

# Berichte des Vorstands der WOGEBE zur Generalversammlung der WOGEBE vom 22. September 2021

## 1-Entwicklung der WOGEBE im Zeitraum Oktober 2020 bis Oktober 2021

### Profil der WOGEBE als „Stadtteilgenossenschaft“

Die WOGEBE entscheidet sich von anderen Wohnungsanbietern dadurch, dass sie ausschließlich Wohnungen in einem eng begrenzten räumlichen Gebiet vermietet. Zu dessen sozialer und räumlicher Entwicklung wurde die WOGEBE im Jahr 1991 gegründet.



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

Mit Fertigstellung des Bauvorhabens „Wohnen im Quartier“ im Mai 2020 konnte die WOGEBE ihre Entwicklungsstrategie „**Neues Wohnen in der Thyrsusstraße**“ (2011 bis 2020) abschließen.



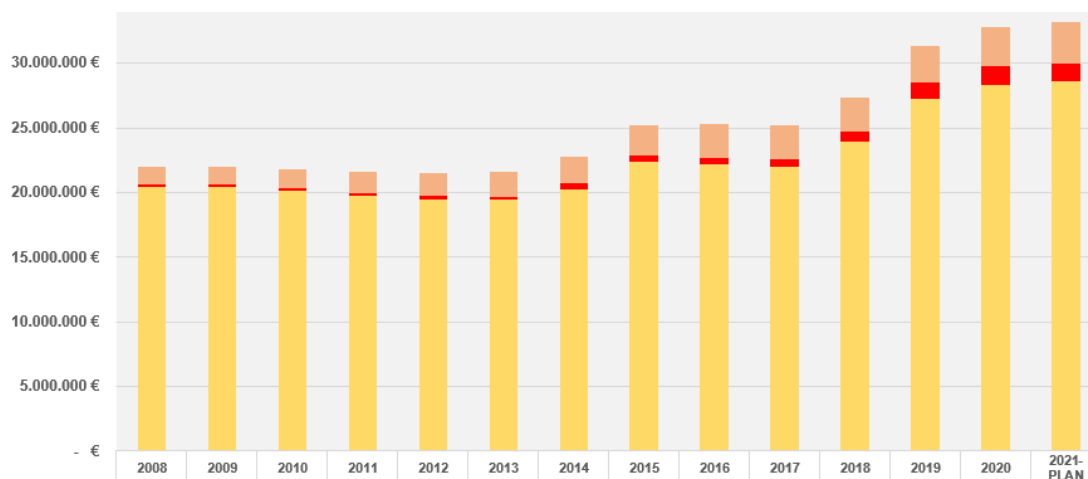
*Die Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ besteht aus den drei Projekten „Junges Wohnen“, Wohnen in guter Nachbarschaft“ und „Wohnen im Quartier“*

Neben einer deutlichen Verbesserung des Erscheinungsbildes in der Thyrsusstraße tragen die drei umgesetzten Projekte „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ in den kommenden Jahren **in Höhe von insgesamt über 200 T€ pro Jahr zur wirtschaftlichen Verbesserung der WOGEBE** bei. Die dadurch entstehen Vorteile sind zum Nutzen aller Mitglieder der WOGEBE.

### **Vollständiger Abschluss der 2016 beschlossenen Geschäftsanteils-Strategie**

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. Seit 2018 konnte der Anteil der Geschäftsanteile der Mitglieder am Eigenkapital von 14% auf 31% gesteigert werden. Diese verbesserte Ausgangssituation wurde möglich durch eine stärkere Beteiligung der Mitglieder mit Geschäftsanteilen bei Neubauprojekten, durch die Aufstockung der Beteiligung aller langjährigen Bestandsmitglieder und schlussendlich durch die Gewinnung „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 (rot dargestellt) um 1,2 Mio. Euro seit 2008 begünstigt die weitere wirtschaftliche und soziale Entwicklung der WOGEBE**

### **Beteiligungen der WOGEBE an Gesellschaften Thyrsus gGmbH und WSG i.L. Abschluss der Liquidation der WSG mbH i.L.**

Da diese Gesellschaft seit dem Umzug der WOGEBE in eine eigene Geschäftsstelle „An der Feldport 14“ nicht mehr benötigt wird, wurde die WSG mbH mit Zustimmung der Stadt Trier aufgelöst, wobei das Restvermögen der Stadt Trier übereignet werden soll. Hinsichtlich der Verwendung des Restvermögens der WSG i.H.v. rd. 120 T€ stellte die WOGEBE aufgrund der am 31.12.2021 auslaufenden Förderung für das Quartiersmanagement bei der Stadt Trier den Antrag, diese Mittel dazu verwenden zu dürfen, eine vergleichbare Stelle noch für weitere zwei Jahre finanzieren zu können.

### **Entwicklung der THYRSUS gGmbH**

Zu Beginn des Jahres 2020 konnte die Stelle im Nachbarschaftsbüro im Projekt „Wohnen im Quartier“ mit einer sozialpädagogischen Fachkraft besetzt werden. Diese Stelle wird zwei Jahre lang zu 60% mit Mitteln der Herbert&Veronika Reh Stiftung finanziert. Sofern es der Stiftung möglich sein wird, diese Stelle weiterhin zu fördern, kann das für das gemeinschaftliche Wohnprojekt wichtige Angebot fortgesetzt werden.

## WEITERE VORHABEN UND PLANUNGEN

### Entwicklung der Einfamilienhaussiedlung Wittlicher Straße

Nach Beseitigung der hauptsächlichen Bewirtschaftungsrisiken, die bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages noch bestanden hatten, stellt die Bewirtschaftung der Einfamilienhaussiedlung Wittlicher Straße das letzte wirtschaftliche Problem der WOGEBE dar, das auch weiterhin noch nicht einer Lösung zugeführt werden konnte. Nach wie vor sind wir als Erbbauberechtigte dabei, mit der Stadt Trier als Grundstückseigentümerin eine langfristig tragfähige Lösung für die seit 2018 denkmalgeschützte Siedlung zu entwickeln.

### Umsetzung der Ergänzungsbebauung in der Thyrsusstraße

Nach erfolgreicher Umsetzung der zentralen Projekte innerhalb der Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ fehlt zum endgültigen Abschluss der baulichen Entwicklung in der Thyrsusstraße noch die Umsetzung eines kleineren Bauvorhabens. Nach dem Abbruch der beiden nicht mehr sanierungsfähigen Einfamilienhäuser in der **Thyrsusstraße 28/30** soll an dieser Stelle voraussichtlich 2023 ein Neubau mit 11 geförderten Wohnungen fertig gestellt werden. Von der Form her wird sich der vorgesehene Neubau gut in die Häuserzeile einfügen, die mit dem Objekt Thyrsusstraße 22 beginnt und mit dem ebenfalls sanierten Hochbunker neben der Thyrsusstraße 40 ihren Abschluss findet.



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

### Mehrjährige Modernisierungsmaßnahme Rembrandtstraße

Im Februar 2021 begann die WOGEBE mit der energetischen **Modernisierung des Hauses Rembrandtstraße 12**. Die übrigen drei Häuser in der Rembrandtstr. 6-16 sollen im Zeitraum von fünf Jahren modernisiert werden.

### Umbau / Neubau eines Bäckereicafés an der Franz-Georg-Straße

Nach Kündigung des langjährigen Pächters stellte sich die Frage eines Umbaus oder Neubaus des Bäckereicafés Franz-Georg-Str. 22a. Angesichts des Interesses eines neuen Pächters an langjähriger Anmietung und des schlechten baulichen Zustands des Anbaus soll ein Abbruch des Anbaus erfolgen und an dieser Stelle ein Neubau errichtet werden. Wenn es gut läuft, kann noch im Jahr 2022 ein neues Bäckereicafé an dieser Stelle seinen Betrieb aufnehmen.

#### Die guten Nachrichten für das Viertel lauten:

- Nach einer Zeit des Leerstands kann wieder ein Angebot der Nahversorgung mit gleicher Ausrichtung wie in den Vorjahren gemacht werden.
- Die Ecke Franz-Georg-Straße / Am Beutelweg wird eine deutliche Aufwertung zum Nutzen aller erfahren.





*Erster Entwurf für einen Umbau des Bäckereicafés (Büro H.Lamberty)*

### **Interesse der WOGEBE an weiteren Bau- und Entwicklungsvorhaben**

Im Rahmen ihrer sozialräumlichen Entwicklungsarbeit im Trierer Norden interessiert sich die WOGEBE ausschließlich für Kauf, Erwerb, Sanierung oder 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 insbesondere ein Neubauvorhaben, an dessen Umsetzung die WOGEBE stark interessiert ist, da sich dadurch ein wesentlicher Beitrag zur weiteren Entwicklung des Gebiets leisten lässt:

### **Beteiligung an der Ausschreibung für Bebauung Grundstück St. Ambrosius**

Nachdem das von der WOGEBE im Interessensbekundungsverfahren der Ausschreibung der Pfarrgemeinde für das Grundstück St.Ambrosius eingereichte Konzept auf positive Resonanz stieß, sind wir derzeit in der Erstellung der Unterlagen für die Ausschreibung.



*Lage des Grundstücks St. Ambrosius (blau) inmitten der Gebäude der WOGEBE (rot)*

Bei dem Bauvorhaben geht es um den Neubau bezahlbarer Wohnungen, den Neubau einer Kindertagesstätte für die Pfarrgemeinde sowie die Umsetzung einer geeigneten Lösung für eine rentierliche Nutzung der denkmalgeschützten Kirche St.Ambrosius. Aufgrund der Lage

des Grundstücks inmitten des Bestandes der WOGEBE (rot) und öffentlicher Nutzungen (grün) sieht sich die WOGEBE bei einem Bau von KiTa und Wohnungen auf dem Areal der Kirche als geeigneter Partner der Pfarrgemeinde.

### **WOGEBE 2024 – Entwicklung einer Perspektive nach dem 31.12.2023**

Wichtigstes Zukunftsthema für die WOGEBE ist derzeit die Entwicklung einer Perspektive für die Zusammenarbeit mit der Stadt Trier im Anschluss an den 15-jährigen (wirtschaftlichen) Sanierungszeitraum, der am 31.12.2023 endet. Dazu entwickeln Vorstand und Aufsichtsrat der WOGEBE derzeit ein Positionspapier, das Ende 2021 mit der Stadt Trier verhandelt werden soll.

Im Zentrum unserer Überlegungen steht die Vereinbarung eines marktgerechten Erbbauzinses für die weitere Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages.

### **Personelle Entwicklung bei der WOGEBE**

- Anfang 2021 wechselte der sozialpädagogische Mitarbeiter Maximilian Landgraf in vollem Stundenumfang in die Verwaltung. Herr Landgraf nimmt seit Januar 2021 die Verwaltungsleitung der WOGEBE wahr.
- Im März 2021 endete das langjährige Beschäftigungsverhältnis der Verwaltungsmitarbeiterin Lydia Trouet altersbedingt. Durch Umstrukturierungen in der Verwaltung musste die Stelle nicht nachbesetzt werden.
- Für den im Sommer 2021 ausgeschiedenen Mitarbeiter Manfred Pankratz wurde für die Technische Objektbetreuung und Koordination des Hausmeisterwesens der 39-jährige Tischlermeister Jan Richarz eingestellt.

Trier, 21.09.2021

*Gez. Herbert Schacherer*

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

## Berichte des Vorstands der WOGEBE zur Generalversammlung der WOGEBE vom 22. September 2021

### 2-Jahresabschluss der WOGEBE für das Jahr 2020

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 für interessierte Mitglieder in der Geschäftsstelle der WOGEBE zur Einsicht 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 jeweils in der Generalversammlung vom Aufsichtsratsvorsitzenden verlesen.



Prüfbericht für die WOGEBE

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 jedes Jahres vollständig den Rücklagen der WOGEBE zugeführt. Die Jahresüberschüsse erhöhen 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. 33 Mio. Euro** besteht aus Gebäuden und Wohnungen der WOGEBE, die sich auf Erbbaugrundstücken der Stadt Trier befinden. Ende 2020 verfügte die WOGEBE über **541 Wohn- und Gewerbeeinheiten**. Davon sind 96% Wohnungen und 4% Gewerbe.

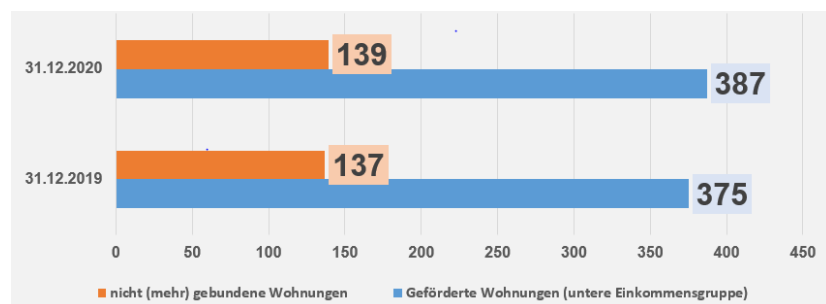
BESTAND und Bestandsveränderungen Objekte WOGEBE	Häuser	Wohnungen	m² Wohnfläche	gewerbliche Einheiten	m² gewerbl. Fläche	Sonstige Einheiten (Gemeinschaftsräume)	m² Fläche Sonstige Einheiten	Wohn-, Gewerbe u. Sonst. Einheiten	m² der nicht als Wohnungen genutzten Flächen	Wohn- und Gewerbeflächen in m²	Garagen / Stellplätze	Gesamt Verwaltungseinheiten
Bestand 31.12.2019	104	512	40.065	11	1.193	1	48	524	1.241	41.306	165	580
Zugang 2020	0	14	926	2	457	1	119	17	576	1.502	0	17
Abgang 2020		0		0		0		0		0		0
Bestand 31.12.2020	104	526	40.991	13	1.650	2	167	541	1.817	42.808	165	597
Anteil der Flächen an Gesamtflächen		Anteil Wohnungen	95,8%	Anteil gewerbliche Einheiten	3,9%		Anteil nicht zum Wohnen genutzter Flächen	4,2%				

2020 erhöhte sich der Bestand der WOGEBE um insgesamt 17 Einheiten – 96% der Einheiten sind Wohnungen

Wesentliche Positionen innerhalb der AKTIVA sind daneben die **Flüssigen Mittel** in Höhe von rd. 2,3 Mio. Euro sowie die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von rd. 1,1 Mio. Euro. Als „unfertige Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2020 bezeichnet.

### Anteil geförderter Wohnungen bei der WOGEBE

Bei der WOGEBE liegt der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand (die geförderten Wohnungen oder „Sozialwohnungen“) bei etwa drei Viertel unseres gesamten Wohnungsbestandes. 387 der insgesamt 526 Wohnungen (72%) waren 2020 geförderte Wohnungen. 28% der Wohnungen sind ohne Mietpreis- und Belegungsbindung. Auch Wohnungen, für die die Bindung entfallen ist, werden von der WOGEBE weiterhin günstig vermietet.



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. Ende 2020 verfügte die WOGEBE, deren Wohnungsangebot zwar nur 0,8% des Gesamtbestandes an Wohnungen in der Stadt Trier ausmacht, über fast 10% der geförderten Wohnungen in Trier.**

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 wurde.

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 26,3 Mio. Euro Darlehensverbindlichkeiten (rd. 79% der Finanzierung) verteilen sich 2020 wie folgt:

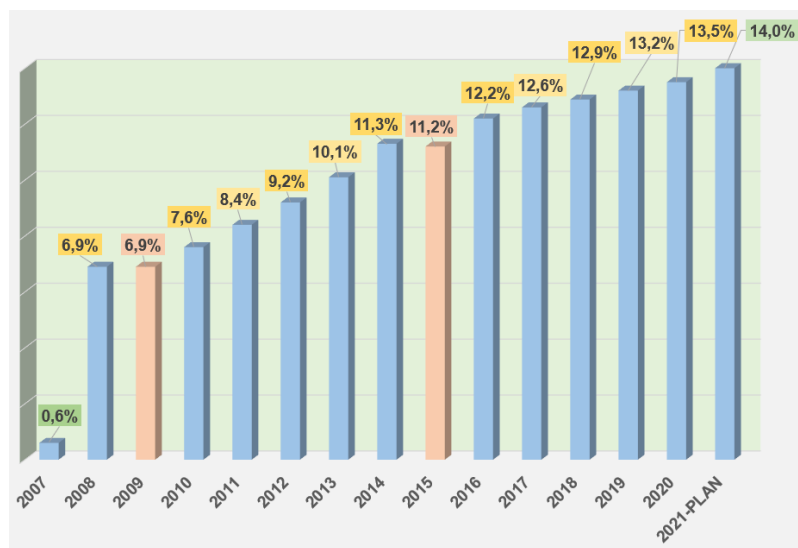
- Zu ca. 77% auf Darlehen der Förderbank ISB- Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz für die Inanspruchnahme von Darlehen zum Bau geförderter Wohnungen (Sozialwohnungen).
- Zu ca. 23% auf Darlehen der Geschäftsbanken Sparkasse Trier und GLS-Bank Frankfurt. Mit den Darlehen der Geschäftsbanken 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 (**2020 rd. 515.000 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 2021 sowie noch nicht abgerechneten Bau- und Instandhaltungsleistungen zusammen.

### Eigenkapital

Eine solide Eigenkapitalquote ist für jedes Unternehmen wichtig, da durch viel Eigenkapital die wirtschaftlichen Risiken geringer werden. Eine Wohnungsgenossenschaft gewinnt beispielsweise 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 (bis zum 31.12.2023) konnte die Eigenkapitalquote der WOGEBE jedoch ab dem Jahr 2009 kontinuierlich gesteigert werden.

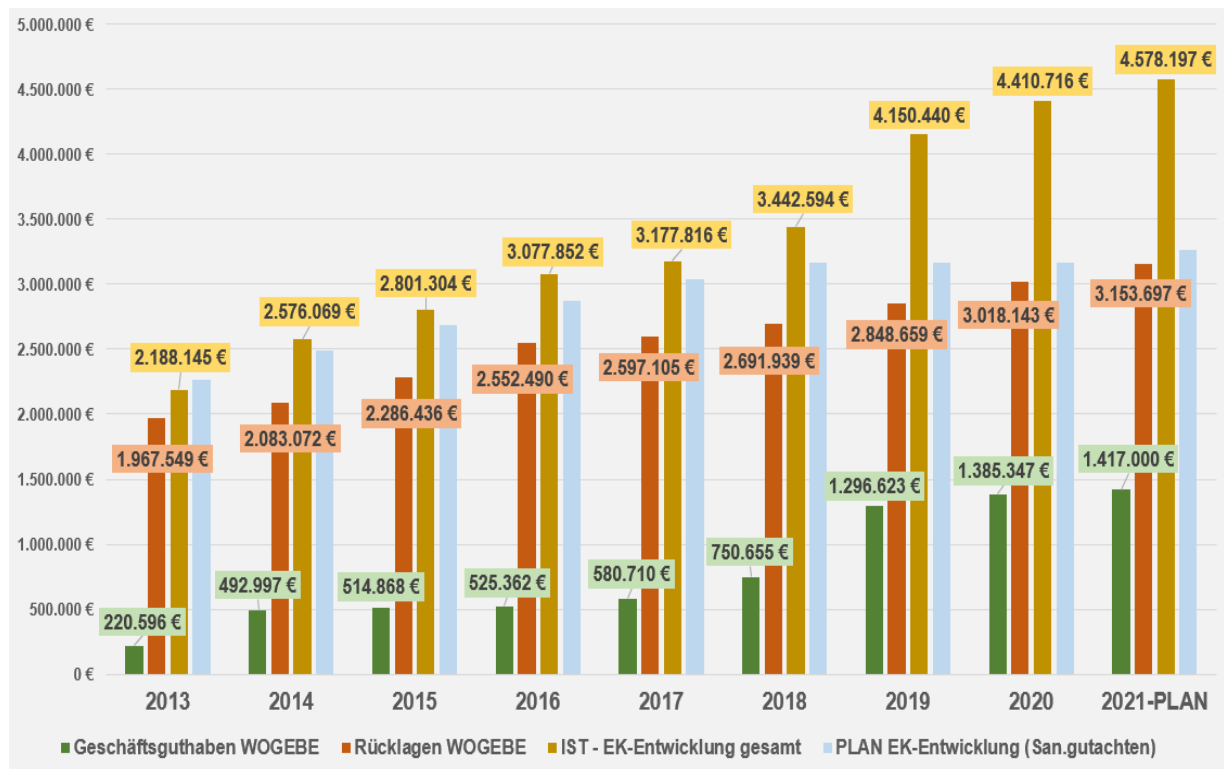
Im Jahr 2013 konnte die bis dahin als bestandsgefährdend geltende Eigenkapitalquote (EK-Quote unter 10%) erstmals überschritten werden. Bemerkenswert ist, dass wir die Eigenkapitalquote trotz großer Bauvorhaben in der Thyrsusstraße mit einer Gesamtinvestition von rd. 15 Mio. Euro (und damit gestiegenem Bilanzvolumen) weiter steigern konnten. Zum Bilanzstichtag 2020 erreichte die Eigenkapitalquote einen Anteil am Gesamtkapital von 13,5%. **2021 wird eine Eigenkapitalquote von rd. 14,0% erreicht werden.**



Entwicklung des Eigenkapitals der WOGEBE im Zeitraum 2007 - 2021



Das Eigenkapital der WOGEBE liegt Ende 2020 mit rd. **4,41 Mio. Euro** um **1,26 Mio. Euro oberhalb des Planwerts** des Sanierungsgutachtens.



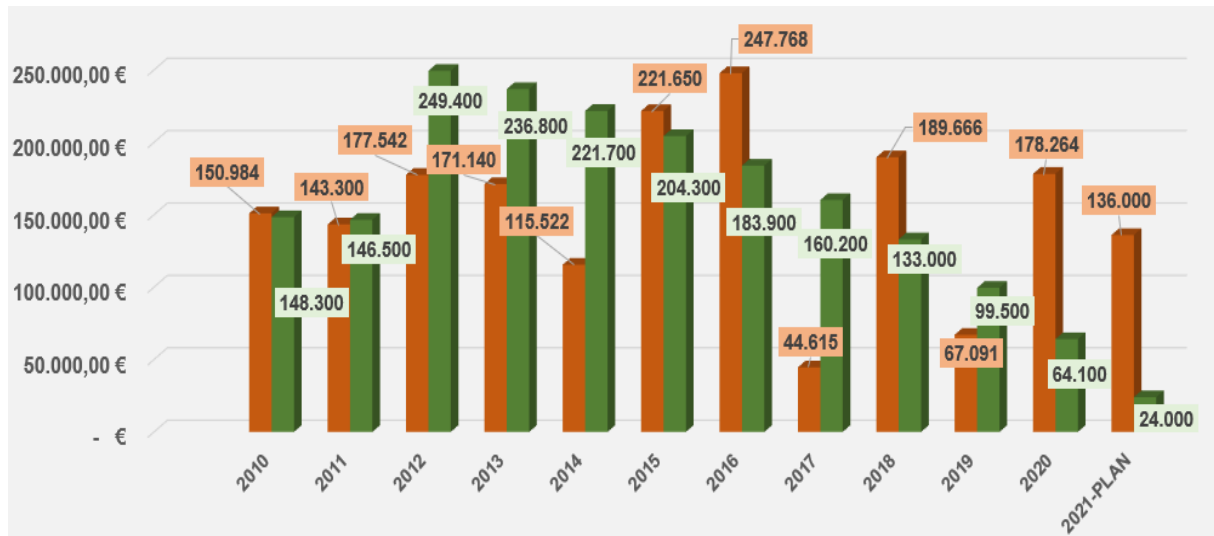
**Im Sanierungsgutachten vorgesehene (blau) und tatsächliche Eigenkapitalentwicklung der WOGEBE (gelb) und dessen Verteilung auf Geschäftsanteile (grün) und Rücklagen (rot)**

Bei aller Bedeutung des Eigenkapitals ist für die mit Wohnraum versorgten Mitglieder einer Genossenschaft eine Größe maßgeblich, die Höhe der Miete, also die Höhe der Nettokaltmiete und die Höhe der Betriebskosten (siehe folgende Ausführungen zur GuV).

## DIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (GuV) DER WOGEBE

### Jahresüberschuss – Betrachtung der Ergebnisentwicklung

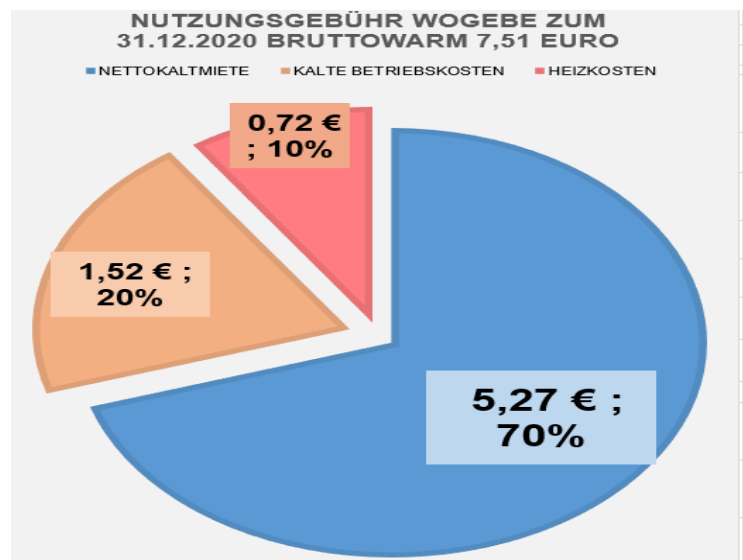
2020 erwirtschaftete die WOGEBE einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. **178.264 Euro**.



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). Durch die Verbesserung grundlegender wirtschaftlicher Rahmenbedingungen kann die Eigenkapitalbasis der WOGEBE in den kommenden Jahren weiter verbessert werden.

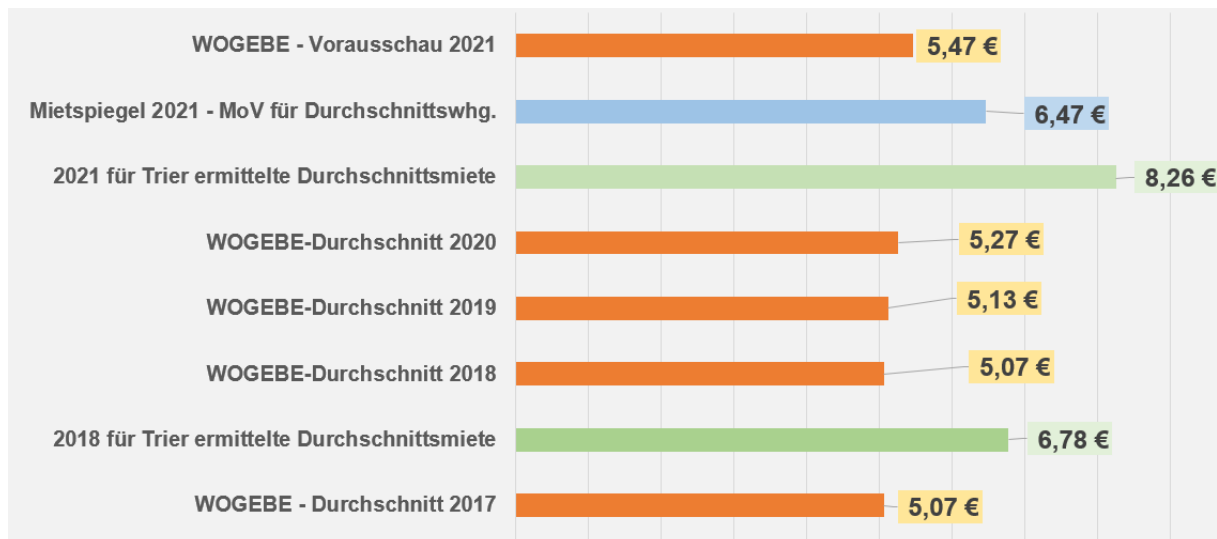
### Entwicklung der Mietpreise der WOGEBE

Bereits lange bevor „bezahlbares Wohnen“ in Trier zu einem großen Thema wurde, gehörten die Mieten der WOGEBE zu den niedrigsten Mieten in Trier. Zum Bilanzstichtag 2020 betrug die durchschnittliche Brutto-Warmmiete der WOGEBE 7,51 Euro/m<sup>2</sup>. Nach Abzug der durchschnittlichen Betriebskosten in Höhe von 2,24 Euro/m<sup>2</sup> (ca. 30% der Gesamtmiete) beträgt die durchschnittliche aktuelle Nettokaltmiete **5,27 Euro/m<sup>2</sup>**. Auch die Betriebskosten der WOGEBE liegen unterhalb des Bundesdurchschnitts.



Zusammensetzung der Bruttowarmmiete der WOGEBE2020

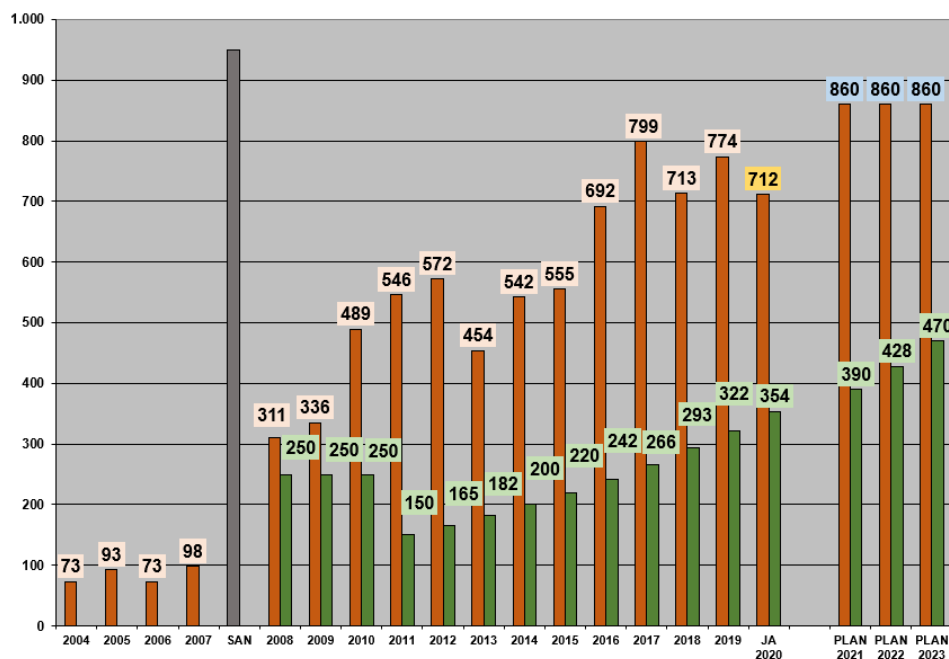
Im Umfeld stark ansteigender Mieten in Trier gehören die Mieten der WOGEBE weiterhin zu den niedrigsten Mieten am Trierer Wohnungsmarkt. Einer durchschnittlichen **Nettokaltniete in Höhe von 5,27 Euro/m<sup>2</sup>** steht einer bei der Erstellung des letzten Trierer Mietspiegels von 2021 errechneten Trierer Durchschnittsmiete in Höhe von **8,26 Euro/m<sup>2</sup>** gegenüber. Die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete (**MoV**) für eine Standardwohnung betrug zuletzt 6,47 Euro/m<sup>2</sup>.



Durchschnittliche Mieten der WOGEBE im Vergleich mit den Trierer Durchschnittsmieten

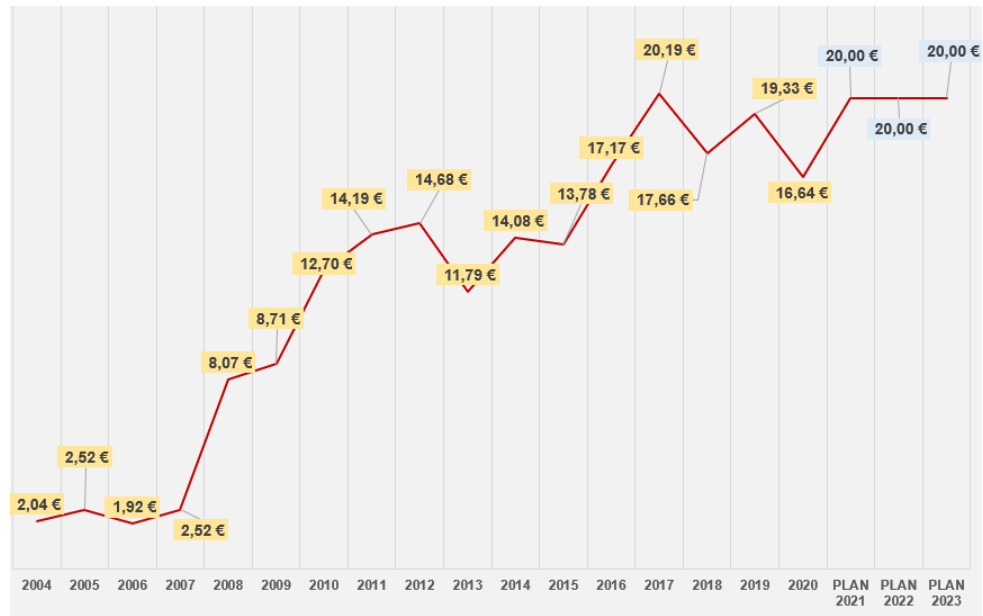
### Eine gute Instandhaltung aller Wohnungen ist unabdingbar

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



Entwicklung der Instandhaltungsausgaben der WOGEBE (rot) im Vergleich zum Sanierungskonzept (grün)

Durch die erzielten wirtschaftlichen Verbesserungen im Bestand und in Verbindung mit den durchgeführten Mieterhöhungen wird es der WOGEBE möglich sein, ab dem Jahr 2021 einen Betrag oberhalb von rd. **860.000 Euro jährlich für Instandhaltung** ausgeben zu können. Gleichzeitig wird die WOGEBE die für die weitere Eigenkapitalentwicklung notwendigen Jahresüberschüsse im Bereich von 150.000 Euro jährlich erzielen können.



Entwicklung der Instandhaltungsleistung der WOGEBE pro m² Wohnfläche seit 2004

Ab 2021 wird die WOGEBE bei der Instandhaltung **ein stabiles Niveau von 20 Euro pro m² Wohnfläche** erreichen, das in den weiteren Jahren gehalten werden kann. Die Ergebnisse der Jahre 2019 und 2017 lagen unterhalb des Durchschnitts, da Instandhaltungsmaßnahmen in einer Größenordnung erforderlich waren, die der Höhe der Mieten noch nicht entsprach. Wenn die WOGEBE Mieten erhöht, dann vor allem aus dem Grund, unseren Mitgliedern auch künftig eine angemessene Instandhaltung sämtlicher Wohnungen bieten zu können.

**Mit einer Instandhaltungsleistung auf einer Höhe von 20 Euro pro m² Wohnfläche wird die WOGEBE künftig gut aufgestellt sein, ihren Mitgliedern langfristig eine gute Qualität zu bezahlbaren Mieten bieten zu können.**

### **Deutliche Rückführung der sog. „Ergebnisbelastungen“**

Insbesondere für eine Wohnungsgenossenschaft, die stets darum bemüht ist, die Wohnungen an ihre Mitglieder **so günstig wie möglich** (und nicht wie andere Vermieter so teuer 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 „**Erlöschmälerungen**“. Wenn Mieten in einer vermieteten Wohnung ausfallen, da Mitglieder der WOGEBE ihre Miete nicht zahlen und die Genossenschaft diese irgendwann abschreiben muss, spricht man von „**Forderungsverlusten aus Vermietung**“. Die Summe aus Erlöschmälerungen und Forderungsverlusten nennt man „**Ergebnisbelastungen**“.

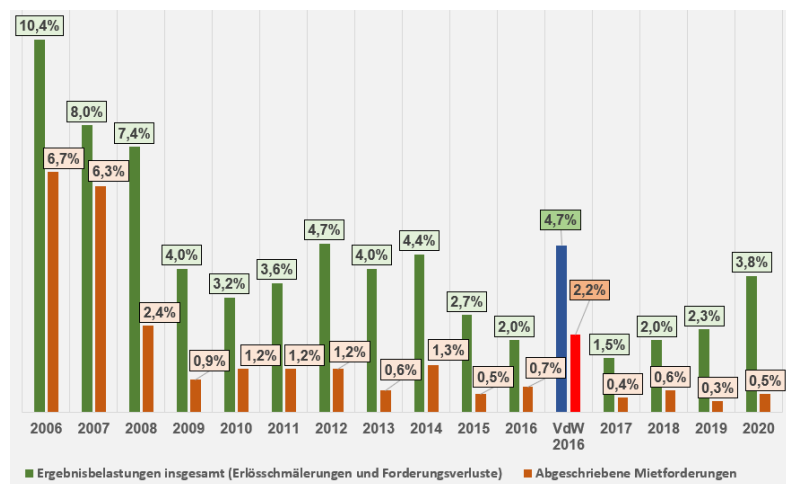
Hatten die Ergebnisbelastungen bei der WOGEBE bis zum Jahr 2009 noch relativ hoch gelegen, ist es uns gelungen, diese seither deutlich zu reduzieren. Seit dem Jahr 2015 liegen die



Ergebnisbelastungen der WOGEBE unterhalb von 2,5% und damit deutlich unterhalb der Ergebnisbelastungen, die vom VdW (dem Verband, dem die WOGEBE angehört), im Jahr 2016 für die ihm angeschlossenen rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen ausgewiesen wurden (siehe: VdW 2016).

Dass die **Mietausfälle im Durchschnitt der letzten Jahre in einer Höhe von durchschnittlich 0,5%** 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.

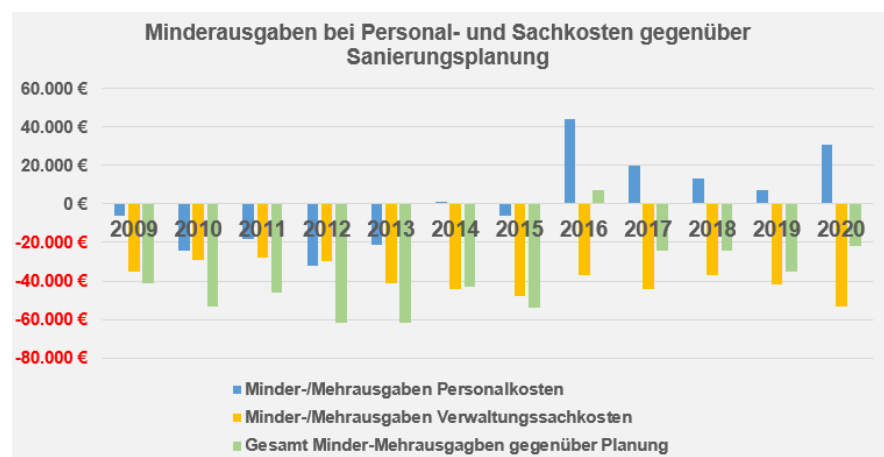
Spätestens seit 2009 liegen die Erlösschmälerungen der WOGEBE nicht mehr in einem kritischen Bereich, da die Nachfragen nach Wohnungen der WOGEBE in der Regel gut ist. Ein Anstieg der Erlösschmälerungen ist in den kommenden Jahren zu erwarten, da wir einige Wohnungen in der Rembrandtstraße energetisch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



Entwicklung der Ergebnisbelastungen der WOGEBE seit 2006

### 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, die die WOGEBE jeweils einhält.



Entwicklung der Verwaltungspersonal- und Verwaltungssachkosten seit dem Jahr 2009

Die Übersicht zeigt, dass die Summe der Verwaltungspersonalkosten und Verwaltungssachkosten während des bisherigen Sanierungszeitraums die **zugelassenen Ausgaben um rd. 39.000 Euro im Jahresdurchschnitt unterschritten**.

**Insgesamt gab die WOGEBE in den Jahren 2009 bis 2020 rd. 468 T€ weniger für Verwaltungspersonalkosten und Verwaltungssachkosten aus, als sie es hätte tun können.**

Im Ergebnis standen dadurch zum Nutzen aller mit Wohnraum versorgter Mitglieder der WOGEBE mehr Mittel für andere Leistungen zur Verfügung, insbesondere für eine in den letzten Jahren deutlich verbesserte Instandhaltung.

Trier, 21.09.2021

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