

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 17.11.2025, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Norbert Ahlers Uwe Brennecke Dirk Brumund Hergen Eilers Anja Ender Malte Kramer Ralf Rohde
Grundmandatsinhaber/in:	Sören Krieghoff
stellv. Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher Alfred Müller
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Katharina Budde Detlef Meyer Gerriet Ostendorf Johann Taddigs
Gäste:	Hamza, Hassan - Architekturbüro Griesshop Hamza zu TOP 9.2 öT

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 30.06.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel; Wirtschaftsplan für das Jahr 2025
Vorlage: 270/2025
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt

- 7 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit
Kein Tagesordnungspunkt
- 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 9 Zur Kenntnisnahme
- 9.1 Handlungsalternativen Eigenbetrieb Wohnungsbau
- 9.2 Grundstücksareal des Eigenbetriebs Wohnungsbau zwischen Bahnhofstr. und Friedr.-Ebert-Str. ; Vorstellung von Projektideen
Vorlage: 272/2025

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Ausschussvorsitzender Ralle eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/ Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel fest.

2 **Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird festgestellt.

Die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte wurde geändert. Der ursprüngliche TOP 6.2 des nÖT (Handlungsalternativen Eigenbetrieb Wohnungsbau) wird zu TOP 9.1 des öT und vor TOP 5.1 öT (Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel; Wirtschaftsplan für das Jahr 2025) behandelt.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 30.06.2025**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/ Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 30.06.2025 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde wird die Sanierungsmaßnahme der Kita Peterstraße thematisiert. Anwesende Eltern äußern ihren Unmut über den bisherigen Verlauf und die damit verbundenen Einschränkungen und Belastungen für die Kinder sowie erschwerten Arbeitsbedingungen der Kitamitarbeiter. Es wird darüber hinaus eine Aussage bzgl. des Zeitpunktes der Fertigstellung gefordert.

Sowohl Bürgermeister Wagner als auch Fachbereichsleiter Meyer entschuldigen sich für die Unannehmlichkeiten und halten in aller Deutlichkeit fest, dass die Verwaltung einen anderen Ablauf vorgesehen hatte. Zum einen wurden die Vorgaben der Ausschreibungen von einigen Firmen nicht eingehalten, zum anderen wurde der Ablauf bedingt durch das anhaltend schlechte Wetter sowie unvorhersehbare Verzögerungen bei der Lieferung von Materialien erschwert. Nach Aktualisierung des Bauzeitenplanes ist nun für die 48. KW die Fertigstellung des Innenhofes vorgesehen. Die Restarbeiten wie Anbringen der Riemchen sind für Frühjahr 2026 und die Innentüren für die Schließzeit im Sommer 2026 geplant.

Bürgermeister Wagner stellt abschließend fest, dass es bereits klärende Gespräche mit den Firmen gab und die Verwaltung alles in ihrer Macht stehende unternommen hat um auf die Probleme zeitnah zu reagieren.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel; Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 Vorlage: 270/2025

Der Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel für das Wirtschaftsjahr 2025 enthält folgende Festsetzungen:

1. Erfolgsplan und Vermögensplan

Es betragen

1.1 <u>im Erfolgsplan</u>	
die Erträge	714.000,00 €
die Aufwendungen	785.300,00 €
der Jahresfehlbetrag	-71.300,00 €
1.2 <u>im Vermögensplan</u>	
der Finanzbedarf	101.400,00 €
die Deckungsmittel	101.400,00 €
Fehlbetrag Finanzmittel	0,00 €

2. Sonstige Festsetzungen

- 2.1 Kreditaufnahmen sind im Vermögensplan 2025 nicht vorgesehen.
- 2.2 Verpflichtungsermächtigungen sind im Vermögensplan 2025 nicht vorgesehen.
- 2.3 Liquiditätskredite werden im Wirtschaftsjahr 2025 nicht beansprucht.

Herr Taddigs berichtet im Zusammenhang mit dem vorgelegten Wirtschaftsplan über die aktuelle Situation und Rahmenbedingungen des Eigenbetriebes. Ratsherr Norbert Ahlers bittet um nähere Erläuterung in Bezug auf den Wirtschaftsbedarf/ Verwaltungsbedarf sowie dem Zustandekommen der außerordentlichen Erträge. Ratsherr Biebricher fordert für die Zukunft Entscheidungen und klare Veränderung der Punkte die momentan nicht funktionieren und weist darauf hin, dass er ansonsten einem Wirtschaftsplan in der Form nicht noch einmal zustimmen werde.

Beschluss:

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel für das Wirtschaftsjahr 2025 wird in der vorliegenden Fassung beschlossen. Die Finanzplanung für den Planungszeitraum 2026 – 2028 wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmiger Beschluss

Ja: 10 Nein: 0 Enthaltungen: 1

**6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt**

**7 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit
Kein Tagesordnungspunkt**

8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

9 Zur Kenntnisnahme

9.1 Handlungsalternativen Eigenbetrieb Wohnungsbau

Ratsherr Biebricher erläutert den von der SPD eingereichten Antrag mit den aufgezeigten verschiedenen Maßnahmen zum Abbau des strukturellen Defizits und der Beschleunigung der Modernisierung der städtischen Wohnungen.

Ratsherr Müller sieht eine Chance darin die Verwaltung der Wohnungen an die Wohnungsbau Friesland abzugeben, im Vorfeld jedoch eine Rückübertragungsmöglichkeit festzulegen.

Ratsherr Brennecke hingegen schlägt eine Kombination von Verkauf an Privatinvestoren und Übertragung an die Wohnungsbau Friesland vor.

Es gibt verschiedenste Ansichten diesbezüglich wobei von einigen Ratsmitgliedern abschließend festgestellt wurde, dass es sich hierbei um ein altes Thema handelt und letztlich alle an einer guten Entwicklung und Lösung interessiert sind. Bürgermeister Wagner befürwortet die Prüfung der Sachlage wobei unbedingt vermieden werden sollte das Eigentum zu verschleudern auch unter dem Aspekt, dass in naher Zukunft evtl. eine entsprechende Förderung möglich ist.

Der Antrag der SPD geht zur weiteren Beratung in die Fraktionen.

9.2 Grundstücksareal des Eigenbetriebs Wohnungsbau zwischen Bahnhofstr. und Friedr.-Ebert-Str. ; Vorstellung von Projektideen
Vorlage: 272/2025

Die Flurstücke 228,229,230 (Flur 13 Varel-Stadt) zwischen der Bahnhofstr. und der Friedr.-Ebert-Str. befinden sich im Eigentum des Eigenbetriebs Wohnungsbau der Stadt Varel.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat den für eine Bebauung ursprünglich geplanten Abriss des ehemaligen Betriebsgebäudes des Stadtbetriebs abschließend untersagt.

Erforderlich ist nunmehr eine Überplanung des Grundstücks unter Einbezug des denkmalgeschützten Gebäudes. Hierzu wird das Architekturbüro Grieshop Hamza in der Sitzung Projektideen vorstellen.

Anhand eines Modells und ausführlicher Präsentation durch den Architekten Herrn Hamza konnten die Ausschussmitglieder sich ein Bild über die für das o.g. Areal entwickelten Projektideen machen.

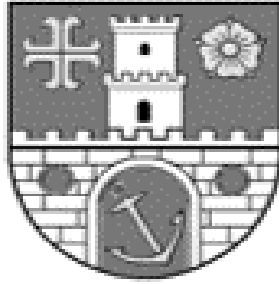
Dies wurde von den Ratsmitgliedern mit Interesse aufgenommen wobei Ausschussvorsitzender Ralle ausdrücklich anmerkte, dass man sich noch in der Machbarkeitsstudie befinde und es sich lediglich um allererste Ideen handelt.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Katharina Budde
(Protokollführer/in)

Ö 5.1



Stadt Varel

Eigenbetrieb

Wohnungsbau

Varel

Wirtschaftsplan 2025

Wirtschaftsplan

Eigenbetrieb "Wohnungsbau Varel" der Stadt Varel

für das Wirtschaftsjahr 2025

Nach Maßgabe des § 130 Eigenbetriebsverordnung (EigBetrVO) in Verbindung mit § 140 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am xx.xx.2025 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025 mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

1. Erfolgsplan und Vermögensplan

Es betragen

1.1 im Erfolgsplan

die Erträge	714.000,00 €
die Aufwendungen	785.300,00 €
der Jahresfehlbetrag	<u>-71.300,00 €</u>

1.2 im Vermögensplan

der Finanzbedarf	101.400,00 €
die Deckungsmittel	101.400,00 €
Fehlbetrag Finanzmittel	<u>0,00 €</u>

2. Sonstige Festsetzungen

2.1 Kreditaufnahmen sind im Vermögensplan 2025 nicht vorgesehen.

2.2 Verpflichtungsermächtigungen sind im Vermögensplan 2025 nicht vorgesehen.

2.3 Liquiditätskredite werden im Wirtschaftsjahr 2025 nicht beansprucht.

Anlage: Erläuterungen

Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel

Erfolgsplan 2025		Planjahr 2023	Planjahr 2024	Planjahr 2025
		EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	587.200	640.000	680.000
1.1	Erträge aus Mieten, Pachten, Mietnebenkosten	557.200	610.000	650.000
1.2	Erträge aus Erbpachten	30.000	30.000	30.000
2.	Erhöhung/Verminderung Bestand an fertigen/unfertigen Erzeugnissen	0	0	0
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	0	0	9.400
4.1	Auflösung von Sonderposten	0	0	9.400
4.2	Sonstige Erträge	0	0	0
5.	Materialaufwand	584.500	694.500	694.300
5.1	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0
5.2	Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	0	0
5.3	Bewirtschaftungskosten	111.000	221.800	180.000
5.4	Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	250.000	250.000	285.000
5.5	Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf	223.500	222.700	229.300
5.5.1	Dienstleistung Stadt Hochbau			
5.5.2	Dienstleistung Stadt Personalwesen			
5.5.3	Dienstleistung Stadt Finanzwesen			
6.	Personalaufwand	0	0	0
7.	Abschreibungen	60.500	42.000	51.100
7.1	A. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	60.500	42.000	51.100
7.2	A. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	200	200	200
8.1	Steuerberatungs- und Prüfungskosten	0	0	0
8.2	Aufwand für Inserate und Anzeigen	0	0	0
8.3	Sonstige Aufwendungen	200	200	200
9.	Erträge aus Beteiligungen	0	0	0
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.100	40.200	39.700
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-89.100	-136.900	-95.900
14.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0	0	0
15.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0
16.	Außerordentliche Erträge	42.300	0	24.600
17.	Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
Außerordentliches Ergebnis		42.300	0	24.600
16.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
17.	Sonstige Steuern	0	0	0
Jahresüberschuss				
Jahresfehlbetrag		-46.800	-136.900	-71.300
Der Erfolgsplan umfasst voraussichtlich anfallende Erträge in Höhe von insgesamt		629.500	640.000	714.000
und voraussichtlich entstehende Aufwendungen in Höhe von insgesamt		676.300	776.900	785.300

Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel

Vermögensplan 2025		Planjahr 2023 (EUR)	Planjahr 2024 (EUR)	Planjahr 2025 (EUR)
A) Finanzbedarf				
1.	Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	30.000
1.1	Software Wohnungsverwaltung	0	0	30.000
2.	Sachanlagen	100.000	0	0
2.1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	0	0	0
2.2	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.000	0	0
2.2.6	Abbruch Bahnhofsquartier	100.000	0	0
2.3	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0	0	0
2.4	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0	0
2.5	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0
3.	Finanzanlagen	0	0	0
4.	Auflösung und Entnahme von Sonderposten	0	0	9.400
5.	Vermehrung Nettogeldvermögen	134.600	0	5.400
6.	Tilgung von Krediten	44.800	1.224.700	56.600
6.1	Ordentliche Tilgung	44.800	56.200	56.600
6.2	Tilgung Liquiditätsdarlehen Stadt Varel	0	1.168.500	0
Summe Finanzbedarf		144.800	1.224.700	101.400
B) Deckungsmittel				
1.	Zuweisungen und Zuschüsse	0	0	0
2.	Einnahmen aus Verkauf von Grundstücken	279.400	0	101.400
3.	Abschreibungen (erwirtschaftet)	0	0	0
4.	Nettogeldvermögen - Überschuss	0	0	0
5.	Kreditaufnahme zur Tilgung Liquiditätsdarlehen Stadt Varel	0	1.168.500	0
Summe Deckungsmittel		279.400	1.168.500	101.400
C) Ergebnis		0	-56.200	0
Nachrichtlich:				
1.	Vermehrung Nettogeldvermögen (Überschuss)	134.600		5.400
2.	Verminderung Nettogeldvermögen (Fehlbedarf)		-56.200	

Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel

Mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung 2025 und Folgejahre

Erfolgsplan

	2024	2025	2026	2027	2028
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse					
a) Erträge aus Mieten und Pachten, Mietnebenkosten	610.000	650.000	655.400	661.000	666.700
b) Erträge aus Erbpachten	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Sonstige betriebliche Erträge					
a) Auflösung Sonderposten	0	9.400	9.400	9.400	9.400
Materialaufwand					
a) Bewirtschaftungskosten	221.800	180.000	185.400	191.000	196.700
b) Instandhaltung und Instandsetzung	250.000	285.000	250.000	250.000	250.000
b) Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf	222.700	229.300	197.100	200.600	204.400
Personalaufwand	0	0	0	0	0
Abschreibungen	42.000	51.100	51.100	51.100	51.100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200	200	200	200	200
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	40.200	39.700	67.400	66.000	64.600
Zwischenergebnis	-136.900	-95.900	-56.400	-58.500	-60.900
Außerordentliche Erträge	0	24.600	0	0	0
Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss					
Jahresfehlbedarf	-136.900	-71.300	-56.400	-58.500	-60.900

Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel

Mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung 2025 und Folgejahre

Vermögensplan:

	2024	2025	2026	2027	2028
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A) Finanzbedarf					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	30.000	0	0	0
Sachanlagen					
a) Investitionen Grundstücke Betriebsbauten	0	0	0	0	0
b) Investitionen Grundstücke Wohnbauten	0	0	0	0	0
Finanzanlagen	0	0	0	0	0
Auflösung und Entnahme von Sonderposten	0	9.400	9.400	9.400	9.400
Vermehrung Nettogeldvermögen (Abdeckung von Fehlbeträgen aus Vorjahren)	0	5.400	0	0	0
Tilgung von Krediten	1.224.700	56.600	66.600	68.900	70.400
Summe Finanzbedarf	1.224.700	101.400	76.000	78.300	79.800
B) Deckungsmittel					
Zuweisungen und Zuschüsse	0	0	0	0	0
Einnahmen aus Verkauf von Grundstücken	0	101.400	0	0	0
Abschreibungen (erwirtschaftet)	0	0	0	0	0
Verminderung des Nettogeldvermögens (Verwendung von Überschüssen aus Vorjahren)	0	0	0	0	0
Zuführung zu Rücklagen aus Jahresgewinnen VJ	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme	1.168.500	0	0	0	0
Summe Deckungsmittel	1.168.500	101.400	0	0	0
C) Ergebnis					
Vermehrung Nettogeldvermögen (Überschuss)		5.400			
Verminderung Nettogeldvermögen (Fehlbedarf)	-56.200		-76.000	-78.300	-79.800

Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2025

Erfolgsplan

- 1.1 Erträge aus Mieten und Pachten
- 1.2 Erträge aus Erbpachten
- 5.3 Bewirtschaftungskosten
- 5.4 Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung der Grundstücke und Gebäude
- 5.5 Erstattung von Personalaufwendungen der Stadt Varel einschließlich eines Sachkostenanteils
- 6. Personalaufwand entsteht nicht, da der Eigenbetrieb kein eigenes Personal beschäftigt. Die Stadt Varel stellt im Rahmen einer Dienstleistung Personal zur Verfügung.
- 7. Die Abschreibungen ergeben sich aus der Anlagenbuchhaltung.
- 16. Im Wirtschaftsjahr ist für die Veräußerung von Grundvermögen ein außerordentlicher Ertrag von 24.600 € eingeplant.

Vermögensplan

- A Der Finanzbedarf für den Erwerb von Sachanlagevermögen, Auflösung der Sonderposten und Tilgung von Krediten beträgt insgesamt 101.400,00 €. Das Nettogeldvermögen wird sich um 5.400 € erhöhen.
- B Der Verkaufserlös für das Grundstück Moorweg 14 beträgt 126.000 €. Der Buchwert des Grundstücks wurde mit 101.400 € ermittelt, so dass sich ein außerordentlicher Ertrag von 24.600 € ergibt.

Finanzplanung

- a) Erfolgsplan

Die Aufwendungen im Finanzplanungszeitraum wurden entsprechend der zu erwartenden Preis- und Kostensteigerungen fortgeschrieben.

- b) Vermögensplan

Für die Wirtschaftsjahre 2026 bis 2028 sind keine Investitionen geplant.

11.08.2025

Varel, den 11.11.2025

An den
Rat der Stadt Varel
z. Hd. Herrn Bürgermeister
Gerd-Christian Wagner

Antrag – Wohnungsbau Varel Maßnahmen zum Abbau des strukturellen Defizits und Beschleunigung der Modernisierung der städtischen Wohnungen

Antrag: Zum Abbau des strukturellen Defizits sowie zur Beschleunigung der Modernisierung der städtischen Wohnungen hat die SPD Varel nachfolgende Maßnahmen 2-4 entwickelt. Diese sollen von der Verwaltung auf Realisierungsfähigkeit geprüft und grob mit finanziellen Auswirkungen hinterlegt werden und anschließend im Fachausschuss beraten und entschieden werden. Die weiteren Parteien und Wählergemeinschaften werden von uns gebeten sich ebenfalls mit Vorschlägen und Konzepten zur Verbesserung des Zustands der städtischen Wohnungen einzubringen.

Ausgangslage: Der städtische Wohnungsbau Eigenbetrieb wurde gegründet, um die bestehenden ca. 170 Wohneinheiten im Bestand zu halten, zu bewirtschaften und zu modernisieren um ein kostengünstiges Wohnangebot in Varel vorzuhalten. Weiterhin sollten günstige Wohnungen bestenfalls Sozialwohnungen gebaut werden.

Die Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau haben sich insbesondere durch die Ukraine Krise in den letzten 2 Jahren sehr wesentlich verschlechtert. Die Bau- und Materialkosten sind stark bis teilweise sehr stark gestiegen. Die Finanzierungskosten haben sich durch stark gestiegene Zinsen teilweise mehr als verdoppelt. Die Haushaltskrise des Bundes hat zum Wegfall wesentlicher Förderinstrumente geführt. Insgesamt ist der soziale Wohnungsbau bundesweit fast zum Erliegen gekommen, die Bauwirtschaft hat innerhalb des Wirtschaftsportfolios der BRD die höchsten Rückgänge. Die im Bundeshaushalt veranschlagten zusätzlichen Mittel für den Wohnungsbau treffen nicht den kleinteiligen Wohnungsbau unserer Struktur. In einer Analyse zur Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbaugesellschaften wurde errechnet, dass die effektive Mindestgröße einer Wohnungsbaugesellschaft bei ca. 2.500 Wohnungseinheiten liegt.

Wohnungsbau Varel = 171 Einheiten (incl. Stiftungen)

Wohnungsbau Friesland = ca. 1.700 Einheiten

Der Entwurf des Wirtschaftsplans für das Jahr 2025 weist ein Defizit von ca. 71.000 € aus. Wesentliche belastende Faktoren sind die hohen Verwaltungskosten (229.300€) und die stetig steigenden Instandhaltungsaufwendungen (285.000€) aufgrund des hohen Alters der Wohneinheiten und dem bisher nicht abgearbeiteten Modernisierungstau.

Bewertung und Entscheidung der nachfolgenden Maßnahmen:

1) **Die Struktur wird nicht verändert**

Pro

- Bewährte und eingearbeitete Mannschaft
- Guter Kontakt zu den Mietern
- Funktionierende Abläufe
- Enge Einbindung der politischen Gremien, direkte Steuerbarkeit nach Vareler Interessen

Kontra

- Zu geringe Anzahl Wohneinheiten
- Zu hohe Verwaltungskosten / Einheit (ca. 112 €/ Einheit/Monat, freier Markt ca. 36 – 48 €)
- Aufgrund öffentlichen Status hohe Baukosten und schwerfällige Administration (Vergaberecht)
- Die Miethöhen sind nicht angemessen, oftmals zu gering.

Der Entwurf des Wirtschaftsplans für das Jahr 2025 weist ein Defizit von ca. 71.000 € aus. Wesentliche belastende Faktoren sind die hohen Verwaltungskosten (229.300€) und die stetig steigenden Instandhaltungsaufwendungen (285.000€) aufgrund des hohen Alters der Wohneinheiten. Das Vermögen wird durch das Defizit auf Dauer vernichtet.

2) **Erhalt und Entwicklung der 148 städtischen Wohnungen durch Auflösung des Eigenbetriebs und Übertragung der Wohnungen auf Erbpacht an die Wohnungsbau Friesland**

Pro:

- Erhalt und Modernisierung der Wohneinheiten
- Anpassung der Miethöhen (Ausgleich durch Wohngeld)
- Personaleinsparung aktuell möglich, da momentan unbesetzt

Kontra:

- Kein direkter politischer Einfluß mehr

3) Modernisierung oder Ersatz der 148 städtischen Wohnungen durch Privat/Dritte.

Der Eigenbetrieb bietet Grundstücke und Immobilien an, so dass diese von Investoren auf Erbpacht und mit der Baubindung Sozialwohnungen erworben werden können. Der private Investor baut oder saniert, stellt somit Sozialwohnungen her und nach 30 Jahren kann die Sozialwohnung von der Stadt übernommen werden. Der Eigenbetrieb konzentriert sich auf die Entwicklung und Vermarktung von diesen Rahmenkonzepten. Der städtische Personalbedarf sinkt kontinuierlich. Durch die Rahmenkonzepte hat der Eigenbetrieb die Möglichkeit mehr als 170 Sozialwohnungen in der Stadt Varel zu realisieren.

Pro:

- Modernisierung des Bestands auf privater Basis
- Schaffung von mehr als 148 Sozialwohnungen auf Vareler Stadtgebiet
- Stadt behält langfristig das Eigentum
- Personalbedarf und -kosten sinken, letztlich nur noch Liegenschaftsverwaltung

Kontra:

- Baubindung Sozialwohnung gilt nur 30 Jahre

3a) Entwicklung von zusätzlichen Sozialwohnungen durch Dritte.

Der Eigenbetrieb bietet freie Grundstücke an, so dass diese von Investoren auf Erbpacht und mit der Baubindung Sozialwohnungen bebaut werden können. Der private Investor baut Sozialwohnungen und nach 30 Jahren kann die Sozialwohnung von der Stadt übernommen werden. Es entstehen zusätzliche Sozialwohnungen.

Pro:

- Zusätzlicher Bau von Sozialwohnungen

Kontra:

- Baubindung sozialer Wohnungsbau entfällt nach 30 Jahren

4) Aufbau einer kaufmännischen sowie technischen Betreuung im Eigenbetrieb sowie Abgabe der Verwaltung an Dritte zur Entwicklung von 170 Sozialwohnungen im städtischen Eigentum und Verantwortung.

Hierzu wird ein ½ Stelle Immobilienkaufmännisch sowie 1 Stelle Ingenieur zur kaufmännischen und technischen Betreuung eingestellt. Die Miethöhen werden kaufmännisch beurteilt und

angepasst (Zielrichtung untere ortsübliche Miethöhe). Ein Ausgleich für sozial Schwächere erfolgt über das Wohngeld, bzw. Bürgergeld – aktuell subventioniert die Stadt Varel durch zu geringe Miethöhen die Sozialkassen des Bundes !!!)

Die Verwaltung der Wohnungen wird europaweit ausgeschrieben mit der Auflage eine Büro in Varel vorzuhalten und dies 5 Tage die Woche mit insgesamt 30h Öffnungszeit dauerhaft vorzuhalten.

Pro:

- Erhalt und Entwicklung von 148 Wohnungen auf günstigem Mietniveau im städtischen Eigentum
- Verringerung bzw. Auflösung des Defizits in Bezug auf die städtischen Verwaltungskosten

Kontra:

- Veränderung in der Verwaltung, ½ Stelle Verwaltungsfachkraft muss umbesetzt werden.
- Erhöhter, zusätzlicher Personalaufwand

Für den SPD Ortsverein Varel

1. Vorsitzender

Sascha Biebricher