an denen die WOGEBE grundsätzlich interessiert ist, da mit diesen ein Beitrag zur weiteren Entwicklung des Gebiets geleistet werden kann.

Wie bei allen Bauvorhaben der WOGEBE wird es zur Umsetzung weiterer Neubauvorhaben im Stadtviertel jedoch nur dann kommen, wenn eine günstige Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt werden kann, das Vorhaben die Zustimmung der Stadt Trier zur Investition und Finanzierung erfährt und die WOGEBE auch künftig jeweils über eine ausreichende Liquidität verfügen wird.

## Schwerpunkt Bestandsentwicklung, Außenanlagen, Stellplätze

Nachdem die für die weitere Entwicklung der WOGEBE ganz wesentliche Umsetzung der Bau-maßnahmen in der Thyrsusstraße sowie die Instandsetzung der Häuserzeile in der Franz-Georg-Straße 41-57 in den vergangenen Jahren relativ viel Energie gebunden haben, will die WOGEBE ab dem kommenden Jahr das Thema der **Entwicklung der Außenanlagen im Bereich Ambrosiusstraße / Am Beutelweg** angehen.



*Einstieg in die Verbesserung und Bewirtschaftung von Stellplätzen in der Verdistr. 9/11*

Ein Thema im Zusammenhang der Außenanlagen ist der Einstieg in eine grundsätzliche Bewirtschaftung (Vermietung) aller Stellplätze der WOGEBE. Angesichts der Tatsache, dass ein großer Teil der Freiflächen dem Abstellen von Fahrzeugen gewidmet werden, wäre es gegenüber den Genossenschaftsmitgliedern, die keinen PKW besitzen, nicht angemessen, diese Flächen weiterhin ohne einen Finanzierungsbeitrag zur Verfügung zu stellen.

## Abschließender Dank an alle Aktiven

Am Ende jedes Berichts des Vorstands steht immer der Dank an alle Menschen, die durch ihr haupt- und ehrenamtliches Engagement die positive Entwicklung der Genossenschaft in den letzten Jahren möglich machten. Dies sind:

- Die beiden ehrenamtlichen Vorstandskollegen Peter Dietze und Werner Knebel.
- Der siebenköpfige Aufsichtsrat der WOGEBE. In diesem Organ der Genossenschaft engagieren sich bereits seit vielen Jahren ehrenamtlich Menschen, die die Kontrolle des Vorstands wahrnehmen.
- Das engagierte Team der insgesamt 12 Mitarbeiter\*innen der WOGEBE.
- Die Menschen, die sich in der Bewohnervertretung der WOGEBE engagieren.

Trier, 27.10.2020

*Gez. Herbert Schacherer*

Geschäftsführender Vorstand der **WOGEBE**  
und Geschäftsführer der **THYRSUS** gGmbH

# Berichte des Vorstands der WOGEBE zur Generalversammlung der WOGEBE vom 27.10.2020

## 2. Jahresabschluss 2019 der WOGEBE

Der Jahresabschluss der WOGEBE besteht aus Handelsbilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), Anhang und Lagebericht. Gemeinsam mit dem Protokoll der letzten Generalversammlung liegen diese Unterlagen vor jeder Generalversammlung zur Einsicht für interessierte Mitglieder in der Geschäftsstelle der WOGEBE aus.

Jeder Jahresabschluss der WOGEBE wurde, bevor er der Generalversammlung zur Feststellung vorgelegt wird, jeweils vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen im Rahmen der umfangreichen genossenschaftlichen Pflichtprüfung sorgsam geprüft. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis wird den Mitgliedern vom Aufsichtsratsvorsitzenden jeweils in der Generalversammlung verlesen.



In der Generalversammlung der WOGEBE stellt der geschäftsführende Vorstand jeweils die wesentlichen Positionen aus der Handelsbilanz sowie der GuV in ihrer Bedeutung für die Mitglieder der WOGEBE vor. Im Anschluss beantwortet er Fragen der Mitglieder zum Jahresabschluss des Vorjahres. Auf Vorschlag des Aufsichtsrates wird der Jahresabschluss der WOGEBE jeweils von der Generalversammlung festgestellt und es werden die erforderlichen Beschlüsse zur Gewinnverwendung gefasst.

Da seit 2019 in der Satzung der WOGEBE bestimmt ist, dass auf die Geschäftsanteile ordentlicher Mitglieder keine Dividende ausgeschüttet wird (deren „Dividende“ sind jeweils die günstigen Mieten), wird der erzielte Gewinn jeweils vollständig den Rücklagen der WOGEBE zugeführt. Die Jahresüberschüsse erhöhen jeweils das Eigenkapital der WOGEBE. Investierende Mitglieder erhalten auf ihre Geschäftsanteile eine Mindestverzinsung von 1,5%.

### AKTIVA – VERMÖGEN DER WOGEBE

Über 90% des **Gesamtvermögens der WOGEBE in Höhe von rd. 31 Mio. Euro** besteht aus Gebäuden und Wohnungen der WOGEBE, die sich auf Erbbaugrundstücken der Stadt Trier befinden. Ende 2019 verfügte die WOGEBE über **524 Wohn- und Gewerbeeinheiten**.

| BESTAND und Bestandsveränderungen WOGEBE | Häuser | Wohnungen | m² Wohnfläche | gewerblich genutzte Einheiten | m² gewerblich Fläche | Sonstige Einheiten (z.B. Gemeinschaftsräume) | m² Fläche Sonstige Einheiten | Wohn-, Gewerbe u. Sonst. Einheiten | Wohn- und Gewerbeflächen in m² | Garagen / Stellplätze | Gesamt Verwaltungseinheiten |
|------------------------------------------|--------|-----------|---------------|-------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Bestand 31.12.2018                       | 103    | 489       | 38.461        | 9                             | 642                  | 1                                            | 48                           | 499                                | 39.151                         | 99                    | 532                         |
| Zugang 2019                              | 1      | 23        | 1.604         | 2                             | 551                  |                                              |                              | 25                                 | 2.155                          | 66                    | 47                          |
| Abgang 2019                              |        |           |               |                               |                      |                                              |                              | 0                                  | 0                              |                       | 0                           |
| Bestand 31.12.2019                       | 104    | 512       | 40.065        | 11                            | 1.193                | 1                                            | 48                           | 524                                | 41.306                         | 165                   | 579                         |

Nach Bezug der ersten fertig gestellten Wohnungen in der Thyrsusstr. 36 erhöhte sich der Bestand um 25 Wohn- und Gewerbeeinheiten



Wesentliche Positionen innerhalb der AKTIVA sind daneben die **Flüssigen Mittel** in Höhe von rd. 1,7 Mio. Euro sowie die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von rd. 1 Mio. Euro, also die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2019.

### Anteil geförderter Wohnungen bei der WOGEBE

Bei der WOGEBE liegt der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand (geförderte Wohnungen oder „Sozialwohnungen“) bei etwa drei Viertel unseres gesamten Wohnungsbestandes. 375 der insgesamt 512 Wohnungen waren 2019 geförderte Wohnungen.

|                          | Bestand 2019 |       | Bestand 2018 |       |
|--------------------------|--------------|-------|--------------|-------|
| Wohnungen ohne Bindungen | 137          | 26,8% | 134          | 27,4% |
| Geförderte Wohnungen     | 375          | 73,2% | 355          | 72,6% |
| Gesamt Wohnungen         | 512          |       | 489          |       |

Entwicklung des Bestandes an geförderten Wohnungen

Angesichts eines Rückgangs des geförderten Wohnungsbestandes in der Stadt Trier um 47% in den letzten 10 Jahren leistet die WOGEBE weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Bezahlbarkeit des Wohnens in der Stadt Trier. Zwischenzeitlich verfügt die WOGEBE, deren Wohnungsangebot zwar nur 0,8% des Gesamtbestandes an Wohnungen in der Stadt Trier ausmacht, über etwa 9,8% der geförderten Wohnungen innerhalb des Trierer Stadtgebiets.

Die in der Bilanz ausgewiesenen **Finanzanlagen** beziehen sich auf eine Beteiligung an der GLS-Bank (Genossenschaftsbank) sowie die Beteiligungen an der gemeinnützigen THYRSUS gGmbH, die 2018 gegründet sowie und des 100%igen Tochterunternehmens WSG mbH, dessen Liquidation Ende 2020 angeschlossen wird (siehe Bericht über die Entwicklung). Auf die **Forderungen aus Vermietung** wird unter der Gewinn- und Verlustrechnung näher eingegangen. Andere Positionen sind nicht von nennenswerter Bedeutung.

## PASSIVA – FINANZIERUNG DER WOGEBE

### Fremdkapital

Da sämtliche Bauvorhaben der WOGEBE mit Bankdarlehen finanziert wurden, machen die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** den größten Teil der Verbindlichkeiten bzw. des „Fremdkapitals“ der WOGEBE aus. Die knapp 26 Mio. Euro Darlehensverbindlichkeiten (rd. 82% der Finanzierung) verteilen sich wie folgt:

- Zu ca. 73% auf Darlehen der Förderbank ISB- Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz für die Inanspruchnahme von Darlehen zum Bau geförderter Wohnungen (Sozialwohnungen).
- Zu ca. 27% auf Darlehen der Geschäftsbanken Sparkasse Trier und GLS-Bank Frankfurt. Mit den Darlehen der Geschäftsbanken wurde die restliche Finanzierung der Bauvorhaben in der Thyrsusstraße sichergestellt.

Während die Zinsen für die Darlehen unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ fallen, fällt der Erbbauzins (2019 rd. 503.000 Euro) unter „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“.

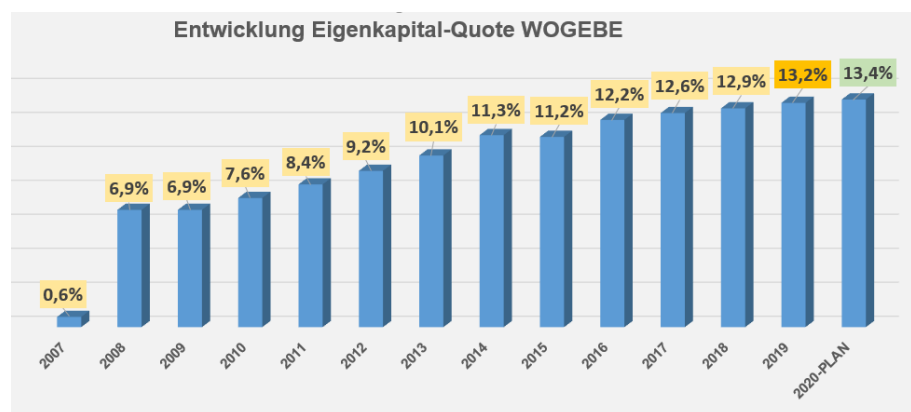
Die weiteren Verbindlichkeiten setzen sich aus den Erhaltenen Anzahlungen (aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten des laufenden Jahres), vorfällig gezahlten Mieten für das Jahr 2020 sowie noch nicht abgerechneten Bau- und Instandhaltungsleistungen zusammen.

## Eigenkapital

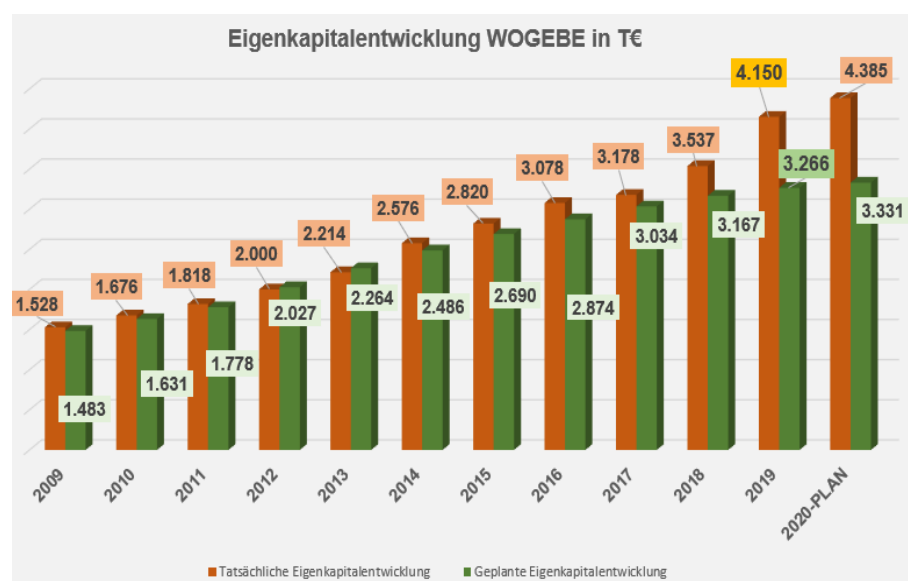
Eine solide Eigenkapitalquote ist für jedes Unternehmen wichtig, da dadurch die wirtschaftlichen Risiken gemindert werden. Eine Wohnungsgenossenschaft gewinnt beispielweise größere Freiheiten für ihre Bau- und Entwicklungstätigkeit.

Historisch bedingt liegt die Eigenkapitalquote der WOGEBE unterhalb des Branchendurchschnitts. Durch die 2008 erfolgte Umstellung von eigenen Grundstücken auf ein Erbbaurecht der Stadt Trier sowie die Umsetzung einer sich über 15 Jahre erstreckenden Planung zur wirtschaftlichen Sanierung konnte die Eigenkapitalquote der WOGEBE jedoch ab dem Jahr 2009 kontinuierlich gesteigert werden.

Im Jahr 2013 konnte die bis dahin als bestandsgefährdend geltende Eigenkapitalquote (EK-Quote unter 10%) erstmals überschritten werden. Bemerkenswert ist, dass die Eigenkapitalquote trotz der Umsetzung eines Bauvolumens in der Thyrsusstraße von rd. 15 Mio. Euro und damit Steigerung des Bilanzvolumens weiter angestiegen ist. Zum Bilanzstichtag 2019 erreicht die Eigenkapitalquote einen Anteil am Gesamtkapital von **13,4%**.



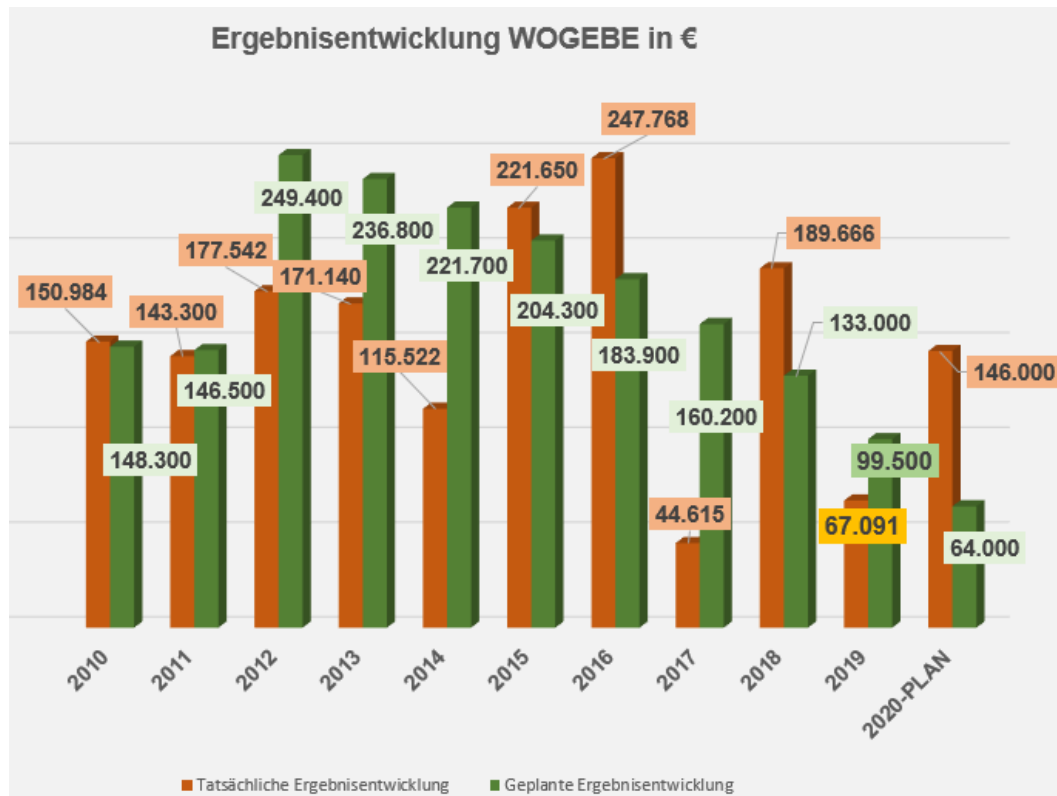
Das Eigenkapital der WOGEBE liegt Ende 2019 mit rd. 4,15 Mio. Euro (rot) um 820 T€ oberhalb des Planwerts des Sanierungsgutachtens (grün).



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (GuV) DER WOGEBE

### **Jahresüberschuss – Betrachtung der Ergebnisentwicklung**

2019 erwirtschaftete die WOGEBE einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. **67.000 Euro**. Das unterhalb unserer Erwartungen liegende Ergebnis ist insbesondere im Zusammenhang mit den hohen Instandhaltungsaufwendungen 2019 sowie dem Abschluss des größten Bauvorhabens unserer Geschichte (Wohnen im Quartier) zu Beginn 2020 zu sehen.



Betrachtet man die langfristige Ergebnisentwicklung der WOGEBE gegenüber der Sanierungsplanung aus dem Jahr 2008, so lagen die tatsächlich erzielten Ergebnisse (rot) in manchen Jahren oberhalb, in anderen Jahren unterhalb der 15-jährigen Planung des Sanierungsgutachtens (grün).

Entscheidender als der Jahresüberschuss des Jahres 2019 ist für die WOGEBE jedoch, dass im Frühjahr 2020 durch die Schließung der letzten Baulücke in der Thyrsusstraße im Verbund mit weiteren wichtigen Entwicklungsschritten günstige Rahmenbedingungen für eine weitere positive Ergebnisentwicklung im Sinne unserer Erwartungen geschaffen werden konnten. Durch die Verbesserung grundlegender wirtschaftlicher Rahmenbedingungen kann die Eigenkapitalbasis der WOGEBE in den kommenden Jahren weiter verbessert werden.

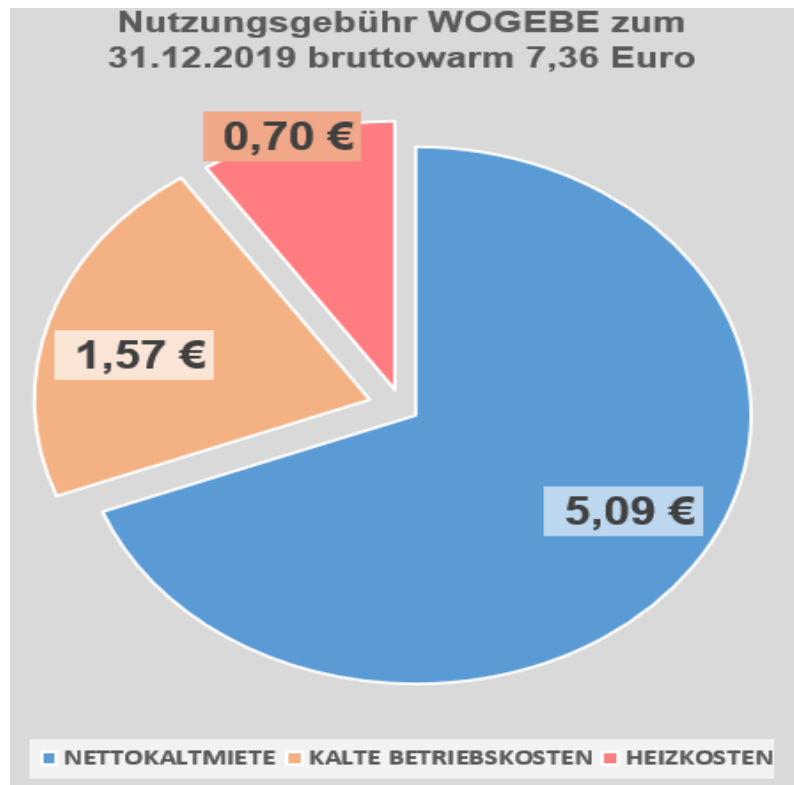
### **Entwicklung der Mietpreise der WOGEBE**

Bereits lange bevor „bezahlbares Wohnen“ in Trier zu einem großen Thema wurde, gehörten die Mieten der WOGEBE zu den niedrigsten Mieten in Trier. In den letzten drei Jahren sind die Durchschnittsmieten der WOGEBE nicht gestiegen.

Zum Bilanzstichtag 2019 betrug die durchschnittliche Brutto-Warmmiete der WOGEBE 7,36 Euro/m<sup>2</sup>. Nach Abzug der durchschnittlichen Betriebskosten in Höhe von 2,27 Euro/m<sup>2</sup> (ca. 31% der Gesamtmiete) beträgt die durchschnittliche aktuelle Nettokaltmiete **5,09 Euro/m<sup>2</sup>**.

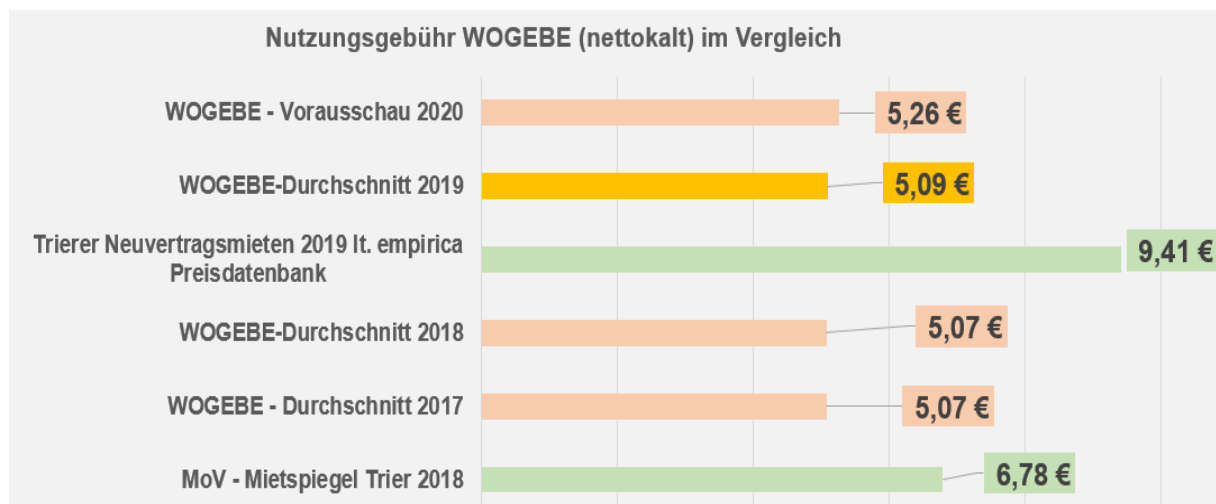
Auch die Betriebskosten der WOGEBE liegen unterhalb des Bundesdurchschnitts.





In einem Umfeld stark ansteigender Mieten gehören die Mieten der WOGEBE damit weiterhin zu den niedrigsten Mieten am Trierer Wohnungsmarkt.

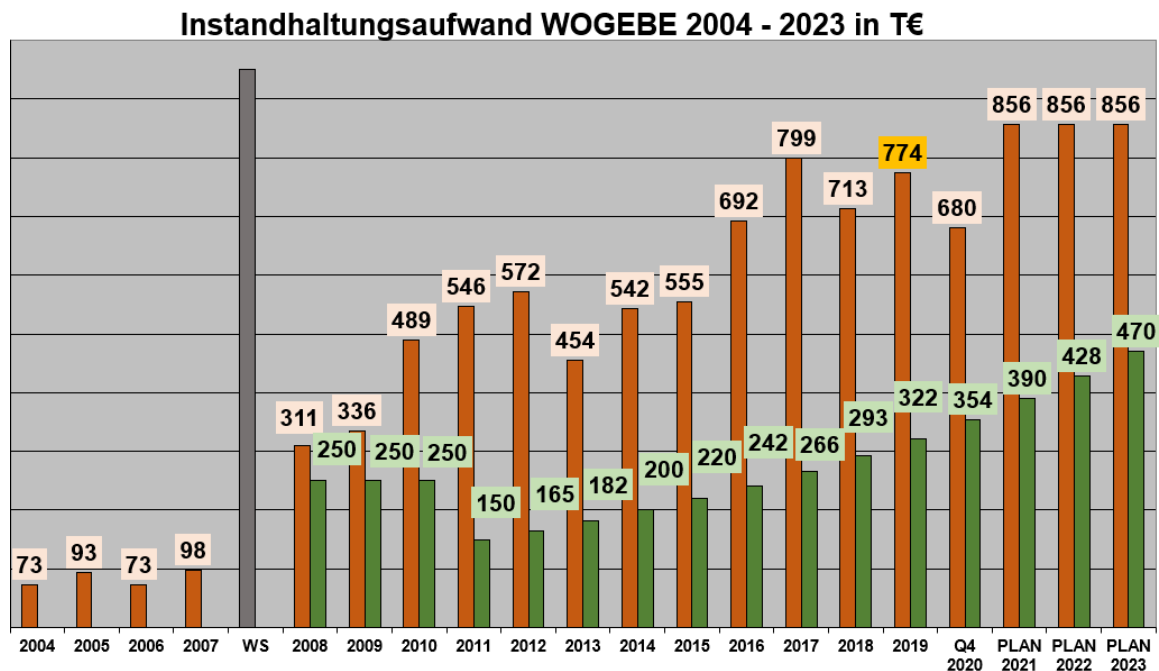
Einer durchschnittlichen **Nettokaltmiete in Höhe von 5,09 Euro/m²** steht einem Durchschnittswert im letzten Trierer Mietspiegel von 2018 in Höhe von 6,78 Euro/m² gegenüber. Für die Stadt Trier wird 2019 eine Angebotsmiete bei Neuvermietung in Höhe von 9,41 Euro/m² ausgewiesen.



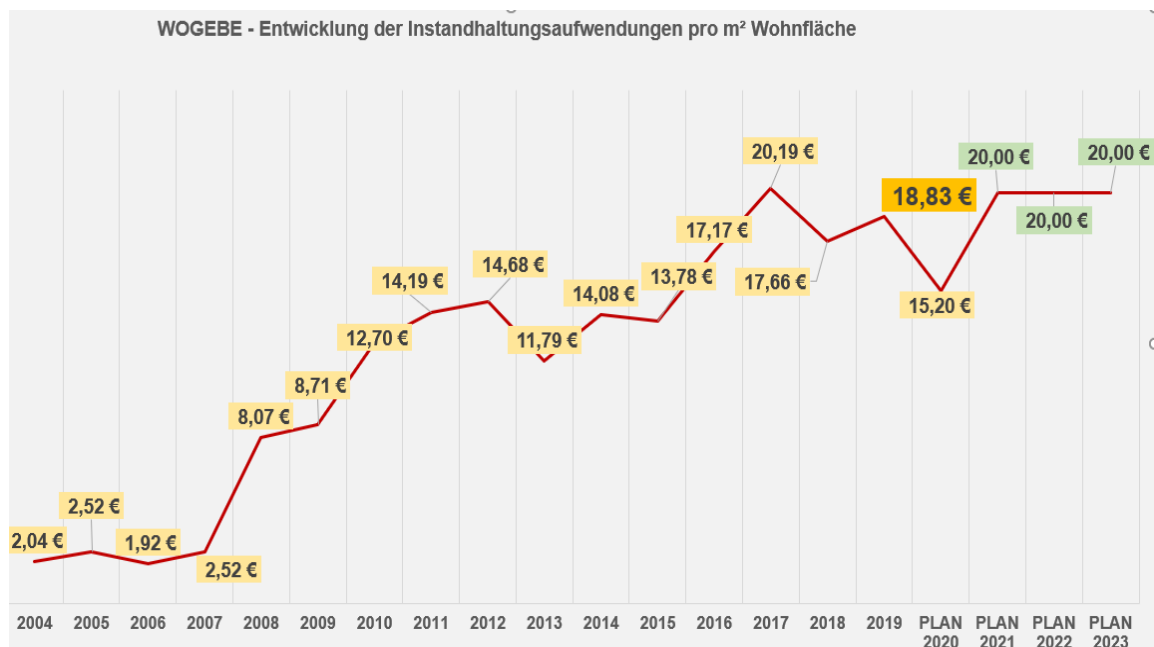
### Verbesserung der Instandhaltungsleistung

Bei der Frage der Bezahlbarkeit des Wohnens ist für die Mieter einer Wohnung nicht nur wichtig, was eine Wohnung kostet, sondern auch, in welchem Zustand sie vom Vermieter gehalten werden kann.

Insbesondere stehen die erzielten Jahresüberschüsse in Abhängigkeit zum Umfang der jeweiligen Instandhaltungsleistung, die zum Vorteil unserer Mitglieder seit dem Jahr 2008 deutlich oberhalb der ursprünglichen Planung des Sanierungsgutachtens (grün) liegt.



Durch die erzielten wirtschaftlichen Verbesserungen im Bestand und in Verbindung mit den durchgeführten Mieterhöhungen wird es der WOGEBE ab dem Jahr 2021 möglich sein, einen Betrag oberhalb von **800.000 Euro jährlich für Instandhaltung** aufzuwenden und dabei gleichzeitig die für die weitere Eigenkapitalentwicklung notwendigen Jahresüberschüsse im Bereich von 150.000 Euro jährlich zu erzielen.



Ab 2021 wird die WOGEBE bei der Instandhaltung **ein Niveau von 20 Euro pro m² Wohnfläche** erreichen, das in den weiteren Jahren gehalten werden kann. Das Ergebnis des Jahres 2019 liegt wie das des Jahres 2017 unterhalb des Durchschnitts, da Instandhaltung in einer

Höhe erforderlich war, die dem Mietniveau noch nicht entsprach. Wenn wir Mieten erhöhen, dann vor allem aus dem Grund, unseren Mitgliedern auch künftig eine angemessene Instandhaltung ihrer Wohnungen bieten zu können.

Mit der Instandhaltung auf einer Höhe von 20 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wird die WOGEBE künftig gut aufgestellt sein, ihren Mitgliedern langfristig eine gute Qualität zu bezahlbaren Mieten bieten zu können.

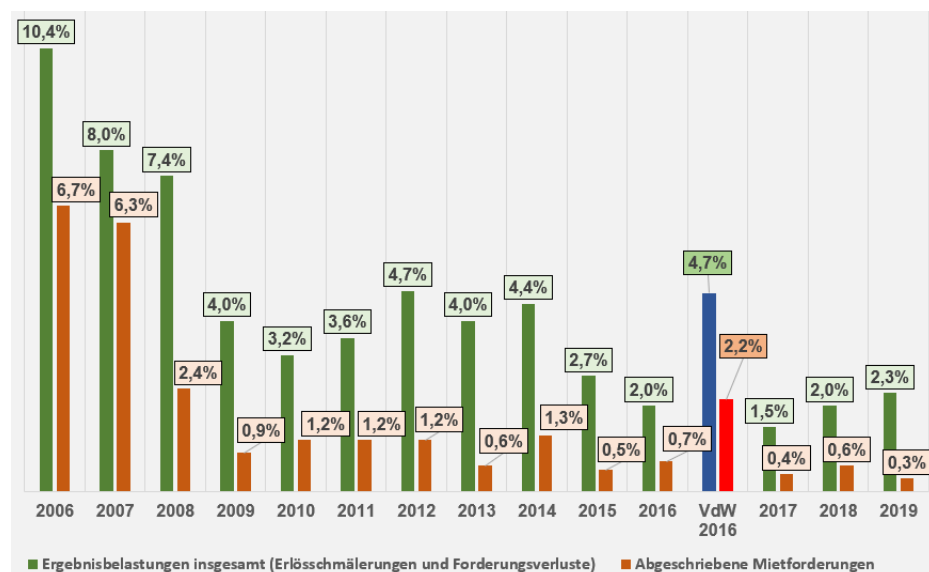
## Rückführung der Ergebnisbelastungen

Insbesondere für eine Wohnungsgenossenschaft, die sich stets darum bemüht, ihre Wohnungen so günstig wie möglich zu vermieten, ist es wichtig, dass nur ein möglichst geringer Teil der „Sollmieten“ ausfällt, also derjenigen Mieten, die wir unseren Nutzer\*innen in Rechnung stellen.

Können Mieten nicht erzielt werden, weil eine Wohnung leer steht, spricht man von „Erlösschmälerungen“. Wenn Mieten in einer vermieteten Wohnung ausfallen, da Mieter\*innen ihre Miete nicht zahlen und die Genossenschaft diese irgendwann abschreiben muss, spricht man von „Forderungsverlusten aus Vermietung“. Die Summe aus Erlösschmälerungen wegen des Leerstands von Wohnungen und Forderungsverlusten nennt man „Ergebnisbelastungen“.

Hatten die Ergebnisbelastungen bei der WOGEBE bis zum Jahr 2009 noch relativ hoch gelegen, ist es uns gelungen, diese seither deutlich zu reduzieren. Seit dem Jahr 2015 liegen die Ergebnisbelastungen der WOGEBE unterhalb von 2,5% und damit deutlich unterhalb der Ergebnisbelastungen, die vom Verband, dem die WOGEBE angehört, 2016 für die ihm angeschlossenen rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen ausgewiesen wurden (VdW 2016). Dass die Mietausfälle seit dem Jahr 2015 unterhalb von 1% liegen, ist der Straffung des Mahn- und Klagewesens einerseits zu verdanken und der Sozialarbeit der WOGEBE, die jeweils Hilfestellungen bei finanziellen Problemen anbietet und weit überwiegend aus öffentlichen Mitteln finanziert wird.

Spätestens seit 2009 liegen die Erlösschmälerungen der WOGEBE nicht mehr in einem kritischen Bereich, da die Nachfragen nach Wohnungen der WOGEBE in der Regel gut ist. Ein Anstieg der Erlösschmälerungen ist in den kommenden Jahren zu erwarten, da wir einige Wohnungen in der Rembrandtstraße energetisch modernisieren werden, wozu diese eine gewisse Zeit nicht vermietet werden können. Ein wirtschaftliches Problem wird dadurch nicht entstehen.

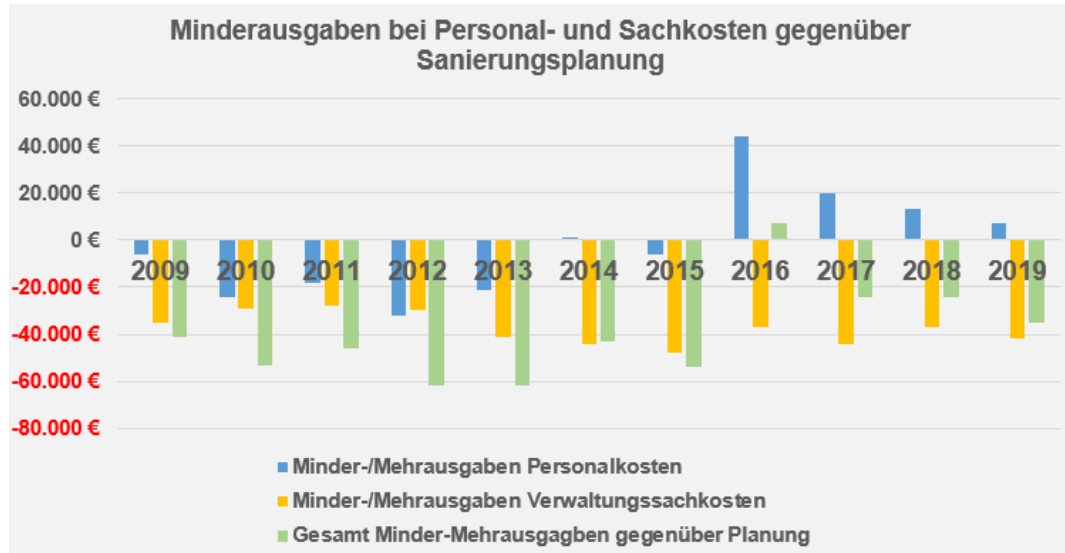




## Moderate Verwaltungspersonal- und Verwaltungssachkosten

Wesentlich für das Erreichen angemessener Jahresüberschüsse ist auch, dass die Verwaltungskosten, also die Personalkosten und Sachkosten nicht zu hoch liegen.

Dazu wurden im Sanierungskonzept Referenzgrößen entwickelt, an denen sich die WOGEBE orientiert.



Die Übersicht zeigt, dass die Summe der Verwaltungspersonalkosten und Verwaltungssachkosten während des bisherigen Sanierungszeitraums die zugelassenen Ausgaben um bis zu 60.000 Euro im Jahr unterschritten.

Insgesamt wurden in den Jahren 2009 bis 2019 rd. 440 T€ weniger für Verwaltungspersonalkosten und -sachkosten ausgegeben als die WOGEBE hätte ausgegeben können. Dadurch standen zum Nutzen aller mit Wohnraum versorgter Mitglieder der WOGEBE mehr Mittel zur Verfügung, beispielsweise für eine verbesserte Instandhaltung.

Trier, 27.10.2020

*Gez. Herbert Schacherer*  
Geschäftsführender Vorstand  
der **WOGEBE**