

Zusätzlicher Wohnraum für 300 Menschen



DR. ALCAY KAMIS (41) IST SEIT ANFANG NOVEMBER DES VERGANGENEN JAHRES GESCHÄFTSFÜHRER DER STÄDTISCHEN HEIMSTÄTTEN-GESELLSCHAFT (SGH). LINKS IM BILD IST DAS NEUE UND VON MITARBEITERN ENTWICKELTE LOGO DES UNTERNEHMENS ZU SEHEN. FOTO: CLAUD BRAND

Claus Brandund

Bad Oeynhausen WBSchneller beim Ablauf von Prozessen. In der Folge kunden- und mieterfreundlicher. Digital besser aufgestellt. Bei der Neuvermietung frei werdender Wohnungen effizienter. Eine bis Jahresende etwa um die Hälfte reduzierte Zahl bei den Wohnungsleerständen im Vergleich zum Vorjahr. Ein voraussichtlicher Gewinn 2021 in Höhe von 500.000 Euro im Vergleich zu einem Fehlbetrag von 311.000 Euro in 2020. Diese erste Bilanz seiner Arbeit hat Dr. Alcay Kamis (41), seit 1. November 2020 Geschäftsführer der Städtischen Heimstätten-Gesellschaft (SGH), gezogen. Zu Beginn seiner Tätigkeit hatte Kamis erklärt, innerhalb eines Jahres 60 Wohnungen sanieren zu wollen. 58 sind es geworden.

Teamgedanke

„Ich bin mit dem Erreichten mehr als zufrieden. Daran wollen wir anknüpfen“, sagt Kamis. Als wichtige Grundlage dieser Entwicklung sieht er auch den geförderten Team-Gedanken bei der SGH mit aktuell zwölf Mitarbeitern. Hinzu kommen drei Auszubildende. Kamis: „Das ist keine One-Man-Show.“ Stolz sei er auf die entstandene Unternehmenskultur, „mit tollem Zusammenhalt.“

Als Gewinn zur Verfügung stehende Mittel könnten im nächsten Jahr beispielsweise in die Bestandssanierung fließen. Kamis: „In der Vergangenheit wurden im Schnitt pro Jahr zehn Wohnungen saniert. Dieses Jahr sind es die 58.“ Er wolle nicht nur von außen, sondern auch in den Wohnungen sanieren. Mit einer Dividende an die Stadt rechnet er mit Blick auf den erwarteten Gewinn nicht, „angesichts der Themen, die wir noch vor der Brust haben.“

Leerstand-Reduzierung

Als eine große Herausforderung, die es seit Übernahme der Aufgabe zu bewältigen gab, beschreibt Kamis die Reduzierung der Leerstände. Waren es bei seinem Start 68 Wohnungen sind es aktuell noch 43. Der Geschäftsführer: „Das Jahr werden wir mit 34 Leerständen beenden. Das ist unser Ziel.“ Perspektivisch soll die Zahl auf ein Minimum reduziert werden (siehe Unterpunkt „Strategische Leerstände“).

Zur positiven Entwicklung beigetragen habe maßgeblich, „dass wir intern die Durchlaufzeiten reduziert, Prozesse optimiert haben, dass wir klare Rollen und Verantwortlichkeiten im Team definiert haben“, erklärt er. So sei es auch gelungen, die Vermietungsleistung nahezu zu verdoppeln. 2020 habe es 84 Neu-Vermietungen gegeben, Stand Mittwoch seien es im Jahr 2021 insgesamt 143. Kamis: „Das sind 60 mehr als im Vorjahr. Das heißt auch, dass wir 300 Menschen in Bad Oeynhausen innerhalb eines Jahres guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt haben.“ Dahinter stehe, dass die entsprechenden Wohnungen kernsaniert und modernisiert übergeben worden seien. Kamis: „Aktuell brauchen wir für eine Kernsanierung einer Wohnung vier Wochen.“ In der Vergangenheit seien es 10,8 Monate gewesen. Das bedeute mit Blick auf die erreichte Verbesserung, das in vier Wochen alle Gewerke – Boden, Heizung, Elektro, Sanitär, Malerarbeiten – erledigt seien. Grundlage dafür sei eine „vernünftige Ausschreibung. In der Vergangenheit sind die Aufträge über Einzelvergaben erteilt worden, einzeln für jede Wohnung.“ Die Koordination sei so nur bedingt möglich gewesen.

Orga-Analyse

Im Rahmen der Organisations-Analyse habe man in diesem Zusammenhang für eine Reihe von Veränderungen gesorgt. Kamis: „Wenn ich die Wohnung schneller fertig mache, kann ich sie auch schneller dem Markt zuführen.“ Die Ausschreibung der Arbeiten habe ein Leistungsverzeichnis umfasst. Alle Gewerke seien aufgenommen und für die Standard-Wohnung bis ins Detail definiert worden. „Wer als Unternehmen mitwirken wollte, konnte dazu ein Angebot abgeben“, sagt er. In diesem Zuge habe man eine Kostenersparnis von „bis zu 60 Prozent“ für eine Leerwohnungssanierung erzielt. Er ergänzt: „Aktuell geben wir bei einer Sanierung auf den Quadratmeter bezogen 574 Euro aus.“ Bei einer 50 Quadratmeter-Wohnung entspreche das 25.000 bis 30.000 Euro, „über alle Gewerke hinweg.“ Im Schnitt koste die Sanierung einer Leerwohnung die SGH so 31.000 Euro. Zuvor habe man dafür zwischen 50.000 und 60.000 Euro ausgegeben.

Beteiligten Unternehmen hätten die Aufträge große Planungssicherheit gegeben. Marktübliche Preise seien die Grundlage für diese Arbeiten gewesen, mit verbindlichen Spielregeln für alle Beteiligten. Bei der Leerwohnungs-Sanierung arbeitet die SGH mit zwei regionalen Generalunternehmen zusammen. 2021 seien für die Leerwohnungs-Sanierung bislang insgesamt 750.000 Euro ausgegeben worden. Bis Jahresende rechnet er mit etwa einer Million Euro.

Bei einer Kündigung

Im Falle einer Kündigung durch einen Mieter habe man ebenso Abläufe optimiert. Kamis: „Bereits in den ersten zwei Wochen machen wir eine Wohnungs-Vorabnahme.“ Dabei werde bereits über notwendige Maßnahmen entschieden. Seien umfangreichere notwendig, sei es Ziel, die Wohnung einen Monat nach Auszug des Vormieters wieder vergeben zu können. Entsprechend früh trete man in die Vermarktung ein. So vermeide man Leerstand und Einnahmeverluste. Dem Anspruch, breite Schichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, „sind wir mehr als gut nachgekommen.“

Strategische Leerstände

Derzeit sind es mit Blick auf die Gesamtzahl der Leerstände 21. Kamis: „Bei den strategischen Leerständen befassen wir uns zum Beispiel mit den Wohnanlagen, bei denen überlegt wird, wie wir in Zukunft damit umgehen.“ Es gebe dazu mehrere Ansätze: Bestandserweiterung mit Anbau, Kernsanierung im Bestand mit Vergrößerung, Abriss und Neubau. Aktuell gebe es dazu Gespräche mit Gesellschaftern und Aufsichtsrat. Konkret könne er dazu noch keine Angaben machen. „Den Bedarf der Mieter, auch mit Blick auf Grundrisse, müssen wir dabei berücksichtigen.“ Mit Blick auf den Bestand seien viele gesetzliche Auflagen zu beachten. Kamis: „Neubauten sind perspektivisch ebenfalls eine Option.“

Klein-Instandhaltung

Bei der laufenden Klein-Instandhaltung, zum Beispiel beim tropfenden Wasserhahn, gebe es weiter eine Einzelvergabe der Arbeiten. „Aber“, so Kamis: „Die Aufträge vergeben wir im Wettbewerb.“ Grundlage sei eine Technik-Richtlinie, die beispielsweise die Zahl der Angebote ab einer bestimmten Summe definiere. Die Kostenersparnis bei dieser Einzelvergabe beziffert er auf 35 Prozent. Pro Jahr würden in diesem Bereich von der SGH zwischen 2500 und 3000 Aufträge erteilt. Ausgaben in 2021 bislang in diesem Bereich: 900.000 Euro, bis Jahresende kalkuliert 1,1 Millionen Euro.

Mietpreisentwicklung

Explodierende Mietpreise wie an A-Standorten, Beispiel Berlin, sieht der SGH-Geschäftsführer in Bad Oeynhausen nicht. Bei Privatinvestoren sei eine Steigerung nachvollziehbar. Sie müssten kostendeckend arbeiten. Bei der SGH liege die Durchschnittsmiete im Bestand bei 4,89 pro Quadratmeter im Jahr 2020. Kamis: „Wir sind hier nach wie vor angemessen unterwegs. Wir kommen unserer Aufgabe und Pflicht als kommunales Wohnungsunternehmen nach und stellen breiten Schichten der Bevölkerung preiswerten Wohnraum zur Verfügung, auch bei sanierten Wohnungen.“ Eine Steigerung falle nach einer Sanierung moderat, „mit Augenmaß“, aus.

Orga-Handbuch

Alle internen Prozesse habe man analysiert. Ein Ergebnis sei ein Orga-Handbuch, das im ersten Quartal 2022 zum Einsatz kommen soll. Dazu zählt auch die weitere Digitalisierung. Mieter sollen Schadensmeldungen online aufgeben können. Kamis: „24 Stunden nach Eingang der Meldung soll der Mieter eine Rückmeldung zum Status Quo bekommen.“ Ziel sei, den Vorgang nach drei Tagen abgeschlossen zu haben. Auch die Beauftragung der Handwerker und der Rechnungsdurchlauf sollen digitalisiert werden. Das gilt auch für die Mieterakten, um intern für die Bearbeitung der Anliegen alle Vorgänge auf einen Blick zu haben. Wenn der Mieter am Portal teilnehme, soll er beispielsweise selbst eine Mietbescheinigung abrufen können.

Begehung

zur Verkehrssicherung

Bei der SGH hat es sie laut Kamis 2021 erstmals gegeben. Alle Bestände, vom Keller bis zum Dach, sind dabei begutachtet worden, um mögliche Gefahrenstellen zu entdecken und sie in der Folge zu beheben. Auch dies werde digital erfasst.

Logo/Homepage

Aus der Mitarbeiterschaft heraus sind auch das neue Logo der Städtischen Heimstätten-Gesellschaft sowie die neue Homepage entstanden, letztere mit externer Unterstützung bei der Programmierung. So sei auch der Geschäftsbericht neu gestaltet worden und auf der Homepage – www.sgh-badoeynhausen.de – abrufbar. Beide Neuerungen sind zum 1. Juni umgesetzt worden.
