

Susanne Elsen & Herbert Schacherer

Die lange Geschichte der integrativen Sanierung eines sozioökonomisch abgehängten Stadtteils

Veröffentlichung in:

Zeitschrift für Gemeinwohl und Gemeinwirtschaft Z'GuG Heft 2, 2025 (Seite 261 – 294)

DOI: 10.5771/2701-4193-2025-2-261

Zusammenfassung

Soziale Ausgrenzung war Normalität der Menschen im nördlichen Wohngebiet von Trier. Ein Glücksfall, dass der Wissenschaftler und Aktivist Heinz Ries¹, Soziologe und Psychologe, die Verbesserung der Lebensbedingungen mit seinem Auftrag in Lehre und Forschung verband. Die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft, verbunden mit der integrativen Sanierung des Gebietes, ermöglichte nachhaltige Verbesserung. Mit heute 526 Wohneinheiten, 10 Gewerbeeinheiten, experimentellen Gemeinschaftswohnformen sowie drei Treffpunkten, ist die Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg ein Beispiel gemeinwohlorientierter Wohnungswirtschaft und erfolgreicher Verhinderung von Gentrifikation.

Stichwörter: Sozialräumliche Segregation; Gemeinwesenarbeit; Wohnen und Arbeiten als Schlüssel der Armutsbekämpfung; Integrative Sanierung; soziale Wohnungswirtschaft; geförderte genossenschaftliche Selbsthilfe;

The long history of the integrative recovery of a socioeconomic disadvantaged urban quarter

Abstract

Social exclusion was the norm for people living in the northern residential area of Trier. It was a stroke of luck that the scientist and activist Heinz Ries, sociologist and psychologist, combined the improvement of living conditions with his mission as a professor in teaching and research. The founding of a housing cooperative, combined with the integrated redevelopment of the area, made sustainable improvement possible. Today, with 526 residential units, 10 commercial units, experimental forms of communal living and 3 meeting places, the housing cooperative “am Beutelweg” is an example of housing management geared towards the common good and the successful prevention of gentrification.

Keywords

Socio-spatial segregation; community work; housing and work as a key to combating poverty; integrative redevelopment; social housing; subsidized cooperative self-help;

¹ Prof. Dr. Heinz A. Ries hatte seit 1976 einen Lehrstuhl am Fachbereich I der Universität Trier inne.

Einführung

„Erschreckend, (manchmal auch belustigend) ist die Selbstüberschätzung der Akademiker, der wissenschaftlichen Elite und der an Hochschulen grassierende Autismus, wenn wir darunter eine krankhafte Ichbezogenheit verstehen und eine Einigelung in eine Welt, verbunden mit einem Verlust am Kontakt zur Mitwelt. (...). Wer sich aber aus den Wänden der Zitadelle oder des Denksilos, wie ich die Universität gerne despektierlich bezeichne, ins nicht reduzierte, farbige Leben hinausbegibt und versucht, einem Stadtteil mit erhöhtem Entwicklungsbedarf zu mehr Lebensqualität zu verhelfen, merkt sehr schnell, dass sich die sozialen Probleme nicht nach wissenschaftlichen Disziplinen sortieren lassen.“ (Heinz Ries, 1997, 77)

Es ist die typische Geschichte der Entstehung und Ausweitung dessen, was man zu seiner Zeit als „Sozialen Brennpunkt“² bezeichnete: ein Wohngebiet, welches gekennzeichnet ist durch die Kumulation sozialökonomischer, kultureller und baulich-räumlicher Problemlagen, fehlender Infrastruktur und einem „schlechten Ruf“. Wer es sich leisten kann, zieht weg. Wer am Ende der sozialen Abwärtsspirale angekommen ist, muss bleiben oder erhält als Wohnungsnotfall nur noch hier, als letzte Möglichkeit ein Dach über dem Kopf. Der Versuch der Vermeidung von Assoziationen mit Verwahrlosung und Kriminalität bei der Bezeichnung „sozialer Brennpunkt“ führte zu einer sprachlichen Korrektur als „lokale Exklusionsbereiche“ oder „Stadtteile mit besonderem sozialpolitischen Entwicklungsbedarf“. Dieser analytische Begriff trifft das, was wir in diesem Beitrag darstellen werden.

Wir sind in der Zeit Ende der 1970er Jahre. Das ist zwar mehr als 40 Jahre her und dennoch starten wir hier, denn soziale Ausgrenzung basiert oft auf langjährigen überlieferten Erfahrungen des Lebens in Armutslagen und hat langfristige Folgen. Die Kumulation der Problemlagen erforderte vielfältige und synergetische Ansätze mit dem Ziel, schrittweise Prozesse der Veränderung zu initiieren und dabei die Bevölkerung sowie relevante Akteur:innen einzubeziehen. Das Wohngebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt Trier und der problematischste Bereich besteht aus ehemaligen Kasernengebäuden aus dem Weltkrieg I sowie aus so genannten städtischen Übergangswohnungen³, die sehr dicht bewohnt und seit der Nachkriegszeit als provisorische Lösung für Wohnzwecke genutzt werden. Die Gebäude und das Wohnumfeld sind vermüllt und vollkommen verwahrlost. Das ganze Gebiet zeugt von langjähriger Desinvestition. Die Fenster sind undicht und führen bei Regen zu Überschwemmungen in den Wohnungen, die mit Kohleöfen geheizt werden, es gibt keine Badezimmer, keine Spielplätze und keine Grünflächen.

Zum genannten Zeitpunkt leben in diesem engeren Bereich ca. 2.000 Menschen von denen etwa 48% soziale Transferleistungen beziehen. Eine eigenständige Einnahmequelle ist der Schrotthandel, der das Wohnumfeld mit Altlasten und Schrott zusätzlich belastet. Trier hat kaum Industriearbeit, also keine gering qualifizierten Arbeitsplätze und soziale

²Nach der Definition des Deutschen Städtetages von 1979 handelt es sich um Wohngebiete, „in denen Faktoren, die die Lebensbedingungen ihrer Bewohner und insbesondere die Entwicklungschancen beziehungsweise Sozialisationsbedingungen von Kindern und Jugendlichen negativ bestimmen, gehäuft auftreten“.

³ Im Umgang mit Wohnungsnot wurden in der Nachkriegszeit provisorische Unterkünfte gebaut, die in diesem Stadtteil jedoch von vielen Familien seit mehr als 30 Jahren genutzt wurden.

Mobilität findet nicht statt. Das Leben in Armutslagen im betroffenen Wohngebiet war die Normalität oft mehrerer Generationen, die in diese Lebenslagen hineinsozialisiert wurden. Es gab kaum einen Austausch mit anderen Gebieten der Stadt und eine starke sozialkulturelle Binnenorientierung als Antwort auf Diskriminierungen.

Die Normalität rein konsumtiver sozialer Transferzahlungen und die langjährige fallorientierte Sozialarbeit wurden seitens der Sozialbehörde nicht in Frage gestellt. „Diese Familie betreue ich schon in der dritten Generation“, so die zuständige Sozialarbeiterin zu Beginn unserer Tätigkeit. Das Aufbrechen komplexer defizitärer Lebenslagen erfordert längerfristige, schrittweise und synergetische Ansätze der Veränderung der zentralen Aspekte, die soziale Sicherheit, Anerkennung, Teilhabe und Würde gewährleisten können. Seit 1980 konnte mit Hilfe mehrerer universitärer Projekte der Forschung und Entwicklung, einer umfassenden Gemeinwesenarbeit, der Schaffung von Qualifikation und Erwerbsarbeit sowie insbesondere durch eine mehrjährige und anhaltende integrative soziale und baulich-räumliche Sanierung die Abwärtsspirale des Wohngebietes und die Marginalisierung seiner Bewohner:innen über den Zeitraum von mehreren Jahrzehnten unterbrochen werden. Der Prozess ist auch heute, im Jahr 2025, noch nicht vollständig abgeschlossen, da die fortschreitende Spaltung der Gesellschaft neue soziale Problemlagen verursacht. Laut Paritätischem Armutsbericht (2022) hat die Armut in Deutschland mit einer Quote von 16,6 Prozent einen neuen Höchststand erreicht. 13,8 Millionen Menschen sind demnach in Deutschland von Armut bedroht (Paritätischer Wohlfahrtsverband, Gesamtverband 2023). Dennoch konnten insbesondere durch eine konsequent integrative soziale Wohnungswirtschaft und gezielte Ansätze der sozialen Durchmischung maßgebliche Verbesserungen im betroffenen Trierer Wohngebiet bewirkt werden.

Basierend auf einer Auswahl theoretischer Erklärungen der Kontextbedingungen, versuchen wir in diesem Beitrag den langjährigen transdisziplinären Prozess der integrativen Sanierung dieses Wohngebietes und insbesondere die Gründung und Entwicklung der gemeinwohlorientierten Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg zu skizzieren.

Ausgrenzung ist sozial vererbbar

„Die Ursachen der vielfältigen Probleme des Wohngebietes und seiner BewohnerInnen lagen und liegen vor allem in der belastenden Wohnsituation, im Fehlen existenzsichernder Arbeit, im Mangel biographischer Perspektiven und in den Folgen langjähriger sozialer Entwertung.“ (Ries, Elsen, Löns, Homfeldt, 2000). Der Begriff der Ausgrenzung, wie er seit den 1990er Jahren in der Sozialpolitik der Europäischen Union verwendet wird, skandalisiert ein multidimensionales Problem, das „vor allem den weitreichenden Verlust von materiellen, kulturellen und politischen Möglichkeiten, am Leben der Gesellschaft teilzunehmen bedeutet.“ (Häußermann & Siebel 2004, 21) „Die sozialräumliche Konzentration bestimmter sozialer Gruppen in einem Stadtgebiet (...) entsteht als Ergebnis der Wechselwirkungen zwischen der wachsenden sozialen Ungleichheit in der Wohnbevölkerung nach Klassen/Schichten, Geschlecht, Ethnie, Alter und sozialem Milieu, der Ungleichheit der städtischen Teilgebiete nach Merkmalen der Wohnungen, der Infrastruktur und

Erreichbarkeit sowie den Zuweisungsprozessen sozialer Gruppen zu Wohnungsmarktsegmenten.“ (Alisch 2018, 503)

Aus der Armutsforschung wissen wir, dass von der sozialen Zusammensetzung eines Wohngebietes Wirkungen auf die Sozialisation, das Denken und Handeln der Bewohner:innen ausgehen. Die Wohnumgebung ist ein Ort der kollektiven Sozialisation, durch den normative Orientierungen vermittelt werden. Die Gebiete wirken umso stärker benachteiligend, je höher der Anteil armer Bewohner:innen ist (Häußermann, Schwarze, Jaedicke, Bär & Bugenhagen, 2010). Leben in Armut ist für die betroffenen Menschen mit einem ständigen Kampf um die nötigen Existenzgrundlagen verbunden. Es fordert die dauernde Anstrengung, trotz des Mangels das eigene Leben bestimmen zu können und es bedeutet letztlich das ständige Bemühen um gesellschaftliche Anerkennung als Person (Elsen, 2023). Menschen, die in Armut leben müssen, stehen im individualisierten Widerspruch gegenüber dem, was gesellschaftlich als „Normalität“ definiert wird – in ihrer Nachbarschaft, in der Schule oder gegenüber dem Sozialamt (Munsch, 2005, 133). Überwiegend individualisierte Soziale Arbeit verstärkt diese beschämenden Erfahrungen, wie u.a. die Nichtinanspruchnahme von Rechten auf Sozialhilfe zeigt. Robert Castel (Castel, 2000, 403) spricht im Zusammenhang der Vereinzelung Armuts- und Abstiegsgefährdeter oder -Betroffener von „negativem Individualismus“.

„Die Wohnungsfrage ist eine Einkommensfrage. Das heißt: Die Wohnungsversorgung und sozialräumliche Segregation privater Haushalte sind in hohem Maße status- und einkommensabhängig; außerdem nehmen bei steigender Sozialsplaltung und Armut mittelfristig stets auch die Wohnungsnotrisiken betroffener Haushalte zu“ (Krummacher 2011, 201). Mittelschichtshaushalte meiden Gebiete mit einem hohen Anteil an Armutsbetroffenen und distanzieren sich räumlich durch Wegzug, was eine weitere Entmischung des Wohngebietes und eine Stärkung subkultureller Orientierungen der verbleibenden Bevölkerung mit sich bringen kann. Zunehmend werden Kinder und Jugendliche von Mittelschichtshaushalten in solchen Gebieten aus den öffentlichen Regelschulen entfernt und in Privatschulen untergebracht. Für Kinder und Jugendliche in den Armutsmilieus geht dies mit dem Verlust an diversen Rollenmustern einher. Es wird ihnen die Möglichkeit genommen, andere Erfahrungen zu machen. In dem Wohngebiet, von dem hier die Rede ist, kannten Kinder und Jugendliche kaum jemanden, der oder die einer regelmäßigen Erwerbsarbeit nachging. Subkulturelle Orientierungen dominierten die Aspirationen: Für männliche Jugendliche war die Arbeit im Schrotthandel, für weibliche die frühe Mutterschaft die Perspektive. Die Tatsache, dass viele männliche Familienmitglieder wegen (klein-) krimineller Aktivitäten regelmäßig im Strafvollzug waren, hatte nichts Beschämendes.

Die soziale Ausgrenzung erzeugt eine sozialkulturelle Abgrenzung, stärkt die Binnenorientierung und die Distanzierung vom gesellschaftlichen Mainstream. „In solchen Quartieren wird niemand wegen seiner Armut verachtet, vielmehr erfahren auch Menschen mit niedrigem sozialem Prestige Respekt und Anerkennung. Unter den Bewohnern herrscht eine gewisse Solidarität, die aus der gemeinsamen Erfahrung der Benachteiligung entsteht.“ (Häußermann, Schwarze, Jaedicke, Bär & Bugenhagen, 2010, 8). Dieses verbindende Sozialkapital könnte als Verklärung des Lebens in gewachsenen Armutsmilieus missverstanden werden. Der sozialen Einbettung in Marginalität ist jedoch kaum zu

entkommen. Verschiedene Empfehlungen zur Entzerrung von Wohngebieten mit besonderem sozialpolitischen Entwicklungsbedarf (u.a. Vaskovics, 1980) zielten auf die Verteilung der problematischen Bevölkerung auf andere Wohngebiete und die Zerschlagung der Milieus. Es hatte sich jedoch gezeigt, dass Ausgrenzung und Abgrenzung damit nicht behoben werden und die betroffenen Menschen zudem ihre Einbindungen verlieren. Auch aus diesem Grunde sind endogene Entwicklungsstrategien und brückenbildende heterogene Netzwerke und Institutionen, die das Milieu überschreiten, von zentraler Bedeutung. Diese Erkenntnisse lagen der Gemeinwesenarbeit im genannten Wohngebiet sowie der Gründung von allen Institutionen in diesem Kontext zugrunde.

Eine zu wenig beachtete Wirkung auf das Verhalten und die Selbstwahrnehmung der Bewohner:innen eines Exklusionsgebietes haben kulturelle Bewertungen, also symbolische Aspekte. Die Verwahrlosung des Wohn- und Wohnumfeld als Kennzeichen einer negativen Wohngegend wird unmittelbar auf seine Bewohner:innen übertragen und signalisiert den Bewohner:innen selbst ihre gesellschaftliche Position der Wertlosigkeit. „Vermüllung und Verwahrlosung der öffentlichen Räume sind äußere Anzeichen einer abnehmenden Verantwortung und Bindung an die eigene Lebensumwelt. Die Einschätzung, dass es abwärts geht, verbreitet sich ebenso wie das Gefühl, dieser Entwicklung ohnmächtig ausgeliefert zu sein. Die Ignoranz gegenüber der Verwahrlosung der Wohnumwelt ist ein Anzeichen für den Verfall von gemeinschaftsorientierter Verantwortung und erzeugt deshalb auch Angst. Zur symbolischen Dimension zählt auch (...) der Zustand von Gebäuden. Offensichtliche Desinvestitionen und die Vernachlässigung der Bausubstanz zählen zu jenen Formen symbolischer Demütigung, die das Selbstwertgefühl und die Lebensqualität beeinflussen und auch eine Gefahr für die Gesundheit darstellen.“ (Häußermann, Schwarze, Jaedicke, Bär & Bugenhagen, 2010, 16). Erste Annäherungen an das Wohngebiet im Rahmen teilnehmender Beobachtungen führten uns, bezogen auf diese Dimension der Kontextbedingungen zu Erkenntnissen, die konkrete Schritte zur Folge hatten.

Versuche zur Durchbrechung der defizitären Lebenslagen

Wo soll man unter solchen Bedingungen beginnen? Komplexe Problemlagen erfordern synergetische Handlungsansätze, also solche, mit denen im Rahmen einer Intervention mehrere positive Effekte erzielt werden können.

Der Schweizer Wissenschaftler Heinz Ries, Soziologe und Psychologe mit Erfahrung in aktivierender Forschung und Entwicklung machte die Verbesserung der Lebensbedingungen im nördlichen Wohngebiet zu seinem Auftrag der Lehre und Forschung im Bereich der Gemeinwesenentwicklung. Der gesamte Prozess, der hier geschildert wird, trägt die Handschrift dieses einzigartigen Wissenschaftlers und Aktivisten, dessen Mitarbeiter:innen wir waren. Bemerkenswert ist, dass die Universität Trier die unkonventionellen sozialpolitischen Innovationen ermöglichte, indem sie zunächst fast alle Projekte, die im Verlauf verstetigt wurden, anfangs für mindestens drei Jahre institutionell absicherte. So entstand im Verlauf von mehreren Jahren ein Spektrum von Einrichtungen und Unternehmen, die vernetzt und lebensweltorientiert im nördlichen Wohngebiet arbeiteten.

Bereits Ende der 1970er Jahre hatte sich eine Baby- und Krabbelstube für Kinder von 0-3 Jahren zunächst als selbstorganisiertes studentisches Projekt gegründet, welches 1980 in die Verantwortung der Universität als Lehrforschungsprojekt übertragen wurde. 1983 wurde die Einrichtung an einen Verein mit 25 Mitgliedern übertragen und damit als Institution verstetigt. Damit übernahmen Bürger:innen der Stadt gemeinsam mit den Nutzer:innen die Verantwortung. Die Einrichtung arbeitete unter Einbeziehung der Eltern mit einem sozialpädagogischen Auftrag und war vernetzt mit anderen relevanten Organisationen des Sozial-, Bildungs- und Gesundheitswesens.

1983 wurde nach zweijähriger Planungsphase als Forschungs- und Entwicklungsprojekt der Universität Trier, finanziert durch die Stadt, das Bürgerhaus Trier-Nord als sozialkulturelles Zentrum nach dem Vorbild der Züricher Gemeinschaftszentren⁴ eröffnet. Es hatte den offenen Auftrag der Verbesserung der Lebensbedingungen im nördlichen Stadtteil und gab damit viel Freiheiten zur Interpretation der Arbeit der Haupt- und Ehrenamtlichen. Auch diese Gründung, eine brückenbildende Institution, wurde von Beginn an mitgetragen von einem Beirat aus Bürgerinnen und Bürgern, die Verantwortung für die Entwicklung des Hauses und seiner Arbeit übernahmen. Das Zentrum entwickelte sich zum Kristallisationspunkt und Impulsgeber für die soziale Stadt(teil)entwicklung. Es war ein Glücksfall, dass viele Vereine und Gruppen der Stadt, z.B. Gewerkschaften, Selbsthilfegruppen, Kultur- und Sportvereine, religiöse und politische Gruppierungen, Treffpunkte suchten und das neue Bürgerhaus nutzten. Es wurde dadurch zum Verbindungsglied zwischen dem benachteiligten Stadtteil und der umgebenden Stadt, verbunden mit der Möglichkeit, Externe für die Lebenssituation des Wohngebietes zu interessieren und sie in Projekte einzubeziehen.

In den ersten Monaten dominierte die Nutzung durch Quartiersfremde, mit Ausnahme der Kinder, die sich die neue Einrichtung sehr lebhaft aneigneten und die bürgerlichen Nutzer:innen störten. Diese mussten sich mit den Kindern, und damit auch mit deren Lebenssituation auseinandersetzen und beide Seiten waren damit der Herausforderung der Suche nach einem Modus des Miteinanders ausgesetzt. Die Kinder und Jugendlichen bildeten für die Mitarbeiter:innen des Zentrums die Brücken zu den Familien des Quartiers. Die Erwachsenen des Quartiers eigneten sich das neue Zentrum zunächst als Ort für ihre Familienfeiern an. Dazu mussten sie Kontakt zu den Hauptamtlichen aufnehmen. Langsam konnten die Berührungsgänge abgebaut werden und es entstand ein wachsend intensiver Kontakt zwischen den Bewohner:innen des Quartiers und den Mitarbeiter:innen des Zentrums. Das Zentrum wurde Anlaufstelle für die unterschiedlichsten Anliegen und Treffpunkt insbesondere für Frauen und ältere Menschen des Quartiers.

Seit 1984 übernahm ein Mitarbeiter, unterstützt von Studierenden der Universität, den Bereich der Kinder- und Jugendarbeit und das Projekt Sozialpädagogische Familienhilfe wurde implementiert, welches 1994 als reguläre Lebens- und Familienberatungsstelle, finanziert durch die Stadt Trier, verstetigt wurde. 1988 folgte ein Universitätsprojekt zur Bedeutung von Selbsthilfegruppen welches 1989 als Selbsthilfekontakt- und Informationsstelle, finanziert durch das Land Rheinland-Pfalz, verstetigt wurde. Begleitet wurden

⁴ Seit über 60 Jahren unterhält die Stadt Zürich in 17 Quartieren sozialkulturelle Zentren als Ermöglichungsstruktur für alle selbstorganisierten Aktivitäten der Bürger:innen. <https://gz-zh.ch/standorte/liste/>

die verschiedenen Innovationen jeweils durch internationale Universitäre Symposien sowie durch qualitative Forschung.

Den Elfenbeinturm verlassen: die Universität übernimmt soziale Verantwortung

„Wissenschaft kann hilfreich sein, wenn WissenschaftlerInnen ihre Selbstgewissheit aufgeben und in Demut ihre Lösungen und Antworten nicht nur der Fachöffentlichkeit (Scientific community), sondern auch der zivilen Gemeinschaft (civil community) aussetzen und mit den Betroffenen zusammen tragfähige und akzeptable Problemlösungen erarbeiten. Heraus aus der Zitadelle ins pulsierende Leben.“ (Ries, H. 1997, 76)

Die Trägerschaft der Projekte, insbesondere des Bürgerhauses Trier Nord durch die Universität und der offene Auftrag als Forschungs- und Entwicklungsprojekt, öffneten einen resilienten Raum, der es ermöglichte, prozessual Optionen zu erkennen, zu schaffen und zu nutzen und soziale Experimente oft ohne Absicherung zu wagen. Die wissenschaftliche Arbeit war fest verankert im pulsierenden Leben. Methoden der teilnehmenden Beobachtung, der aktivierenden Befragung, Expert:inneninterviews, Projektevaluationen und Fokus-Gruppen gehörten zur professionellen Arbeit entlang von Fragestellungen, die sich aus der konkreten Praxis ergaben. Forschende waren Hauptamtliche, Ehrenamtliche, Studierende, Bewohner:innen und Kooperationspartner:innen. Es war die Vorwegnahme dessen, was wir heute als transdisziplinäre Forschung für soziale Innovation bezeichnen (Nowotny, Scott & Gibbons, 2001; Kirby, Greaves & Reid, 2006).

Es gab an verschiedenen Stellen der Stadt, der Universität oder des Landes formelle und informelle Verbündete, die die zum Teil unkonventionellen Entwicklungen zumindest wohlwollend zur Kenntnis nahmen oder auch aktiv unterstützten. Als vertrauensbildende Maßnahme suchte der Projektleiter mit uns Mitarbeiter:innen regelmäßig relevante Personen in Politik, Verwaltung und Gesellschaft auf oder lud sie ins Bürgerhaus ein, um sie für Entwicklungen und Planungen im Kontext unserer Arbeit zu interessieren, sie zu möglichen Unterstützer:innen zu machen. Diese Strategie der Einbindung erwies sich oft als wirkungsvoll.

Ein wesentlicher Durchbruch bezogen auf die Verbesserung der Lebensbedingungen im Wohngebiet erfolgte im Jahr 1985, als das erste Projekt zur Qualifizierung und Beschäftigung arbeitsloser Frauen und Männer mit Hilfe von Geldern der EU und der Stadt implementiert wurde. Kooperative, unterstützte Selbsthilfe steht gegen den Verlust an Selbstwirksamkeit und produktiven Kompetenzen insbesondere in einem Gemeinwesen, in dem es nicht an Arbeit aber an bezahlter Tätigkeit mangelt. Die Schaffung von Erwerbsarbeit und anderen Formen der Tätigkeit zielte besonders auf diese immateriellen Wirkungen. Da das Bürgerhaus Trier-Nord institutionell noch ein Universitätsprojekt war, wurden die Teilnehmer:innen bis zur Gründung des Trägervereins 1985 vertraglich Universitätsmitarbeitende. Innerhalb von 10 Jahren, wurden 9 solcher Maßnahmen mit mehr als 100 Teilnehmer:innen durchgeführt. Alle Maßnahmen dienten der Verbesserung der Lebenssituation des Stadtteils durch Renovierungsmaßnahmen in den Wohngebäuden und im Wohnumfeld. Insbesondere die Integration von Frauen in Qualifikationsmaßnahmen des

Baubereichs erzeugte neue Rollendynamiken aber auch Konflikte, die bearbeitet werden mussten.

Viele der Bewohner:innen wurden, unterstützt von Mitarbeiter:innen des Bürgerhauses nun auch eigenständig aktiv in Initiativen zur Verkehrsberuhigung, zu notwendigen Renovierungen von undichten Fenstern und Dächern oder zur Anlage eines Spielplatzes im Zentrum des Wohngebietes. Es war einer der Effekte der Gemeinwesenarbeit, dass Bewohner:innen begannen, gemeinsam auf Demonstrationen oder Bürger:innenversammlungen ihre Stimmen zu erheben und ihre Rechte einzufordern.

Eine der Aktivitäten, die Verantwortung an die Bewohner:innen delegierte, war im Vorgriff auf eine spätere Empfehlung des Deutschen Städtetages, die Implementation einer gewählten Bewohner:innenvertretung und eines Hausmeister:innensystems für jedes Haus, um abgestimmte Interventionen zu ermöglichen. Das Wohngebiet war, wie erwähnt, vermüllt und verwahrlost. Nachfragen ergaben, dass alle Bewohner:innen über die Mietnebenkosten monatlich für die Reinigung der Treppenhäuser und des Wohnumfeldes zahlten. Niemand, auch nicht der öffentliche Vermieter, forderte jedoch Leistungen ein. Auch das eine Demütigung der Bewohner:innen, „für die es sich ja nicht lohnt“. Wöchentlich wurden, begleitet von Mitarbeiter:innen des Bürgerhauses, Treffen zum Austausch über aktuelle Probleme organisiert. Gemeinsam wurde ausgerechnet, wieviel Geld aus Mietnebenkosten für Erhaltung und Reinigung gezahlt wurden. Die Frage kam auf: Wieso machen wir das nicht selbst? In Verhandlungen mit dem öffentlichen Wohnungsträger wurden zwei Halbtagsstellen für Bewohner:innen geschaffen. In diesem Kontext entstand auch eine Lösung für das Müllproblem. Die Beobachtungen hatten gezeigt, dass die Entsorgungskapazität nicht ausreicht, da das Gebiet nicht nur dicht besiedelt ist, sondern die Bewohner:innen sich den ganzen Tag dort aufhalten und deshalb mehr Müll produzieren als bürgerliche Gebiete. Zudem wurden Kinder mit der Entsorgung in die Container beauftragt, deren Öffnungen für Kinder nicht erreichbar sind. Mülltüten werden also mit Schwung in die Öffnung geworfen, fallen oft daneben und der Inhalt verbreitet sich im ganzen Gebiet. Weitere Müllcontainer und Stufen waren die Lösung.⁵

Warum erzählen wir solche Nichtigkeiten? In einem Gebiet, in dem die Bewohner:innen über einen langen Zeitraum die subtilen Erfahrungen der Ausgrenzung erfahren, sind kleine aber sichtbare Schritte der Veränderung, vor allem solche, die durch sie selbst (mit-) bewirkt werden, von großer Bedeutung. Nach der ersten Renovierung der Treppenhäuser und der Einrichtung des Spielplatzes unter aktiver Beteiligung der Bewohner:innen und ihren (erfolgreichen) Auseinandersetzungen mit dem städtischen Gartenamt zur Lieferung der Spielgeräte, änderten sich die Stimmung und die Narrationen im Wohngebiet merklich. Marginalisierte Menschen erkennen in einem solchen Kontext die soziale Konstruktion ihrer Lebenssituation und erlangen Handlungsmacht. Die Erfahrung von Selbstwirksamkeit, von gemeinsamer Handlungsfähigkeit bewirkt Empowerment. Es war diese mentale Basis und das Vertrauen in die Kapazitäten der Bewohner:innen, die uns das spätere Wagnis als möglich erscheinen ließ: die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft

⁵ Die Lektüre eines Klassikers der Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit, 1910 von der Friedensnobelpreisträgerin Jane Addams publiziert, schildert ein vergleichbares Problem in Chicago, wo sie sich zur Müllinspektorin ernennen ließ, um die Entsorgung in den Armenvierteln zu kontrollieren (Addams, 1910)

mit und für benachteiligte Bewohner:innen und die integrative Sanierung des Wohngebietes.

Gemeinwesenarbeit und Solidarökonomie

Die bisher geschilderten Aktivitäten, Projekte und Gründungen sind, in einem ergebnisoffenen Prozess, Teil der Gemeinwesenarbeit, die im Kontext des universitären Forschungs- und Entwicklungsprojektes wie folgt definiert wurde: „Gemeinwesenarbeit ist stadtteilbezogene Sozial- und Kulturarbeit. Sie hat als ganzheitliche, ökologische, prozessual-systemische Denkweise und als integratives, professionelles Organisations- und Arbeitsprinzip das Ziel, die Lebensqualität eines Stadtteils insbesondere (aber nicht nur) von benachteiligten Gruppen und Einzelpersonen durch Beseitigung vorhandener Stressoren, durch die Lösung sozialer Probleme und durch die Anreicherung des Alltagsumfeldes zu verbessern durch die Aktivierung des Selbsthilfepotentials, durch Empowerment der Bewohner und durch Hilfe zum selbstorganisierten Lernen, unter Mobilisierung aller notwendigen verfügbaren materiellen, sozialen und symbolischen Ressourcen innerhalb und außerhalb des Stadtteils, durch Einmischung in verschiedene Entscheidungsebenen der Kommune, durch stadtteilexterne Bestimmungsfaktoren und durch Vernetzungsstrategien.“ (Ries 1997, 30). Diese sperrige Definition umfasst alle Ansätze, die im Wohngebiet Trier Nord angewendet wurden.

Gemeinwesenarbeit ist in einem Kontext, wie er hier geschildert wurde, ein Prozess, der benachteiligte Menschen befähigen kann, Scham in kollektive soziale Aktion umzuwandeln. (Rubin & Rubin, 2008, 146). Marginalisierte Menschen erkennen in einem solchen Kontext die soziale Konstruktion ihrer Lebenssituation und erlangen Handlungsmacht. Die Einleitung partizipativer Prozesse unter den geschilderten Bedingungen ist herausfordernd. Es macht jedoch den entscheidenden Unterschied und es ist nicht nur eine Frage der Akzeptanz, ob benachteiligte Menschen auf die Rolle von Empfänger:innen sozialer Unterstützung reduziert werden und zuschauen, wie ihr Wohnumfeld verbessert wird, oder ob sie die Möglichkeit haben, Koproduzent:innen von Lösungen zu sein. Es geht vor allem um die Erweiterung von kooperativen Handlungsoptionen und Erfahrungen der Selbstwirksamkeit (Bandura 1997, Elsen 2023a).

Die Handlungsoptionen lagen im beschriebenen Wohngebiet in der Verbindung der beiden zentralen Problemfelder Wohnen und Arbeiten. Die Erschließung von Erwerbsarbeit durch die Sanierung der Wohnungen und des Wohnumfelds wurde zunehmend zum Ziel der Gemeinwesenarbeit. Dieses Ziel ließ sich verbinden mit wissenschaftlichen Diskursen, welche seit Mitte der 1980er Jahre im europäischen Raum als Reaktionen auf die Deindustrialisierung der Altindustriellen Räume und die fortschreitende Rationalisierung und Internationalisierung zahlreicher arbeitsintensiver Bereiche, verbunden mit langanhaltender Massenarbeitslosigkeit⁶, insbesondere Jugendarbeitslosigkeit, um die Zukunft

⁶ Die Schätzung lag bei 30 Millionen Arbeitslosen in den Ländern der Europäischen Union. Während die wirtschaftliche Leistung seit Anfang der 70er Jahre um 80% zugenommen hatte, nahm die Beschäftigung nur um 9% zu (jobless growth). Europäische Kommission: Wachstum, Wettbewerbsfähigkeit, Beschäftigung. Brüssel und Luxemburg, März 1994

der Arbeit und um alternative, lokale und bedarfsorientierte Formen des Wirtschaftens⁷ aufkamen.⁸ In diesem Kontext verorteten wir auch die genannten Beschäftigungs- und Qualifizierungsprogramme, welche seit Mitte der 1980er Jahre in Trier Nord genutzt wurden.

Während zahlreiche kritische Sozial- und Wirtschaftswissenschaftler:innen die Entwicklung alternativer und komplementärer Formen nicht primär profitorientierten gemeinwohlorientierten Wirtschaftens zur Integration von Arbeitslosen und zur Verbesserung der Lebensqualität in den Gemeinwesen empfohlen (u.a. Rifkin 1995, Negt 1995, Martin & Schumann 1996) hielten die Förderprogramme an den gängigen Vorstellungen der Arbeitsgesellschaft fest und zielten auf die individuelle Eingliederung Arbeitsloser in den schrumpfenden Arbeitsmarkt, was zu absurden Verläufen ständigen Pendelns zwischen Arbeitslosigkeit und Qualifizierungsprogrammen und zu verpflichtenden Bewerbungstrainings führte. In seiner kritischen Analyse der Arbeitsgesellschaft forderte Negt zu dieser Zeit eine „zweite Ökonomie“, eine Ökonomie des Gemeinwesens: „Die Zweite Ökonomie greift den abgerissenen Faden des klassischen ökonomischen Denkens wieder auf und rückt den Lebenszusammenhang der Menschen, ihre konkrete Lebenswelt, ins Zentrum der Betrachtungen, um aus dieser Blickrichtung heraus zu urteilen und zu entscheiden, welche Auswege aus der Krise der Arbeitsgesellschaft langfristig sinnvoll sind und wo lediglich technische Manipulationen an Symptomen erfolgen, die Probleme von einem Ressort auf das andere, von einem Aktionsfeld auf das andere verschieben. Da es sich jedoch um eine kulturelle Krise handelt, ist der Blick auf das gesellschaftliche Ganze unabdingbare Voraussetzung für eine Änderung des öffentlichen Bewusstseins.“ (Negt 1995, 115)

Wir verorteten unsere Arbeit in diesem Verständnis der Gemeinwesenökonomie (Community Based Economy) und fanden historische Beispiele für die Verbindung von Gemeinwesenarbeit und Solidarökonomie (Addams, 1910). In Fachtagungen in der grenzüberschreitenden Saar-Lor-Lux-Region vertieften wir die Thematik und bildeten Netzwerke mit Organisationen, die lokale Alternativ- und Komplementärökonomien konzipierten. In der politischen und wirtschaftlichen Praxis aber blieb und bleibt es bis heute sehr herausfordernd, gegenüber der neoklassischen Position eine diverse ökonomische Rationalität zu vertreten, die auf lokale Bedarfsdeckung ausgerichtet, nicht primär profitorientiert ist und durch Kooperation koordiniert wird (Biesecker & Kesting, 2003, Gibson-Graham & Dombrowski, 2020).

Die Gründung der Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg und das Konzept der integrativen Sanierung

Während einer Sitzung der Hausmeister:innen Ende 1989 beklagten sich diese über das respektlose Verhalten Fremder, die mit teuren Autos mehrfach im Wohngebiet auftauchten, die Kasernengebäude am Beutelweg in Augenschein nahmen und Wohnungen ausmaßen. Auf die Fragen der Bewohner:innen, was sie beabsichtigten, bekamen diese keine Antwort. Recherchen ergaben, dass der Eigner die bundeseigenen Liegenschaften mit

⁷ lokale Ökonomie, community economy, Gemeinwesenökonomie, community-based solidarity economy

⁸ Elsen S. 1998, 2007, 2019. 2023

106 Wohnungen, in denen ca. 420 Menschen lebten, zum Verkauf anbot. Auch der Verkaufspreis konnte ermittelt werden. Weder die Stadt Trier noch das Land Rheinland-Pfalz waren über die Verkaufsabsichten informiert. Geplant war die Veräußerung an Investoren, Sanierung und Verkauf von Eigentumswohnungen. Dabei war die Umsiedlung der Bewohner:innen außerhalb des Wohngebietes geplant. Es folgten Gespräche auf der Ebene der Stadt und des Landes. Eine Übernahme durch beide Gebietskörperschaften wurde jedoch ausgeschlossen.

Die Gründung einer eigenen Wohnungsgenossenschaft und der Kauf der Liegenschaften war eine Vision, erschien jedoch illusorisch. Denn auch wenn der Kaufpreis relativ gering war, war er doch für eine vollkommen mittellose neu zu gründende Wohnungsgenossenschaft für und mit mittellosen Bewohner:innen eine unüberwindbare Hürde. Für die konkurrierenden Kaufinteressenten waren die Kosten das geringste Problem. Sie mussten also vor allem mit außerökonomischen Argumenten konfrontiert werden.

Die Ergebnisse der langjährigen Arbeit mit den Bewohner:innen und die Tatsache dass diese, wie sie selbst betonten, „nichts zu verlieren hätten“, erwiesen sich in dieser Situation als hilfreich. Die Unruhe angesichts der drohenden Umsiedlung schlug um in Gegenwehr und Protestbereitschaft. Der Beitrag des wissenschaftlichen Projektteams in dieser Situation war auf der Basis einer starken Vision von Möglichkeiten die Erarbeitung einer umfassenden Studie und einer Kosten-Nutzen-Analyse, die die synergetischen Effekte einer gemeinwohlorientierten Übernahme und partizipativen Sanierung der Kasernengebäude einerseits und die Kosten der Zerschlagung des gewachsenen Milieus verdeutlichte. Diese Überlegungen wurden in Verhandlungen mit dem öffentlichen Eigner auf Bundesebene präsentiert und bildeten die Basis für die Reduzierung des Kaufpreises um 50%, sofern die Übernahme durch eine gemeinwohlorientierte Wohnungsgenossenschaft realisiert würde.

Die genossenschaftliche Übernahme der Gebäude allein wäre zwar der erste Schritt zum Erfolg des kühnen Vorhabens, aber auch ein Desaster gewesen, denn ohne die grundlegende baulich-räumliche Sanierung hätte sie lediglich die kollektive Privatisierung der menschenunwürdigen Wohnsituation bedeutet. Ein politischer Glücksfall förderte eine Wende in dem nahezu aussichtslosen Szenarium. Im Oktober 1990 erfolgte ein Regierungswechsel in Rheinland-Pfalz. Unmittelbar nach der Regierungsübernahme fand auf Initiative des Projektteams ein Treffen mit Vertretern der neuen Regierung statt, die sich offen zeigten für die Vorschläge einer integrativen baulich-räumlichen und sozialen Sanierung des Wohngebietes. Die neuen politisch Verantwortlichen verstanden, dass ein solches Modell der Schaffung von Erwerbsarbeit durch die Sanierung maroder Wohngebiete unter Verwendung von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus synergetische Effekte erzielen kann.

Das Projektteam verließ mit der Zusage einer prioritären Förderung durch Mittel des sozialen Wohnungsbaus für die Sanierung der Kasernengebäude am Beutelweg die Sitzung im Finanzministerium. Dies war in der Tat eine politische Neuerung, da das untere Quintil der Bevölkerung bisher nicht in den Genuss dieser Mittel kam, die auf Eigentumbildung oder auf die Förderung etablierter Wohnungsbauträger zielte, die sich nicht für die Armutpopulation verantwortlich fühlen. Die im Förderprogramm enthaltene Möglichkeit der

Kompensation monetärer Eigenmittel durch Selbsthilfe (Muskelhypothek) implizierte die Vorstellung, dass im Zuge der Sanierung Erwerbsarbeit für die Bewohner:innen durch angeleitete Selbsthilfe geschaffen werden kann.

Auf der Basis der Zusage der Förderung der Sanierung durch Mittel des sozialen Wohnungsbaus war die Gründung der Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg im Jahr 1991 ein logischer Schritt. Gründer:innen waren zunächst Mitglieder des Projektteams, drei Bewohner:innen und namhafte Verbündete des Vorhabens. Die neu gegründete Wohnungsgenossenschaft erwarb die Gebäude am Beutelweg mit einem Kredit der Sparkasse auf der Basis einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der Stadt Trier. Das Unvorstellbare war nun also Realität: Das Wohngebiet blieb für die Bewohner:innen erhalten, eine eigene Wohnungsgenossenschaft war gegründet und Mittel für die Sanierung und damit die Schaffung von Erwerbsarbeit waren in Aussicht.

Doch niemand der Beteiligten hatte Erfahrung in der Wohnungswirtschaft, alle übernahmen zahlreiche neue Aufgaben des neuen Wohnungsunternehmens im Ehrenamt. Es war eine hochkomplexe Herausforderung. Für alle war jedoch die treibende Kraft: dieses Vorhaben darf nicht scheitern. Die Überbrückung der Zeit bis zur Gründung spezialisierter Tochterunternehmen im Bereich der Verwaltung und der Sanierung bedeutete dann auch eine herausfordernde Hängepartie, die 1993 durch einen kräftigen Motivationsschub abgelöst wurde.

Das noch junge und prekäre Konstrukt der Genossenschaft am Beutelweg und die bisher geleistete Arbeit im Gemeinwesen erhielten den Preis der Schader-Stiftung im Bereich Städtebau und Wohnungswesen 1993: Aus der Laudatio: *„Einstimmig wurde von der Jury das Projekt „Integrative Sanierung der Wohnhäuser am Beutelweg in Trier-Nord der Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg ausgewählt. Beispielhaft ist, dass hier die Universität bzw. Vertreter der Gesellschaftswissenschaften sich aktiv um die Einbeziehung gesellschaftswissenschaftlicher Erkenntnisse und Methoden in das praktische Handeln vor Ort kümmern und zugleich aus der Praxis Nutzen für Forschung und Lehre ziehen.“* (Prof. Dr. Hartmut Großhans, GdW)

Im Folgenden wird die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft als treibende Kraft der integrativen Sanierung des nördlichen Wohngebietes dargestellt.

Eine Chronologie der Entwicklungen

„Mit zunehmendem Komplexitäts- und Schwierigkeitsgrad wachsen die Probleme der Zusammenarbeit, der Zielerreichung und auch der Qualität. Die Schwierigkeit steigt exponentiell, wenn erstens neben Professionellen noch ganz unterschiedliche Bürgerschaftsgruppen miteinbezogen werden, zweitens der Problemlösungsprozess einen sehr langen Zeitraum von mehreren Jahren umfasst und drittens die anzustrebenden Ziele nicht schon am Anfang feststehen. Wer koordiniert hier die Spezialisten und die Laien? Wer erarbeitet und wie unter Miteinbezug aller Beteiligten und Betroffenen sehr komplexe, offene Lösungskonzepte?“ (Ries, 1997, 78)

Bis zum Jahr 2024 lassen sich aus heutiger Sicht zwei Entwicklungsphasen der Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg (WOGEBE) und des Stadtteils ausmachen:

- Eine 17 Jahre währende Entwicklungsphase von der Gründung der Genossenschaft bis zu ihrer notwendig gewordenen wirtschaftlichen Sanierung (1991 bis 2008)
- Eine 15 Jahre währende Entwicklungsphase innerhalb des Zeitraums der Umsetzung der wirtschaftlichen Sanierung der WOGEBE (2009 bis 2023).

Erste Entwicklungsphase (1991 – 2008)

Bewirtschaftung eines sukzessiv erworbenen Wohnungsbestandes auf eigenen Grundstücken

- 1991 – Gründung der WOGEBE mit 12 Mitgliedern; Ankauf 10 Häuser aus Bundesimmobilienvermögen mit 106 Wohnungen; Förderzusage Finanzministerium RLP (Soziale Mietwohnungsförderung).
- 1992 – Beginn Umsetzung des Konzepts zur integrativen Sanierung in erworbenen Wohnungen Am Beutelweg 2-20; Sanierung der Wohnungen mit über 20% Eigenleistungen (Arbeitsmarktprojekte); Gründung Arbeitskreis Trier-Nord; Zusammenarbeit mit ersten „Bewohnerräten“.
- 1993 – Verleihung des Preises „Gesellschaftswissenschaften im Praxisbezug“ durch die Schader-Stiftung.
- 1994 - Gründung HVS GmbH; Förderung der HVS als „Sozialer Betrieb“ durch das Land RLP.
- 1995 – Erwerb Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhaussiedlung (21 Häuser); Förderung Erwerb und Sanierung aus dem Konversionsprogramm des Landes RLP; Weiter hohe Eigenleistungen.
- 1997 – Projekt PROLOG zur Förderung der lokalen Ökonomie; Gründung der WSG mbH.
- 1999 – Fertigstellung letzter Bauabschnitt der Sanierung „Am Beutelweg 2-20“; Erwerb von 250 Wohnungen aus dem Wohngrundbesitz der Stadt Trier.
- 2000 – Baubeginn erstes Neubauvorhaben der WOGEBE „Ringsiedlung“ (75 WE) nach Abbruch von Schlichtwohnungen; Aufnahme des nördlichen Stadtviertels in die Förderung des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“; Erwerb weiterer 78 Geschosswohnungen aus Konversion.
- 2001 – Anstellung einer Quartiersmanagerin für das „Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord“ bei der WOGEBE (Förderung bis 2021); Fertigstellung erster Sanierungsabschnitt Konversionsobjekte; Anerkennung der WOGEBE im Rahmen einer Preisverleihung Soziale Stadt; Festveranstaltung zum 10-jährigen Jubiläum; Erwerb einer Liegenschaft außerhalb des Stadtviertels für ein erstes gemeinschaftliches Wohnprojekt.
- 2002 – Fertigstellung letzter Sanierungsabschnitt im Konversionsbereich; Sanierungsbeginn für die Wohnungen aus städtischem Wohngrundbesitz; Erstmalige Bestellung einer hauptamtlichen Geschäftsführung; Eröffnung eines ersten Spielplatzes im Viertel, dessen Anlage im Zusammenhang mit dem Programm Soziale Stadt erfolgte.
- 2003 – Bezug erstes Neubauvorhaben Ringsiedlung (75 WE); Beginn Neuanlage der Ringstraße im Programm Soziale Stadt und Beginn Anlage eines Spielplatzes im Innenbereich der Wohnanlage.
- 2004 – Übergabe des im Programm Soziale Stadt sanierten Stadtteilzentrums Bürgerhaus Trier-Nord an die unterschiedlichen Nutzergruppen; Abbruch nicht sanierungsfähiger Gebäude in der Thyrsusstraße; Umfassende Neugestaltung des Umfelds im Zentrum des Wohnviertels; Eröffnung des Spielplatzes im Innenbereich der neu gebauten „Ringsiedlung“.
- 2005 – Städtebaulicher Wettbewerb zur Bebauung der Grundstücke in der Thyrsusstraße (ohne nachfolgende Bebauung); Verleihung eines Preises durch das Trier-Forum; Erstes der jährlich durchgeführten Familienfeste im Nells Park; Beginn Sanierung letzter Gebäudekomplex aus städtischem Wohngrundbesitz; Eröffnung der neuen Ringstraße mit einem Straßenfest.
- 2006 – Start des Kooperationsprojektes „Gesundheitsteams vor Ort“ (Soziale Stadt); Insolvenz und Liquidation der HVS GmbH; Beauftragung eines Sanierungskonzeptes für die WOGEBE durch die Stadt Trier (Erstellung: WPG Mermagen / W. Kiehle).

2007 - Beschluss des Trierer Stadtrates zur wirtschaftlichen Sanierung der WOGEBE; Auszeichnung der WOGEBE im Wettbewerb „Land der Ideen“.
2008 – Abschluss Erbbaurechtsvertrag und Zuwendungsvertrag; Einstellung einer zweiten Fachkraft für Sozialarbeit; Beginn vierjähriges Modellprojekt „Trainingswohnen“; Erstellung einer Konzeptstudie „Leben und Wohnen im Alter in Nells Ländchen“ (P. Kappenstein).

Zu den zentralen Leistungen der ersten Phase gehören neben der Herstellung „normaler“ Wohnverhältnisse in den sanierten Bestandsbauten die Umsetzung eines ersten Neubauvorhabens mit 75 Wohnungen im Zentrum des Stadtviertels anstelle der abgebrochenen, da nicht mehr sanierungsfähigen Übergangswohnungen.

Am Anfang der ersten Entwicklungsphase der WOGEBE standen der sukzessive Erwerb der problematischsten Wohnungsbestände im Viertel aus dem Eigentum des Bundes, des Landes und der Kommune verbunden mit einer Generalsanierung dieses Bestandes. Über die Übernahme des maroden Wohnungsbestands hinaus erfolgte die Übernahme einiger attraktiver Wohnungen, die nach Abzug französischer Militärangehöriger im Rahmen der Konversion frei geworden waren. Der im Jahr 1999 erreichte Gesamtbestand von rd. 500 Genossenschaftswohnungen setzte sich zusammen aus dem anfänglichen Bestand von 100 Wohnungen in den ehemaligen Kasernenbauten, 250 Wohnungen, die aus dem städtischen Wohngrundbesitz übereignet wurden und 150 Wohnungen aus Konversionsbeständen.

In den ersten neun Jahren nach Gründung wurde die Vorstandstätigkeit der WOGEBE vollständig im Ehrenamt wahrgenommen. Die Einsetzung einer hauptamtlichen Geschäftsführung erfolgte erstmals ab 2002. Im Zusammenwirken mit den beiden in den Jahren 1993 und 1997 gegründeten Tochtergesellschaften „Hausverwaltungs- und Sanierungs-GmbH“ (HVS) mit vier Meisterbetrieben im Bauhandwerk zur Sanierung des Wohnungsbestandes und 26 Mitarbeiter:innen und „Wohnungswirtschaftliche Service GmbH“ (WSG) zur Übernahme von Verwaltungsaufgaben und unter Mobilisierung einer maßgeblichen Beteiligung der Bewohnerschaft des Viertels wurde es bis zum Ende der ersten Entwicklungsphase möglich, etwa 90% des maroden Wohnungsbestands im Viertel zu sanieren und die vormals prekären Wohnverhältnisse im weit überwiegenden Bestand durch gute Wohnverhältnisse abzulösen. Der Anteil der organisierten Selbsthilfe an den Sanierungen im Anfangsbestand von rd. 100 Wohnungen reichte an 20% der gesamten Sanierungsleistung heran.

Bei der Mobilisierung der Bewohnerschaft des Viertels konnte die WOGEBE an das Vertrauensverhältnis anknüpfen, das das Bürgerhaus Trier-Nord über viele Jahre zu den Bewohner:innen des nördlichen Stadtviertels aufgebaut hatte. Fahrplan für die Sanierung des Wohnungsbestandes war das Modell „Integrative Sanierung“. In Zusammenarbeit mit dem Bürgerhaus Trier-Nord gelang es der WOGEBE, einen hohen Anteil an Eigenleistungen („Muskelhypothek“) der Bewohnerschaft im Rahmen von Qualifizierungsmaßnahmen im Programm „Arbeit statt Sozialhilfe“ erfolgreich in die Sanierungsprojekte einzubinden und so die Verbesserung der Wohnqualität mit der Förderung des Zugangs der Bewohner:innen des Viertels zu Qualifizierungsmöglichkeiten und existenzsichernder Arbeit sinnvoll zu verzahnen.

Einen deutlichen Schub hinter die von der WOGEBE begonnene sozialräumliche Entwicklung löste schließlich das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aus. Nachdem das nördliche Stadtviertel im Jahr 2000 als Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord in das Förderprogramm aufgenommen wurde, beauftragte die Stadt Trier (als Trägerin des Städtebauförderprogramms) die WOGEBE mit der Wahrnehmung der Aufgabe des Quartiersmanagements, also mit der Steuerung der konkreten Maßnahmen und Projekte sowie der Vernetzung der Akteure. Die in diesem Programm zum Ausdruck kommende Bündelung maßgeblicher Ressourcen mit dem Ziel einer nachhaltigen Lösung für die lokale Exklusionsproblematik kann als prototypisch für die bereits zuvor von der WOGEBE angewendete vernetzte Entwicklungsstrategie angesehen werden. Insofern ergänzte das Förderprogramm die bisherigen Impulse der WOGEBE für einen wirksamen und nachhaltigen Lösungsansatz in optimaler Weise. 2001 erhielt die WOGEBE als best-practice-Projekt eine Auszeichnung durch das Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“. Diese positive Resonanz bewirkte nach innen einen Motivations- und nach außen einen Reputationsgewinn.

Da der von der WOGEBE erworbene Wohnungsbestand entweder bewohnt war oder im Fall der Konversionswohnungen zwar unbewohnt war, aber zunächst zum Ringtausch⁹ im Sanierungsprozess der bewohnten Wohnungen benötigt wurde, ließen sich in der ersten Phase Optionen, geförderten und frei finanzierten Wohnraum im Bestand der WOGEBE zu mischen, noch nicht umsetzen. Diese Perspektive ließ sich erst in der zweiten Entwicklungsphase verfolgen. Ein erster Ansatz, anstelle abgebrochener Gebäude Eigentumswohnungen zu errichten, für die es im Jahr 2005 bereits einen architektonischen Wettbewerb gegeben hatte, kam am Ende der ersten Phase aus wirtschaftlichen Gründen nicht zum Tragen. Aus heutiger Sicht wäre dieser Ansatz gegenüber der Erweiterung des genossenschaftlichen Bestandes durch gemeinschaftliche Wohnprojekte auch nur die zweitbeste Alternative gewesen.

Insbesondere im Rahmen des Quartiersmanagements moderierte die WOGEBE den Zusammenschluss der im Stadtviertel tätigen Einrichtungen in einem „Arbeitskreis Trier-Nord“, setzte die Sanierung des Stadtteilzentrums (Bürgerhaus Trier-Nord) um und sorgte für die Anlage von Spielplätzen sowie vieler Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfelds unter Einbezug der Bewohnerschaft. Daneben koordinierte das Quartiersmanagement kontinuierlich Projekte zur Gesundheitsförderung, die von allen sozialen Organisationen im Viertel in Kooperation durchgeführt wurden, und veranstaltete regelmäßig Stadtteilstefest.

Da von Beginn an eine maßgebliche Beteiligung der Bewohnerschaft an den Sanierungsprozessen zur Tragfähigkeit der erzielten Veränderungen als wesentlich galt, wurden die Bewohner:innenräte in die zentralen Fragen der Sanierung des Bestandes sowie dessen Bewirtschaftung, Vermietung und Belegungsmanagement einbezogen. Als wichtigster Erfolg der ersten Phase kann die maßgebliche Verbesserung der Wohnverhältnisse marginalisierter Bevölkerungsgruppen im Viertel angesehen werden, in die die Bevölkerung des sozialen Exklusionsgebietes nach Kräften eingebunden wurde. Dies hatte die Erzeugung einer regelrechten Aufbruchstimmung zur Folge. Auch wenn es dem zur Umsetzung der Sanierungsaufgaben gegründeten sozialen Unternehmen HVS GmbH nach Abschluss der

⁹ Bewohner:innen, deren Wohnungen saniert wurden, mussten zwischenzeitlich untergebracht werden.

größeren Sanierungsprojekte nicht gelang, sich am Markt frei zu etablieren, so bleiben dennoch die Qualifizierungs- und Ausbildungserfolge einer Vielzahl von Menschen aus dem Viertel als wesentliche Hinterlassenschaft dieser Tochtergesellschaft der WOGEBE erhalten, der eine maßgebliche Integration der Bewohnerschaft in die Sanierungsprojekte gelungen war. Die erreichten persönlichen Veränderungen bleiben als positive Ausstrahlungseffekte im Wohnviertel weiter wirksam und bringen seither das Wohnviertel insgesamt voran.¹⁰ In einer wirtschaftlich schwierigen Situation wirkte die dritte Auszeichnung der Wohnungsgenossenschaft durch den Preis des Forums Trier im Jahr 2005 tröstlich. Auch wenn die Auszeichnungen überwiegend nur symbolischer Natur sind, so ist die Wirkung auf die Dynamiken prekärer sozialer Innovationen nicht zu unterschätzen. Sie zeigen, dass die Projekte gesehen und wertgeschätzt werden. Dies war auch die Wirkung der vierten Auszeichnung im Jahr 2007 im Wettbewerb „Deutschland – Land der Ideen“. Im Fall der WOGEBE, dass sie zwar wirtschaftlich schwach, aber sachlich auf dem richtigen Weg war.

Binahe hätte die Insolvenz der HVS GmbH im Jahr 2006 zwei Jahre später auch die Existenz der WOGEBE bedroht, wenn nicht von der Stadt Trier und dem Land Rheinland-Pfalz im Rahmen einer wirtschaftlichen Sanierung ab dem Jahr 2009 eine neue Grundlage für die wirtschaftliche Perspektive der WOGEBE geschaffen worden wäre.

Für den bei allen erzielten Erfolgen ausbleibenden wirtschaftlichen Erfolg lassen sich endogene wie exogene Faktoren benennen: Zu den endogenen Faktoren gehören die in den Anfangsjahren nicht bewältigte Problematik ausfallender Mietforderungen sowie eine zu geringe Kapitalbeteiligung der Mitglieder. Auch ein Mangel an wohnungswirtschaftlicher Expertise in den ersten Jahren muss aus heutiger Sicht zu den endogenen Faktoren gezählt werden. Zu den exogenen Faktoren gehören ein Mangel an Abfederung der mit der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes verbundenen Bewirtschaftungsrisiken.

Aus heutiger Perspektive hätte bereits beim Erwerb der Grundstücke eine Erbbaurechtskonstellation ebenso hilfreich sein können wie der Aufbau eines gemeinsamen Controllings zwischen der in diesem Fall erbbauberechtigten Genossenschaft und der erbbauverpflichteten Stadt Trier. Erst angesichts der wirtschaftlichen Krise und der Inangriffnahme eines Konzeptes für die 15-jährige Sanierungsphase gelangte das Erbbaurechtsmodell zur Umsetzung.

Zweite Entwicklungsphase (2009 – 2024)

15-jährige Sanierungsphase – Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Trier ab 2009

2009 – Verbesserung der wirtschaftlichen Situation aufgrund erster Sanierungseffekte; Beginn mit der sukzessiven Instandsetzung letzter noch unsanierter Wohnungen mit Eigenleistungen.

2010 – Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzepts Soziale Stadt (IEK) 2010-2015 gemeinsam mit allen maßgeblichen Akteur:innen der Stadt Trier.

¹⁰Der 1994 gegründeten Hausverwaltungs- und Sanierungs- GmbH gelang es, über 13 Jahre die Bewohnerschaft des Viertels in die Sanierungsprojekte der WOGEBE einzubinden und dadurch einen maßgeblichen Beitrag dazu zu leisten, dass für viele Menschen aus dem Wohnviertel eine Integration in Arbeit an die Stelle einer langfristigen Transferleistungsperspektive trat.

- 2011 – Start Modellvorhaben „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“; Auftaktveranstaltung für das erste gemeinschaftliche Wohnprojekt im Viertel „Wohnen in guter Nachbarschaft“; Beteiligungsprojekt „Mein Tuch für die Thyrsusstraße“.
- 2012 – Ende vierjähriges Modellvorhaben „Trainingswohnen“; Beginn zweijähriges Anschlussprojekt „Hand in Hand“; Eröffnung eines Bolzplatzes (Soziale Stadt) im Viertel.
- 2013 – Ablösung „Bewohnerräte“ durch „Bewohnervertretung“ nach Mitgliederbefragung; Eigenkapitalentwicklung nach fünf Jahren wirtschaftlicher Sanierung exakt im Plan des Sanierungsgutachtens.
- 2014 – Bezugsfertigkeit erstes Projekt in der Reihe „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“. Der sanierte Altbau Thyrsusstr. 27-31 bietet 16 Wohnungen für Studierenden-WGs im Projekt „Junges Wohnen“; Spatenstich für das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Wohnen in guter Nachbarschaft“.
- 2015 – Bezugsfertigkeit Neubau „Wohnen in guter Nachbarschaft“ (21 WE und Gemeinschaftsraum) in der Thyrsusstr. 22/24; Fortschreibung IEK für weitere fünf Jahre (2016 – 2020).
- 2016 – 25-jähriges Jubiläum der WOGEBE; Einrichtung eines Repair-Cafés in der Thyrsusstraße, Satzungsänderung zur Neugestaltung der Geschäftsanteile mit Wohnraum versorgter Mitglieder.
- 2017 – Räumliche Erweiterung Programmgebiet „Soziale Stadt“ um ein weiteres Gebiet mit Entwicklungsbedarf; Abschluss Instandsetzung einer Liegenschaft mit rd. 30% Eigenleistungen.
- 2018 – Gründung THYRSUS gGmbH; Spatenstich für zweites gemeinschaftliches Neubauvorhaben „Wohnen im Quartier“; Rücküberweisung der einzigen Wohnanlage außerhalb des Stadtviertels an die Stadt Trier; Abschluss einer Betrauungsvereinbarung (Dawl-Leistungen) mit der Stadt Trier.
- 2019 – Abschließende Satzungsänderung zur Stärkung der Eigenkapitalbasis aus Geschäftsanteilen (Aufstockung der Geschäftsanteile der Bestandsmitglieder und der Mitglieder in Neubauten).
- 2020 – Bezug der sozialintegrativen Wohnanlage „Wohnen im Quartier“ in der Thyrsusstr. 34-40 (senioren-gerechte Wohnanlage in Anlehnung an das „Bielefelder Modell“); 37 WE m. Nachbarschaftscafé u. Tagespflegestätte des Kooperationspartners Verrus e.V.; Einrichtung Nachbarschaftsbüro der THYRSUS gGmbH; Liquidation der WSG mbH.
- 2021 – Beginn vierjähriges künstlerisches Beteiligungsprojekt „Kreapolis“ des Vereins transcultur e.V.; Kunstobjekte im öffentlichen Bereich und Gestaltung der Treppenhäuser gemeinsam mit Bewohner:innen; Beendigung der Förderkulisse Soziale Stadt.
- 2022 – Workshops zur Entwicklung eines neuen Beteiligungsformats; Auslauf Quartiersmanagement; Abschluss eines Modernisierungsvorhabens im Konversionsbestand.
- 2023 – Stadtratsbeschlüsse zur Erneuerung des Zuwendungsvertrages und der kommunalen Betrauung bis 2035 und zur gemeinsamen Veräußerung der Einfamilienhäuser an die in dieser Siedlung wohnenden Mitglieder der WOGEBE im städtischen Erbbaurecht.

Zur Abwendung der sonst unweigerlich eingetretenen bilanziellen Überschuldung erbrachten die Stadt Trier, das Land Rheinland-Pfalz und Geschäftsbanken zu Beginn der zweiten Entwicklungsphase maßgebliche Beiträge: Die Stadt Trier durch den Erwerb der Grundstücke der WOGEBE und die Umstellung von vormals WOGEBE-eigenem Grundbesitz auf eine Erbbaurechtskonstellation. Diese Änderung der Grundkonstellation wurde ergänzt durch eine vertraglich fixierte und damit verlässliche Langfristförderung der Kommune, durch Gewährung eines 15-jährigen Zinsmoratoriums für Darlehen des Landes Rheinland-Pfalz und durch Verzichte bei der Ablösung von Geschäftsbankendarlehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf ein Erbbaurecht an den von der WOGEBE genutzten Grundstücken.

Das „Geschäftsmodell“¹¹ für das Anliegen der WOGEBE wurde mit der Umstellung auf eine Erbbaurechtskonstellation und einer kommunalen Betrauung maßgeblich verändert. Die Erbbaurechtslösung, eine langfristig gewährte Förderung sowie Verzicht der Kommune eröffneten Rentabilitätsspielräume zugunsten eines künftigen Eigenkapitalaufbaus. Mit dieser Konstellation rückte die Idee einer ganzheitlichen Sanierung des Exklusionsgebietes deutlich stärker als in der ersten Phase in den Rang einer gemeinsamen verstandenen Aufgabe der Kommune und der WOGEBE im Sinne einer Gemeinwirtschaftlichkeit.

Das Ziel der wirtschaftlichen Sanierung lag darin, die WOGEBE in die Lage zu versetzen, ihre im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse liegenden bzw. zur Erbringung kommunaler Daseinsvorsorge erforderlichen Leistungen nicht nur vorübergehend, sondern dauerhaft erbringen zu können. Insbesondere eine vertraglich fixierte Minderung der Bewirtschaftungsrisiken über einen Zeitraum von 15 Jahren sowie die Sanierungsbegleitung durch eine von der Stadt Trier bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft¹² machten eine grundlegende Verbesserung der Parameter zur Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der WOGEBE möglich.

Die Vereinbarung eines regelmäßigen Austauschs mit der Stadt Trier sowie eine Verbesserung der Verfahren im Zuge einer Verwaltungsvereinbarung führten zur Verbesserung der Mietrückstandsproblematik. In Verbindung mit erheblichen Zinsverzichten des Landes Rheinland-Pfalz innerhalb der Sanierungsphase, einer Straffung der Verfahren der WOGEBE in Verbindung mit einer Aufstockung der Möglichkeiten zur sozialpädagogischen Unterstützung war es möglich, das nominelle Eigenkapital der WOGEBE entsprechend der 2007 erstellten Planrechnung aufzubauen. Innerhalb der Sanierungsphase konnte die Eigenkapitalquote der WOGEBE von 1% zu deren Beginn auf 14% an deren Ende gesteigert werden. Auch wenn das Eigenkapital im Branchenvergleich auch zum Abschluss der Sanierungsphase niedrig erscheint, spiegelt sich in dieser Entwicklung doch das Potenzial zu einem dauerhaften Erhalt des „Motors für die Quartiersentwicklung“¹³.

Die Durchführung zweier Modellprojekte im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt waren für die Genossenschaft bei der Eliminierung grundlegender Strukturschwächen innerhalb der Bestandsbewirtschaftung zu Beginn der zweiten Phase hilfreich: Gemeinsam mit dem Folgeprojekt „Hand in Hand“ (2012-2014) machte das Projekt „Trainingswohnen“ (2008-2012) eine intensive Begleitung von Familien mit problematischem Wohnverhalten und / oder mit ausgeprägter Mietrückstandsproblematik möglich. Insbesondere wurden die Selbsthilfepotenziale von Familien bei der Renovierung ihrer Wohnungen unterstützt und die sukzessive Instandsetzung eines Liegenschaftsbereiches mit maßgeblichen

¹¹ Bei allen Vorbehalten gegenüber dem Begriff eines „Geschäftsmodells“ kann die in dieser Genossenschaft zum Ausdruck kommende Idee einer „moralökonomischen Sozialraumbildung“ (Schulz-Nieswandt) nur so lange umgesetzt werden, wie der Ansatz zu sozialintegrativer Quartiersentwicklung und bezahlbarem Wohnen wirtschaftlich tragfähig ist. Bei ausbleibendem wirtschaftlichem Erfolg würde die WOGEBE zu beiden im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben keine Beiträge im Sinne der kommunalen Betrauung mehr erbringen können.

¹² Die Sanierung wurde 15 Jahre lang von der WPG Mermagen GmbH begleitet, die auch gemeinsam mit W. Kiehle das Sanierungsgutachten für die WOGEBE verfasst hatte.

¹³ Ein Artikel über die WOGEBE in der Trierer Rathauszeitung zum 25-jährigen Jubiläum der WOGEBE im Jahr 2016 wurde mit der Überschrift „Motor für die Stadtteilerneuerung“ überschrieben.

Selbsthilfeanteilen in Angriff genommen, zu dessen Sanierung es aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr gekommen war. Das Projekt „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ (2011-2014) schließlich diente der Vorbereitung zweier sozialintegrativer Bauvorhaben auf Brachflächen und der Planung eines ersten Umbauvorhabens in freier Finanzierung innerhalb eines Altbaus, der in der ersten Phase nicht mehr saniert werden konnte.

Ins öffentliche Bewusstsein wurde die angestrebte Entwicklung dieses Straßenzugs durch das Kunstprojekt „Mein Tuch für die Thyrsusstraße“ gerückt, an dem sich eine Vielzahl von Stadtteilbewohner:innen mit einer farbenfrohen Gestaltung von Tüchern beteiligten, die danach auf einem großen Kubus aufgespannt wurden, der über einen längeren Zeitraum an prominenter Stelle im Viertel ausgestellt wurde und viel Beachtung fand.

Zu Beginn der zweiten Phase standen noch rund 10% des Sanierungsvolumens innerhalb des Bestandes offen. Sobald bei der Eigenkapitalquote der Schwellenwert einer drohenden Existenzgefährdung von 10% überschritten wurde, begab sich die WOGEBE umgehend an die Fortsetzung der unterbrochenen Sanierungs- und Neubautätigkeit. Bereits zu Beginn der Sanierung stand zu vermuten, dass der im Sanierungsgutachten vorgesehene (und schließlich auch erreichte) Eigenkapitalaufbau in Rücklagen für eine wirtschaftliche Perspektive der WOGEBE nach Ablauf der Sanierungsphase nicht ausgereicht hätte. Bei einer Beteiligung der Mitglieder, die in allen Genossenschaften wesentliches Gesellschaftsprinzip ist, wurde schließlich neben Eigenleistungen auch an eine Kapitalbeteiligung gedacht. Im Zusammenhang der Umsetzung der Neubauvorhaben wurde die Kapitalbeteiligung der Mitglieder, die bis dahin bei durchschnittlich 300 Euro pro Mitglied gelegen hatte, auf 1.400 Euro pro Mitglied im Durchschnitt gesteigert.

Erst dadurch, dass sowohl neu hinzuziehende Mitglieder als auch die Bestandsmitglieder, die in einen Neubau umziehen wollten, einen relevanten Teil des Eigenkapitals für die Erstellung neuer Wohnungen „mitbrachten“, wurde es möglich, dass die WOGEBE nach Jahren des Stillstands überhaupt nochmals ans Bauen in diesem Viertel denken konnte. Ergänzt wurde diese Strategie durch die Gewinnung Investierender Mitglieder, die im Unterschied zu den mit Wohnraum versorgten Mitgliedern, als deren „Dividende“ sich die dauerhaft günstigen Mieten ansehen lassen, eine geringfügige Verzinsung des eingebrachten Kapitals erhalten. Durch die Erhöhung der Kapitalbeteiligung ihrer Mitglieder war es der WOGEBE möglich, das Eigenkapital in Geschäftsanteilen neben dem Eigenkapital in Rücklagen zu einer tragfähigen Säule ihres Eigenkapitals auszubauen.

Neben den bereits angesprochenen Modellprojekten zeichnete sich die zweite Entwicklungsphase durch eine Vielzahl weiterer Projekte aus, die im Zusammenhang mit der Wahrnehmung des Quartiersmanagements durchgeführt werden konnten und die bis zum Jahr 2023 im Rahmen eines jeweils für einen Zeitraum von fünf Jahren fortgeschriebenen Integrierten Entwicklungskonzeptes mit den federführenden Ämtern der Stadt Trier abgestimmt wurden. Hierunter fallen Beteiligungsprojekte im Zusammenhang der Gestaltung des Wohnumfelds ebenso wie die Vorbereitung der sozialintegrativen Bauvorhaben, die schließlich in einem multiprofessionellen Team aus Vorstandsmitgliedern und Mitarbeiterschaft der WOGEBE entwickelt und von diesem begleitet wurden. Die Entwicklung architektonischer und städtebaulicher Perspektiven waren darin gleichermaßen

fachlich vertreten wie die wirtschaftlichen, sozialen und sozialräumlichen Perspektiven der Bauvorhaben.

Nach Verkauf eines Objektbereichs außerhalb des Stadtviertels schärfte die WOGEBE nochmals ihr Profil, eine Genossenschaft zur Entwicklung eines Stadtviertels zu sein, die im Gegensatz zu den meisten anderen Wohnungsgenossenschaften über keinen Streubesitz verfügt und die sich nicht nur ihren Mitgliedern gegenüber verpflichtet fühlt, sondern auch der Entwicklung des Stadtviertels. Die Menschen im Viertel profitieren von einem Vermieter, der seine Entscheidungen weder ausschließlich noch primär unter Renditeaspekten trifft, sondern in manchem Fall auch dazu bereit ist, von einer in der Wohnungswirtschaft üblichen Renditeerwartung Abstriche zu machen. So beispielsweise beim Erhalt einer Quartierskneipe im eigenen Bestand.

Da die Beteiligung in den Bewohnerräten anfangs der zweiten Phase nachgelassen hatte, aber die Beteiligung der Bewohnerschaft über die jährliche Generalversammlung hinaus für wesentlich gehalten wurde, etablierte die WOGEBE im Anschluss an eine breit gestreute Wohnzufriedenheitsumfrage eine Bewohner:innenvertretung, die über 10 Jahre jeweils im Rahmen der Generalversammlung gewählt wurde.

Am Ende der 15-jährigen Sanierungsphase, dem Bilanzstichtag 2023, ist es gelungen, die baulichen und wirtschaftlichen Kernziele des Sanierungskonzeptes aus dem Jahr 2007 zu erreichen und darüber hinaus durch Korrektur einiger Fehlentscheidungen Wirtschaftlichkeitsbarrieren für die Zukunft zu beseitigen.

Entwicklung ab 2024

Weitere Betrauung und Förderung über Zuwendungsvertrag der Stadt Trier bis 2035

2024 – Zum Ende der 15-jährigen Sanierungsphase der WOGEBE erreicht die WOGEBE die zentralen baulichen und wirtschaftlichen Ziele der Sanierungsplanung 2009-2023.

2025 – Beginn Neubebauung letztes Grundstück Thyrsusstraße 30 (11 WE); Eröffnung Bäckereicafé im Bestand der WOGEBE; Erneuerung Betrauungsakt; Aufnahme Veräußerung der Häuser der Einfamilienhaussiedlung an die Bewohnerschaft der Siedlung; Implementation neues Beteiligungsformat.

Reflektion: Baulich-räumliche Sanierung reicht nicht

Für die begründete Angst vor einer Situation, in der marginalisierte Wohnviertel an einen Kipppunkt gelangen, können Professionelle vor dem Hintergrund langjähriger sozialer Arbeit eine Vielzahl von Beispielen aufzählen. Da gab es in den 90er-Jahren die Gruppe Jugendlicher, die in wechselnden Konstellationen „auf Nachtschicht“ in der Innenstadt unterwegs war und die Jugendlichen, die stets von ihrem Wohnviertel in einem Akt der Selbststigmatisierung als „dem Ghetto“ sprachen. Da gab es den Jungen, der immer eine Station vorher aus dem Bus ausstieg, um möglichst nicht mit diesem Viertel in Verbindung gebracht zu werden und da erzählte eine weggezogene junge Frau davon, als Kind immer die Vermutung gehabt zu haben, man müsse als Erwachsene in einem Armutsviertel automatisch zur Alkoholikerin werden. Schließlich waren nahezu alle Erwachsenen, die sie in ihrem unmittelbaren Umfeld kannte, von dieser Sucht betroffen.

Eine Vielzahl weiterer Beispiele können für den Umgang mit Entwertungserfahrungen aufgezählt werden, die zu den beiden grundlegenden Bewältigungsmustern von Armut gehören: Eines nach außen gerichteten Bewältigungsmusters, das sich insbesondere aufgrund chronischen Mangels an Zugang zu existenzsichernder Erwerbsarbeit in der Perspektive der Kriminalität ausdrücken kann sowie eines nach innen gerichteten, resignativen Bewältigungsmusters, das sich beispielsweise im Alkoholismus oder anderem Suchtmittelkonsum ausdrückt. Aufgrund ihrer Erfahrungen zogen die beiden Letztgenannten aus dem Viertel weg, sobald sie sich das Wohnen anderswo leisten konnten.

Aus heutiger Perspektive wird die WOGEBE ein wesentliches Ziel ihrer Bemühungen zur Aufwertung des nördlichen Stadtviertels erreichen, wenn Menschen aus diesem Viertel eine Verbesserung ihres sozioökonomischen Status nicht mehr wie früher zum Anlass für einen Wegzug aus dem Viertel nehmen, sondern in diesem wohnen bleiben. Im Idealfall engagieren sie sich auf die eine oder andere Weise für dessen weitere Entwicklung.

Wiewohl mit der Wirksamkeit der Verbesserungen der Grad der Inanspruchnahme an den Beteiligungsofferten nachließ, versucht die WOGEBE ihre Mitglieder weiterhin zu motivieren, sich über die Teilnahme an der jährlichen Generalversammlung hinaus aktiv in die Entwicklung der Genossenschaft und des Viertels einzubringen. Hierzu lädt der Vorstand der WOGEBE die Mitglieder seit 2025 regelmäßig zu einem Gedankenaustausch mit den Mitgliedern des Vorstands ein, ein Format, das entgegen der schwindenden Beteiligung in den vorangegangenen festen Formaten gut angenommen wird.

Das Entwicklungsmodell für das Wohnviertel ist als Gegenmodell zu einer Gentrifizierung zu betrachten, die im Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung besteht. Janoschka (2021) stellt die aktuelle Beschleunigung solcher Austauschprozesse in den Zusammenhang einer zunehmenden Finanzialisierung der Handlungslogiken der verschiedenen Akteure, bei denen Wohnimmobilien zunehmend als finanzielle Anlageobjekte betrachtet werden, während soziale Perspektiven in den Hintergrund geraten.

Die Gründer:innen der WOGEBE hingegen verfolgten bei ihrem Entwicklungsvorhaben für das abgehängte Viertel, das sich ja durchaus durch eine gute, innenstadtnahe Lage auszeichnete, primär ein soziales Ziel. Auch Menschen mit wenig Geld wollten sie zu guten Wohnbedingungen verhelfen und in deren Verbesserung sollten sie nach Möglichkeit aktiv einbezogen werden. Dem Wirtschaften fiel in diesem Modell stets ein dienender Charakter zu. Dieses Motiv teilten die zivilgesellschaftlich engagierten Menschen mit der um einen Verbleib in ihrem angestammten Viertel besorgten Bewohnerschaft.

Monika Alisch beschreibt die Benachteiligung lokaler Exklusionsgebiete gegenüber anderen Vierteln. *„Diese Quartiere sind benachteiligt gegenüber solchen Stadträumen, deren Bewohnerinnen ihre Interessen in einer politisch akzeptierten Weise artikulieren und durchsetzen können, die städtische Leistungen uneingeschränkt erhalten, die eine für die Standortpolitik Schützens- und entwicklungswerte Funktion erfüllen.“* (Alisch, 2002; 90) Beschrieben wird hier das Ergebnis sozialräumlicher Segregationsprozesse. Einem Viertel, in dem überwiegend arme Menschen leben, fließen weniger Ressourcen zu, was sich dauerhaft auf das Leben der dort aufwachsenden Kinder auswirkt, so Banerjee & Duflo

(2022). Verarmte Stadtteile mindern die Chancen auf wirtschaftlichen Erfolg, wodurch die Menschen über Strategien nachdenken, auf andere Formen der Existenzsicherung umzusteigen, auch jenseits der Legalität.

Da sich Menschen bewusst oder unbewusst immer an die Regeln halten, die in ihrer Umgebung gelten, betrachten es Banerjee & Duflo (2022) als eine wesentliche Gefahr der Segregation, dass eine sich sukzessive ausbreitende Gewalt in einem Viertel zur Norm werden kann. Besser erscheint es nicht nur vor diesem Hintergrund, wenn in allen Wohnvierteln Menschen wohnen, die ihr Leben nach unterschiedlichen Normen gestalten. Wie man weltweit beobachten kann, sind Wohnviertel, in denen ausschließlich marginalisierte Gruppen leben, auf lange Sicht anfällig für einen wirtschaftlichen Niedergang. An dessen Ende kann es zu einer nur noch schwer beeinflussbaren Ausbreitung von Gewalt und Kriminalität kommen.

Nicht minder schädlich für den gesellschaftlichen Zusammenhalt ist es, wenn Menschen, die beim Wohnen aufgrund ausreichender finanzielle Mittel die freie Auswahl ihres Wohnstandorts haben, sich vollständig separieren und daher mit der Lebenswelt der übrigen Bevölkerung keinerlei Berührungspunkte mehr haben. Ingrid Robeyns beklagt in ihrem aktuellen Plädoyer für die Begrenzung privaten Reichtums ein sich ausbreitendes Phänomen, das den Zusammenhalt der Gesellschaft bedroht: *„Noch tückischer ist eine zunehmende gesellschaftliche Entwicklung, dass Menschen aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Schichten kaum noch Umgang miteinander haben. Wohnen, Erziehung, Bildung und Gesundheitsversorgung spielen sich großenteils nach Klassenzugehörigkeit getrennt ab und die weitgehende Säkularisierung hat in Europa dazu geführt, dass der einzige Ort, an dem sich früher Menschen aller sozialen Klassen trafen – die Kirche – von den meisten nicht mehr besucht wird. Die Abschaffung der allgemeinen Wehrpflicht hat ebenfalls eine der letzten Institutionen beseitigt, die Menschen über Klassengrenzen hinweg zusammenbrachte. Viele haben keine richtige Vorstellung vom Leben der Menschen anderer Gesellschaftsschichten als ihrer eigenen und von den damit verbundenen Einschränkungen.“* (Robeyns, 2024, S. 68/69)

Innovative Wohnprojekte als Frischzellenkur für den nördlichen Stadtteil

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ zum Ende des Sanierungszeitraums stellte die WOGEBE fest, dass das Image des nördlichen Stadtviertels so weit verbessert werden konnte, dass sich heute viele Menschen ein Wohnen an einer Wohnadresse vorstellen können, die sie vor Jahren u.a. aus Angst davor gemieden hätten, was einem an einem solchen „Wohnstandort“ widerfahren kann.

Die in den letzten Jahren in dieses Stadtviertel zugezogenen Menschen stellen heute i.d.R. fest, dass sich in diesem Viertel ebenso gut leben lässt wie in den meisten anderen Trierer Wohnvierteln. Mit anderen Worten: Die allermeiste Zeit ist in diesem Wohnviertel ein einigermaßen ruhiges und sicheres Wohnen garantiert. Auch wenn es manchmal Störquellen, gibt, so sind die Wohnverhältnisse in diesem Viertel heute unter dem Strich nicht entscheidend anders als in den allermeisten anderen Wohnvierteln. Gegenüber dem

Wohnen anderswo genießen die in einer Genossenschaftswohnung wohnenden Menschen jedoch den Vorteil, dass das Geschäftsmodell der Genossenschaft nicht nur in geförderten Wohnungen dauerhaft für günstige Mieten sorgt und zudem Beteiligungsmöglichkeiten für diejenigen bereithält, die sich über das eigene Wohnen hinaus für gemeinschaftliche Belange interessieren und für deren Verbesserung engagieren möchten.

Mit der Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ (2011 – 2020) gelang der WOGEBE in Ansätzen eine „Frischzellenkur“ für das Viertel. Zwei Brachgrundstücke und ein leergezogenes Bestandsgebäude dienten bei dieser Entwicklungsstrategie der Umsetzung von drei Bauvorhaben, die sich jeweils an unterschiedliche Altersgruppen adressierten:

- Im Projekt „Junges Wohnen“ (17 Wohnungen, Bezug 2014) wurde Wohnraum in einem Altbau hergestellt, der nicht zu vertretbaren Kosten barrierefrei zu sanieren war. Die Wohnungen eigneten sich durch ihren Zuschnitt optimal für das Wohnen in kleinen Wohngemeinschaften. Das erste Projekt adressierte mit der Zielgruppe Studierender zunächst eine Zielgruppe, die keinen barrierefreien Wohnraum benötigte und die aufgrund der geringsten Berührungängste gegenüber einem Wohnen in einem unterprivilegierten Viertel eher als andere Gruppen für ein Wohnen in diesem Viertel zu gewinnen war.
- Beim Projekt „Wohnen in guter Nachbarschaft“ (22 Wohnungen, Bezug 2015), konnten Menschen, die sich explizit für das Wohnen innerhalb eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts interessierten, insbesondere mit der Option darauf gewonnen werden, sich in gemeinsamen Planungsworkshops mit der beauftragten Architektin genau die Wohnung zu konzeptionieren, die sie sich innerhalb des von ihnen präferierten gemeinschaftlichen Kontextes vorstellten. Der einjährigen Bauphase war eine etwa vierjährige intensive Planungsphase vorausgegangen, in der die künftigen Bewohner:innen feststellen konnten, dass Gestaltungsmöglichkeiten nicht nur beim gemeinhin als „Traum vom Wohnen“ bezeichneten Eigenheim zur Verfügung stehen, sondern sich auch im genossenschaftlichen Geschosswohnungsbau eröffnen.
- In dem die Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ abschließenden Projekt „Wohnen im Quartier“¹⁴ (36 Wohnungen, Bezug 2020), welches in Anlehnung an die Grundkonzeption des sog. „Bielefelder Modells“ konzipiert wurde, konnten in Zusammenarbeit mit einem Pflegedienst, der in dieser Wohnanlage seine Geschäftsstelle und eine Tagespflegestelle einrichtete, ebenso günstige Bedingungen für das Wohnen im Alter wie für das Wohnen von Menschen mit Behinderungen geschaffen werden. Da diese Wohnanlage nicht als reine „Seniorenwohnanlage“ konzipiert ist, sind nach Fertigstellung auch einige Familien mit Kindern eingezogen. Neben einem Nachbarschaftscafé, das man in dieser Wohnanlage ohne Mietzuschlag nutzen kann, richtete die gemeinsam mit dem Bürgerhaus Trier-Nord gegründete THYRSUS gGmbH in dieser Wohnanlage ein

¹⁴ In einem Interview mit dem Bauforum Rheinland-Pfalz bezeichnete der Präsident des VdW Rheinland-Westfalen die von der WOGEBE hergestellte Wohnanlage als modellbildend für die Beantwortung der derzeitigen wohnungswirtschaftlichen Anforderungen.

Nachbarschaftsbüro ein, das mit einer professionellen Kraft besetzt ist. Von dieser gemeinnützigen Gesellschaft zur Förderung des Sozialen Miteinanders gehen wesentliche Impulse für ein ehrenamtliches Engagement und eine aktive Nachbarschaftspflege aus.

Während das Projekt „Junges Wohnen“ das erste Bauvorhaben der WOGEBE in freier Finanzierung darstellte, gelang es in den beiden Neubauvorhaben erstmals, geförderte und frei finanzierte Wohnungen innerhalb einer Wohnanlage zu mischen. Die beiden Neubauvorhaben verbinden durchgehende Barrierefreiheit (über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus) mit einem attraktiven energetischen Standard unter Nutzung regenerativer Energien. Die Möglichkeit des Bezugs preisvergünstigten Mieterstroms im Contracting mit dem kommunalen Energieanbieter und Ladestationen für E-Mobilität runden das Angebot ab.

Im Rahmen der Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ wurden insgesamt 75 neue Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft geschaffen. In diesen Projekten konnten neben der klassischen Mieterschaft im Bestand, Menschen mit einem höheren sozialökonomischen Status für ein Wohnen im nördlichen Stadtviertel interessiert werden. Im Zusammenhang der Neubebauung entstanden einerseits Wohnungen für einen Umzug von Bestandsmitgliedern der WOGEBE, die beispielsweise bis dahin in Altbauten wohnten, deren barrierefreie Sanierung den Kostenrahmen für bezahlbares Wohnen gesprengt hätte. Andererseits entstand neuer Wohnraum für den Zuzug vorher in anderen Stadtteilen lebender Menschen, die sich insbesondere vor dem Hintergrund der von der WOGEBE angebotenen komparativen Vorteile explizit für diesen „Wohnstandort“ entschieden, der viele Jahre den schlechtesten Trierer Wohnadressen zugerechnet wurde.

Dass in das vorher schlecht beleumundete nördliche Stadtviertel sogar Menschen gezogen sind, die an sog. „guten Wohnstandorten“ ein Haus verkauften, wäre vor wenigen Jahren noch undenkbar gewesen. Die Veränderungen des Wohnviertels innerhalb der vergangenen 10 Jahre blieben bei den meisten Menschen in Trier nicht unbemerkt. Auf mittlere Sicht trägt ein veränderter Blick auf dieses Viertel auch zur Veränderung des Blicks auf die Menschen bei, die es bewohnen.

Abschließende Überlegungen: Sind die Probleme nun gelöst?

Seit ihrer Gründung gelang es der WOGEBE in Kooperation mit anderen Organisationen und insbesondere vor dem langjährigen Hintergrund der Förderkulisse des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, das Wohnungselend in einem abgehängten Stadtviertel zu beseitigen bzw. dieses zumindest in einem ganz erheblichen Maß zu lindern. Dieses Ergebnis konnte erreicht werden, ohne die angestammte Bevölkerung des Viertels zu verdrängen.

Bezüglich der Beantwortung der Frage, ob die erzielten Erfolge mit einer langfristigen oder gar einer dauerhaften „Lösung der Probleme“ verbunden sind, sind drei Aspekte zu berücksichtigen:

1. Die Notwendigkeit sozialräumlicher Entwicklung besteht so lange fort, wie die Sozialindikatoren des Viertels ungünstig sind.
2. Für die WOGEBE als maßgeblichem Akteur zur Lösung des Wohnungsproblems in einem Viertel mit besonderem Entwicklungsbedarf muss eine wirtschaftliche Langfristperspektive bestehen.
3. Der Beitrag zur Lösung eines partiellen Problems muss auch als Beitrag zur Lösung eines Flächenproblems taugen.

1-Sozialräumliche Entwicklung ist nicht nur eine temporäre Aufgabe

Auch nach Ablauf der Sanierungsphase bleibt die Kernaufgabe der WOGEBE die Bestimmung der städtischen Betrauung, weit überwiegend Menschen mit bezahlbarem und gutem Wohnraum zu versorgen, die ansonsten am Trierer Wohnungsmarkt keinen Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum finden. Anlass zur Klage über eine Wohnqualität, die in diesem Stadtviertel vor 35 Jahren innerhalb eines Bestandes von etwa 500 Wohnungen noch schmerzlich vermisst wurde, ist bereits seit einigen Jahren im nördlichen Stadtviertel nicht mehr gegeben.

Zu den grundlegenden Errungenschaften der Wahrnehmung der Entwicklungsaufgabe gehören:

- Die Gewährleistung bezahlbaren Wohnens innerhalb der vergangenen 30 Jahre, die primär, aber nicht ausschließlich zugunsten der Nutzerhaushalte der WOGEBE erfolgte, entlastet auch die Träger der Kosten der Unterkunft. Diesen entstehen geringere Wohnkosten für den überproportional hohen Anteil von Haushalten im Transferleistungsbezug in den Beständen der WOGEBE. Dieser Vorteil besteht durch einen Bestand von 90% langfristig mietpreisgebundener Wohnungen langfristig fort.
- Verbesserung und Pflege des baulichen Zustands der Gebäude und Gestaltung des öffentlichen Raums insbesondere als Ergebnis der Förderung des Viertels als Programmgebiet Soziale Stadt. Investitionen der WOGEBE lösten jeweils Folgeeffekte privater Vermieter bzw. privater Investoren aus, für die eine Neubautätigkeit angesichts der Entwicklung, die das Viertel genommen hat, nochmals attraktiv ist. Durch deren Investitionen steigt die Attraktivität des Viertels weiter.
- Entstehung und Pflege einer guten Basis für die Zusammenarbeit der sozialen Organisationen, die im Viertel tätig sind.
- Maßgebliche Beiträge dazu, dass viele Menschen im Viertel Zugang zu existenzsichernder Arbeit erhielten. Es zahlt sich langfristig aus, Erwerbsarbeit für viele nochmals zu einem Thema gemacht und eine Vielzahl von Menschen qualifiziert zu haben.
- Die deutliche Aufwertung des Erscheinungsbilds des Viertels verbunden mit einer Verbesserung des Stadtteilimages in der Innen- wie in der Außenwahrnehmung, zieht eine weitere Normalisierung der Verhältnisse nach sich. Das veränderte Image des Stadtviertels trägt zu einem Ende der Beschämung bei, in diesem Viertel zu wohnen.

- Unter dem Strich erbringt die WOGEBE gemeinsam mit dem Bürgerhaus Trier-Nord dauerhaft wesentliche Beiträge für das Gemeinwohl und zur Sicherung des sozialen Friedens.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass das nördliche Stadtviertel heute nicht mehr ausschließlich als Wohnadresse für Menschen wahrgenommen wird, denen anderswo keine Wohnalternativen zur Verfügung stehen. Ein nicht unwesentlicher Nebeneffekt der sukzessiven Sanierung des gesamten Wohnungsbestandes und ergänzender Neubebauung besteht darin, dass der durchschnittliche Energieverbrauch der Gebäude der WOGEBE um etwa 30% unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt.

Auch wenn wesentliche Grundprobleme dieses Stadtviertels auf den ersten Blick als gelöst erscheinen, ist die Entwicklungsaufgabe nicht abgeschlossen, was nicht zuletzt auf eine jährliche Fluktuation von rd. 9% im Durchschnitt zurückzuführen ist. Angesichts der von der WOGEBE wahrgenommenen Ausgleichsfunktion am Wohnungsmarkt erfolgt überwiegend ein Zuzug von Familien, deren Wohnraumversorgung am Markt wegen unterschiedlicher (vermuteter oder faktischer) Problemlagen versagt.

Während wir in den letzten Jahren an den Rändern des Wohnviertels für deutlich stärkere soziale Durchmischung sorgen konnten, zählt der Kernbereich des Bestandes nach wie vor intern wie extern zu einer eher unbeliebten Wohnadresse. In diesem Bereich häufen sich auch Bewirtschaftungsrisiken, die eine dauerhafte Aufmerksamkeit und weiterhin sozialpädagogische Begleitung erfordert, die gut mit den Angeboten anderer Akteure vernetzt ist.

Regelmäßige Sozialarbeit, die aus öffentlichen Mitteln finanziert wird, war von Beginn ein wichtiger Bestandteil für eine langfristig auch wirtschaftlich tragfähige Wohnraumversorgung der Hauptzielgruppe der WOGEBE und wird weiterhin unentbehrlich sein. Auch wenn festzustellen ist, dass eine kontinuierliche Mietzahlung trotz Ausschöpfung sämtlicher gegebener Interventionsmöglichkeiten nicht bei allen Haushalten zu gewährleisten ist, liegen die Forderungsverluste aus Vermietung dank der gegebenen Interventionsmöglichkeiten u.a. durch die Sozialarbeit kaum höher als im Durchschnitt der Wohnungsunternehmen. Die wohnungswirtschaftliche ultima ratio bei längerem Ausbleiben von Mietzahlungen bleibt im Ergebnis auf einen sehr kleinen Kreis von Haushalten beschränkt.

Auch die Gestaltung des Zusammenlebens unterschiedlicher soziokultureller Gruppen erfordert neben einem gewissen Maß der Begleitung Orte der Begegnung. Neben den von der WOGEBE geschaffenen Gemeinschaftsräumen in unterschiedlichen Wohnanlagen ist eine personelle Förderung wie im Rahmen des Projekts „Orte des Zusammenhalts“ wichtig, welches seit 2025 von der THYRSUS gGmbH durchgeführt und vom Sozialministerium Rheinland-Pfalz gefördert wird.

Ebenso wichtig wäre aus unserer Sicht eine Fortsetzung oder Verstärkung der Förderung des Quartiersmanagements in diesem Viertel gewesen. Auch wenn Quartiersmanagement aus unserer Sicht nicht in allen Stadtteilen angezeigt ist, so doch solange sich diese durch weiter verbesserungsbedürftige soziale Indikatoren auszeichnen, wie z.B. den Anteil von Kindern und Jugendlichen im Bezug von Transferleistungen oder die geringen Übergangsquoten von der Grundschule in weiterführende Schulen. In diesen

Stadtvierteln ist aus unserer Sicht die Aufgabe des Quartiersmanagements nicht mit dem Abschluss wesentlicher städtebaulicher Maßnahmen beendet.

Dass wesentliche Sozialindikatoren im nördlichen Stadtviertel nach wie vor ungünstig sind, verweist trotz der mannigfachen sozialräumlichen Verbesserungen auf eine in manchen Stadtvierteln nicht nur temporär, sondern möglicherweise dauerhaft gegebene Entwicklungsaufgabe angesichts der wahrgenommenen Ausgleichsfunktion. Derartige Phänomene mögen Kommunen bei der Gentrifizierung eines Stadtviertels erspart bleiben. Allerdings begünstigt die vorausgegangene Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung die Entstehung vergleichbarer Phänomene in den Stadtvierteln, in die die Bewohner-schaft des gentrifizierten Viertels mitsamt ihren ungelösten Problemen umgezogen ist. Mit dem Unterschied, dass dort nicht mehr auf langfristig etablierte Formen der Problembearbeitung zurückgegriffen werden kann.

2-Erhalt der wirtschaftlichen Kapazität eines Problemlösers

Ob dem sozialen Anliegen auch ein ausreichender wirtschaftlicher Erfolg beschieden sein würde, war seit Gründung der WOGEBE ein zentrales Thema. Der Mangel an Wirtschaftlichkeit hatte 2008 eine Sanierungsvereinbarung erforderlich gemacht. Zwar konnte die Wirtschaftlichkeit am Ende des Sanierungszeitraums erheblich gesteigert werden, sie wird jedoch auch in den kommenden Jahren ein Thema bleiben, da über die aktuellen Krisenphänomene der Wohnungswirtschaft hinaus Bewirtschaftungsrisiken wie Mietausfälle, erhöhter Personalbedarf und erhöhte Aufwendungen für außerordentliche Instandhaltung grundsätzlich fortbestehen werden.

Um möglichst dauerhaft einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und zu sozialintegrativer Quartiersentwicklung leisten zu können, muss allem voran die wirtschaftliche Perspektive der WOGEBE in der Phase nach Abschluss der Sanierungsphase gesichert sein. Allein die Größenverhältnisse der WOGEBE, die in allen Bereichen mit höheren Fixkosten verbunden ist, bedeuten ungünstigere Bedingungen für das Bauen und Finanzieren als bei Gesellschaften, die aufgrund ihrer Größe Skaleneffekte stärker nutzen können.

Wie bereits in der Vergangenheit ruht auch das künftige „Geschäftsmodell“ der WOGEBE auf zwei wesentlichen Säulen:

- Ein Teil der Vorteile für die Nutzerhaushalte der Genossenschaft wird sich weiterhin aus dem grundlegenden genossenschaftlichen Wirtschaftsmodell ergeben. Dieses Geschäftsmodell stellt die Maximierung des Nutzens an die Stelle einer Maximierung der Rendite. Das Prinzip der Thesaurierung anstatt einer Ausschüttung der erwirtschafteten Überschüsse an externe Kapitaleigner kann als ein Wirtschaftsprinzip der „Mäßigung“ bezeichnet werden. Mäßigung insofern, als das Wirtschaftsmodell darauf abzielt, nicht so viel Gewinne wie möglich, sondern so viel Gewinne wie nötig zu erzielen. Deren Verbleib in der Genossenschaft schließlich verschafft den Mitgliedern (und überdies den Menschen, die potenziell Mitglied werden können) gute Wohnbedingungen zu bezahlbaren Mieten. Aus diesem Grund zählen Wohnungsgenossenschaften, deren Anteil an den

Wohnungsanbietern in Trier analog zum Anteil im Bundesgebiet bei etwa 5% liegt, heute in allen deutschen Großstädten zu den jeweils günstigsten Wohnraumanbietern.

- Bei allen Parallelen zu anderen Wohnungsgenossenschaften unterscheidet sich das Geschäftsmodell der WOGEBE allerdings dahingehend, dass der Schwerpunkt der Zielgruppe einer Wohnraumversorgung als Konsequenz ihrer Ausgleichsfunktion insbesondere bei den aus unterschiedlichen Gründen verschuldeten und überschuldeten Haushalten liegt. Wesentliche Zielgruppe beim Zuzug bleiben also diejenigen Haushalte, deren Wohnungsbewerbungen erfahrungsgemäß bei den anderen Gesellschaften und auch bei anderen Genossenschaften keine Berücksichtigung finden. Damit behebt die WOGEBE weiterhin Defizite in der Wohnraumversorgung, die durch die Gesetze des Wohnungsmarktes entstehen. Da sie sich bei Erbringung dieser Leistung grundsätzlich nicht über die Marktgesetze erheben kann, wird die Förderung aus öffentlichen Mitteln voraussichtlich nicht nur temporär erforderlich sein.
- Den Rahmen bildet weiterhin die städtische Betrauung als koordiniertes Zusammenspiel einer privatwirtschaftlichen Organisationsform mit der Kommune im Sinne einer Koproduktion der örtlichen Daseinsvorsorge (Dehne & Klie, 2024). Für die WOGEBE stand und steht anlässlich der Fortsetzung des 2025 erneuerten Betrauungsakts zwischen der Stadt Trier und der WOGEBE das „Geschäftsmodell“ als Orientierungsrahmen außer Frage, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für die am stärksten benachteiligten Gruppen zu schaffen und zu erhalten.

Nach Ende der Sanierungsphase und der Fortschreibung der städtischen Förderung für weitere 12 Jahre stellt sich derzeit die Frage, ob es eine dauerhafte wirtschaftliche Bestandperspektive einer mit der Erbringung von Leistungen von Allgemeinem wirtschaftlichen Interesse bzw. der Daseinsvorsorge betrauten Genossenschaft geben wird. Obwohl sich die wirtschaftlichen Ziele der Sanierung innerhalb des Sanierungszeitraums nicht nur erreichen ließen, sondern die dem Sanierungskonzept zugrunde liegende Planrechnung für den Sanierungszeitraum in wesentlichen Punkten übertroffen wurde, wird dieses Ergebnis nicht von allen Förderern als ein Sanierungserfolg anerkannt.

Nach Auffassung der WOGEBE wäre es allerdings innerhalb der Sanierungsphase nicht möglich gewesen, gleichzeitig die Eigenkapitalschwäche der Genossenschaft auf ein nicht mehr bestandsgefährdendes Niveau zu heben, die durch eine wirtschaftliche Krise unterbrochene Sanierungs- und Neubautätigkeit der WOGEBE zum Abschluss zu bringen, dabei für eine Förderung sozialer Durchmischung des Stadtviertels zu sorgen, den Bestandsmitgliedern und neu zugezogenen Haushalten weiterhin bezahlbare Mieten zu bieten und darüber hinaus auch noch die jährlichen Überschüsse auf ein Niveau zu steigern, die für Landesdarlehen Zinsenzahlungen auf aktuellem Geschäftsbankenniveau zulassen. Einstweilen führt die Anhebung der Zinsen für langfristig mietpreis- und belegungsgebundene Bestände auf Marktniveau dazu, dass Rentabilitätsdefizite in den Hausbewirtschaftungsergebnissen einzelner Objekte durch Rentabilitätsüberschüsse anderer Objekte „querfinanziert“ werden müssen, was kein dauerhafter Zustand bleiben kann.

Angesichts weiterhin steigender Bau- und Instandhaltungskosten und drastisch angestiegener Fremdkapitalzinsen sieht sich die WOGEBE also derzeit mit dem Problem konfrontiert, unter dem Strich kaum noch die erforderlichen Überschüsse erwirtschaften zu können, die ihr im Förderzeitraum die Überwindung einer weiterhin entwicklungsgefährdenden Eigenkapitalquote erlauben werden. Für die weitere Gestaltung des Viertels wird Geld benötigt und das kann grundsätzlich nur im Rahmen der Vermietung der Bestandswohnungen verdient werden. Eine Wahrnehmung der grundlegenden Aufgabe, die dem Bereich der kommunalen Daseinsfürsorge unterliegt, erscheint daher ohne kommunale Unterstützung (für ein kommunales Anliegen) in den nächsten Jahren kaum denkbar.

Dennoch gäbe es aus Sicht der WOGEBE eine Alternative zur Zuschussgewährung durch die Kommune, für die bereits im Jahr 2022 ein Gutachten vorlag. Diese bestünde darin, statt Gewährung eines kommunalen Betriebskostenzuschusses im Gegenzug zur Wahrnehmung der Aufgaben von allgemeinem öffentlichem Interesse auf einen „marktgerechten“ bzw. einen dauerhaft „bezahlbaren“ Erbbauzins umzustellen, der an die Aufgabe angepasst ist, die die WOGEBE weiterhin zugunsten der Kommune erfüllen wird.

Ausblick: Bewältigung neuer Probleme

Zwischenzeitlich ist das originäre Problem mangelnder Wohnqualität marginalisierter Gruppen durch ein Flächenproblem ergänzt worden, das sich in allen deutschen Großstädten ausbreitet. Aufgrund der Mietpreisentwicklung infolge des Nachfrageüberhangs auf den Wohnungsmärkten ist das Wohnen zur Miete mittlerweile nicht nur für randständige Bevölkerungsgruppen, sondern für nahezu die Hälfte der Bevölkerung zu einem derartigen Problem geworden, dass vereinzelt bereits von Wohnen zur Miete als einem „Armutrisiko“ gesprochen wird. Diese Gefahr droht in besonderem Maß für das Wohnen zur Miete im Alter.

Vor dem Hintergrund der sich aktuell ausweitenden Krise der Wohnungswirtschaft und der Wohnraumversorgung der Hälfte der Bevölkerung können die grundlegenden Probleme in einem marginalisierten Wohnviertel nicht als „gelöst“ betrachtet werden. Allerdings ist es der WOGEBE seit ihrer Gründung gelungen, ein Stadtviertel, um das jahrelang viele Menschen einen Bogen machten, für die Bewältigung der wohnungswirtschaftlichen Zukunftsaufgaben gut aufzustellen.

Im Rahmen der Sanierung wurden in einem sozialen Exklusionsgebiet Perspektiven für die Bezahlbarkeit des Wohnens für alle Bevölkerungsgruppen, zugunsten einer Altersgerechtigkeit des Wohnens, zugunsten einer Erfüllung von Ansprüchen an eine stärkere Gemeinschaftlichkeit des Wohnens, zur Förderung des allseits geforderten städtebaulichen Leitbilds einer sozialen Durchmischung von Stadtvierteln, zur Förderung von Beteiligungsmöglichkeiten der Bewohnerschaft (und damit letztlich auch zur Demokratieförderung) sowie zur Herstellung durchgehend guter energetischer Qualität der Gebäude im Neubau wie im Bestand entwickelt.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die sozialräumlichen Probleme einzelner Stadtviertel nicht nur durch die jeweilige sozialräumliche Entwicklung eines besonders

betroffenen Viertels zu lösen sein werden, sondern nur im Rahmen einer nachhaltig wirksamen gesamtstädtischen Strategie, die eine möglichst gleichzeitige Entwicklung sämtlicher Stadtviertel in den Blick nimmt. Eine besondere Aufmerksamkeit verdienen dabei diejenigen Stadtviertel, in denen die sozialen Indikatoren verbesserungswürdig erscheinen.

Literatur

- Addams, J. ed. 1910. *Twenty Years at Hull House*, New York: MacMillan Company.
- Alisch, M. 2002. *Soziale Stadtentwicklung. Widersprüche, Kausalitäten und Lösungen*, Leske+Budrich, Opladen.
- Alisch, M. 2018. Sozialräumliche Segregation: Ursachen und Folgen. In: Huster, E.U., Boeckh, J. Mogge-Grotjahn, M. (Hrsg.). 2018. *Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung*. 3. aktualisierte und erweiterte Auflage. Wiesbaden: Springer VS (503-522).
- Banerjee, A, Duflo, E. 2022. Gute Ökonomie für harte Zeiten, 2022, S.181 ff.
- Bandura, A. 1997. *Self-efficacy: The exercise of control*. New York: Freeman.
- Biesecker, A., Kesting St. Hrsg. 2003. *Mikroökonomik: eine Einführung aus sozial-ökologischer Perspektive*, München: Oldenbourg Verlag.
- Castel, R. 2000 (1995). *Die Metamorphosen der sozialen Frage. Eine Chronik der Lohnarbeit*. Konstanz: Universitätsverlag .
- Dehne, P., Klie, T. 2024. Daseinsvorsorge – gemeinwirtschaftlich und Engagement getragen. Erträge aus einem explorativen Forschungsprojekt. In: *Zeitschrift für Gemeinwirtschaft und Gemeinwohl* 3/2024
- Elsen, S. 1998. *Gemeinwesenökonomie – eine Antwort auf Arbeitslosigkeit, Armut und soziale Ausgrenzung? Soziale Arbeit, Gemeinwesenarbeit und Gemeinwesenökonomie im Zeitalter der Globalisierung*. Neuwied: Luchterhand.
- Elsen S. 2007. *Die Ökonomie des Gemeinwesens*. Weinheim und München: Juventa
- Elsen S. 2019. *Community Based Economy and Eco Social Transformation*. London und New York: Routledge
- Elsen, S. 2023b. Kollektive Ansätze Sozialer Arbeit. In: *Sozial Extra*, 47. Jahrgang. 4/2023. Springer VS.
- Elsen S. 2023a. Social Services and the Social and Solidarity Economy. In: Yi I., Utting P, Laville J et al in partnership with United Nations Inter-Agency Force on Social and Solidarity Economy. 2023. *Encyclopedia of the Social and Solidarity Economy (UNTSSE)*. Cheltenham: Edgar Elgar Publishing, entry 38, p.295-302
- Gibson-Graham, J. K., Dombrowski, K. 2020. *The Handbook of Diverse Economies*. Cheltenham: Edgar Elgar

Glatter, J. Mießner, M. Hrsg. 2022. Gentrifizierung und Verdrängung. Aktuelle theoretische, methodische und politische Voraussetzungen, transcript

Häußermann, H., Siebel, W. 2004. Stadtsoziologie. Frankfurt a.M. und New York: Campus.

Häußermann, H., Läßle, D., Siebel, W. 2008. Stadtpolitik. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Häußermann, H., Schwarze, K., Jaedicke, W., Bär, G., & Bugenhagen, I. 2010. Lebenslagen in Deutschland - Armuts- und Reichtumsberichterstattung der Bundesregierung: Möglichkeiten der verbesserten sozialen Inklusion in der Wohnumgebung; Schlussbericht. Bonn: Bundesministerium für Arbeit und Soziales; IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik.

Huster, E., Boeckh, J. Mogge-Grotjahn, M. (Hrsg.). 2018. Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung. 3. aktualisierte und erweiterte Auflage. Wiesbaden: Springer VS.

Janoschka M. 2021. Gentrifizierung, Finanzialisierung und Demokratie – Konzeptionelle Herausforderungen an kritische Stadtgeographien. In: Glatter, J., Mießner, M. (Hg.) Gentrifizierung und Verdrängung – Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen. Bielefeld: Transkript. S.73-89

Kirby, S., Greaves L., Reid C. 2006. Experience Research Social Change. Critical Methods. Toronto: University of Toronto Press.

Krummacher, M. 211. Kommunale Wohnungspolitik. In: Dahme, H.J., Wohlfahrt, N. (Hrsg.). 2011. Handbuch Kommunale Sozialpolitik. Wiesbaden: Springer VS

Martin, H-P., Schumann, M. 1996. Die Globalisierungsfalle. Reinbek: Rowohlt

Munsch, Ch. 2005. Die Effektivitätsfalle. Hohengehren: Schneider

Negt, O. 1995. Die Krise der Arbeitsgesellschaft. Aus Politik und Zeitgeschehen. Heft 15 1995

Nowotny H., Scott P., Gibbons M. 2001. Re-Thinking Science. Knowledge and the Public in an Age of Uncertainty. Cambridge: Polity.

Paritätischer Wohlfahrtsverband, Gesamtverband. 2023. Armutsbericht 2022.
<https://www.derparitaetische.de>

Ries, H. Ver-wirklichung von Visionen als kon-kreatives Handeln. In: Ries, H., Elsen, S., Steinmetz, B., Homfeldt, H. (Hrsg.). 1997. Hoffnung Gemeinwesen. Neuwied: Luchterhand. 27-80

Ries, H., Elsen, S., Löns, N., Homfeldt, H. (Hrsg.) 2000. Lernen für die Zivilgesellschaft. Neuwied: Luchterhand

Rifkin, J. 1995. Das Ende der Arbeit und ihre Zukunft. Frankfurt, New York: Campus

Rubin, H., and Rubin, I. eds.. 2008 Community organizing and development, Boston: Pearson.

Robeyns, I. 2024. Limitarismus. Warum Reichtum begrenzt werden muss. S. Fischer, Frankfurt am Main.

Schulz-Nieswandt, F. 2020. – Gemeinwirtschaft und Gemeinwohl, eine Diskurseröffnung Aus: Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen, Beiheft 55.

Seifert, J. 1989. Wir brauchen eine „Ökonomie für das ganze Haus“, in: Vorgänge, 28 (1989) 2, S. 25.

United Nations Research Institute for Social Development: <https://www.unrisd.org>

Vaskovics, L.1980. Soziale Eingliederung von Randgruppen durch Wohnungsmaßnahmen. Heft Nr. 03. 081. Bonn Bad Godesberg: Ministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg. 1999. Die Genossenschaft am Beutelweg. Aus der Not geboren. Trier: WOGEBE

Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg. 2016. Engagiert für Trier Nord. Trier: WOGEBE

Autor:innen

Susanne Elsen, Ordinaria für Soziologie kultureller Prozesse, Fakultät für Bildungswissenschaft, Freie Universität Bozen, Campus Brixen, Viale Ratisbona 16, 39042 Bressanone, Italy, susanne.elsen@unibiz.it

Herbert Schacherer, Diplompädagoge und Betriebswirt (VWA), Geschäftsführender Vorstand der WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG, An der Feldport 14, 54292 Trier, herbert.schacherer@wogebe.de