

Sanierungsplan mit 68 Wohnungen

BAD OEYNHAUSEN (WB). Seit November 2020 ist Dr. Alcaj Kamis (40) Geschäftsführer der Städtischen Heimstätten-Gesellschaft (SGH). Nach der jüngsten Aufsichtsratsitzung stand er dieser Zeitung Rede und Antwort zur in seiner Regie laufenden Analyse des Wohnungsbestandes. Etwa 1200 sind es, plus etwa 1000 weitere, die die SGH für Dritte verwaltet. Die Durchschnittsgröße der SGH-Wohnungen mit einem bis vier Zimmern liegt bei 60 Quadratmetern. In den Wohnungen leben etwa 2600 Menschen. Im Gespräch mit Claus Brand blickt Dr. Alcaj Kamis auch perspektivisch voraus.

Anfang 2021 haben Sie erklärt: „Wir haben seit 20 Jahren nicht gebaut.“ Wann wird sich daran etwas ändern?

Dr. Alcaj Kamis: Das müssen wir perspektivisch betrachten. Es macht keinen Sinn, hier eine Bauchentscheidung aus Aktionismus zu treffen. Es bedarf einer vernünftigen Analyse. Unser Kerngeschäft ist die Bestandsbewirtschaftung. Da geht es derzeit um die Fragen: Welche Zuschnitte haben wir bei den Wohnungen? Welche Baujahre? Welche künftigen Aktivitäten sind erforderlich, um den Wohnraum nach Stand der Technik herzurichten? Dann kann man im nächsten Schritt ableiten, ob es Bedarf im Bereich Neubau gibt. Wenn ja, ist das eine Perspektive. Aktuell gibt es keinen Beschluss dazu. Insofern ist eine Prognose schwer. Ich bin dazu in gutem Austausch mit dem Aufsichtsrat und dem Bürgermeister. Einen Neubau muss man gut begründen. Das setzt eine vorherige gute Analyse des Bedarfs voraus. Wir brauchen generell einen strategischen Fahrplan.

Wie ist in dem Zusammenhang das Bauprojekt Meler Straße 12 zu sehen?

Kamis: Dort entstehen neun neue Wohnungen, im frei finanzierten Wohnungsbau. Dort gab es einen Brand in einer Dachgeschosswohnung. In der Folge wurde das Gebäude abgerissen und entsteht neu.

Welche Rolle spielt die Entwicklung rund um das Bürgerhaus Rehme für die SGH? Sind Sie an Entwicklungen dort beteiligt, nach einem möglichen Abriss des Hallenbades?

Kamis: Das Bürgerhaus würde ich zum jetzigen Zeitpunkt ausklammern. Da müssen wir uns noch Gedanken machen. Im Vordergrund steht wirklich der aktuelle Bestand. Für uns geht es vor allem darum, wie wir uns noch mieterfreundlicher aufstellen können.

Was verstehen Sie darunter?



Seit November des vergangenen Jahres ist Dr. Alcaj Kamis (40) – hier in seinem Büro am Sitz der Städtischen Heimstätten-Gesellschaft (SGH) an der Bismarckstraße – Geschäftsführer des Unternehmens. Foto: Frank Dominik Lemke

Kamis: Es geht auch um begleitende Dienstleistungen. Dabei kann es um die Optimierung von Prozessen in der Betreuung unserer Kunden, aber auch die Aufwertung des Umfeldes der Häuser gehen. So soll es Standard werden, dass ein Mieter ein Anliegen oder eine Beschwerde auch online am Wochenende über die Internetseite mitteilen kann und der für ihn zuständige Mitarbeiter dies gleich am Montagmorgen vorfindet.

»Ziel ist, dass die älteren Mieter länger bei uns wohnen können.«

Dr. Alcaj Kamis

Dabei kann es auch um einen unkomplizierten Reparatur- oder Umzugsservice für Mieter gehen. Das können Angebote für Senioren sein, so auch mehr Barrierefreiheit im Bestand mit einem Umbau von Hauseingängen. Ziel ist, dass die älteren Mieter länger bei uns wohnen können. Auch die Themen Tagespflege oder Essen auf Rädern können eine Rolle spielen. Darüber muss ein kommunales Wohnungsbaunehmen wie die SGH nachdenken. Aktuell gibt es dazu noch keine Beschlüsse. Je nach Dienstleistung kann das die SGH selbst machen oder aber einen Partner ins Boot holen. Im ersten Schritt geht es darum, die SGH serviceorientierter aufzustellen.

Hat die SGH Verantwortung im Bereich Stadtentwicklung?

Kamis: Den Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu ver-

sorgen, nehmen wir ernst. Die SGH muss allein deshalb dabei eine Rolle einnehmen, weil wir in der Stadt 15 Prozent des Geschoss-Wohnungsbaus bewirtschaften.

Welche Bedeutung hat das Stichwort Klimawandel für die SGH aktuell?

Kamis: Der Gebäudesektor ist bei der Belastung der zweitgrößte Faktor nach dem Verkehr. Insofern kommt uns da eine besondere Rolle zu. Dazu gehört, vor diesem Hintergrund den Bestand zu betrachten, den Verbrauch pro Gebäude, um daraus perspektivisch Handlungen ableiten zu können. Wollen wir den klimaneutralen Wohngebäudebestand 2050 bundesweit erreichen, müsste die aktuelle Sanierungsquote auf zweieinhalb bis drei Prozent erhöht werden. Derzeit liegt sie im Bundesdurchschnitt bei einem Prozent.

Wo liegen hier Probleme im SGH-Bestand?

Kamis: Wenn ich jetzt 1950er-Jahre-Gebäude im Bestand habe, muss ich mir die Frage stellen: Sind die Grundrisse noch zeitgemäß? Wer ist morgen meine Zielgruppe vor dem Hintergrund der zunehmenden Zahl von Single-Haushalten? Folglich muss ich mich fragen: Macht eine Fassadendämmung Sinn für ein Gebäude, was jetzt schon 60 oder 70 Jahre alt ist, über 2022 hinaus? Auch hier denken wir über die Bestandsentwicklung nach, wie wir uns in den nächsten fünf bis zehn Jahren aufstellen wollen. Im Aufsichtsrat müssen dazu strategische Entscheidungen getroffen werden, anstatt jetzt akut nach einer Wärmedämmung auf die Schnelle zu rufen. Auch hier gilt: Es bedarf einer fundierten Analyse.

Kann das auch den Abriss von Gebäuden bedeuten?

Kamis: Das ist grundsätzlich denkbar.

Wird im Moment im Bestand saniert?

Kamis: In den vergangenen drei Jahren haben wir das Gebäude Hagenstraße saniert, mit Fassadendämmung, neuem Eingangsbereich und neuem Beheizungssystem. Insgesamt sind es dort 21 Wohnungen.

Im Aufsichtsrat ging es

auch um den aktuellen Leerstand von 68 Wohnungen, Stand Ende 2020. Was können Sie dazu sagen?

Kamis: Es gibt Leerstände, seit geraumer Zeit. Diese 68 Wohnungen wollen wir in diesem Jahr vermietbar wieder herstellen. Ende des Jahres 2015 waren es 23 leerstehende Wohnungen. Jedes Jahr hat sich der Leerstand um etwa 30 Prozent erhöht.

Warum war diese Entwicklung so negativ?

»Seit 2015 hat sich der Leerstand jedes Jahr um etwa 30 Prozent erhöht.«

Dr. Alcaj Kamis

Kamis: Ich will da nicht nach hinten schauen. 2020 haben wir 84 Neuvermietungen gehabt. Status quo haben wir in diesem Jahr bereits 64. Einige Wohnungen waren so zu vermieten, andere mussten strukturell hergerichtet werden. In den vergangenen sechs Monaten haben wir uns um diese Leerstände gekümmert. Das sind jetzt die ersten Erfolge. Das soll sich im zweiten Halbjahr fortsetzen. Wir werden weiter gezielt in den Bestand investieren, um diese Wohnungen vermietungsfähig herzurichten.

Wie finanziert die SGH aktuell ihre Vorhaben?

Kamis: Wir werden das intern prüfen und mit dem Aufsichtsrat diskutieren, welche Summe wir in welchen Bestand investieren. Aktuell rechnen wir mit einem Investitionsvolumen von 1,5 Millionen Euro für die Sanierungen. Der Kapitalmarkt ist auf eine Fremd-

finanzierung hin zu prüfen. Das wird sich in drei bis vier Wochen entscheiden.

Was sind über den Leerstandabbau hinaus wichtige anstehende Aufgaben?

Kamis: Die Pflege von Grünanlagen, die Zuwege zu den Häusern, aber auch das Gemeinschaftseigentum.

Wo wollen Sie Ende 2022 stehen?

Kamis: Mit der Bestandsanalyse wollen wir Ende 2021 durch sein. Intern wollen wir ein Organisationshandbuch entwickeln, um Berichtswege und Prozesse vernünftig zu gestalten. Die Durchlaufzeiten bei Mieteranfragen oder Schadensmeldungen sollen deutlich reduziert werden. Schon jetzt hat jeder Mieter einen zentralen Ansprechpartner. Das soll sich auch auf der Internetseite widerspiegeln, die bis Mitte Juni aktualisiert wird. Wir wollen transparenter werden.

Wird die SGH sich auch von Häusern trennen?

Kamis: Für zwei Mehrfamilienhäuser gibt es dazu Überlegungen, aber noch keine Entscheidung.

Die SGH hat jüngst den Vertrag für das Bildungszentrum Rehme um fünf Jahre verlängert. Weitere Nutzungen sind Thema. Was ist Stand der Dinge?

Kamis: Bis Ende Juli ist der Präsenzunterricht auf Eis gelegt. Zur Turnhalle wird analysiert, welcher Investitionsbedarf für eine weitere Nutzung besteht, ob eventuell sogar Abriss und Neubau in Frage kommt. Eine Option für eine spätere Nutzung könnte auch die durch Vereine sein.



Ein Teil der Wohnungen der SGH befindet sich in der Südstadt. Dieses Foto ist an der Albert-Rusch-Straße entstanden. Foto: Finn Heitland



Meler Straße 12: Nach einem Brand in einer Dachgeschosswohnung wurde das Gebäude abgerissen und entsteht neu. Foto: SGH