

Dr. Tobias Scholz, Rainer Stücker

Zuwanderung aus Südosteuropa in Dortmund und der Zugang zum Wohnungsmarkt

Die Perspektive des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V.

Allgemein gilt, dass Zuwanderung weit überwiegend auf der Grundlage persönlicher Kontakte und privater Netzwerke erfolgt. Die Rolle staatlicher bzw. institutioneller Angebote ist also nur von geringer Bedeutung. Für die Wohnsituation von Zuwanderern bedeutet dies, dass die Wohnbedingungen und die Zugangsmöglichkeiten zum Wohnungsmarkt ihrer jeweiligen privaten oder sonstigen Kontakte ausschlaggebend sind. Sind hier geringes Einkommen und Ausgrenzung mit schlechten Wohnverhältnissen verbunden, erfolgt die weitere Zuwanderung in ebenso schlechte bis unzumutbare Wohnverhältnisse.

Diesen Zusammenhang benennt auch die Stellungnahme der Bundesregierung vom 26. März 2014: „Eine lokale Konzentration von Problemgruppen wird nach den örtlichen Erkenntnissen häufig durch Verfügbarkeit von sehr einfachem oder ansonsten schwer vermietbarem Wohnraum verursacht oder gefördert. So genannte ‚Schrottimmobilien‘ würden häufig gezielt an Zuziehende vermietet (Duisburg). Bestehende örtliche Konzentrationen förderten den weiteren Zuzug in diese Quartiere (Berlin). Die Wohnsituation der Betroffenen ist durch überbelegte Wohnungen sowie schlechte oder unzumutbare Wohnverhältnisse gekennzeichnet. In der Folge sehen sich betroffene Kommunen durch Kosten für die Bereitstellung angemessenen Wohnraums belastet. In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt führt dies zudem zu einer Belegung und Blockierung knappen Wohnraums.“

Die sprunghaft angestiegene Zuwanderung von Rumänen und Bulgaren mit Armutshintergrund in Dortmund fand weit überwiegend in Teilbereichen des Wohnungsmarktes statt, die durch Wohnungsleerstände und starke Vernachlässigung gekennzeichnet waren. Überwiegend handelte es sich um sogenannte Problemimmobilien. Räumlich war der Stadtbezirk Innenstadt-Nord (Nordstadt) ein Schwerpunkt. Nachzüge fanden dann demzufolge auch in diesen Bereichen statt. Die Wohnungsversorgung dieser Zuwanderer eröffnete somit für Eigentümer von Problemimmobilien ein neues Geschäftsfeld. Nicht immer, aber in sehr starkem Maße, wurden missbräuchliche und kriminelle Unterbringungen angewandt (Stichwort: „Matratzenlager“). Auch leerstehende Problemimmobilien

wurden und werden von Armutszuwanderern genutzt, um der Wohnungslosigkeit im Ankunftsstadteil zu entkommen.¹ In der Öffentlichkeit wurde sogar über Hausbesetzungen durch Zuwanderer spekuliert; unklar blieb, ob nicht doch Vermittler von Wohnungen und Schlafstellen hier ihre Geschäfte mit oder ohne Kenntnis der Eigentümer betrieben.

Keine Zugänge zum regulären Wohnungsmarkt

Für Dortmund ist also festzustellen, dass Armutszuwanderer aus Rumänien und Bulgarien weit überwiegend ausschließlich in Randbereichen oder Nischen des Wohnungsmarktes untergekommen sind, die in einer Stadt mit 2 bis 3% Wohnungsleerstand in begrenztem Umfang noch vorhanden sind. Nach unseren Beobachtungen verhält es sich so, dass es dieser Gruppe nicht gelingt, nach ihrer Ankunft und der Erstversorgung mit einem „Dach über dem Kopf“ den Zugang zum regulären Wohnungsmarkt bzw. besseren Wohnverhältnissen zu finden. Die extrem geringe Integration und insbesondere auch sprachliche Probleme spielen hierbei eine Rolle.

Entscheidender ist jedoch, dass sich nach unserer Beobachtung der reguläre Wohnungsmarkt gegenüber dieser Teilgruppe abschottet. Die hier bestehenden Problematiken werden nach u.E. kaum öffentlich mit der erforderlichen Ehrlichkeit benannt. Deshalb wollen wir feststellen, dass für die Zuwan-

¹ Vgl. hierzu die umfassende Darstellung zur Armutszuwanderung aus Südosteuropa in Staubach 2013.



derer selbst der „Wechsel“ von „gestern noch Stolipinovo“ zu „heute schon gewachsener Wohnsiedlung in Dortmund“ ein Weltenwechsel ist. Andererseits muss auch deutlich benannt werden, dass Mieterinnen und Mieter im regulären Wohnungsmarkt skeptisch bis massiv ablehnend auf diese Zuwanderergruppe reagieren. Der vorhandene Alltagsrassismus spielt eine deutliche Rolle, zumal dann, wenn es sich um Roma handelt oder diese von ihren Nachbarn als Angehörige dieser Volksgruppe eingeordnet werden. Hinzu kommen in vielen Fällen Konflikte in der Nachbarschaft, die ihre Ursache in den Zugangsschranken am Wohnungsmarkt haben. Die Diskriminierung bei der Wohnungssuche führt dazu, dass Menschen, die eine Wohnung haben, ihre Angehörigen und Freunde hinzuholen, um sie aus der Obdachlosigkeit oder den Händen von Spekulanten zu befreien. Diese „Überbelegung“ führt zu Problemen und wird in der Nachbarschaft häufig als störend empfunden und verstärkt die Diskriminierung weiter.

Insoweit ist es rational nachvollziehbar, dass Vermieter befürchten, sich Nachteile für die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen „einzuhandeln“, wenn sie dann „die Tür für diese Zuwanderergruppe aufmachen“ würden. Die Integration in den regulären Wohnungsmarkt wird also ohne einen bewussten Umgang und die offene Behandlung der Thematik von Vorurteilen nicht möglich sein. In diesem Sinne ist die öffentliche Hand dann in doppelter Hinsicht gefordert, da sie sowohl für die Mobilisierung von Wohnungsbeständen als auch für den Prozess der Integration der neuen Nachbarn verantwortlich ist und Konzepte anbieten müsste. Hierbei ist dann zusätzlich

Soziale Wohnraumversorgung in Dortmund

Nach den Vorausberechnungen des Dortmunder Wohnungsamtes wird die Zahl von rund 28.000 heute auf 20.000 Wohnungen im Jahr 2021 sinken (vgl. Stadt Dortmund 2013, S. 35). Zum Vergleich: Im Jahr 1990 waren noch knapp 88.000 und im Jahr 2000 noch etwa 53.000 Mietwohnungen in Dortmund öffentlich gefördert. Während in den vergangenen drei Jahren geförderte Mietwohnungen bzw. -einfamilienhäuser im niedrigen drestelligen Bereich neu gebaut wurden, konnten im gleichen Zeitraum Bindungen von knapp 1.600 Wohnungen verlängert und gesichert werden (vgl. Stadt Dortmund 2013, S. 32 ff.). Dabei spielt insbesondere die städtische DOGEWO21 mit ihren rund 16.280 Wohnungen eine zentrale Rolle beim Abruf von Fördermitteln und der Sicherung preisgünstigen Wohnraums (vgl. DOGEWO21 2013). Bedeutsam ist zudem der „Verlust“ von rund 11.500 öffentlichen Wohnungen der landeseigenen „Landesentwicklungsgesellschaft NRW“ in Dortmund. Letztere wurde im Jahr 2008 durch die CDU-/FDP-Landesregierung an einen Fonds der US-Bank Goldman-Sachs veräußert. Auch Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW wurden durch die „neue LEG“ bisher nicht mehr in Anspruch genommen.

problematisch, dass die Zugänge der öffentlichen Hand zum Wohnungsmarkt durch den deutlichen Abbau von Sozialwohnungsbeständen, als auch der Veräußerung von Beständen im öffentlichen Eigentum drastisch abgeschmolzen ist.

Als Fazit ist festzustellen, dass, gerade um die Ankunftsstadtteile zu entlasten, seitens der öffentlichen Hand der reguläre Wohnungsmarkt für alle Zuwanderergruppen geöffnet werden muss. Dies muss durch Sozialarbeit vor Ort begleitet werden, die die zugewanderten Menschen beim Einleben unterstützt und zugleich bei der Konfliktbewältigung in Nachbarschaften aktiv ist. Wir als Mieterverein würden für uns als zivilgesellschaftliche Organisation auch eine Aufgabe darin sehen, uns der Auseinandersetzung mit Vorurteilen und Ablehnung zu stellen und zivilgesellschaftliche Kräfte für die Öffnung gegenüber Neubürgern und neuen Nachbarn zu erreichen.



Abb. 1: Eines der Problemhäuser in der Dortmunder Nordstadt im Oktober 2012. Zu diesem Zeitpunkt stand das Gebäude offiziell leer, augenscheinlich wurde es jedoch zeitweise bewohnt. (Foto: Katharina Pelka)

Mietervereine und Zuwanderer

Über die Beratung ihrer Mitglieder gewinnen Mietervereine wichtige Erkenntnisse über Problemlagen am Wohnungsmarkt und neue Herausforderungen für eine aktive Interessenvertretung von Mieterinnen und Mietern. Allerdings ist festzustellen, dass diejenigen, die sich aktiv an Mietervereine wenden, überwiegend Bestandsmieter sind. In Zeiten zugespitzter Wohnungsknappheit ist es z. B. so, dass Wohnungssuchende und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen sich überwiegend nicht an Mietervereine wenden. Dies ist „rational“, da Mietervereine selbst unmittelbar keine Wohnungen vermitteln können und somit Hilfe nicht erwartet wird.

Insoweit besteht für Mietervereine immer die Gefahr, zum ausschließlichen Interessenvertreter „wohnender Mieter“ zu werden. So wie den Gewerkschaften jahrelang vorgeworfen wurde, angeblich in zu geringem Umfang die Interessen Nichtbeschäftigter zu vertreten, so besteht auch für Mietervereine das Risiko, die Interessen der am Wohnungsmarkt ausgegrenzten Menschen „aus den Augen zu verlieren“.



Mietervereine stehen immer vor der Aufgabe, das Verhältnis zwischen individueller Rechtsberatung und politischer Interessenvertretung zu bestimmen. Bei Mietervereinen, für die die politische Interessenvertretung einen deutlichen Schwerpunkt bildet, ist dann auch typisch, dass man sich für die Interessen Wohnungsloser und z. B. von Flüchtlingen, wie auch anderer am Wohnungsmarkt ausgegrenzter Gruppen engagiert. Im Sinne dieses Grundverständnisses hat sich der Mieterverein Dortmund bei den zum Teil heftigen öffentlichen Auseinandersetzungen um die Problematik der Neuzuwanderung aus Rumänien und Bulgarien deutlich für eine Willkommenskultur gegenüber den Zugewanderten engagiert.²

Das Beispiel Dortmund-Westerfilde

Dortmund-Westerfilde ist ein Stadtteil, der im örtlichen Ranking der verschiedenen Quartiere jahrzehntelang eine gute bis mittlere Position einnahm. Infolge des Verkaufs des Werkswohnungsbaus und öffentlicher Bestände sind zahlreiche Quartiere dieses Stadtteils an sog. „kleinere“ Finanzinvestoren veräußert worden, die nach der Finanzkrise von Ende 2008 überwiegend in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerieten. Ein dänischer Investor mit einem vernachlässigten und von Leerständen betroffenen Wohnungsbestand konnte den Kredit, der zum Erwerb der Wohnungen aufgenommen wurde, nicht fristgerecht ablösen. In der Folge strebte die kreditgebende Bank einen Verkauf des Wohnungsportfolios zum Höchstpreis an. In der Folge wurde auf der Eigentümerseite 2011 entschieden, die Wohnungen ohne Belegungskonzept zu vermieten, um eine Senkung der Leerstandsquote für den anstehenden Weiterverkauf zu erreichen. Für den Abbau der Wohnungsleerstände wurden auch jeweils zwei Wohnungen mit ca. 70 m² zusammengelegt, um damit überdurchschnittlich große Wohnungen für mehrköpfige Familien anzubieten. In der Folge ist es nicht nur, aber auch zur Vermietung solcher Wohnungen an Roma gekommen. Die Leerstandsquote sank in einem Teilbereich von über 25% im Jahr 2009 auf unter 10% in 2011 (vgl. Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2013, S. 18). Im Jahr 2013 übernahm ein neuer Finanzinvestor das Wohnungsportfolio (vgl. Mieterverein Dortmund 13.02.2013). Die aus der Belegungspolitik entstehenden Herausforderungen für die Nachbarschaft und das Wohnquartier spielten für den Voreigentümer anscheinend keine Rolle; der finanzielle Schaden eines gescheiterten Immobilieninvestments musste mit allen Mitteln begrenzt werden.

An einem solchen Vorgang wird deutlich, dass die Entscheidungen eines einzelnen Wohnungseigentümers ohne Abstimmung mit öffentlichen Stellen dann schlagartig zu einer für keinen der anderen Beteiligten absehbaren gesellschaftlichen Herausforderung im Quartier führen kann. Die bisherigen Bewohner und die „Akteure im Quartier“ wurden hier faktisch

innerhalb kürzerer Zeit mit „neuen Nachbarn“ konfrontiert. Gerade dann, wenn die verbliebenen Bewohner sich sowieso als „Verliererstadtteil“ sehen, kann dies, auch in Verbindung mit Vorurteilen, zu zugespitzten Problemlagen in „überforderten Nachbarschaften“ (vgl. Empirica 1997) führen. Das Zuwanderungsgeschehen vor Ort wird dabei durch die rechtsextreme Partei „Die Rechte“ für fremdenfeindliche Stimmungsmache instrumentalisiert (vgl. DortmundEcho 18.02.2014).

Die spezifische Herausforderung für die öffentliche Hand und ihre Institutionen sowie Partner ist dann „die Schnelligkeit“, mit der man mit Integrationshilfen reagieren muss. Das Beispiel Westerfilde hat gezeigt, dass die öffentliche Hand dann in der Regel nicht schnell genug agieren kann. Das seit dem Ratsbeschluss im November 2012 in Aufstellung befindliche Stadterneuerungskonzept bietet hier in Zukunft neue Ressourcen für Konfliktbewältigung und Integrationsarbeit im Wohnquartier (vgl. Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2013).

Rainer Stücker, Geschäftsführer des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V.

Dr. Tobias Scholz, Wohnungspolitischer Sprecher, Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Quellen:

Bundesministerium für Arbeit und Soziales März 2014: Zwischenbericht des Staatssekretärsausschusses zu „Rechtsfragen und Herausforderungen bei der Inanspruchnahme der sozialen Sicherungssysteme durch Angehörige der EU-Mitgliedstaaten“. (<http://www.bmas.de/DE/Startseite/start.html>) Abrufbar unter: <http://www.bmas.de/DE/Service/Publikationen/a813-zb-ausschuss-sicherungssysteme-eu.html>

Empirica (1997): Grundlagenstudie „Überforderte Nachbarschaften“ des Instituts empirica (www.empirica-institut.de)

Abrufbar unter: <http://empirica-institut.de/kufa/empi110th.pdf>

DOGEWO 21 2013: Zahlen, Daten, Fakten.

<http://dogewo21.de/de/Wir-ueber-uns/Zahlen-Daten-Fakten.htm>

DortmundEcho 18.02.2014: Westerfilde: Neue Roma-Welle im Ghetto. Internetseite der Partei „Die Rechte“. Abrufbar unter: <http://www.dortmundecho.org/2014/02/westerfilde-neue-roma-welle-im-ghetto/>

Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2013: Stadtumbau Dortmund Westerfilde/ Bodelschwingh. Integriertes Handlungskonzept. Zwischenbericht. Stand zum JFP 2014.

Mieterverein Dortmund 13.02.2013: Neue Vermieter-Heuschrecke landet bei Griffin-Mieter. Abrufbar unter: <http://www.mieterverein-dortmund.de/griffin.html>

Mieterverein Dortmund 29.12.2012: Mieterverein Dortmund begrüßt Stadterneuerungskonzept für Westerfilde – Handlungsbedarf für kommunale Ankäufe. Abrufbar unter: <http://www.mieterverein-dortmund.de/griffin.html>

Planerladen Integrationsprojekt: Freundeskreis nEUBürger und roma. Abgerufen unter: <http://www.integrationsprojekt.net/freundeskreis.html>

Stadt Dortmund (2013): Wohnungsmarktbericht 2013. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2012. Abgerufen von http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/nachricht.jsp?nid=265423 (letzte Änderung 09.09.2013).

Staubach, Reiner (2013): Armutszuwanderung aus Südosteuropa: Ansatzpunkte zur Förderung von Diversität in „Ankunftsstädteilen“. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung 5/2013 (S. 254-260).

² So ist der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Mitglied im „freundeskreis nEUBürger und roma“ (vgl. Planerladen Integrationsprojekt).