

Wie berichtet, will sich die SGH in diesem Jahr von der Verwaltung von etwa 1000 Fremdwohnungen trennen. Dieser Schritt erfolgt mit Zustimmung des Aufsichtsrates des Unternehmens. In Anlehnung an eine gleichlaufende Entwicklung bei vielen Unternehmen der Branche ist diese strategische Entscheidung wichtiger Baustein der Neuausrichtung der SGH. Dabei habe man auch, aber nicht nur, die wirtschaftliche Komponente einbezogen. Das Ergebnis der Gesamtbetrachtung sei entscheidend gewesen, erklärte Geschäftsführer Dr. Alcaj Kamis. Durch frei werdende Kapazitäten könne man andere Aufgaben annehmen. Kamis: „Wir haben alle 74 Eigentümersammlungen durchgeführt.“ Den aktuellen Stand danach fasst er so zusammen: „Im Ergebnis haben wir bis jetzt 69 Vereinbarungen. Es gibt zwei Eigentümergemeinschaften, wo wir noch keine Klärung haben. Bei den verbleibenden drei haben sie nach unserem Kenntnisstand aber bereits eine Nachfolgeverwaltung.“ Im Detail gebe es unterschiedliche Termine zur Beendigung der Zusammenarbeit oder sie seien noch in der finalen Abstimmung. Die SGH strebt den 30. Juni an. In keinem Fall rechnet Kamis aktuell mit einer juristischen Auseinandersetzung. Auch die Eigentümergemeinschaft „Twellkämpfe“, die eine Interessengemeinschaft dafür initiieren wollte, sehe davon ab (diese Zeitung berichtete). Kamis: „Das spricht insgesamt dafür, wie wir mit dem Thema umgegangen sind.“ Weil das Thema für die Eigentümer emotional geprägt sei, habe man sich auch für die Versammlungen entschieden. Kamis: „Wir haben uns der Diskussion gestellt, auch mit 40 oder 50 Leuten in einer Versammlung.“ Vom Team der SGH sei es eine beeindruckende Leistung gewesen. Kamis: „In fünf Wochen hat es 74 Versammlungen gegeben, nach 18 Uhr.“ Insgesamt acht Mitarbeiter haben sich in jeweils fünf zeitgleich stattfindenden Versammlungen eingebracht.



Sie bilden das Team der SGH (von links): Jacqueline Vos mit Hund „Lotta“, Patrick Wisniewski, Albert Hasanaj, Helene Heck, Caroline Koch, Petra Lange, Cameron Walker, Katja Ratke, Kai Depenbrock, Geschäftsführer Dr. Alcaj Kamis, Juana Wagner, Denise Oventrop, Nadine Rehs und Jessica Hochweis. Foto: Christian Schwier

Städtische Heimstätten-Gesellschaft legt Geschäftsbericht 2021 vor: 58 leerstehende Wohnungen saniert

# Kluge Planung spart viel Geld

Von Claus Brand

**BAD OEYNHAUSEN (WB).** Es ist ein Weg mit vielen Bausteinen: Die Städtische Heimstätten-Gesellschaft (SGH) stellt sich strukturell neu auf. Dazu gehört auch die Trennung von etwa 1000 Fremdwohnungen (Infoleiste) aber noch viel mehr. Einiges ist umgesetzt, anderes angestoßen, manche Herausforderungen noch zu gehen. Das wird aus dem Geschäftsbericht 2021 deutlich, den Dr. Alcaj Kamis, seit November 2020 Geschäftsführer, im Aufsichtsrat vorgestellt und dafür Zustimmung des Gremiums erhalten hat. Das Jahr 2021 war das erste, für das er in Gänze verantwortlich war.

Zwei Daten, an denen Kamis die Veränderung zum Positiven unter anderem festmacht: 2021 sind von den 1208 SGH-eigenen Wohnungen 58 leerstehende saniert und innerhalb kurzer Zeit neu vermietet worden. Kamis: „2020 waren es 14.“ Wichtig ist ihm auch die Qualität: „Während früher zum Beispiel noch Arbeiten ausstanden, wie der finale Anstrich, können neue Mieter jetzt direkt einziehen.“

Im Zuge interner Neustrukturierungen habe die SGH einen Ablauf entwickelt, der dies so möglich macht. Er ergänzt: „Um diese verbesserte Wohnungsausstattung bei gleichzeitig geringeren Kosten zu ermöglichen, hat die SGH ein Einheitspreisabkommen vereinbart, ihre Standards

entwickelt und die erwarteten Leistungen exakt definiert.“ Dies ermögliche Planungssicherheit auf der Kostenseite und bei der Ausführung. Kamis: „Die Handwerker kommen dabei auch zu ihrem Recht. Auch sie haben nichts zu verschenken.“

Weiterer Faktor dieses Ansatzes sei, dass so die Kommunikations- und Prozesskosten sowie die Geschwindigkeit der Abwicklung maßgeblich reduziert worden seien, „trotz der Baukostenexplosion.“ Kamis: „Ein tropfender Wasserhahn bleibt ein tropfender Wasserhahn.“ Das müsse beim Auftrag nicht in jedem Fall neu definiert werden. Für die Handwerkspartner bedeute die Veränderung bessere Planbarkeit und klarere Kommunikation. Weiteres erfreuliches Ergebnis: Die Sanierungsdauer für eine Wohnung reduzierte sich von bisher im Schnitt zehn Monaten auf vier Wochen im Vorjahr. Die effizienteren Prozesse und eindeutigen Verantwortlichkeiten im Team zeigten hier Wirkung.

2021 sei zudem eine umfassende und vorgeschriebene Verkehrssicherungsbegehung der Wohnungen erfolgt. Kamis: „Immobilien müssen nicht nur gepflegt, sondern auch sicher sein.“ Entsprechend müsse in der Folge gehandelt werden. Kamis richtet vor diesem Hintergrund den Blick auf den 2021 erzielten Gewinn von 409.000 Euro, der in einem ersten Schritt der Rücklage zugeführt worden sei. Die

Bilanzsumme 2021 der SGH liegt für 2021 bei 49,3 Millionen Euro (2020: 48,1 Millionen Euro).

Bei der Sicherheitsprüfung seien alle Gebäude vom Keller bis zum Dach sowie die Außenanlagen überprüft und der Zustand dokumentiert und klassifiziert worden. Ein enormer Aufwand: Im Rahmen der Begehung wurden etwa 20.000 Aufnahmen von Objekten systematisch erfasst. Das soll strategische Entscheidungen erleichtern.

Diese Prozessoptimierung

**Die SGH hat 2021 bezahlbaren Wohnraum für 300 Menschen neu zur Verfügung gestellt.**

zahlt sich nach Angaben der SGH aus. Die Instandhaltungskosten hätten sich beispielsweise bei gleichbleibendem Auftragsvolumen pro Quadratmeter von 21,54 Euro im Jahr 2020 auf 12,40 Euro 2021 reduziert. In der Summe seien für die Instandhaltung 2020 etwa 1,7 Millionen Euro, 2021 etwa eine Millionen Euro ausgegeben worden. Bei Leerstandssanierungen weist die Mietanpassung für 2021 einen Betrag von 1,36 Euro aus, für 2020 1,11 Euro.

Sowohl der Geschäftsführer als auch Bürgermeister Lars Bökenkröger (Mitglied im Aufsichtsrat) stellten am Freitag eine Aufgabe der SGH in den Mittelpunkt: die

Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Dazu verweist Kamis auf weitere Fakten: 2021 habe die SGH die seit 2015 bestehende Negativentwicklung der Leerstandssituation stoppen können. Im Vergleich zum Vorjahr habe sich der Leerstand von 68 Wohnungen auf 25 im Geschäftsjahr 2021 reduziert. Bei 23 von diesen Wohneinheiten handelt es sich zudem um strategische Leerstände, bei denen noch Überlegungen für die zukünftige Nutzung angestellt werden. Als Hauptgrund für diese positive Entwicklung nennt Kamis erneut die verbesserte Analyse der Leerstände und die bedarfsgerechte Sanierung. Zudem sei es den Mitarbeitenden gelungen, zusätzlich die „fluktuierenden“ Wohnungen „unterjährig zeitnah“ zu vermieten. Kamis: „So ist die SGH der Aufgabe als kommunales Wohnungsunternehmen nachgekommen und hat 2021 etwa 300 Menschen in Bad Oeynhausen guten, bezahlbaren Wohnraum neu bereitgestellt.“

Bevor die SGH mittelfristig wieder einmal in die Rolle des Bauherren schlüpft, bedarf es noch einer Reihe von Analysen. Kamis: „Das Thema Neubauplanung ist nicht mehr so einfach wie vor zehn Jahren. Es gibt viele regulatorische Änderungen.“ Er nennt ein Beispiel: „Am 24. Januar wurde die Neubauförderung des Bundes ohne Ankündigung von heute auf morgen gestrichen. Auch Wohnungsbau-

unternehmen mussten Projekte beerdigen, von heute auf morgen. Im April wurde der Topf mit einer Milliarde wieder gefüllt, war in zwei Tagen aber wieder leer.“ Hinzu komme zum Beispiel die Frage nach Grundstücken oder dem Zeitaufwand von 15 bis 18 Monaten für die Änderung eines Bebauungsplanes. Kamis: „Im Aufsichtsrat wird darüber regelmäßig gesprochen.“ Die Baukosten würden aktuell explodieren. Die Zinsen nähmen gerade eine andere Wendung als erhofft. Zudem nannte er eine Reihe weiterer regulatorischer Auflagen, „die die Baukosten um 400 bis 500 Euro pro Quadratmeter erhöhen.“ Die SGH müsse aber bezahlbaren Wohnraum bereitstellen. Ziel müsse in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat eine „Win-Win-Situation“ bei Neubauten sein. Kamis: „Für uns muss es so bezahlbar sein, damit ich günstige Mieten am Markt auch bei einem Neubau anbieten kann.“ Der Bürgermeister: „Den Weg zu finden kommt der Quadratur des Kreises gleich.“ Es gehe darum, ihn perspektivisch aufzuzeigen, mit der Stadt. Auch der Wohnungsbestand sei weiter zu sanieren. Der Neubau sei mittel- bis langfristiger Ansatz. Kamis verwies darauf, dass bei Sanierungen beispielsweise auch die Klimaanforderungen mitzudenken seien. Kamis: „Man muss ein taugliches Gesamtpaket für das Unternehmen schnüren.“