



Klaus Graniki

Armutsmigration in Dortmund aus dem Blickwinkel des Wohnungsunternehmens DOGEWO21

Über den Umgang mit „Problemimmobilien“



In der politischen, gesellschaftlichen und medialen Diskussion nimmt das Thema „Armutsmigration“ – besonders aus Südosteuropa – einen immer breiteren Raum ein. Durch den freien Zugang von Rumänen und Bulgaren zum deutschen Arbeitsmarkt seit Anfang 2014 hat diese Diskussion noch einmal erheblich an Intensität gewonnen und wird aus den unterschiedlichsten Blickwinkeln diskutiert. Viele der Armutsmigranten kommen aus prekärsten Verhältnissen und sind teilweise in ihren Heimatländern ethnischen Diskriminierungen (Roma) ausgesetzt. Dabei konzentriert sich die Mehrzahl der Armutsmigranten, die ihr neues Zuhause in Deutschland suchen, auf einige Großstädte. In Nordrhein-Westfalen hat neben Duisburg die Stadt Dortmund die meisten Zuwanderer aus diesen Ländern.

Für Dortmund geht Sozialdezernentin Birgit Zoerner im Januar 2014 von einer Zahl von rund 4.500 Migranten aus Rumänien und Bulgarien aus. Mit einer weiteren Erhöhung dieser Zahl im Verlauf des Jahres 2014 ist zu rechnen. In Dortmund ist die Dortmunder Nordstadt das bevorzugte Ziel. Die Nordstadt ist Dortmunds jüngster Stadtteil und verfügt über eine große ethnisch-kulturelle Vielfalt (fast zwei Drittel aller rund 53.000 Einwohner dieses Stadtteils haben einen Migrationshintergrund). Hier kumulieren in besonderem Umfang aber auch wirtschaftliche und soziale Probleme. So sind z. B. die Zahl der Arbeitslosen, der Anteil verschuldeter Haushalte und die Armutsquote besonders hoch.

Die bestehenden Probleme in der Dortmunder Nordstadt haben sich durch den vermehrten Zuzug der Armutsmigranten verschärft. Zu den vielen Akteuren in der Nordstadt, die sich mit diesem Problem auseinandersetzen (müssen), gehören auch Wohnungsgesellschaften und private Vermieter. Allerdings: Der „normale“ Wohnungsmarkt ist für viele Zuwanderer nicht zugänglich; sie suchen nach Alternativen. Wer nicht bei Verwandten oder Freunden unterkommt, gerät auch in Dortmund häufig an unseriöse „Vermieter“, die ganze Häuser in erbärmlichem baulichen und hygienischen Zustand in Form der sogenannten „Matratzenvermietung“ übersteuert anbieten.

Die erschreckenden Bilder dieser „Problemhäuser“ sind aus der medialen Berichterstattung über das Problem der Armutsmigration in Dortmund und anderen Städten bekannt. Ihr Zustand ist nicht nur für ihre Bewohner unzumutbar, sondern strahlt insbesondere auch negativ auf Nachbarschaften und

Quartiere aus. Diese Entwicklungen beobachten Wohnungsgesellschaften und auch Privatvermieter mit großer Sorge.

Umgang mit „Problemimmobilien“

Mit rund 2.300 Wohnungen hat DOGEWO21 einen besonderen Schwerpunkt in der Dortmunder Nordstadt. Hier stehen auch die ersten Häuser des Unternehmens („Lutherblock“), die ein Jahr nach der Gründung als Dortmunder Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft 1919 fertiggestellt wurden. Seit vielen Jahren geht das Engagement von DOGEWO21 in der Nordstadt weit über die reine Wohnungsbewirtschaftung hinaus: Für intakte Quartiere und stabile Nachbarschaften engagiert sich DOGEWO21 in vielen Projekten vor Ort und unterstützt u. a. das Quartiersmanagement Nordstadt und die lokale Stiftung Soziale Stadt.

In enger Abstimmung mit der Stadt Dortmund hat DOGEWO21 als kommunales Wohnungsunternehmen seit Anfang des Jahres 2013 rund 30 Problemhäuser erworben. Ein Teil dieser Häuser war zuvor als Matratzenlager an Armutsmigranten vermietet worden. Bei Besitzübergang waren die vorherigen Bewohner in diesen Objekten allerdings allesamt nicht mehr anwesend. DOGEWO21 als neuer Eigentümer fand Objekte mit erheblichen baulichen Mängeln und desolaten hygienischen Zuständen sowie Unmengen von Unrat und Sperrmüll vor.

Mit dem Erwerb dieser Immobilien sollten zum einen natürlich diese Häuser dem illegalen Markt der Matratzenvermietung



entzogen werden, darüber hinaus sollten aber auch neue Konzepte entwickelt werden, die neben der notwendigen baulichen Sanierung der Objekte auch zu einer sozialen Stabilisierung fragiler Nachbarschaften beitragen – auch um die eigenen Bestände in der Nordstadt zu stärken. Dabei standen allerdings bei jedem dieser Objekte ebenso wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Als Dortmunds großes kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 16.000 Wohnungen trägt DOGEWO21 eine hohe Verantwortung gegenüber allen Mietern und natürlich gegenüber den Gesellschaftern. Ziel musste es also sein, die erworbenen Objekte mit Konzepten so zu beplanen, dass sie sich langfristig selbst tragen.

Anhand dieser Ausgangssituation kann die Position von DOGEWO21 in der Auseinandersetzung mit dem Thema Armutsmigration wie folgt zusammengefasst werden:

- DOGEWO21 ist nur einer von vielen Akteuren, die dieses Thema betrifft und die nur gemeinsam die Probleme angehen können.
- Als kommunales Wohnungsunternehmen unterstützt DOGEWO21 selbstverständlich die Aktivitäten der Stadt Dortmund im Umgang mit den Problemen, die für die Stadt Dortmund im Umgang mit den Armutsmigranten aus Bulgarien und Rumänien entstehen.
- Als wichtiger Akteur am Dortmunder Wohnungsmarkt mit hohen Beständen in der Dortmunder Nordstadt muss DOGEWO21 im Interesse seiner Mieter an stabilen Nachbarschaften und Quartieren interessiert sein. Gleichzeitig sind diese Faktoren auch notwendige Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermietung und Bewirtschaftung und daher von wirtschaftlicher Relevanz.
- DOGEWO21 entwickelt auch in wirtschaftlicher Hinsicht langfristig tragfähige Konzepte für die Sanierung und Bewirtschaftung der erworbenen Problemimmobilien.
- Das Vorgehen von DOGEWO21 im Umgang mit diesen Immobilien hat über die Stadtgrenzen von Dortmund hinaus große Aufmerksamkeit und Zustimmung erzielt. DOGEWO21 kann hier Beispiele dafür geben, wie verantwortungsvoll und wirtschaftlich sinnvoll mit Immobilien dieser Art so umgegangen werden kann, dass die Interessen von Wohnungsunternehmen oder auch von privaten Vermietern ebenso berücksichtigt werden können wie soziale Belange und Stadtinteressen.

Im Folgenden soll an zwei Beispielen beschrieben werden, welche Konzepte DOGEWO21 für die ehemaligen Problemimmobilien entwickelt hat.

Sanierung des Hauses Brunnenstraße 51

Das Haus Brunnenstraße 51 in der Dortmunder Nordstadt wird im Rahmen eines Projektes saniert, in dem eine Vielzahl von Akteuren zusammenarbeiten und das ein echtes „Nordstadt-

projekt“ ist. Nach dem Erwerb des Hauses Brunnenstraße 51 im Jahr 2013 hat DOGEWO21 dieses Projekt zunächst an die Dortmunder Stiftung Soziale Stadt weiterveräußert. Als Projektpartner für die Sanierung sind die Stiftung Soziale Stadt, das Jobcenter Dortmund, die Grünbau gGmbH, DOGEWO21, die Stadt Dortmund sowie die Sparkasse Dortmund, DEW21 und EDG mit Sach- und Geldspenden dabei. Das Land NRW zeigte sich begeistert vom Projekt und unterstützt die Sanierung mit Wohnraumfördermitteln in Höhe von 600.000 Euro.

Gute Startbedingungen also für ein ganz besonderes Projekt, das die Sanierung eines verwahrlosten Gebäudes mit der Qualifizierung Arbeitsloser aus der Nordstadt verbindet. Mit der Durchführung der Instandsetzungsarbeiten wurde GrünBau, eine gemeinnützige Gesellschaft für soziale Beschäftigung und Qualifizierung, beauftragt. Den Arbeitslosen, die an diesem Projekt teilnehmen, bietet sich ein breites Spektrum von Lern- und Qualifizierungsangeboten. Dies reicht über Abbrucharbeiten, Trockenbau, Maler-, Tapezier- und Putzarbeiten bis hin zu vorbereitenden Arbeiten für die Elektro- und Sanitärinstallationen. Insbesondere langzeitarbeitslose Menschen aus dem Modellprojekt „Aktiv statt passiv“ – öffentlich geförderte Beschäftigung in NRW – haben die Möglichkeit, bei den Sanierungsarbeiten mitzuwirken.



Abb. 1: Pressetermin zum Erwerb der Problemhäuser im Januar 2013 mit (v.l.) Klaus Graniki (Geschäftsführer DOGEWO21), Birgit Zoerner (Sozialdezernentin Stadt Dortmund), Bernd Wortmeyer (Prokurist Wohnungswirtschaft DOGEWO21), Oberbürgermeister Ullrich Sierau und Thomas Böhm (Leiter des Amts für Wohnungswesen der Stadt Dortmund)

Auch für junge Arbeitslose unter 25 Jahren bietet dieses Sanierungsobjekt zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren die Gelegenheit, berufliche Erprobungsphasen unter realistischen Auftragsbedingungen durchzuführen. Die Sanierung wird in Kooperation mit Handwerksbetrieben aus der Dortmunder Nordstadt durchgeführt. Im Mittelpunkt stehen die Anpassung der Grundrisse und die Ausstattung der Wohnungen. Diese werden an die heutigen Wohnbedürfnisse und Wohnstandards angepasst.

Insgesamt werden zehn barrierefreie Zwei-Raum-Wohnungen im Neubaustandard fertig gestellt werden. DOGEWO21 wird das Haus Brunnenstraße 51 nach Abschluss der Arbeiten zu-



rückerwerben und die Wohnungen vermieten. Aufgrund der Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln werden die Mieten mit 5,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche besonders attraktiv sein und ein kleiner Beitrag zur Erhöhung der Wohnqualität in der Dortmunder Nordstadt sein. Aus einer unattraktiven „Problemimmobilie“ kann so ein attraktives Nachbarhaus und ein guter Ort zum Leben werden.



Abb. 2: Blick in eines der Problemhäuser nach Besitzübergang

Mit dem Erlös soll von der Stiftung Soziale Stadt eine weitere Problemimmobilie in der Dortmunder Nordstadt zu Sanierungszwecken erworben werden. Dortmunds Oberbürgermeister Ullrich Sierau zeigte sich beim Pressetermin zur Vorstellung des Projekts begeistert: „Die Inwertsetzung dieses Gebäudes ist wohnungs- und sozialpolitisch ein Signal für den Umgang mit Problemimmobilien, das hoffentlich weitere Nachahmer findet. Gebäude und Umgebung erfahren eine Qualitäts- und Attraktivitätssteigerung, die mit einer nachhaltigen Vermietbarkeit einhergeht.“

Sanierung der Häuser Nettelbeckstraße/Scharnhorststraße

Im Februar 2013 erwarb DOGEWO21 aus dem Bestand eines Finanzinvestors zehn Häuser mit insgesamt 77 Wohnungen. Obwohl diese Häuser nicht zu den Problemhäusern im engeren Sinne gehören, gab es auch hier erheblichen Handlungsbedarf und die Notwendigkeit eines tragfähigen Konzepts. Die meisten der eher kleineren Wohnungen standen leer, es gab erheblichen Instandhaltungsbedarf. Aufgrund der Wohnungsgrößen bot es sich hier an, die Gebäude zu modernisieren und als Wohnraum für junge Leute, insbesondere Studenten, anzubieten. Eher am Rande der Nordstadt gelegen, in Nähe des Künstlerhauses Sunderweg und infrastrukturell gut angebunden, waren die Grundvoraussetzungen für junges Wohnen gegeben. Die Vermietung läuft gut; die ersten Wohnungen sind von den jungen Mietern schon Ende 2013 bezogen worden.

In zweien dieser Häuser mit insgesamt zehn Wohnungen soll jedoch ein besonders Wohnprojekt realisiert werden: Die Lebenshilfe e.V. mietet die zwei Häuser als Generalmieter und

plant dort die Vermietung der Wohnungen an verschiedene Lebenshilfe-Zielgruppen. DOGEWO21 modernisiert und optimiert die Wohnungen, z. B. werden die Erdgeschosswohnungen weitgehend barrierefrei umgebaut und sind somit z. B. auch für Rollstuhlfahrer besonders geeignet. Hier sollen Menschen aus den von der Lebenshilfe unterstützten Zielgruppen (z. B. Menschen mit geistiger Behinderung und Menschen mit körperlicher/mehrfacher Behinderung) wohnen und in den jeweils geeigneten Wohnungen als Einzelpersonen, Paare oder Familien und Wohngemeinschaften ein neues, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Zuhause finden. Aber das Wohnangebot der Lebenshilfe e.V. richtet sich auch an ältere Menschen, an Menschen mit Interesse an inklusiven Wohnformen und Studierende, sodass eine gemischte Bewohnerstruktur entsteht.

Es ist geplant, eine der Wohnungen als Service-Wohnung der Lebenshilfe (Büro, Nachtbereitschaft, Gemeinschaftsraum, zeitweise besetzte Beratungsstelle etc.) zu nutzen. Bis zum geplanten Fertigstellungstermin am 1. Mai 2014 führt DOGEWO21 noch verschiedene bauliche Maßnahmen durch. Wärmedämmung ist dabei ebenso vorgesehen wie der Einbau neuer Fenster, die Gestaltung der Fassaden und die Erneuerung der Treppenhäuser. Zum Teil werden für die Wohngemeinschaften Grundrissänderungen durchgeführt werden.



Abb. 3: Haus in der Nettelbeckstraße (Projekt Lebenshilfe)

Weitere Ansätze

Diese beiden Beispiele zeigen, dass ein erfolgreicher und kreativer Umgang mit ehemaligen „Problemimmobilien“ möglich ist. Sicherlich ist hier ein großes Wohnungsunternehmen wie DOGEWO21 aufgrund seiner Größe, seiner fachlichen Kompetenz und auch seiner Wirtschaftskraft im Vorteil. Aus Dortmund kommen aber auch andere gute Ideen, die besonders den oft aus verschiedenen Gründen überforderten Privatvermietern Hilfestellung geben können. So hat sich das Beratungsnetzwerk IdEE-Nordstadt vielfältige Angebote und Informationen für Immobilieneigentümer aus der Dortmunder Nordstadt zum Ziel gesetzt. Im Netzwerk haben sich neben der Stadt Dortmund verschiedene Unternehmen, Verbände



und Berufsgruppen zusammengeschlossen und gemeinsam neue Angebote speziell für die Nordstadt entwickelt. „IdEE“ steht dabei für „Innovation durch EinzelEigentümer“. Ziel ist es, Eigentümer zu unterstützen, um an einem nicht immer einfachen Standort die richtigen Entscheidungen zu treffen – und dabei auch die Nordstadt insgesamt zu stärken. Hierzu haben sich Experten aus unterschiedlichen Fachrichtungen (z. B. Sanierung/Modernisierung, Energieberatung, Außenraumgestaltung, Finanzierung, Bewirtschaftung) in einem Netzwerk zusammengeschlossen. Gemeinsam wollen sie die Eigentümer bei den unterschiedlichsten Fragestellungen, wie z. B. Bewirtschaftung, Mietersuche, Sanierung und Modernisierung, Fördermittel etc., unterstützen und gemeinsame Aktivitäten fördern.

Das Problem der Armutsmigration hat viele deutsche Großstädte erreicht und wird bleiben – ebenso wie die Menschen, die aus oft nachvollziehbaren Gründen ihr Heimatland verlassen und in unsere Städte kommen. Zurzeit fühlen sich viele Kommunen mit diesen Problemen allein gelassen. Für not-

wendige anstehende Projekte zur Integration (Sprachkurse, Bildung, Gesundheitsversorgung, Versorgung mit Wohnraum, Zugang zum Arbeitsmarkt) fehlen die finanziellen Mittel. Bund, Länder und EU sind hier in erhöhtem Maß gefordert. In den Kommunen sind auch die Wohnungswirtschaft und private Vermieter besonders in den Stadtteilen betroffen, die zu den bevorzugten Zielen der Armutsmigranten gehören. DOGEWO21 engagiert sich in der Dortmunder Nordstadt insbesondere für einen verantwortungsvollen Umgang mit „Problemimmobilien“ und gibt Beispiele für erfolgreiche Lösungen. Darüber hinaus wird es gelten, die Armutsmigranten bei vorliegenden Voraussetzungen wo immer möglich mit geeignetem Wohnraum zu versorgen. In jedem Fall – wie bei jeder Vermietung – mit sorgfältigem Blick auf Hausgemeinschaften und Quartiere.

Klaus Graniki

Geschäftsführer der DOGEWO21, Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

Uta Schütte-Haermeyer

EU Binnenmigration – Zuwanderung aus Südosteuropa: kein Grund zur Panik und kein Grund zur Verharmlosung



Das Thema Zuwanderung aus Südosteuropa hat in der medialen Berichterstattung eine Bedeutung gewonnen, wie man sie sich für manche soziale Themen wünschen würde. Zwischen den Polen *Alles kein Problem, es kommen in der Mehrzahl Hochqualifizierte in die Bundesrepublik* und der Drohkulisse *Wir haben eine Einwanderung in das Sozialsystem*, liegt die Realität für uns als Diakonisches Werk. Als einer der Wohlfahrtsverbände in Dortmund beschäftigen wir uns in unterschiedlichen Projekten und Arbeitsbereichen mit dem Thema Zuwanderung aus Südosteuropa. Es ist inzwischen unzweifelhaft klar, dass nach Dortmund eher Menschen aus Rumänien und Bulgarien zuwandern, die auch schon in ihren Herkunftsländern große Probleme am Arbeits- und Wohnungsmarkt hatten und für sich dort keine Perspektive mehr sahen.

Und hier sei sogleich vorweggeschickt: Wir wissen nicht, wer von diesen Menschen sich der größten europäischen Minderheit, der Roma, zuordnet und es spielt für uns in der Arbeit auch keine Rolle. Die Zuordnung ist eine Selbstzuschreibung und wir machen nicht selten die Erfahrung, dass Menschen, die von außen diese Zuschreibung erfahren, sich selbst nicht so bezeichnen, einer anderen Minderheit zuzuordnen, die Chance nutzen, sich als Europäer zu sehen oder aber auch, dass nur Teile einer Familie sich als Roma bezeichnen und andere nicht.

Aus der Zusammenarbeit mit einer Roma-Selbstorganisation, Terno Drom, mit denen wir im Rahmen von Multiplikatorveranstaltungen zusammengearbeitet haben, ist inzwischen klar: Roma sind eine sehr heterogene Gruppe, das einzig Gemeinsame ist nicht mehr die Sprache, Romanes, sondern wahrscheinlich die Diskriminierungserfahrung. In unserer Herangehensweise spielt das Thema Ethnie nur eine Rolle, wenn es eine Rolle für den Einzelnen spielt. Wohl aber spielt es eine Rolle bei der Ethnisierung von Konflikten und beim Herausfiltern von vermeintlich Gut und Böse. Spezielle Roma-Projekte,