

# Heimstätte trennt sich von 1.000 „Fremdwohnungen“

Die Städtische Wohnungsgesellschaft will den Geschäftsbereich der Verwaltung von Wohnungen anderer Eigentümer aufgeben. Das sorgt bei etlichen Betroffenen für Verdross.

Jörg Stuke

■ **Bad Oeynhausen.** Die Städtische Gemeinnützige Heimstättengesellschaft (SGH), eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt, verwaltet in Bad Oeynhausen 1.263 eigene Wohnungen und rund 1.000 Wohnungen anderer Eigentümer. Bis Mitte des Jahres aber will die Heimstätte diesen Bereich der Verwaltung von „Drittwohnungen“ aufgeben. Darüber hat SGH-Geschäftsführer Alcaj Kamis die Eigentümer in der vergangenen Woche per Brief informiert. Was bei einigen dieser sogenannten „Dritteigentümer“ offenbar für Verdross sorgt.

„Die Drittverwaltung gehört nicht zum Kerngeschäft einer kommunalen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft“, erklärte Kamis am Dienstag im Gespräch mit der NW. „Unsere Kernaufgabe ist es, sich um unsere eigenen Wohnungen und Mieter zu kümmern. „Wir wollen breiten Schichten der Bevölkerung ein schönes Zuhause zu bieten und langfristig zufriedene Mieter haben. Dieser Aufgabe kommen wir am besten nach, wenn die Wohnungen gut ausgestattet, gepflegt und vor allem bezahlbar sind.

Außerdem wollen wir für unsere Mieter gut erreichbar sein, Reparaturen schnell erledigen und das Wohnumfeld gut in Schuss halten“, so erklärt Kamis weiter.

Die Wohnungsverwaltung sei eine Aufgabe, für die es am Markt andere spezialisierte, professionelle Anbieter gebe. In seinem Schreiben an die Eigentümer nennt Kamis eine „strategische Neuausrichtung“ der SGH als Grund für den Rückzug aus der Verwaltungstätigkeit. Die 1.000 „Fremdwohnungen“, die von der SGH verwaltet werden, gehören 75 Eigentümergemeinschaften, denen insgesamt rund 700 Wohnungen gehören. Dazu kommen 136 Wohnungen der Stadt, der Rest der Wohnungen sind im Einzelbesitz. Die Eigentümergemeinschaften lädt die SGH alle zu einzelnen außerordentlichen Eigentümerversammlungen ein. „Das beginnt im April und soll bis Mitte Mai abgeschlossen sein“, erläutert Kamis.

Für eine dieser Gemeinschaften spricht Hans-Georg Klötzer, Vorsitzender des Beirates der Eigentümergemeinschaft „An den Twelkämpfen“, zu der 79 Seniorenwohnungen an der Detmolder Straße gehören. „Wir haben den

Verwaltungsvertrag mit der SGH erst im August 2021 abgeschlossen“, berichtet Klötzer. Und fragt: „Hätte die SGH da nicht schon wissen müssen, dass sie diesen Geschäftsbereich aufgeben will?“ Das habe sie nicht, versichert Kamis. „Die Entscheidung dazu ist erst vor zwei Wochen im Aufsichtsrat der SGH gefallen. Einstimmig“, so der Geschäftsführer. Und: „Dafür gibt es ja jetzt großzügige Übergangszeiten.“

Dennoch fühlen sich offensichtlich einige der betroffenen Wohnungseigentümer von der Mitteilung der Heimstätte überrumpelt. So wird auch kritisiert, dass sich die SGH „mit einer außerordentlichen Kündigung ihren Pflichten entziehen möchte“. Was Kamis zurückweist. Zum einen sei das Anschreiben an die Eigentümer noch keine Kündigung, sondern die Einladung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung.

„Dort wollen wir zu einer einvernehmlichen Lösung kommen“, sagt Kamis. „Wir hätten uns das auch leicht machen können und mit sofortiger Wirkung kündigen können.“ Ziel der SGH sei es, aber erst bis zum 31. Juni die Verwaltungstätigkeit für Fremdwohnungen aufzugeben. Des-

halb habe er für die Kritik der Eigentümer, die nicht nur an die Redaktion der NW, sondern auch an Kamis direkt herangetragen wurde, „nur bedingt“ Verständnis. „Wir wollen vernünftig mit den Eigentümern auseinandergehen“, versichert der SGH-Geschäftsführer. Bei der Suche nach einer neuen Wohnungsverwaltung biete die SGH auch ihre Hilfe an. „Es gibt zahlreiche Unternehmen, die schon bei uns nachgefragt haben, ob sie die Verwaltung übernehmen dürften“, berichtet Kamis.

## Gemeinschaft will Mehrkosten einklagen

Er tritt auch dem Eindruck entgegen, dass die SGH gezwungen sei, die Verwaltung von Fremdwohnungen aufzugeben, weil die Heimstätte gar nicht mehr die Mitarbeiter dazu habe. Ja, es seien auch Mitarbeiter gegangen, darunter auch derjenige, der sich wesentlich um die Verwaltung der Drittwohnungen gekümmert habe, bestätigt Kamis. „Aber dafür wurden auch neue Mitarbeiter eingestellt. Das liegt im Rahmen der normalen Fluktuation.“ Die SGH habe aktuell elf Mitarbeiter, drei Auszu-

bildende und einen Geschäftsführer. „Das ist ein stabiler Stand“, so Kamis. Die Frage sei aber, wofür die SGH ihre Personal-Ressourcen künftig einsetze.

„Es gibt neue Herausforderungen, denen wir uns stellen müssen“, sagt Kamis. Und nennt die Modernisierung der Wohnungen, ein schnelles Reparaturmanagement, die Digitalisierung oder auch das Themenfeld Klimaschutz als Beispiele: „Wir sind fest davon überzeugt, dass dies der richtige Schritt ist, und werden in den Eigentümerversammlungen für alle weiteren Fragen zur Verfügung stehen.“

Hans-Georg Klötzer indes hat Zweifel daran, wie einvernehmlich die Lösungssuche mit den Eigentümern gelingen kann. „Mein Vertrag mit der SGH läuft bis zum 31. Dezember 2025“, berichtet er. Alle wirtschaftlichen Folgen, die zum Beispiel dadurch entstehen könnten, dass ein neuer Vertrag zur Verwaltung der 79 Wohnungen seiner Eigentümergemeinschaft mit höheren Kosten verbunden sein könnte, will er der SGH in Rechnung stellen. „Und das werde ich, wenn nötig, auch einklagen“, kündigt Klötzer an.