

Dokumentation

**Forum „Bezahlbares Wohnen für alle“**



**DORTMUND ALL INCLUSIVE  
FORUM „BEZAHLBARES WOHNEN FÜR ALLE!“**

**Wohnkonzepte für Geflüchtete**

Dietrich-Keuning-Haus  
Leopoldstr. 50 - R. 203/204  
44147 Dortmund

**17.11.2016**

**16.00 - 20.00 Uhr**



Planerladen e.V.

Rückertstraße 28

44147 Dortmund

Tel. 0231/828362

[www.planerladen.de](http://www.planerladen.de)

[www.integrationsprojekt.net](http://www.integrationsprojekt.net)

Dortmund, 2016

## Im Allgemeinen fehlt in Dortmund Wohnraum für alle, im Speziellen aber vor allem für Neuzugewanderte und für Geflüchtete!

Im Rahmen der Woche des Respekts wurde auf der Veranstaltung Dortmund all inclusive Forum „Bezahlbares Wohnen für alle“ der Integrationsagentur des Planerladen e.V. intensiv über die Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt und im Besonderen über die Wohnraumversorgung von Geflüchteten diskutiert.

Es darf nicht darum gehen, verschiedene Gruppen gegeneinander auszuspielen. Der Dortmunder Wohnungsmarkt muss angemessenen und bezahlbaren Platz für alle ohne Ansehen der Person oder einer (zugeschriebenen) Gruppenzugehörigkeit bieten: für Wohnungslose, länger hier lebende Migranten, kinderreiche Familien, Neuzugewanderte aus Südosteuropa und eben auch für Geflüchtete. Sie alle haben den Wunsch nach einer eigenen Wohnung, die groß genug für ihren Haushalt ist.



Dafür fehlt es aber in Dortmund an genügend Wohnraum. Die Leerstandquote ist von 3,5% auf gerade einmal 2% gesunken, berichtet Rainer Stücker vom Dortmunder Mieterverein – also weniger als für die sog. „Fluktuationsreserve“, sprich für Umzüge und anfallende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, nötig ist. Pro Jahr müssten in Dortmund mindestens 3.000 Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet verteilt neu gebaut werden, um den quantitativen Bedarf zu decken, wobei dann längst noch keine Entspannung in allen Nachfrage-segmenten sichergestellt wäre.

### Wohnungsmarkt für Geflüchtete und Neuzugewanderte besonders eng

Bei diesem engen Wohnungsmarkt stehen die Chancen von Geflüchteten und Neuzugewanderten besonders schlecht, eine eigene Wohnung zu finden. Zwar hält die Stadt Dortmund ein gewisses Kontingent an selbst angemieteten Wohnungen für Geflüchtete bereit, jedoch reicht dies bei weitem nicht aus. Hier erhalten Familien Vorrang, was dazu führt, dass manche Gruppen außen vor bleiben. Bei Neuzugewanderten aus Südosteuropa sieht die Wohnraumversorgung seit fast zehn Jahren unverändert katastrophal aus. Da stellt sich die Frage: Wollen wir das und wie gehen wir damit um? Besonders alleinstehende junge geflüchtete Männer haben es sehr schwer, berichten Menschen, die in der Arbeit mit Geflüchteten tätig sind, wie z.B. Fadela Dahbi vom Verein Train of Hope, die u.a. bei der Wohnungssuche hilft und da sehr großen Unterstützungsbedarf sieht. Neben Vorurteilen, denen Geflüchtete ausgesetzt sind und mit denen sie bei der Wohnungssuche zu kämpfen haben, stoßen sie auf weitere Hürden: Wohnungsunternehmen, aber auch private Vermieter legen häufig die Devise

zugrunde, nur an Menschen mit einem geregelten Aufenthaltsstatus von mindestens sechs Monaten bis zu zwei Jahren zu vermieten, um häufigere Mieterwechsel zu vermeiden und damit temporäre Leerstände und Kosten durch Ein- und Auszüge so gering wie möglich zu halten.

Die DOGEWO21 hat ein öffentlich gefördertes Projekt mit 48 Wohneinheiten u.a. für Geflüchtete realisiert, so Regine Stoerring aus dem Bereich Unternehmens-kommunikation der städtischen Wohnungsgesellschaft. Damit ist nun auch das letzte freie Grundstück des Unternehmens bebaut. Bei einem Leerstand von unter 1% in den eigenen Beständen und angesichts hoher Bau- und Grundstückskosten bleibe der DOGEWO21 nur die Verwaltung des Mangels.



Um die Zeiten niedriger Zinsen und damit der Möglichkeit des günstigen Bauens im Sinne eines fairen Wohnungsmarktes nutzen zu können, fehlt denjenigen, die sich für ein ausgewogenes Angebotsspektrum einsetzen, das nötige Kapital. Gleichzeitig, so die Beobachtungen des Mietervereins, finden in den von Finanzinvestoren erworbenen Beständen regelrechte Modernisierungswellen mit entsprechenden Mieterhöhungen statt. Diese Wohnungen gehen damit dem preiswerten Segment verloren, so dass sich die Situation noch weiter verschärft. Herr Stücker wünscht sich darüber hinaus insgesamt mehr Offenheit gerade im Hinblick auf die Unterbringung von Geflüchteten bei den Genossenschaften in der Region.

### **„Refugees Welcome“: innovative Lösungen für die Wohnraumknappheit?**

Der Architekt Simon Takasaki von der Universität Hannover berichtet von Projekten mit Studierenden, die sich mit prototypischen Lösungen für die Unterbringung von Geflüchteten beschäftigten und Grundlage der bundesweit viel beachteten Buchveröffentlichung „Refugees Welcome“ waren.

Zu den Ideen gehört bspw. die gemeinsame Unterbringung von Studierenden und Geflüchteten in einer aufgestockten Etage auf dem Fakultätsgebäude oder dem niederländischen Expo-Pavillon in Kombination von Wohnungen und Ausstellungsflächen. Neben „schmalem Wohnen“ durch Bau- und Durchfahrtslückenschließung, das gleichzeitig städtebaulich „verwundete“ Stellen in der Stadt heilt, und der Nachverdichtung von Hinterhöfen, die häufig wenig attraktiv gestaltet sind und Potenzial für eine kleine neue Nachbarschaft bieten, sorgte der Vorschlag von „My Schrebergarten“ für besonderes Interesse: Die Einrichtung von Kleinstwohnungen in Kleingartenanlagen mit den Vorteilen der Integration in eine bestehende Gemeinschaft, der Selbstversorgung und der Erholung

im eigenen Garten. Hierzu bedarf es jedoch einer zumindest temporären Aussetzung des Wohnverbotes in solchen Anlagen. Die Idee des mobilen Bauens umfasst die Nutzung von aufgegebenen Güterbahnhöfen. Mit „Wir wohnen im Zug“ kann ein neues urbanes Wohnquartier entstehen, das mit flankierender Infrastruktur (Kindergarten, Seminarräume, Gastronomie) und attraktiven Außenräumen z.B. in Form von Urban Gardening ergänzt werden kann. Eine alternative Wohnmöglichkeit bieten auch ungenutzte Binnenschiffe, da innerstädtische Wasserflächen i.d.R. zentral gelegen sind. Die Idee des Wohn(Park)hauses sieht die Umnutzung der oberen Geschosse von Parkhäusern zu Wohnzwecken vor, da diese zu 80% meist nicht als Parkflächen in Anspruch genommen werden. Mit beweglichen Holzmodulen kann hier, eingebettet in die innerstädtische Infrastruktur, schnell Wohnraum geschaffen und gleichzeitig mehr Qualität in das Stadtbild gebracht werden.



Sind diese Ideen alle nur Luftschlösser? Takasaki, als einer der Co-Autoren der oben genannten Publikation, erinnert an die im Sommer und Herbst 2016 in wenigen Monaten rasant gestiegenen Zahlen an Geflüchteten und die Notwendigkeit, trotzdem nicht von Konzepten für eine menschenwürdige Architektur abzurücken. Statt sich nur an Konventionellem zu orientieren mit der Folge der Verdrängung von Geflüchteten in die Peripherie der Städte, präsentieren die studentischen Ideen kleinteilige und flexible Prototypen für ein heterogenes und hybrides Wohnen in urbanen Lagen, bei denen die gängige Trennung zwischen den verschiedenen Funktionsbereichen von Wohnen und Arbeiten teilweise überwunden wird. Heute sei bereits vieles Realität, was früher als nicht realisierbar abgetan wurde. Ein Charakteristikum des Wohnens von Geflüchteten ist, dass es sich um einen Prozess des Ankommens handelt. Warum sollten also nicht auch einige der o.g. Ideen erfolgreich aufgegriffen werden? Auch die Schiffe für Geflüchtete im Dortmunder Hafen belegen das. Die Aneignung von leeren Güterwaggons als Schlafstätte für Wohnungslose sei längst schon Usus, merkt Bastian Pütter von bodo e.V. an.

## Dezentrale Unterbringung erleichtert Integration

Am Rande der Stadt, weit entfernt von Beratungs- und Versorgungsangeboten, gestaltet sich die Integration deutlich schwieriger, betont Jochen Köhnke, Dezernent der Stadt Münster für Migration und Kulturelle Angelegenheiten. Die Unterbringung von Geflüchteten – zunächst in Erstaufnahmeeinrichtungen und später in eigenen Wohnungen – sollte dezentral aber in integrierter



Lage erfolgen. In Münster wird dieses Modell seit Jahren sehr erfolgreich praktiziert: Die Geflüchtetenunterkünfte sind im gesamten Stadtgebiet verteilt. Ausgenommen sind jene Stadtteile, die eh schon große Integrationsleistungen erfüllen, um diese nicht zusätzlich zu überfordern. Um auch in innerstädtischen Lagen preiswerten Wohnraum anbieten zu können, schlägt Jochen Köhnke Ausnahmeregelungen für eine „soziale Grundstücksvergabe“, sprich Bereitstellung von bebaubaren Grundstücken zu einem Preis, der bezahlbare Mieten zulässt, vor.

Darüber hinaus räumt Köhnke mit der Mär auf, dass Zugezogene immer nur unter ihresgleichen wohnen möchten. Den verfügbaren Arbeits- oder Ausbildungs-möglichkeiten komme viel mehr Gewicht zu. Das hätten bereits die Erfahrungen mit der Umsetzung des Wohnortzuweisungsgesetzes und der damit verbundenen Residenzpflicht für Spätaussiedler gezeigt. Ohnehin leben in den Aufnahmeeinrichtungen mitunter Menschen auf engstem Raum zusammen, deren Heimat-länder miteinander im Krieg stehen. Deshalb appelliert Köhnke dafür, den Geflüchteten mehr zuzutrauen. Dies gelte nicht nur für die Phase der Erstunterbringung.

Resümierend bleibt festzuhalten: Die Wohnraumknappheit war lange abzusehen, Reaktionen in Form von (kommunalem) Wohnungsneubau blieben bislang aus – vielleicht in der Erwartung, dass die Zahl der Geflüchteten oder auch der Neuzwanderer aus Südosteuropa wieder zurückgeht. Und so bleibt das Dilemma bestehen: Es fehlt an Wohnraum für alle Zielgruppen mit Zugangsproblemen, aber eben auch und im Besonderen für Geflüchtete! Generell ist eine politische Steuerung und Prioritätensetzung im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung gefragt. Im Übrigen hat sich eine Strategie der Förderung von Wohnraum im mittleren und oberen Segment in der Hoffnung auf sog. „Sickereffekte“ für benachteiligte Haushalte schon in der Vergangenheit als erfolglos erwiesen.

## Presse

# Forum „Bezahlbares Wohnen für alle“ in Dortmund offenbart vielfältige Probleme, aber auch alternative Lösungen

 [nordstadtblogger.de/forum-bezahlbares-wohnen-fuer-alle-in-dortmund-offenbart-vielfaeltige-probleme-auch-alternative-loesungen/](http://nordstadtblogger.de/forum-bezahlbares-wohnen-fuer-alle-in-dortmund-offenbart-vielfaeltige-probleme-auch-alternative-loesungen/)

1.12.2016



Die Situation auf dem Wohnungsmarkt und die Lage von Geflüchteten stand im Fokus. Fotos: Planerladen

Die Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt und im Besonderen die Wohnraumversorgung von Geflüchteten stand im Mittelpunkt beim Forum „Bezahlbares Wohnen für alle“ des Planerladens in Dortmund.

### Es darf kein Gegeneinander der Gruppen auf dem Wohnungsmarkt geben

Es darf nicht darum gehen, verschiedene Gruppen gegeneinander auszuspielen. Der Dortmunder Wohnungsmarkt muss angemessenen und bezahlbaren Platz für alle ohne Ansehen der Person oder einer (zugeschriebenen) Gruppenzugehörigkeit bieten: für Wohnungslose, länger hier lebende Migranten, kinderreiche Familien, Neuzugewanderte aus Südosteuropa und eben auch für Geflüchtete. Sie alle haben den Wunsch nach einer eigenen Wohnung, die groß genug für ihren Haushalt ist.

Dafür fehlt es aber in Dortmund an genügend Wohnraum. Die Leerstandquote ist von 3,5% auf gerade einmal zwei Prozent gesunken, berichtet Rainer Stücker vom Dortmunder Mieterverein – also weniger als für die sogenannte „Fluktuationsreserve“, sprich für Umzüge und anfallende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, nötig ist.

Pro Jahr müssten in Dortmund mindestens 3.000 Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet verteilt neu gebaut werden, um den quantitativen Bedarf zu decken, wobei dann längst noch keine Entspannung in allen Nachfragesegmenten sichergestellt wäre.

Quelle: [nordstadtblogger.de – 1.12.2016](http://nordstadtblogger.de/forum-bezahlbares-wohnen-fuer-alle-in-dortmund-offenbart-vielfaeltige-probleme-auch-alternative-loesungen/)

Der gesamte Artikel ist abrufbar unter:

<http://nordstadtblogger.de/forum-bezahlbares-wohnen-fuer-alle-in-dortmund-offenbart-vielfaeltige-probleme-auch-alternative-loesungen/>