

## Ehemalige Problemimmobilie zurück im regulären Wohnungsmarkt

Die jahrelang leerstehende Immobilie Nordmarkt 3 ist nach wechselvoller Geschichte wieder bewohnt. Sie wurde nach langem Leerstand im Rahmen der kommunalen Strategie zur Inwertsetzung von Problemhäusern und zur Stabilisierung von Wohnquartieren durch die Stadt Dortmund erworben und an die Viertelwerk gGmbH weiterveräußert.

Stadtdirektor Jörg Stüdemann:

*„Die strategische Entscheidung der Stadt, Problemimmobilien in der Nordstadt, aber auch in anderen Stadtbezirken anzukaufen und zu sanieren oder sanieren zu lassen, wenn der Markt punktuell nicht selbst eingreift, ist ein guter Weg, um eine attraktive Stadtentwicklung zu befördern und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Ich bin dem Liegenschaftsamt und der Stadterneuerung dankbar für die Umsetzung solcher Projekte und freue mich, dass die Ratspolitik diesen Kurs eingeleitet hat. Insgesamt haben wir inzwischen allein in der Nordstadt 18 sogenannte Problemimmobilien erworben, die nun schrittweise von kompetenten Partnern wie Viertelwerk gründlich überarbeitet wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Nach dem Nordmarkt 3 werden in nächster Zeit die Gebäude Mallinckrodtstraße 55-59, Nordmarkt 5, Lortzingsstraße 10 usw. wieder hergestellt. Wir wünschen allen Mieter\*innen Freude an ihren neuen Wohnungen.“*

Unter Einsatz von Beschäftigungsmaßnahmen und Einbeziehung zukünftiger Bewohner\*innen konnte das Haus Nordmarkt 3 nun vollständig saniert werden. Bereits von weitem ist die leuchtende neue Fassade zu sehen und trägt zur Verschönerung des Nordmarktes und der Mallinckrodtstraße bei. Auch der Hausflur erstrahlt in neuem Glanz, die 10 Wohnungen mit 48 - 82 qm sind kernsaniert und verfügen über eine ansprechende Ausstattung. Im Erdgeschoss verbleibt das kommunale Ordnungsamt sowie in Zukunft auch das Mieter\*innenbüro der GrünBau gGmbH, das von der Mallinckrodtstraße 55 herüber zieht. Das Mieter\*innenbüro setzt in Kooperation mit dem Sozialdezernat ein vom Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales gefördertes Projekt zur sozialen Wohnraumvermittlung und -begleitung um. Zugewanderte Familien sowie Mieter\*innen können sich hier Unterstützung und Beratung rund ums Thema Wohnen einholen. Ein wichtiger Baustein, um möglichen Problemen in der Nordstadt aktiv entgegenzuwirken und langfristige Mietverhältnisse in einer stabilen Nachbarschaft zu schaffen.

Sozialdezernentin Birgit Zoerner fasst zusammen, dass seit 2018 im Laufe des Projekts 19 Familien in neue mietvertraglich abgesicherte Wohnungen begleitet werden konnten. Eine Vielzahl an weiteren Familien nimmt regelmäßig das Beratungsangebot wahr. *„Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Dortmunder Wohnungsmarkt nur noch wenige Wohnungen im preiswerten Segment bietet, ist das ein echter Erfolg.“* Zoerner verweist auf den integrierten Charakter des Ansatzes: *„In meinem Dezernat wird seit sieben Jahren die Gesamtstrategie Neuzuwanderung umgesetzt. Die Erfahrungen zeigen, dass die größten Erfolge gelingen, wenn wir Hand in Hand arbeiten und mehrere Akteure ihre Kompetenzen und Ressourcen einbringen. An der Wohnungszugangsstrategie sehen wir, dass das die Effizienz der einzelnen Vorhaben deutlich erhöht. Mich freut besonders, dass Viertelwerk auch Wohnungsunternehmen und private Vermieter gewinnen konnte, die auf die aufgebauten Strukturen vertrauen und mit uns an einem Strang ziehen. Denn die Versorgung der großen Familien mit Wohnraum gehört zu den dicken Brettern, die wir nicht allein gebohrt bekommen.“*

Die Immobilie steht ab jetzt als neuer Wohnraum dem regulären Mietmarkt zur Verfügung. Viertelwerk als Eigentümerin möchte damit aber auch Menschen Wohnraum bieten, denen es zunehmend schwer

fällt, sich mit angemessenen Wohnungen zu fairen Preisen zu versorgen. Im Rahmen der kommunalen Wohnungszugangsstrategie haben nun auch wohnungslose Menschen und solche, die von Wohnungslosigkeit bedroht waren, endlich ein neues Zuhause gefunden. Der Nordmarkt 3 steht dabei aber selbstverständlich allen Interessierten zur Verfügung.

*„Ich bin mit unserer neuen Wohnung sehr zufrieden. Sie ist schöner und größer als die Wohnung zuvor, außerdem ist es viel ruhiger. Wir freuen uns darüber sehr und wir sind sehr dankbar, dass Viertelwerk uns diese Möglichkeit gegeben hat.“*, ergänzt eine der neuen Bewohner\*innen, die mit ihrer Familie aus einer zuvor zu kleinen Wohnung ausgezogen ist und nun angemessen wohnen kann. Das Beispiel zeigt sehr deutlich, dass Hindernisse auf dem engen Wohnungsmarkt nicht immer aus vorhergehender Wohnungslosigkeit oder fehlenden finanziellen Mitteln resultieren. Auch für Familien ist es nicht immer leicht, Wohnraum in passender Größe zu finden, insbesondere wenn durch Schul- und Kitabesuche der Radius der möglichen Standorte eingeschränkt ist. Umso wichtiger ist es, leerstehende Wohnungen wieder dem regulären Mietmarkt zuzuführen und das Angebot auf diese Weise zu vergrößern. Dies ist hier gelungen.

Viertelwerk blickt zuversichtlich auf weitere ähnliche Projekte, zum Beispiel auf die Nachbarhäuser in der Mallinckrodtstraße 55-59, die dem guten Beispiel vom Nordmarkt 3 folgen sollen. Andreas Koch, Geschäftsführer, meint dazu: *„Das Konzept hat sich bewährt. Wir versprechen uns durch weitere beschäftigungswirksame Sanierungen eine Verbesserung der Lebenssituation vieler verschiedener Menschen.“* Auch erwähnt werden sollte die Schleswiger Straße 31, ein ebenfalls von der Stadt erworbenes und an Viertelwerk weiter veräußertes Haus, an dem die Fassade bereits im letzten Jahr eine sichtbare Auffrischung erfahren hat. Diese Fassade hat es auch in eine Ausstellung des HMKV im Dortmunder U geschafft.

Nicht nur für die Menschen selbst, auch für den Stadtteil hat die Sanierung positive Effekte, so sieht es auch die Bezirksbürgermeisterin der Innenstadt Nord, Hannah Rosenbaum:

*„Es ist sehr erfreulich, dass die Stadt aktiv geworden ist und bisherige Problemimmobilien nicht einfach weiter veräußert, sondern gemeinsam mit zivilgesellschaftlichen Initiativen – wie hier mit der GrünBau – einen echten Mehrwert für das Viertel ermöglicht.“*

In Zusammenarbeit mit zwei durch das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW geförderte Projekte, die sich für am Wohnungsmarkt benachteiligte Zielgruppen einsetzen, ist es gelungen, verschiedenen Menschen eine neue Perspektive zu bieten. Sie wohnen nun in regulären Mietverhältnissen. Die Projekte und die Sanierung fügen sich dadurch hervorragend in die Ziele der Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“ des MAGS ein. Jürgen Thomas vom Ministerium Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW sieht es so:

*„Die Bekämpfung der Wohnungslosigkeit ist ein zentrales sozialpolitisches Anliegen der Landesregierung. Mit der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ unterstützen wir die besonders von Wohnungslosigkeit betroffenen Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Neben der Verhinderung von Wohnungslosigkeit ist auch die Schaffung von Wohnraum für Menschen ohne Wohnung und die Vermittlung in reguläre Mietverhältnisse ein wichtiges Ziel der Landesinitiative. Dazu finanzieren wir in Dortmund aktuell zwei Projekte. Wohnungslosigkeit kann nur erfolgreich bekämpft werden, wenn die relevanten Akteure und die Wohnungswirtschaft gut miteinander zusammenarbeiten, so wie es hier in Dortmund erfolgreich praktiziert wird. Das Projekt zeigt sehr deutlich, wie wichtig integrierte Handlungsansätze bei der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit sind, wie wir sie mit der Landesinitiative unterstützen.“*

Die neue Bewohnerschaft ist gut gemischt und reicht von Familien und Alleinstehenden zu Studierenden und Paaren. *„Wichtig ist uns immer ein guter Mix und das Zusammenleben verschiedener Gruppen. Die Hausbewohner\*innen sind so bunt wie die Nordstadt selbst.“*, so Jan-Christopher Bremer, Projektleiter der Wohnungszugangsprojekte der GrünBau gGmbH.

\*Nähere Infos zum Konzept von Viertelwerk können Sie unserer Internetseite [www.viertelwerk.de](http://www.viertelwerk.de) entnehmen. Sie erhalten außerdem verschiedene Fotos des frisch sanierten Hauses.

\*Auf dem Bild der Schlüsselübergabe zu sehen: Andreas Koch, Geschäftsführer der Viertelwerk gGmbH & Vasko Karagiozov, neuer Mieter im Nordmarkt 3