

300 Mieter mehr in der „Heimstätte“

Seit einem Jahr ist Alcay Kamis Geschäftsführer der städtischen Wohnungsgesellschaft SGH. Nun dauert die Sanierung einer Wohnung nur noch einen Monat statt zehn.

Jörg Stuke

■ **Bad Oeynhausen.** Zauberei? In den Wohnungen der Städtischen Gemeinnützigen Heimstätten-Gesellschaft (SGH) leben 300 Menschen mehr als vor einem Jahr. Und das, ohne dass sich die Zahl der Wohnungen erhöht hätte. Auch mussten die Mieter nicht enger zusammenrücken, wie Alcay Kamis versichert. Seit einem Jahr ist der 41-Jährige Geschäftsführer der SGH, einem hundertprozentigen Tochterunternehmen der Stadt. Und die Steigerung der Vermietungen gehört zu den Punkten, über die er sich in der Bilanz seines ersten Jahres besonders freut.

Die Grunddaten der SGH sind stabil geblieben. 1.213 Wohnungen gehören zum Eigenbestand der Gesellschaft, weitere 1.000 Wohnungen werden für andere Eigentümer verwaltet. In den SGH-Wohnungen leben rund 2.600 Menschen – 300 mehr als vor einem Jahr. Und noch eine andere Zahl hat sich seit Kamis' Amtsantritt zum 1. November 2020 verschoben. „Damals standen 68 Wohnungen der SGH leer“, berichtet der Geschäftsführer. Und das, so hatte er sofort erkannt, sei zuviel. „Aktuell stehen noch 43 unserer Wohnungen leer, bis zum Jahresende sollen es 34 sein“, kündigt Kamis an. Damit hätte sich dann die Zahl der Leerstände halbiert.

Grund für diese deutlich verbesserte Belegungsquote sind auch drastisch verkürzte Sanierungszeiten. Stand bei einer frei gewordenen Wohnung eine Grundsanierung an, dann habe die früher zwischen zehn und elf Monaten gedauert. „Heute kriegen wir das im Schnitt in vier Wochen hin. Heizung, Sanitäranlagen, Elektro-, Boden- und Malerarbeiten“, berichtet Kamis.

Während früher solche Maßnahmen als einzelne Gewerke und für einzelne Wohnungen vergeben worden seien, arbeite die SGH nun bei Leerstands-Sanierungen mit zwei regionalen Generalunternehmen zusammen. Insgesamt vergabe die Heimstätte so 2.500 bis 3.000 Aufträge.

Eine halbe Million Euro Gewinn

Dazu habe man die Abläufe innerhalb der SGH optimiert, fügt Kamis an. Kündigt ein Mieter, dann werde innerhalb von zwei Wochen die Wohnung besichtigt und ermittelt, wie groß der Sanierungsbedarf ist. „Und noch während dann die Arbeiten laufen, beginnen wir mit der Vermarktung der Wohnung“, schildert Kamis den Kern der Erklärung für den Effekt, nun mehr Mieter trotz gleich gebliebener Anzahl der Bestandswohnungen erreicht zu ha-



Alcay Kamis, Geschäftsführer der SGH, vor dem neuen Logo, das die Mitarbeiter der „Heimstätte“ selbst entwickelt haben. Foto: Jörg Stuke

ben. Im Jahr 2020 hatte die SGH 84 Neuvermietungen. „In diesem Jahr sind wir schon bei 143“, berichtet der Geschäftsführer.

Dazu kommt noch ein weiterer Aspekt: „Wir konnten durch die neuen Ausschreibungsmodalitäten auch die durchschnittlichen Kosten für eine Wohnungssanierung um rund 60 Prozent senken“, be-

richtet Kamis. So koste nun eine Kernsanierung einer Standardwohnung der SGH im Schnitt 31.000 Euro. Und das nicht, weil es „Knebelverträge“ mit den Handwerkern gäbe. „Wir zahlen die marktüblichen Preise“, versichert der SGH-Chef. Im laufenden Jahr habe die Heimstätte so bislang 750.000 Euro für die Kernsanierungen ausgegeben, zum

Ende des Jahres werden es voraussichtlich eine Million Euro sein. Und für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen rechnet Kamis am Jahresende mit 1,1 Millionen Euro.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag 2020 bei rund 48 Millionen Euro. Bessere Belegung und gesunkene Sanierungskosten sollen in diesem Jahr für einen Überschuss von

500.000 Euro sorgen, kündigt Kamis an. „Nach einem Minus von gut 300.000 Euro im Vorjahr.“

Ideen, wo der Gewinn investiert werden könnte, hat Kamis. So sei in diesem Jahr in allen Objekten der SGH eine „Verkehrssicherungs-Behebung“ durchgeführt. „Erstmals in der Geschichte der SGH“, sagt Kamis. Dabei gehe

es darum, mögliche Gefahren zu erkennen – wacklige Treppengeländer, lockere Dachziegel oder Stolperkanten – deren Beseitigung natürlich Geld kostet.

Auch über Neubauten denke die SGH nach, sowohl zur Erneuerung als auch zur Erweiterung des Bestandes. Konkret sei da aber noch nichts geplant, sagt Kamis. „Und es könnte auch sein, dass wir aus dem Überschuss mal wieder eine Dividende an die Stadt auszahlen“, überlegt Kamis, verwirft den Gedanken aber flugs auch wieder. Er könne sich nicht wirklich vorstellen, dass die Stadt mit einer solchen Forderung auf die Heimstätte zukomme, sagt der Geschäftsführer. Auch der Aufsichtsrat wisse sicher zu schätzen, dass die SGH ihre Aufgabe erfülle: „Wir stellen den Menschen in Bad Oeynhausen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.“

Die durchschnittliche Kaltmiete der SGH liege derzeit bei 4,89 Euro pro Quadratmeter. Und auch bei frisch sanierten Wohnungen steige der Preis nur so moderat, „dass ihn auch noch die Bezieher von Sozialleistungen bezahlen können“, versichert Kamis.

Mit dem, was alle 14 Mitarbeiter der Heimstätte im vergangenen Jahr erreicht hätten, könne man sehr zufrieden sein, so sein Fazit. „Aber wir dürfen nicht aufhören, besser zu werden.“