

LANDKREIS **FRIESLAND**



WOHNRAUM- VERSORGUNGS- KONZEPT

FÜR DIE STADT VAREL

5. TEILKONZEPT VAREL

REGIONALE EINORDNUNG

Die Stadt Varel liegt im Süden des Landkreises Friesland und grenzt ebenfalls südlich an den Jadebusen an. Im Norden und Westen grenzt die Stadt Varel an die Gemeinde Bockhorn, im Osten an die Gemeinde Jade bzw. an den Landkreis Wesermarsch. Südlich der Kommune befindet sich der Landkreis Ammerland mit den Gemeinden Rastede und Wiefelstede. Die Stadt, die auf einem Geestrücken liegt, umfasst 22 Stadtteile, bestehend aus dem Stadtkerngebiet Varel sowie den Ortsteilen Altjührden, Borgstede, Büppel, Dangast, Dangastermoor, Grünenkamp, Hohelucht, Hohenberge, Jeringhave, Jethausen, Langendamm, Moorhausen, Neudorf, Neuenwege, Obenstrohe, Rallenbüschen, Rosenberg, Seghorn, Streek und Winkelsheide sowie den weiteren Ortschaften Almsee, Bramloge, Brunne, Jethausermoor, Logemoor, Plaggenkrug, Rahling, Rotenhahn, Schwarzenberg, Tange, Vareler Schleuse und Wilkenhausen. Insgesamt verzeichnet die Stadt Varel rd. 24.500 Einwohner¹.

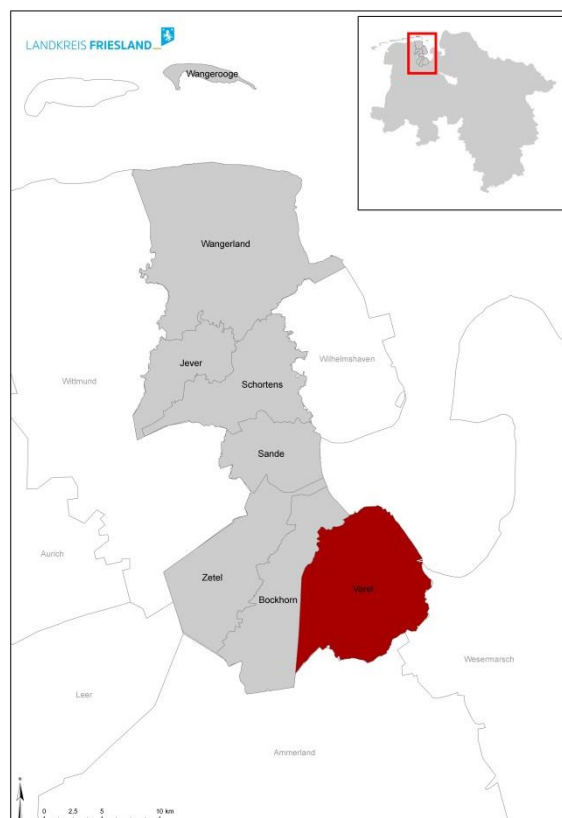


Abbildung 1: Lage der Stadt Varel

Quelle: Landkreis Friesland

¹ Stand 2015 mit Untergliederung nach Ortsteilen, Stadt Varel

Während der Stadtkern mit knapp 10.800 Einwohnern² die größte Siedlungsstruktur bildet (rd. 44% aller Einwohner), handelt es sich bei den anderen Stadtteilen um einzeln gelegene kleinere Orte mit Einwohnerzahlen von etwa 50 (Hohelucht) bis zu 1.450 (Langendamm) (vgl. Abbildung 2). Dem Ortsteil Obenstrohe ist mit seinen rd. 3.800 Einwohnern eine besondere Rolle beizumessen.

Die Fläche des Stadtgebietes Varel beträgt 113,5 km². Die Stadt verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung durch die A 29, Autobahnanschluss in Richtung Wilhelmshaven und nach Oldenburg, der Bundesstraßen B437 nach Friedeburg über die Gemeinden Bockhorn und Zetel sowie nach Jade und Stadland im Landkreis Wesermarsch Richtung A 27. Der zentral gelegene Bus- und Bahnhaltepunkt Varel dient zudem der Anbindung an den ÖPNV und SPNV. Darüber hinaus befindet sich ein gut ausgebautes Radwegenetz im Bereich der Friesischen Wehde und entlang des Jadebusens.

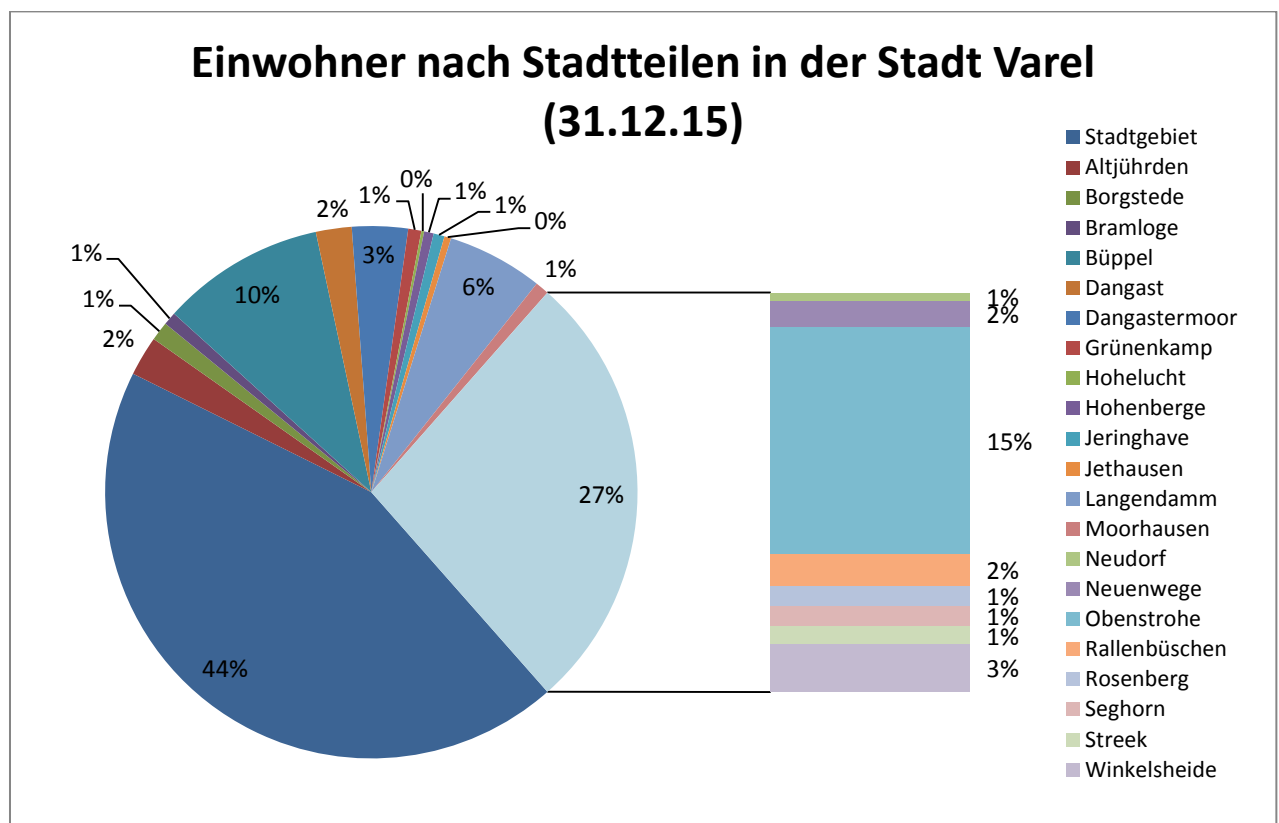


Abbildung 2: Einwohnerzahl nach Ortsteilen, Stadt Varel 2015
Quelle: Stadt Varel, 2015

² Stand: 31.12.2015, Stadt Varel

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die meisten Erwerbstätigen arbeiten in der Stadt Varel im produzierenden Gewerbe (rd. 43%) oder im Dienstleistungsbereich (rd. 35%), was sich insbesondere bei zuletzt genanntem im Wirtschaftsabschnitt Gesundheits- und Sozialwesen darstellt. Neben großen Fachbetrieben in den Bereichen Logistik und Luftfahrt stellt der Tourismus mit mehr als 551.000 Übernachtungen im Jahr für die Stadt Varel mit ihrem dazugehörigen Nordseebad Dangast einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist in den vergangenen zehn Jahren um rd. 1.100 Personen gestiegen, wobei der gleiche Trend (ca. + 900) auch bei denen am Arbeitsort Beschäftigten zu erkennen ist. Überwiegend stellt der Arbeitsort auch gleichzeitig den Wohnort der Beschäftigten dar, wobei es hier seit 2010 einen deutliche Zuwachs auf 160 Beschäftigte gegeben hat.

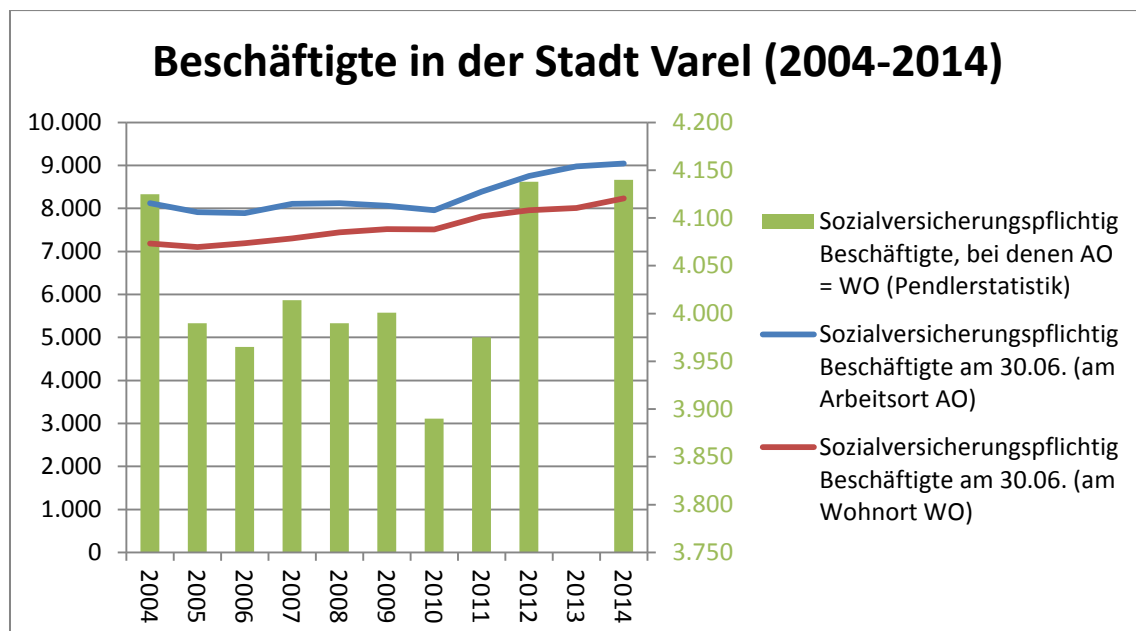


Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Varel (2004-2014)

Quelle: NBank 2015

Ähnlich verhält es sich mit der Pendlerstatistik: Auch hier ist ab 2010 ein deutlicher Zuwachs des Pendlersaldos zu verzeichnen. Während die Zahl der Auspendler in den vergangenen Jahren nur geringfügig gestiegen ist, ist die Zahl der Einpendler hingegen konstant angestiegen, sodass ein positiver Pendlersaldo von rd. 800 Personen für das Jahr 2014 erreicht wird. Als Ursache hierfür sind die ökonomischen Strukturen sowie die Stadt-Umland-Beziehungen der Stadt Varel zu nennen, welche auf Grund ihrer erweiterten Arbeitsmarktstrukturen und Gewerbeansiedlung die hohe Zahl der Einpendler bedingt.

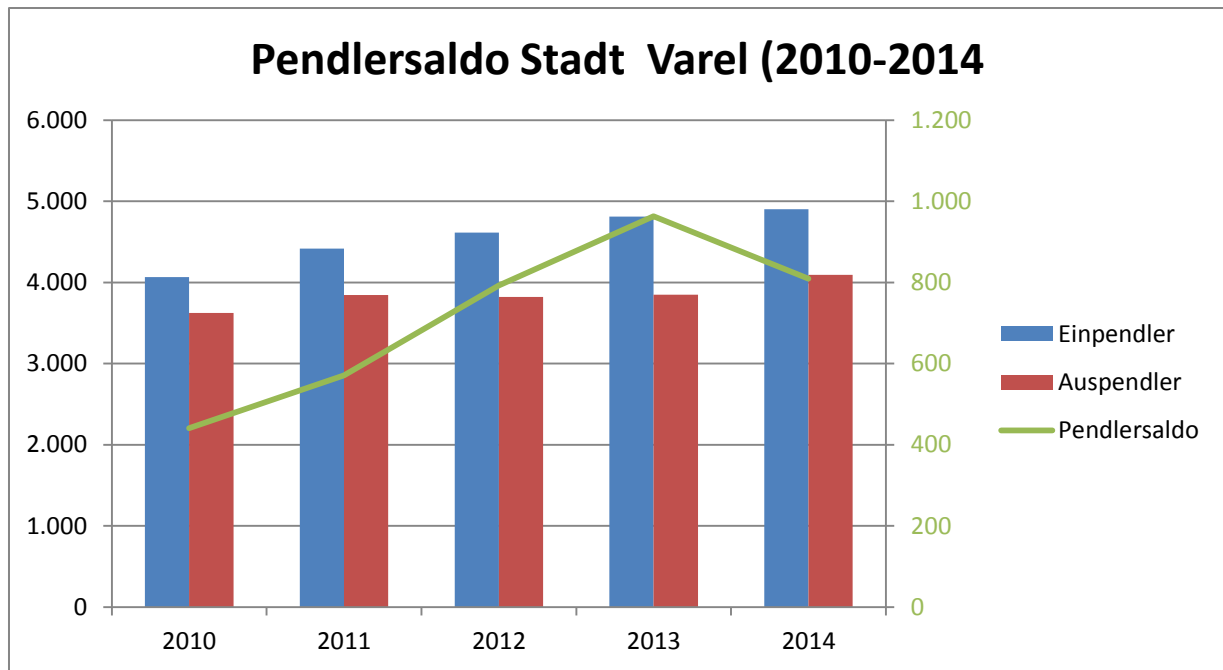


Abbildung 4: Anzahl der Ein- und Auspendler Varel (2010-2014)

Quelle: NBank, 2015

Wirtschaftlich betrachtet, haben sich die Lebensbedingungen in der Stadt Varel in den letzten Jahren äußerst verbessert: Die Einwohnerkaufkraft hat seit 2010 einen großen Sprung gemacht und sich um durchschnittlich 2.300€ pro EW bis 2014 erhöht. 2014 ist somit eine durchschnittliche Einwohnerkaufkraft von rd. 20.000€ zu verzeichnen, die für Konsumzwecke oder zur Ersparnisbildung zur Verfügung steht (vgl. Abbildung 5). Auch die Zahl der Arbeitslosen konnte im Zeitraum 2004 bis 2014 um 32% verringert werden, sodass im Jahr 2014 830 Arbeitslose im Jahresdurchschnitt in der Stadt zu verzeichnen sind, wovon rd. 300 zu den Langzeitarbeitslose zählen (vgl. Abbildung 6).

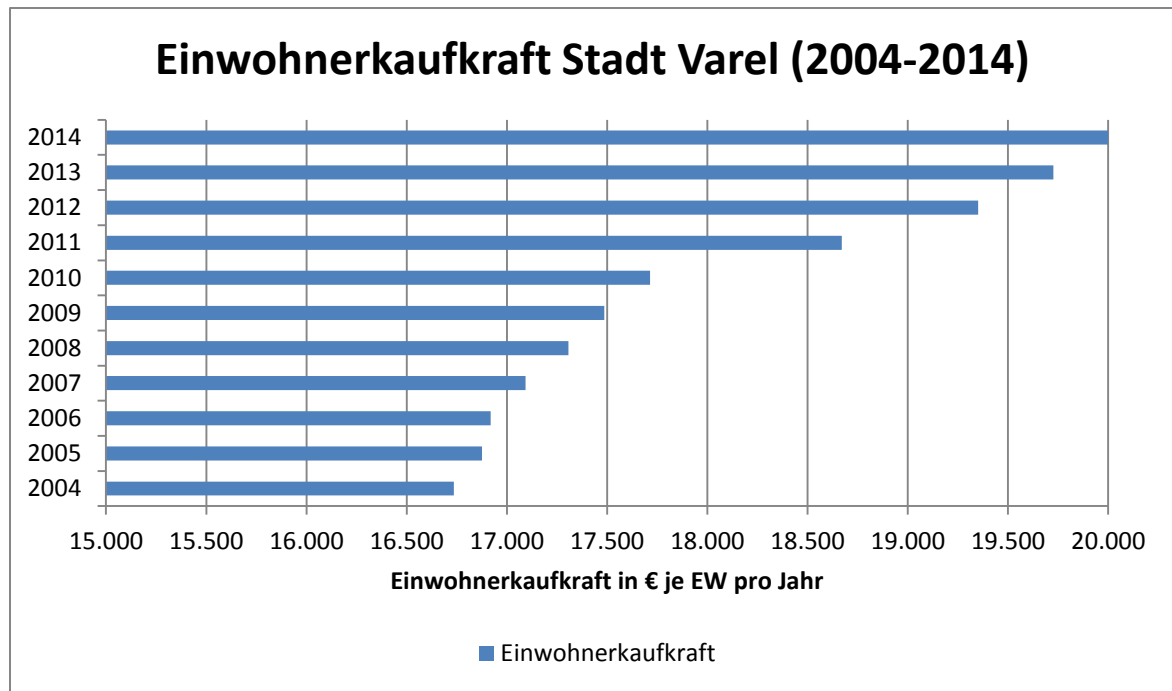


Abbildung 5: Einwohnerkaufkraft Varel (2004-2014)

Quelle: NBank 2015

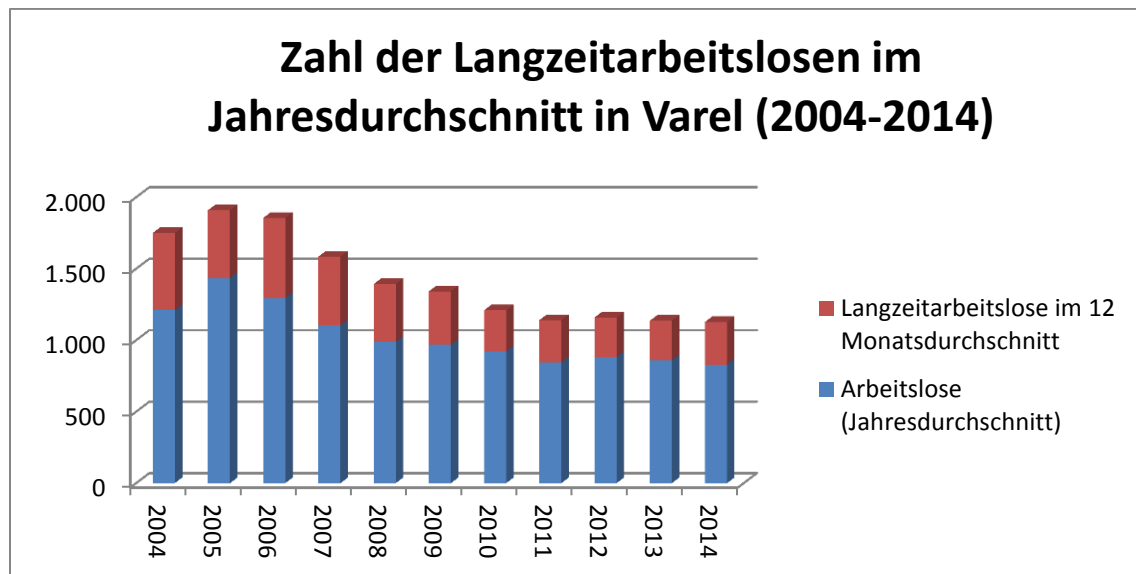


Abbildung 6: Zahl der Arbeitslosen

Quelle: NBank 2015

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Am 31.12.2015 verzeichnet die Stadt Varel 24.531 Einwohner³. Die Kernstadt macht mit rd. 10.850 Einwohnern den größten Ortsteil aus. Seit 2004 weist die Stadt Varel eine Bevölkerungsabnahme von rd. 2,6% auf (siehe Abbildung 7). Als Gründe sind hierfür der demographische Wandel und die Abwanderung vieler jüngerer Altersklassen zu Ausbildungs-, Studien- und beruflichen Zwecken zu nennen. Seit 2014 ist zudem wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

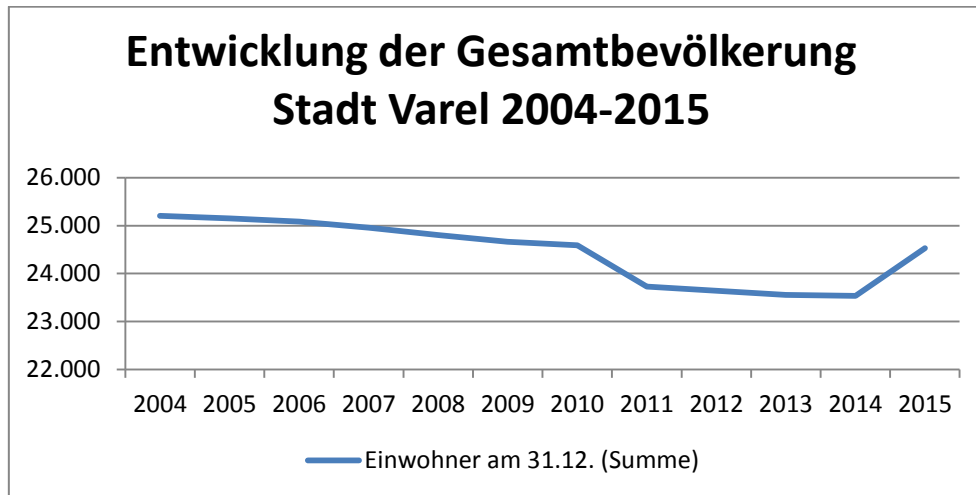


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in Varel (2004-2015)

Quelle: Destatis/ NBank 2015 und Einwohnermeldeamt Stadt Varel, 2017

Betrachtet man den Zeitraum 2004 bis 2014 so wird deutlich, dass insbesondere die Altersgruppen 0 – 17 Jahre (-26%) sowie 30 – 44 Jahre (-36%) stark abgenommen haben. Hingegen haben die Altersgruppen mit 45 – 59 Jahren sowie 75 Jahren und älter sich um 17% bzw. 55% bis zum Jahr 2014 vergrößert (vgl. Abbildung 8). Trotz dieser tendenziellen Verschiebung der Altersgruppen ist die Bevölkerungszahl der Stadt Varel jedoch bislang rückläufig gewesen (Stand 2014).

³ Für das Jahr 2016 konnten 24.588 Einwohner für die Stadt Varel gemeldet werden. Zur besseren Vergleichbarkeit der anderen Parameter wurde immer die Einwohnerzahl aus 2014 bzw. dem Folgejahr verwendet.

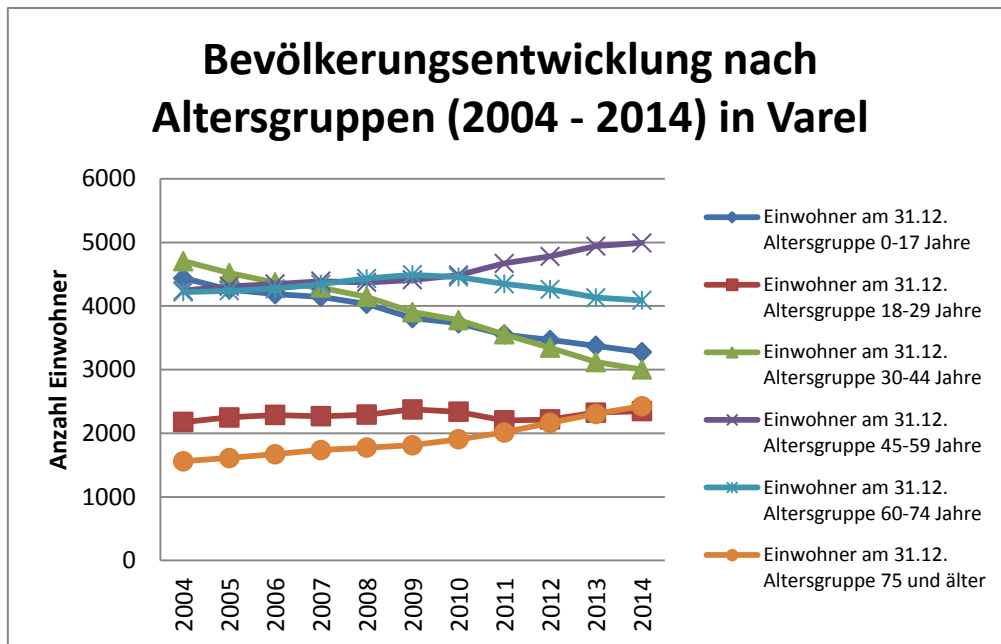


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Stadt Varel
 Quelle: NBank 2015

Neben einem leichten Rückgang der Geburten und einer leicht steigenden Sterbezahl, ist im Jahr 2016 ein deutlich negativer Geburten-Gestorbenen-Saldo (-84) zu verzeichnen. Dem gegenüber entwickelte sich das Wanderungssaldo in jüngster Zeit positiv: Während der Wert 2009 noch rd. -41 betrug, konnte 2015 ein positives Saldo von 501 verzeichnet werden, das bis 2016 auf rd. 155 abfiel, sich aber dennoch positiv entwickelte. Insbesondere die Zahl der Fortzüge aus dem Stadtgebiet ist mit rd. 1.070 Personen deutlich niedriger als in den Vorjahren – die Zahl der Zuzüge stieg gleichermaßen seit 2009 an und erreichte 2016 einen Wert von rd. 1.380.

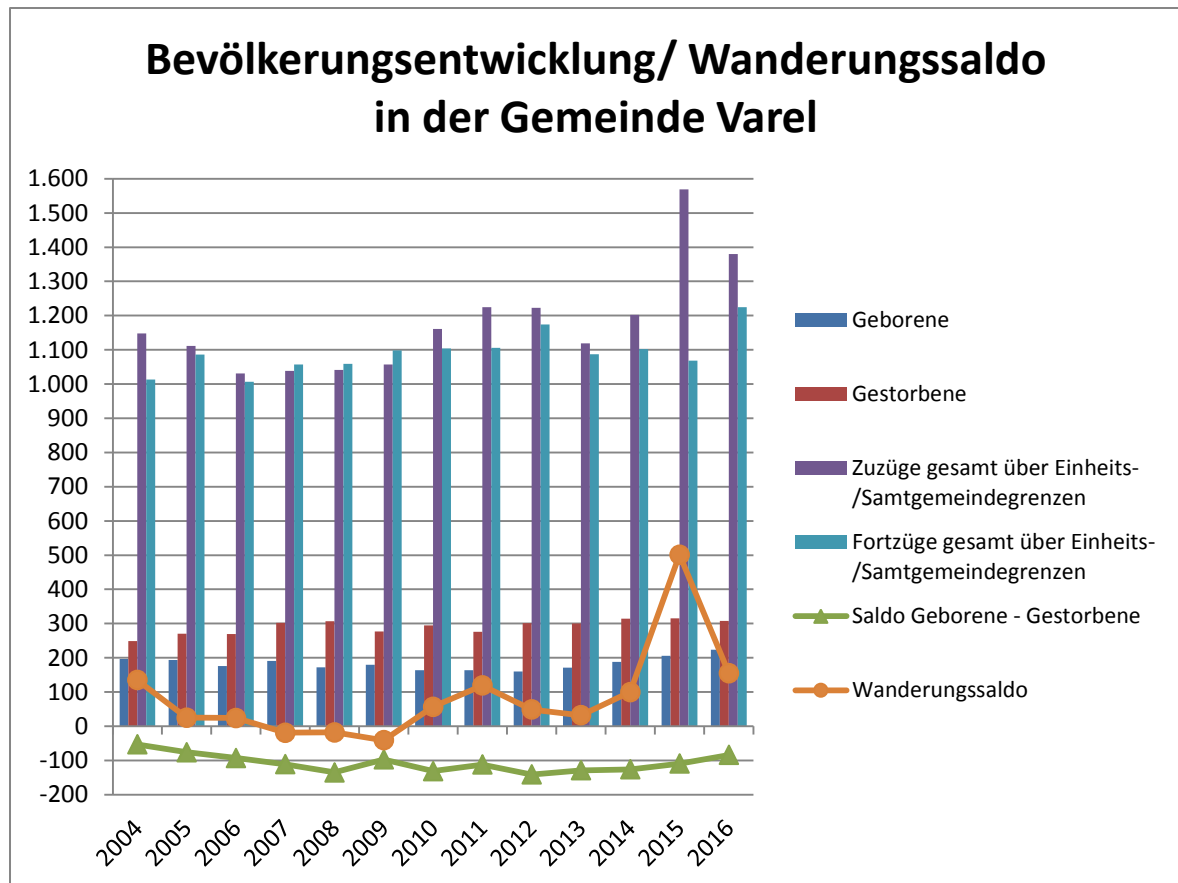


Abbildung 9: Bevölkerungssalden in der Varel (2004-2016)

Quelle: NBank, 2014 und Einwohnermeldeamt Stadt Varel, 2017

Besonders die Altersgruppen der jungen Erwachsenen (18 bis 25 Jahre) sowie die qualifizierten Erwerbstätigen (30 bis 50 Jahre) entscheiden sich für einen Fortzug aus dem Vareler Stadtgebiet (vgl. Abbildung 10+11). Zuzüge sind vor allem bei allen Altersgruppen – außer den Senioren (Altersgruppe 65 und älter) gleichermaßen zu erkennen. Die höchsten Zuzüge sind in der Altersklasse der 50 – 65 Jährigen zu verzeichnen. Schon jetzt ist in der Stadt Varel zu sehen, dass das Gros der Bevölkerung die älteren Altersklassen (50 bis 65 Jahre und älter) ausmacht und die Folgen des demographischen Wandels klar erkennbar sind (vgl. Abbildung 11).

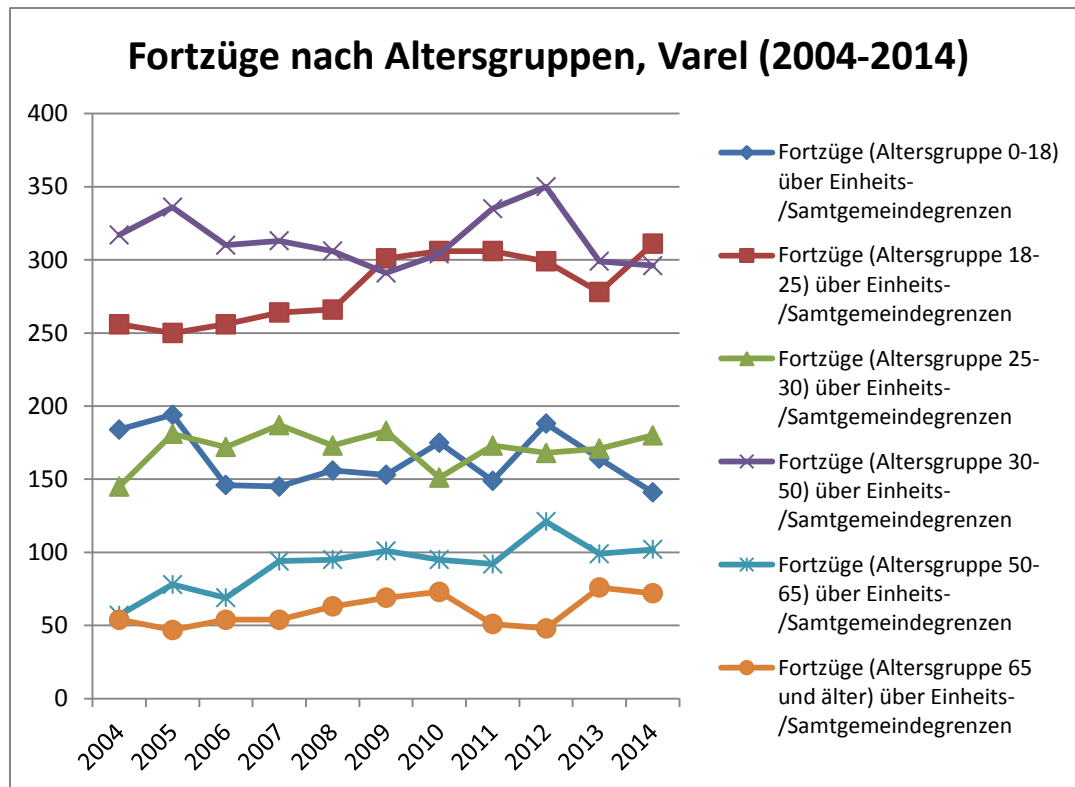


Abbildung 10: Fortzüge nach Altersgruppen in Varel (2004-2014)

Quelle: NBank

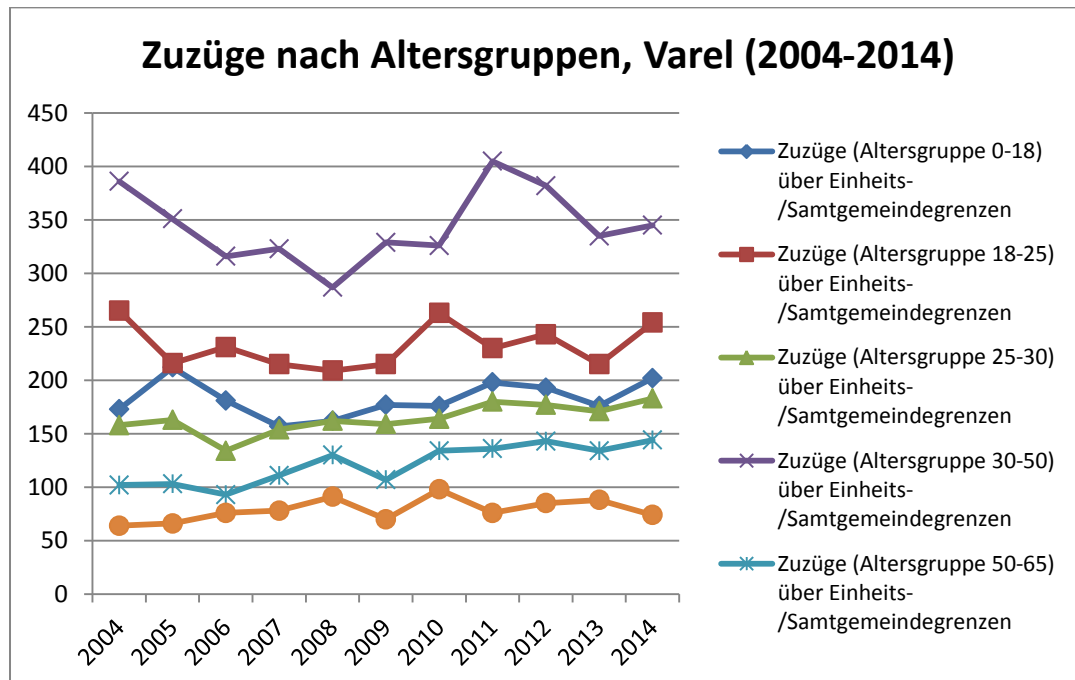


Abbildung 11: Zuzüge nach Altersgruppen in Varel (2004-2014)

Quelle: NBank

Die Altersstruktur der Stadt Varel ist stark auf die älteren Bevölkerungsgruppen ausgerichtet. In Abbildung 12 ist zu sehen, dass 2015 bereits mehr als 50% der Einwohner zu den älteren Altersklassen (50 – 59 Jahre und älter) zählen.

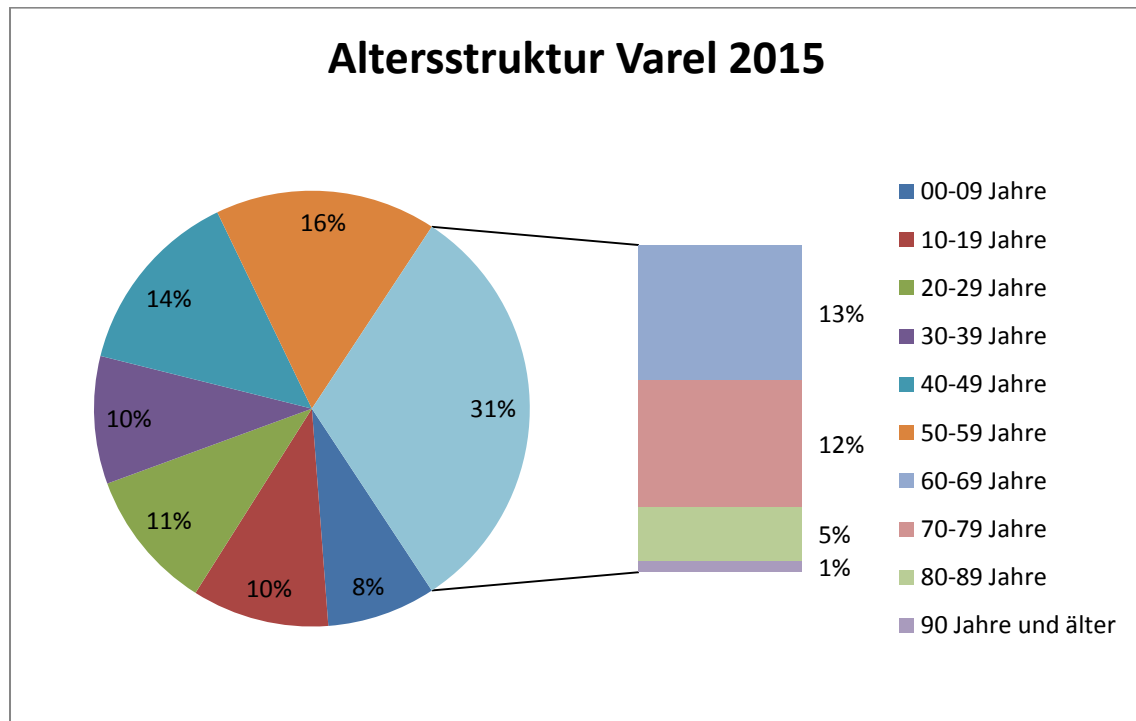


Abbildung 12: Altersstruktur Varel 2015

Quelle: Einwohner am Stichtag 31.12. 2015, Stadt Varel

Die Einrichtungen der allgemeinen Daseinsvorsorge sind dabei, sich den aktuell wandelnden Anforderungen und Wünschen der Bevölkerung anzupassen, sodass zunehmend Angebote in den Bereichen ÖPNV, Einzelhandel & Dienstleistungen sowie bei sozial öffentlichen Einrichtungen auf die wachsenden Altersklassen angepasst werden. Daher stellt die Konzentration der Siedlungsentwicklung und die Schwerpunktbildung mit Versorgungseinrichtungen auf die Stadtteile Kernstadt Varel, Obenstrohe sowie Winkelsheide, Büppel und Langendamm eine bedeutende Basis für eine effektive, an die soziodemographischen Gegebenheiten angepasste Stadtentwicklung dar.

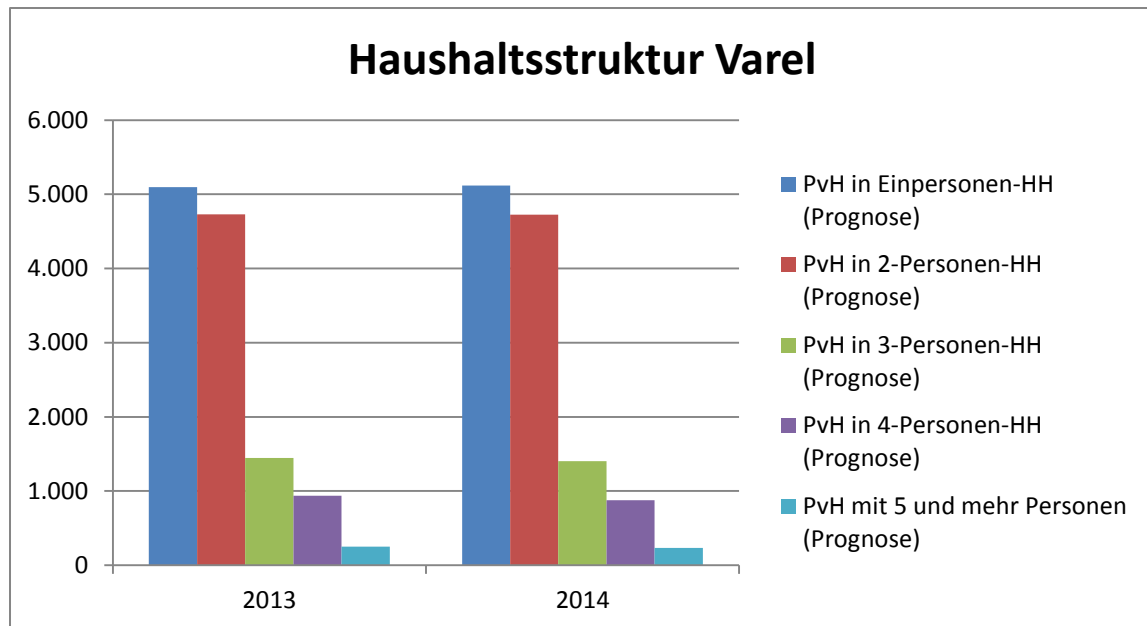


Abbildung 13: Haushaltsstruktur Varel

Quelle: NBank / CIMA

Die Haushaltsstruktur in der Stadt Varel zeichnet sich überwiegend durch Ein- und 2-Personen-Haushalte aus⁴. Insgesamt verzeichnet die Stadt Varel rd. 12.350 Haushalte. Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt in der Stadt Varel beträgt 1,93, wobei sie verglichen mit dem Landkreis Friesland (PvH: 2) über eine leicht unterdurchschnittliche Personenzahl pro Haushalt verfügt. Aufgrund des ausgeglichenen Wanderungssaldo nehmen die Haushaltsklassen – außer die Ein-Personenhaushalte – im Vergleich zum Vorjahr 2014 geringfügig ab. Die meisten Vareler Haushalte zählen mit rd. 70 % zu den Ein- und Zweipersonenhaushalten.

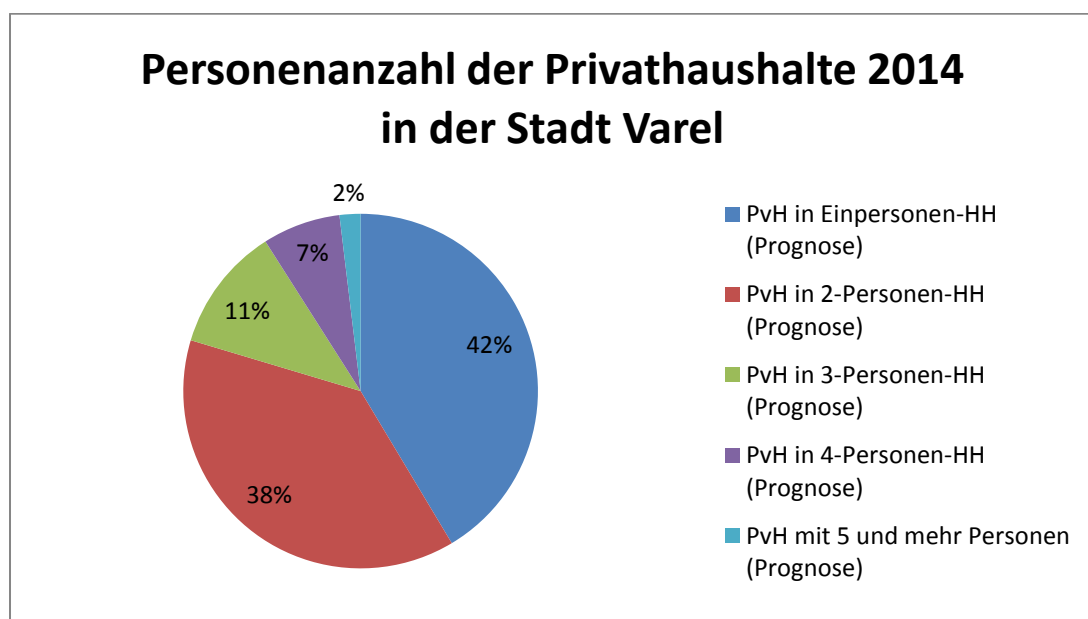


Abbildung 14: Personenanzahl der Privathaushalte 2014 in Varel (2004-2014)

Quelle: NBank

⁴ Aufgrund mangelnder Datengrundlage ist nur ein Vergleich mit dem Vorjahr 2013 möglich.

WOHNUNGSANGEBOT UND -NACHFRAGE

Das Wohnungsangebot in der Stadt Varel umfasst im Jahr 2014 insgesamt ca. 12.485 Wohnungen, die sowohl als Ein-, Zwei oder Mehrfamilienhäuser erfasst wurden. Der Großteil der Wohnungen, d.h. rd. 76%, sind Wohnungen, die in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen. Seit dem Jahr 2011 hat sich die Zahl an Wohnungen zensusbedingt⁵ in der Stadt Varel stark verringert: von 2010 zu 2011 sank der Bestand an Wohnungen um rd. 677 Wohnungen.

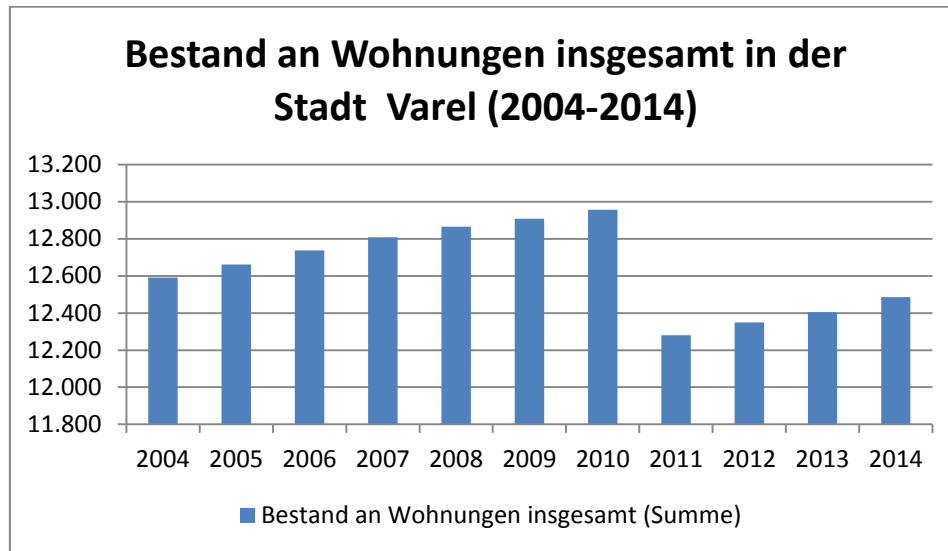


Abbildung 15: Bestand an Wohnungen insgesamt in Varel (2004-2014)

Quelle: NBank, Cima

Insgesamt stieg die Anzahl der Wohnungen innerhalb des Zeitraumes 2004 bis 2014 um rd. 100 Wohnungen, d.h. trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen ist ein leicht steigender Wohnungsbestand in der Stadt Varel zu verzeichnen. Dieses Faktum lässt rückschließen, dass es deutliche Verschiebungen in der Personenzahl pro Haushalt in dieser Zeitspanne gegeben hat und die Zahl der Ein- und 2-Personenhaushalte dahingehend zugenommen hat.

⁵ Durch die Volkszählung 2011 wurde die Basis des Wohnungsbestandes neu ermittelt und korrigiert.

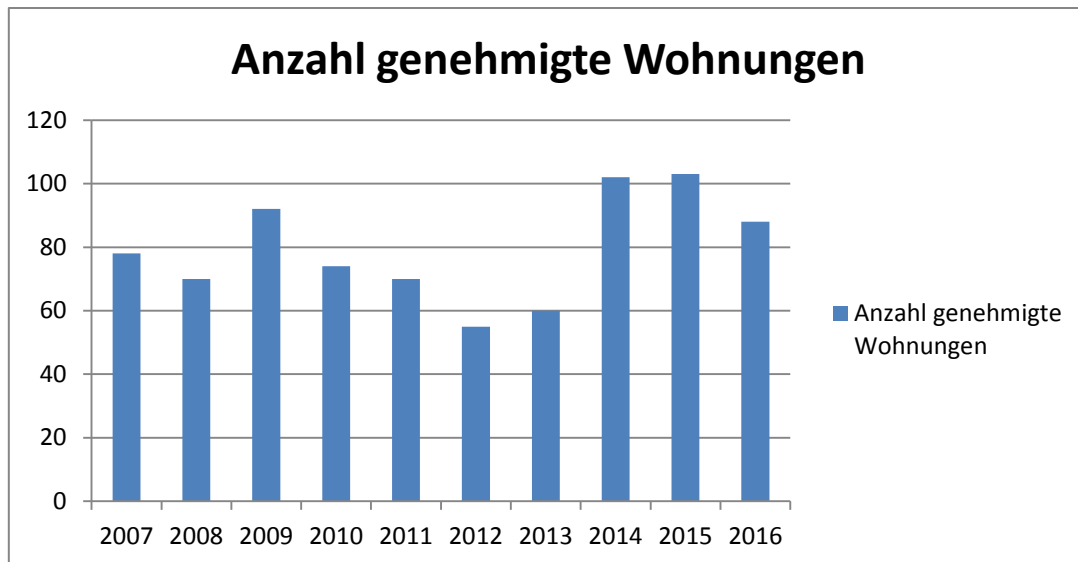


Abbildung 16: Anzahl der genehmigten Wohnungen 2007 - 2016

Quelle: Stadt Varel

In 2014 wurden laut NBank rd. 106, nach Zahlen der Stadt Varel rd. 102 Baumaßnahmen und Neubauten durchgeführt, sodass von diesen noch im selben Jahr rd. 85 Wohnungen entstanden und fertiggestellt wurden⁶. Bei den Neubauten handelt es sich in erster Linie um Einfamilienhäuser, der Anteil der Mehrfamilienhäuser betrug für das Jahr 2014 lediglich 18 %. Betrachtet man Abbildung 17, dann wird deutlich, dass es außerdem Veränderungen in der nachgefragten Wohngebäudeart und in der Wohnflächengröße gegeben hat. Insbesondere ab dem Jahr 2005 sank der Anteil an genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern um rd. 40 Einheiten und zog bis 2008 die Auswirkungen der Wirtschaftskrise mit sich. Ab 2009 bzw. 2010 ist hingegen wieder ein Wachstum im Wohnungsmarkt zu erkennen, was auch einen steigenden Anteil der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit sich führt. Gleichmaßen erhöht sich zu demselben Zeitpunkt die nachgefragte durchschnittliche Wohnfläche von rd. 97 qm auf 104 qm. Im Zeitraum 2011 bis 2014 kommt es in der Stadt Varel zu einer immer stärkeren Vermischung der genehmigten Wohnungen in unterschiedlichen Gebäudearten. Die vermehrte Genehmigung von Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern zeigt den Wandel der Wohnformen – der sich bei der Stadt Varel landkreisweit am stärksten aufzeigt.

⁶ Wohnraum, der durch Umstrukturierung von Bestandsgebäuden realisiert wurde, ist dabei nicht berücksichtigt.

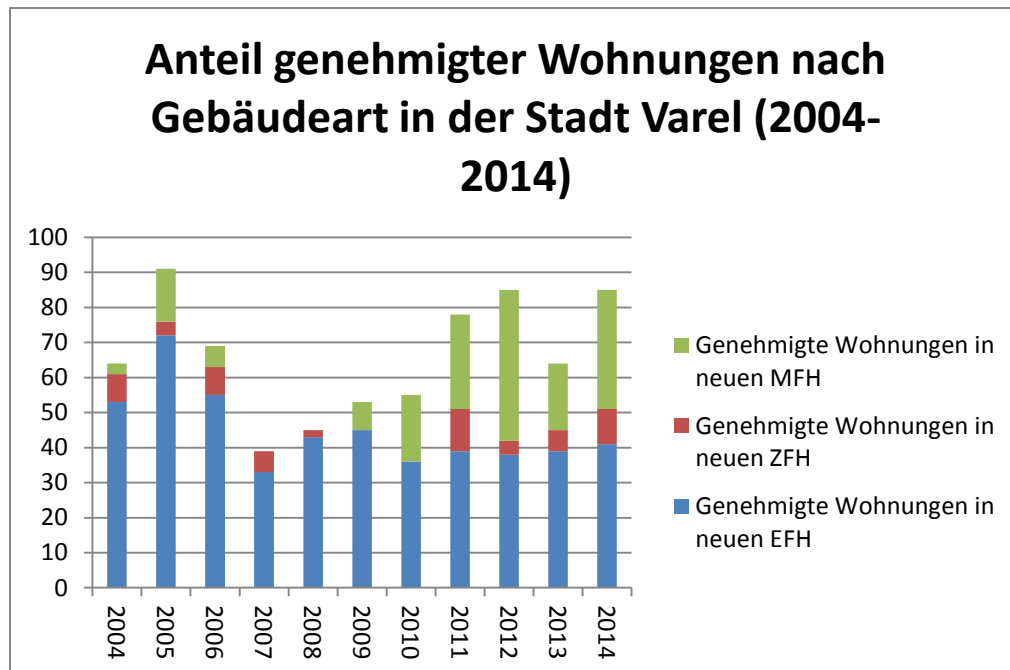


Abbildung 17: Anteil genehmigter Wohnungen nach Gebäudeart in der Stadt Varel (2004-2014)

Quelle: NBank

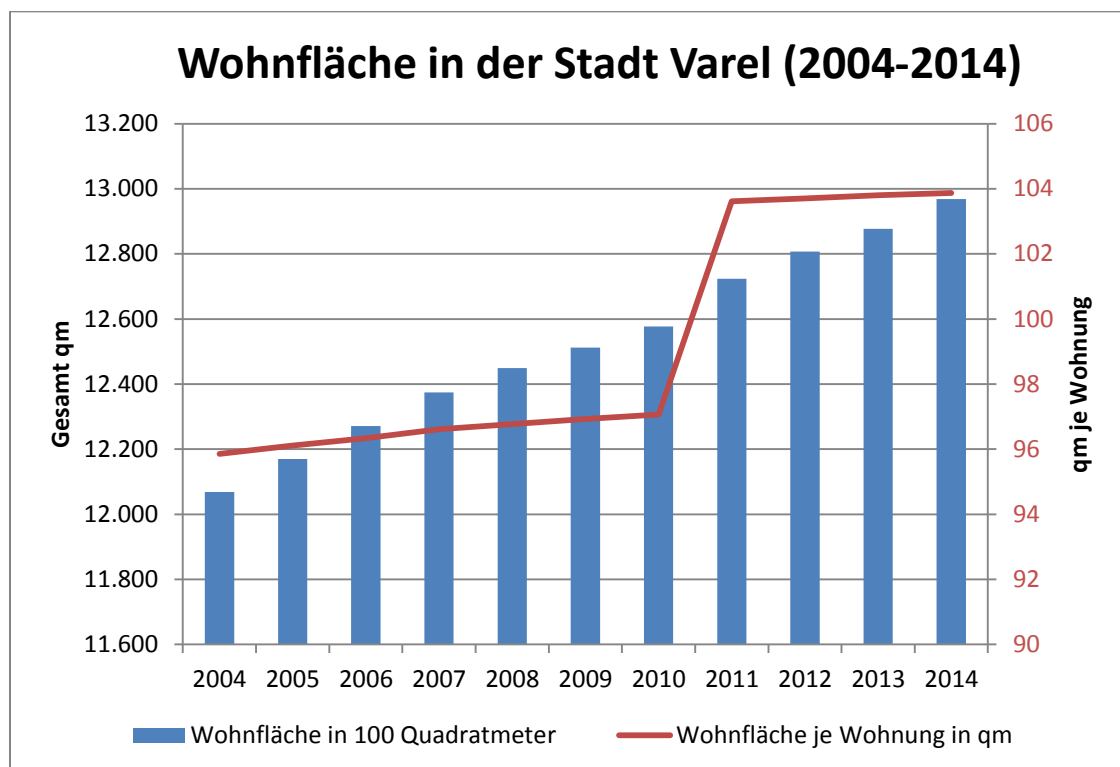


Abbildung 18: Wohnfläche in der Stadt Varel (2004-2014)

Quelle: NBank

Gerade durch den Generationenwechsel im Einfamilienhausbereich steigt die Nachfrage nach sozialen Wohnungsbau sowie dem Mietwohnungsbausegment. Ferner verlagern viele Ältere ihren Lebensmittelpunkt vom ländlichen Wohnen in den Zentrumsbereich der Stadt Varel, sodass der Mietwohnungsbau generell einer großen Nachfrage ausgesetzt ist. Hinzu kommen Pendler, für die

die nahe Wohnortlage zu Wilhelmshaven bzw. Oldenburg und die gute infrastrukturelle Anbindung Varels an diese attraktiv ist.

Das veränderte Anspruchsverhalten steht zukünftig einem Gebäudebestand gegenüber, welcher den neuen Anforderungen nur zum Teil gerecht werden kann. Während gerade einmal rd. 2% des aktuellen Baubestandes an Wohnungen 16 Jahre und jünger sind, beträgt das durchschnittliche Alter einer Wohnung 52 Jahre (Stand 2014). Die hohe Zahl an Wohnungen eines älteren Baualters (rund ein Viertel aller Wohnungen sind vor 1950 gebaut worden) verleitet zu der Annahme, dass kurz- bis mittelfristig auf viele Wohngebäude in der Stadt Varel ein erheblicher Modernisierungs-, Sanierungs- sowie Neubaubedarf zukommt. Vor allem sind die nachgefragten Wohnungsschnitte bzw. Raum- und Wohnungsgrößen der heutigen Zielgruppen oftmals nicht vorhanden.

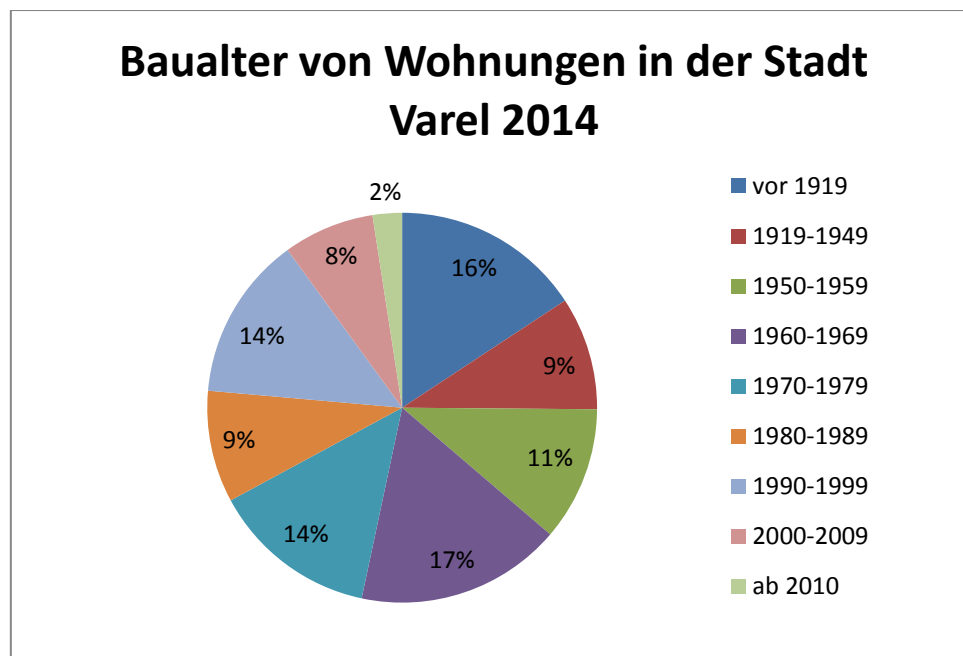


Abbildung 19: Baualter von Wohnungen in der Stadt Varel 2014

Quelle: NBank

Dies schlägt sich aktuell auch in der Art der genehmigten Gebäudeart nieder. So wurden in den vergangenen fünf Jahren zwar verschiedene Gebäudearten und nicht nur Wohnungen in Einfamilienhäusern genehmigt, jedoch reicht auch diese Maßnahme nicht aus, die aktuelle Nachfrage zu bedienen⁷.

Ebenfalls ist auffällig, dass seit 2011 vermehrt Wohnungen mit sechs oder sieben und mehr Räumen nachgefragt werden, während die Nachfrage nach Wohnraum mit drei, vier oder fünf Zimmern deutlich abnimmt. Dieser Trend findet sich auch in anderen Städten des Landkreises wieder, dass

⁷ Stand 2014: Hinweis: es wird von genehmigten Wohnungen gesprochen. Die Zahl der errichteten bzw. gebauten Wohnungen kann für das jeweilige Jahr von der Zahl der genehmigten Wohnungen abweichen und erst den Folgejahren zugeteilt werden.

insbesondere Wohnungsgrößen für Alleinstehende oder Wohnungen mit kleineren Wohneinheiten, d.h. mit ein bis zwei Zimmern und einer Größe von durchschnittlich 60 qm, oder Immobilien mit mehr als sechs Räumen, nachgefragt werden. Neben alleinstehenden älteren Personen fragen die zuerst genannten Wohngrößenklassen besonders jüngere Singles oder allein erziehende Personen nach.

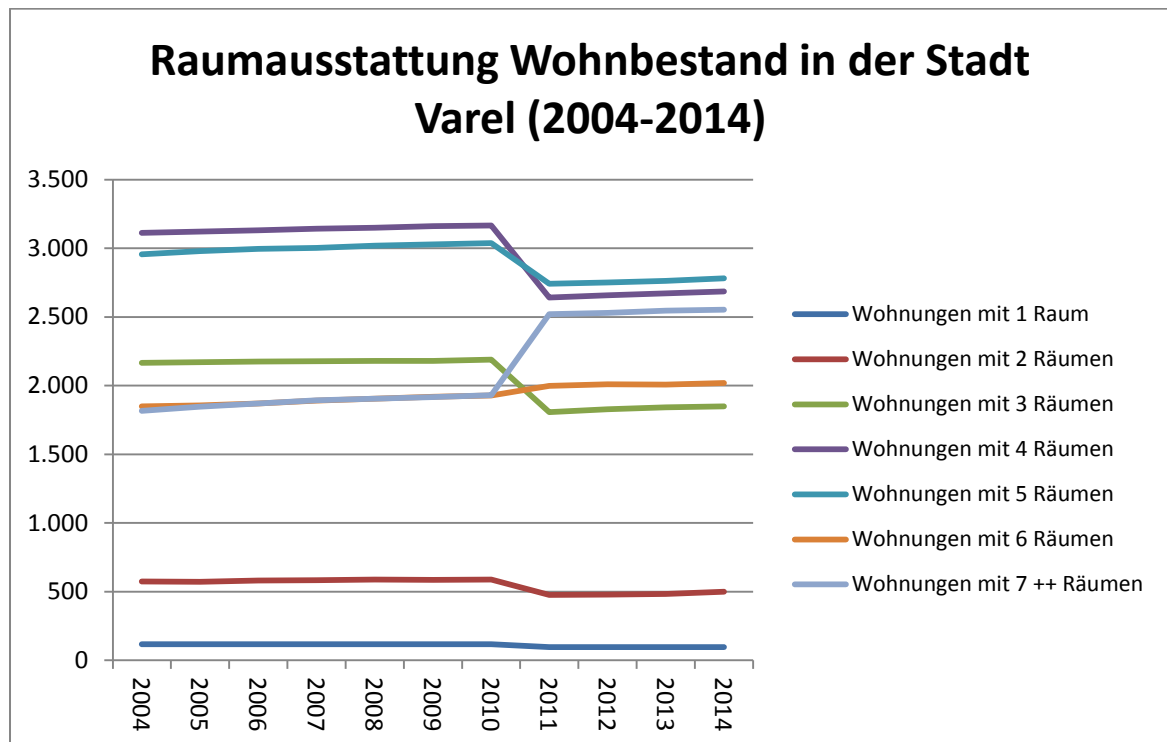


Abbildung 20: Raumausstattung Wohnbestand in der Stadt Varel (2004-2014)

Quelle: NBank

Die Stadt Varel verfügt über einen Bodenrichtwert von 80, der sich seit 2005 um rd. +30 Punkte verbessert hat⁸. Diese Zahl stellt einen Orientierungswert für erschließungsbeitragsfreie Wohngrundstücke in Euro/qm dar. Der durchschnittliche Kaufpreis für baureifes Land – inkl. Erschließung – liegt bei 86 €/pro qm; der Kaufpreis einer Immobilie inklusive Erschließungskosten und Bebauung liegt in der Stadt Varel bei rd. 1.270 €/qm(2014)⁹. Die durchschnittlichen Marktmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in den vergangenen neun Jahren dafür stark gestiegen: Während 2008 eine Miete von 4,47 €/qm erreicht wurde, sind 2014 bereits 5,79 €/qm zu verzeichnen (Vgl. Abbildung 20).

⁸ Laut Grundstücksmarktbericht 2017 (S.44) ist für Varel ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von rd. 100 €/qm in guten Lagen, für mittlere Lagen von rd. 80 €/qm und für mäßige Lagen rd. 50 €/qm angegeben.

⁹ Zum Vergleich: Der Landkreis Friesland hat einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1.395€/m² für baureifes Land (insgesamt).

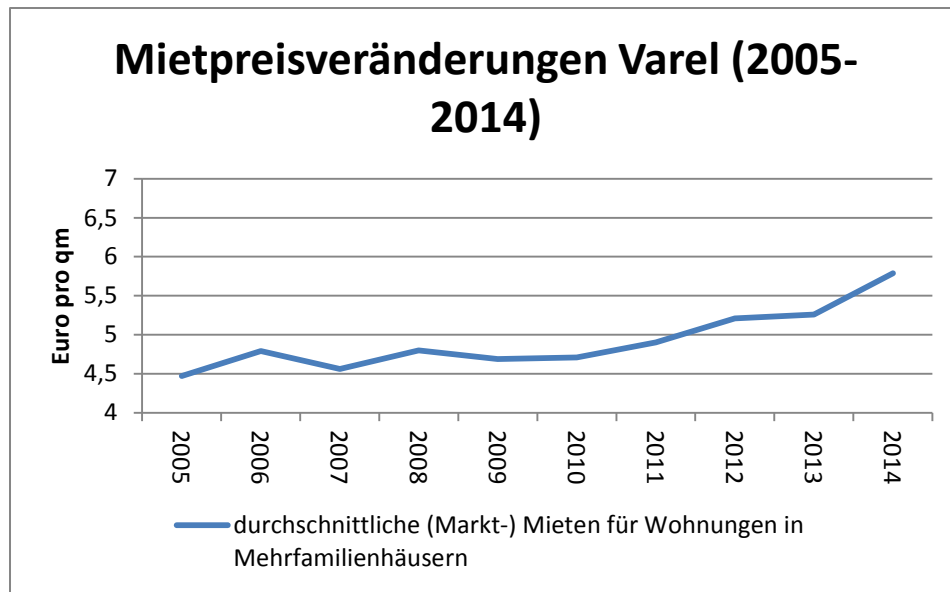


Abbildung 21: Mietpreisveränderungen Varel (2005-2014)

Quelle: NBank

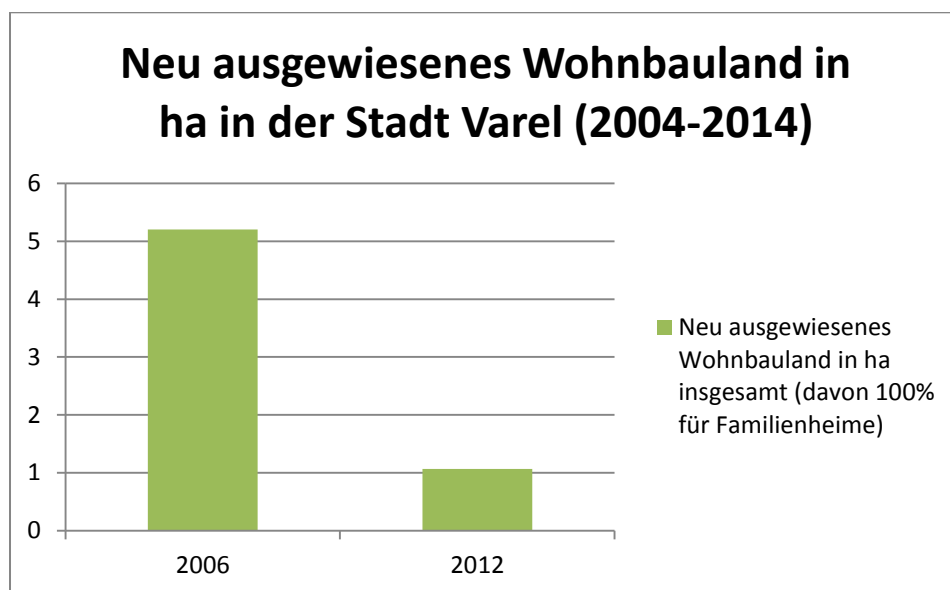


Abbildung 22: Neu ausgewiesenes Wohnbauland in ha in der Stadt Varel (2004-2014)

Quelle: NBank

Auch anhand des neu ausgewiesenen Wohnbaulandes in der Stadt Varel wird sichtbar, dass es in jüngster Zeit mehr Möglichkeiten für Gebäudearten und –typen gibt. Während 2006 noch über 5 ha ausgewiesenes Wohnbauland zu 100% für Familienheime zur Verfügung standen, sind 2012 gerade einmal 1 ha Wohnbauland neu ausgewiesen worden. Die unterschiedlichen Möglichkeiten auf der Wohnbaulandreserve auch Geschosswohnungsbau zu errichten, wurde nachweislich in den Jahren 2005 und 2007 genutzt (vgl. Abbildung 23). In diesen Jahren sind mehr als 400 Wohneinheiten auf der Wohnbaulandreserve Varels entstanden. Da zu den Jahren 2011, 2013 und 2015 leider keine Daten vorliegen, kann zu diesen Jahren keine Aussage getroffen werden. Anhand der gestiegenen

Wohnungszahlen im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist jedoch davon auszugehen, dass sich dieser Trend in den Jahren 2011 – heute fortgesetzt hat.

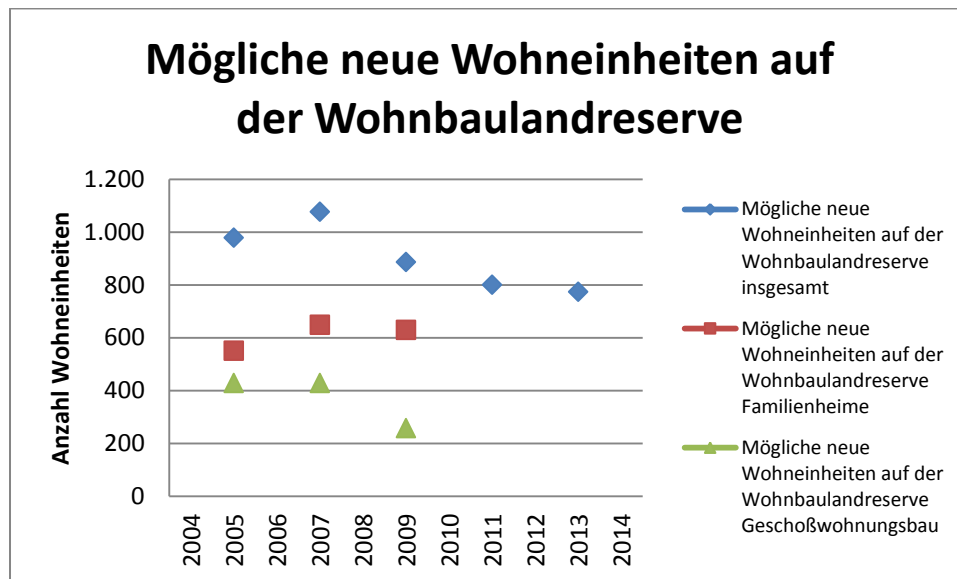


Abbildung 23: Mögliche neue Wohneinheiten der Wohnbaulandreserve

Quelle: NBank

Das Leerstandrisiko zeigt an, um wie viele Wohnungen der Wohnungsbestand die Haushaltszahl am Ende des Prognosehorizonts übersteigt, unter der Voraussetzung, dass die Haushaltsprognose zutrifft und weiterhin so viele Wohnungen neu gebaut werden wie am Ende des betrachteten 10-Jahreszeitraum. Hier sind klare Schwankungen in den vergangenen 8 Jahren zu verzeichnen, generell sind jedoch geringere Werte (2013: 14,5): als im Landkreisdurchschnitt (2013: 17,7%) festzustellen. Aufgrund der Flüchtlingssituation und dem Zuzug aus dem Umland der Stadt Varel ist für die Jahre 2016 und 2017 ein geringeres Leerstandrisiko zu erwarten (vgl. Abbildung 24).

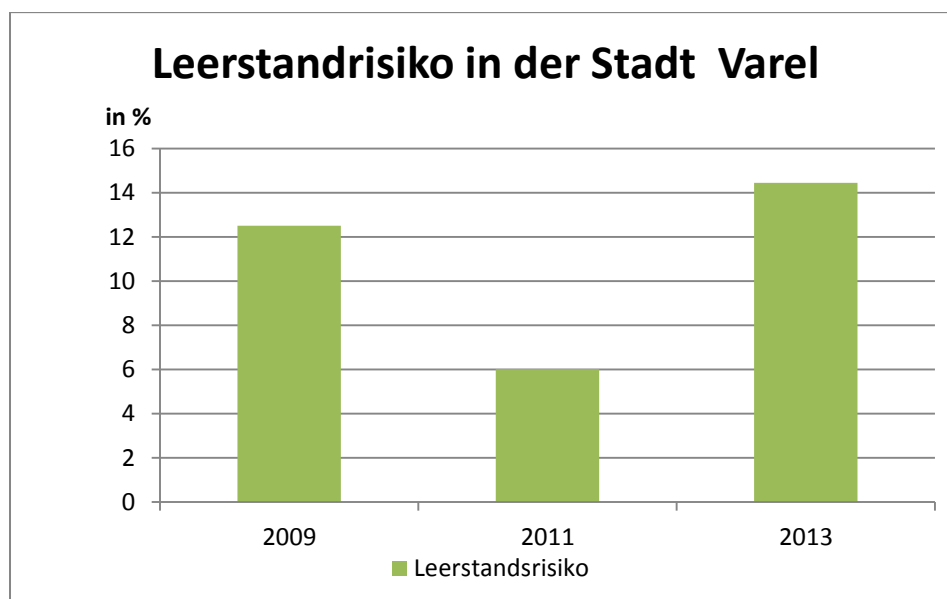


Abbildung 24: Leerstandrisiko in der Stadt Varel

Quelle: NBank

Insgesamt sind rd. 263 geflüchtete Personen in der Stadt Varel untergebracht. Tendenziell ist eher mit einer steigenden Einwohnerzahl, z.B. aufgrund von flüchtlingsbedingtem Familiennachzug, in der Stadt Varel zu rechnen - eine genaue Aussage ist aber aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation und -entwicklung sowie des demographischen Wandels schwer zu treffen. Zur räumlichen Schwerpunktbildung soll für zukünftige Entwicklung die Vareler Kernstadt gesehen werden, aber auch andere Ortsteile, wie Obenstrohe oder Langendamm, weisen eine günstige Infrastruktur auf.

Im Jahr 2017 sind von der Stadt Varel insgesamt 55 Wohnungen und Häuser sowie das ehemalige „Central Hotel“ in der Neuen Str. und die Gemeinschaftsunterkunft in der Panzerstr. für die Aufnahme und Unterbringung von Asylbewerbern angemietet worden. Sobald über den Aufenthaltstitel der flüchtigen Personen entschieden ist, wird ersichtlich sein, ob dieser Wohnraum erneut dem Immobilienmarkt zur Verfügung steht oder fest vergeben ist.

ERMITTLUNG DES KÜNFTIGEN NEUBEDARFES

Die Prognosen für die Stadt Varel sagen zwar einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung bis 2035 voraus, jedoch sind die unterschiedlichen Altersklassen hierbei different zu betrachten. Während die Einwohnerzahl der Altersgruppen 60 - 74 Jahre sowie 75 und älter zunehmen, verringern sich insbesondere die Altersgruppen der 45 - 59 Jährigen (ca. -2.050 Einwohner) sowie der 18 - 29 Jährigen (ca. -970 Einwohner) deutlich in dem genannten Zeitraum. Insgesamt wird von 2013 bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von 3.000 Einwohnern prognostiziert, was eine prozentuale Abnahme von rd. -12,7 % bedeuten würde.

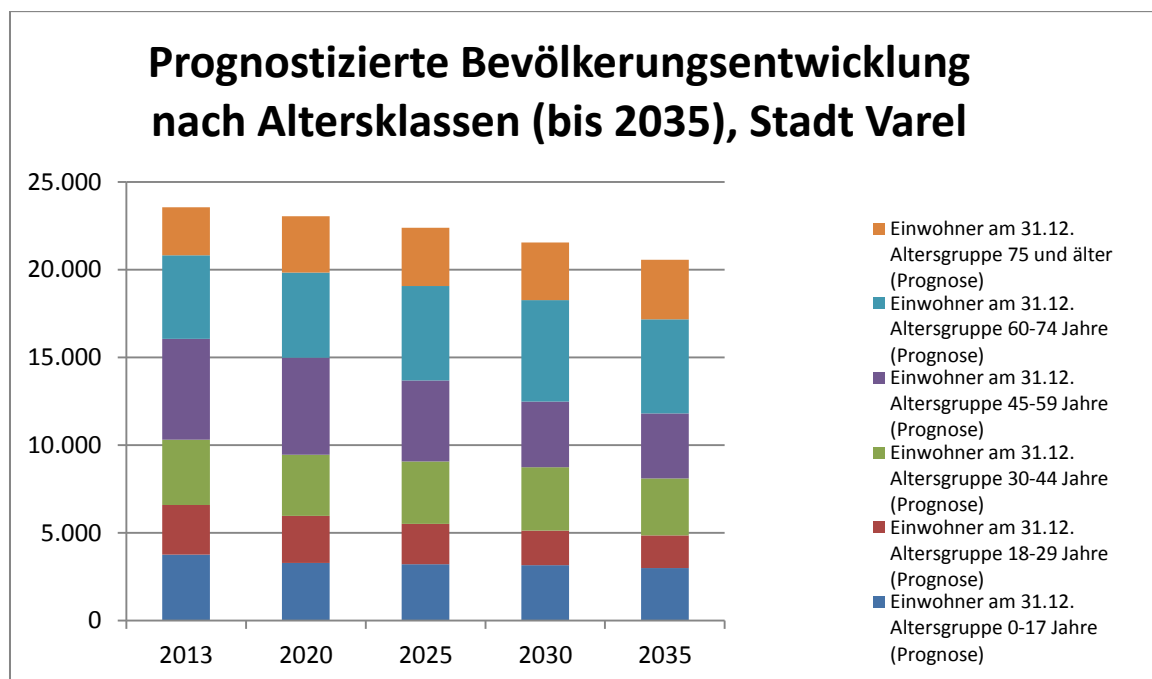


Abbildung 25: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (bis 2035), Varel

Quelle: NBank

Der Trend der wohnungsnachfragerrelevanten Zielgruppen geht somit klar auf die älteren Bevölkerungsgruppen ein (vgl. Abbildung 26). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich das Anspruchsverhalten im Vergleich zu den heutigen „Hochbetagten“ stark geändert hat.

Zudem sind die Auswirkungen des Flüchtlingszustroms zum heutigen Zeitpunkt noch nicht klar abschätzbar. Die Annahme, dass aufgrund von Familiennachzug weitere Personen in die Stadt hinzuziehen werden, scheint nicht ganz unrealistisch – jedoch dürfte die Zahl der Zuziehenden die Auswirkungen des demographischen Wandels nur minimal abfangen.

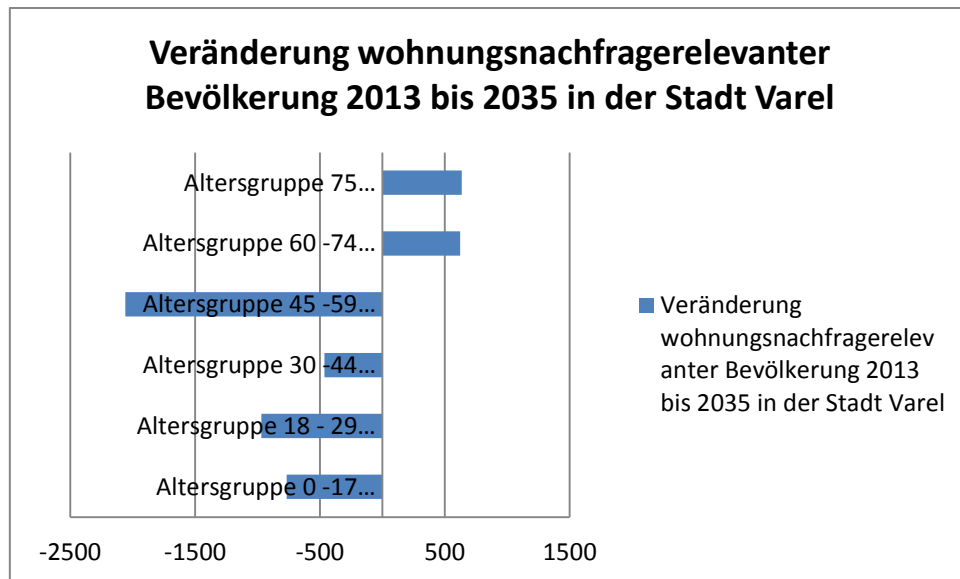


Abbildung 26: Veränderung der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung 2013 - 2035
Quelle: NBank, 2015

Durch die sinkende Bevölkerungszahl vorgegeben, wird prognostiziert, dass sich ebenso die Zahl der Privathaushalte in der Stadt Varel verringern wird. 2025 wird die Zahl der Privathaushalte bereits 12.275 betragen, bis 2035 wird sich diese auf 11.500 verringern. Demnach wird es 2035 im Vergleich zu 2013 rund 975 Haushalte weniger geben, wobei der Rückgang überwiegend aus dem Rückgang der 3- und 4-Personenhaushalte resultiert.

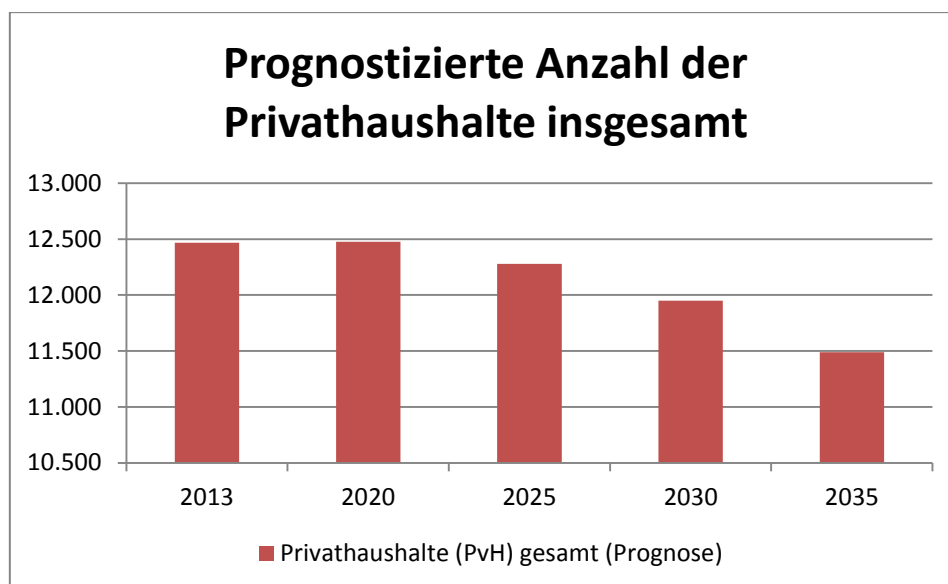


Abbildung 27: Prognostizierte Anzahl Privathaushalte insgesamt, Varel
Quelle: NBank/ CIMA

Die 3-Personenhaushalte werden im Zeitraum 2013 bis 2035 sich Demografie bedingt von ca. 1.450 auf ca. 1.125 Privathaushalte verringern; die 4-Personenhaushalte werden sich im gleichen Zeitraum laut NBank-Prognose um 330 Haushalte verringern (vgl. Abbildung 26). Im Speziellen wird sich die Gesamtzahl der Haushalte um ca. -7,8 % verkleinern. Bei den Ein- und 5-Personen und mehr-Haushalten kommt es überraschenderweise quantitativ jedoch zu den geringsten Verlusten: nur 13

der Einpersonen-Haushalte, d.h. gerade einmal 0,25% der gesamten Haushaltsverluste, sind in dieser Klasse zu verzeichnen (vgl. Abbildung 27). Bei den Haushalten mit einer Personenzahl von 5-Personen und mehr, ist ein Rückgang von rd. 31% prognostiziert. Hier wirkt sich die geringe Haushaltsanzahl der Personengruppe vergleichsweise stark auf die Prognoseergebnisse aus. Ferner wird es wahrscheinlich – beruhend auf diesen Prognosewerten – zu einer Verschiebung der nachgefragten Wohnformen und Wohnungsgrößen kommen.

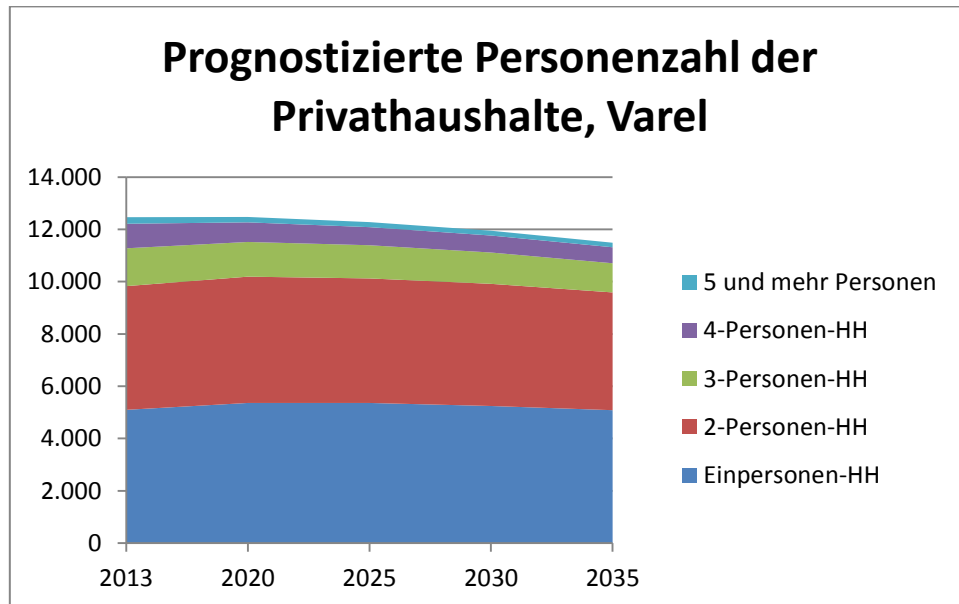


Abbildung 28: Prognostizierte Personenzahl der Privathaushalte in der Stadt Varel
Quelle: NBank, 2015

Die Wohnbaulandreserve in der Stadt Varel ist in den vergangenen Jahren leicht zurückgegangen: Während im Jahr 2005 noch 37,5 ha Wohnbauland zur Reserve dienten, verringerte sich der Anteil bis 2013 auf rd. 33,7 ha, sodass noch genug Raum für faktisch 775 Wohneinheiten zur Verfügung stehen würde (vgl. Abbildung 22 und 28). Vergleicht man diese Zahl mit dem künftigen Bedarf an Haushalten und Wohneinheiten, die sich nach der Bevölkerungsprognose für die Stadt Varel ergeben, so ist davon auszugehen, dass die Stadt über genügend Potenziale am Markt sowie einer ausreichenden Wohnbaulandreserve für die nächsten 15 Jahre verfügt. Vielmehr kommt es darauf an Zielgruppen spezifische Wohnungsangebote zu schaffen und die Entwicklungen von Haushaltspersonenzahl sowie Ansprüche der jeweiligen Altersklasse in der Angebotsplanung zu berücksichtigen.

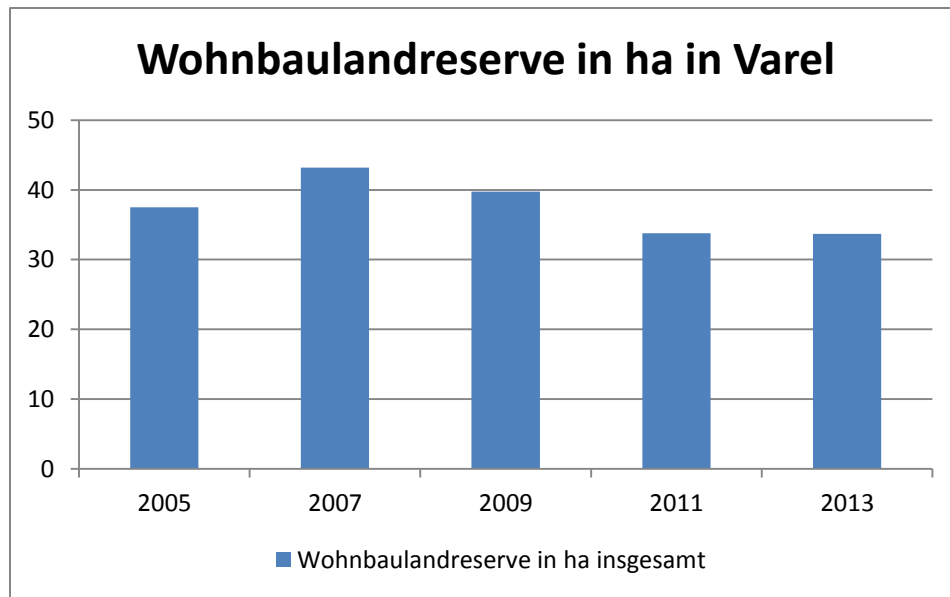


Abbildung 29: Wohnbaulandreserve in ha in Varel (2005-2013)

Quelle: NBank

SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

In diesem Kapitel erfolgt eine Analyse der soziodemographischen Entwicklung und des Handlungsbedarfs im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren Wohnraumes. Unter anderem werden folgende Leitfragen berücksichtigt:

- Wie setzt sich der Bestand der sozial geförderten Wohnungen zusammen?
- inwieweit können die Bestände der institutioneller Wohnungsanbieter (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften) sowie privater Kleineigentümer als preisgünstig eingeordnet werden?
- Wieviel neuer Wohnraum muss geschaffen bzw. bestehender Wohnraum gesichert werden, um eine angemessene Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zu gewährleisten?

Die Ergebnisse der Szenarien 2025 und 2035 werden mit den Einschätzungen der N-Bank zur künftigen Entwicklung der Haushalte, die auf Unterstützung zu den Wohnkosten durch öffentliche Sozialleistungen angewiesen sind, ergänzt. Zudem werden zusätzlich qualitative Bedarfe, etwa in der Schaffung von barrierefreien Wohnraumangeboten für Haushalte im SGB XII-Bezug, oder zur Versorgung bestimmter Zielgruppen wie Alleinerziehende, Singles oder kinderreiche Familien benannt.

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

In vielen Wachstumsregionen ist es zunehmend schwerer geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Immer mehr Haushalte, insbesondere die älteren Altersgruppen, haben unter diesen

Bedingungen Schwierigkeiten, sich aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die Gründe können zum einen darin liegen, dass das Haushaltseinkommen zu niedrig ist, um die Miete einer am Markt angebotenen Wohnung zu bezahlen, aber auch darin, dass bestimmte Gründe, wie z.B. eine geforderte Barrierefreiheit die Akzeptanz bei den Vermietern erschwert, oder dass geeigneter Wohnraum der erforderlichen Größe, Ausstattung und Ansprüchen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. So haben etwa kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende und behinderte Menschen häufig erschwerte Bedingungen, einen für ihre Bedürfnisse angemessenen Wohnraum zu finden (BMUB, 2015).

Aufgabe unseres Sozialstaates ist es, diese bedürftigen Haushalte zu unterstützen und zur Findung angemessenen Wohnraumes beizutragen. Als Hauptansatzpunkte sind in diesem Zusammenhang die Gewährung von Wohngeld zur Stärkung der Mietzahlungsfähigkeit und die soziale Wohnraumförderung zu nennen. So haben die Länder zur Umsetzung dieser Ziele bis einschließlich 2019 jährlich rund 518,2 Millionen € vom Bund zur Verfügung gestellt bekommen, sodass bei regionalen Versorgungsengpässen gezielt reagiert werden kann und ausreichend Mittel für den Bau neuer Sozialwohnungen, neue Sozialbindungen und die sozialverträgliche Sanierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen. Neben dem ist die Förderung von Mietwohnraum diesem Themenfeld zuzuordnen. In diesem Fall wird die Förderung dem Vermieter gewährt, welcher sich wiederum verpflichtet, den Wohnraum nur einem Haushalt zu überlassen, der über einen Wohnberechtigungsschein, der von der Wohnraumförderstelle des Landkreises Friesland ausgestellt wird, verfügt. Voraussetzung ist jedoch, dass man die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet. Die Auswahl des Mieters aus dem Kreis der wohnberechtigten Personen ist grundsätzlich dem Vermieter überlassen.

HAUSHALTE MIT ANSPRUCH AUF EINEN WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

Die Stadt Varel hat ab 2014 einen deutlichen Zuwachs an erteilten Freistellungen oder Wohnberechtigungsscheinen, die an Wohnungen gebunden sind, zu verzeichnen. In der Stadt Varel ist für das Jahr 2015 eine erhöhte Zahl an Wohnberechtigungsscheinen für das Stadtgebiet ausgestellt worden, sodass für 2015 nun 8 Wohnberechtigungsscheine und 7 Freistellungen vorliegen (vgl. Abbildung 29).

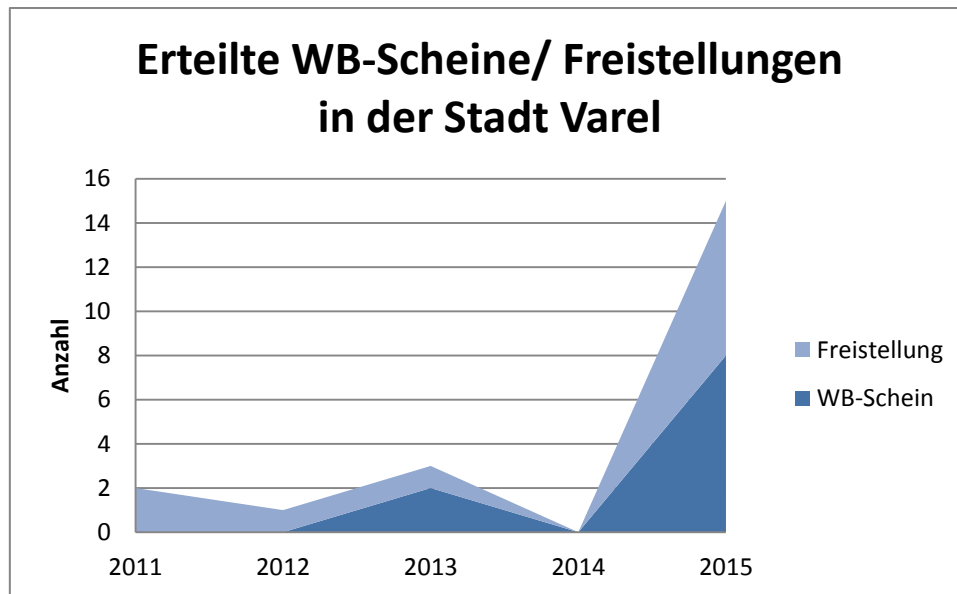


Abbildung 30: Anzahl erteilte Wohnberechtigungsscheine bzw. Freistellungen in der Stadt Varel
Quelle: Wohnraumförderung Landkreis Friesland, 2016

Nach Einschätzung der Wohnungsbau Friesland mbH und der Stadt Varel wurde der soziale Wohnungsbau in den vergangenen Jahren vernachlässigt, sodass die Nachfrage nach passenden Objekten, insbesondere nach günstigem bezahlbaren aber auch modernem Wohnraum, angespannt und recht hoch ist. Insbesondere die jüngeren und älteren Jahrgänge bewerben sich auf Wohnobjekte im Preissegment bis 5,60 €/qm, sodass die Nachfrage gerade in diesem Bereich stetig steigt. Reduziert hat sich hingegen die Zahl der Bedarfsgemeinschaften. Während 2006¹⁰ noch rd. 1.240 Bedarfsgemeinschaften festgemacht werden konnten, hat sich ihr Wert bis 2014 um rd. 265 auf ca. 975 Bedarfsgemeinschaften reduziert. In der Stadt Varel bestehen derzeit Belegungsrechte für 40 Wohnungen, wovon 14 der Gruppe der Seniorenwohnungen zuzurechnen sind.

Von den 975 Bedarfsgemeinschaften ist überwiegend der Typ „Einzelperson“ mit rd. 85% aller Bedarfsgemeinschaften vertreten. Die Alleinerziehenden schlagen mit rd. 2% zur Buche; Partner-Bedarfsgemeinschaften ohne Kinder sind sogar mit 13% aller Bedarfsgemeinschaften vertreten. Partner-Bedarfsgemeinschaften mit Kindern sind in Varel aktuell nicht gemeldet (vgl. Abbildung 31).

¹⁰ Für die Jahre 2004 und 2005 lag keine statistische Datengrundlage vor.

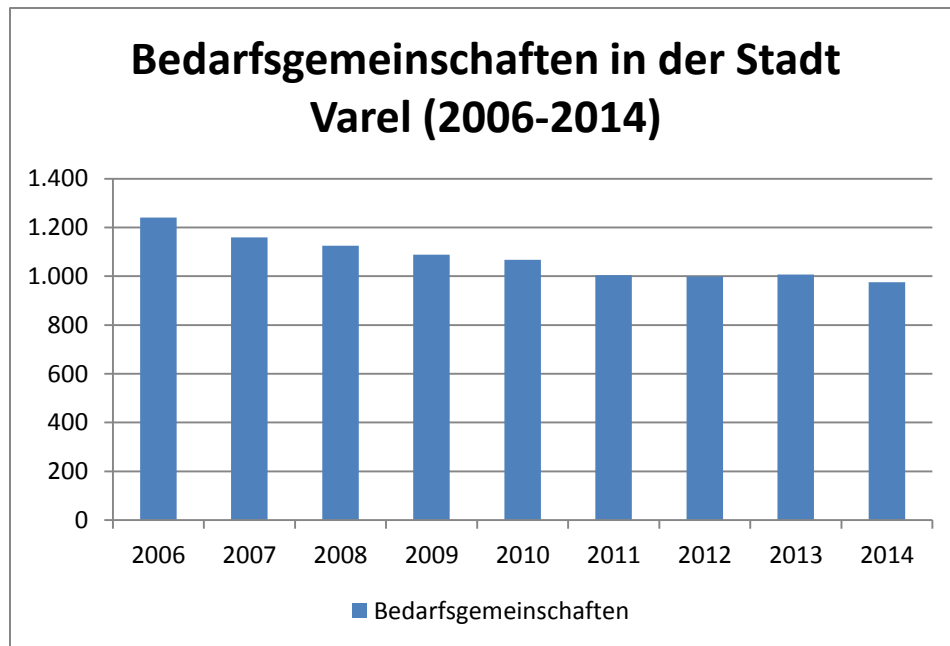


Abbildung 31: Bedarfsgemeinschaften in Varel (2006-2014)
 Quelle: NBank / Wohnraumförderstelle Landkreis Friesland

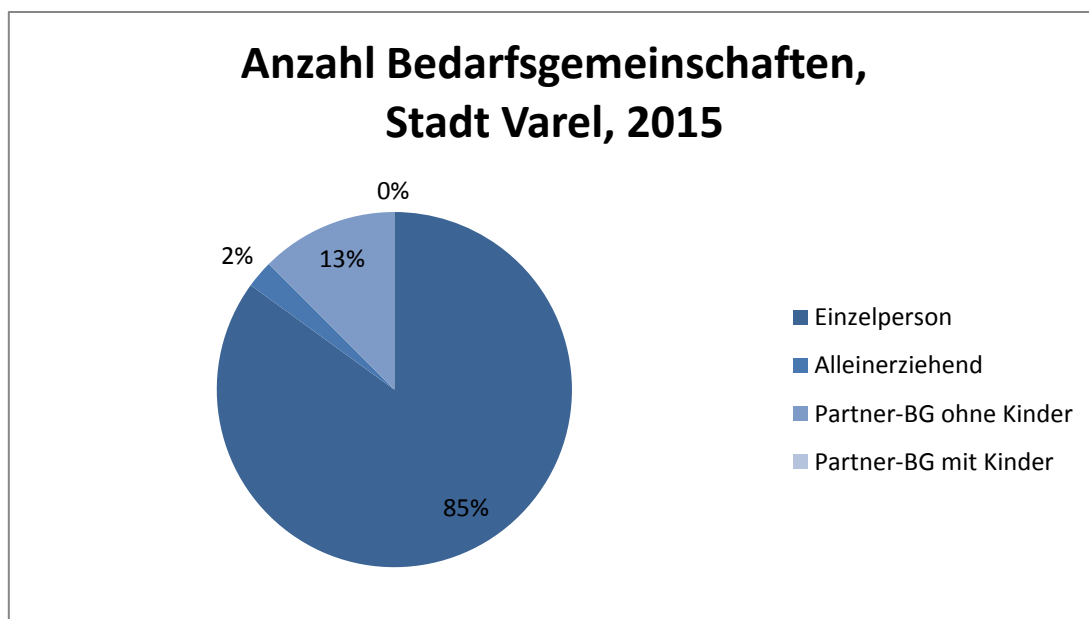


Abbildung 32: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach Art in der Stadt Varel
 Quelle: Wohnraumförderung Landkreis Friesland, 2016

Die Stadt Varel kommt somit auf einen Sozialindikator von 8,02, der den Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Privathaushalten in Prozent angibt. Verglichen auf Landkreisebene (Sozialindikator 6,0) ist die Kommune somit überdurchschnittlich einzuordnen.

WOHNGELDEMPFÄNGER

Die Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen bilden sich nach Angebot und Nachfrage im Rahmen der bestehenden mietrechtlichen Regelungen am Wohnungsmarkt. Anhand der sozialen Sicherung angemessenen Wohnens wird gewährleistet, dass die Wohnraum-versorgung für

Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit ausreichender Wohnfläche versorgen können, stattfindet. Hierzu gehören Maßnahmen der sogenannten Subjektförderung, wie zum Beispiel das Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe, sowie Maßnahmen der Objektförderung, beispielsweise in Form der sozialen Wohnraumförderung durch die Länder (BMUB, 2016). Die Grundsicherung deckt dabei das grundrechtlich geschützte soziokulturelle Existenzminimum ab, wozu der Bedarf einer Wohnung sowie der Heizkosten zählt. Damit Haushalte mit einem Einkommen knapp oberhalb des Grundsicherungsniveaus sich ebenfalls angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können, erfolgt in diesen Fällen eine Unterstützung durch das Wohngeld. Sowohl das Wohngeld als auch die Übernahme der KdU im Rahmen der Grundsicherung sind notwendige, integrale Bestandteile einer grundsätzlich marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungs- und Mietenpolitik.

Der Mietspiegel im Landkreis Friesland ist nach dem BMUB in zwei Stufen – ohne die Kommunen Jever, Schortens, Varel und Zetel – unterteilt und stellt die Mietstufe 1 auf Kreisebene dar. Vom Mietspiegel wird der Kostenrahmen für eine Wohnung in der jeweiligen Mietpreisstufe abgeleitet. Stufe 1 umfasst die Kommunen Varel, Schortens und Zetel, Stufe 2 die Kommune Jever.

Landkreis/ Kommune	Mietstufe
Friesland	Stufe 1
Jever	Stufe 2
Varel	Stufe 1
Schortens	Stufe 1
Zetel	Stufe 1

Tabelle 1 Mietstufen im Landkreis Friesland
Quelle: BMUB, 2016

Das Wohngeld wurde bundesweit zum 1. Januar 2016 erhöht (vgl. Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 2. Oktober 2015, BGBl. I S. 1610), sodass es auch im Landkreis Friesland zu einem Anstieg des Wohngeldes gekommen ist. Je nach Mietstufe können Haushalte mit nachfolgenden Haushaltsgrößen folgende Unterstützung erhalten:

Haushaltsgröße	Stufe 1	Stufe 2
Alleinstehende	312 €	351 €
2-Personen-HH	378 €	425 €

3-Personen-HH	450 €	506 €
4-Personen-HH	525 €	591 €
5-Personen-HH	600 €	675 €
+ jedes weitere Mitglied	71 €	81 €

Tabelle 2 Mietstufen nach Haushaltsgröße im Landkreis Friesland ab 01.01.2016

Quelle: (BMUB, 2016)

Grundsätzlich ist das Mietniveau in der Stadt Varel als moderat zu bezeichnen. Sowohl institutionelle Anbieter, wie Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, als auch private Kleineigentümer bieten preisgünstig Wohnbestände an, wobei auch in Varel die Nachfragesituation angespannt ist. Preisgünstiger, solider Mietwohnungsbau ist in der Stadt Varel vorhanden, jedoch sind auch hier die Potenziale langfristig auszubauen und genügend Alternativen im preisgünstigen Segment zu sichern. Neubauten in Varel werden aktuell überwiegend im Preissegment zwischen 7,50 - 8,00 €/qm Kaltmiete angeboten. Insbesondere im günstigeren Preissegment von 4,20 - 5,60 €/qm sind weitere Neuvorhaben zu fördern, da der Wohnbestand überwiegend aus den < 1970 Jahren¹¹ stammt und erheblichen Sanierungs- und Renovierungsbedarf sowie hohe Energiekosten für die Mieter mit sich bringt. Besonders auf das Kerngebiet der Stadt Varel konzentrieren sich viele Objekte, die aus den 1950 Jahren und älter sind, sodass zu prüfen ist, ob sich hier die Möglichkeit der Ausschreibung eines Sanierungsgebietes ergibt. Gute Beispiele für bestehende Projekte des sozialen Wohnungsbaus sind in Varel die alte Musikschule sowie das Objekt am Weilerweg.

ZWISCHENFAZIT: ZUSAMMENFASSUNG, ZIELE, HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden sind die Ziele und Handlungsempfehlungen zur Wohnraumentwicklung in der Stadt Varel dargestellt. Eine ausführliche Fassung, was sich konkret hinter dem jeweiligen Ziel oder der Handlungsempfehlung verbirgt, ist unter dem Gliederungspunkt 12 nachzulesen. Die direkte Anwendung des beschriebenen Ziels bzw. die ortsteilspezifischen Handlungs- bzw. Maßnahmenvorschläge werden in dem jeweiligen Fazit des Teilkonzeptes behandelt.

A ZUSAMMENFASSUNG DER ANALYSEN UND PROGNOSEN

Die Prognosen für den Wohnungsbau in der Stadt Varel lassen erkennen, dass sich in den nächsten 18 Jahren die Bevölkerungs- und Haushaltszahl verringern wird. Dies wird zu Gunsten der Ein- und Zwei-Personenhaushalte sowie der älteren Bevölkerungsklasse (60 – 75 Jahre und älter) sein.

¹¹ Nach dem Grundstücksmarktbericht 2017 ist bei Objekten mit Baujahr vor 1970 von einer „einfachen“ Ausstattung auszugehen. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 3,90 – 5,50 €/qm bis 100 qm Wohnfläche und einem Mietpreis von 3,80 – 4,80 €/qm über 100 qm Wohnfläche wäre so kostengünstiger Wohnraum vorhaben – der aber nicht mehr den heutigen Standards und Ansprüchen gerecht wird.

Prinzipiell sind für die Stadt Varel genügend Wohnbaureserven vorhanden und es ist von keinem kontinuierlich ansteigenden Neubaubedarf sowie übermäßigen Zuzügen auszugehen, sodass eine Eigenentwicklung der Ortsteile als ausreichend bewertet werden kann – jedoch wird es vielmehr Verschiebungen innerhalb der nachgefragten Wohnformen und Wohnqualität kommen.

Die Wohnstruktur der Stadt Varel, im Speziellen in der Kernstadt Varels, muss den steigenden Ansprüchen und Nachfragen in den Bereichen Wohnform sowie Wohnungsausstattung und -größe gerecht werden. Die bislang traditionelle Baupolitik der Einfamilienhäuser muss unterbrochen werden, bzw. anderen Wohnformen ebenfalls Raum gegeben werden. Engpässe wird es zukünftig insbesondere für Wohnungen der kleineren (Singlehaushalte) und größeren Größenklasse (Haushalte ab vier Personen) sowie im Bereich des Geschosswohnungsbaus geben.

Auffällig ist neben der rückläufigen Zahl an Bedarfsgemeinschaften und Freistellungen die deutliche Verschiebung hin zu kleineren, kinderlosen Haushalten. Auch ist trotz stabilem Bodenpreisgefüge und moderatem Mietniveau der geförderte Wohnungsbestand bzw. altengerechte Wohnformen als gering zu bezeichnen, sodass weiteres Ausbaupotenzial sich in diesem Marktsegment befindet.

B ZIELE FÜR DIE STADT VAREL

Als Ziele für die zukünftige Wohnraum bezogene Entwicklung der Stadt Varel konnten zusammen mit der Verwaltung der Stadt Varel folgende zwei Hauptstrategien festgemacht werden:

Zum einen sollen durch die Modernisierung und Sanierung von Altbeständen und Nachverdichtung in Innenstadtlagen neue Potenziale im Bereich Mietwohnungsbau geschaffen werden. Zum anderen beruht die Strategie Varels darauf, die weiteren Ortsteile bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und auch hier adäquaten Wohneinheiten bereitzustellen. Dabei sind insbesondere die zielgruppenspezifischen Bedarfe mehr zu fördern und auf diese im Speziellen bei der Wohnungsgröße und –Ausstattung (Barrierefreiheit, Altengerechtigkeit) einzugehen.

- Ziel 1: die Bereitstellung von zielgruppengerechten Wohnungsangeboten in Bestand und Neubau (insbesondere unter der Prämisse der Barrierefreiheit und der Haushaltsgröße),

Der Bedarf nach günstigem Wohnraum bzw. nach sozialem Wohnungsbau ist gegeben und zeitnah in die Stadtentwicklung zu integrieren. Mit Projekten, wie der Wohnbauentwicklung in der alten Kaserne von rund 100 neue Wohneinheiten, davon rd. 1/3 MFH bzw. Geschosswohnungsbau, 2/3 EFH bzw. DHH, kann dem wachsenden Bedarf entgegen gekommen werden. Aber auch andere (private und öffentliche) Träger sollen in die Entwicklung von zielgruppengerechten Wohnformen gewonnen bzw. einbezogen werden. Durch die Nachnutzung bzw. Nachverdichtung von innerstädtischen Potenzialflächen wird zudem die Ansiedlung von Mietwohnungsbau begünstigt. Dabei sind auch die lokalen Märkte zu beachten und die Weiterentwicklung des jeweiligen Ortsteils

zu fördern. Für Menschen, die sich altersbedingt gerne räumlich verkleinern möchten, besteht so weiterhin die Möglichkeit in ihrem Quartier zu bleiben. Dies kann aber nur erreicht werden, indem es zu einer stärkeren Vermischung der Wohnformen und Wohnungsgrößen kommt und ein Weg hinweg von der typischen Ein-Familienhaus-Politik gefunden wird. Insbesondere kleinere und kostengünstige aber auch barrierefreie Wohneinheiten sind für ältere Menschen, Singles aber auch Alleinerziehenden von Vorteil.

- Ziel 2: die Schaffung von modernen und vor allem bezahlbaren Wohnangeboten in Bestand und Neubau.

Aktuell ist die Stadt Varel dabei, sich mit den bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen auf Ortsteilebene auseinander zu setzen, um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung und Stabilisierung des Wohnungsmarktes zu bewirken. Neben dem Baugebiet Anna-Ehlers-Str. in Obenstrohe, in dem innerhalb eines Jahres (2017) 20 -25 Wohneinheiten verkauft wurden, gibt es im Baugebiet an der Hafenstraße ebenfalls erhebliche Nachfrage. Hier wurden innerhalb relativ kurzer Zeit Baugrundstücke für rd. 100 Wohneinheiten verkauft. Rund die Hälfte der Baugrundstücke ist bereits bebaut, sodass davon auszugehen ist, dass auch dieses Baugebiet bis 2018 geschlossen wird. Um den Bedarf in der Vareler Kernstadt kurzfristig zu decken, wird ab 2018 die Erschließung des neuen Baugebietes in der ehemaligen Friesland-Kaserne begonnen. Darüber hinaus sind in den Ortsteilen Büppel, Obenstrohe, Langendamm und Winkelsheide nur vereinzelt Baugrundstücke verfügbar. Dies führte in den letzten Jahren gerade in beliebten Lagen wie Obenstrohe zu einem nicht unerheblichen Anstieg des Preisgefüges. Die Strategie der Stadt Varel besteht daher darin, auch in diesen Ortsteilen Wohnbaulandpotenziale zu aktivieren bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und mobilisieren. Weitestgehend dominiert der typische Ein- und Zweifamilienhausbau, sodass zukünftig speziell auch der Bau von bezahlbaren Wohnangeboten, aber auch Mehrfamilienhäuser bzw. der klassische Geschosswohnungsbau, vorangetrieben werden soll. Eine Möglichkeit besteht für die Stadt Varel darin, die städtische Liegenschaften und Wohnungsbestände anzupacken und je nach Zustand einer Modernisierung bzw. Sanierung zu unterziehen. Die Vorreiterrolle einer Kommune sowie die Außenwirkung sind hierbei nicht zu unterschätzen, sodass weitere Wohnungs- oder Hauseigentümer diesem Beispiel folgen werden.

C HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE STADT VAREL

Diese drei in Teil B des Fazits genannten Leitziele der Stadt Varel können folgende Handlungsempfehlungen zugeordnet werden:

- Flächensparender Wohnungsneubau bzw. Nachverdichtung in städtebaulich (und bestmöglich raumordnerisch) integrierten Lagen (Ziel 2),

Eine Wohnung sollte nicht nur über eine angemessene Größe und über eine angemessene Ausstattung sondern zudem noch über eine sehr gute Lage verfügen. Neben einer integrierten Lage – nach städtebaulichen Aspekten sind dies Lagen innerhalb von Wohngebieten oder Ortschaften – bestenfalls im zentralen Versorgungsbereich– sollten zudem möglichst viele Einrichtungen der Daseinsvorsorge fußläufig zu erreichen sowie eine Mobilitätsanbindung gegeben sein. Aufgrund der eingeschränkten Mobilität ist insbesondere für ältere Menschen eine integrierte Lage von hoher Bedeutung und oftmals entscheidendes Suchkriterium beim Wohnungswechsel. Aber auch für andere Haushalte (Menschen mit Handicap) sollten Wohnangebote in integrierten Lagen verfügbar sein, sodass der Schwerpunkt des geförderten Wohnungsbaus auch auf diesem räumlichen Kriterium ausgerichtet ist. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sowie dem Siedlungsmodell des Landkreises Friesland soll unter der Prämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ in zentralen Lagen Entwicklungspotenziale geprüft und ausgebaut werden. Mögliche Potenziale stecken neben dem Ausbau von Dachgeschossen beispielsweise in der Aufstockung von Staffelgeschossen oder der Nachverdichtung auf den oftmals größeren Grundstücken (> 1.500 qm), wie es die Stadt Varel aktuell bereits umsetzt.

Die Stadt Varel verfügt wie viele andere ländliche Mittelzentren an den Ortsrändern bzw. Randlagen der Ortsteile über Siedlungsbereiche, die zwar als zusammenhängend bebaut anzusehen sind, aber damals recht großzügig parzelliert wurden. Diese großen Grundstücke, die früher oftmals für Obst- oder Gemüseanbau für den Eigenbedarf genutzt wurden, dienen heute kleinteilig gemischten Nutzungen mit dem Schwerpunkt Wohnen. Durch den demographischen Wandel bedingt und einem generellen Trend zur städtebaulichen „Entmischung“ verschiedener Nutzungen, den steigenden Grundstückspreisen und das nachlassende Interesse an gärtnerischer Selbstversorgung steigt die Nachfrage nach kleineren Grundstücksschnitten. Diesem Wunsch kann durch Teilung, der heute oftmals > 1500 qm großen Grundstücke nachgekommen werden, sodass im rückwärtigen Teil der Grundstücke nachverdichtet werden und Wohnraum ohne eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich geschaffen werden kann. Bedeutend ist im diesen Zusammenhang die Erschließung der neuen Grundstücke - für die bestehende Wohnnutzung darf keine Beeinträchtigung entstehen. Aktuell strebt die Stadt Varel eine Nachverdichtung beispielsweise im Bereich Oldenburgerstraße/ Büppeler Weg an.

Der Ansatz, von ehemals starren Mindestgrundstücksgrößen abzurücken und bei Erforderlichkeit individuelle Baugebiete zu entwickeln, befasst sich genau mit dieser Maßnahme und ist daher zukünftig weiter umzusetzen. Durch die Konversion der ehemaligen alten Kaserne in Varel besteht zudem die Möglichkeit, Flächenpotenziale zu aktivieren, die sich gut für die Entwicklung von altersgerechten Wohnformen eignen. Aber auch private Eigentümer sollten ebenfalls angesprochen

und einbezogen werden, sodass insbesondere Flächen in der Kernstadt Varel erschlossen werden können. Diese eignen sich vortrefflich für eine altersgerechte Wohnraumentwicklung. Dies kann durch Öffentlichkeitsarbeit (Broschüren und Anleitungen zum Umbau bzw. Anbau im Geschosswohnungsbau sowie Fördermöglichkeiten) über die Kommunen oder die jeweilige Wohnraumförderstelle erfolgen, aber auch Teil einer Quartierssanierung bzw. –entwicklung sein. Bedacht werden sollte in diesem Zusammenhang jedoch, dass sich mögliche Neubauten in die städtebaulichen Strukturen einfügen.

Die Einrichtung eines Baulandlückenkatasters stellt eine weitere Maßnahme dar.

- Soziale Wohnraumversorgung gewährleisten (Ziel 1)

In der Stadt Varel besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohneinheiten im Mietwohnungsbau. Tendenziell ist zu vermuten, dass aufgrund fehlender Wohnalternativen viele einfache Mietwohnungen durch Mieter belegt sind, die ihre Ansprüche an den Wohnraum nicht erfüllt sehen und gerne qualitativ höherwertige Objekte oder kleinere, moderne Wohneinheiten nachfragen würden. Im Hinblick auf den Megatrend des demografischen Wandels sollte diese Wohnausstattung mittlerweile Standard sein. Entlastungseffekte könnten nach der sogenannten „Filtering-Theorie“ auch in Varel überwiegend nur durch Neubauten gebracht werden. „Obwohl Neubauten sich aufgrund der hohen Baukosten häufig an die einkommensstärkeren Haushalte richten, kann selbst dann ein zielgruppen- und bedarfsgerechter Neubau zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beitragen. Es wenden sich die einkommensstarken Wohnungsnachfrager den höherwertigen Neubauwohnungen zu, während die von ihnen freigemachten Wohnungen Entlastungseffekte im mittleren und unteren Preissegment hervorbringen“ (Schulten Stadt- und Regionalentwicklung, 2015).

Aufgrund der deutlichen Konzentration der Wohnungsstruktur auf Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Varel die Entlastungseffekte durch das Mietumzugsverhalten als übersichtlich einzustufen, hinzu kommt die Verlagerung ländlichen Wohnens in den Zentrumsbereich. Insbesondere die starke Nachfrage im preisgünstigen Wohnsegment dürfte durch Neubauaktivitäten nicht vollends aufgefangen werden. Die Wohnform der Mehrfamilienhäuser dürfte zu einer besseren Konzentration von Wohnraum an integrierten Lagen, wie die Kernstadt Varel oder der Ortsteil Obenstrohe oder Winkelsheide, führen und würde verglichen mit den Ein- und Zweifamilienhäusern bessere Voraussetzungen für eine preisbewusste Entwicklung von Mietwohnungen mit sich bringen.

Demnach empfiehlt das Wohnraumversorgungskonzept zur Förderung von günstigeren Neubauwohnungen der Kommune, die Anforderungen an Stellplätze flexibel zu halten, da gerade

nach Städtebaurecht in integrierten Lagen der Bau einer Tiefgarage mit einhergeht und die Projektkosten für Stellplätze zusätzlich in die Höhe treibt. Da ältere Menschen oftmals auf einen PKW verzichten und Varel über einen Bahnhof und schnelle Anbindung an die benachbarten Oberzentren verfügt, wäre in jedem Fall ein reduzierter Stellplatzbedarf zu untersuchen und abzuprüfen. Beispielsweise könnte man im Kernstadtbereich pro Wohneinheit eine Reduzierung des Stellplatzbedarfes von 1,5 auf 1,0 vornehmen.

- Besonderen Bedürfnisse und Zielgruppen gerecht werden (Ziel 1)

Durch die Veränderung des Anspruchsverhaltens gegenüber den Wohnformen und der Wohnqualität ergeben sich ebenfalls Veränderungen in den üblichen Zielgruppen und Wohnbedarfen. Als bedarfsgerechte Bautätigkeit kann von vorzugsweise kleineren Wohnungen, d.h. 40 bis 70 qm für ein bis zwei Personen, ausgegangen werden. Zudem ist die integrierte Wohnlage von Bedeutung, optimaler Weise eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Im Analyseteil zum Wohnungsangebot konnte aufgezeigt werden, dass es bei der aktuellen Bevölkerungsentwicklung in diesem Teilssegment zu Engpässen kommen wird. Mehrere Singlehaushalte, wie Auszubildende, Alleinerziehende sowie alleinstehende ältere Menschen, werden um bezahlbaren Wohnraum in diesem Größensegment konkurrieren, da nicht genügend Angebote auf dem Wohnungsmarkt in Varel bestehen. In der Stadt Varel – gleichermaßen in der Kernstadt Varel sowie in den anderen Ortsteilen – sind somit kleine, bezahlbare aber moderne Wohnformen zu entwickeln.

Des Weiteren sind gemeinschaftliche und generationsübergreifende Wohnformen in der Stadt Varel zu fördern und nachfragebedingt zu integrieren. Entsprechende Wohnformen wie selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen oder generationsübergreifendes Wohnen sind in der Stadt Varel noch nicht vorhanden – eine Ausdifferenzierung der Wohnformen würde befürwortet werden, sofern diese Angebotsformen nachgefragt werden.

Ein möglicher Neubau oder eine umfangreiche Sanierung sollte außerdem barrierearme und barrierefreie Wohnstandards vorsehen, wie etwa den Einbau von Aufzügen, breiten Türrahmen sowie barrierefreie Waschgelegenheiten. Dies spricht in erster Linie nur ältere Mieter an, aber auch jüngeren Mietern wird so ein verbesserter Wohnkomfort gegeben. So profitieren Rollstuhlfahrer oder die Mutter oder der Vater mit einem Kinderwagen gleichermaßen von barrierefreien Aufgängen oder breiteren Fluren.

Auch sind betreute Wohnformen bzw. das sogenannte „Service-Wohnen“ stärker zu berücksichtigen. Das Hinzubuchen von Service-Leistungen durch einen Betreuungs- und Pflegedienst vor Ort stellt für

die einkommensstarke ältere Zielgruppe eine attraktive Alternative dar. Alternativ stehen barrierefreie, qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen in zentrumsnahen Lagen hoch im Kurs, wobei hier eine gehobene Ausstattung, sowie kurze Wege zu Bahnhof und Einzelhandel gefordert werden.

- Modernisierung und Sanierung Altbestand (Ziel 2)

Neben dem Neubau von Wohnungen ist auch der Erneuerung und Sanierung des Bestandes eine hohe Priorität beizumessen. Neben energetischen Maßnahmen, der Herstellung von Barrierefreiheit sowie umfassenden Modernisierungen stellen Umbau- aber auch Verschönerungsmaßnahmen Optionen für Hausbesitzer dar. Dabei ist nicht das Ziel alle Bestände in Gänze zu modernisieren, es sollen vielmehr differenzierte Ausstattungsqualitäten geschaffen werden, die der Kaufkraft der Nachfrager entsprechen.

Geringfügige Investitionen sind zum einen für Bestände anzuraten, die wenig Handlungsbedarf zeigen und zum anderen für Bestände, die kaum eine langfristige Perspektiven haben, z.B. weil sie peripher liegen. Ziel ist es, die mittelfristige Vermietbarkeit zu sichern. Häufig werden Fassaden gestrichen, Eingangsbereiche erneuert (inkl. Schwellenbeseitigung) sowie Außenbereiche aufgewertet.

Umfangreiche Modernisierungen sind bei Beständen sinnvoll, die sich in infrastrukturnahen Lagen befinden und langfristige Vermietungschancen zeigen. Speziell Wohnraum mit einer sichtbaren Rolle im Quartier kann bei einer Modernisierung positive Effekte erzeugen. Diese Bestände stellen auch für kaufkraftschwächere Gruppen ein wichtiges Potential dar, die ebenfalls auf die Nähe zu Infrastrukturen angewiesen sind. Aus diesem Grund besteht hinsichtlich dieser Maßnahmen eine Diskrepanz zwischen der wohnungswirtschaftlichen und sozialplanerischen Sicht.

VERZEICHNISSE & QUELLENANGABEN

VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage der Stadt Varel	2
Abbildung 2: Einwohnerzahl nach Ortsteilen, Stadt Varel 2015	3
Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Varel (2004-2014)	4
Abbildung 4: Anzahl der Ein- und Auspendler Varel (2010-2014)	5
Abbildung 5: Einwohnerkaufkraft Varel (2004-2014)	6
Abbildung 6: Zahl der Arbeitslosen	6
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in Varel (2004-2015)	7
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Stadt Varel	8
Abbildung 9: Bevölkerungssalden in der Varel (2004-2016)	9
Abbildung 10: Fortzüge nach Altersgruppen in Varel (2004-2014)	10
Abbildung 11: Zuzüge nach Altersgruppen in Varel (2004-2014)	10
Abbildung 12: Altersstruktur Varel 2015	11
Abbildung 13: Haushaltsstruktur Varel	12
Abbildung 14: Personenanzahl der Privathaushalte 2014 in Varel (2004-2014)	12
Abbildung 15: Bestand an Wohnungen insgesamt in Varel (2004-2014)	13
Abbildung 16: Anzahl der genehmigten Wohnungen 2007 - 2016	14
Abbildung 17: Anteil genehmigter Wohnungen nach Gebäudeart in der Stadt Varel (2004-2014)	15
Abbildung 18: Wohnfläche in der Stadt Varel (2004-2014)	15
Abbildung 19: Baualter von Wohnungen in der Stadt Varel 2014	16
Abbildung 20: Raumausstattung Wohnbestand in der Stadt Varel (2004-2014)	17
Abbildung 21: Mietpreisveränderungen Varel (2005-2014)	18
Abbildung 22: Neu ausgewiesenes Wohnbauland in ha in der Stadt Varel (2004-2014)	18
Abbildung 23: Mögliche neue Wohneinheiten der Wohnbaulandreserve	19
Abbildung 24: Leerstandrisiko in der Stadt Varel	19
Abbildung 25: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (bis 2035), Varel	21
Abbildung 26: Veränderung der wohnungsnachfragerrelevanter Bevölkerung 2013 - 2035	22
Abbildung 27: Prognostizierte Anzahl Privathaushalte insgesamt, Varel	22
Abbildung 28: Prognostizierte Personenanzahl der Privathaushalte in der Stadt Varel	23
Abbildung 29: Wohnbaulandreserve in ha in Varel (2005-2013)	24
Abbildung 30: Anzahl erteilte Wohnberechtigungsscheine bzw. Freistellungen in der Stadt Varel	26
Abbildung 31: Bedarfsgemeinschaften in Varel (2006-2014)	27
Abbildung 32: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach Art in der Stadt Varel	27

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1 Mietstufen im Landkreis Friesland	28
Tabelle 2 Mietstufen nach Haushaltsgröße im Landkreis Friesland ab 01.01.2016	29

QUELLENANGABEN

- Akademie für Raumforschung und Landesplanung. (2016). Migration und Raumentwicklung. Hannover: Leibniz-Forum für Raumwissenschaften.
- BMUB. (30. 10. 2015). Soziale Wohnraumförderung. Abgerufen am 31. 08. 2016 von Wohnraumförderung des BMUB: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/>
- BMUB. (01. 01. 2016). Wohngeld - ein Zuschuss zur Miete oder zur Belastung. Abgerufen am 31.. 08. 2016 von <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/>
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). (2015). Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen: Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Eckberg, M. (2013). Wohnwünsche im Alter am Beispiel der Stadt Bayreuth. Saarbrücken: AV Akademikerverlag GmbH & Co. KG.
- Eduard Pestel Institut e.V. (September 2015). Modellrechnungen zur den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie die Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover: Verbändebündnis SOZIALER WOHNUNGSBAU.
- GDW. (2015). Pressemitteilung Nr. 34/15 vom 06.07.2015: Positive Jahresbilanz – gedämpfte Zukunftsaussichten: Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld von schrumpfenden und wachsenden Märkten. Berlin: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich. (2017). Grundstücksmarktbericht 2017 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund. Aurich: LGLN Regionaldirektion Aurich.
- Keller, S. (2011). Leben und Wohnen im Alter. Berlin: Stiftung Warentest.
- Krämer, S., Kreuz, D., Narten, R., Schweikart, R., & Tews, H.-P. (2012). Wohnen im Alter. Stuttgart und Zürich: Karl Krämer Verlag.
- Kröcher, U. (2016). Demografische Entwicklung vor dem Hintergrund internationaler Migration in Niedersachsen. Oldenburg: regio report.
- Landkreis Friesland. (2016). Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland. Jever: Regionalplanung, Landkreis Friesland.
- LSN. (2014). Landesamt für Statistik Niedersachsen - Online. Abgerufen am Juni 2016 von <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp>
- Milbert, A. (2015). BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2015: Wachsen oder schrumpfen? Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- NBank. (2014). Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015: Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035. Hannover: NBank.
- NBank. (2015). Angebots- und Nachfrage- und Prognoseindikatoren: Statistiken für den Landkreis Friesland. Hannover: NBank.
- NBank. (November 2015). Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf: Wohnungsbedarf 2020. Hannover: NBank.
- Schulten Stadt- und Regionalentwicklung. (2015). Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lehrte. Dortmund: Stadt Lehrte.
- Statistisches Bundesamt. (2016). Auskunft des Statistischen Bundesamtes. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.