

**Standortsicherung durch Nahversorgung –
eine Aufgabe von Wohnungsunternehmen?**

- Kurzporträt der DOGEWO21**
 - Unterversorgte Siedlungsgebiete**
 - Vollsortimenter neu ansiedeln**
 - Wiederbelebung vorhandener Gewerbeflächen**
 - Lösungsmöglichkeiten**
 - Resümee**
-

Das Unternehmen

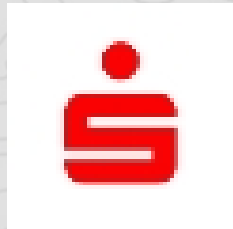
DOGEWO21

Wir sind ein Unternehmen im Konzern der **DSW21**. Unsere Gesellschafter sind:

DSW21



Dortmunder Stadtwerke AG – 90 %



Sparkasse Dortmund – 10 %

Das Unternehmen

DOGEWO21

Wir bewirtschaften rd. **15.600 Wohnungen** überall in Dortmund und bieten damit über **40.000 Menschen** ein Zuhause.

Bilanzsumme 2005:	440 Mio. €
Umsatz 2005:	69 Mio. €
Mitarbeiter 2005:	116 Pers.
Aufwand zur Bestands- pflege u. -verbesserung:	34,7 Mio. €
Fluktuation 2005:	10 %
Durchschnittsmiete mtl.:	4,31 €/m²
Leerstand 31.12.2005:	460 WE (126 WE)



Das Unternehmen

DOGEWO21

- ➔ die DOGEWO21 bewirtschaftet 60 Gewerbeeinheiten
- ➔ davon sind 5 Kindergärten
- ➔ 10 Büroflächen
- ➔ 11 Gaststätten-/Imbissbetriebe
- ➔ 3 Kioske
- ➔ 5 Friseurgeschäfte
- ➔ 4 Objekte dienen der Nahversorgung unserer Mieter



Unterversorgte Siedlungsgebiete

DOGEWO21

- ➔ der Masterplan „Einzelhandel“ der Stadt Dortmund identifiziert 6 unserer Siedlungsgebiete als unterserviert
- ➔ das betrifft ca. 5000 Bewohner
- ➔ ältere Mieter sind besonders betroffen
- ➔ körperliche Einschränkungen beeinträchtigen den täglichen Einkauf erheblich
- ➔ bei Fortfall der Fahrtauglichkeit, sind große Einkaufszentren oft nicht mehr zu erreichen



Vollsortimenter neu ansiedeln

DOGEWO21

- ➔ die Filialkonzepte der Konzerne variieren nur wenig
- ➔ meist sind die vorhandenen Gewerbeflächen zu klein
- ➔ die vorhandenen Grundstücke ermöglichen selten eine Neuansiedlung
- ➔ die Betreiber sind sich ihrer starken Verhandlungsposition sehr bewusst



Vorhandene Gewerbeflächen

DOGEWO21

- ➔ vorhandene Flächen erfüllen meist nicht die Anforderungen der Einzelhandelsketten
 - ⇒ zu klein
 - ⇒ zu wenig Parkplätze
 - ⇒ für die Zulieferfahrzeuge nicht geeignet
- ➔ kleine Ladenflächen sind nicht konkurrenzfähig
- ➔ im weiteren Umfeld befindliche größere Läden sind attraktiver



Lösungsmöglichkeiten

DOGEWO21

- ➔ in Do-Löttringhausen konnten wir einen Aldi-Nord-Markt ansiedeln
- ➔ für ca. 2000 unserer Mieter ist die Nahversorgung gesichert
- ➔ die Politik hat die Ansiedlung unterstützt
- ➔ hierfür haben wir umfangreich investiert und fördern das Projekt im Betrieb weiter



Lösungsmöglichkeiten

DOGEWO21

- ➔ Einzelhändler liefern frei Haus nach Bestellung per Telefon, Fax oder E-Mail (z.B. REWE)
- ➔ Unternehmen, die haushaltsnahe Dienstleistungen erbringen, führen Einkäufe durch
- ➔ Organisationen, die auch haushaltsnahe Dienstleistungen anbieten, begleiten Einkäufe



*Caritas Dortmund –
für die Menschen in unserer Stadt*

Städt. Seniorenheime
Dortmund gGmbH



Pflegen *///* Betreuen *///* Beraten
www.shdo.de



... mit Sicherheit alt werden

Lösungsmöglichkeiten

DOGEWO21

- ➔ ein Netz an „rollenden Läden“ sichert das Angebot für den täglichen Bedarf
- ➔ organisierte Nachbarschaftshilfe kümmert sich um Einkaufshilfen und die Annahme der Post oder von Paketen
- ➔ die ÖPNV-Anbindung ist ggfs. zu optimieren.



Resümee

DOGEWO21

- ➔ es liegt sehr wohl im Interesse der Wohnungsunternehmen, dass den Mietern eine intakte Nahversorgung zur Verfügung steht
 - ➔ die Wichtigkeit der Frage wird mit Fortschreiten des demographischen Wandels zunehmen
 - ➔ mögliche Mobilitätseinschränkungen erhöhen den Bedarf, den Nahversorger gut erreichen zu können
-



Resümee

DOGEWO21

- ➔ Die Möglichkeiten von Neuan-siedlungen im Bestand sind beschränkt
- ➔ Neue Ideen sind gefragt
- ➔ Die Unternehmen haben die Chance, den Kunden das Serviceangebot transparent zu machen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

