

## Ein Hilfesuch von der Zielgeraden

Die gemeinnützige Heimstätte Dünne GmbH, 1907 gegründet, bildete den Ausgangspunkt einer einmaligen Selbsthilfeorganisation des Wohnungsbaus. Allein in den 1920er Jahren entstanden hunderte Häuser nach dem so genannten „[Dünner Lehmbröte-Verfahren](#)“. Die historische Musterhaussiedlung in Bünde/Westfalen existiert bis heute und wird von der ehrenamtlich organisierten Gesellschaft erhalten.

Auf dem Gelände der alten Lehmbaus Schule bilden zwei Gebäude ein eigenes kleines Ensemble: Das Wiesenhaus, als eines der ersten „Musterhäuser“ 1924 komplett aus Lehm gebaut, und der Wiesenhof, ein großer westfälischer Fachwerkhof. Er wurde in den sechziger Jahren hierher umgesetzt und diente zuletzt als Tagungshaus. Für beide Häuser stand längst die Sanierung an, lange jedoch wurde eine neue Nutzung gesucht.



*Umbau des Wiesenhauses: Nach 100 Jahren erblicken diese Lehmbröte wieder Tageslicht.*

Ende 2021 kam eine Gruppe junger Familien auf uns zu, die sich hier ein gemeinschaftliches Wohnen vorstellen konnte. Gemeinsam machten wir uns an die Planungen und schafften es am Ende sogar, den äußerst kritischen Denkmalschutz von unserem Konzept zu überzeugen. Neben einem Gemeinschaftsbereich in der großen Deele des Fachwerkgebäudes entstehen in beiden Häusern insgesamt vier moderne Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Finanzierung für rund 1,4 Mio. Euro Baukosten war solide. Zuschüsse von Bezirksregierung (Erhalt ländlicher Baukultur) und KfW/Bafa (energetische Sanierung) ermöglichten uns eine Investitionsrechnung, bei der am Ende tragbare Mieten für die Gruppe herauskamen – für die Wohnungen und für die gemeinsam zu finanzierenden Gemeinschaftsflächen.

Die guten Nachrichten zuerst: Wir liegen voll im Zeitplan. Im Mai werden wir die Bauarbeiten abschließen. Dann können vier Familien mit ihren Kindern in die beiden Gebäude einziehen, bei denen hohe energetische Anforderungen und Erhalt der historischen Bausubstanz gleichermaßen umgesetzt wurden. Geheizt mit Wärmepumpen, werden diese Häuser 15 % weniger Energie verbrauchen als ein aktueller Neubau. Aus zwei angegrauten „älteren Herrschaften“ werden echte bauliche Schönheiten. An vielen Stellen ließen sich Umbausünden der Vergangenheit beheben und Besonderheiten wieder sichtbar machen.

Kurz vor dem Wechsel vom Umbau zur Bewirtschaftung sind wir jedoch in schwere Fahrwasser geraten. Schon die fast einjährige Verzögerung, die uns die obere Denkmalschutzbehörde beschert hat, kostete uns viel Geld. Späterer Baubeginn und Finanzierungsplanung wurden dann von stark steigenden Zinsen und immer höheren Baukosten überschattet. Und es kam vor allem im Untergrund des Wiesenhofs zu unvorhergesehen Problemen. Hier mussten nachträglich komplett neue Fundamente und Sohlen eingebracht werden. Auch an anderen Stellen konnte Bestehendes nicht erhalten werden (z.B. Abwasserleitungen), mit den entsprechenden Kostenfolgen.

Von Anfang an haben wir mit allen Mitteln dagegegenghalten und versucht, die Mehrkosten einzufangen. Wir haben eigenes Fachpersonal angestellt, um teure Handwerkerstunden zu reduzieren. Immer wieder unterstützen Helfer:innen die Profis, teilweise wochenlang. Es konnten Sponsoren für einzelne Bauteile gewonnen werden, unter anderem wurde uns die Hälfte der rund 11.000 Dachziegel vom Hersteller gespendet. Und wir haben selbst Hand angelegt, in mehreren Workcamps unter fachlicher Anleitung (besonders personalintensive Arbeitsschritte). Auch die künftige Bewohnergruppe und ihre Angehörigen half viel mit.

Schon Ende letzten Jahres wurde klar, dass wir nachfinanzieren müssen. Noch bestanden Spielräume bei der Bewirtschaftung. Zwar mussten wir die geplanten Mieten etwas hochsetzen, aber damit reichten sie für den erforderlichen Kapitaldienst. Etliche Einzelspenden unterstützten uns in der Vorweihnachtszeit. Zuletzt erhielten wir unverzinsten Privatdarlehen in insgesamt sechsstelliger Höhe, um zwischenzufinanzieren, bis weitere Bankmittel kommen.

Jetzt, auf der Zielgeraden, sind uns die galoppierenden Kosten erneut enteilt. Nachdem wir die noch ausstehenden Arbeiten anhand von Angeboten final planen können, müssen wir erkennen, dass die bisherigen Bemühungen nicht ausgereicht haben. **Es ist dringend: Um fertig zu werden, brauchen wir rund 100.000 €.**

Weitere Darlehen sind keine Lösung, denn die Häuser werden in der Vermietung nicht noch mehr Erträge abwerfen können. Gegenüber den jungen Familien, die selbst schon viel Eigenleistung eingebracht haben, sehen wir uns im Wort: wir wollen und werden dieser Gruppe nicht absagen, um solventere Mieter zu suchen.

**Wenn sich jetzt 20 Menschen finden, die uns – kurzfristig und direkt – jeweils 5.000 Euro zur Verfügung stellen, dann können wir das Ziel erreichen.\*** Als gemeinnützig anerkannte Organisation stellen wir hierfür Spendenbescheinigungen aus, so dass die Spende von der Steuer abgesetzt werden kann.

Wir als ehrenamtliche Gesellschafter der Heimstätte Dünne werden alles daransetzen, die Baustelle fristgerecht abzuschließen und alle Rechnungen pünktlich zu bezahlen. Wenn wir das wichtige Ziel der Fertigstellung erreichen, können wir in die Vermietung der Häuser und damit in den wirtschaftlichen Betrieb übergehen.

Dieses Vorhaben ist das Zukunftsprojekt auf dem Gelände der Heimstätte Dünne. Aus einer anfänglichen Vision ist ein greifbares Ziel geworden. Mit der neuen Nutzung kommt frisches Leben in diese besonderen Häuser. Die gemeinschaftliche Wohnform unserer künftigen Mieter passt perfekt zu dem „Heimstätten-Gedanken“, zu dem uns unsere Satzung verpflichtet.

Jenseits dieses Bauprojekts ist die Heimstätte Dünne wirtschaftlich stabil. 2023 konnten wir durch Bewirtschaftung des übrigen Geländes und das Einwerben von Spenden für unsere sonstigen Projekte einen Überschuss erzielen, den wir wiederum in die Häuser investieren.

Wir werden nun alles daransetzen, diesen letzten großen Schritt zu bewältigen. Aber wir schaffen es nicht allein und uns läuft die Zeit davon. Unsere Bitte: Gebt diesen Aufruf möglichst schnell an Menschen weiter, die uns unkompliziert weiterhelfen können. Auch für andere Ideen sind wir offen. Gerne stehe ich für Fragen und Antwort bereit.

Es grüßt herzlich

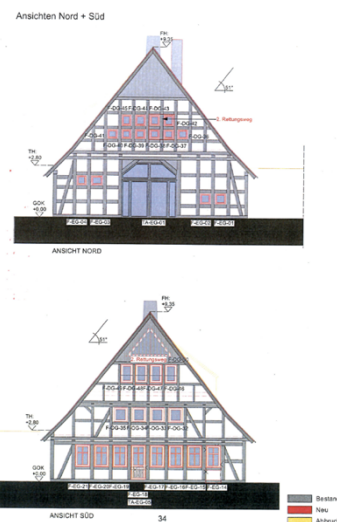


Arnt v. Bodelschwingh,  
ehrenamtl. Geschäftsführer

0171 4136738 buero@heimstaette-duenne.de

Übrigens: Im Dezember gaben wir die Broschüre „Gemeinwohlwohnungen. Bezahlbares Wohnen im Bestand sichern“ heraus. Wir möchten damit einen konstruktiven Beitrag für die völlig stagnierende Wohnungspolitik in Deutschland liefern. Mehr unter:

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



\* Dies ist ein Rechenbeispiel. Natürlich dürfen es auch gerne andere Beträge sein...