

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 11.05.2026, 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
	Uwe Cassens
	Hergen Eilers
	Anja Ender
	Malte Kramer
Grundmandatsinhaber/in:	Sigrid Busch
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Birgit Euken
	Sören Krieghoff
	Detlef Meyer
	Gerriet Ostendorf
	Johann Taddigs

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 23.03.2026
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel; Handlungsoptionen zum Antrag der SPD Varel zur Umsetzung von Maßnahmen zur Beschleunigung der Modernisierung der städtischen Wohnungen
Vorlage: 065/2026
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt

- 7 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit
Kein Tagesordnungspunkt
- 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 9 Zur Kenntnisnahme
Kein Tagesordnungspunkt

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.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 23.03.2026

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 23.03.2026 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gab es folgende Wortmeldungen.

Ein Einwohner stellt fest, dass zu wenig bezahlbare Wohnungen in Varel vorhanden sind.

Bürgermeister Wagner verweist dazu u. a. auf unseren städtischen Wohnungsbestand, der nachweislich grundsätzlich unter dem Mietspiegel liegt.

Ein weiterer Einwohner beklagt die zu hohen Verwaltungskosten für den Eigenbetrieb.

Herr Taddigs verweist auf die Verhältnismäßigkeit der Anzahl der Wohnungen zu unserem Personalaufwand und auf den hohen Anteil der Verwaltungsgemeinkosten.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 **Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel; Handlungsoptionen zum Antrag der SPD Varel zur Umsetzung von Maßnahmen zur Beschleunigung der Modernisierung der städtischen Wohnungen** **Vorlage: 065/2026**

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften /Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel vom 17.11.2025 wurde seitens der SPD Varel ein Antrag mit verschiedenen Handlungsvarianten zum Abbau des strukturellen Defizits und zur Beschleunigung der Modernisierung der städtischen Wohnungen vorgestellt.

Die Verwaltung wurde mit der Prüfung der Realisierungsfähigkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen beauftragt.

Die weiteren Parteien und Wählergemeinschaften wurden in dem Antrag gebeten, sich ebenfalls mit Vorschlägen und Konzepten zur Verbesserung des Zustands der städtischen Wohnungen einzubringen.

Die Verwaltung hat in der Zwischenzeit zur Prüfung einer möglichen Realisierung der Vorschläge verschiedene Gespräche, u. a. mit der Wohnungsbaugesellschaft Friesland geführt, sowie mögliche Auswirkungen auf Personalkosten ermittelt.

Im Ergebnis favorisiert die Verwaltung in Bezug auf die Umsetzung zukünftiger Maßnahmen zur Realisierung des sozialen Wohnungsbaus und der Modernisierung des Wohnungsbestands eine Entwicklung von Projekten auf der Basis des Vorschlags 3/3A des Antrags vom 11.11.2025.

Grundlage dieses Vorschlags ist es, privaten Investoren Grundstücke und Immobilien auf Erbpacht zu überlassen, um dort sozialen Wohnungsbau zu realisieren bzw. vorhandenen Wohnungsbestand zu sanieren. Der Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel soll zur konkreten Umsetzung entsprechende Rahmenkonzepte entwickeln und umsetzen.

Die Verwaltung schlägt vor, auf dieser Basis als erstes Projekt den Wohnungsbau auf dem Grundstücksareal Friedrich-Ebert-Straße / Bahnhofstraße zu realisieren.

In diesem Zusammenhang regt Ausschussmitglied Ender an, das Quartier Am Waldesrand mit zu realisieren.

Es wird kontrovers diskutiert über die Mietpreise der städt. Wohnungen, da diese veraltet sind und zu wenig Ertrag einbringen. Außerdem gibt es Bedenken seitens Ausschussmitglied Brumund zum Thema Finanzierbarkeit bei Erbpachtmodellen, welche von Fachbereichsleiter Meyer widerlegt wird.

Ausschussmitglied Cassens kann sich den Wohnungsbau auf Erbpacht gut vorstellen.

Herr Taddigs führt aus, warum der Wohnungsbau nur schleppend funktioniert: Es liegt u.a. an den vorhandenen Normen und Strukturen, Verwaltungshürden, Kosten, Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren.

Außerdem erklärt er, dass der Reiz für Investoren an den N-Bank Fördermitteln läge (klare Definitionen, 30 Jahre zweckgebunden). Die Kalkulationen der Investoren sollen allerdings passen und geprüft werden.

Beschluss:

Zur Realisierung des sozialen Wohnungsbaus und der Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands wird der Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel beauftragt, auf der Basis des Vorschlags 3/3a des SPD-Antrags vom 11.11.2025 Rahmenkonzepte zu entwickeln und umzusetzen.

Als erste Projekte sollen auf dieser Grundlage möglichst zeitnah der Wohnungsbau auf dem Grundstücksareal Friedrich-Ebert-Straße/Bahnhofstraße sowie das Quartier Am Waldesrand realisiert werden.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 1 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**
Kein Tagesordnungspunkt

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Birgit Euken
(Protokollführer/in)

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