

# Weitblick für Dortmund.

Fortschrittsbericht 2015 - 2020



**DOGEWO21**  
*Hier bleib ich!*

[WWW.DOGWO21.DE](http://WWW.DOGWO21.DE)

## Organe der Gesellschaft

### Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG 90%  
Sparkasse Dortmund 10%

### Geschäftsführung

Klaus Graniki

### Aufsichtsrat

Carla Neumann-Lieven  
Vorsitzende  
Ratsvertreterin

Britta Gövert  
Ratsvertreterin

Katja Sievert  
Arbeitnehmervertreterin

Hubert Jung  
Stellv. Vorsitzender  
DSW21

Jörg Jacoby  
DSW21

Anna Spaenhoff  
Ratsvertreterin

Utz Kowalewski  
Stellv. Vorsitzender  
Ratsvertreter

Dirk Schaufelberger  
Sparkasse Dortmund

Dr. Jendrik Suck  
Ratsvertreter

Reinhard Frank  
Stellv. Vorsitzender  
Ratsvertreter

Olaf Schlösser  
Ratsvertreter

Stadtrat Ludger Wilde  
Dezernent der Stadt Dortmund

Leander Schreyer  
Ratsvertreter

# Inhalt

## 04 | Editorial

## 06 | Nachhaltigkeit

07 | Sozial

08 | Ökologisch

09 | Ökonomisch

## 10 | Nachbarschaften

12 | Kernthemen

16 | Kurzthemen

## 20 | Meilensteine

## 24 | Bestandentwicklung und Umwelt

26 | Kernthemen

30 | Kurzthemen

## 38 | Netzwerke und Kooperationen

40 | Kernthemen

44 | Kurzthemen

## 48 | Personal

50 | Daten

51 | Impressum



# Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,



auf den folgenden rd. 50 Seiten geben wir Ihnen einen vielfältigen Einblick, 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 CO<sub>2</sub> oder ähnlichen Kennwerten zu beschreiben. In unserer Definition von Nachhaltigkeit beziehen wir uns auf das „Drei-Säulen-Modell“: lokale soziale Nachhaltigkeit, ökologische

und ökonomische Nachhaltigkeit. Wo immer möglich, berücksichtigen wir in unserem Handeln alle drei Themen und stimmen sie sinnvoll aufeinander ab.

Wir berichten von unseren Projekten und Aktivitäten aus den Jahren 2015 bis 2020, die zeigen, wie wir das Leben und Wohnen in Dortmund verbessert haben – und auf die wir stolz sind. Wir stärken und fördern aktiv den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren. Und gehen neue Schritte im Wohnungsbau und der Erneuerung unseres Bestandes, um unsere Umwelt und unser Klima zu schützen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen in Dortmund handelt DOGEWO21 aus langjähriger Erfahrung. Dabei können wir auf eine mehr als 100-jährige Geschichte zurückblicken, denn im Jahr 2018 haben wir unseren 100. Geburtstag gefeiert.

Doch wir schauen immer auch nach vorne und arbeiten an Lösungen und Antworten auf die Herausforderungen unserer Zeit: klimaneutral werden und dabei bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen. Energieeffizienz und sozialpolitische Verantwortung dürfen jetzt und in Zukunft kein Widerspruch sein.

Um das Ziel der Klimaneutralität 2050 in Europa und der Bundesrepublik Deutschland zu erreichen, ist auch die Politik gefragt, die eine wirtschaftliche Umsetzung für die Wohnungswirtschaft ermöglichen muss.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Klaus Graniki

## Nachhaltigkeit

# Mit Weitblick wirken

Bei DOGEWO21 begreifen wir Nachhaltigkeit als handlungsleitendes Motiv und zentralen Aspekt unserer geschäftlichen Tätigkeit. Unser Anspruch: die verschiedenen Dimensionen nachhaltigen Handelns stets sorgfältig abzuwägen und bestmöglich miteinander in Einklang zu bringen. Nur indem wir soziale, ökologische und ökonomische Aspekte gleichermaßen berücksichtigen, können wir langfristige und ganzheitliche Entscheidungen treffen.

So bekennen wir uns zum Verhaltenskodex der European Responsible Housing Initiative (ERHIN) und sind Teil der Initiative Wohnen.2050 für eine klimaneutrale Zukunft. Gleichzeitig muss sich nachhaltiges Handeln in konkreten Ergebnissen widerspiegeln: ein Leistungsnachweis, den wir gerne erbringen.



**DOGEWO21**  
*Hier bleib ich!*



## Sozialer Weitblick

# Für unternehmerisches Handeln, das die Interessen unserer Mieter in den Mittelpunkt stellt

DOGEWO21 vermietet nicht einfach nur Wohnungen. Bei uns finden Menschen ein Zuhause. Wo wir den Unterschied sehen? Zum Beispiel darin, dass wir beim Thema Mieten nicht nach dem Grundsatz des maximalen Profits handeln. Sondern schauen, wie sich zeitgemäßer Wohnraum zu einem Marktpreis anbieten lässt, der für breite Zielgruppen erschwinglich ist – und bleibt.

Doch das ist nicht alles. Zum „Produkt Wohnen“ gehört bei DOGEWO21 auch, vor Ort Verantwortung zu übernehmen. Indem wir Quartiere entwickeln, soziales Miteinander fördern, Angebote für alle Altersgruppen schaffen oder mit lokalen Akteuren zusammenarbeiten. Sodass unsere Mieterinnen und Mieter gerne sagen: Hier bleib ich!



### Ökologischer Weitblick

## Für Quartiere, in denen der Schutz von Natur und Klima auf fruchtbaren Boden fällt

Der Schutz von Umwelt und Klima ist in letzter Zeit immer drängender eingefordert worden. Vollkommen zu Recht, wie wir finden. Natürliche Ressourcen schonen und schützen zu wollen, ist eine Grundhaltung – die folgerichtig nur an einem Ort beginnen kann: vor unserer eigenen Haustür. So investieren wir bei DOGEWO21

seit Jahren in die Senkung des Energieverbrauchs unserer Bestände, ebenso wie in deren Versorgung mit CO<sub>2</sub>-armer Energie und Heizwärme. Auch der Erhalt und das Schaffen von Grünflächen sind für uns nicht nur Fragen der Wohn- und Lebensqualität, sondern wichtige Teile ökologischer Nachhaltigkeit.

### Ökonomischer Weitblick

## Für eine Strategie, in der das Wort „Verantwortung“ nicht bloß Taktik ist

Wirtschaftlich handeln, um langfristig am Markt bestehen zu können: Dieser Anspruch gilt auch und gerade für ein kommunales Wohnungsunternehmen wie DOGEWO21. Seit über 100 Jahren stehen wir in Dortmund für Umsichtigkeit und

Verantwortung. Nicht zuletzt deshalb, weil wir bei Modernisierungsmaßnahmen, Bauvorhaben und anderen Projekten kein Risiko eingehen, sondern auf Sicht fahren. Das kommt gut an: bei unseren Gesellschaftern und unseren Mietern.





Nachbarschaften

Für Nachbar-  
schaften, die  
den Wunsch nach  
Gemeinschaft  
nicht ins Leere  
laufen lassen





## Gute Nachbarschaft wird bei uns gelebt

Als kommunales Unternehmen kümmert sich DOGEWO21 nicht nur um die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Wir sind auch aktiv, wenn es um das Miteinander im Quartier geht. Gerade dort, wo in der Großstadt die früher üblichen Hilfestellungen durch die eigene Familie oder eine langjährige, enge Nachbarschaft fehlen, bieten unsere Nachbarschaftsagenturen Perspektiven für ein gelebtes Miteinander. Die 2011 entstandene Kooperation mit dem Diakonischen Werk Dortmund und Lünen gGmbH hat sich vom Projekt zum Erfolgsmodell für eine nachhaltige Quartiersarbeit entwickelt.

Gestartet ist das Projekt an fünf Standorten: Benninghofen, Löttringhausen, Mengede, Wambel und Wickede. Daraus hat sich inzwischen am Standort Benninghofen ein weitgehend selbstorganisierter Nachbarschaftstreff entwickelt. Hier unterstützen wir sowohl finanziell als auch organisatorisch durch zwei Mitarbeiterinnen aus unserem sozialen Quartiersmanagement. In Löttringhausen, Mengede, Wambel und Wickede begleiten Mitarbeiterinnen von DOGEWO21 und der Diakonie die zahlreichen Aktivitäten.



## 100 Jahre DOGEWO21

Am 11. Oktober 2018 feierte Dortmunds großes Wohnungsunternehmen 100-jähriges Firmenjubiläum. Und weil die Mieter bei uns immer im Zentrum des Handelns stehen, haben wir kein großes offizielles Fest ausgerichtet, sondern im kleineren Kreis mit den Menschen gefeiert, die bei uns zu Hause sind. Diese konnten sich auf mehrere besondere Veranstaltungen in der Ruhrmetropole Dortmund freuen, auch wenn wir die

Plätze im Vorfeld über unser Mietermagazin verlosen mussten. Rd. 3.400 DOGEWO21-Mieter nahmen an der Verlosung teil – rd. 600 Gewinner konnten die aufregenden Events genießen: z. B. den Skywalk auf PHOENIX West oder, für echte Fußballfans, eine Führung durch den Signal Iduna Park. Auch Kulturelles stand auf dem Programm, etwa ein Besuch beim Comedy-Festival „RuhrHOCHdeutsch“, natürlich mit kulinarischer Begleitung.



Sie helfen bei der Entwicklung eigener Initiativen und Ideen im Quartier. Mit Erfolg: Rund die Hälfte aller Veranstaltungen realisieren die Bewohner mittlerweile selbst.

Die Aktivitäten in den Nachbarschaftsagenturen reichen vom Handarbeitstreff über Sprach- und Fotokurse bis zum Weihnachtssingen. Es wird gemeinsam Sport getrieben, gekocht und diskutiert. Darüber hinaus haben sich feste Treffs etabliert: der Suppendienst, das Nachbarschaftscafé oder die Walking-Gruppe. Unsere Mieterinnen und Mieter haben neue nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und Freundschaften geschlossen.

### Unterstützen und begleiten auch im Alter

Über die Geselligkeit hinaus bieten die Nachbarschaftsagenturen wichtige Angebote zu Pflege und Prävention. In einer älter werdenden Gesellschaft wollen wir gemeinsam mit Kooperationspartnern wie der Diakonie oder dem Kreuzviertel-Verein Hilfestellung geben. Neben klassischen Feldern – etwa der Pflegeberatung und Veranstaltungen für pflegende Angehörige – können Bewohner sich auch darüber beraten lassen, welche technischen Möglichkeiten das Wohnen zu Hause erleichtern können.



**„Die Nachbarschaftsagentur bietet Raum für mehr Miteinander in der Nachbarschaft und für die gemeinsame Umsetzung von Ideen und Wünschen. Wer Gleichgesinnte für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sucht, wer sich ehrenamtlich betätigen oder die Nachbarschaft besser kennenlernen möchte, der ist hier genau richtig.“**

Katja Sievert, soziales Quartiersmanagement DOGEWO21

## Feste feiern und gemeinsam unterwegs sein

Gemeinsames Feiern ist bei DOGEWO21 ein fester Bestandteil des Quartierslebens. Wir richten Sommerfeste, Weihnachtsfeiern und Mieterfeste für unsere Bewohner aus. Auch nach Abschluss einer Großmodernisierung ist eine Feier für die Nachbarschaft eine schöne Gelegenheit, um sich an der „runderneuten“ Siedlung zu erfreuen – und für uns, um Danke zu sagen für die Geduld und das Verständnis während der Zeit der Bauarbeiten.

Wir unterstützen aber auch, wenn unsere Mieter in Eigenregie ein Fest organisieren und feiern wollen. Und Mieterjubiläen haben bei uns ebenfalls ihren festen Platz: Als Dankeschön für 50 Jahre Treue laden wir unsere Mieter ein – zu Tagesausflügen mit Bootsfahrten oder Museumsbesuchen. Abgerundet werden diese Veranstaltungen gerne mit einem tollen gemeinsamen Essen.

### Die Nachbarschaftsagenturen

|                |   |
|----------------|---|
| Benninghofen   | Auf der Kuhweide 31 (nachbarschaftl. organisiert) |
| Löttringhausen | Langeloh 18 (im Einkaufszentrum)                  |
| Mengede        | Strünkedestraße 33 (Diakoniestation)              |
| Wambel         | Geßlerstraße 2                                    |
| Wickede        | Brütingsweg 11                                    |

# Kurzthemen

## Corona-Konzerte

### Perfektes Paar: Zusammenhalt und Rücksicht

2020 konnten coronabedingt viele Aktivitäten in unseren Nachbarschaftsagenturen leider nicht stattfinden. Das übliche Miteinander, die Treffen, das Klönen – das war es, was unsere Mieter vermissten. Wir haben dennoch dafür gesorgt, dass in unseren Quartieren etwas „Musik drin ist“: mit Klavier- und Akkordeonkonzerten oder Evergreens und Schlagern – im Garten, im Treppenhaus und auf den Balkonen. Und unsere Mieter? Machten es sich bequem und genossen „mit Abstand ein wenig Abstand vom Abstand“. Zum Beispiel im Rahmen der sommerlichen Hofkonzerte, die das Quartiersmanagement Nordstadt veranstaltet hat: Verschiedene Sänger und Bands gaben in unseren dortigen Siedlungen klangvolle Kostproben ihres Könnens. Natürlich mit freundlicher Unterstützung von DOGEWO21.



## Spielplätze

### Freiraum für den Nachwuchs

In den Quartieren von DOGEWO21 können sich jüngere Mieterinnen und Mieter auf rd. 250 Spielplätzen austoben. Außer den „Klassikern für die Kleinen“ mit Sandkasten und Rutsche gibt es für ältere Kinder und Jugendliche Parcours-Plätze, um die eigene Geschicklichkeit zu testen und zu trainieren. Ein besonderes Highlight wartet in Löttringhausen: Der Piraten-Spielplatz ist im Rahmen

eines Projekts von unseren Auszubildenden konzipiert worden. Sie waren von Anfang an bei Ideensammlung und Konzept intensiv eingebunden. Wenn es um die Gestaltung neuer Spielplätze geht, haben wir auch gute Erfahrungen damit gemacht, dass wir Anregungen von Kindern und Jugendlichen aus der Nachbarschaft aufgenommen haben.



## Barrierearmes Wohnen

### Sicher und selbstbestimmt

Damit Menschen mit eingeschränkter Mobilität in den Wohnungen von DOGEWO21 möglichst selbstbestimmt leben können, haben wir unsere Neubauten zuletzt vorrangig barrierearm gestaltet. Hierzu gehören bodengeleiche Duschen, schwellenlos begehbare Balkone und Aufzüge, um auch die oberen Etagen problemlos erreichen zu können. Bei Mieterwechsel bauen wir, wo immer es technisch möglich ist, bodentiefe Duschen ein. In bewohnten Wohnungen geschieht dies auf Mieterwunsch.

## Spende für Wohnungslose

### Handarbeit, die Hilfe leistet

Mit Kreativität Gutes tun – das ist der beständige Wunsch der Frauen, die in unserer Nachbarschaftsagentur Löttringhausen regelmäßig zum Handarbeitstreff zusammenkommen. Mittwoch für Mittwoch treffen sich unsere Mieterinnen zum Handarbeiten, Werkeln und Klönen. Ihr Adventsmarkt, den sie jedes Jahr veranstalten, ist eine Institution: Gestricktes, Gebackenes und Dekoratives für die Festtage, alles selbst gemacht.

Und die Erlöse? Kommen wohnungslosen Dortmundern zugute! Ganze 1.400 € konnte die zentrale Beratungsstelle für wohnungslose Menschen (ZBS) im Dezember 2019 für Medikamente und medizinisches Gerät entgegennehmen. Auch in den Vorjahren haben die Handarbeiterinnen ihre Verkaufserlöse an die ZBS des Diakonischen Werkes gespendet – und DOGEWO21 lässt es sich nicht nehmen, diese Beträge ein wenig aufzustocken.





## Mieterbeirat Scharnhorst-Ost

### Engagement, das Blüten trägt

Unseren Mieterbeirat in Scharnhorst-Ost gibt es seit über 40 Jahren. Unter seiner Federführung geht es jeden Sommer bunt zu: Der Balkonblumenwettbewerb ist eine beliebte Tradition in unserem Quartier. Eine mehrköpfige Jury aus DOGEWO21-Mitarbeitern und Mitgliedern des Mieterbeirates begutachtet zunächst Schönes und Grünes auf den Balkonen – und kürt anschließend die rd. 20 Gewinner. Auf diese warten im Frühjahr dann Gutscheine für Gärtnerbedarf und ein kleiner Empfang mit leckerem Imbiss.

Darüber hinaus war der Mieterbeirat auch in die wichtigen Modernisierungsprozesse der Siedlung eingebunden. Von 2006 bis 2008 haben wir in diversen Wohnhäusern Barrieren abgebaut und umfangreiche Wärmeschutzmaßnahmen durchgeführt. Hier profitieren unsere Mieter bis heute von gesteigerter Wohn- und Lebensqualität – und von einem gesunkenen Energieverbrauch.



## Mieterbeteiligung Huckarde

### Entwicklung im Dialog

Bei Großmodernisierungen – wie beispielsweise 2019/2020 in Huckarde rund um den Burgheisterkamp – informieren und involvieren wir unsere Mieter von Beginn an. Da die Bauzeiten oft über mehrere Monate gehen, erklären wir die einzelnen Maßnahmen am Haus oder in der Wohnung im Rahmen von Infoveranstaltungen.

Unsere Bauleiter sind außerdem vor Ort aktiv: in persönlichen Gesprächen und – wenn nötig – in regelmäßigen Sprechstunden. Denn wir wissen, dass diese Arbeiten leider nicht ohne ein gewisses Maß an Schmutz und Lärm durchgeführt werden können. Hierfür braucht es das Verständnis der Mieter.

Zu guter Letzt bedeutet Mieterbeteiligung für uns auch, dass unsere Fachplaner diese z. B. bei der Gestaltung der künftigen Außenanlagen einbeziehen.

## Servicebüros

### Der kurze Draht zum Mieter

Mit unserem Kundenzentrum und 11 Servicebüros, verteilt auf das gesamte Dortmunder Stadtgebiet, bieten wir unseren Mietern flächendeckend Anlaufstellen für ihre Anliegen und Fragen. Ob Reparaturmeldung, Wohnungssuche oder allgemeine Anfragen – unsere Mitarbeiter helfen freundlich und kompetent weiter. Kurze Wege und persönliche Ansprechpartner sind uns wichtig, um unseren Mietern schnell und hilfreich zur Seite zu stehen. Und das möglichst direkt in den Wohnquartieren: Unsere Serviceteams kennen die Gegebenheiten vor Ort und können sich so individuell um die Mieteranliegen kümmern.



## Fotoprojekt

### Bildhafter Austausch der Generationen

„Löttringhausen im Wandel der Zeit“: 2016/17 haben Kinder aus dem Familienzentrum Löttringhausen ihre „Lieblingsorte“ fotografiert – im Rahmen eines Fotoprojekts für alle Generationen. Eine junge Sichtweise auf das eigene Umfeld, festgehalten auf mehreren Spaziergängen. Und anschließend entsprechend ergänzt: durch viele kleine Geschichten, Foto- und Archivmaterial von den Senioren aus dem Stadtteil. Abschließend wurden die Orte neu fotografiert, die man gemeinsam auf Bildern und Zeichnungen erkannt hatte. „Wie war die Zeit, als ich zur Schule ging?“ oder „Wie sah Löttringhausen ohne die DOGEWO21-Siedlung aus?“ waren Fragen, über die Jung und Alt schnell ins Gespräch kamen. So sind die Generationen in Austausch getreten, haben voneinander gelernt und sich mit ihrem Stadtteil, ihrem Quartier identifiziert.

Das Familienzentrum in der Eichhoffstraße begleitete das Projekt pädagogisch, die Leitung übernahm der Fotograf Marcus Düdder. Die Nachbarschaftsagentur schaffte es mit dem Projekt auf den zweiten Platz beim Günter-Henning-Preis.



Meilensteine

# Projekte und Events, auf die wir besonders gern zurückschauen



# 2015

## Öffentlichkeitskampagne „Dortmund wohnt bunt“

DOGEWO21 steht für Vielfalt und Toleranz! Bei uns leben Menschen aus mehr als 100 Nationen – Menschen, die sich im Hinblick auf Alter, sexuelle Orientierung, ethnische Herkunft und Hautfarbe, Glaubensrichtung und körperliche Beeinträchtigung unterscheiden. Was sie vereint? Sie alle sind Dortmunderinnen und Dortmunder.

→ Mehr auf Seite 43

# 2016

## Barrierefreier Wohnraum in Bövinghausen

Baubeginn für 4 Häuser mit Aufzügen und 48 barrierefreien Wohnungen an der Brache 12–18. Die öffentlich geförderten Wohnungen sind nach weniger als 12 Monaten fertiggestellt. Im Außenbereich schaffen wir 2 überdachte Stellplätze für 96 Fahrräder.

→ Mehr auf Seite 26

# 2017

## Spatenstich für „Neue Mitte Löttringhausen“

Durch Umbau und Erweiterung eines alten Supermarktes können wir nach nur 10 Monaten Bauzeit die Nahversorgungslücke für rd. 4.500 Bewohner im Stadtteil Löttringhausen schließen. Und den Charakter eines örtlichen Treffpunkts mitten im Quartier stärken.

→ Mehr auf Seite 30

# 2018

## 100 Jahre DOGEWO21

Am 11. Oktober 2018 feiert Dortmunds großes Wohnungsunternehmen seinen 100. Geburtstag. Anstelle eines großen Festes laden wir unsere Mieter zu aufregenden Events ein. 600 Gewinner unserer Verlosungen waren dabei.

→ Mehr auf Seite 12

# 2019

## Geförderter Wohnraum am See

Ende 2019 können wir 46 öffentlich geförderte Wohnungen am PHOENIX See fertigstellen. Die ersten Mieter ziehen in die barrierefreien 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen an der Schüruferstraße 20/22 ein.

→ Mehr auf Seite 27

# 2020

## Startschuss für „Initiative Wohnen.2050“

Die IW.2050 ist ein Zusammenschluss der besonderen Art: Mehr als 65 deutsche Wohnungsunternehmen, darunter DOGEWO21 als eines der Gründungsmitglieder, arbeiten gemeinsam an einer klimaneutralen Zukunft.

→ Mehr auf Seite 40



## Bestandsentwicklung und Umwelt

# Für eine Bestandsentwicklung mit Blick in die Zukunft

Die Schaffung von neuem und vor allem bezahlbarem Wohnraum ist eine der großen sozialen Aufgaben unserer Zeit. Als kommunales Wohnungsunternehmen in Dortmund nehmen wir uns dieser Aufgabe seit über 100 Jahren an. Wir bauen Wohnungen für Mieterinnen und Mieter in allen Lebenssituationen: für Jung und Alt, alleinstehend oder im Familienverbund. Wir entwickeln neuen Wohnraum – und unsere Quartiere. Dabei legen wir modernste Maßstäbe an. Im Bestand wie auch bei Neubauten. Damit die Menschen in dieser Stadt heute und morgen ein gesichertes und bezahlbares Zuhause haben.



## Moderne Bauprojekte – hohe Energieeffizienz und möglichst wenig Barrieren

### Barrierefrei an der Brache

Im August 2017 feiert DOGEW021 in Dortmund-Bövinghausen Baufertigstellung – weniger als 12 Monate nach dem offiziellen Beginn der Arbeiten Anfang September 2016. Die Bilanz an der Brache 12–18: 4 Häuser mit je 12 barrierefreien Wohnungen. Rd. 7 Mio. € haben wir in den Standort investiert.

Die 48 Wohnungen sind barrierefrei, in allen Häusern ist ein Aufzug vorhanden. Das Angebot beinhaltet Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern auf 63 bis 87 m<sup>2</sup> zu einer Kaltmiete von 5,25 €/m<sup>2</sup>. Neben einem großen Spielplatz sind auf dem Außengelände 48 PKW-Stellplätze sowie 2 überdachte Fahrradstellplätze für 96 Fahrräder entstanden. Für eine effiziente Energieversorgung sorgt eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe.

## Geförderter Wohnraum am See

An der Schürferstraße 20/22 haben wir im November 2019 in direkter Nähe zum PHOENIX See 46 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt – nach nur anderthalbjähriger Bauzeit. Entstanden sind moderne, barrierefreie 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse/Balkon, Fußbodenheizung, Aufzug und Tiefgarage. Investition: rd. 8 Mio. €.

Der PHOENIX See im Dortmunder Stadtteil Hörde ist deutschlandweit eines der größten Stadtentwicklungsprojekte. Innerhalb weniger Jahre hat sich das ehemalige Stahlwerksgelände zu einem

Naherholungsgebiet mit vorwiegend hochwertiger und hochpreisiger Bebauung gewandelt.

Unsere Muttergesellschaft DSW21 hat uns das 3.600 m<sup>2</sup> große Baugrundstück zu einem Preis verkauft, der eine nachhaltige Bewirtschaftung möglich macht. Der gemeinsame Plan: öffentlich geförderten Wohnraum schaffen und auf diese Weise Verantwortung übernehmen. Mit einem dreigeschossigen Neubau zu einer Kaltmiete von 5,25 €/m<sup>2</sup> – unser Beitrag zur wichtigen Quartiersdurchmischung am See.



## Mehr Wohnraum durch Dachaufstockungen

Aufstockungen ermöglichen die Erweiterung unseres Bestandes, ohne dass wir neue teure Grundstücke erwerben und erschließen müssen. 2018 sind am Gansmannshof auf diese Weise 4 neue Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern, 2 Bädern und Terrasse auf insgesamt 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstanden.

Aufgrund der guten Erfahrungen mit diesem Bauprojekt haben wir im Sommer 2020 weitere

**„Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist aktuell schwer, da eigene Baugrundstücke rar sind. Hier sind Dachaufstockungen ein guter Weg, den wir zukünftig weitergehen.“**

Klaus Graniki,  
Geschäftsführer DOGEWO21

Dachaufstockungen begonnen. Bis zum Sommer 2021 entstehen im Massener Weg 207–223 in Körne 18 neue, öffentlich geförderte Mietwohnungen. Jedes der 9 Mehrfamilienhäuser erhält ein neues Dachgeschoss mit je 2 Wohnungen. Die Wohnfläche beträgt jeweils knapp 55 m<sup>2</sup>. Die 2-Zimmer-Wohnungen werden mit einem Balkon und barrierefreiem Bad inkl. bodengleicher Dusche ausgestattet.

und barrierefreiem Bad inkl. bodengleicher Dusche ausgestattet.



## Umweltgerechtes Heizen

Parallel zur Dachaufstockung haben wir uns um den Austausch der alten Heizungssysteme gekümmert. Umweltgerechte und energieeffiziente Heiztechnik ist uns ein großes Anliegen – beim Neubau und im Bestand. Die alten Heizungssysteme im Massener Weg sind modernen Luftwärmepumpen gewichen. Das neue System schont die Umwelt und senkt Kosten: Ausgaben für Wartung, Schornsteinfeger und Gaszählermiete reduzieren sich für alle Mieter deutlich.

Ähnlich ist DOGEWO21 bei der Instandhaltung und dem Ausbau der Häuser Gansmannshof 7–13 vorgegangen: Seit 2017 wird die Gaszentralheizung auch hier von einer modernen Luftwärmepumpe unterstützt. Der 2019 fertiggestellte Neubau an der Schüruferstraße sowie die 2017 in die Vermietung gegangenen neuen Wohnungen an der Brache arbeiten ebenfalls mit dieser bivalenten Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung.



Gansmannshof in Dortmund-Berghofen

# Kurzthemen

## Neue Mitte Löttringhausen

### Nahversorgung: neu & nachhaltig

2018 hat DOGEWO21 in Löttringhausen eine Lücke in der Nahversorgung geschlossen – und damit für ein Einzugsgebiet mit rd. 4.500 Einwohnern Verantwortung gezeigt. Gewissermaßen im Schnellverfahren. Nur 10 Monate hat es gedauert vom offiziellen Spatenstich im Juli 2017 bis zur Eröffnung des neuen Edeka-Supermarktes im Mai 2018.

Entstanden ist der Um- und Erweiterungsbau auf dem Gelände des leer stehenden Aldi-Marktes: 1.400 m<sup>2</sup> für einen modernen Supermarkt mit Vollsortiment plus Bäckerei mit Café. Unsere Investition von rd. 4 Mio. € hat sich gelohnt!

Die Fläche des Marktes hat sich nicht nur fast verdoppelt – auch das Thema Nachhaltigkeit ist berücksichtigt worden: Das begrünte Dach sorgt für positive Klimaeffekte. Und einen geregelten Regenwasserablauf, der das Abwassernetz entlastet.

Offen, hell und modern: Der neue Anblick ist für die Bewohner des Hauses Langeloh 4 auch ein optischer Gewinn und stärkt den Charakter als örtlicher Treffpunkt. Gute Versorgung, kurze Wege, neue Mitte? Langfristig gesichert!



## Weiternutzung

### Neues Leben für alte Handys

DOGEWO21 ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen. Das bedeutet auch, der eigenen Hardware von Zeit zu Zeit ein Update zu verpassen. Konkret: betagte Mobiltelefone gegen Smartphones einzutauschen, die aktuellen Anforderungen entsprechen. Die Krux: Ausgemusterte Geräte sind nicht selten komplett funktionstüchtig.

Aus diesem Grund haben wir 2016 die 14 „aktuellsten“ Handys dem Verein „Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung Dortmund“ zur Verfügung gestellt. Rd. 40 weitere Mobiltelefone erhielt das gemeinnützige IT-Systemhaus AfB. In dem inklusiven Unternehmen arbeiten Menschen mit und ohne Behinderung gemeinsam an der Aufbereitung der Geräte – und finanzieren mit dem Verkauf Arbeitsplätze. Nicht verkaufte Geräte werden in Ersatzteile zerlegt, die übrigen Rohstoffe gehen an zertifizierte Recyclingbetriebe. So wird der Lebenszyklus der Produkte erweitert, die Emission von Treibhausgasen reduziert und die Umwelt geschont: eine Win-win-win-Situation.



## Bäume

### Mit Sicherheit fest verwurzelt

Rd. 7.500 Bäume wachsen in den Außenanlagen von DOGEWO21. Auf einem Fleck stehend würden sie wohl einen kleinen Wald ergeben. Sie sehen nicht nur schön aus – sie produzieren auch Sauerstoff, sorgen für ein gutes Klima und im Sommer spenden sie Schatten.

Regelmäßig schauen sich von uns beauftragte Fachleute jeden Baum an. Eventuelle Mängel werden im hauseigenen Baumkataster hinterlegt und digital an ein externes Fachunternehmen weitergeleitet, das diese nach Möglichkeit behebt. So können wir Bäume, die krank sind und deren Standsicherheit nicht mehr gewährleistet werden kann, rechtzeitig ausfindig machen. Unfälle durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste? Tendieren bei DOGEWO21 gegen null.

## E-Mobilität

### Bei der Verkehrswende auf die Tube drücken

Unsere Dienstfahrzeuge werden elektrisch! Ab 2021 stellt DOGEWO21 den Großteil des Fuhrparks um. Dann werden unsere Mitarbeiter mit 18 E-Fahrzeugen in der Stadt unterwegs sein. Um die roten Flitzer zu laden, richten wir 13 Wallboxen ein: auf dem Hof unseres Kundenzentrums und an mehreren Servicebüros. DOGEWO21 möchte so zur Verkehrswende und damit zum Umweltschutz beitragen.

PS: Eine öffentliche Stromtankstelle haben wir bereits im Frühjahr 2016 direkt vor unserem Kundenzentrum installieren lassen. 2 Ladeplätze mit je 22 kW – gespeist mit 100% Ökostrom aus regenerativen Energien. Und abgerechnet? Wird minutengenau, per App oder Ladekarte direkt beim Dienstleister.



## Digitalisierung

### Papier ist geduldig – Tablets sind schnell

Beim Thema Digitalisierung denkt DOGEWO21 ganzheitlich. Möglichst viele wohnungswirtschaftliche Prozesse im Unternehmen sollen digital gestaltet werden. Erheblicher Vorteil: ein beschleunigter Informationsfluss. Alles ist sofort verfügbar – zudem wird die Umwelt geschont, weil auf viele Formulare aus Papier verzichtet werden kann.

Seit Mai 2016 arbeiten wir deshalb mit einem innovativen und mobilen System zum Mieterwechsel. Das ermöglicht die Abnahmen und Übergaben von Wohnungen direkt vor Ort: auf den mobilen Endgeräten der Mitarbeiter. Papierlos und effizient läuft seit Januar 2018 auch die Objektbegehung unserer Hausmeister in den Quartieren: Die easysquare-App auf dem Tablet optimiert Arbeitsabläufe bei den Kontrollgängen – inkl. Feststellung und Meldung von Mängeln. Das spart Zeit in der Bearbeitung. Und steigert die Mieterzufriedenheit durch eine zügige Mängelbeseitigung und ein gepflegtes Wohnumfeld. Zu guter Letzt haben wir im Herbst 2020 auch den Prozess zur Wohnungsaufbereitung digitalisiert und mobil gestaltet.

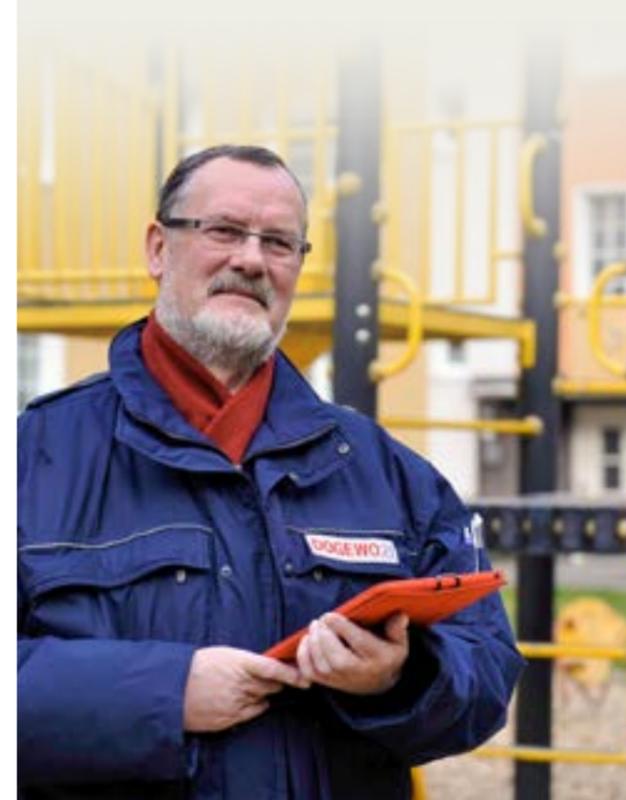


## Außenanlagen

### Westfalenpark mal 2

Mehr als 1,3 Mio. m<sup>2</sup> Grünfläche für unsere Mieterinnen und Mieter: eine Fläche, mehr als doppelt so groß wie der Dortmunder Westfalenpark. Bei DOGEWO21 gehören öffentlich zugängliche Außenbereiche einfach zum guten Wohnen. Zum Beispiel Flächen mit Rasen, Stauden oder Gehölzen. Aber auch Spielplätze oder die Gemeinschaftsgärten unserer Nachbarschaftsagentur Wambel und der Seniorenresidenz Sonnenhof in Eving. Unterm Strich entfallen auf jeden Quadratmeter Wohnfläche etwa 1,3 m<sup>2</sup> „Wohngrün“ vor der Haustür. Unsere Mietergärten noch gar nicht mit eingerechnet!

**Übrigens:** In vielen unserer Außenanlagen haben wir in den letzten Jahren Barrieren abgebaut. Damit auch diejenigen das Grün genießen können, die nicht so gut zu Fuß sind.



## Barrierefreiheit

### Weniger Barrieren, mehr Lebensqualität

Heute bauen wir unsere Mehrfamilienhäuser barrierearm und mit Aufzügen. Für Gebäude aus früheren Jahrzehnten galt dieser Grundsatz noch nicht. Wir arbeiten daran, die Situation für Menschen mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen zu verbessern. Indem wir bei jeder Großmodernisierung prüfen, ob barrierefreie Zugänge durch Umbauten geschaffen werden können.

Wo immer es der Platz und die Topografie zulassen, haben wir bereits Aufzüge angestellt, damit auch die oberen Etagen leichter erreichbar sind. Und Häuser, in die man nur über Stufen gelangen kann? Um den Zugang ins Hausinnere zu erleichtern, bauen wir rollstuhlgerechte Rampen oder Überbrückungsaufzüge, wenn eine Sanierung ansteht und dies möglich ist. Können vorhandene Stufen nicht entfernt werden, sind Handläufe für viele eine entscheidende Hilfe.





## Kitas

### Mehr Betreuungsplätze für die Kleinsten

Dortmunds großes Wohnungsunternehmen baut für die kleinsten Bewohner dieser Stadt: Seit 2012 haben wir mehr als 800 moderne Betreuungsplätze für Kinder geschaffen, viele davon in der „U3-Betreuung“. Wichtige Kriterien beim Bau: Wir erfüllen oder übertreffen die aktuellen energetischen Standards, schaffen ein ausreichendes Platzangebot und gestalten die Kitas innen und außen barrierefrei.

#### Gelungene Beispiele

- Barrierefreier Neubau der Kita Fröbelweg: Diesen konnten wir Anfang 2020 an den Betreiber FABIDO übergeben. Der Mietvertrag für das mittlerweile ersetzte Kita-Gebäude datierte übrigens aus dem Jahr 1930!
- AWO-KITA Phoenixseestraße und Montessori-Kinderhaus an der Weingartenstraße: Anfang 2015 haben wir die Neubauten rund um den PHOENIX See mit jeweils 75 Betreuungsplätzen offiziell übergeben.

#### Pluspunkt Klima

Die Kita an der Weingartenstraße gehört übrigens zur Klimaschutzsiedlung am PHOENIX See – und ist dementsprechend als „EnergiePlusHaus“ errichtet. In der Gesamtbilanz müssen diese Gebäude einen Energieüberschuss von mindestens 1.000 kWh pro Jahr erzeugen. Ein Energiemonitoring ergab, dass sogar über 5.000 kWh mehr erzeugt als verbraucht werden. Wie das gelingt? Durch den Mix aus großflächiger Fotovoltaikanlage auf dem Dach und kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Beheizung erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe, die mit Erdwärme aus 122 m Tiefe gespeist wird.

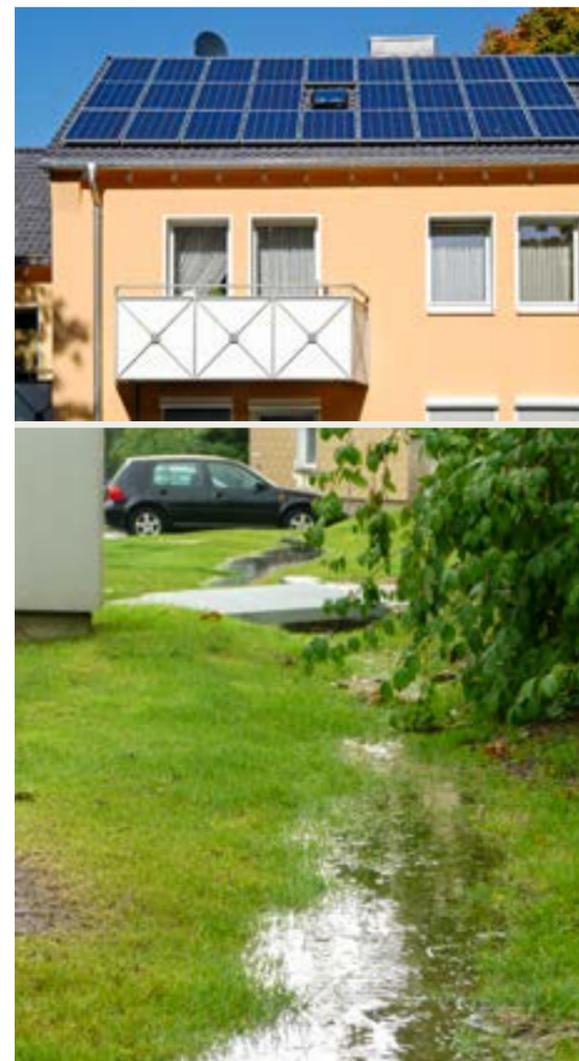


## Wildblumenwiese

### Es blüht so bunt in Brünninghausen

Im März 2019 haben Mieter von DOGEWO21 in Dortmund-Brünninghausen „ihre“ Wildblumenwiese ausgesät. Aus den verwendeten Blumensamen wachsen spezielle Bienen- und Schmetterlingspflanzen, die jedes Jahr neu erblühen und nachhaltig den Bienenbestand fördern sollen.

Passenderweise fiel die Aktion auf den „Tag der Insekten“: Neben DOGEWO21 haben sich Institutionen, Unternehmen und viele weitere engagierte Akteure für den Schutz und Erhalt von Insekten eingesetzt. Das Aussäen der Wildblumenwiese durch die Bewohner fand im Rahmen von „Ich bin Brünninghausen – Ich bin bunt“ statt, einer Aktion des hiesigen Quartiersmanagements als Zeichen gegen Rassismus.



## Alternative Lösungen

### Von Regen, Sonne und Wohlfühlwärme

Intelligent und effizient mit Regenwasser umgehen: Auch das gehört für DOGEWO21 zum Umweltschutz. Daher freut es uns besonders, dass die Emschergenossenschaft zwei unserer Projekte als „innovativ“ ausgezeichnet hat. So wird in Mengende das Regenwasser von Dach- und Wegeflächen durch kleine, offene Kanäle in die Emscher geleitet. Das entlastet die Umwelt – und senkt ein wenig die Betriebskosten unserer Mieter.

Und weil auf Regen stets Sonne folgt – die sich ausgezeichnet für die alternative Stromgewinnung nutzen lässt –, haben wir die Fläche von Fotovoltaik-Anlagen auf vielen unserer Dächer stark ausgebaut. Und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf diese Weise reduziert.

Nachhaltiges Heizen wird bei DOGEWO21 ebenfalls großgeschrieben. Unser Pellet-Heizwerk in Wambel versorgt 158 Wohnungen in 32 Häusern mit Wärme. Der Vorteil: Bei der Verbrennung von Holzpellets wird lediglich die Menge CO<sub>2</sub> freigesetzt, die ein Baum beim Wachsen aufgenommen hat. Und damit die erzeugte Wärme auch drinbleibt, setzen wir bei der Modernisierung von Bestandsimmobilien auf objektspezifische Dämmungen. So wurden in den letzten Jahren nahezu sämtliche Keller- und Dachgeschossdecken gedämmt.

## Heizungsprogramm

### Grünere Wärme für unsere Mieter



Ein wichtiger Baustein für einen besseren ökologischen Fußabdruck: die sinnvolle Modernisierung des Bestandes. Hierzu zählt neben energetischer Sanierung vor allem die Erneuerung von Heizungsanlagen.

In einem auf 5 Jahre angelegten Programm investieren wir bis 2023 rd. 7,5 Mio. € in moderne, energieeffizientere Heizanlagen. Diese verfügen über einen höheren Wirkungsgrad und können bei niedrigerer Temperatur gefahren werden. Das Ergebnis: ein verringerter CO<sub>2</sub>-Ausstoß, bis zu 10% weniger Energieverbrauch und reduzierte Heizkosten für unsere Mieter. Insgesamt erneuern wir die Heizkörper und Rohrsysteme in fast 600 Wohnungen.





### Druckerumstellung

## Ressourcenfreundlich Druck machen

Wie DOGEWO21 den eigenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck effektiv verbessert hat – und die hauseigene Energie- und Umweltbilanz gleich mit? Indem wir 2019 auf energieeffiziente Multifunktionsgeräte umgestellt und Drucker am Arbeitsplatz vollständig abgeschafft haben. Die Sparbilanz im Unternehmenssitz und in den 11 Servicebüros in den Dortmunder Stadtteilen: 41.676 kWh Strom pro Jahr! Das entspricht dem jährlichen Verbrauch von 10 Einfamilienhäusern.

Durch die Umstrukturierung konnten wir die bislang 154 Drucker in den Büros auf 54 neue Etagendruckersenken. Diese Anzahl wird – als Teil unseres Programms zur Digitalisierung von DOGEWO21 – bis 2025 um weitere 80% verringert. Das Ziel: die drastische Reduzierung von Druckerpapier auf dem Weg zum weitestgehend papierlosen Büro. In den ersten 9 Monaten der Umstellung haben wir die Schwarz-Weiß-Ausdrucke bereits um 18,7% gesenkt – die Farbausdrucke sogar um 51,5%.



### Sperrmüll & Recycling

## Sauberes Wohnumfeld – höhere Wohnqualität

Um sich zu Hause zu fühlen, braucht es mehr als eine schöne Wohnung. Auch das Wohnumfeld trägt dazu bei, dass sich Menschen in ihrem Quartier wohlfühlen. Deshalb fördern wir Projekte zur (fachgerechten) Müllentsorgung. Zum Beispiel in Scharnhorst und Wickede: Hier haben Mieter 2017 unter dem Motto „Raus damit!“ ihren Sperrmüll beherzt „vor die Tür gesetzt“.

### Mobiler Recyclinghof kommt ins Viertel

Generell unterstützen wir Mieterinnen und Mieter im richtigen Umgang mit Sperrmüll, Abfällen & Co. In unregelmäßigen Abständen bieten wir Gelegenheit dazu, Wertstoffe, Schadstoffe und Elektrogeräte direkt am Wohnort bei den Mitarbeitern der EDG (Entsorgung Dortmund GmbH) abzugeben. Immer dabei: Das Infomobil des Entsorgers, an dem die Kundenberater der EDG rund um das Thema Müll aufklären.



### Umweltaktive Dachziegel

## Unterstützung von oben

Besondere Dachziegel können dabei helfen, die Luft besser zu machen. Möglich wird das durch eine Beschichtung aus Titandioxid. Seit mehr als 10 Jahren verlegt DOGEWO21 die umweltfreundlichen Mikrobetonsteine auf Dortmunds Dächern – jedes Jahr im Schnitt 8.100 m<sup>2</sup>. Das entspricht in etwa der Fläche eines Fußballfeldes.

Inzwischen haben wir über 93.000 m<sup>2</sup> erneuert. Stellen Sie sich vor, 460 PKW mit Euro-4-Motoren fahren jeweils 17.000 km: Dieser Stickstoffausstoß entspricht der Schadstoffmenge, den diese Dachfläche neutralisiert – und das jedes Jahr! Damit kümmert sich DOGEWO21 nicht nur um gute Wohnungen für Dortmund. Sondern auch um die Autoabgase der Stadt. Wir freuen uns, dass wir auf diese Weise helfen können, die Ozonbelastung zu reduzieren.



### Grüne Garagen

## Ein Zuhause für E-Mobilität

Auf dem Weg in die Zukunft – auch im „Stillstand“: In Dortmund-Benninghofen haben wir 26 neu gebaute Garagen mit Anschlüssen für E-Ladestationen vorgerüstet. Zu diesem Zweck verfügt die Garagenanlage, neben vorinstallierten Kabeln, über einen angegliederten Technikraum. Hier können die Stromzähler installiert werden. Es ist möglich, 10 Fahrzeuge zeitgleich zu laden. Mieter mit Elektroauto können sich die staatlich geförderte Infrastruktur (Wallbox, Zähler etc.) von einer Fachfirma installieren lassen.

Das ö-Tüpfelchen: die Begrünung der Garagendächer. So sorgt DOGEWO21 für eine ökologische Ausgleichsfläche – und einen geregelten Regenwasserablauf, der das Abwassernetz entlastet.



A hand is shown from the right side, holding a large bunch of colorful balloons. The balloons are in various colors including yellow, green, pink, blue, orange, and red. They are floating against a bright blue sky with scattered white clouds. The lighting is bright, suggesting a sunny day.

Netzwerke und Kooperationen

# Für Netzwerke, die Ideen zum Fliegen bringen

Unser Engagement in der Netzwerk- und Verbandsarbeit beschränkt sich nicht bloß auf lokale Aktivitäten. Wir kooperieren landes-, bundes- und europaweit mit Wohnungsunternehmen und Verbänden. Denn wir wissen, dass der Austausch uns alle nur noch besser macht. Wir sind starker Partner und verlässlicher Akteur – für die Wohnungswirtschaft, unsere Stadtgesellschaft und unsere Mieter. Neue Wege zu beschreiten und wachsende Herausforderungen zu meistern: Das geht gemeinsam besser. Und alle profitieren.

## IW.2050: gemeinsam in eine klimaneutrale Zukunft

Ende Januar 2020 fiel der Startschuss für eine Kooperation der besonderen Art: 24 Gründungsunternehmen, darunter DOGEWO21, haben sich in Berlin zur Initiative Wohnen.2050 e.V. zusammengeschlossen. Inzwischen zählt die Initiative mehr als 65 Partner aus der Wohnungswirtschaft mit einem Bestand von rd. 1,6 Mio. Wohneinheiten. Der Verein repräsentiert sowohl große als auch kleine Unternehmen, darunter Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und kapitalmarktorientierte Unternehmen. Unser gemeinsames Ziel: bis 2050 den klimaneutralen Gebäudebestand erreichen.

Die Initiative Wohnen.2050 vereint das gesamte Know-how der Wohnungswirtschaft und setzt auf den Open-Source-Ansatz. So haben einzelne Wohnungsunternehmen bereits Lösungsansätze und Instrumente für die ressourcensparende Entwicklung von unternehmensspezifischen Wegen zur Klimaneutralität erarbeitet. Diese werden aufgegriffen, diskutiert und gemeinsam weiterentwickelt. Auf diese Weise bekommen auch kleinere Unternehmen die Chance, von diesem Fachwissen zu partizipieren und ihre Strategie an die neuen Herausforderungen anzupassen.

Die Teilnehmer und Vertreter der Gründungsunternehmen der Initiative Wohnen.2050 in Berlin (nicht mit auf dem Bild: Wohnungsunternehmen Amberg Baurträger- und Baubetreuungs-GmbH, LEG Wohnen GmbH, VdW südwest)

**„Bei DOGEWO21 ist ganzheitliches Handeln schon seit Langem Bestandteil der Geschäftsstrategie. Zu unseren Maßnahmen zählen beispielsweise die stetige Senkung des Energieverbrauchs im Wohnungsbestand, die Versorgung mit CO<sub>2</sub>-armer Energie und Heizwärme oder die Schaffung neuer Grünflächen, etwa auf unseren Dächern. Die logische Konsequenz daraus ist, dass wir uns mit anderen vernetzen, unser Wissen austauschen und kooperieren, um natürliche Ressourcen möglichst schonend zu nutzen.“**

Klaus Graniki, Geschäftsführer von DOGEWO21

Auch DOGEWO21 entwickelt in diesem Sinn die eigene Nachhaltigkeitsstrategie weiter und passt diese kontinuierlich an sich verändernde technologische, wirtschaftliche, gesellschaftliche und umweltbezogene Rahmenbedingungen an:

- Wir arbeiten an der Aufstellung einer DOGEWO21-CO<sub>2</sub>-Bilanz.
- Wir identifizieren geeignete Mietobjekte, die repräsentativ für das DOGEWO21-Portfolio stehen. Anhand dieser Objekte erarbeiten wir Konzepte, wie eine klimaneutrale Umstellung erfolgen kann.

## Gemeinsam für Interessen eintreten



Die Verbandsarbeit stellt sicher, dass die Interessen der Wohnungswirtschaft gegenüber Politik und Wirtschaft angemessen vertreten werden. Darüber hinaus entwickeln wir gemeinsam mit anderen

Wohnungsunternehmen in zahlreichen Arbeitsgemeinschaften und Arbeitskreisen die wichtigen und notwendigen Voraussetzungen, um auch für die Zukunft eine funktionierende Daseinsvorsorge sicherzustellen. Die wohnungswirtschaftlich wichtigen Themen sind dabei breit gefächert: vom Umwelt- und Klimaschutz über Digitalisierung und Mietrecht bis hin zu Fördermitteln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

DOGEWO21 engagiert sich deshalb auf unterschiedlichen Ebenen in der branchenspezifischen Zusammenarbeit. Als großes Dortmunder Wohnungsunternehmen mit mehr als 16.300 Wohnungen übernehmen wir lokale Verantwortung in der Stadtteilarbeit und in der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW). Auf Landesebene arbeiten wir in Arbeitskreisen des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW). Dabei nehmen wir u. a. die Stadt- und Quartiersentwicklung, das Thema Wohnen im Alter oder die Wohnraumförderpolitik in den Blick. Denn Verantwortung für das Gemeinwesen bedeutet auch, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Und dafür zu sorgen, dass Menschen in einer stetig älter werdenden Gesellschaft so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden und in ihrem Quartier leben können.

## „Housing the future“

### Engagement in europäischem Netzwerk der Wohnungswirtschaft

Der demografische Wandel, Maßnahmen zur Energieeffizienz und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum – nur einige der Themen, die die Wohnungswirtschaft auch über unsere Grenzen hinaus beschäftigt. Durch die Vernetzung mit Wohnungsunternehmen anderer Länder können wir uns austauschen, gemeinsam Lösungen erarbeiten und voneinander lernen.

Seit 2009 ist unser Unternehmen Mitglied im europäischen Netzwerk Eurhonet (European Housing Network), in dem 40 kommunale Wohnungsunternehmen aus 7 Ländern vertreten sind. Ihr Bestand: insgesamt rd. 900.000 Wohnungen.

4 Arbeitsgruppen (Topic Groups) zu den Themen „Demografischer Wandel“, „Soziale Integration“, „IT und Kommunikation“ sowie „Technik“ bilden einen wichtigen Schwerpunkt in diesem Netzwerk. Best Practice – also die Frage, was wir an guten Beispielen voneinander lernen können – ist hier, ebenso wie bei der alljährlichen Verleihung des Eurhonet CSR Award, der Leitgedanke.

#### Nachhaltigkeit als Top-Thema

Das Thema Nachhaltigkeit zieht sich durch alle Aktivitäten im Netzwerk. In der jährlichen Junior Executive Academy, die im EBZ in Bochum stattfindet, steht es sogar im Mittelpunkt. Hier treffen sich junge Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus europäischen Wohnungsunternehmen, um eine Woche lang gemeinsam Lösungen zu erarbeiten – im Rahmen eines Planspiels zur nachhaltigen Modernisierung eines Wohnquartiers. Auch das Entdecken von Parallelen und Unterschieden zwischen den einzelnen Ländern ist ein wichtiger Aspekt.

Die erste Junior Executive Academy fand 2014 statt. Seitdem haben 9 junge Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von DOGEWO21 teilgenommen. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von DOGEWO21 arbeiten in drei Topic Groups mit und sind Teil der Leitung und der Jury. Im Jahr 2019 nahm der erste Mitarbeiter unseres Unternehmens am „Exchange Programme“ von Eurhonet teil und sammelte eine Woche lang Erfahrungen in einem schwedischen Wohnungsunternehmen.



## „Dortmund wohnt bunt“



**DORTMUND  
WOHT BUNT**

Mit einer öffentlichkeitswirksamen Kampagne haben wir uns mit 4 weiteren Dortmunder Wohnungsunternehmen im Sommer 2015 gemeinsam zu Vielfalt und Toleranz in unserer Stadt bekannt. DOGEWO21, gws-Wohnen, LEG, Spar- und Bauverein und Vivawest geben mit ihren rd. 55.000 Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet derzeit mehr als 100.000 Mietern aus mehr als 100 Nationen ein Zuhause.

Im Mittelpunkt der Kampagne stand die Plakatierung von 100 Großflächen mit 4 unterschiedlichen Motiven, vorwiegend im stark frequentierten Dortmunder Innenstadtbereich. Die Plakate zeigten Menschen, die sich im Hinblick auf Alter, sexuelle Orientierung, ethnische Herkunft, Hautfarbe, Glaubensrichtung und körperliche Beeinträchtigung unterscheiden. Sie alle bilden eine bunte symbolische Menschenkette. 2016 wurde die Kampagne von einer Fachjury für den Preis „Soziale Stadt 2016“ in der Kategorie „Wohnen, Wohnumfeld und Natur“ nominiert.

Über die Großflächen hinaus warben die Unternehmen mit Postkarten, Aufklebern auf den Firmenfahrzeugen sowie einem großflächig beklebten Bus für „Dortmund wohnt bunt“. Eine schöne Fortsetzung fand die Vielfaltskampagne in den Folgejahren mit Promotionsaktionen der 5 Wohnungsgesellschaften beim alljährlichen Dortmunder Stadtfest „DORTBUNT! Eine Stadt. Viele Gesichter.“

Begleitend zur Kampagne sind wir mit den anderen Wohnungsunternehmen besonders in der Dortmunder Nordstadt verstärkt aktiv. In diversen eigenen und gemeinschaftlichen Projekten engagieren wir uns hier wie auch in anderen Stadtteilen für unsere Mieter. Finanzielle Unterstützung leisten wir darüber hinaus für die wichtige Arbeit des Quartiersmanagements Nordstadt. Auch das ist ein gemeinsamer Beitrag für ein friedliches Miteinander, für Vielfalt und Integration.

Auf Bundesebene ist DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki seit 2015 im Präsidium des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) aktiv. Als Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft vertritt er in Berlin die Interessen von rd. 720 kommunalen Wohnungsunternehmen, die mit ihren 2,2 Mio. Wohnungen mehr als 5 Mio. Menschen in Deutschland ein Zuhause geben.

# Kurzthemen

## Kooperation Scharnhorst-Ost

### Engagement vor Ort: gemeinsam & vielseitig

Im Quartier Scharnhorst-Ost vermietet DOGEWO21 rd. 400 Wohnungen. Um die Wohn- und Lebensverhältnisse in der Großsiedlung zu sichern und zu verbessern, engagieren wir uns hier seit 2004 – zusammen mit der Stadt Dortmund und anderen Wohnungsunternehmen.

In dem Quartier, in dem viele Kinder und Jugendliche leben, unterstützt die „Kooperation Scharnhorst-Ost“ gezielt Projekte wie das Flitzmobil oder die Spieltonne, die regelmäßig Spieleaktionen durchführen. Darüber hinaus fördern wir gemeinsam Ersthelfer- und Schwimmkurse für Kinder, Mieterfahrten oder die Anschaffung von Tablets, z.B. für Seniorenkurse in der Stadtteilbibliothek.



## Health- & Living-Plattform

### Technologie für mehr Selbstbestimmung



Sektorübergreifendes Versorgungsmanagement mit integrierter, unterstützender Nachbarschaftshilfe im Wohnquartier: Was sehr technisch klingt, hat einen hochemotionalen Zweck.

Bei „HeLP“ geht es darum, Menschen trotz temporärer oder chronischer Gesundheitsprobleme ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause zu ermöglichen. Wie das gelingen kann, ist von 2017 bis 2020 erforscht worden.

DOGEWO21 hat als Projektpartner der Wohnungswirtschaft an der „Health- & Living-Plattform“ mitgewirkt.

Unser Beitrag: die aktive Begleitung der notwendigen Forschungsprozesse. Es galt, zukunftsweisende Daten zu ermitteln und zu untersuchen, um eine kombinierte, IT-gestützte Serviceplattform zu errichten. Die Plattform dient dabei als intelligente Schaltzentrale zur Vernetzung und Informationsübertragung zwischen dem Bewohner und seinen unterstützenden Partnern. Hierzu zählen Akteure des Gesundheitswesens und der jeweilige Quartiersmanager, der die Nachbarschaftshilfe vor Ort unterstützt.

Ein wichtiger Bestandteil des Forschungsprojektes: die Entwicklung und Erprobung einer App, mit der sich Mieter vernetzen können – untereinander ebenso wie mit den DOGEWO21-Mitarbeitern, die vor Ort das soziale Miteinander betreuen.

## Smarte Klimaallianz

### Klimaschutz gemeinsam denken



Die bundesweite „Allianz für klimaneutralen Wohngebäudebestand“ untersucht, wie mit geringinvestiven Maßnahmen der Heizenergiebedarf bei Wohngebäuden reduziert werden kann. Seit Beginn des Projekts im November 2016 ist DOGEWO21 dabei. Gemeinsam sucht das Bündnis nach Alternativen zu

kostenintensiven Modernisierungsmaßnahmen. So sollen die wirtschaftlichen Belastungen für Mieter und Vermieter gleichermaßen niedrig gehalten werden.

Welche Alternativen es gibt? Technische Assistenzsysteme – z.B. elektronische Thermostate, moderne Heizungssteuerungen oder Lüftungsassistenten – sind eine Möglichkeit, den Energieverbrauch zu optimieren. Die Temperatur von Räumen und Heizungsanlagen lässt sich so wesentlich besser steuern. Das spart Heizenergie und reduziert den CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Gut für Mieter, Vermieter und die Umwelt. Die Studie wird über das Jahr 2020 weitergeführt.





## Spenden und Sponsoring

### Beispiele breit gefächerter Förderung

Über die Unterstützung einzelner Quartiersmanagements hinaus fördern wir viele kleine und große Projekte aus unterschiedlichen Bereichen in Dortmund. So unterstützen wir, gemeinsam mit anderen Akteuren, seit 2010 das Quartiersmanagement Nordstadt, das sich um die Zusammenarbeit im Stadtteil kümmert und Bewohner ermuntert, an Projekten vor Ort mitzuwirken. Wir spenden regelmäßig an den Kreuzviertel-Verein, der kostenlose Wohnberatungen für Senioren durchführt. Für die Mitternachtsmission oder ein Fan-Projekt des BVB stellen wir Räumlichkeiten zur Verfügung. Darüber hinaus unterstützen wir, teils einmalig, teils kontinuierlich, Wohnungslosen-Initiativen wie das Gast-Haus. Hinzu kommt unser Sponsoring für kulturelle Veranstaltungen: wie z. B. den „Geierabend“, die Veranstaltungsreihe „RuhrHOCHdeutsch“, die beliebten „Summersounds DJ-Picknicks“ in Dortmunder Parks, das Theater Dortmund und das Kinderprojekt „Traumwelt Zirkus“.



SMART SERVICE POWER

### Ausgezeichnete Alltagshilfe

Damit unterstützungsbedürftige Menschen so lange wie möglich in ihrem vertrauten Umfeld leben können, gehen wir neue Wege. Zum Beispiel im Rahmen des Projekts „Smart Service Power“ (SSP), das zwischen 2016 und 2019 entwickelt und erprobt wurde.

Beteiligt waren, neben DOGEW021, der Softwareentwickler VIVALI, die Fachhochschule Dortmund und weitere Partner. Ziel des europaweit einzigartigen Projekts: eine gemeinsame Plattform, die innerhalb der Wohnung die Vitaldaten des Bewohners erfasst und einen schnellen, effizienten Austausch mit Pflegediensten oder Ärzten ermöglicht. Basis hierfür: ein seniorengerechtes Tablet, ein Sprachassistenzsystem sowie diverse Sensoren. Durch die intelligente Datenvernetzung der Vitalwertsensoren konnten eine Sturzprävention bzw. -erkennung und ein Assistenzsystem für die Medikamenteneinnahme erprobt werden.

**Übrigens:** Die „Smart Service Power“ wurde gleich doppelt ausgezeichnet! Vom Diplomatic Council, dem Thinktank der United Nations, mit dem „Information Society Award“ und mit dem Innovationspreis des Wettbewerbs „Ausgezeichnete Orte im Land der Ideen“.

### Smart Service Power Datenschutzkonzept





In unserem Team arbeiten rd. 140 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir unterstützen sie kontinuierlich, damit sie ihre Fähigkeiten in einer sich wandelnden Arbeitswelt optimal entwickeln und ausbauen können. Ebenso legen wir viel Wert auf die Berufsausbildung junger Menschen.

Hierbei stehen nicht nur die fachlichen Qualifikationen im Mittelpunkt. Auch modern ausgestattete Arbeitsplätze und zeitgemäße Arbeitsbedingungen sind für uns unabdingbar. Zum Beispiel eine flexible Arbeitszeitgestaltung oder die Möglichkeit, mobil arbeiten zu können. Hinzu kommt ein umfangreiches betriebliches Gesundheitsmanagement: von der regelmäßigen Präsenz eines Betriebsarztes bis hin zu Yogakursen und Gesundheitsmassagen am Arbeitsplatz.

Um die Work-Life-Balance und die betrieblichen Anforderungen besser miteinander in Einklang zu bringen, bieten wir Belegplätze in einer Kindertagesstätte an – ebenso wie ein Eltern-Kind-Büro mit Spielecke in unserem Kundenzentrum für kurzfristige Betreuungsgänge.

Auch das kollegiale Miteinander spielt in unserer Unternehmenskultur eine wichtige Rolle und wird nicht nur bei Betriebsausflügen, Sommerfesten und unserer jährlichen Weihnachtsfeier gepflegt.

Die besonderen Herausforderungen im Rahmen der COVID-19-Pandemie wurden früh erkannt und entsprechende Hygienemaßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter und Kunden konsequent umgesetzt.

Die Aufrechterhaltung unseres Service stand und steht für uns dabei immer im Fokus.

Unser Unternehmen vergütet nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und bietet neben einer betrieblichen Altersversorgung auch weitere Sozialleistungen. Und: Unsere Arbeitsplätze sind und bleiben sicher. Betriebsbedingte Kündigungen haben wir im Rahmen einer Betriebsvereinbarung vorerst ausgeschlossen.

## Personal

# Für eine Personalpolitik, die sich um verschiedenste Interessen kümmert

Gut qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind die wesentliche Voraussetzung und der Kern unseres Geschäftserfolgs. Deshalb richten wir als modernes, dienstleistungsorientiertes Wohnungsunternehmen unsere Personalpolitik nachhaltig auf die fachliche Weiterbildung und die persönliche Entfaltung unserer Belegschaft aus.



## Daten

2015–2019

|  | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Bilanzsumme                                    | 589.304 T€ | 588.768 T€ | 587.345 T€ | 578.833 T€ | 575.286 T€ |
| Anlagevermögen                                 | 557.991 T€ | 555.283 T€ | 555.585 T€ | 545.631 T€ | 543.813 T€ |
| Gezeichnetes Kapital                           | 19.879 T€  |
| Eigenkapital gesamt                            | 77.668 T€  | 78.443 T€  | 80.002 T€  | 82.318 T€  | 84.501 T€  |
| Umsatzerlöse                                   | 89.177 T€  | 93.671 T€  | 95.071 T€  | 97.794 T€  | 99.901 T€  |
| Jahresüberschuss                               | 2.707 T€   | 2.776 T€   | 3.119 T€   | 4.538 T€   | 4.627 T€   |
| Bestandsinvestitionen                          | 40.009 T€  | 30.202 T€  | 32.107 T€  | 31.909 T€  | 32.585 T€  |
| Wohnungsbestand                                | 16.353     | 16.356     | 16.401     | 16.402     | 16.290     |
| Gewerbliche Einheiten                          | 126        | 124        | 121        | 115        | 110        |
| Garagen  | 2.642      | 2.647      | 2.642      | 2.643      | 2.687      |
| Leerstand Wohnungen                            | 214        | 184        | 222        | 177        | 205        |
| Leerstandsquote<br>Wohnungen                   | 1,3 %      | 1,12 %     | 1,35 %     | 1,08 %     | 1,26 %     |
| Mtl. Durchschnittsmiete<br>in €/m <sup>2</sup> | 5,05 €     | 5,14 €     | 5,31 €     | 5,40 €     | 5,56 €     |

## Impressum

### Herausgeber

DOGEWO  
Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH  
Landgrafenstraße 77  
44139 Dortmund

### Gestaltung und Satz

smply.gd GmbH  
www.smply.gd

### Fotografie

Marcus Düdler  
Gisbert Gerhard  
Oliver Schaper  
Foto IW.2050: Walter Vorjohann

### Bilder

Adobe Stock

