

ZEITTADEL – Meilensteine der Entwicklung der WOGEBE

Stand: 01. Oktober 2025

Vor Gründung der WOGEBE



Links: Innenbereich Ambrosiusstraße / Am Beutelweg 1985 (Trier-Nord)
Verwahrlosungseffekte vergleichbar der Hornkaserne (Trier-West), rechts

1991

- **Gründung der Genossenschaft am Beutelweg mit 12 Mitgliedern**
- Beginn mit ersten Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen des EXWOST-Programms (Erneuerung der Fenster Am Beutelweg 2-20)
- Ankauf der bundeseigenen Häuser am Beutelweg; zunächst 106 Wohnungen mit 420 BewohnerInnen
- Verhandlungen mit dem Finanzministerium des Landes; Zusage der Finanzierung der Sanierung (im Programm Soziale Mietwohnraumförderung)



Gründung der WOGEBE und Gründungsplakette Am Beutelweg 10

1992

Umsetzung des Konzepts zur integrativen (partizipativen) Sanierung („Muskelhypothek“ = 25% der Sanierungskosten)



Artikel aus dem Trierischen Volksfreund (TV)

Gründung des Arbeitskreises Trier-Nord durch die Jugendarbeit des Bürgerhauses Trier-Nord und des Exzellenzhauses. Nach Einrichtung der Stelle für Quartiersmanagement bei der WOGEBE wird die Moderation vom Quartiersmanagement fortgeführt.



Logo-Präsentation des AK Trier-Nord

1993

Verleihung des Preises für Gesellschaftswissen im Praxisbezug an die WOGEBE durch die Schader-Stiftung

1994

Gründung des sozialen Betriebes „Hausverwaltungs- und Sanierungs- GmbH (HVS GmbH) zur Integration von arbeitslosen BewohnerInnen in die Sanierung (4 Meisterbetriebe, 26 MitarbeiterInnen).

Durch die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in dem vom Land geförderten „Sozialen Betrieb“ werden Menschen aus dem Stadtviertel in die Sanierungsaktivitäten der WOGEBE aktiv einbezogen.

Diese Aufgaben mit starker Dynamik wurden zunächst ohne zusätzliches Personal geleistet.

1995

Erwerb weiterer Wohnungen aus der Konversionssiedlung (darunter 21 Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, für die die bebauten Erbbaurechte ab 2025 an die Bewohnerschaft veräußert werden).

Erste Vermietung der Einfamilienhaussiedlung an Familien mit jungen Kindern

1996

Sanierung der erworbenen Konversionswohnungen unter weiterem Einbezug von Eigenleistungen der Bewohnerschaft.

1997

Start des Projekts PROLOG zur Förderung der lokalen Ökonomie

Gründung der WSG mbH als zweites Unternehmen, in der die WOGEBE als Alleingesellschafterin fungiert. (Die WSG mbH übernimmt zunächst per Geschäftsbesorgungsvertrag die Bestandsverwaltung für die WOGEBE).

1999

Fertigstellung des letzten Bauabschnitts der Sanierung der Häuser Am Beutelweg 2-20 und Erwerb von 250 Wohnungen aus dem städtischen Wohngrundbesitz, von denen ein Teil saniert werden kann und ein Teil wegen schlechter Bausubstanz abgebrochen werden muss.



Erste Schritte der Sanierung des maroden Wohnungsbestands im Viertel

2000

- **Baubeginn des ersten Neubauvorhabens der WOGEBE „Ringsiedlung“.** Beim Neubauvorhaben ist der Selbsthilfeansatz gegenüber den bisherigen Sanierungsvorhaben (u.a. wegen der auslaufenden Förderung von Arbeitsmarktprojekten) deutlich beschränkt. Zwischen den sanierten ehemaligen Kasernenbauten entsteht eine moderne Wohnanlage, die ausschließlich von wohnberechtigten Haushalten aus der unteren Einkommensgruppe bezogen wird und in der die Wohnungen aufgrund der Bindungen zu Mieten deutlich unter Marktniveau vermietet werden.
- **Aufnahme des nördlichen Stadtviertels in die Förderung des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“**
Das Städtebauförderprogramm, in dem die Ansätze einer gleichzeitigen räumlichen und sozialen Entwicklung benachteiligter Stadtviertel gebündelt werden können, entspricht dem bisherigen Entwicklungsansatz der WOGEBE. Über mehr als 20 Jahre können über das Städtebauförderprogramm wichtige Potenziale für die weitere Entwicklung des Stadtviertels erschlossen werden.
- **Die WOGEBE erwirbt 78 weitere Konversionswohnungen,** durch die sich aufgrund ihres Leerstands Möglichkeiten des Ringtauschs im Zusammenhang mit der Sanierung der ehemals städtischen Wohnungen eröffnen.
- Die ersten nicht sanierungsfähigen Schlichtbauten aus den 50er Jahren in der Ambrosiusstraße und Am Beutelweg 7-15 werden abgebrochen.

2001

- **Start des Quartiersmanagements im Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord** in Trägerschaft der Stadt Trier, die die WOGEBE mit der Durchführung beauftragt. Bei der WOGEBE erfolgt auch die Anstellung der Quartiersmanagerin Maria Ohlig.
- Wesentlicher Ansatzpunkt für die Zusammenarbeit der sozialen Organisationen im Hinblick auf die weiteren gemeinsamen Entwicklungslinien bildet der **Arbeitskreis Trier-Nord**.
- Fertigstellung des Sanierungsabschnitts der MFH Röntgenstr. / Hochwaldstr.
- Anerkennung der WOGEBE im Rahmen einer Preisverleihung Soziale Stadt.
- Festveranstaltung anlässlich des 10-jährigen Gründungsjubiläums und Herausgabe der Broschüre „Aus der Not geboren“.
- Bezugsfertigkeit eines Gebäudes in Feyen, in dem die WOGEBE ein erstes Wohnprojekt implementiert. Da die Bewirtschaftung dieser Liegenschaft nach Eintragung der

Erbbaurechte prekär wird, rückübereignet die WOGEBE diese Gebäude der Stadt Trier 17 Jahre später (2018).



Von der WOGEBE veranstaltete „Dreckweg-Tage“ im Viertel

2002

- Fertigstellung des letzten Sanierungsabschnitts im Konversionsbereich (Rembrandtstr. / Verdistr.).
- Beginn der Sanierung der ehemals städtischen Gebäude Thyrsusstr. 33-37, Thyrsusstraße 65-79 und Umbau des Bürgerhauses Trier-Nord zu einem Stadtteilzentrum im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“.
- Nach elf Jahren ehrenamtlicher Vorstandsbesetzung bestellt die WOGEBE erstmals mit Claudia Schmeling eine hauptamtliche Geschäftsführung.
- Eröffnung des im Rahmen des Programms Soziale Stadt erstellten Spielplatzes Verdissiedlung



Eröffnung Spielplatz Verdistrasse

2003

- **Bezugsfertigkeit des ersten Neubauvorhabens „Ringsiedlung“.**
An der Stelle der ehemaligen Schichtwohnungen aus den 50-er Jahren ist nun eine attraktive Wohnanlage mit 75 Wohnungen entstanden, die rund um einen städtischen Spielplatz angelegt ist.
- Im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt erfolgt später auch eine Neuanlage der Ringstraße Ambrosiusstraße / Am Beutelweg.
- Beginn der Sanierung der Häuser Thyrsusstraße 63-79.

Motor der Stadtteilerneuerung

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg in Trier-Nord feiert 25. Geburtstag



Neubau. Ein besonders auffälliges Beispiel für die Arbeit der Wogebe im letzten Vierteljahrhundert in Trier-Nord bietet das Grundstück Ambrosiusstraße/ Ecke Beutelweg. Im Jahr 2000 wurde der marode Wohnblock abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, der vier Jahre später bezogen werden konnte.

Archivfotos: Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg

Als „Vorbild für andere Wohnungsgenossenschaften, aber auch für die städtische Wohnungsbaupolitik“ würdigte Bürgermeisterin Angelika Birk die Genossenschaft Am Beutelweg (Wogebe), die ihren 25. Ge-

hinaus gesetzt. Bürgermeisterin Birk charakterisierte bei der Feier in der Arena, an der auch OB Wolfram Leibe, Ortsvorsteher Christian Bösen und mehrere Stadtratsmitglieder teil-

nahmen die Arbeit des Kunst- und und ältere Menschen“, betonte Nöhl. Zu Beginn des Festakts unter dem Motto „Engagiert für Trier-Nord“ zi-

tierte Wogebe-Geschäftsführer Herbert Schacherer einen Werbespruch: Wohnungen in der Thyrsusstraße 22/24 nach 15-monatiger Bauzeit be-

zogen. Zudem wurde ein Projekt zum „Jungen Wohnen“ in einem sanierten Gebäudekomplex in der Thyrsusstraße 27 bis 29 abgeschlossen. Damit

2004

- Übergabe des Stadtteilzentrums (Bürgerhaus Trier-Nord) an die Nutzergruppen.
- Die weiteren von der Stadt Trier erworbenen nicht sanierungsfähigen Gebäude Thyrsusstraße 22/24, Thyrsusstraße 34-40 werden abgebrochen.
- Umfassende Neugestaltung der Straße und des Umfelds Ambrosiusstraße / Am Beutelweg im Rahmen des Programms Soziale Stadt.
- Bau und Eröffnung des Spielplatzes in der Ringsiedlung.

2005

- Ausrichtung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Neubebauung der Brachgrundstücke in der Thyrsusstraße. Vor dem Hintergrund der zunehmenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten der WOGEBE kann keine der prämierten Planungen umgesetzt werden.
- Preisverleihung des Trier-Forums an die WOGEBE.
- Im Nells Park findet das erste Familienfest statt. Zu einem Familienfest im Nells Park lädt der Arbeitskreis Trier-Nord in jedem Jahr ab dem Jahr 2005 bis zum Jahr 2021 ein.
- Beginn der Sanierung des letzten Gebäudekomplexes aus dem erworbenen städtischen Wohngrundbesitz (Franz-Georg-Str. 6-22)
- Eröffnung der neuen Straße im Rahmen eines Straßenfests.



Eines der vielen Familienfeste im Nells Park

2006

- Start des Verbundprojekts „Gesundheitsteams vor Ort“ im Rahmen der Sozialen Stadt, das von der WOGEBE koordiniert wird. An der Durchführung beteiligen sich sämtliche Organisationen im Viertel.
- Die **Insolvenz und anschließende Liquidation der HVS GmbH** gefährdet die wirtschaftliche Existenz der WOGEBE stark. Die Notwendigkeit einer zeitnahen wirtschaftlichen Sanierung wird offensichtlich. Der Trierer Sozialdezernent Georg Bernarding gibt 2006 bei Wolfgang Kiehle (Wohnbund NRW) und Wilhelm Mermagen (WPG Mermagen) als Alternativansatz zum Konzept der WOGEBE die Erstellung eines nachhaltigen Sanierungskonzeptes der WOGEBE in Auftrag.



Artikel zur Sanierung der WOGEBE aus dem TV

2007

- Der **Beschluss des Trierer Stadtrats zur wirtschaftlichen Sanierung der WOGEBE** bildet die Grundlage zur Umstellung von eigenem Grundbesitz der WOGEBE auf ein Erbbaurecht für die von der Stadt Trier erworbenen Grundstücke der WOGEBE.
- Das Sanierungskonzept sieht zudem die für eine 15-jährige Sanierungsphase vertraglich abgesicherte Förderung der WOGEBE durch die Stadt Trier vor. An der Sanierung der WOGEBE beteiligt sich neben den Geschäftsbanken auch das Land Rheinland-Pfalz mit Zinsverzichten für die Landesdarlehen, die zu dieser Zeit noch mit rd. 18 Mio. Euro valutieren.
- Kurz vor Verabschiedung des Sanierungskonzeptes wechselt die Geschäftsführung der WOGEBE. Zum Geschäftsführer wird Herbert Schacherer bestellt, der bis 1997 das Bürgerhaus Trier-Nord geleitet hatte.
- Bei Fertigstellung der Sanierung der Gebäude Franz-Georg-Str. 6-22 steht noch die Sanierung zweier Liegenschaftsbereiche offen (Thyrusstr. 25-31 und Franz-Georg-Str. 41-57).
Mit deren Sanierung / Instandsetzung kann die WOGEBE erst nach einer Phase der wirtschaftlichen Stabilisierung ab dem Jahr 2013 beginnen.
- Auszeichnung der WOGEBE im Wettbewerb „Deutschland – Land der Ideen“.

2008

- **Abschluss des Erbbaurechtsvertrages sowie Abschluss weiterer Verträge zur wirtschaftlichen Sanierung der WOGEBE**, insbesondere eines nicht vor Ablauf von 15 Jahren durch eine der beiden Vertragsparteien ordentlich kündbaren Zuwendungsvertrags. Durch die Umsetzung dieser Verträge kann die sonst unvermeidbare bilanzielle Überschuldung der WOGEBE zum Bilanzstichtag 2008 abgewendet werden. Gegenstand des Zuwendungsvertrags ist u.a. die Verpflichtung der WOGEBE zur Vorlage von Planbilanzen und Quartalsabschlüssen.

- Die WOGEBE kann im Rahmen der Umsetzung des Sanierungskonzeptes eine zweite Fachkraft für die Sozialarbeit einstellen. Eine Verstärkung der Förderung der Sozialarbeit wurde im Sanierungskonzept u.a. für das Erreichen der wirtschaftlichen Sanierungsziele als wesentlich herausgestellt.
- Die WOGEBE startet ein vierjähriges (im Rahmen der Sozialen Stadt gefördertes) **Modellvorhaben „Trainingswohnen“**. Das im Rahmen der Sozialen Stadt geförderte Projekt mit vier vollzeitäquivalenten Stellen ermöglicht eine intensive Förderung der Selbsthilfepotenziale derjenigen Familien, bei denen die größten Vermietungsschwierigkeiten festgestellt werden (Zahlungsausfälle, Nachbarschaftsschwierigkeiten, Verwahrlosung der Wohnung).
- Ende 2008 legt die WOGEBE die von P. Kappenstein erstellte **Konzeptstudie „Leben und Wohnen im Alter in Nells Ländchen“** vor. Von der Studie gehen wesentliche Impulse für die späteren Bauvorhaben zur Förderung guten Wohnens im Alter aus.

2009

- Die **wirtschaftliche Situation der WOGEBE** verbessert sich bereits im ersten Sanierungsjahr deutlich. Durch die bilanziellen Sanierungseffekte erhöht sich die Eigenkapitalquote der WOGEBE von 0,7% auf 7,0%.
Von Beginn lässt sich eine deutliche Reduzierung der Mietausfälle feststellen, u.a. aufgrund einer ergänzenden Verwaltungsvereinbarung mit der Stadt Trier, dem Amt für Grundsicherung und der ARGE (Rechtsvorgänger des Jobcenters), die insbesondere einer gemeinsamen Strategie zur Rückführung der Mietzahlungsausfälle dient.
- Übernahme von Fremdverwaltungsaufgaben für die Stadt Trier
- Beginn der Umsetzung einer Instandhaltungsstrategie für den sukzessiven Wiederbezug der Liegenschaft Franz-Georg-Str. 41-57.

2010

- **Vorlage eines bis 2015 angelegten Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) für das Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord.**
Die operative Ausgestaltung des IEK, bei der die Bebauung der Brachflächen in der Thyrsusstraße oberste Priorität genießt, wird unter Beteiligung sämtlicher relevanten städtischen Fachämter vom ehemaligen Baudezernenten Peter Dietze moderiert, der ab 2012 neben dem bereits seit 2010 dem Vorstand angehörenden früheren Ansprechpartner der WOGEBE bei der Sparkasse Trier, Werner Knebel, als zweites ehrenamtliches Mitglied in den Vorstand der WOGEBE aufgenommen wird.
- Bereits im zweiten Sanierungsjahr übertrifft die WOGEBE die wesentlichen wirtschaftlichen Planwerte des Sanierungskonzeptes.



Integriertes Entwicklungskonzept

2011

- **Start des Modellvorhabens „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“** zur Entwicklung zweier Neubauvorhaben für gemeinschaftliche Wohnformen auf den Brachflächen in der Thyrsusstraße und zur Sanierung eines leerstehenden Altbaus in der Thyrsusstraße.
- Joachim Fischer wird im zweiten Modellvorhaben im Städtebauförderprogramm als Projektentwickler bei der WOGEBE eingestellt.
- **Auftaktveranstaltung zur Realisierung des ersten Wohnprojektes „Wohnen in guter Nachbarschaft“ in der Thyrsusstraße 22/24.** Ziel der drei Projekte ist die Förderung sozialer Heterogenisierung des Stadtviertels. Neben der angestammten Bewohnerschaft soll das Wohnen in der Thyrsusstraße auch für Gruppen attraktiv werden, von denen das Wohnen in diesem Stadtteil bislang gemieden wurde.
- Beteiligungsprojekt des Quartiersmanagements **„Mein Tuch für die Thyrsusstraße“** als öffentlichkeitswirksamer Auftakt zu den anstehenden baulichen Veränderungen in der Thyrsusstraße.



Auftakt „Neues Wohnen Thyrsusstraße mit Tuchprojekt

2012

- Nach erfolgreichem Abschluss des vierjährigen Modellvorhabens „Trainingswohnen“, beginnt die WOGEBE mit dem zweijährigen Anschlussprojekt „Hand in Hand“, das der weiteren Förderung der Selbsthilfepotenziale und der Unterstützung des Sanierungsprozesses dient.
- Insbesondere kann in diesem Projekt der sukzessive Wiederbezug der Wohnanlage Franz-Georg-Str. 41-57 mit einem relativ hohen Anteil an Bewohnerselbsthilfe vorangetrieben werden.
- Im Programm Soziale Stadt wird im Viertel ein Bolzplatz gebaut.



Eröffnung des Bolzplatzes in der Nähe der Ambrosius-Grundschule

2013

- Nach Ablauf von fünf Jahren wirtschaftlicher Sanierung der WOGEBE liegen **Ergebnisentwicklung und Eigenkapitalentwicklung ziemlich exakt auf der Höhe der Planung des Sanierungsgutachtens.**
- Nachdem das Beteiligungsformat „Bewohnerräte“ in den letzten Jahren an Attraktivität für die Bewohnerschaft eingebüßt hatte, implementiert die WOGEBE im Anschluss an die Führung narrativer Interviews mit einer Reihe von Bewohner*innen eine jeweils von der Generalversammlung gewählte **„Bewohnervertretung“** als neues Format der Beteiligung der Bewohner*innen.



Beteiligung bei der WOGEBE (Trainingswohnen, Hand in Hand, Sozialarbeit)

2014

- Bei Abschluss des Modellvorhabens „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ ist die Planung des ersten gemeinschaftlichen Wohnprojektes der WOGEBE (Thyrsusstr. 22/24) abgeschlossen, ebenso die Sanierung des Altbaus Thyrsusstraße 27-31.
- Das **Projekt „Junges Wohnen“ (Thyrsusstr. 27-31)** bietet Platz für 16 Wohngemeinschaften von Studierenden, die in dieser Wohnanlage zu günstigen Mieten wohnen. Das etwas unterhalb der Plankosten abgeschlossene erste Bauvorhaben in der Reihe „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ markiert einen wesentlichen Meilenstein zur Förderung der sozialen Mischung und zur weiteren Entstigmatisierung des Stadtviertels in der öffentlichen Wahrnehmung.
- Nach drei Jahren intensiver gemeinsamer Planungen mit den interessierten Haushalten beginnt die WOGEBE 2014 ihren ersten Neubau seit dem Jahr 2003 in Angriff, das Wohnprojekt „Wohnen in guter Nachbarschaft“ in der Thyrsusstraße 22/24.



TV-Artikel zum Spatenstich Thyrsusstr. 22/24

2015

- **Abschluss des Bauvorhabens „Wohnen in guter Nachbarschaft (22 WE)**
Im ersten Projekt mit einer deutlich höheren Beteiligung der Bewohnerschaft an der Eigenkapitalfinanzierung (8% der Gesamt-Bausumme) konnten sich die künftigen Bewohner*innen ihre Wohnungen in gemeinsamen Planungsworkshops nach ihren jeweiligen Wohnvorstellungen individuell konfigurieren. Das Wohnungsgemeinde besteht zur Hälfte aus frei finanzierten und zur Hälfte aus geförderten Wohnungen (teilweise untere, teilweise mittlere Einkommensgruppe). Nach Abschluss dieses Bauvorhabens überschreitet die Eigenkapitalquote der WOGEBE erstmals die bestandsgefährdende Quote von 10%.
- Unmittelbar nach Einzug der Bewohnerschaft in das Wohnprojekt beginnt die WOGEBE mit der Planung eines weiteren Wohnprojekts mit der konzeptionellen Orientierung eines guten Wohnens im Alter.
- **Das integrierte Entwicklungskonzept wird für weitere fünf Jahre fortgeschrieben.**
Neben einer Reihe sozialer Projekte stehen der Abschluss der Instandsetzungsstrategie für die Franz-Georg-Str. 41-57 und eine Lösung für die Einfamilienhaussiedlung auf der Agenda.



Die beiden im Rahmen der Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen Thyrusstraße“ bis 2015 umgesetzten Projekte (in Publikationen)

2016

- Veranstaltung zum **25-jährigen Jubiläum der WOGEBE** unter Schirmherrschaft der rheinland-pfälzischen Ministerpräsidentin Malu Dreyer. Anlässlich des Jubiläums gibt die WOGEBE die Festschrift „Engagiert für Trier-Nord“ heraus.
- Einrichtung eines Repair-Cafés in einem früheren Ladenlokal in der Thyrusstraße



Gruppenfoto und Hinweis auf Feierlichkeiten zum 25-jährigen Bestehen der WOGEBE

2017

Erweiterung des Programmgebiets Soziale Stadt Trier-Nord um das Gebiet auf der anderen Seite der Herzogenbuscher Straße bis zum Exzellenzhaus.



Letzter Schritt der Instandsetzung Franz-Georg-Str. 41-57, Förderung mit Mitteln der Sozialen Stadt

2018

- **Gründung der THYRSUS gGmbH** (Gesellschaft zur Förderung des Sozialen Miteinanders in Trier-Nord) durch die Gesellschafter WOGEBE (80%) und Bürgerhaus Trier-Nord (20%).
- Erste Aktivität der Gesellschaft ist die Implementation eines Nachbarschaftsbüros mit professioneller Besetzung nach Abschluss des Bauvorhabens „Wohnen im Quartier“.
- **Das dritte Bauvorhaben in der Thyrsusstraße beginnt mit einem Spatenstich**, an dem die rheinland-pfälzische Bauministerin, der Präsident der Architektenkammer RLP, der Vorstand der ISB, der Präsident des VdW, der Trierer Oberbürgermeister und die Sozialdezernentin teilnehmen.
- Nach Umzug des Grünflächenamts gibt die WOGEBE gemeinsam mit der BVT eine Interessenbekundung für die Bebauung des Areals Gärtnerstraße mit geförderten Wohnungen ab.
- Mit der Rücküberweisung der Liegenschaft Gratianstraße 3-7 in Trier-Feyen an die Grundstückseigentümerin Stadt Trier trennt sich die WOGEBE von der bislang einzigen Liegenschaft, die außerhalb des Programmgebiets Soziale Stadt Trier-Nord liegt.



Artikel aus dem Trierischen Volksfreund

Abschluss einer Betrauungsvereinbarung mit der Stadt Trier, in der sich die WOGEBE im Gegenzug zu einer kommunalen Förderung dazu verpflichtet, 90% ihres Wohnungsbestandes unterhalb der jeweils geltenden Eingangsmiete für geförderte Wohnungen zu vermieten.



„Neues Wohnen Thyrsusstraße“ (Wohnen im Quartier)
Spatenstich für das dritte und größte Projekt

2019

Abschließende Satzungsänderung zur langfristigen Stärkung der Eigenkapitalbasis der WOGEBE.

Mit einer abschließenden Satzungsänderung legt die WOGEBE die Höhe der Geschäftsanteile bei Neubauvorhaben und im Bestand fest. Neben den ordentlichen (mit Wohnraum versorgten) Mitgliedern öffnet sich die WOGEBE für „investierende Mitglieder“, die für ihre Geschäftsanteile eine Mindestverzinsung von 1,5% erhalten. Damit schließt die WOGEBE ihre Geschäftsanteilsstrategie ab, mit der sie seit 2016 das Ziel verfolgt, die Geschäftsanteile der Genossenschaft (über das Eigenkapital in Rücklagen hinaus) zu einer tragenden Säule des Eigenkapitals zu machen.



Von der THYRSUS betriebenes Nachbarschaftsbüro und Nachbarschaftscafé

2020

Mit Gesamtbaukosten von knapp 10 Mio. Euro schließt die WOGEBE mit **Bezug der Wohnanlage „Wohnen im Quartier“** (Thyrusstr. 34-40) das größte Bauvorhaben innerhalb der Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrusstraße“ ab. Die konzeptionell an das „Bielefelder Modell“ angelehnte Wohnanlage mit vollständiger Barrierefreiheit bietet über die Integration eines Pflegedienstes und einer Tagespflege gute Bedingungen für langfristig sicheres und bezahlbares Wohnen im Alter, ohne eine Wohnanlage ausschließlich für ältere Menschen zu sein. Die WOGEBE verlegt ihre Geschäftsstelle in dieses Objekt (Adresse „An der Feldport 14“) und ist seither „näher am Zentrum des Geschehens.“

Den Bewohner*innen wird ein **Nachbarschaftscafé** zur Verfügung gestellt, das zu 60% aus Mitteln einer investiven Förderung des Bundesfamilienministeriums finanziert wurde. Das seit Bezugsfertigkeit von der THYRSUS gGmbH betriebene **Nachbarschaftsbüro** in der Thyrusstr. 34 ermöglicht eine Aktivierung der Selbsthilfepotenziale der Bewohnerschaft und dient der Förderung einer aktiven Nachbarschaft in dieser Wohnanlage und darüber hinaus. Die Finanzierung dieser Stelle erfolgt in den ersten fünf Jahren im Schwerpunkt aus Mitteln der H&V REH STIFTUNG und Firmen- und durch Privat- und Firmenspenden.



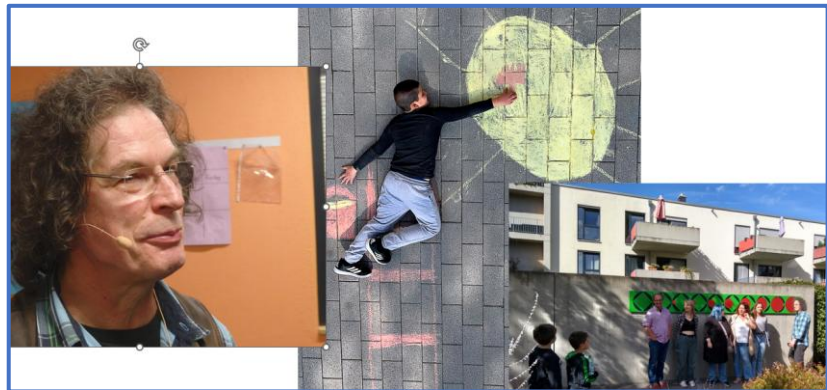
TV-Artikel zum Abschluss „Wohnen im Quartier“

Liquidation der WSG mbH

Nach Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft Röntgenstraße 4 besteht keine Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung der Alleingesellschaft, die dort zuletzt keine Geschäftstätigkeit außer der Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft mehr wahrgenommen hatte.

2021

- Der Verein Transcultur beginnt ein vierjähriges, aus Bundesmitteln finanziertes **künstlerisches Beteiligungsprojekt „KREAPOLIS“** überwiegend innerhalb der Wohnungsbestände der WOGEBE. Innerhalb der vier Jahre erhalten u.a. sämtliche Treppenhäuser Am Beutelweg 2-20 mit Beteiligung von Bewohner*innen eine künstlerische Treppenhausgestaltung und es entstehen eine Reihe von Kunstprojekten im öffentlichen Raum.
- In einem Interview mit dem Bauforum RLP stellt der Präsident des VdW, Alexander Rychter, die Wohnanlage der WOGEBE „Wohnen im Quartier“ als modellbildend für die Beantwortung der aktuellen wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen heraus.



Das Projekt KREAPOLIS hinterlässt Spuren im Viertel

2022

Nach einem Scheitern sämtlicher Bemühungen, mit der Stadt Trier nach Ablösung des Programmgebiets „Soziale Stadt Trier-Nord“ zu einer Verstetigung des Quartiersmanagements zu gelangen, **muss die WOGEBE das Quartiersmanagement am 31.12.2022 beenden**. Bis zum Beschäftigungsende der Quartiersmanagerin führt die WOGEBE ein Projekt „Integrative Sozialplanung“ aus eigenen Mitteln fort, nachdem mehrere Versuche einer Finanzierung aus öffentlichen Mitteln scheiterten.



TV-Artikel zur Beendigung des Quartiersmanagements

Mit dem Bilanzstichtag 2023 endet die 15-jährige Sanierungsphase der WOGEBE.

Bei Abschluss der Sanierungsphase kann die WOGEBE die im Sanierungsgutachten und in der Planrechnung festgehaltenen beiden zentralen Ziele erreichen:

- **Wirtschaftliches Kernziel:** Während die in den 15 Jahren erzielten Jahresüberschüsse der WOGEBE auf der Höhe der Planung liegen, übersteigt das Eigenkapital mit insgesamt 4,5 Mio. Euro die Planung des Sanierungsgutachtens um insgesamt 1,2 Mio. Euro.
- **Bauliches Kernziel:** Der angestrebte Abschluss der baulichen Sanierung kann mit der Instandsetzung der Franz-Georg-Str. 41-57 und der Sanierung der Thyrsusstraße 25 und 27-31 ebenso erreicht werden wie die Bebauung der insgesamt 5.000 m² großen Brachflächen in der Thyrsusstraße, auf denen die WOGEBE innerhalb von fünf Jahren drei Bauvorhaben mit einem Gesamtvolumen von rd. 15 Mio. Euro unter Einhaltung der vorab ermittelten Plankosten umsetzte.

Daneben wurden in der Sanierungsphase u.a. erreicht:

- Deutlicher Abbau der Ergebnisbelastungen. Insbesondere die Forderungsverluste aus Vermietung (Mietausfälle) erreichen mit 0,6% der Brutto-Umsatzverluste im Durchschnitt der 15 Sanierungsjahre einen Wert, der in der Wohnungswirtschaft im Bereich des Üblichen liegt.
- Der Verkauf des einzigen Objekts außerhalb des Stadtteils, dessen Bewirtschaftung zudem nach Umstellung auf ein Erbbaurecht aufgrund des großen Grundstücks nicht rentabel war.
- Die Liquidation der überflüssig gewordene WSG mbH und die Verlegung der Geschäftsstelle in den Eigenbestand (zu deutlich geringeren Kosten).
- Die Gründung einer gemeinnützigen Gesellschaft (THYRSUS gGmbH), die es ermöglicht, Projekte aus akquirierten Spendenmitteln zu finanzieren.
- Der Einstieg in die Veräußerung der nicht wirtschaftlich zu vermietenden Einfamilienhäuser und damit die Beendigung einer Quersubventionieren aus den Erträgen anderer Liegenschaften.

8 | AKTUELLES |

Dienstag, 10. Januar 2023

Eine Bilanz, die sich sehen lassen kann

Förderprojekt „Soziale Stadt Trier-Nord“ beendet

Nach mehr als elfjähriger Laufzeit hat der Stadtrat die förmliche Aufhebung des zum 1. Januar 2001 etablierten Städtebaufördergebiets „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt Trier-Nord“ beschlossen. Dabei ging es um ein Gesamtfördervolumen von 9,18 Millionen Euro.

Die vom Stadtrat beschlossene Vorlage enthält eine detaillierte Bilanz für das Großprojekt, das nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines großen Entwicklungsbedarfs auf den Kern des Stadtbezirks begrenzt wurde. Dafür wurden zahlreiche Vorhaben in den Bereichen Wohnen, soziale Infrastruktur, Wohnumfeld und öffentlicher Raum sowie Beschäftigung, Qualifizierung und Ausbildung umgesetzt.

Gesundheits- und Berufsförderung

Zu nennen für das im Laufe des Projekts etwas erweiterte Gebiet sind unter anderem die Sanierung des Bürgerhauses, die Erneuerung von Verkehrsflächen und Plätzen, die Neugestaltung der Benediktinerstraße, die Aufwertung verschiedener Grünflächen, die teilweise Erneuerung des Nordbads, die Schaffung eines sozialen Netzwerks im Stadtteil, die Vertiefung und Weiterentwicklung der Sozialarbeit, diverse Projekte des Quartiersmanagements (zum Beispiel Stadteilung), das Programm „Wohnen im Quartier“ sowie die Aufwertung des Wohnumfelds und der Abbruch maroder Häuser. Zudem trug die Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg eG (Wogeb) zu einer grundlegenden Verbesserung der Wohnbedingungen bei. Darüber hinaus gab es verschiedene Projekte, die aus weiteren Programmen realisiert werden konnten, darunter „Jugend stärken im Quartier“, 58 Mikroprojekte bei „Lokales Kapital für soziale Zwecke“, den Einsatz von Gesundheitsteams vor Ort sowie die Erleichterung des Berufseinstiegs von Jugendlichen.

Mit dem Ausbau und der Sanierung des Jugend- und Kulturzentrums Exhaus konnte ein Großprojekt aber nicht realisiert werden. Hauptgrund waren erhebliche Baumängel, unter anderem bei der Statik und dem Brandschutz. Die bereits bewilligten Fördermittel von über drei Millionen Euro aus dem Programm „Soziale Stadt“ wurden widerrufen. Die Stadtverwaltung hat dafür bereits abgerufene Gelder bis Ende 2023 zurückgezahlt.

Stimmen der Fraktionen

In der kurzen Stadtratsdebatte sprach Monika Berger (SPD) von einem „dauerhaften Ende“ des Programms, bei dem man sehr viel erreicht habe. Theresia Görgen (Linke) hob zwar ebenfalls die zahlreichen Fortschritte hervor, bezeichnete es aber als „Katastrophe“, dass es nicht gelungen sei, die Exhaus-Sanierung in diesem Rahmen umzusetzen. Daher sehe ihre Fraktion die Aufhebung des Programms eher skeptisch. OB Wolfram Leibe und Baudirektorin Andreas



Spuren. Durch die langjährige Förderung wurde nicht nur das Bürgerhaus Trier-Nord grundlegend erneuert, sondern später auch der Vorplatz im Zentrum des Viertels (Bild oben). Ein Hauptakteur der gesamten Erneuerung war die Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg (Wogeb), die unter anderem 2019 die Anlage „Wohnen im Quartier“ in der Nähe des Hochbunkers (Foto r.) fertigstellte. Dort gibt es 37 barrierefreie Wohnungen, einen Pflegedienst, eine Tagespflege, die Wogeb-Geschäftsstelle sowie das Büro des Quartiersmanagements. Fotos: Presseamt/pe



Ludwig wiesen aber darauf hin, dass es allein schon aus rechtlichen Gründen keine andere Möglichkeit gebe, als der Aufhebung zuzustimmen. pe

Würdigung der Effekte „Soziale Stadt Trier-Nord“ in der Rathauszeitung

- Das Finanzministerium Rheinland-Pfalz lehnt den Antrag der WOGEBE auf Verlängerung des Zinsmoratoriums bzw. auf Gewährung einer gegenüber den in den Verträgen vorgesehenen Kapitaldienstkonditionen (bis zu 4%) günstigeren Anschlusszinsvereinbarung für die langfristig mietpreis- und belegungsgebundenen Objekte ab.



Maßgebliche Veränderungen in der Thyrsusstraße

- **Anerkennungspreis für die THYRSUS gGmbH**
Beim Jubiläums-Wettbewerb „Gut leben im Alter“ erhält das Projekt „Wohnen im Quartier“ mit dem Nachbarschaftsbüro der THYRSUS einen Anerkennungspreis des MASTD als ein Projekt, das in vorbildlicher Weise zur Gestaltung des sozialen Miteinanders, zur Einbindung von Ehrenamt und einem guten Leben im Alter in Rheinland-Pfalz beiträgt.

2024

- **Ende des Projektes „Integrierte Sozialplanung“**
Nach Auslaufen der Förderung des Quartiersmanagements aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ hatte die WOGEBE seit Januar 2022 einige wesentliche Aufgaben der Quartiersentwicklung innerhalb eines Projekts „Integrierte Sozialplanung“ aus eigenen Mitteln finanziert. Das Projekt musste im März 2024 beendet werden.
- **Wirksamkeit der Erneuerung des Zuwendungsvertrages mit der Stadt Trier bis 2036 und des Stadtratsbeschlusses zum Verkauf der bebauten Erbbaurechte in der Einfamilienhaussiedlung.**
Die Stadt Trier verlängert den Zuwendungsvertrag unter Beibehaltung der bisherigen Förderung der WOGEBE bis zum Jahr 2036. Das Controlling wird auf ein in der Wohnungswirtschaft übliches Format umgestellt.
- Abschluss einer zweijährigen Reihe von Workshops mit der interessierten Bewohnerschaft zur Einführung eines neuen Beteiligungsformats



Workshops zur Einführung eines neuen Beteiligungsformats der WOGEBE

- Endgültige Beendigung des Quartiersmanagements nach Ausscheiden der Quartiersmanagerin Maria Ohlig.
- Aufnahme eines zweiten Hauptamtlichen in den Vorstand der WOGEBE (Maximilian Landgraf). Die Erweiterung des Vorstands erfolgt vor dem Hintergrund des zeitnahen rentenbedingten Ausscheidens des Geschäftsführers verbunden mit dem bevorstehenden Ausscheiden eines langjährigen ehrenamtlichen Vorstandsmitglieds.
- Ab Mitte 2024 erfolgt die Herausgabe eines Newsletters der WOGEBE, den seither sechs bis acht Mal pro Jahr allen interessierten Mitgliedern, Freund*innen und Förderern der WOGEBE erhalten.

2025

- **Erster Gedankenaustausch interessierter Bewohner*innen mit dem Vorstand im Januar 2025**

Entsprechend des gemeinsam mit Bewohner*innen erarbeiteten neuen Formats für die Bewohnerbeteiligung findet am 28. Januar 2025 der erste Gedankenaustausch mit dem Vorstand der WOGEBE statt. Über die jährliche Generalversammlung hinaus lädt der Vorstand seither jeweils zu Beginn eines Halbjahres sämtliche Bewohner*innen der WOGEBE zu einem themenoffenen Austausch mit dem Vorstand bzw. der Geschäftsführung ein.

Darüber hinaus stellte der Vorstand in diesem Rahmen am 15. Juli seinen Entwurf für ein neues Leitbild der WOGEBE vor.

- **Verabschiedung eines langjährigen Vorstandsmitglieds**

Nach insgesamt 18 Jahren ehrenamtlicher Tätigkeit, davon 15 Jahre im Vorstand der WOGEBE wurde das ehrenamtliche Vorstandsmitglied Werner Knebel am 12. Februar 2025 aus dem Vorstand verabschiedet.



Links: Verabschiedung von Werner Knebel im Kreis des amtierenden Vorstands
Rechts: An der Verabschiedung nach auch das langjährige Vorstandsmitglied Peter Dietze teil

- **Eröffnung des Bäckereicafés an der Franz-Georg-Straße**

Am 19. Februar 2025, dem Vorabend der Eröffnung des Bäckereicafés, das nach Abbruch des Bestandsgebäudes und Errichtung eines Neubaus von der Bäckerei „Wildbadmühle“ betrieben wird, fand am 19. Februar 2025 eine Festveranstaltung mit dem Trierer Oberbürgermeister W. Leibe statt.



Fotos von der Eröffnung des Bäckereicafés der „Wildbadmühle“ in der Franz-Georg-Str. 22a

- **Förderung des Projekts „Orte des Zusammenhalts“ der THYRSUS gGmbH**

Am 26. Februar 2025 überreichte der Staatssekretär im MASTD, Dr. Denis Alt, der THYRSUS gGmbH den Förderbescheid für ein zweijähriges Modellprojekt „Orte des Zusammenhalts“. Gegenstand des Projektes, das die THYRSUS in den Jahren 2025 und 2026 durchführt, ist die Förderung des Austauschs von Menschen mit unterschiedlichem soziokulturellem Hintergrund im Wohnviertel, die Aktivierung der Nachbarschaft und die Förderung ehrenamtlichen Engagements. Bei diesem Projekt geht es mithin um die Förderung gelebter Demokratie im Gemeinwesen.



v. l.: Lynn Hengstermann, Katja Büttgen, Dr. Denis Alt, Maximilian Landgraf, Herbert Schacherer

- **Übergabe des Förderbescheids für den Neubau „Thyrusstraße 30“**

Mit der Überreichung des Förderbescheids für 11 Wohnungen für die untere Einkommensgruppe durch die Bauministerin Doris Ahnen und den ISB-Vorstand Dr. Ulrich Link wurde am 24. April 2024 der Startschuss für das bereits seit 2018 geplante Bauvorhaben der WOGEBE in der Thyrusstraße 30 gegeben.

Das Bauvorhaben geht seither zügig voran, sodass der Rohbau mit der Dacheindeckung im November 2025 abgeschlossen werden kann.



Links: Übergabe Förderbescheid v.l.: D.Löwe, H.Schneider, D.Ahnen, W.Leibe, H.Schacherer, Dr. U.Link - Rechts: Aufnahme vom Baufortschritt Oktober 2025

- **Unterzeichnung des Betrauungsakts der Stadt Trier**

Die Erneuerung des Betrauungsaktes der Stadt Trier am 20. Mai 2025 stellt den Abschluss der Verträge zur weiteren Förderung der WOGEBE durch die Stadt Trier dar. Die städtische Betrauung garantiert mit einer Ausweitung der Mietpreisbindung auf 90% des Wohnungsbestandes der WOGEBE bis zum Jahr 2036 bezahlbares Wohnen bei der WOGEBE.

- **Abschluss eines Vertrages zur Teilung der Erbbaurechte in der Einfamilienhaussiedlung Wittlicher Straße**

Nach längeren Verhandlungen mit der Stadt Trier und der ISB konnte am 21. Mai 2025 der „Vertrag zur Realteilung“ der Grundstücke mit den Einfamilienhäusern geschlossen werden.

Die Aufteilung der bislang zwei Erbbaugrundstücke in 22 Erbbaugrundstücke bei gleichzeitig gemindertem Erbbauzins stellt die Grundlage dar, auf der ein Verkauf der Einfamilienhäuser an die derzeitigen Bewohnerhaushalte möglich ist.

- **Strategiepapier des Vorstands (WOGEBE 2036)**

Am 09. September 2025 schließt sich der Aufsichtsrat der WOGEBE einem umfangreichen Strategiepapier des Vorstands vom Juni 2025 an. Das Strategiepapier dient in den Jahren bis 2036 als Fahrplan für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Genossenschaft.

- Auszeichnung der WOGEBE mit einem „European Social Economy Award“**
 Der „European Social Economy Award“ wurde 2025 von der Organisation SEE (Social Economy Europe) im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung an jeweils drei Preisträger in fünf unterschiedlichen Kategorien vergeben.
 Am 17.09.2025 wurde die WOGEBE unter insgesamt über 140 Bewerbungen im spanischen Murcia mit dem dritten Preis in der Kategorie „Housing“ (Wohnen) als eine derjenigen Organisationen in der EU ausgezeichnet, die modellhaft sozialwirtschaftliche Ansätze entwickelten, die nach den Prinzipien der SEE „Menschen, Gemeinschaften und die Zukunft des Planeten vor den Profit stellen“.



Der Preis und die beiden geschäftsführenden Vorstände bei der Preisverleihung

Woche 37 · 12./13. September 2025

Extra3

Europaweites Vorbild aus Trier-Nord

Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg für European Social Economy Awards nominiert

TRIER. Die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg (WOGEBE) aus Trier-Nord ist für die European Social Economy Awards 2025 in der Kategorie „Housing“ nominiert. Damit gehört sie zu den wenigen Initiativen in Europa, die mit sozialem Unternehmertum wirksame Antworten auf die anhaltende Wohnraumkrise geben. Die Preisverleihung findet am Mittwoch, 17. September, im spanischen Murcia statt.

Gegründet wurde die WOGEBE 1991 gemeinsam mit dem Bürgerhaus Trier-Nord. Ausgangspunkt war das Engagement von Anwohnern, die den sozialen und baulichen Verfall ihres Stadtteils nicht länger

hinnehmen wollten. Trier-Nord galt in den 1980er Jahren als sozialer Brennpunkt: Marode Häuser, hohe Arbeitslosigkeit und Perspektivlosigkeit prägten das Quartier rund um den Beutelweg.

»Großer Stolz«

Heute bewirtschaftet die Genossenschaft rund 500 Wohnungen, investierte insgesamt 75 Millionen Euro in das Quartier und sichert dauerhaft bezahlbare Mieten von durchschnittlich 6,08 Euro pro Quadratmeter. Dabei legt die WOGEBE besonderen Wert auf soziale Durchmischung, gelebte Nachbarschaft und die Integration

aller Bewohnerinnen und Bewohner. „Dass wir als kleine Genossenschaft mit lokalem Wirkungskreis auf europäischer Ebene wahrgenommen werden, erfüllt uns mit großem Stolz“, erklärte Vorstand Herbert Schacherer.

Sein Vorstandskollege Maximilian Landgraf ergänzte: „Gerade Menschen, die von Armut, Krankheit oder Ausgrenzung betroffen sind, brauchen mehr als vier Wände. Sie brauchen Zugehörigkeit, Sicherheit und Würde – und genau das wollen wir mit unseren Projekten bieten.“ Unterstützt wurde die Genossenschaft über die Jahre durch die Stadt Trier, das Land Rheinland-Pfalz, Stiftungen

und engagierte Mitglieder.

Die Nominierung für den European Social Economy Award würdigt nicht nur die Arbeit der WOGEBE, sondern auch den erfolgreichen Wandel des gesamten Stadtteils Trier-Nord. Sie zeigt, wie lokal verankertes, solidarisches Handeln positive Wirkung entfalten kann und langfristig bezahlbaren Wohnraum sowie ein lebenswertes Umfeld für alle sichert.

In der Kategorie „Housing“ zeichnen die European Social Economy Awards Initiativen aus, die innovative und nachhaltige Lösungen für bezahlbares Wohnen bereitstellen und damit europaweit als Vorbild dienen.



In den 1980er Jahren galt Trier-Nord als sozialer Brennpunkt. Marode Häuser, Armut, Perspektivlosigkeit prägten das Bild im Quartier rund um den Beutelweg. 30 Jahre später bietet sich ein rundum anderes Bild. Fotos: WOGEBE



Artikel über den europäischen Preis im Trierer Wochenspiegel

- **Förderbescheid für ein zweites Umbauprojekt in der Rembrandtstraße**

Am 22. September vergibt die Bauministerin Doris Ahnen im Rahmen einer Veranstaltung zum seriellen Bauen gemeinsam mit der Vorständin der ISB, Sandra Baumbach, in Trier-West Förderbescheide an insgesamt vier Trierer Wohnungsunternehmen, u.a. an die WOGEBE für deren Umbauvorhaben in der Rembrandtstraße 10.



Überreichung von Förderzusagen für an die Vorstände von
WOGEBE, WiT, BVT und gbt (von links nach rechts)

- **Neukonzeptionierung des Arbeitskreises Trier-Nord**

Am 16. September 2025 verständigen sich die im „Arbeitskreis Trier-Nord“ zusammengeschlossenen Organisationen auf eine Neukonzeptionierung des Arbeitskreises. Als Sprecher*innen werden Janina Frankowski (Bürgerhaus Trier-Nord) und Maximilian Landgraf (WOGEBE) gewählt.

Zusammenstellung:
Herbert Schacherer
Geschäftsführender Vorstand