

WEITBLICK FÜR DORTMUND

Fortschrittsbericht 2012-2014



DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEW021.DE

SO ZIAL

Nachhaltiges Handeln, das bedeutet bei DOGEWO21 immer, unternehmerische Entscheidungen auch unter sozialen Gesichtspunkten zu treffen. So bieten wir unseren Mietern von heute und morgen ebenso bezahlbaren wie zeitgemäßen Wohnraum und übernehmen vor Ort Verantwortung, indem wir mit lokalen Initiativen, Behörden, Dienstleistern und anderen Akteuren zusammenarbeiten. Zudem fördern wir den sozialen Zusammenhalt und ausgewogene Mieterstrukturen in den Quartieren. Diese und andere Aspekte sind bei DOGEWO21 seit jeher fester Bestandteil einer ganzheitlichen Geschäftsstrategie.



ÖKO LOGISCH

Natürliche Ressourcen schonend nutzen und die Umwelt nachhaltig schützen: Dieser Anspruch ist für DOGEWO21 der zweite Grundpfeiler nachhaltigen Handelns, und er umfasst die Senkung des Energieverbrauchs unserer Bestände ebenso wie deren Versorgung mit CO₂-armer Energie und Heizwärme oder das Schaffen von Grünflächen. Ob bei Modernisierungsarbeiten oder Neubauprojekten: Dem ökologischen Aspekt tragen wir konsequent Rechnung.



ÖKO NO MISCH

Selbstverständlich ist die Erwirtschaftung einer positiven Geschäftsbilanz auch für ein kommunales Wohnungsunternehmen ein essenzielles Anliegen. Bei allen Entscheidungen zu Modernisierungsmaßnahmen, Bauvorhaben und anderen Projekten handelt DOGEWO21 wirtschaftlich umsichtig und wird damit seiner hohen Verantwortung gegenüber Mietern und Gesellschaftern gerecht.



UNSER HANDELN

Nachhaltiges Handeln ist für DOGEWO21 zentrales Element der eigenen Geschäftsstrategie sowie aller hieraus erwachsenden Maßnahmen und Aktivitäten. Oberstes Ziel ist es, die drei Säulen von Nachhaltigkeit – lokale soziale Nachhaltigkeit, ökologische Nachhaltigkeit und ökonomische Nachhaltigkeit – sinnvoll und praktikabel in Einklang zu bringen.

DOGEWO21 lässt diesem Anspruch Taten folgen: mit einem klaren Ja zum Verhaltenskodex der Europäischen Initiative zur verantwortungsvollen Wohnungswirtschaft sowie in Form von kleineren und größeren Projekten, die Ihnen der vorliegende Bericht vorstellt.

DOGEWO21
Hier bleib ich!



ENGA GEMENT FÜR DORTMUND



Vor Ihnen liegt der erste Nachhaltigkeitsbericht von DOGEWO21. Auf 40 Seiten beschreiben wir in Wort und Bild, wo und wie wir uns nachhaltig für unsere Mieter und für unsere Stadt engagieren.

Dabei haben wir uns bewusst dagegen entschieden, unsere Maßnahmen quantitativ in Millionen Euro, Einsparung an CO₂ oder ähnlichen Kennwerten zu beschreiben. Uns war es vielmehr wichtig, die Fülle der nachhaltigen Maßnahmen und Projekte darzustellen, die unser Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren realisiert hat. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Zeitraum 2012 bis 2014.

Wir beziehen uns in „unserer“ Definition von Nachhaltigkeit auf das „Drei-Säulen-Modell“, bei dem Nachhaltigkeit durch die Komponenten lokale soziale Nachhaltigkeit, ökologische Nachhaltigkeit und ökonomische Nachhaltigkeit bestimmt ist. Wo immer möglich, berücksichtigen wir in unserem Handeln alle drei Themen und stimmen sie sinnvoll aufeinander ab.

In unserem Bericht stellen wir Ihnen die drei Projekte ausführlich vor, auf die wir besonders stolz sind und mit denen wir nachhaltig das Leben und Wohnen hoffentlich vieler Menschen in unserer Stadt verbessert haben: die Sanierung von Problemimmobilien, der Bau von Kindertagesstätten und das Projekt „Nachbarschaftsagenturen“

Über diese drei „großen“ Projekte hinaus beschreiben wir in einer Fülle von Beispielen, wie sich nachhaltiges Handeln als Grundprinzip durch unsere gesamte Geschäftstätigkeit zieht und auch in Details unser Tagesgeschäft bestimmt.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre – und viel Spaß beim Durchblättern unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts.

Klaus Graniki



DATEN

	2012	2013	2014
Bilanzsumme	534.590 T€	554.569 T€	579.778 T€
Anlagevermögen	500.699 T€	522.964 T€	548.930 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital Gesamt	74.816 T€	75.704 T€	76.516 T€
Umsatzerlöse	83.106 T€	85.695 T€	89.179 T€
Jahresüberschuss	2.384 T€	2.000 T€	2.146 T€
Bestandsinvestitionen	30.330 T€	36.043 T€	36.068 T€
Wohnungsbestand	16.146	16.281	16.335
Gewerbliche Einheiten	108	119	124
Garagen	2.581	2.601	2.627
Leerstand Wohnungen	270	318	262
Leerstandsquote Wohnungen	1,67 %	1,95 %	1,60 %
Mtl. Durchschnittsmiete in €/m ²	4,83 €	4,88 €	4,97 €

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90 %
Sparkasse Dortmund	10 %

Geschäftsführung

Klaus Graniki

Aufsichtsrat

Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende
Ratsvertreterin

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender
DSW21

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender
Ratsvertreter

Ursula Hawighorst-Rüßler
Ratsvertreterin

Jörg Jacoby
DSW21

Edeltraud Kleinhans
Ratsvertreterin

Utz Kowalewski
Ratsvertreter

Sascha Mader
Ratsvertreter

Birgit Pohlmann
Ratsvertreterin

Uwe Samulewicz
Sparkasse Dortmund

Gabriele Schnittker
Ratsvertreterin

Lothar Wagner
Betriebsrat

Birgit Zoerner
Dezernentin der Stadt Dortmund

INHALT

02	Sozial
04	Ökologisch
06	Ökonomisch
07	UNSER HANDELN
09	Vorwort
12	PROBLEMIMMOBILIEN
18	Kurzthemen
20	NACHBARSCHAFTSAGENTUREN
26	Kurzthemen
28	KINDERTAGESSTÄTTEN
34	Kurzthemen
38	Personal
39	Impressum





VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN



In enger Abstimmung mit der Stadt Dortmund hat DOGEWO21 seit Anfang 2013 insgesamt 18 Problemhäuser vorwiegend in der Nordstadt erworben. Auch an diesem Standort geht unser Engagement seit vielen Jahren weit über die reine Wohnungsbewirtschaftung hinaus: Für intakte Quartiere und stabile Nachbarschaften engagieren wir uns in vielen Projekten und unterstützen u. a. das Quartiersmanagement Nordstadt sowie die lokale Stiftung Soziale Stadt.

Mit rund 2.300 Wohnungen ist DOGEWO21 in der Nordstadt besonders präsent. Hier stehen auch die ersten Häuser unseres Unternehmens: der 1919 fertiggestellte „Lutherblock“. Ein Teil der nun erworbenen Häuser war zuvor als Matratzenlager an Armuts-migranten vermietet worden. Was wir bei Besitzübergang vorfanden, waren Objekte mit erheblichen baulichen Mängeln und desolaten hygienischen Zuständen sowie Unmengen von Unrat und Sperrmüll.

Mit dem Erwerb dieser Immobilien wollten wir diese einerseits dem illegalen Markt der Matratzenvermietung entziehen. Andererseits ging es uns um die Entwicklung

neuer Konzepte, die über die notwendige bauliche Sanierung hinaus zu einer sozialen Stabilisierung fragiler Nachbarschaften beitragen und die eigenen Bestände vor Ort stärken sollen.

Dabei spielten selbstverständlich immer auch wirtschaftliche Aspekte eine Rolle: Als Dortmunds großes kommunales Wohnungsunternehmen tragen wir eine hohe Verantwortung gegenüber Mietern und Gesellschaftern. Ziel musste es also sein, die erworbenen Objekte mit Konzepten so zu beplanen, dass sie sich langfristig selbst tragen.

Die Außenfassade des Wohnhauses Brunnenstraße 51 vor der Sanierung ...



„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.“

Ullrich Sierau,
Oberbürgermeister Dortmund



Schlüsselübergabe in der Brunnenstraße: Dortmunds Oberbürgermeister Ullrich Sierau (2. v. l.) und DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki (3. v. l.) und Sponsoren

SANIERUNG IN DER BRUNNENSTRASSE

Die Sanierung des Hauses Brunnenstraße 51 ist ein echtes „Nordstadtprojekt“. Viele Akteure haben hier zusammengearbeitet und sich mit Sach- oder Geldspenden beteiligt: die Stiftung Soziale Stadt, das Jobcenter Dortmund, die GrünBau gGmbH, DOGEWO21, die Stadt Dortmund sowie die Sparkasse Dortmund, DEW21 und EDG. Das

Land NRW zeigte sich begeistert und unterstützte die Sanierung mit Wohnraumfördermitteln in Höhe von rund 600.000 €. Gute Startbedingungen also für ein ganz besonderes Projekt, das zwei Dinge miteinander kombinierte: die Sanierung eines verwahrlosten Gebäudes und die Qualifizierung Arbeitsloser aus der Nordstadt.

... und nach Abschluss der Arbeiten im Oktober 2014.

Mit den Instandsetzungsarbeiten wurde GrünBau, eine gemeinnützige Gesellschaft für soziale Beschäftigung und Qualifizierung, beauftragt. Auf diese Weise profitierten die teilnehmenden Arbeitslosen von einem breiten Spektrum an Lern- und Qualifizierungsangeboten: von Abbrucharbeiten und Trockenbau über Maler-, Tapezier- und Putzarbeiten bis hin zu vorbereitenden Arbeiten für die Elektro- und Sanitärinstallationen. Insbesondere langzeitarbeitslose Menschen hatten die Möglichkeit, bei den Sanierungsarbeiten mitzuwirken. Sie kamen aus dem Dortmunder Modellprojekt „Aktiv statt passiv“, ein Vorhaben des Landesprogramms „Öffentlich geförderte Beschäftigung“, das langzeitarbeitslosen Menschen eine berufliche Integration ermöglichen will. Gleichzeitig bot das Sanierungsobjekt jungen Arbeitslosen unter 25 Jahren die Gelegenheit, Berufe unter realistischen Auftragsbedingungen kennenzulernen.

Die Sanierung erfolgte in Kooperation mit Handwerksbetrieben aus der Dortmunder Nordstadt. Im Mittelpunkt standen die Anpassung der Grundrisse sowie die Ausstattung der Wohnungen nach heutigen Wohnbedürfnissen und Wohnstandards.

Insgesamt entstanden zehn barrierefreie Zweiraumwohnungen im Neubaustandard. Nachdem wir das Haus Brunnenstraße 51 nach Erwerb 2013 zunächst an die Dortmunder Stiftung Soziale Stadt weiterveräußert hatten, kauften wir es nach Abschluss der Arbeiten zurück – und vermieteten die Wohnungen sofort nach Fertigstellung komplett: Die Mieten waren aufgrund der Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln mit 5,10 € pro Quadratmeter Wohnfläche besonders attraktiv. Aus einer unansehnlichen „Problemimmobilie“ in der Dortmunder Nordstadt ist ein schönes Wohngebäude und ein guter Ort zum Leben geworden.

PREISGEKRÖNTES PROJEKT

Auch bundesweit erfuhr die Projektidee in der Fachöffentlichkeit viel Lob und Zuspruch. Im Juli 2014 nahm der Vorstand der Stiftung Soziale Stadt Dortmund gemeinsam mit Sozialdezernentin Birgit Zoerner und Klaus Graniki von DOGEWO21 den „Bundespreis Soziale Stadt“ entgegen. „Ich freue mich besonders darüber, dass es gelungen ist, Arbeitsmarktmaßnahmen mit wichtigen Aufwertungsmaßnahmen zu verknüpfen und Impulse für Nachahmungen im Quartier zu setzen“, beschrieb Birgit Zoerner ihre Sicht auf das Projekt. Den vorbildlichen Umgang mit Problemimmobilien ehrte auch NRW-Bauminister Michael Groschek. Anlässlich einer Veranstaltung zu zehn Jahren Stadtumbau NRW überreichte er einen Sonderpreis an den Vorstand der Stiftung.

„Bundespreis Soziale Stadt“: Zusammen mit DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki und Sozialdezernentin Birgit Zoerner nimmt der Vorstand der Stiftung Soziale Stadt Dortmund die Auszeichnung entgegen.



AUF DEM WEG ZUR JUGENDWOHNGRUPPE

Zu den 2013 erworbenen Problemimmobilien zählt auch das Haus Evinger Straße 279 im Dortmunder Ortsteil Eving. In Gesprächen mit dem späteren Mieter, der Arbeiterwohlfahrt Unterbezirk Dortmund (AWO), war schnell klar, das Haus nach umfangreicher Renovierung als Jugendwohngruppe zu nutzen. Gemeinsam mit der AWO entwickelten wir ein Konzept zur umfassenden Sanierung der Immobilie sowie zur Anpassung an die künftige Nutzung.

Die rund 540 m² Wohnfläche boten perfekte Voraussetzungen für die geplante Wohngruppe. Im November 2014 übergaben wir das Haus an die künftigen Nutzer. Es verfügt nun über zehn Einzelzimmer und zwei Einzelzimmer im Anbau.

Die entstandenen Gemeinschaftsräume schaffen für die Jugendlichen die Möglichkeit, sich in kleineren Gruppen aufzuhalten. Somit wird die große Gruppe weitgehend entzerrt, es entstehen Rückzugsmöglichkeiten für die Jugendlichen. Ein absolutes Highlight: der großzügig gestaltete intensivpädagogische Therapiebereich im Erdgeschoss des Anbaus.

Elf Jugendliche, teils mit intensivem Betreuungsbedarf, haben in der Evinger Straße 279 eine neue Heimat gefunden.

INKLUSIVES WOHNPROJEKT

Anfang 2013 erwarb DOGEWO21 zehn Häuser mit insgesamt 77 Wohnungen an der Nettelbeckstraße/Scharnhorststraße. Ein wesentliches Teilprojekt war die Modernisierung der Häuser Nettelbeckstraße 4 und 4a für ein besonderes Wohnprojekt der Lebenshilfe Dortmund.



Die Häuser der Lebenshilfe Dortmund in der Nettelbeckstraße

Das Ziel: maßgeschneiderter Wohnraum für ein inklusives Wohnprojekt. Betreiber dieses Wohnprojekts ist die Lebenshilfe Dortmund. Alle Modernisierungs- und Umbauarbeiten erfolgten in enger Zusammenarbeit mit dem künftigen Mieter, sodass wir die besonderen Anforderungen und Wünsche der Lebenshilfe berücksichtigen konnten.

In der Hausgemeinschaft der Lebenshilfe wohnen seit April 2014 Menschen mit und ohne Behinderung in Einzelwohnungen und Wohngemeinschaften unter einem Dach. Die Mieter mit Behinderung (z. B. Menschen mit geistiger Behinderung und Menschen mit körperlicher/mehrfacher Behinderung) erhalten durch eine Kombination verschiedener Leistungen die Möglichkeit, so selbstbestimmt und normal wie möglich im Sozialraum zu leben. Dafür war es wichtig, Barrieren im und am Haus wenn möglich abzubauen bzw. weitestgehend zu reduzieren: Die je zwei Erdgeschosswohnungen sind nun behindertengerecht

umgebaut und für Rollstuhlfahrer von der Rückseite der Häuser über eine Rampe zu erreichen. Die Badezimmer konnten wir hier barrierefrei umbauen, in den Obergeschossen sind sie barrierearm.

Durch den Erwerb und vor allem die Modernisierung der insgesamt zehn Häuser hat DOGEWO21 diesen Standort erheblich aufgewertet. Die zumeist kleinen Wohnungen in den umliegenden Häusern zogen ein vorwiegend jüngeres Publikum an und waren schnell vermietet. Die kleine Straße in Hafennähe hat auf diese Weise nicht nur viele neue Bewohner bekommen, sondern auch ein freundliches Gesicht.

EHEMALIGE „PROBLEMIMMOBILIEN“

	Wohnungen	Gewerbe	Häuser
Bornstr. 125	14	2	1
Danewerkstr. 1	6	1	1
Evinger Str. 279	9	0	1
Lindenhorster Str. 98	7	0	1
Lindenhorster Str. 100	7	1	1
Mallinckrodtstr. 54	11	1	1
Mallinckrodtstr. 56	11	1	1
Brunnenstr. 51	10	1	1
Scharnhorststr. 4/ Nettelbeckstr. 2, 4, 4a, 6, 7, 8, 9, 11, 13	77	0	10

Im Dialog mit unseren Mieterinnen und Mietern in der Nettelbeckstraße

Buntes Mieterfest nach Abschluss der Sanierungsarbeiten



Im Rahmen dieser Sanierungsprojekte hat DOGEWO21 mit lokalen Initiativen zur Weiterbildung und Integration langzeitarbeitsloser Menschen kooperiert, Konzepte für eine wirtschaftliche Nutzung erarbeitet sowie zur Stabilisierung und Aufwertung der jeweiligen Quartiere beigetragen.

GENAUSO VIEL GRÜNFLÄCHE WIE WOHNRAUM

Zum guten Wohnen gehören bei DOGEWO21 nicht nur „die eigenen vier Wände“. Insgesamt stehen unseren Mieterinnen und Mietern rund 1 Mio. m² Grünfläche zur Verfügung. Damit entfällt auf jeden Quadratmeter Wohnfläche rund ein Quadratmeter „Wohngrün“ vor der Haustür. In vielen unserer Außenanlagen haben wir in den letzten Jahren Barrieren abgebaut – damit das Grün auch genossen werden kann, wenn man nicht (mehr) so gut zu Fuß ist.



SPIELMOBIL ALS „ROLLENDER SPIELPLATZ“

An vier Terminen in der Woche fährt das knallrote DOGEWO21-Spielmobil zentrale Stellen in unserem Wohnungsbestand an. Es hat alles an Bord, was Spielen schön macht – und zwar bei jedem Wetter. Denn wenn es mal regnet oder kalt ist, können es sich die kleinen Besucher auch im Mobil bequem machen und sich z. B. etwas vorlesen lassen vom pädagogisch geschulten Personal, das immer mit an Bord ist. Gestellt wird das Personal vom Frauenzentrum Huckarde, das wiederum unser großes rotes Fahrzeug immer dann nutzen darf, wenn es nicht gerade den kleinen DOGEWO21-Mietern zur Verfügung steht.



SPIELPLÄTZE FÜR UNSERE KLEINSTEN

Unseren kleinen Mieterinnen und Mietern stehen rund 300 DOGEWO21-Spielplätze zur Verfügung. Hier darf getobt und gespielt werden. Regelmäßige Inspektionen sind für die Sicherheit der Kinder unverzichtbar und bei DOGEWO21 selbstverständlich. Neben den „Spielplatz-Klassikern“ mit Sandkasten und Rutsche gibt es auch ausgefallene Exemplare wie den Piraten-Spielplatz in Dortmund-Löttringhausen. Er ist im Rahmen eines Projekts von unseren Auszubildenden konzipiert worden. Sie waren von Anfang an bei Ideensammlung und Konzept intensiv eingebunden und richteten die große Einweihungsparty selbst aus – stilecht kostümiert.



BARRIEREARME MUSTERWOHNUNGEN

In der Landgrafenstraße 85 in der Dortmunder Innenstadt und am Burgring 4/6 im Ortsteil Dortmund-Mengede haben wir Musterwohnungen eingerichtet. Hier werden bauliche Maßnahmen zur Beseitigung von Barrieren ebenso gezeigt wie zahlreiche Hilfsmittel, die das Leben bei körperlichen Einschränkungen bzw. im Alter leichter machen. In der Musterwohnung an der Landgrafenstraße finden darüber hinaus regelmäßig kostenlose Veranstaltungen zu altersrelevanten Themen statt. In den Musterwohnungen und bei den Veranstaltungen sind selbstverständlich auch Nicht-Mieter herzlich willkommen!



EIN KLEINER WALD VERTEILT AUF DORTMUND

7.500 Bäume haben auf den Außenanlagen von DOGEWO21 Wurzeln geschlagen. Sie sorgen für ein gutes Klima und spenden Schatten im Sommer. Schön anzusehen sind sie auf jeden Fall zu jeder Jahreszeit. Zusammen würden unsere Bäume wohl einen kleinen Wald ergeben.

Zweimal im Jahr schauen sich von uns beauftragte Fachleute jeden Baum an, einmal mit und einmal ohne Blätterkleid. So können sie Bäume, die krank sind und deren Standsicherheit nicht mehr gewährleistet werden kann, rechtzeitig ausfindig machen und Unfälle durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste vermeiden.



AUF GUTE NACHBARSCHAFT

Oft fehlen in unseren Großstadtquartieren soziale Kontakte und die früher üblichen Hilfestellungen durch die eigene Familie oder eine über Jahre gewachsene Nachbarschaft. Hier bietet das Projekt „Nachbarschaftsagenturen“ neue Perspektiven. Wichtiges Ziel von Anfang an: den Menschen im Quartier auf Augenhöhe zu begegnen und ehrenamtliches Engagement zu initiieren und zu fördern.



mit wachsender Anonymität und Vereinsamung sowie eine stetig älter werdende Bevölkerung prägen in hohem Maße auch unsere Mieterschaft und damit unsere Quartiere.

Was motiviert ein Wohnungsunternehmen wie DOGEWO21, gemeinsam mit dem Partner Diakonisches Werk Dortmund und Lünen gGmbH ein Projekt wie das der „Nachbarschaftsagenturen“ zu entwickeln und an den Start zu bringen? Haben wir nicht vielmehr primär unsere Bestände ordentlich zu bewirtschaften, bei Bedarf zu modernisieren und ein seriöser Vermieter zu sein?

Dies sind und bleiben sicherlich unsere ersten und wichtigsten Aufgaben. Gleichzeitig können und wollen wir die Augen nicht vor gesellschaftlichen Veränderungen verschließen. Veränderte Familienstrukturen, eine zunehmende Zahl von Single-Haushalten

Sicher ist, dass fast alle älteren Menschen so lange und so selbstbestimmt wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen möchten. Wir als Vermieter leisten dabei Hilfestellung: Bei allen Modernisierungsmaßnahmen steht der Abbau von Barrieren in Wohnung, Haus und Wohnumfeld im Mittelpunkt. Aber auch, wenn es um das soziale und nachbarschaftliche Miteinander in den Quartieren geht, das nicht nur unsere älteren Mieter betrifft, beschreiten wir als Wohnungsunternehmen seit einiger Zeit neue Wege.

NACHBARSCHAFTSAGENTUR LÖTTRINGHAUSEN

Neben der Aktivierung von nachbarschaftlichem Engagement ging es uns im Dortmunder Ortsteil Löttringhausen vor allem um zwei weitere wichtige Bausteine: den Bereich Pflege und Prävention sowie die Eröffnung eines Testcenters, das interessierten Mietern die Vielzahl unserer technikintegrierten Hilfen oder die einfachen mechanischen Hilfsmittel näherbringt. Hierfür waren neben fachlich und pädagogisch qualifiziertem Personal geeignete Räumlichkeiten erforderlich. Diese schufen wir durch den Umbau einer ehemaligen Pizzeria mitten im kleinen Einkaufszentrum Löttringhausen.

Möglich war das Projekt in diesem Umfang nur, weil uns über unser eigenes finanzielles Engagement hinaus Fördermittel zur Verfügung standen: einerseits aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), andererseits vom Ministerium für Gesundheit,

Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen (MGEPA NRW).

Unsere Mieterinnen und Mieter in Löttringhausen haben die Nachbarschaftsagentur von Anfang an begeistert aufgenommen. Einige von ihnen haben sich aktiv im Akteursbeirat engagiert, der übrigens über einen eigenen, selbstverwalteten Etat verfügt. Eine erstaunlich hohe Zahl von Mieterinnen und Mietern der Siedlung nehmen an den vielfältigen Aktionen und Programmen in der Nachbarschaftsagentur teil oder organisieren nun auch eigene Aktivitäten. Natürlich sind viele ältere Mieterinnen und Mieter unter den Besuchern – sie haben einfach mehr Zeit. Aber auch für Kinder und Jugendliche gibt es attraktive Angebote. Zudem richten sich viele Veranstaltungen an Bewohner aller Altersgruppen.

Fröhlich und farbenfroh: die Veranstaltung „Kunst + Hobby“ in Löttringhausen



Beim „Mobilitätstag“ der Nachbarschaftsagentur Löttringhausen war viel Bewegung im Spiel.

REAGIEREN, UNTERSTÜTZEN UND BEGLEITEN

Von der direkten Anbindung an die nachbarschaftlichen Aktivitäten haben auch die Angebote für Pflege und Prävention sowie das Testcenter profitiert. Hier waren die Projektergebnisse immer spannend – wenn auch nicht immer so, wie wir sie erwartet hatten. So interessierten sich unsere Mieter in Löttringhausen weniger für technische Assistenzsysteme wie z. B. Notrufgeräte oder automatische Herdabschaltung. Vielmehr favorisierten sie die Kurse für den Umgang mit iPads, Smartphones oder Computern. Aber auch das gehört zu einem Projekt: Erfahrungen sammeln, lernen und das Projekt gegebenenfalls neu ausrichten.

Die Rolle der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Nachbarschaftsagentur haben wir, zusammen mit unserem Projektpartner Diakonisches Werk, als „Steigbügelhalter“, Kümmerer und Koordinatoren definiert. Nicht Betreuung, sondern Unterstützung und Begleitung bei der Entwicklung eigener Initiativen und Ideen im

Die Nachbarschaftsagentur in Löttringhausen ist für unsere Mieterinnen und Mieter ein unverzichtbarer Bestandteil ihres Alltags geworden.



Im Akteursbeirat der Nachbarschaftsagentur Löttringhausen engagieren sich Mieterinnen und Mieter ehrenamtlich.

Quartier sollten im Zentrum des Projekts stehen. Dieses Vorhaben scheint aufzugehen. Auf „ihre“ Nachbarschaftsagentur wollen die Mieterinnen und Mieter nicht mehr verzichten und bringen sich mehr und mehr in die Aktivitäten ein – oder bieten selbst welche an. Mittlerweile initiieren und realisieren die Bewohner rund die Hälfte der Veranstaltungen in der Nachbarschaftsagentur.

Sie organisieren Mal-, Foto- und Sprachkurse, Diskussionsgruppen oder kochen auch vor Ort – bis hin zum Drei-Gänge-Menü. Oder sie sind sportlich aktiv, z. B. beim Nordic Walking. In Gesprächen wurde uns bestätigt, dass viele Bewohner neue nachbarschaftliche Kontakte geknüpft oder Freundschaften geschlossen haben. Aus dem Nebeneinander ist für sie in Löttringhausen ein Miteinander geworden.

Schon heute steht fest: Auch nach dem offiziellen Projektende und dem Auslaufen der Förderungen werden wir, gemeinsam mit dem Diakonischen Werk, die Nachbarschaftsagentur Löttringhausen in geringfügig verringertem Umfang weiter fortführen.



nachbarschafts agentur

VIER WEITERE NACHBARSCHAFTS- AGENTUREN

Im Projektzeitraum von 2012 bis 2015 entstanden vier weitere Nachbarschaftsagenturen in den Wohnungsbeständen von DOGEWO21. Drei der Nachbarschaftsagenturen haben wir, mit dem Fokus auf die aktivierende Nachbarschaftsarbeit, in umgewandelten Wohnungen untergebracht. Die Nachbarschaftsagentur Mengede befindet sich in einer ebenfalls von DOGEWO21 errichteten Diakoniestation in unmittelbarer Nähe unserer Prae-Bau-Siedlung.

Auch an diesen vier Standorten können wir ein erfreuliches Projektfazit ziehen: An zwei Standorten (Benninghofen und Wickede) sind aus den Nachbarschaftsagenturen Mitte 2015 weitgehend selbstorganisierte Nachbarschaftstreffs geworden. Hier unterstützen wir organisatorisch durch zwei Mitarbeiterinnen von DOGEWO21 und engagieren uns finanziell.

Die Nachbarschaftsagenturen Mengede und Wambel werden zunächst bis voraussichtlich Ende 2015 weiterhin von Mitarbeitern der Diakonie betreut. Aber auch hier haben sich bereits zahlreiche selbstorganisierte Aktivitäten unserer Mieterinnen und Mieter entwickelt und etabliert, sodass auch diese Einrichtungen eine gute Chance haben – in Form von Nachbarschaftstreffs wie in Benninghofen und Wickede –, lebendige Orte für nachbarschaftliche Aktivitäten und Kontakte zu bleiben.

Haben den Beat im Blut: die „Hip-Hop-Kids“ der Nachbarschaftsagentur Mengede

DOGEWO21 und das Diakonische Werk Dortmund und Lünen gGmbH kooperieren bei den „Nachbarschaftsagenturen“. Diese boten im Projektzeitraum an fünf Standorten in Dortmund Raum für ein Miteinander aller Altersklassen sowie für Aktivitäten und Veranstaltungen zu den verschiedensten Themen an.



DIE NACHBARSCHAFTSAGENTUREN

Löttringhausen	Eichhoffstraße 4 (im Einkaufszentrum)
Benninghofen	Auf der Kuhweide 31
Wickede	Brütingsweg 11
Mengede	Strünkedestraße 33 (Diakoniestation)
Wambel	Geßlerstraße 2



WÄRMEDÄMMUNG, ABER SINNVOLL

Bis vor Kurzem galt beim Thema Wärmedämmung: die Häuser am besten rundherum „einpacken“. Heute geht DOGEWO21 – wie auch die gesamte Wohnungswirtschaft – differenzierter mit dem Thema um. Wir prüfen in jeden Fall, ob und in welchem Umfang Häuser mit einer wärmedämmenden Fassade versehen werden. Manchmal sind andere Maßnahmen wie der Einbau einer modernen Heizungsanlage oder neuer Fenster energetisch ebenso sinnvoll oder sinnvoller.

MIETERBETEILIGUNG FÜR OPTIMALE ERGEBNISSE

Bei Großmodernisierungen mit mehrmonatigen Bauzeiten informieren wir unsere Mieter von Beginn an. Wir geben zeitnah Informationen über die einzelnen Maßnahmen am Haus oder in der Wohnung und sind in persönlichen Gesprächen und regelmäßigen Sprechstunden vor Ort aktiv. Denn wir wissen, dass diese Arbeiten leider nicht ohne ein gewisses Maß an Schmutz und Lärm und nur mithilfe unserer Mieter durchgeführt werden können. Oft beziehen wir sie aber auch ganz konkret in unsere Planungen ein: Geht es beispielsweise um die Erneuerung der Außenanlagen, wissen sie oft am besten, welche Wegführung sinnvoll ist oder wo Bänke stehen sollten. Dazu führen wir mit unseren Mietern sowie den beteiligten Fachplanern von DOGEWO21 Workshops durch. Auch bei der Gestaltung neuer Spielplätze haben wir mit Mieterbeteiligungen gute Erfahrungen gemacht und viele Anregungen der beteiligten Kinder und Jugendlichen aufgenommen.



FLÄCHENDECKENDE SERVICEBÜROS

Unsere 13 Servicebüros im gesamten Stadtgebiet sind für unsere Mieter und Mietinteressenten praktisch und nah. Hier können sie alle Angelegenheiten rund um den Mietvertrag direkt und persönlich besprechen. Vielen Mietern ist dies lieber, als zu schreiben, zu mailen oder anzurufen. Neben den regelmäßigen Sprechzeiten sind natürlich Termine nach Vereinbarung möglich. Unsere Mieter kennen ihre Ansprechpartner persönlich – und unsere Mitarbeiter sind mit den Mietern in ihrem Bezirk und den Beständen bestens vertraut.



GEOthermie NUTZEN

Neben den klassischen Heizarten setzen wir insbesondere bei Neubauprojekten auch auf Geothermie. Dieses Verfahren gewinnt die Energie zur Beheizung von Gebäuden und für die Warmwasserversorgung aus der Erdwärme. Geothermie kommt beispielsweise bei einer Kindertagesstätte am Phoenix-See (S. 32) sowie bei unserer Seniorenwohnanlage „Sonnenhof“ in Dortmund-Eving zum Einsatz.

REGENWASSER-PROJEKTE ENTLASTEN UND ERFREUEN

Überlaufende Abwasserkanäle und hohe Abwassergebühren? DOGEWO21 geht intelligenter und effizienter mit dem Regenwasser um, entlastet so die Umwelt und dreht schließlich auch ein wenig an der Betriebskostenschraube, indem die Abwassergebühren sinken. Gleichzeitig machen wir das Element Wasser als gestalterisches Element in den Außenanlagen wieder sichtbar und erlebbar: Das Niederschlagswasser wird durch offene Kanäle in die Emscher abgeleitet, beispielsweise in Dortmund-Mengede; dazu gehört auch das Wasser von Garagenplätzen und Garagendächern. Die Emschergenossenschaft hat zwei unserer drei Regenwasser-Projekte als innovative Projekte ausgezeichnet.



MIETERFESTE GEHÖREN DAZU

Unsere Mieter feiern gern! Wir bieten bereitwillig Unterstützung an, wenn unsere Mieter ein Fest in Eigenregie organisieren wollen, richten aber auch selbst Mieterfeste, Sommerfeste und Weihnachtsfeiern aus. Nach Abschluss einer Großmodernisierung z. B. ist ein Mieterfest eine schöne Gelegenheit, miteinander zu feiern, sich an der „runderneuertem“ Siedlung zu freuen – und den Mietern einmal Danke zu sagen für ihre Geduld und ihr Verständnis während der Zeit der Bauarbeiten, die mit ihrem Lärm und Schmutz nicht immer einfach ist.

FÜR DIE GANZ KLEINEN

In den Jahren 2012 bis 2014 hat DOGEWO21 den Bau von neun Kindertagesstätten für verschiedene Betreiber realisiert. Der Grund für dieses Programm, in der Größe bisher einmalig für unser Unternehmen, war insbesondere die gesetzliche Verpflichtung der Städte, in großem Umfang Betreuungsplätze für die ganz Kleinen anbieten zu müssen.

Die Anforderungen waren klar definiert. In kurzer Zeit mussten neun Kindertagesstätten mit sogenannter U3-Betreuung gebaut werden, und sie sollten drei wesentlichen Kriterien genügen: die aktuellen energetischen Standards erfüllen oder übertreffen, für die pädagogische Betreuung der Kleinen und ganz Kleinen ein gutes Platzangebot bieten sowie innen und außen barrierefrei gestaltet sein. Den wirtschaftlichen Betrieb für die künftigen Mieter sowie für uns als Vermieter mussten wir selbstverständlich ebenfalls gewährleisten.



Der Bau der neun Kindertagesstätten war eine Herausforderung, die wir gerne angenommen haben. Immerhin gehören Bau und Vermietung von Betreuungseinrichtungen für kleine Dortmunder Bürgerinnen und Bürger zur Geschichte unseres Unternehmens. So schloss die

heutige Kindertageseinrichtung am Fröbelweg in Dortmund-Eving ihren ursprünglichen Mietvertrag bereits 1930. Im September 2015 feierte sie ihr 85-jähriges Bestehen – am gleichen Ort und noch immer mit DOGEWO21 als verlässlichem Vermieter.

Die Kindertagesstätte Yorckstraße entstand nach dem „Spielsteineprinzip“: Bauarbeiter fügten die angelieferten Einzelmodule behutsam auf- und aneinander.



Die Bauarbeiten gehen voran.

KINDERTAGESSTÄTTE YORCKSTRASSE

Die Kindertagesstätte an der Yorckstraße in der Dortmunder Nordstadt war die erste Kita, die wir im Rahmen des Neubauprojekts realisiert haben. In diesem Teil Dortmunds, mit seinem hohen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und vielen kinderreichen Familien, war der Bedarf an Betreuungsplätzen besonders hoch und dringend.

Es sollte also schnell gehen – und das ging es auch: Mitte Oktober 2012 kamen die ersten Container an die Yorckstraße, und schon im Januar 2013 übergaben wir dem Kinderschutzbund Dortmund als angehendem Mieter das zweigeschossige Gebäude mit einer Fläche von mehr als 1.150 m². „Ganz großes Lego“, so titelten die Dortmunder Tageszeitungen bei Beginn der Bauarbeiten, die sich in der Tat nach dem „Spielsteineprinzip“ vollzogen: Insgesamt wurden

37 Module mit einer Länge von bis zu 19m angeliefert sowie präzise aufeinander- und aneinandergesetzt. Ein großer Teil des Innenausbaus war bereits vorinstalliert, die eigentliche Bauzeit vor Ort somit beeindruckend kurz.

Auch für den Kinderschutzbund Dortmund handelte es sich bei dieser Kita um ein Novum. Dieser hatte bisher in Dortmund noch keine Kindertagesstätte betrieben, konnte aber auf die Erfahrungen aus anderen Städten zurückgreifen. Vor und während der Bauzeit kooperierten wir als Vermieter eng mit dem Kinderschutzbund und realisierten, wo immer möglich, maßgeschneiderte Lösungen für ihn, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Einrichtung sowie die künftigen kleinen Nutzer.



Die neue Kindertagesstätte bietet den 105 Kindern 2.700m² Außenspielbereich.

Herzlich willkommen: der Eingangsbereich der Kindertagesstätte



Heute toben und spielen 105 Kinder in der sechsstufigen Kita. 26 der Kita-Plätze sind für die U3-Betreuung reserviert. Auf dem 11.000 m² großen Grundstück gibt es neben dem schönen Kita-Gebäude einen großen Außenspielbereich (2.700 m²) sowie einen 660 m² großen Vorgarten mit viel Grün.

Jede der sechs Gruppen verfügt über einen großen Gruppenraum mit direktem Zugang zu den Außenanlagen sowie über einen Gruppennebenraum und einen weiteren Raum zum Schlafen, Ruhen oder Spielen. Von der Einrichtung bis zu den sanitären Anlagen ist alles kindgerecht ausgeführt. Räume für Anlieferung, Küche und Lager sowie für die Mitarbeiter sind natürlich ebenfalls vorhanden. Kinderwagen und Buggys finden in einem separaten Raum direkt neben dem Eingang Platz.

Schwerpunkte der pädagogischen Arbeit sind die Förderung interkultureller Kompetenz, Sprachförderung und viel Bewegung. Hierzu lädt – besonders bei schlechtem Wetter – der 60 m² große Bewegungsraum im Erdgeschoß ein. Durch Entfernung einer mobilen Trennwand lässt er sich bei Bedarf mit dem Foyer verbinden. Da die Kindertagesstätte auch als Elterntreff, Familienzentrum und Begegnungsstätte dienen kann, ist hier viel Raum für verschiedene Aktivitäten auch außerhalb der Kita-Öffnungszeiten entstanden.

KITA WEINGARTEN-STRASSE

Beim Bau der Kita Weingartenstraße am Dortmunder Phoenix-See sind wir bei der Energieversorgung neue Wege gegangen. Die Kindertagesstätte gehört, zusammen mit 17 Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft, zur Klimaschutzsiedlung am Phoenix-See. Die Kindertagesstätte ist im EnergiePlus-Standard erstellt und damit eine echte Innovation – auch über unsere Stadtgrenzen hinaus. Um für die neue Kita mehr Energie zu erzeugen, als das zweigeschossige Gebäude verbraucht, wird es über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe beheizt.

Im Juli 2014 ließen wir die zur Energiegewinnung mittels Erdwärme notwendigen Bohrungen vornehmen. Für die Firma, die wir für die Bohrungen beauftragten, gehören Projekte dieser Art nicht zum Tagesgeschäft, weshalb sie eine Gruppe von Architekten, Raumplanern und anderen interessierten Fachleuten zu den Arbeiten einlud, die sie mithilfe eines großen Spezialbohrgeräts erfolgreich erledigte. Das Ergebnis: fünf Bohrungen mit einer Tiefe von bis zu 122 m.

Umweltfreundliche Wohlfühlwärme für die kleinen Dortmunderinnen und Dortmunder der Kindertagesstätte Weingartenstraße: Das Gebäude im EnergiePlus-Standard nutzt eine Sole-Wasser-Wärmepumpe zum Heizen.



Die anspruchsvollen Bohrungen im Juli 2014 verliefen reibungslos.



Bohrarbeiten für die Sole-Wasser-Wärmepumpe der Kindertagesstätte Weingartenstraße



Die Kindertagesstätte Phoenixseestraße bei der Eröffnung

SPIELGERÄTE ZUM EINZUG

Selbstverständlich sollten sich die kleinen Dortmunderinnen und Dortmunder möglichst schnell in ihrer neuen Kita einleben. Um die Eingewöhnungsphase noch ein wenig angenehmer zu gestalten – und weil es das Restbudget zuließ –, haben wir uns dazu entschieden, zu jeder Eröffnung „einen auszugeben“. So durfte sich jede neue Kita ein Spielgerät für ihren Außenbereich aussuchen. Eine Aktion, mit der wir den Kindern eine zusätzliche Freude bereiten konnten.

Guter Dinge waren indessen auch die Eltern sowie die Stadt Dortmund. Mit den neun Einrichtungen konnten wir insgesamt 685 neue Betreuungsplätze schaffen, 130 davon mit U3-Betreuung. Insgesamt hat DOGEWO21 in die Errichtung der neun Kitas rund 20 Mio. € investiert.

DIE NEUEN DOGEWO21-KITAS

	Gruppen	Träger
Yorckstraße	6	Kinderschutzbund
Hohenbuschei	3	Vereinigte Kirchenkreise
Auf der Kohlwiese	4	Vereinigte Kirchenkreise
Burgholzstraße	5	Kinderschutzbund
Auf dem Hohwart	4	Arbeiterwohlfahrt (AWO)
Aplerbecker Straße	6	Arbeiterwohlfahrt (AWO)
Fuchteystraße	4	Frauenzentrum Huckarde
Phoenix-See Nord (Weingartenstraße)	4	Caritas
Phoenix-See Süd (Phoenixseestraße)	4	Arbeiterwohlfahrt (AWO)

UMFANGREICHES AUFZUGPROGRAMM

Was nützt die barrierefreie Wohnung, wenn sie in einem der oberen Stockwerke liegt und kein Aufzug vorhanden ist? In einem umfangreichen Aufzugprogramm haben wir an viele unserer vierstöckigen Häuser Aufzüge angestellt, insbesondere im Rahmen von Großmodernisierungen. Eine große Hilfe für Senioren – und deutlich mehr Komfort für alle Bewohner.



UMWELTFREUNDLICHE DACHZIEGEL

Was ein Dachziegel für die Umwelt tun kann? Eine Menge! Denn heutzutage gibt es Dachziegel, die mit Titandioxid überzogen sind, einem Metall, das natürlich vorkommt. Es verwandelt mithilfe des Sonnenlichts Autoabgase wie Stickoxid in harmlose Stoffe. Mehr als 9.000 m² Dachfläche hat DOGEWO21 allein in den Jahren 2013 und 2014 mit diesen speziellen Dachziegeln gedeckt. Der Umwelt bleibt dadurch in etwa die jährliche Abgasmenge von 23 Autos erspart.

WORKSHOPS FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

Neben den Workshops im Rahmen unserer Großmodernisierungen haben wir auch Workshops für Kinder und Jugendliche zum Thema Streetart durchgeführt. Natürlich mit fachlicher und pädagogischer Betreuung – plus jeder Menge Spaß und Engagement. Einen Garagenhof in der eigenen Nachbarschaft zu gestalten, ist ein richtiges Projekt, das von den Kids Planung und Arbeit erfordert. Und auch der Umgang mit der Sprühdose will gelernt sein. Doch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Workshops waren zu jeder Zeit mit viel Eifer dabei. Nebenbei bekommen sie – davon sind wir überzeugt – ein neues und besseres Verhältnis zu ihrem Wohnumfeld.



SOLARENERGIE NÜTZT MIETERN

Viele unserer Dächer sind mit Sonnenkollektoren (Fotovoltaik-Anlagen) ausgestattet, etwa das Hochhaus Langeloh 4 in Löttringhausen oder das Haus Burgring 4/6 in Mengede. Diese beiden Anlagen betreibt DEW21 – die Erlöse aus der Stromgewinnung fließen unserem Unternehmen und damit unseren Mietern zu. Einen Teil der Anlagen (am Kirschbaumweg und an der Unterwaldener Straße in Wambel) betreiben wir selbst. Auch hier profitieren sowohl die Umwelt als auch unsere Mieter vom gesenkten CO₂-Verbrauch bzw. den geringeren Betriebskosten. Wie viel Energie erzeugt wird, zeigen Anzeigentafeln an den jeweiligen Häusern.



PELLET-HEIZWERK IN WAMBEL

Schon optisch ist unser Pellet-Heizwerk in Dortmund-Wambel ein Highlight: ganz aus Holz gebaut und mit bunten Elementen – ein richtiger Hingucker! Und im Inneren des Gebäudes? Hier spielt sich etwas ab, was für die Wohnungswirtschaft noch nicht alltäglich ist. Denn das Heizen mit Holzpellets findet sich bisher vorwiegend in Einfamilienhäusern. In Dortmund-Wambel versorgt das zentrale Heizhaus allerdings 158 Wohnungen in 32 Häusern. Vor der Errichtung des Heizhauses wurden die nun angeschlossenen Häuser mit teurem Nachtstrom beheizt. Aber nicht nur in Hinsicht auf die Heizkosten hat das Heizen mit Pellets große Vorteile: Die Pellets sind ein Nebenprodukt der Holzindustrie und können mit wenig Aufwand hergestellt werden. Bei der Verbrennung wird lediglich die Menge CO₂ freigesetzt, die ein Baum beim Wachsen aufgenommen hat.





SPENDEN UND SPONSORING

Über die Unterstützung einzelner Quartiersmanagements hinaus unterstützen wir viele kleine und größere Projekte aller Art in Dortmund, teils einmalig, teils aber auch kontinuierlich. Wir spenden regelmäßig an den Dortmunder Kreuzviertel-Verein, der kostenlose Wohnberatungen durchführt, und stellen Räumlichkeiten zur Verfügung, z. B. für Kinderbetreuungsprojekte, die Dortmunder Mitternachtsmission, ein Fan-Projekt des BVB und für andere Aktivitäten. Auch kulturell engagieren wir uns durch Unterstützung von ganz typischen Ruhrgebietsveranstaltungen wie dem Geierabend und der Veranstaltungsreihe „RuhrHOCH-Deutsch“.

UNTERSTÜTZUNG FÜR QUARTIERSMANAGEMENT

Wir gucken auch über den „Tellerand“ unserer eigenen Bestände hinaus und unterstützen in der Dortmunder Nordstadt sowie in Scharnhorst die dort vorhandenen Quartiersmanagements finanziell. Zudem arbeiten wir inhaltlich eng zusammen. Für das Quartiersmanagement Nordstadt haben wir im Jahr 2014 in den ehemaligen Problemimmobilien Mallinckrodtstraße 54 und 56 neue Räumlichkeiten für dessen wichtige Arbeit geschaffen. Die Unterstützung der Quartiersmanagements erfolgt gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen in unserer Stadt.



NEUE HEIZUNGSANLAGEN SPAREN ENERGIE

In vielen Häusern bauen wir im Rahmen unserer umfassenden Großmodernisierungen neue und effektive Heizungsanlagen ein. Dies ist – das bestätigen Fachleute – eine der effizientesten Methoden zur Energieeinsparung. Moderne Heizungsanlagen im Gas-Brennwertsystem nutzen nahezu den vollen Energiegehalt des Brennstoffs und wandeln ihn effizient in Wärme um. Denn auch die Energie, die bei älteren Heizsystemen über die Abgase verloren ging, wird vom neuen Brennwertsystem verwertet. Das steigert den Nutzungsgrad deutlich, und es senkt die Kosten. Mit Informationsveranstaltungen und Flyern informieren wir unsere Mieter vor dem Einbau der neuen Heizungsanlagen – auch darüber, dass man den „Umgang“ mit der neuen Heizung lernen muss. So werden die neuen Heizkörper systembedingt nicht mehr so heiß, obwohl die gewünschte Raumtemperatur längst erreicht ist.



ÜBERBRÜCKUNGS-AUFZÜGE ZUR HAUSTÜR

Heute würde man so nicht mehr bauen: Wir haben in unserem Bestand eine Reihe von Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren, die zwar im Inneren des Gebäudes über einen Aufzug verfügen, mit dem die eigene Wohnung barrierefrei erreicht werden kann. Der „Haken“ dabei: Bis zur Haustür sind mehrere Stufen zu bewältigen – problematisch mit dem Rollator und unmöglich für Rollstuhlfahrer. Abhilfe bieten hier sogenannte „Überbrückungsaufzüge“. Sie überwinden den Niveauunterschied und bieten barrierefreien Zugang ins Hausinnere.

ABBAU VON BARRIERNEN IM HAUSZUGANGSBEREICH

Wo immer es möglich ist, schaffen wir im Rahmen unserer Großmodernisierungen barrierefreie Zugänge zu den Hauseingängen – so ist ein Eintritt ins Haus ohne hinderliche Stufen möglich. Oder wir bauen rollstuhlgerechte Rampen, wenn Topografie und Platzangebot dies zulassen. Können vorhandene Stufen am Hauseingang nicht entfernt werden, sind Handläufe für viele eine entscheidende Hilfe.



ABBAU VON BARRIERNEN IN DER WOHNUNG

Fachleute und Mieter bestätigen es einhellig: Was Barrieren betrifft, ist der kritischste Bereich der Wohnung das Badezimmer. Hier sind unterfahrbare Waschtische und höhenverstellbare WCs eine wesentliche Hilfe für Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Noch zentraler ist allerdings der Bereich von Badewanne und Dusche. Wo immer möglich, bauen wir bei Mieterwechsel bodengleiche Duschen ein. In bewohnten Wohnungen geschieht dies auf Mieterwunsch.



ZUSAMMEN ERFOLG REICH

Als modernes, dienstleistungsorientiertes Wohnungsunternehmen sehen wir gut qualifizierte und motivierte Mitarbeitende als wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Aus diesem Grund haben wir stets ein offenes Ohr für unsere Angestellten und fördern ihre fachliche Entwicklung ebenso wie ihre persönliche Entfaltung.



DOGEWO21 beschäftigt rund 140 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und selbstverständlich bilden wir auch aus. Damit unsere Mitarbeitenden sowohl auf ihren „Spezialgebieten“ als auch in der sich ständig wandelnden IT-Welt fit bleiben, investieren wir kontinuierlich in Fortbildung und ermöglichen die Teilnahme an Seminaren.

Auch über die fachliche Qualifikation hinaus tun wir einiges, damit sich unsere Angestellten in unserem Unternehmen wohlfühlen können. Dazu gehören neben gut ausgestatteten, modernen Arbeitsplätzen die betriebliche Gesundheitsvorsorge sowie die regelmäßige Präsenz einer Betriebsärztin. Für unsere effektiven Präventionsmaßnahmen sind wir 2012 mit einem Preis der Unfallkasse NRW ausgezeichnet worden. Zudem ermöglicht unser Gleitzeit-system eine individuelle Gestaltung der täglichen Arbeitszeit.

Unser Unternehmen vergütet nach den Tarifverträgen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Darüber hinaus bieten wir eine ganze Reihe attraktiver Zusatzleistungen an, etwa Zuschüsse zum Mittagessen, Baudarlehen sowie Sondervergünstigungen und Rabatte bei Versicherungen und anderen Anbietern.

Das kollegiale Miteinander in unserem Hause wird auch im Rahmen unserer internen Weihnachtsfeier im Kundenzentrum, bei Betriebsausflügen und Sommerfesten gepflegt. Diese gemeinsamen Veranstaltungen sind bei uns Tradition und eine schöne und beliebte Abwechslung zum Arbeitsalltag.

Und: Unsere Arbeitsplätze sind und bleiben sicher. Betriebsbedingte Kündigungen haben wir in einer Betriebsvereinbarung bis zum 31.12. 2018 ausgeschlossen.



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH
Landgrafenstraße 77
44139 Dortmund

GESTALTUNG/SATZ

smply.gd GmbH
www.smply.gd

DRUCK

Hitzegrad Print
Medien & Service GmbH

FOTOGRAFIE/GRAFIKEN

Gisbert Gerhard
GdW/Torsten George
Marcus Döder
Henk Wittinghofer
shutterstock.com
smply.gd

