

Protokoll Eigentümerforum Dortmund Nordstadt

27.11.2018, 19.00 bis 21.00 Uhr
Luther-Zentrum, Flurstraße 41

Top 1: Neuigkeiten aus dem Quartiersmanagement

Martin Gansau berichtet von aktuellen Themen aus dem Quartiersmanagement:

Adventskalender Borsigplatz Vom 01.12. – 24.12.18 findet an jedem Tag eine Veranstaltung am oder um den Borsigplatz herum statt. Die Bewohnerschaft und unterschiedliche Agierende werden einbezogen und verbringen miteinander eine gemütliche Adventszeit. Dargestellt wird das Programm in einem klassischen Adventskalender mit 24 Türchen. Hinter jedem verbirgt sich ein Veranstaltungshinweis. Jeder ist herzlich eingeladen sich einen Kalender mitzunehmen und an den sehr unterschiedlichen Veranstaltungen teilzunehmen. Am 20. Dezember wird es eine Veranstaltung im Quartiersbüro am Borsigplatz 1 geben.

Engel der Nordstadt In der Nordstadt engagieren sich viele Personen und Gruppen ehrenamtlich für gute Zwecke. Mit dem Projekt „Engel der Nordstadt“ soll dieses Engagement herausgearbeitet und gewürdigt werden. Im Rahmen des Neujahrsempfangs am Samstag, den 26.01.2019 (14 bis 20 Uhr) im Dietrich Keuning Haus, werden drei Auszeichnungen in Form eines künstlerisch gestalteten Engels vergeben. Vorschläge für mögliche Preisträger werden noch vom Quartiersmanagement entgegengenommen.

Mottojahr „Nordstadt natürlich“ Das Jahr 2019 stellt das Quartiersmanagement unter das Motto „Nordstadt natürlich“. Das Motto wird sich als „Grüner Faden“ durch alle Projekte ziehen und Themen wie „Stadtklima“, „ökologisches Gärtnern“, „Biodiversität“ oder „Naturelemente“ einbinden. Um im Vorfeld eine möglichst große Zahl an Bewohner/innen, Akteuren, Vereinen, Einrichtungen oder auch Hauseigentümer/innen mit einzubinden und ihnen die Möglichkeit zur Beteiligung geben, wird das Quartiersmanagement Nordstadt einen stadtteilweiten Workshop anbieten. Dieses soll gemeinschaftliche Ideen zur Vorschein bringen, soll Projektpatenschaften bilden, zum Informationsaustausch dienen und jedem Beteiligten die Möglichkeit geben, sich aktiv mit Ideen oder konkreten Ansätzen einzubringen. Der Beteiligungsworkshop findet am Samstag, den 02.02.2019 von 10:00 bis 14:00 Uhr im Forum der Anne-Frank-Gesamtschule (Carl-Holtzschneider-Schneider-Straße 9) statt.

Top 2: Angebote für Eigentümer: „Soziale Hausverwaltung“

Ute Lohde und Katharina Kwiring von der GrünBau gGmbH stellen das Projekt „Aufbau und Erprobung einer qualifizierten (sozialen) Wohnungsvermittlung und -begleitung für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Zielgruppen, insbesondere für neu zugewanderte kinderreiche Familien“ vor. Hinter dem langen und sperrigen Namen verbirgt sich u. a. das Angebot Immobilien- und Wohnungseigentümer in Dortmund zu unterstützen, wenn sie Wohnraum für die o. g. Zielgruppe zur Verfügung stellen. Die Mieter werden nach einer gründlichen Vorauswahl vermittelt und im „Wohnen“ intensiv begleitet.

GrünBau ist selber Immobilieneigentümer und Vermieter (insbesondere in der Nordstadt) und stellt auch selber Wohnraum für benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Im Zuge von zahlreichen Projekten gibt es Erfahrungen und Kontakte. Unter anderem arbeitet die GrünBau im Auftrag der Stadt Dortmund in der Mallinckrodtstraße 55,57 und 59 an der Inwertsetzung der Problemimmobilien mit den Bewohnern (überwiegend Roma) und bietet auch hier eine intensive Wohnraumbegleitung an, mit einem Vorort-Büro und einem muttersprachlichen Concierge.

Um einer Gettoisierung entgegen zu wirken ist es allerdings wichtig die Zielgruppe dezentral unterzubringen. Hierfür werden sozial engagierte Eigentümer und Vermieter in ganz Dortmund gesucht.

Die Wohnungsvermittlung unterstützt Menschen und Familien beim Wohnungszugang, die auf den aktuell sehr knappen Wohnungsmarkt kaum oder keine Chancen haben eine Wohnung zu bekommen. Das kann sehr unterschiedliche Gründe haben: z. B. individuelle Problemlagen, Nationalität, wenig Wohnerfahrung, aktuell sehr knappes Wohnungsangebot.

Die soziale Wohnbegleitung kümmert sich bei Bedarf um die Stabilisierung der gesamten Lebenssituation der begleiteten Familien/Personen, dabei geht es nicht nur um die Mietzahlungsfähigkeit, sondern auch um ein gutes soziales Miteinander in der neuen Nachbarschaft und einen werterhaltenden Umgang mit der (neuen) Wohnung.

Im Besonderen werden im Rahmen des sogenannten Vermieter/innenservice im Projekt folgende Dienstleistungen angeboten:

- (sozialverträgliche) Vorauswahl geeigneter Mieter*innen

- Mietfähigkeit der Bewohner*innen klären und herstellen (Einkommenssituation klären, Arbeitsverträge prüfen, Sozialleistungsansprüche realisieren, Unterstützung bei der Vermittlung in reguläre Beschäftigungsverhältnisse...)
- Ansprechbarkeit bei allen anfallenden Problemen und Konflikten – Konfliktmediation - Hausbesuche
- zur Verfügung Stellung und Einsatz von erfahrenen Sprach- und Kulturmittler/innen (GrünBau hat Sprachmittler in 17 Sprachen)

Neu begründet Mietverhältnisse sollen durch engen Kontakt zwischen neuer Mietpartei, Vermieter*in, Hausgemeinschaft, Nachbarschaft und Hilfesystem dauerhaft stabilisiert werden. Hierfür bietet GrünBau zusätzlich:

- aufsuchende sozialarbeiterische Stabilisierung der Familien-/Mietersituation / Verfügbarmachung notwendiger Hilfen und Unterstützungsleistungen
- durchgehende Erreichbarkeit bei Konflikten, Problemen
- bei Bedarf Organisation und Durchführung regelmäßiger Bewohnerinformation/ -versammlungen / -treffs
- Förderung des Zusammenleben und Nachbarschaft durch niedrigschwellige Bildungs- und Freizeitangebote
- Weiterbildungsangebote zum Thema Wohnen - Mieter/innenqualifizierung zu verschiedenen Themen, z. B. Heizen und Lüften, Mülltrennung und –entsorgung, Energieverträge etc.

Vorteile für den Vermieter sind:

- Vorauswahl und Prüfung von möglichen Mietern
- von den Angeboten der GrünBau können alle Bewohner im Haus profitieren

- mit der Wohnbegleitung gibt es nur einen zentralen Ansprechpartner für alle Themen (GrünBau spricht mit Behörden, EDG, ...). Die GrünBau ist gut vernetzt und arbeitet mit zahlreichen Institutionen zusammen.
- Das Thema „Wohnen“ ist der Kern des sozialarbeiterischen Ansatzes.

Wichtig: GrünBau übernimmt keine Mietverträge. Ziel des Projektes ist es Menschen in reguläre Mietverträge zu bekommen und Ihnen damit selbst Verantwortung zu übertragen.

Das Projekt wird aus einem Aktionsprogramm des Landes NRW finanziert und auch wissenschaftlich begleitet. Die Grünbau gGmbH möchte mit dem Projekt „Aufbau und Erprobung einer qualifizierten „sozialen“ Wohnungsvermittlung und –begleitung“ eine Schnittstelle auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt bilden, die Familien / Haushalte mit schwieriger Wohnungsperspektive und Vermieter*innen mit sozialer Verantwortung zusammenbringt.

Um herauszufinden welche Unterstützungsangebote Vermieter*innen benötigen und darauf aufbauend weitere passende Unterstützungsangebote entwickeln zu können, wird Ihre Einschätzung benötigt. GrünBau hat deshalb einen kurzen Fragebogen entwickelt. Diejenigen die auf dem Forum Ihr Einverständnis gegeben haben, erhalten den Fragebogen als Anlage zu diesem Protokoll. Andere Interessierte können sich bei GrünBau oder beim Quartiersmanagement melden. Wir schicken Ihnen dann einen Fragebogen zu.

Die Präsentation zum Projekt kann gerne auf Anfrage vom Quartiersmanagement zur Verfügung gestellt werden.

**Kontakt für weitere Informationen zum Projekt und den Angeboten
der Grünbau gGmbH:**

Katharina Kwiring

Ute Lohde

Fon 0231.84096-35

Email ulohde@gruenbau-dortmund.de

kkwiring@gruenbau-dortmund.de

www.gruenbau-dortmund.de

Top 3: Dachgeschossausbau lohnt sich

Unda Karlshaus und Andreas Hoffmann von der Hausverwaltung Karlshaus GbR stellen dar, dass sich der nachträgliche Dachgeschossausbau, insbesondere mit verschiedenen Formen der Förderung, lohnt. Sie zeigen dies am Beispiel von zwei bereits durchgeführten und einem laufenden Projekt in der Missundestraße in der Nordstadt.

Zunächst stellt Frau Karlshaus die Firma kurz vor. Sie besteht aus fünf Investoren (zwei davon aus Dortmund) und besitzt derzeit fünf Häuser mit insgesamt 50 Mieteinheiten, 120 Bewohnern und ca. 4.000m² Mietfläche. Die Mieterstruktur in jedem Haus ist bewusst sehr gemischt (von Studenten, Flüchtlingen, Familien etc.). Die Erfahrung hat gezeigt, dass es nicht immer gut ist, wenn zu viele „Freunde“ in einem Haus wohnen.

Die meisten Häuser hatten beim Kauf einen hohen Sanierungsstau. Dennoch ist es gelungen die Mietrendite in den letzten acht Jahren nachhaltig zu steigern.

Aus Sicht von Frau Karlshaus gibt es folgende Erfolgsfaktoren für eine gute Bewirtschaftung und erfolgreiche Sanierung:

- ein Team von Experten vor Ort (die u. a. Handwerker kontrollieren),
- einen gut vernetzten Hausmeister vor Ort, der auch zwischen Mieter*innen mal vermitteln kann,
- Wohnraumbegleitung, sprich soziale Arbeit:
- jeden Mieter persönlich kennen, persönliche Gespräche führen
- Nachbarschaft organisieren, dafür sorgen, dass sich die Mieter*innen kennenlernen (z. B. durch Feste, Teilnahme an den Hofmärkten, Weihnachtsmärkte etc.)

Die Firma Karlshaus verfolgt mit dem Dachgeschossausbau folgende Ziele:

- Reparatur
- Energetische Sanierung
- Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung

Die Kosten für die Dachsanierung (inkl. Dachgeschossausbau) liegen bei etwa 1.300,-€ pro m².

Beispiel Missundestraße 2 (2014) In der Missundestraße 2 wurde mit dem Dachgeschossausbau außergewöhnlicher Wohnraum geschaffen. Eine Wohnung mit 170m², Deckenhöhe von bis zu 4 Metern und Echtholzböden. Ausgelegt für eine Wohngemeinschaft mit 4 Personen. Jedem Bewohner steht ein Zimmer von 25 m² zur Verfügung. Der Rest sind Gemeinschaftsräume. Die Miete beträgt 6,50 € pro m². Aufgrund der energetischen Sanierung hat die Dachgeschosswohnung den niedrigsten Energieverbrauch im ganzen Haus.

Beispiel Missundestraße 4 (2015) Auch in der Missundestraße 4 wurde mit dem Dachgeschossausbau eine außergewöhnliche Ein-Zimmer-Wohnung mit 110m² geschaffen. Die Wohnung verfügt über eine offene Küche, bodentiefe Fenster und Balkon zum Innenhof. Auf Wunsch der Mieter wurde ein Schlafkubus in Ständerbauweise geschaffen.

Beispiel Missundestraße 8 und 10 (noch in der Umsetzung) In der Missundestraße 8 und 10 werden durch Dachgeschossausbau 300m² Wohnfläche geschaffen. Geplant sind sechs Wohnungen (vier 1- Zi-Whg., zwei 2- Zi- Whg.). Für die Umsetzung wurden Wohnbaufördermittel beim Land NRW beantragt. Die Förderung impliziert ein paar Auflagen. U . a. müssen die Wohnungen barrierefrei sein, obwohl sie nicht barrierefrei erreichbar sind. Für die Förderung musste allerdings nachgewiesen werden, dass der nachträgliche Bau eines Aufzugs technisch möglich ist. Zudem bedingt die Förderung eine Mietpreisobergrenze von 5,25 € pro m². Die Wohnungen müssen an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Da die Wohnungen im Sanierungsgebiet Nordstadt liegen, bestehen allerdings keine Belegungsrechte der Stadt Dortmund.

Fördermittel:

Die Firma Karlshaus nutzt unterschiedliche Fördermittel für den Dachgeschossausbau, bzw. die Modernisierung Ihrer Immobilien:

Modernisierungsbescheinigung nach §7h EStG Auf Grundlage des Einkommenssteuergesetz können bei Maßnahmen, wie z. B. Balkonanbau, Badmodernisierung, Austausch von Heizungsanlagen und Dachgeschossausbau erhöhte Steuerabschreibungen geltend gemacht

werden: 7 Jahre jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Baumaßnahmen ansetzbar.

Förderung durch Wohnungsbauinstrumente des Landes NRW

Vorteile:

- Günstiger Kredit
- Tilgungsnachlass
- Minimale Grundbuchbelastung

Aber:

- Aufwändiger Antrag
- Lange Bindung mit Mietpreis- und Belegungsvorschriften
- Bauvorschriften

Förderung von Einzelmaßnahmen, z.B. Fassadenanstrich über das Hof- und Fassadenprogramm der Stadt Dortmund

Frau Karlshaus abschließende Bilanz: „Dachgeschossausbau lohnt sich für ein gutes und soziales Wohnen und eine gute Hausgemeinschaft, die man beeinflussen kann.“

Top 4: Entwicklung einer denkmalgeschützten Schrottimmoblie zu saniertem Wohnraum

Stephan Hüßler von der ITW Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH erläutert uns warum er die denkmalgeschützte „Schrottimmoblie“ an der Brackeler Straße 12 gekauft hat und was er damit vorhat, wie er an die Sanierung herangeht und für welche Zielgruppe er saniert.

Die ITW GmbH ist ein Familienunternehmen in der Wohnungswirtschaft und gut seit 20 Jahren im „Nordstadt-Netzwerk“ aktiv. Das Hauptbetätigungsfeld ist die Nordstadt und das Kerngeschäft ist die Entwicklung und Bewirtschaftung von Bestands-Wohnimmobilien

Die Brackeler Straße 12 wurde 1902 erbaut und ist ein viergeschossiges Gebäude. Die Fassade und der Fußboden im Flur unterliegen dem Denkmalschutz. Das Haus steht bereits seit Jahrzehnten leer. Es gibt starken Wildwuchs (teilweise aus dem Gebäude heraus), der Putz bröckelt von den Wänden, sämtliche Leitungen und Metallteile wurden geklaut und die Immobilie war voll Unrat/Müll (Spritzen, Menschenkot, Taubenkot, Rattenkot).

ITW hat das Gebäude aus zwei Gründen gekauft. Zum einem aus wirtschaftlichem Interesse: eine Kernsanierung bei Leerstand ist relativ einfach. Zum anderen aus Interesse an der Immobilie und der Nordstadt als Ganzes. Projekte wie diese helfen das Gesamtniveau auf städtebaulicher, sozialer und ökonomischer Ebene sukzessive anzuheben.

Herangehensweise der ITW ist es die gesamte Planung und Organisation sowie Bauleitung (Aufmaß, Zeichnungen, Angebote, Aufträge, Behördenkommunikation) sowie Vermietung zu übernehmen und die Bauleistungen zu vergeben. Dabei ist die Zielsetzung innerhalb eines Jahres (vom Kauf an) die Immobilie in die Vermietung zu bringen.

Nach der Sanierung sollen im Haus drei Wohnungen mit rund 90m² entstehen. Die ursprünglichen Grundrisse werden dabei kaum verändert. Die Wohnungen sind trotzdem so flexibel, dass sie für unterschiedliche

Zielgruppen geeignet sind: von Familien, über Wohngemeinschaften bis hin zu Paaren. Der Mietpreis wird bei ca. 7 € pro m² liegen. Die ITW hat die Immobilie für knapp 80.000 € erworben und geht von Sanierungskosten in Höhe von etwa 350.000 € aus.

Top 5: Diskussion / informeller Austausch

Anne Behlau erläutert zum Abschluss die Planungen für das Eigentümerforum 2019. Wie auch in diesem Jahr sollen die Orte wechseln, so dass jeweils ein Forum pro Quartier stattfindet. Zudem soll es auch im nächsten Jahr eine Exkursion zu einem Beispielprojekt geben. **Das nächste Eigentümerforum wird am Montag, den 11. Februar 2019 im Wichern Kultur- und Tagungszentrum an der Stollenstraße 36 stattfinden.**

Das Quartiersmanagement Nordstadt ist Teil des Stadterneuerungsprogramms „Soziale Stadt NRW - Dortmund Nordstadt“ und wird mit Mitteln des Bundes, des Landes NRW und der Stadt Dortmund finanziert.

Kontakt:

Quartiersmanagement Nordstadt / Immobilienteam

Alexander Sbosny / Till Redenz / Anne Behlau

Mallinckrodtstraße 56, 44145 Dortmund

Telefon: 02 31/2 22 73 73 / Mobil: 0151-58189362

E-Mail: immobilien@nordstadt-qm.de

Web: www.nordstadt-qm.de