



## Sozialdemokratische Partei Deutschlands

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