

## Wohnheimsanierung in Gadderbaum Baustelle ohne Ende



Foto: istockphoto.com / Bjoern Lezich

## Wohnprojekt im Bielefelder Osten Bunt gemischt Gemeinschaft leben

Männerwohnheim Gütersloh  
Raum für rund 50 Mieter

Liebe Mitglieder,

wahrscheinlich wird eine neue Bundesregierung die Mietpreisbremse um zwei Jahre verlängern. Sie wurde 2015 eingeführt und soll gesetzlich dafür sorgen, dass bei einer Neuvermietung die neue Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent steigen darf. Und die Mieten im Bestand dürfen nur noch alle drei Jahre um maximal 15 Prozent erhöht werden, statt den ansonsten gültigen 20 Prozent. Neubauwohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen.



Erfreuliches kommt in diesem Zusammenhang von der Landesregierung in Nordrhein-Westfalen. Die zuständige Ministerin Ina Scharrenbach hat Ende Januar diesen Jahres verkündet, dass künftig in 57 statt bisher 18 Kommunen

eine Mietpreisbremse gelten soll. In diesen Kommunen sieht das Ministerium den Wohnungsmarkt als angespannt an. In Ostwestfalen-Lippe gilt die Mietpreisbremse seit dem 1. März 2025 für Bielefeld, Harsewinkel, Bad Lippspringe und die Stadt Paderborn. Kritik gibt es aber auch: Selbst wenn sich die Zahl der Kommunen nahezu verdreifacht hat, fallen immer noch zu wenige unter die Mietpreisbremse. In vielen weiteren Kommunen ist der Wohnungsmarkt angespannt.

Die Mietpreisbremse in ihrer jetzigen Form hat eine grundlegende Schwäche: Sie wirkt nur, wenn ein Mieter oder Mietinteressent aktiv wird. Gerade bei dem aktuellen Wohnungsmarkt kann niemand verhindern, dass ein Vermieter bei einer Neuvermietung einen Mieter auswählt, der sich nicht für die Mietpreisbremse interessiert. Die Wohnungspolitik und der Wohnungsmarkt haben ebenfalls eine soziale Verantwortung. Weitere Maßnahmen und Gesetze etwa gegen Mietwucher sind nötig, um zu verhindern, dass Mieten völlig aus dem Ruder laufen. Da ist vor allem der Bund mit seiner Gesetzgebung gefragt.

Ihre  
Regina Kopp-Herr

## Kein Leben auf der Baustelle

Ein Wohnheim in Bielefeld-Bethel wird umgebaut. Die Mieter erhalten kaum Informationen und leben auf einer unübersichtlichen Baustelle.

Die von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel bauen ein Wohnheim im Bethesdweg im Bielefelder Stadtteil Gadderbaum um. Neue Fenster, frische Bäder – was im Prinzip eine gute Nachricht sein könnte, bedeutet für die Mieter des siebenstöckigen Gebäudes erheblichen Stress. Der Druck ist so hoch, dass von den gut 80 Zimmern im Haus die meisten inzwischen leerstehen. Annette Wasser, eine der verbliebenen Mieterinnen, schätzt, dass inzwischen nur noch rund 30 Personen dort wohnen. Teilweise sei an der Tür geklingelt und mitgeteilt worden, dass das Zimmer innerhalb von wenigen Tagen zu räumen sei, hat sie erfahren. »Mieter sind Hals über Kopf ausgezogen, ihr Hab und Gut in Kartons und blaue Müllsäcke gestopft«, erinnert sie sich.

Die Mieter im Haus haben alle einen Mietvertrag, in der Regel unbefristet. Die Zimmer mit rund 25 Quadratmetern sind teilmöbliert und im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt günstig. Gedacht sind sie vor allem für Beschäftigte der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel. Bis vor einem Jahr war das Evangelische Klinikum Bethel für die Wohnanlage verantwortlich, nun ist die Wohnungswirtschaft der Bodelschwingschen Stiftungen zuständig. Seitdem laufen auch die Baumaßnahmen, deren Ende für die Mieter überhaupt nicht absehbar sind.

Es war angekündigt, das Haus von oben nach unten zu sanieren, Stockwerk für Stockwerk. Doch längst sind die Bauarbeiter dazu übergegangen, freigewordene Zimmer egal wo auseinanderzunehmen. Auf den Fluren sind die Deckenverkleidungen abgehängt, auf den Etagen stapeln sich Baumaterialien, Bauschutt liegt herum. Strom, Wasser und Gas werden immer wieder unangekündigt abgestellt, in diesem Winter war die Heizung in den Wohnungen über Wochen kalt. Wasser lief an verschiedenen Stellen auch in Wohnungen, ohne dass etwas passierte. Schimmel bildet sich, der Baulärm übertönt alles. Zerstörte Fensterscheiben werden erst nach Wochen notdürftig geflickt.

Die Wohnungswirtschaft antwortete den Mietern nur sporadisch. Einige entschieden dann, an die Öffentlichkeit zu gehen. Ein Fernsehbericht sorgte dafür, dass die Bau-

arbeiter nun aufräumen und das Haus nicht mehr so verdreckt ist. Auch die klemmende Eingangstür wurde repariert. »Offenbar geschieht hier nur was, wenn wir an die Öffentlichkeit gehen«, ärgert sich Annette Wasser. Sie wohnt seit 2015 in dem Haus und ist in Bethel beschäftigt. Ein Arbeitgeber müsse darauf achten, dass Mitarbeiter in den eigenen Wohnheimen gut untergebracht sind. »Es geht auch um unsere Arbeitskraft. Wir haben stressige Jobs und brauchen ein stressfreies Zuhause«, drückt sie ihr Unverständnis über die Haltung ihres Arbeitgebers aus.

Was sie auch ärgert: Die Wohnungswirtschaft kommuniziert kaum – und wenn dann am liebsten unverbindlich mündlich. Anfangs gab es ein paar Aushänge, doch die Mieter erhalten nichts schriftlich. Sie sind gezwungen, zu spekulieren, sich Sorgen zu machen und im schlimmsten Fall auszuweichen, weil sie die Situation nicht mehr aushalten. »Wir fühlen uns hier inzwischen kaum noch als Mieter, wir werden behandelt wie Inventar«, sagt Annette Wasser. Ob alle wieder in ihre Zimmer zurück können, ist für die Mieter nicht ersichtlich. Teilweise werden Appartements so umgebaut, dass aus zweien eines wird. Eine Musterwohnung zeigte eine Möblierung



Auch das Fernsehen interessierte sich bereits für die Verhältnisse in dem Wohnheim.



samt riesigem Boxspringbett, die eher auf Kurzzeitvermietungen an Menschen mit wenig Gepäck hinweist.

Vereinzelt hat die Wohnungswirtschaft wohl auch schon Wohnraum für die Zeit nach der Sanierung angeboten, allerdings an anderen Orten in Bethel und erheblich teurer. Auch Ersatzwohnraum für die Zeit der Sanierung soll mehr kosten. »Ersatzwohnraum während der Sanierung zur Verfügung zu stellen, ist eine Verpflichtung, der der Vermieter nachkommen muss. Er darf keinesfalls mehr kosten«, sagt Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL, »und niemand darf in einen neuen Mietvertrag gezwungen werden, der alte Mietvertrag gilt auch nach der Sanierung weiter«.

Und für diejenigen, die in dem Wohnheim ausharren, gelten die gesetzlichen Höchstgrenzen der Modernisierungszuschläge, maximal sind das drei Euro pro Quadratmeter Kaltmiete. Das aber auch nur, wenn die Kosten nach Abschluss der Modernisierung und abzüglich der Kosten für die ohnehin notwendige Instandsetzung seitens des Vermieters nachgewiesen werden können.

(v.l.) Ines Olders-Langert, Monika Klostermann (Netzwerk), Angelika Beier, Hildegard Rode (Netzwerk).



Foto: Manfred Horn

## Wo Nachbarn Gemeinschaft leben

Wer in einer eigenen Wohnung und zugleich in Gemeinschaft leben will, für den sind Wohnprojekte eine gute Wahl. Ein Bericht über ein solches im Bielefelder Osten.



Zum Nachschauen der WDR-Beitrag vom 27. Januar 2025

Der Fußweg bis zur Stadtbahn dauert lediglich drei Minuten, die überschaubare 13 Minuten bis in die Innenstadt braucht. Der Teutoburger Wald liegt in Sichtweite und das Zentrum des Bielefelder Stadtteils Stieghorst samt Discounter und Muckibude ist nahe. Und doch ist dies keine Gegend, in die der urbane Großstädter mal eben zieht. Zu weit draußen. Zu wenig los. »Viele waren anfangs skeptisch, als uns die Freie Scholle diesen Bauplatz für unser Wohnprojekt anbot«, erinnert sich Ines Olders-Langert. Die 74-Jährige gehört zu den vier Initiatorinnen für das Haus mit seinen 26 Wohnungen. Ab 2016 wurde geplant, der Einzug erfolgte 2021.

Die Wohnungen sind komplett, mit Wohnküche, Kammer, Dusche und WC. Hinzu kommen Gemeinschaftsflächen. Den Kern bildet ein großer, heller Raum im Erdgeschoss. Tische und Stühle standen früher mal in einer Kirchengemeinde, auch Regal, Sofa, Lampen sind Spenden. Die Küchenzeile finanzierten die Bewohner durch eine Umlage, eine kleine Bibliothek entsteht. Direkt an den Gemeinschaftsraum angedockt ein Bad mit Wickeltisch und ein Kinderspielzimmer. Daneben ein Appartement, welches Bewohner für kleines Geld buchen können, wenn sie Besuch unterbringen wollen und welches auch an Studenten der Summer-Schools der Uni Bielefeld vermietet wird.

Die Gemeinschaftsfläche wird rege genutzt. Für Feiern, von Gruppen wie »KiwiBI« der Stadt, wo donnerstags vormittags junge Eltern mit ihren Kleinsten zum Spielen kommen, es findet Wirbelsäulengymnastik statt, ein Nähtreff oder auch ein Hausfrühstück. Hat eines der 22 Hausteams, die sich beispielsweise um die Belegung des Gemeinschaftsraums, um Digitales, Freizeit, Putzen und mehr kümmern, etwas zu besprechen, nutzen sie den Raum. Das monatliche Hausplenum findet dort statt. Es gibt noch einen gut ausgestatteten Werkraum, für den Hausbewohner Werkzeug spendeten und draußen einen Streifen Grabeland, auf dem Hausbewohner Gemüse ziehen.

Die 44 Menschen im Haus sind bunt gemischt, ganz bewusst auch vom Alter her, 12 Kinder und Jugendliche leben im Haus. Als Angelika Beier in Rente ging, hat sie sich für Bielefeld und das Wohnprojekt entschieden. Ihr Sohn wohnt in der Stadt und sie hat dort früher bereits gewohnt. »Ich hatte Glück, als ich mich bewarb, waren noch zwei Wohnungen frei, in einer davon lebe nun ich«, sagt sie. Sie ist eine derjenigen, die sich vielfältig im Haus einbringen.

Zwei der heutigen Bewohner wohnten bereits zuvor zusammen in einem Mietshaus, warben weitere Interessierte bei einem der regelmäßig stattfindenden Interessiertentreffen der Stadt, verteilten Flyer. »Ich wollte damals ganz bewusst noch mal was Neues, auch um nicht zu vereinsamen«, sagt Ines Olders-Langert,



Foto: Sarah Bohnke

die als Lehrerin arbeitete. Sie ist eine der wenigen, die Stieghorst schon kannten, lebte sie doch 40 Jahre in der Siedlung »Am Alten Dreisch«.

Gerade eingezogen ist Oliver Quest. Der 46-Jährige lebte zuvor in Bünde, suchte eine Wohnung in Bielefeld, sah das Angebot auf einer Plattform, stellte sich in der Hausgemeinschaft vor und bekam den Zuschlag. Jetzt ist er Genosse der Freien Scholle in Bielefeld, der das Haus gehört. Die Hausgemeinschaft hat einen Selbstverwaltungsvertrag mit der Wohngenossenschaft geschlossen – unter anderem bestimmt sie, wer einzieht und übernimmt Aufgaben im und um das Haus herum, was hilft, Nebenkosten zu senken.

Im Haus wichtig ist der Gedanke des Teilens. Die Hausbewohner sprechen miteinander, kennen sich, wenn es schnell gehen muss, tauschen sie sich in einer Signal-Gruppe aus, etwa wenn jemand rasch ein bestimmtes Gewürz braucht. »Es gibt aber auch Dinge, die nicht jede und jeder braucht. Ich benötige zum Beispiel nur einmal im Jahr eine Kühltasche, warum soll ich mir

da eine kaufen, die kann ich mir auch im Haus leihen«, sagt Angelika Beier. Auch ihr Auto teilt sie sich mit einer Familie im Haus. »Ich habe auch schon mal Kleidung verliehen für eine Trauerfeier. Wir haben schon den Anspruch, nachhaltig zu sein«.

**Mehr: [www.wohnprojekt-quartier-ost.de](http://www.wohnprojekt-quartier-ost.de)**

## Im Gespräch bleiben

Austausch und Lobbyarbeit, das sind die beiden Hauptthemen, die sich das »Bielefelder Netzwerk selbstorganisierter Wohnprojekte« auf die Fahnen geschrieben hat.

Das Planen, Bauen und Leben in Wohnprojekten soll sichtbarer gemacht werden.

Das Netzwerk ist ein Zusammenschluss von elf Wohnprojekten, sieben davon sind umgesetzt.

Vier Projektgruppen hingegen suchen aktuell nach einer geeigneten Fläche und einem Investor. Selbstorganisiert und gemeinschaftlich wohnen – das Thema ist in der Stadt zwar bekannt. Doch das Netzwerk würde sich eine schnellere Umsetzung von Projekten wünschen.

**[www.bielefelder-netzwerk-wohnprojekte.de](http://www.bielefelder-netzwerk-wohnprojekte.de)**

## Wieder zurück

Ein Männerwohnheim in Gütersloh stand vor dem Aus.  
Nun hat sich das Blatt gewendet.

Vergangenen Sommer wurden ein Männerwohnheim in Gütersloh aufgekauft und die Bewohner verdrängt (die Mieterzeitung berichtete in der Ausgabe 04/24). Seit Anfang dieses Jahres wohnen nun keine über Werkvertrag in der Fleischindustrie Beschäftigten mehr in den beiden Häusern nahe der Gütersloher Innenstadt. Der neue Vermieter hat sich bei der Diakonie gemeldet und erklärt, er sei wieder bereit, an wohnungslose Menschen, die in der Regel die Diakonie vermittelt, zu vermieten. Sie bekommen über einen Mietvertrag in dem Wohnheim einfache, teilmöblierte Zimmer, die ihr Zu Hause werden: Sie leben dort nicht nur nächteweise, sondern auf Dauer. So war es mit der LEG als Vermieter bis Ende 2023 und so soll es nun wieder werden.

Die zwei zusammenhängenden Häuser bieten Raum für rund 50 Mieter. Von den alten haben rund 20 durchgehalten, sie wohnen dort weiter mit ihren günstigen Mietverträgen. Für alle anderen, die jetzt einziehen, hat der Eigentümer, eine Immobilienfirma aus Rheda-Wiedenbrück, neue Verträge aufgesetzt: deutlich teurer, aber offenbar so, dass das Jobcenter die Kosten übernehmen kann. »Für die Wohnungslosen in Gütersloh

ist das ein großer Erfolg: Wohnraum ist gerade für Wohnungslose extrem knapp. Dass das Wohnheim mit seinen kleinen Mietwohnungen jetzt wieder zur Verfügung steht, hilft sehr«, sagt Jan Sassenberg, Mitarbeiter der Wohnungslosenhilfe der Diakonie Gütersloh. Hilfreich sei auch gewesen, dass sich die Stadt Gütersloh stark engagiert habe. Die Gespräche zwischen Stadt, Diakonie und neuem Eigentümer seien konstruktiv, sagt Jan Sassenberg. Möglich wurde die positive Entwicklung auch, weil ein Teil der Mieter im vergangenen Sommer standhaft blieb. Der Beratungsstelle der Diakonie berichteten Bewohner, die neuen Eigentümer hätten sie aufgefordert, sich bis Juni 2024 eine neue Bleibe zu suchen, weil ihre Einzimmerwohnungen renoviert würden. Rechtsfeste Kündigungsschreiben gab es aber nicht. Die verbliebenen Mieter wollten sich nicht vertreiben lassen. Sie gingen an die Öffentlichkeit, Medien berichteten. Eine positive Rolle spielte dabei auch der Mieterbund OWL, der die Bewohner über ihre Rechte als Mieter aufklärte und sie so stärkte – und auch weiterhin an der Seite der Mieter des Hauses stehen wird.

## Der Mieterbund OWL: Ganz in Ihrer Nähe

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und  
Umgebung e.V.

Marktstr. 5 · 33602 Bielefeld  
Tel. 0521 · 56055-0  
Fax 0521 · 56055-11  
Hotline 0521 · 60023  
[verein@mieterbund-owl.de](mailto:verein@mieterbund-owl.de)

Alte Torgasse 9 · 33098 Paderborn  
Tel. 05251 · 296721  
[paderborn@mieterbund-owl.de](mailto:paderborn@mieterbund-owl.de)

Königstr. 38 · 33330 Gütersloh  
Tel. 05241 · 14096  
[guetersloh@mieterbund-owl.de](mailto:guetersloh@mieterbund-owl.de)

Brüderstr. 25 · 59555 Lippstadt  
Tel. 02941 · 5633  
[lippstadt@mieterbund-owl.de](mailto:lippstadt@mieterbund-owl.de)

Marktplatz 3 · 32756 Detmold  
Tel. 05231 · 39699  
[detmold@mieterbund-owl.de](mailto:detmold@mieterbund-owl.de)

Bahnhofstr. 6 · 32545 Bad Oeynhausen  
Tel. 05731 · 27088  
[badoeynhausen@mieterbund-owl.de](mailto:badoeynhausen@mieterbund-owl.de)

Lange Str. 36-38 · 32105 Bad Salzuflen  
Tel. 05222 · 16579  
[badsalzuflen@mieterbund-owl.de](mailto:badsalzuflen@mieterbund-owl.de)

Klinkstr. 18B · 32257 Bünde  
Tel. 05223 · 188261  
[buende@mieterbund-owl.de](mailto:buende@mieterbund-owl.de)

Oststraße 12 · 59227 Ahlen  
Tel. 02382 · 760099-7  
[ahlen@mieterbund-owl.de](mailto:ahlen@mieterbund-owl.de)

Kreis Höxter und Holzminden  
Corbiestraße 11 · 37671 Höxter  
Tel. 05271 · 9669900  
[hoexter@mieterbund-owl.de](mailto:hoexter@mieterbund-owl.de)

### Impressum

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe  
und Umgebung e.V.  
Redaktion: Manfred Horn, Sarah Bohnke  
Gestaltung: Vera Schmidt | [www.schmidt-vera.de](http://www.schmidt-vera.de)  
Erscheinungsweise: Zweimonatlich  
Verantwortlich: Regina Kopp-Herr,  
Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz  
Auflage: 19.000