



Zu dem „gepflegten Bestand“ der SGH gehört nach Einschätzung des Geschäftsführers auch die Anlage in der Dehmer Heide mit insgesamt 36 Wohnungen.

FOTOS: JÖRG STUKE

„Neubauten sind selbstverständlich eine Perspektive“

Seit einem halben Jahr ist Alcaj Kamis Geschäftsführer der städtischen Wohngesellschaft SGH. Er hat den Wohnungsmarkt in der Kurstadt analysiert und beschreibt die Rolle, die das Unternehmen darin spielen soll.

Jörg Stuke

■ **Bad Oeynhausen.** Wer den Wohnungsmarkt in Bad Oeynhausen betrachtet, stößt auf zwei Zahlen, die so gar nicht zueinander passen wollen. 70 Prozent der Haushalte in der Kurstadt sind Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte. „Doch die Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen machen hier gerade mal zwölf Prozent aus. Das ist ein Missverhältnis“, hat Alcaj Kamis festgestellt. Er ist seit November neuer Geschäftsführer der Städtischen gemeinnützigen Heimstätten-Gesellschaft (SGH), der Wohnungsgesellschaft der Stadt. In den vergangenen sechs Monaten hat er einen intensiven Blick auf den Bad Oeynhausener Immobilienmarkt geworfen. Und erkannt: „Für Ein- bis Zwei-Personen-Wohnungen gibt es einen enormen Bedarf.“

„Bad Oeynhausen ist kein Notstandsgebiet“

Seit 18 Jahren bewegt sich Kamis in der Immobilienbranche. Deshalb seien die Erkenntnisse in Bad Oeynhausen für ihn auch nicht wirklich überraschend, sagt er. Im Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Größe sei der Wohnungsmarkt hier durchaus stabil. „Bad Oeynhausen ist kein



Alcaj Kamis ist seit November Geschäftsführer der Städtischen gemeinnützigen Heimstätten-Gesellschaft (SGH).

Notstandsgebiet“, so Kamis’ grundsätzliche Einschätzung. Was nicht heißt, dass es nichts zu tun gäbe. „Wir müssen vor allem schauen, wie wir den Bedarf für Menschen mit niedrigem Einkommen decken“, sagt Kamis. Der genau hier die Kern-Herausforderung für die SGH sieht. „Als städtische Wohnungsgesellschaft bauen wir keine Luxus-Wohnungen und keine frei stehenden Einfamilienhäuser“, hält der SGH-Geschäftsführer fest.

Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aber sei die SGH ein bedeutender Akteur in Bad Oeynhausen. Laut Statistik gibt es in Bad Oeynhausen gut 24.000 Wohnungen. Davon sind rund 13.800 in Ein- und Zweifamilienhäusern und gut 9.200 in Mehrfamilienhäusern. Aktuell gehören der Heimstätte 1.213 Wohnungen, dazu kommen

rund 1.000 Wohnungen, die die SGH für anderen Eigentümer verwaltet. Im Durchschnitt sind die Wohnungen der SGH 65 Quadratmeter groß. In dieser Größenordnung liegen etwa drei Viertel der Wohnungen, sagt Kamis. Das sei sicherlich auch in der Entstehungszeit begründet: Ein Großteil der SGH-Häuser wurde in den 1950er und 1960er Jahren gebaut. „Damals waren die Wohnungen noch kleiner“, sagt Kamis.

Er habe einen „gepflegten Bestand“ bei der SGH vorgefunden, berichtet der Geschäftsführer. Und ein „motiviertes, qualifiziertes Team mit überragendem Zusammenhalt“, lobt er. Vordringlichen Handlungsbedarf sieht er bei den Leerständen. Ende 2020 habe die SGH 68 unbewohnte Wohnungen in ihrem Bestand gehabt – für Kamis’ Ge-

schmack zu viel. „Diese Leerstände müssen wir abarbeiten“, hat er sich vorgenommen. Im vergangenen Jahr seien 84 Wohnungen an neue Vermieter vermittelt worden. „In diesem Jahr sind es schon jetzt 62“, so Kamis.

„Unsere Preise liegen deutlich unter dem Mietspiegel“

Schmal ist der Bestand an Sozialwohnungen in Bad Oeynhausen. Ein Begriff, den Kamis allerdings meidet. „Das klingt diskriminierend“, sagt der SGH-Geschäftsführer und spricht lieber von preisgebundenen Wohnungen. Denn wenn es eine entsprechende staatliche Förderung für den Bau von Wohnungen gegeben hat, dann müssen die Eigentümer sich befristet an bestimmte Miet-Obergrenzen binden. Von diesen „preisgebundenen Wohnungen“ gebe es aktuell in Bad Oeynhausen ganze 600, hat Kamis ermittelt. 415 davon gehören der SGH. „Zwischen 2006 und 2016 wurden in Bad Oeynhausen lediglich 28 Wohnungen mit Preisbindung gebaut“, berichtet Kamis. Davon keine durch die SGH. Die städtische Heimstätte hat seit 2004 keinen Neubau mehr er-

richtet. Was in der Vergangenheit auch zu deutlicher Kritik aus der Politik an der Heimstätte führte. „Neubauten sind selbstverständlich eine Perspektive für die SGH“, versichert Kamis. Dabei ist für ihn offen, ob die Heimstätte bei Neubauten auf Förderung und Preisbindung setzen wird oder frei finanziert. Zum einen sind Kredite derzeit günstig wie nie. Zum anderen aber sind auch die Baukosten kräftig gestiegen. „Allein 2020 um 4,5 Prozent, in den vergangenen fünf Jahren um 14,5 Prozent“, weiß der Immobilien-Fachmann. Entscheidend sei, dass die Heimstätte bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anbieten könne. Und das sei auch ohne Preisbindung möglich. „Der Mietspiegel sieht in Bad Oeynhausen für Wohnungen aus den 1970er und 1980er Jahren eine Kaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter vor“, so Kamis. „Da liegen wir mit 4,89 Euro deutlich darunter.“

Umso wichtiger sei es, vor der konkreten Planung von Neubauten genau zu schauen, was in Bad Oeynhausen gebraucht werde. Denn neben kleinen Wohnungen sind auch solche für Familien mit drei oder mehr Kindern gefragt. Oder barrierefreie Wohnungen. „Wir wollen ja nicht am Bedarf vorbei bauen“, betont Kamis.