

# Information für alle Freund\*innen / Förderer / Investierende Mitglieder der WOGEBE

## Die WOGEBE nach Abschluss der Strategie „WOGEBE 2024“

### Erneuerung des Zuwendungsvertrags und Fortschreibung der städtischen Betreuung als Grundlage

Nachdem der Zuwendungsvertrag mit der Stadt Trier bereits Ende 2023 erneuert worden war, konnte auch die Betreuung der WOGEBE durch die Stadt Trier erneuert werden.

Seit Mai 2025 löst die als „Betreuungsakt“ fortgeschriebene städtische Betreuung die Betrauungsvereinbarung aus dem Jahr 2018 ab.

Im Rahmen der Betreuung erbringt die WOGEBE im nördlichen Stadtviertel weiterhin Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (sog. „Dawl-Leistungen“), indem sie für bezahlbares Wohnen und sozialintegrative Quartiersentwicklung in diesem Viertel sorgt.

Für die Stadt Trier wie für die Bewohner\*innen unserer Wohnungen hat dies den Vorteil, dass über die befristeten Bindungen der ISB (rheinland-pfälzische Förderbank) hinaus langfristig insgesamt 90% des Wohnungsbestandes der WOGEBE (über 500 Wohnungen) auf das jeweilige Eingangsniveau von Fördermieten begrenzt bleibt.

Für die WOGEBE bedeutet dies eine für weitere 10 Jahre verlässliche Förderung durch die Stadt Trier. Diese dient insbesondere dazu, die mit der Erbringung von Leistungen kommunaler Daseinsvorsorge verbundenen Bewirtschaftungsrisiken auszugleichen.

### Erhöhung der Zinskonditionen für Landesdarlehen

Leider konnten wir mit dem Finanzministerium Rheinland-Pfalz nach Ende des Zinsmoratoriums für die Landesdarlehen keine weitere vergünstigte Anschlusszinsvereinbarung erzielen.

In der Folge verschlechtern sich ab 2024 die Jahresüberschüsse der WOGEBE durch die erhöhten Zinsen für langfristig mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestände gegenüber der ursprünglichen Planung der Sanierungsbegleitung der WOGEBE. Da eine Umschuldung der Landesdarlehen aufgrund der derzeit hohen Marktzinsen bis auf Weiteres nicht in Betracht kommt, können Sondertilgungen die Situation erleichtern.

Dies kommt aber nur bei einer Verbesserung unserer Liquiditätssituation in Betracht, die wir z.B. durch einen Ausbau der Investierenden Mitgliedschaften erreichen können.

### Die Veräußerung der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften in der Parkstraßensiedlung an die Bewohner\*innen führt zur Verbesserung der Ergebnisse



Mit Abschluss des Vertrages zur Teilung der Erbbaurechte für die Einfamilienhaussiedlung (Parkstraße / Wittlicher Straße / Hochwaldstraße) wurden im Mai 2025 die Voraussetzungen geschaffen, den derzeitigen Bewohnerhaushalten in Kürze die neun Einfamilienhäuser und zwölf Doppelhaushälften der Siedlung zum Erwerb anbieten zu können.

Den Auftakt zur Umsetzung dieser langfristigen Strategie bildete der Beschluss des Trierer Stadtrates vom November 2023, wonach die Stadt Trier als Erbbaurechtsverpflichtete und die WOGEBE als Erbbauberechtigte gemeinsam die Veräußerung der Erbbaurechte anstreben.

Die Umsetzung der Veräußerung bebauter Erbbaurechte ab Ende 2025 / Anfang 2026 wird dazu führen, dass die seit Eintragung der Erbbaurechte gegebene „Quersubventionierung“ der durchweg negativen Ergebnisse aus der Bewirtschaftung der Einfamilienhäuser nach Veräußerung dieser Einheiten beendet werden kann.

Zudem dienen die Überschüsse aus der Veräußerung der seit Januar 2018 denkmalgeschützten Häuser dazu, dass die WOGEBE trotz der Zinserhöhungen für die Landesdarlehen Ergebnisse auf der Höhe der Planung für die weitere Förderphase erzielen kann.

In der Fortführungsprognose der WPG Mermagen GmbH aus dem Jahr 2022 wurden für das Erreichen einer Eigenkapitalquote der WOGEBE von 20% bis zum Jahr 2035 Ergebnisse von 230 T€ für erforderlich gehalten.

Durch die Verkäufe dieser Häuser innerhalb der kommenden fünf Jahren kann dieses Ergebnisziel erreicht werden können.

Die Stadt Trier und die WOGEBE sind sich darin einig, die Verkäufe primär nach sozialen Gesichtspunkten zu gestalten. Ziel ist es, Menschen mit niedrigem Einkommen in die Lage zu versetzen, die langfristig von ihnen bewohnten Häuser selbst zu erwerben und an Stelle der WOGEBE in die städtischen Erbbaurechte einzutreten. Darüber hinaus kann durch die Verkäufe die wirtschaftliche Situation der WOGEBE langfristig verbessert werden.

### Abschluss des Bauvorhabens „Bäckereicafé“ an der Franz-Georg-Straße



Aufgrund der aktuellen Krise der Bauwirtschaft hatte sich das gewerbliche Bauvorhaben der WOGEBE an der Franz-Georg-Straße länger hingezogen als ursprünglich geplant. Trotz dieses Umstands konnten wir nach der Umsetzung der Neubauvorhaben in der Thyrsusstr. 22/24 und der Thyrsusstr. 34-40 auch das dritte Neubauvorhaben der WOGEBE abschließen, ohne dass die geplanten Baukosten überschritten wurden.

Seit März 2025 finden die Menschen im Stadtviertel an der Stelle, an der sich früher das „Point Chaud“ befand, mit dem von der WOGEBE errichteten und der „Wildbadmühle“ eingerichteten Bäckereicafé wieder eine attraktive Nahversorgungseinrichtung vor. Nach Angabe des Betreibers ist der Betrieb sehr gut angelaufen.

### THYRSUSSTR. 30 - Letztes Bauvorhaben zur Entwicklung der Thyrsusstraße



Die erste Planung und auch die Baugenehmigung für unser Neubauvorhaben Thyrsusstraße 30 (11 Wohnungen für die untere Einkommensgruppe) reichen bereits etliche Jahre zurück. Nachdem uns im Mai 2025 die rheinland-pfälzische Bauministerin und der Vorstand der ISB vor Ort den Bescheid für das Förderdarlehen und den Tilgungszuschuss der ISB überreichten, konnten wir unmittelbar mit der Umsetzung dieses letzten Neubaus beginnen.

Das Bauvorhaben ergänzt die großen Bauvorhaben unserer Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“. Dadurch kann die bauliche Entwicklung dieses Straßenzuges zum Abschluss gebracht werden. Zudem wird nach Vermietung von insgesamt 11 weiteren bezahlbaren Neubauwohnungen für die untere Einkommensgruppe auf dem Erbbaugrundstück, auf dem vorher zwei Altbauwohnungen standen, die Wirtschaftlichkeit der WOGEBE nochmals verbessert.

Aktuell befinden uns kurz vor Fertigstellung des Rohbaus. Im Herbst 2026 sollen die Wohnungen mit einem energetischen Standard 55-EE bezogen werden.

### Zweites Modernisierungsprojekt in der Rembrandtstraße



Im Rahmen von vier Umbauvorhaben werden wir in den kommenden Jahren die Bestandsbauten Rembrandtstraße 6/8, 10, 12 und 14/16 umfänglich modernisieren. Das erste der vier nahezu baugleichen Objekte, Rembrandtstraße 12, konnten wir bereits im Jahr 2022 (Objekt BANDOL) erfolgreich abschließen.

Für das aktuelle Vorhaben, die Rembrandtstr. 10, wurde uns kürzlich im Rahmen einer Veranstaltung in Trier-West (Bild rechts) der Bescheid der ISB über ein Förderdarlehen mit Tilgungszuschuss für den Umbau von insgesamt acht Wohnungen übergeben. Auch diese Wohnungen sind der Wohnraumversorgung der unteren Einkommensgruppe gewidmet.

Mit einem Abschluss des zweiten Umbauvorhabens in dieser Reihe rechnen wir Mitte 2026.

### Förderung des Modellvorhabens der THYRSUS „Orte des Zusammenhalts“ durch das Sozialministerium (MASTD) Rheinland-Pfalz



Zur Erweiterung unserer Möglichkeiten, öffentliche Mittel sowie Spenden von Stiftungen und Firmen zur Finanzierung von Nebenleistungen zum Wohnen zu erhalten, hatte die WOGEBE gemeinsam mit dem Bürgerhaus Trier-Nord im Jahr 2018 die gemeinnützige THYRSUS gGmbH gegründet.

Vor allem aufgrund von Spenden der Herbert & Veronika Reh-Stiftung war es der THYRSUS gGmbH in den Jahren seit 2020 möglich, das mit einer sozialpädagogischen Mitarbeiterin besetzte Nachbarschaftsbüro in der Thyrsusstraße 34 einzurichten und dieses fünf Jahre lang zu betreiben.

Nach Bewilligung unseres Förderantrags fördert das Sozialministerium Rheinland-Pfalz das Nachbarschaftsbüro in den Jahren 2025/2026 als eines von mehreren landesweiten Modellprojekten innerhalb des Förderprogramms „Orte des Zusammenhalts“.

Wesentlicher Inhalt unseres Projektes ist die Aktivierung der Nachbarschaft von Menschen mit unterschiedlichem soziokulturellem Hintergrund.

Dieses Projekt versteht sich als ein Projekt zur Verhinderung der Vereinsamung von Menschen und einen Beitrag zur Demokratieförderung.

### Neues Format für die Bewohnerbeteiligung

Seit 2025 lädt die WOGEBE neben der Generalversammlung zweimal im Jahr sämtliche Mitglieder und Bewohner\*innen unserer Wohnungen zu einem Gedankenaustausch mit dem Vorstand der Genossenschaft ein. Dieser Austausch ist für alle Themen offen, die unsere Bewohnerschaft umtreiben.

Ein weiteres Ergebnis mehrerer Workshops zur Bewohnerbeteiligung war die Herausgabe eines Newsletters, für den ein Redaktionsteam mit Bewohner\*innen verantwortlich zeichnet.

### Auszeichnung der WOGEBE mit einem europäischen Preis im September

Froh waren wir im Sommer über die gute Nachricht, dass die WOGEBE als einer der Finalisten ausgewählt wurde, die für den „European Social Economy Award“ (Europäischer Sozialwirtschaftspreis) in der Kategorie „Housing“ (Wohnen) nominiert wurden.

Im spanischen Murcia erhielten wir unter insgesamt mehr als 140 Organisationen, die sich europaweit an der Ausschreibung beteiligt hatten, den dritten Preis in der Kategorie „Wohnen“.



Mit diesem Preis für Sozialwirtschaft wurde das „Lebenswerk“ unserer Genossenschaft als eines der vorbildlichen Projekte der Sozialwirtschaft in Europa ausgezeichnet. In unserem Fall mit dem Ergebnis, ein abgehangenes Wohngebiet in Trier-Nord entwickelt zu haben und in diesem Viertel langfristig bezahlbares Wohnen in guten Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu sichern.

## **Ziele der WOGEBE in den kommenden 10 Jahren**

### **Strategie „WOGEBE 2036“**

Kürzlich beschloss der Vorstand der WOGEBE seine Strategie für die Laufzeit des seit 2024 geänderten Zuwendungsvertrages (gültig bis 2035) und stimmte diese Strategie mit dem Aufsichtsrat der WOGEBE ab. Gegenstand der Strategie ist, mit unserem sozialen Anliegen nicht nur in sozialer, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht erfolgreich sein zu können.

Unsere Strategie baut auf der für weitere zehn Jahre gesicherten Förderung der Stadt Trier sowie den bisher erreichten Etappenzielen (s.o.) auf.

Innerhalb der ab 2024 an die wirtschaftliche Sanierung anschließenden Förderphase (2024 bis 2035) möchte die WOGEBE versuchen, ihre Abhängigkeit von städtischen Zuschüssen zu vermindern.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Öffnungsklausel im Zuwendungsvertrag verfolgen wir insbesondere die Perspektive der Vereinbarung eines marktgerechten bzw. bezahlbaren Erbbauzinses, durch die bei Auslaufen des Zuwendungsvertrages eine weitere Bezuschussung abgelöst werden kann.

### **Erweiterung des Bestandes an bezahlbaren Wohnungen**

Auch nach Umsetzung der beiden derzeit laufenden Bauprojekte interessieren wir uns weiterhin für den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Wie in der Vergangenheit möchten wir uns mit weiterer Neubautätigkeit an der Ausweitung bezahlbaren Wohnraums innerhalb des ehemaligen Programmgebietes Soziale Stadt Trier-Nord beteiligen.

Vergleichbar mit der erfolgreich umgesetzten Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrusstraße“ erfordert weiteres Bauen einen Eigenkapitaleinsatz von etwa 20% der Bau-summe, über den wir vor Beginn eines Bauvorhabens jeweils in flüssigen Mitteln verfügen müssen.

### **Modernisierung der Bestandsgebäude und Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen**

Im Gegensatz zu anderen Wohnungsgesellschaften bzw. Wohnungsgenossenschaften verfügt die WOGEBE aufgrund der Sanierung ihres gesamten Gebäudebestandes innerhalb der letzten 30 Jahre über einen im Vergleich gut modernisierten Wohnungsbestand. Dennoch liegen die ersten Sanierungen der aus öffentlichem Besitz erworbenen maroden Wohnungen auch bei uns teilweise 30 Jahre zurück, sodass in den kommenden Jahren einige Modernisierungen anstehen.

Zudem müssen wir im Rahmen des kommunalen Wärmeplans die starke Abhängigkeit vom fossilen Brennstoff Gas in über 90% unseres Wohnungsbestandes sukzessive reduzieren. Auch hierzu benötigt die WOGEBE ausreichende Eigenmittel.

### **Reduzierung des Fremdkapitalanteils an der Finanzierung**

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit ist es für uns eine hohe Belastung, langfristig bis zu 4% Zinsen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestand zahlen zu müssen.

Wenn uns über die Umsetzung weiterer Bauvorhaben hinaus Mittel für die Sondertilgung zur Verfügung stehen, können wir hierdurch unsere Wirtschaftlichkeit weiter verbessern.

## Weiterer Aufbau des Finanzierungsanteils Investierender Mitgliedschaften

Bei der Erreichung der Ziele für die kommenden 10 Jahre ist das von Investierenden Mitgliedern in die WOGEBE eingelegte Eigenkapital von großer Bedeutung.

Im Jahr 2016 hatten wir im Rahmen einer Satzungsänderung erstmals die Möglichkeit eröffnet, bei der WOGEBE Investierendes Mitglied zu werden. Bei diesem Vorhaben ging es zuvorderst darum, die sozialintegrativen Bauvorhaben der WOGEBE im Rahmen der Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ anzugehen.

Durch diese Entwicklungsstrategie, die wir mit dem Abschluss des Bauvorhabens „Wohnen im Quartier“ erfolgreich beenden konnten, waren wir in der Lage, das Image des Stadtviertels entscheidend zu verbessern.

Seit sechs Jahren erreichen wir bei den Investierenden Mitgliedschaften jeweils einen Stand von 0,5 Mio. Euro. Für die im Laufe der Jahre ausgeschiedenen Investierenden Mitglieder sind andere hinzugekommen, sodass die bislang vom Vorstand und Aufsichtsrat definierte maximale Gesamtbeteiligung Investierender der WOGEBE seit 2018 auf diesem Niveau stabil gehalten werden konnte.

Da wir aufgrund der vorgenannten Aufgaben die maximale Beteiligung Investierender Mitglieder erhöht haben, bitten wir diejenigen, die bereits Investierende Mitglieder bei uns sind, über eine Aufstockung ihrer Geschäftsanteile nachzudenken.

Ebenso sehr begrüßen wir es, wenn diejenigen unserer Freund\*innen und Förderer, die bislang noch keine Investierenden Mitglieder sind, in Erwägung ziehen, Investierendes Mitglied zu werden.

Beide genannten Gruppen möchten wir dafür gewinnen, in ihrem Freundes- und Bekanntenkreis für eine Investierende Mitgliedschaft bei der WOGEBE zu werben.

Sofern an einer dieser Möglichkeiten Interesse besteht, können Sie sich gerne telefonisch oder per Mail bei uns zu melden.

Wir werden Ihnen dann Informationsmaterial zusenden bzw. Ihre Fragen rund um die Investierenden Mitgliedschaften beantworten. Gerne nehmen wir uns auch die Zeit für einen Termin in unserer Geschäftsstelle.

Ansprechpartner: Maximilian Landgraf  
Tel.: 0651 14547 21  
Mail an: [maximilian.landgraf@wogebe.de](mailto:maximilian.landgraf@wogebe.de)

Trier, 08.12.2025  
Gez. Vorstand der WOGEBE  
Herbert Schacherer / Maximilian Landgraf / Dieter Hein