

**WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg**

**Der Beitrag der WOGEBE zu  
energieeffizientem, nachhaltigem  
Sozialen Wohnungsbau**



*Expertenworkshop der Energieagentur RLP - 04. April 2019*

**WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG**



## Ausgangsfrage: Entwicklung „schlechter“ Wohnadresse...



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



# ....ohne Verdrängung angestammter Bewohnerschaft

Bewohnerinnen und Bewohner im Blickpunkt

Bewohnerinnen und Bewohner im Blick

**„Die haben sich richtig ins Zeug gelegt“**

**Wie WOGEBE-Mieter Detlef Schmitt den Wandel im Stadtteil erlebte**



Es ist noch nicht lange her, da verlangte das Verlassen der Wohnung Detlef Schmitt einiges ab: „Ich musste die Stufen hinabrutschen und meine Tochter mir den Rollstuhl hinterhertragen.“ Er will nicht klagen! Schmitt ist ein Mensch, der trotz schlimmer Schicksalsschläge immer das Positive im Leben sieht.

Seine Wohnsituation wendete sich Ende 2015 zum Besseren: Mit seiner sehbehinderten Tochter Sabrina zog Schmitt in die Thyrsusstraße 24. In das Projekt „Neues Wohnen“. Auf dem Weg in sein Domizil muss

Vor 31 Jahren war er mit seiner Frau und den beiden ersten Kindern in den Stadtteil gezogen. Zuvor hatte die Familie in einer Wohnung im Zentrum gelebt, doch nach der Geburt des zweiten Sohnes reichte dort der Platz nicht mehr. Also suchte man nach einer neuen Bleibe und wurde im Beutelweg 6 fündig. Genügend Raum hatten Eltern und Kinder nun, doch der Standard war bescheiden: keine Heizung, nur ein Holzbrackettofen, die Fenster einfach verglast. „Ich kann mich an einen Winter erinnern, da waren es minus 10 Grad und man konnte morgens vor lauter Eisblumen auf den Scheiben nicht durchs Fenster schauen“, erzählt Schmitt. Heute kann er darüber lachen. Auch darüber, dass es bis zum späten Nachmittag dauerte, bis die Wohnung so warm war, dass die Eisblumen verschwanden.



**In der Thyrsusstraße angekommen**

**Nachbarschaftliches Wohnen lockte Wolfgang Zähringer in Triers Norden**

er kam schon viel herum in Trier. Als 17 zum Studieren an die Mosel zog, r Tarborster Höhe. Es folgten Studien er-Süd, auch in der Theobarstraße z ließ sich der Erzieher nieder. Doch 5 bezog „Wölfe“, wie er von Freunden ein Domizil, das er so schnell nicht WOGEBE-Projekt „Wohnen in guter

„Ich habe schon oft in Wohngemeinschaften gelebt. Da haben wir uns untereinander, und so wird das auch hier sein“, erwartet er. Allerdings auch alle, dass die Privatsphäre der anderen zu respektieren sei, erg

Den Grat zwischen Nähe und Distanz wahren, ist ihm wichtig, doch es milder an, dass die in vielen Neubauproduktionen vorherrschende A kaum aufkommen kann. Schließlich haben sich viele Bewohner so kennengelernt, im Zuge des Planungsprozesses. Jeder habe dem Wohnung gezeigt, erzählt er wenige Tage nach seinem Einzug und fo

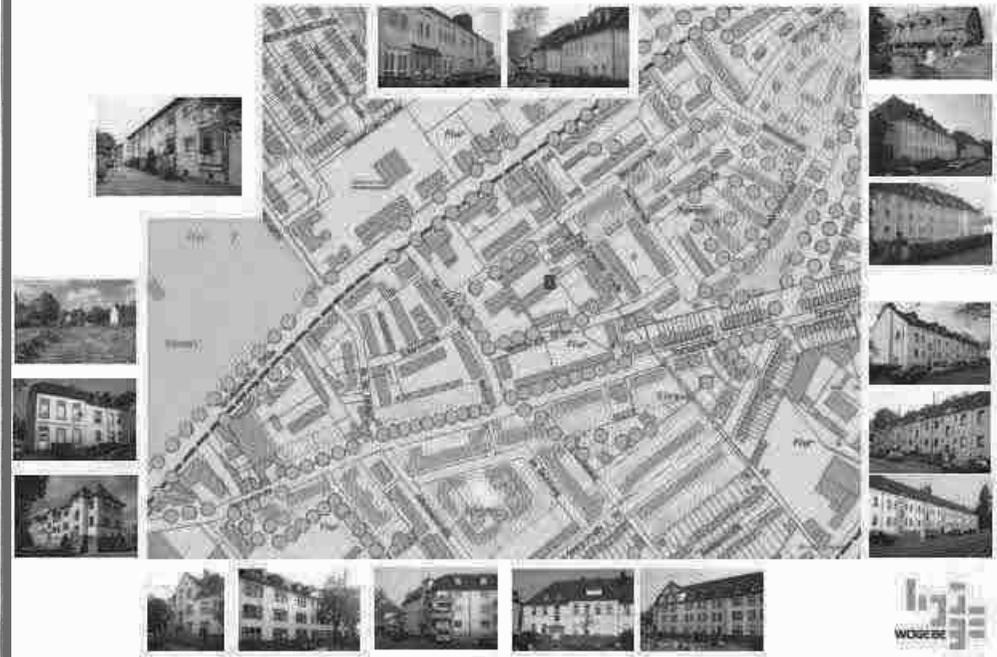
**WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG**



**Das bedeutete am Anfang...**

*Alle Wohnungen der WOGEBE  
wurden mit öffentlicher  
Förderung saniert oder neu  
gebaut.*

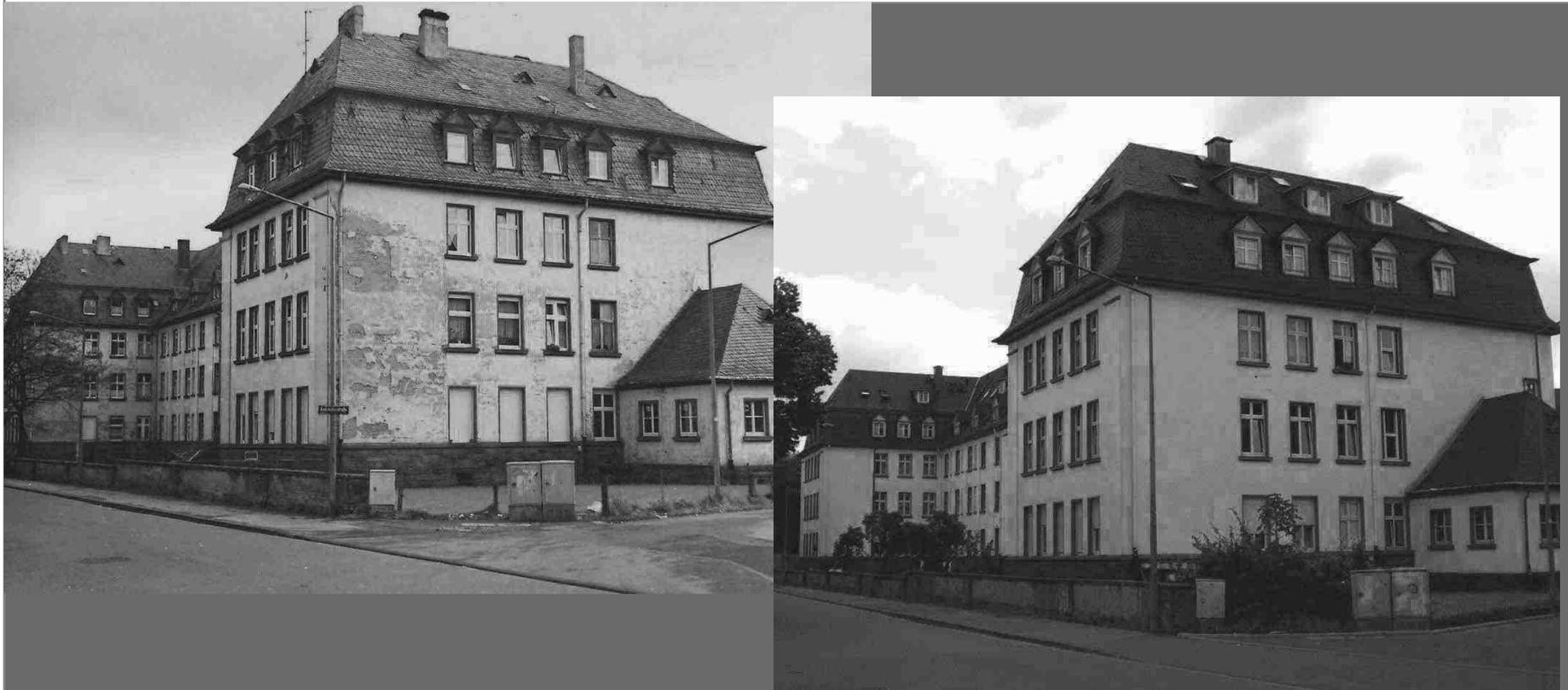
# Entwicklung „Sozialer Brennpunkt“ durch Genossenschaft



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



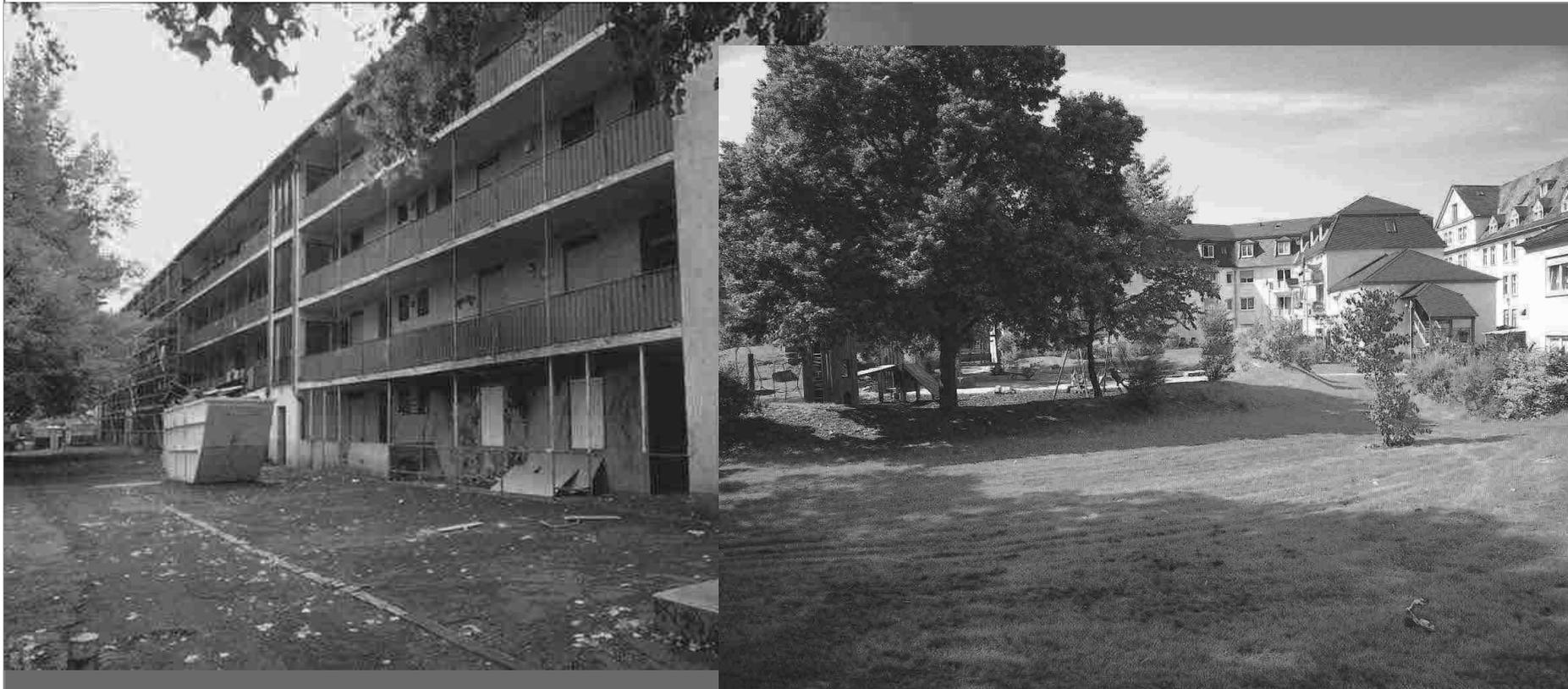
## Bestandsentwicklung: Kasernenbereich - Äußerer Ring



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



# Bestandsentwicklung: Kasernenbereich - Innerer Ring



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



## Bestandsentwicklung - Umliegende Bereiche



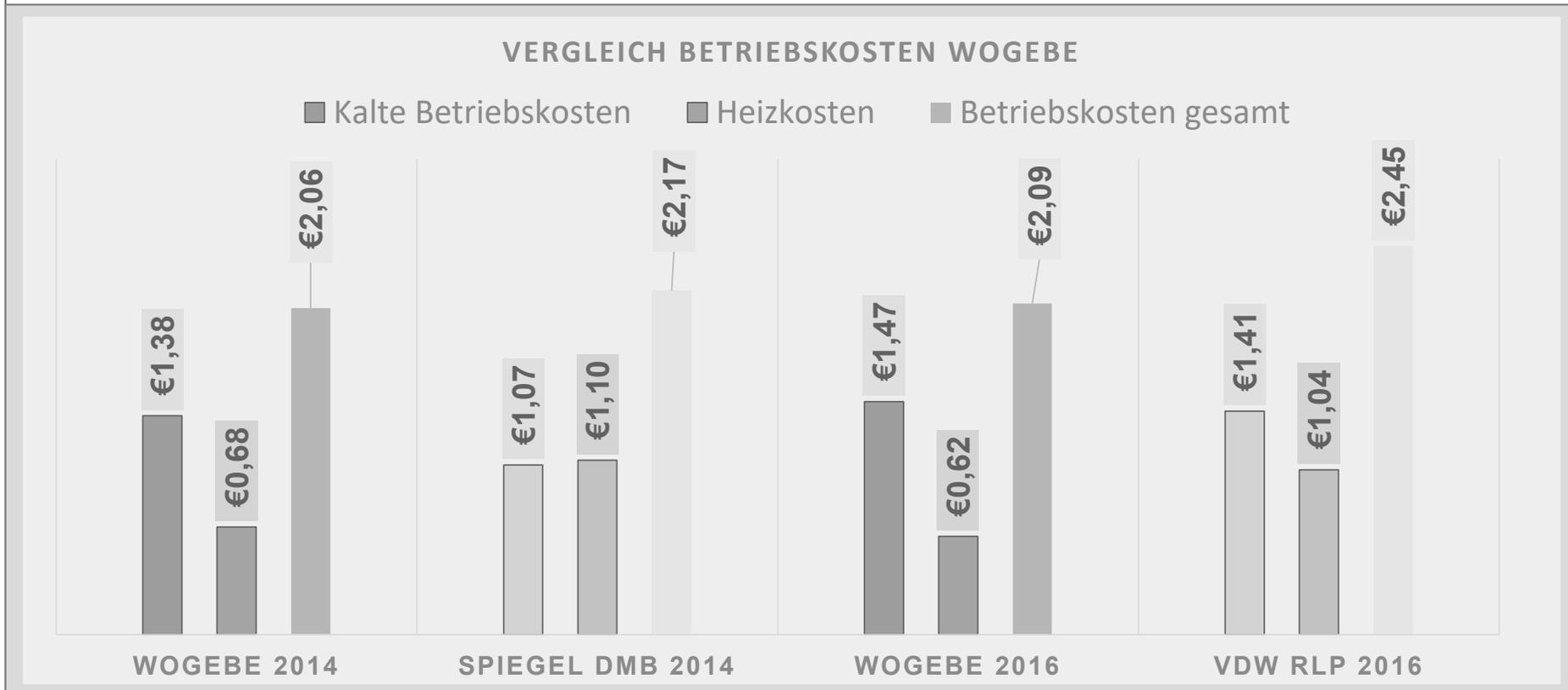
WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



## Zentrale Leistung – BEZAHLBARES WOHNEN

*Wer eine 100 m<sup>2</sup>-Wohnung bei der  
WOGEBE nutzt, spart nettokalt  
gegenüber mittlerer ortsüblicher  
Vergleichsmiete in Trier  
rd. **2.000 € im Jahr!***

# Heizkosten WOGEBE – rd. 40 ct. unter Vergleichskosten



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



## 2009 – 1. Versuch BHKW – Einbau 2009 – Ausbau 2014



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



## Charakteristika des Bestandsaufbaus 1991-2011

- *Schwerpunkt günstige Mieten (BEZAHLBAR)*
- *Energetische Qualität in Abhängigkeit von Baukosten (KOMPROMISSE im Altbau, weniger im Neubau)*
- *Barrierefreiheit bei Bestandsanierung deutlich eingeschränkt (RESTRIKTIONEN)*
- *Nachhaltigkeitsaspekte z.T. in Widerspruch zum Nutzerverhalten (ZIELKONFLIKTE)*
- *Mieterbeteiligung/Selbsthilfe als „Muskelhypothek“*

# PROJEKTE ab 2011 - Neues Wohnen Thyrsusstraße



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



# Städtebauliche Brache von 14-jähriger Dauer



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



# 2011 - Entwicklungsstrategie „Neues Wohnen Thyrsusstraße“



Thyrsusstraße  
22-24  
„Wohnen in  
guter Nachbar-  
schaft“  
2015



Thyrsusstraße  
27-31  
„Junges  
Wohnen“  
2014



Thyrsusstraße  
34-40  
„Wohnen im  
Quartier“  
2019

## Sanierung Thyrsusstraße 27-31 – Alleinstellungsmerkmal Preis-Leistungs-Verhältnis



- Fertigstellung von 17 frei finanzierten WE zum 01.11.2014; Keine öffentlich geförderten Wohnungen
- 9 Monate; 1.250 € / m<sup>2</sup> Wfl.
- Frei finanzierte WG-Wohnungen für Studierende
- „All inclusive Konzept“ findet bei den Mietern Anklang
- Hohe Zufriedenheit der Mieter mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis (7,60 € / m<sup>2</sup>)
- Energieeffizienz: Gas-Brennwerttherme, an die Möglichkeiten eines Altbaus angepasst.
- Barrierefreiheit: Nicht gegeben, aber auch nicht erforderlich.

## Thyrusstraße 22/24 - Alleinstellungsmerkmal „Wohnen in guter Nachbarschaft“



**ISB - DARLEHEN  
MIETWOHNUNGEN UND  
MODERNISIERUNG**

Neubau	Barrierefreie Maßnahmen
Ersterwerb	Alternative und regenerative Energien
Betreutes Wohnen	Energiesparende Maßnahmen
Umbau	Gebrauchswertterhöhung
Ausbau	Wohnwertverbesserung
Umwandlung	
Erweiterung	
Ersatzneubau nach Abriss	
Gemeinschaftliches Wohnen	
Belegungsrechte	
Benennungsrechte	

**ISB** | Investitions-  
und Strukturbank  
Rheinland-Pfalz

- Fertigstellung von 21 WE plus Gemeinschaftsraum 12/2015 nach PLAN
- 14 Monate Bauzeit / 2.000 € / m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen vermietet (60% öffentl. gefördert – 40% frei finanziert)
- Konzept „Wohnen in guter Nachbarschaft“ mit Gemeinschaftsraum
- Hohe Zufriedenheit der Mieter mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis (5,60 € soz. / 7,90 frei fin. pro m<sup>2</sup>)
- Energieträger: Holz-Pellets
- KfW-70 Standard
- Durchgehende Barrierefreiheit

# Letztes u. größtes Projekt - „Wohnen im Quartier“



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



# Aktueller Stand der Umsetzung Mitte März 2019



**WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG**



# Bezugsfertigkeit - Herbst 2019



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



## „Wohnen im Quartier“ – Wesentliche Fakten

- *Reservierung aller 37 Wohnungen 9 Monate vor Bezugsbeginn; 32 gefördert, 5 frei finanziert*
- *3.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon 2.500 m<sup>2</sup> Wohnungen und 1.000 m<sup>2</sup> „Gewerbe“*
- *„Wohnen im Alter“ – Projektentwicklung mit Pflegedienst Verrus*
- *Plankosten: 2.574 €/m<sup>2</sup> (ohne Grundstück)*

## Schwerpunkt - Nachhaltige QUARTIERsentwicklung

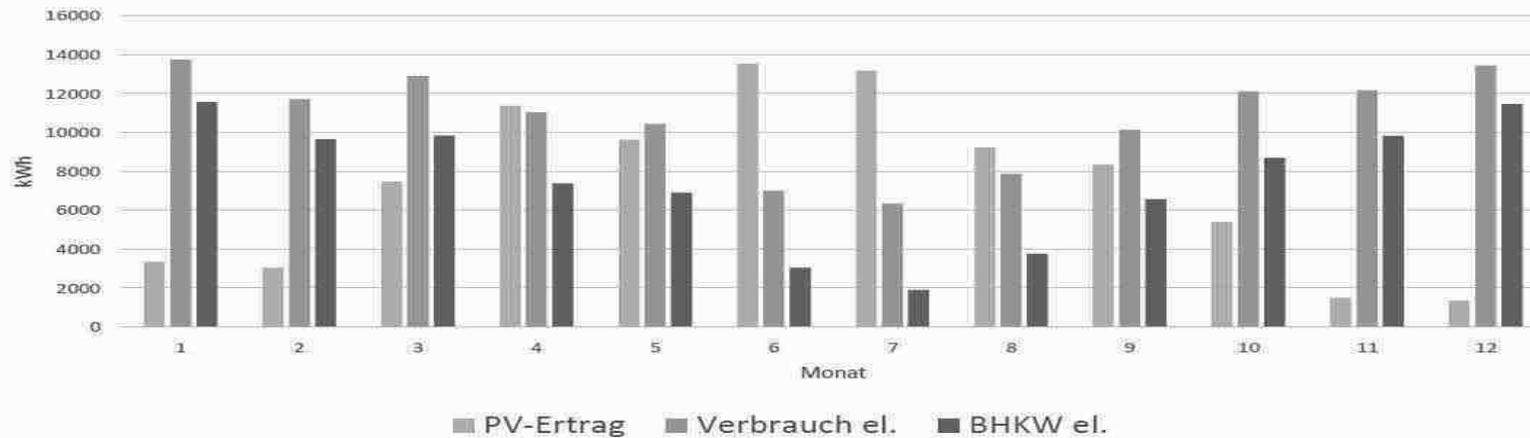
- Bezahlbares Wohnen und soziale Mischung
- *Altersgerechtes Wohnen und Pflegeanbindung  
(Kooperation mit Pflegedienst)*
- *Infrastruktur für aktive Nachbarschaft  
(Nachbarschaftscafé und Nachbarschaftsbüro)*
- *Energie: Photovoltaik-Anlage i.V.m. BHKW*
- *Angebot von Mieterstrom im Contracting*

# Gutachten für energetisches Gesamtkonzept



Simulationsergebnisse Gesamtkonzept

Stromerzeugung und Verbrauch



# MIETERSTROM – Ersparnis von rd. 70 € p.a.



WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG



## Charakteristika der Entwicklung seit 2011

- Bezahlbare Mieten und Soziale Mischung
- *Auswahl des energetischen Konzepts in Abhängigkeit von Baukosten (KOMPRROMISSE)*
- *Barrierefreiheit (Neubau) über Normstandard LBO*
- *Nachhaltigkeitsaspekte in Abhängigkeit zu den Baukosten (ZIELKONFLIKTE)*
- *Mieterbeteiligung als „Kapitalbeteiligung“*

## Bewertung Katalog förderfähige Maßnahmen

1-Energieeffizienz: *BEDINGT-Bauvorhaben entspricht exakt aktuellem EnEV-Standard (100%, keine Übernorm)*

2-Einsatz erneuerbarer Energien: *JA-Photovoltaik-Anlage ist Kernelement des Energiekonzeptes (70% Autonomie)*

3-Intelligente Systeme: *BEDINGT-Mieter können Ihren Energieverbrauch über Portal steuern*

4-Nachhaltiges Gebäude: *KAUM-Kein zentraler Gesichtspunkt bei der Planung (Zielkonflikte)*

## Bewertung Katalog förderfähige Maßnahmen

5-Nachhaltige Mobilität: TEILWEISE-“Tankstelle“ für Elektro-Mobilität und Car-Sharing

6-Qualität des Quartiers: JA-Infrastruktur für gesellschaftliches Miteinander bei hoher Verdichtung neuer Baukörper, jedoch Grünkonzept für die Straße

7-Soziale Qualität: PRIORITÄR-Soziale Mischung bei hoher Zahl einkommensschwacher Haushalte und durchgehender Barrierefreiheit

## Bewertung Katalog förderfähige Maßnahmen

8-Nachhaltige Baustelle: NICHT EXPLIZIT

9-Qualität der nachhaltigen Planung: BEDINGT-  
Umnutzbarkeit des gewerblichen Bereichs in  
Wohnungen

10-Denkmalschutz und Baukultur: STRITTIG-  
Auseinandersetzung mit Architektur- und Städtebaubei-  
rat bzgl. Flachdach, Kleinteiligkeit usw., Auseinander-  
setzung mit Denkmalpflege wg. Freistellung Hochbunker

## Abschließende Bewertung

*Bei unseren Bauvorhaben konzentrieren wir uns auf die Aspekte:*

- *Bezahlbares Wohnen bei guter Sozialer Qualität und sozialer Heterogenität*
- *Positiver Beitrag eines Bauvorhabens zur Quartiersentwicklung und zur Entwicklung der Genossenschaft*

## Abschließende Bewertung

Bei allen anderen Aspekten streben wir nur dann einen Übernorm-Standard an, wenn der höhere Standard die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens (3%-Eigenkapitalverzinsung) nicht gefährden.

Dies gilt vor allem für den energetischen Standard eines Gebäudes

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit



**WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG**

