



**Schaffung von neuem Wohnraum auch in
schwierigen Zeiten**

06.11.2025

Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

- **Gesellschaftszweck der Wohnungsbau Friesland:**

„Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung“

„Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen ... soll angemessen sein“

Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

- **Eckdaten:**

- Gründung 1935
- Bilanzsumme: rd. 61 Mio. €
- Umsatz: rd. 8,15 Mio. €
- Jahresüberschuss: rd. 104 T€
- EK-Quote: rd. 20 %
- Durchschnittsmiete rd. 5,13 €/m²



Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

- **Eckdaten:**

- Rd. 1.400 Wohnungen im Landkreis Friesland
- 4 Verwaltungsgebäude
- 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Größter Wohnungsanbieter im Landkreis
- Mitglied im vdw Niedersachsen Bremen

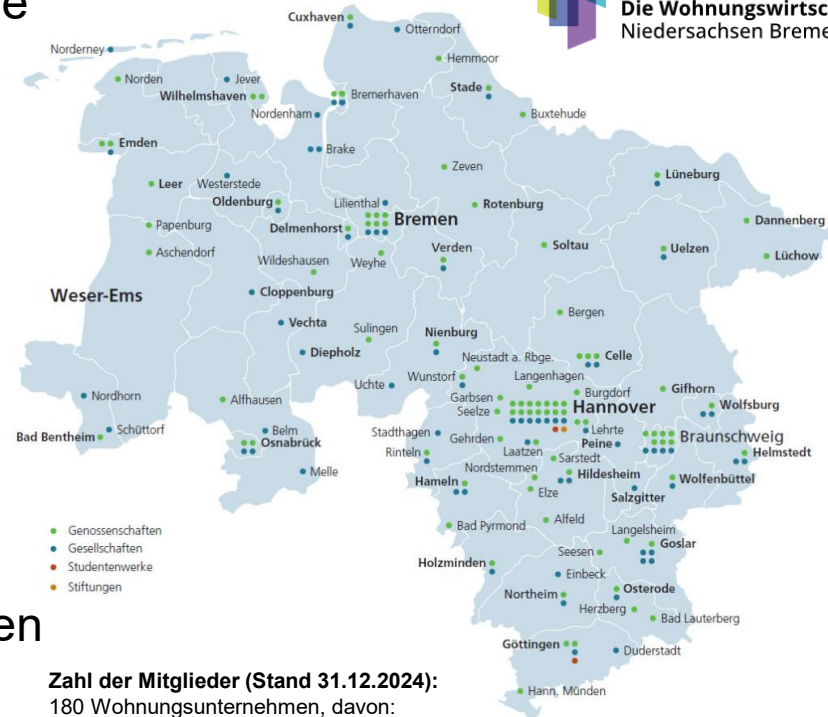


Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

- Mitgliedschaft im vdw Niedersachsen Bremen

- Mitglieder sind vor allem kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften als auch Studentenwerke und Stiftungen
- Der vdw hat 180 Mitgliedsunternehmen
- Der vdw ist als Landesverband Mitglied im Dachverband GdW, der rd. 3.000 Wohnungsbauunternehmen in ganz Deutschland vertritt

Die Mitgliedsunternehmen im Verbandsgebiet



Zahl der Mitglieder (Stand 31.12.2024):
 180 Wohnungsunternehmen, davon:
 99 Wohnungsgenossenschaften
 71 Wohnungsgesellschaften
 3 AG
 7 Sonstige

Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

- Seit 90 Jahren Wohnungsbau in Friesland



1930er Jahre



1950er Jahre



1960er Jahre



1970er Jahre

Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

- Seit 90 Jahren Wohnungsbau in Friesland



1980er Jahre



1990er Jahre



2010er Jahre



2020er Jahre

Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

- **Verwaltungsgebäude Wohnungsbau Friesland**



Mühlenstraße 14, Jever



Kreisdienstleistungszentrum, Varel



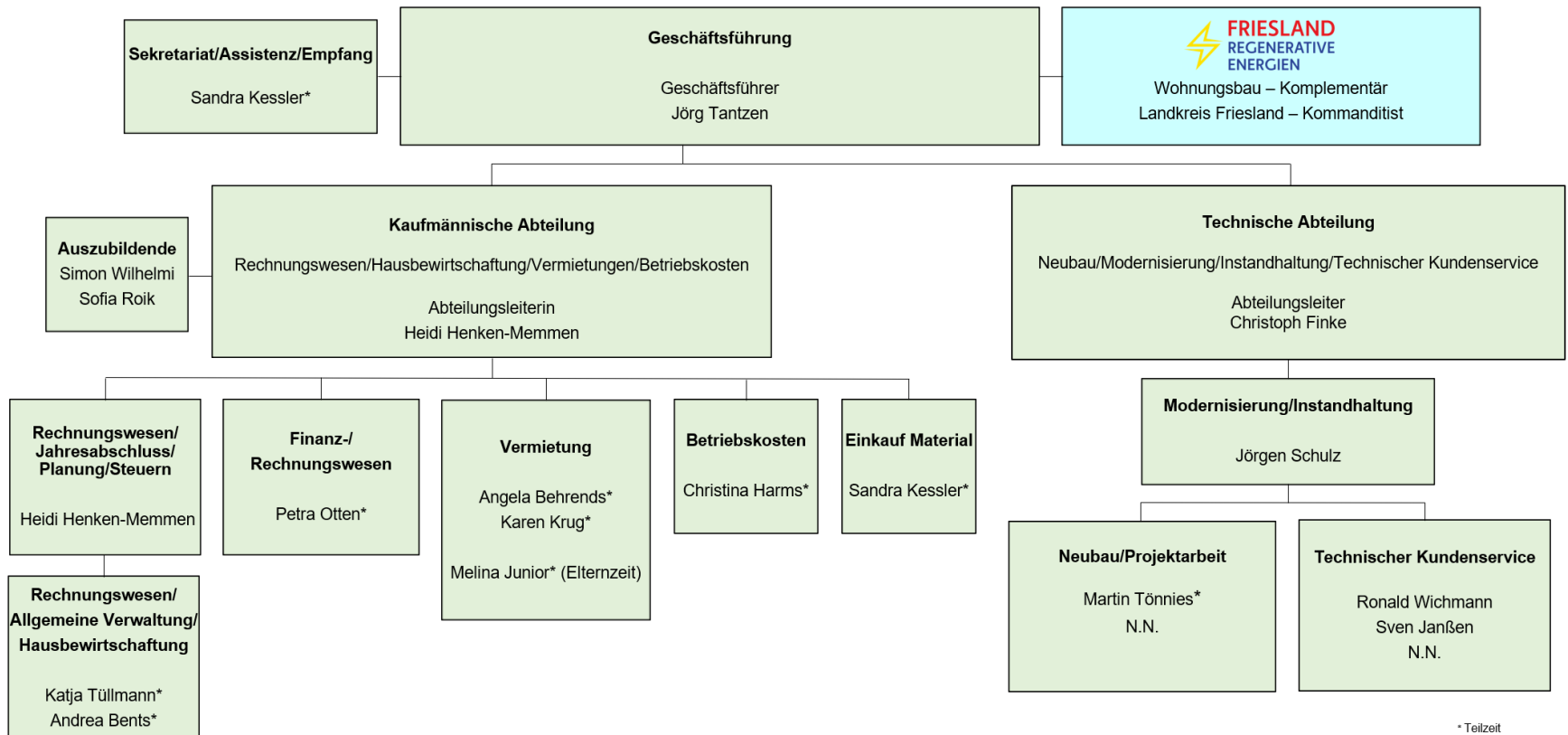
Bauamt Landkreis Friesland, Jever



Verwaltungsgebäude Wohnungsbau, Jever

Kurzvorstellung Wohnungsbaufriesland

- Organigramm - aktuell



* Teilzeit

Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

- Engagiertes Wohnungsbau-Team



Jörg Tantzen
Geschäftsführung

EG - Zimmer 1



Sandra Kessler
Assistenz der Geschäftsführung

EG - Empfang

Kaufmännische Abteilung



Heidi Henken-Memmen
Abteilungsleitung

EG - Zimmer 3



Angela Behrends
Vermietung

EG - Zimmer 4



Christina Harms
Betriebskosten

2. OG - Zimmer 14



Katja Tüllmann
Rechnungswesen

2. OG - Zimmer 11



Petra Otten
Mietenbuchhaltung/Rechnungswesen

EG - Zimmer 2



Karen Krug
Vermietung

EG - Zimmer 4



Simon Wilhelmi
Rechnungswesen

2. OG - Zimmer 14



Andrea Bents
Rechnungswesen

2. OG - Zimmer 12

Technische Abteilung



Christoph Finke
Abteilungsleitung

1. OG - Zimmer 5



Sven Janßen
Kundenservice Schortens/Sande/
Südkreis

1. OG - Zimmer 6



Martin Tönnies
Neubau-/Projektplanung

2. OG - Zimmer 11



Jörgen Schulz
Modernisierung/Instandhaltung

1. OG - Zimmer 7



Ronald Wichmann
Kundenservice Jever/Wangerland/
Südkreis

1. OG - Zimmer 6

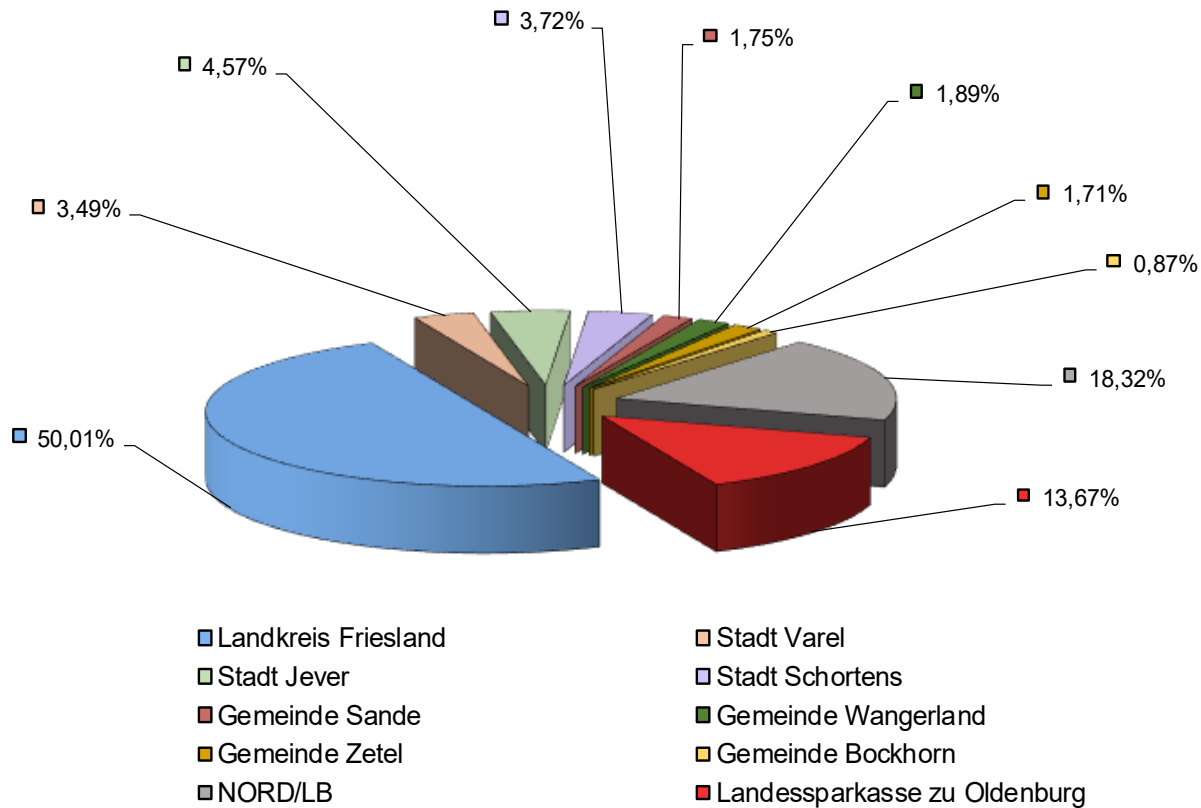
Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

- **11 Gesellschafter - Stammeinlagen**

	EURO	%
• Landkreis Friesland	879.400	49,46
• Stadt Varel	61.400	3,45
• Stadt Jever	80.400	4,52
• Stadt Schortens	65.500	3,68
• Gemeinde Sande	30.700	1,73
• Gemeinde Wangerland	33.200	1,87
• Gemeinde Zetel	30.050	1,69
• Gemeinde Bockhorn	15.350	0,86
• Gemeinde Wangerooze	19.350	1,10 neu seit 04.11.2025
• Norddeutsche Landesbank	322.150	18,12
• <u>Landessparkasse zu Oldenburg</u>	<u>240.350</u>	<u>13,52</u>
	1.758.500	100,00

Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

- **Prozentuale Anteile der Gesellschafter**



100 % kommunal

100 % sicher

100 % sozial

Kurzvorstellung Wohnungsbau Friesland

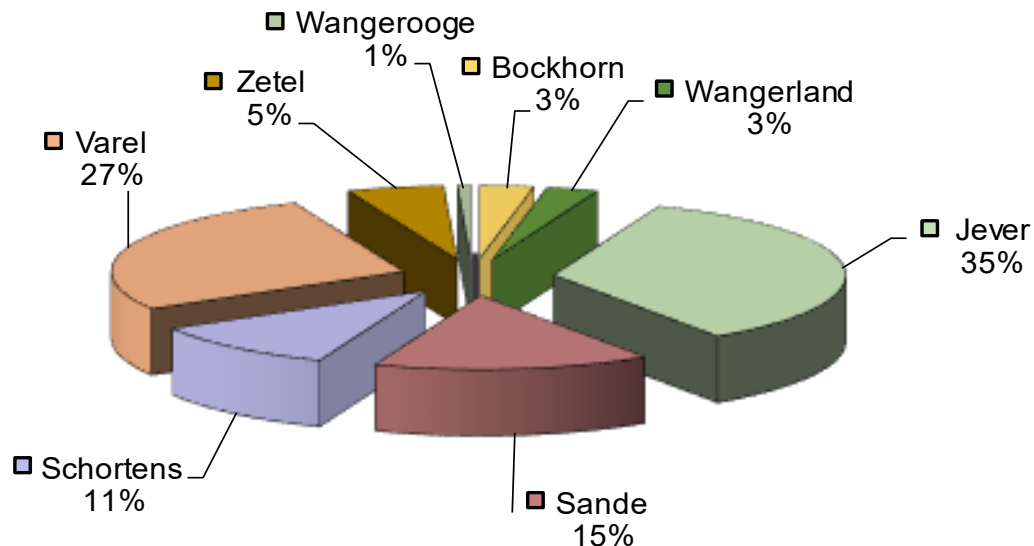
- **Vorteile der Gesellschafter**

- Mittels der Wohnungsbau Friesland können die Gesellschafter Bauprojekte initiieren
- Außer der einmaligen Einlage müssen keine zusätzlichen Gelder aufgebracht werden
- Einbringung von Grundstücken zur Bebauung
- Jahrzehntelange Erfahrung im Bau von Mehrfamilienhäusern mit öffentlicher Förderung
- Sehr gute Reputation der Wohnungsbau Friesland in der Öffentlichkeit und bei den Mietern



Kurzvorstellung Wohnungsbaufriesland

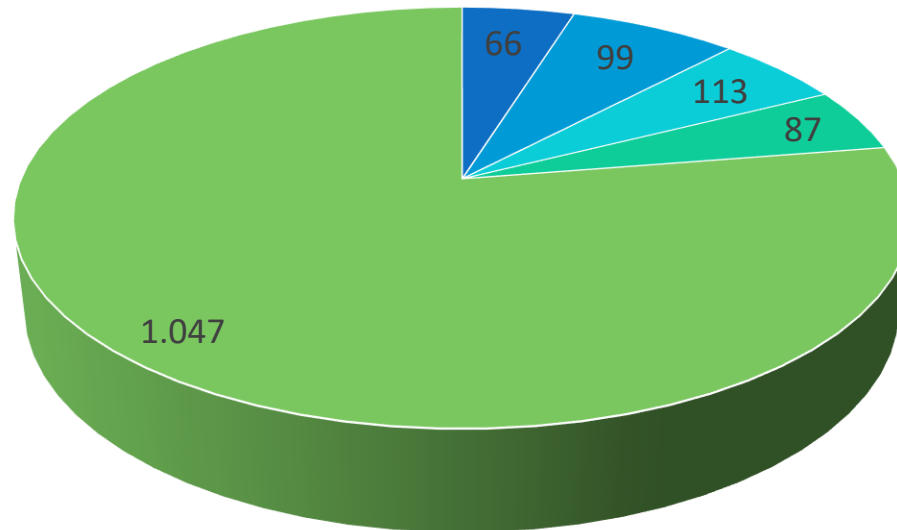
- Verteilung des Wohnungsbestandes



➤ Rd. 1.400 Wohnungen im Landkreis Friesland

Sozialwohnungen bei der Wohnungsbau Friesland

- **Rd. 26 % unserer 1.412 Wohnungen sind öffentlich gefördert**



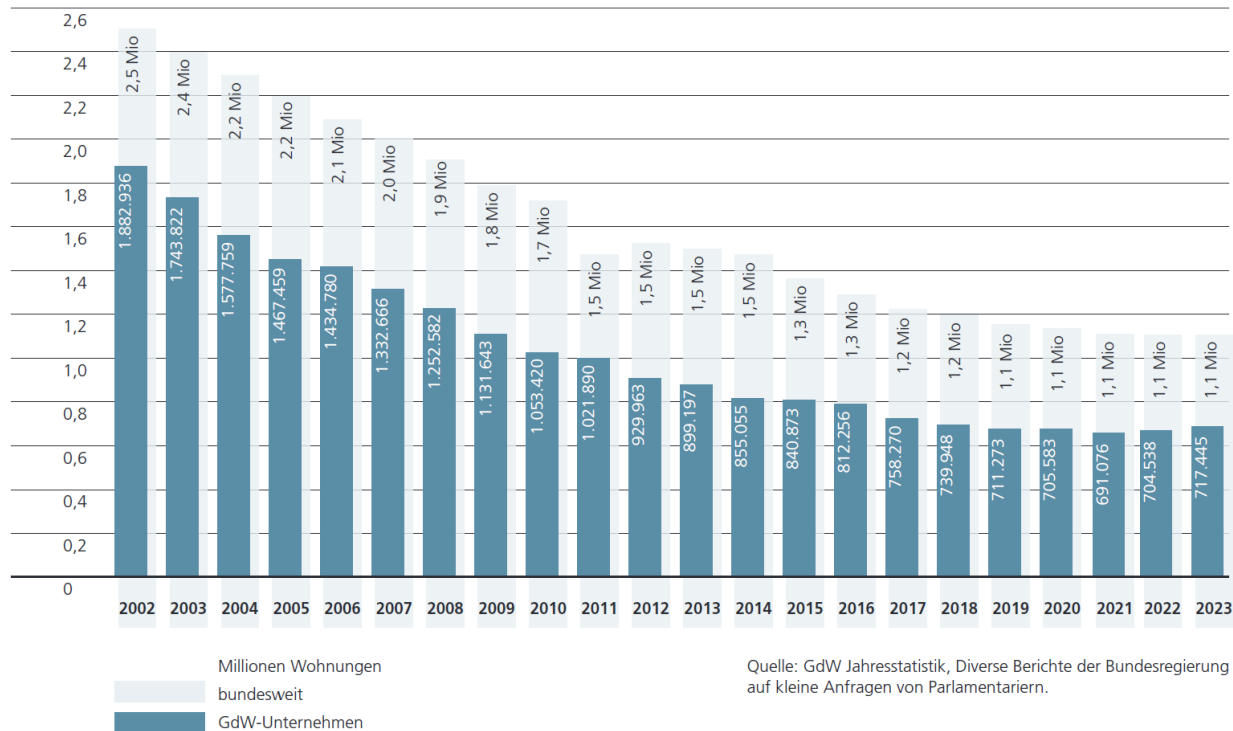
- Bedienstetenwohnungen (Bund)
- Sozialwohnungen (WoBauG)
- Sozialwohnungen (aktuelle Förd., direkte Belegung)
- Sozialwohnungen (mittelbaren Belegung ab 2013)
- Wohnungen ohne Bindung

Aktuelle Situation am Wohnungsmarkt

- Rückgang der Anzahl der Sozialwohnungen

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung
bei den Unternehmen im GdW

GdW: Rückgang 2002–2021
rd. 1,2 Millionen Wohnungen
Zuletzt leichte Zunahme!



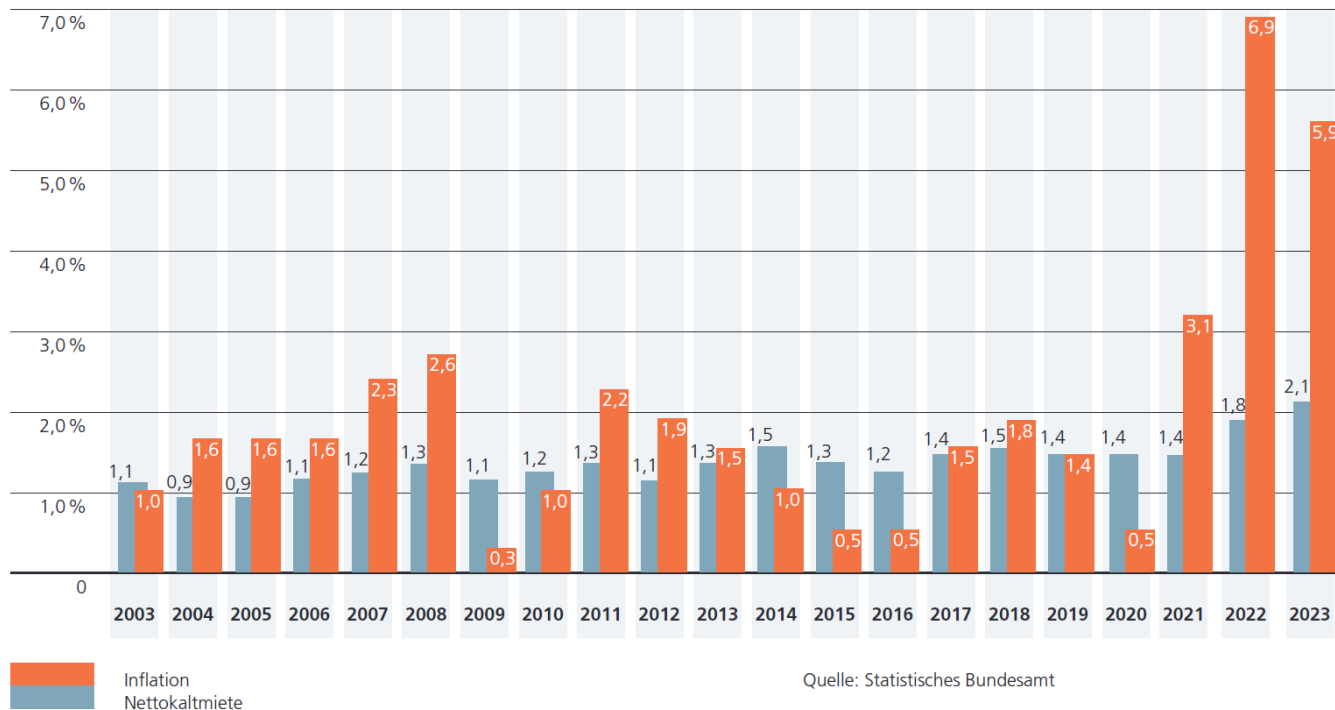
Aktuelle Situation am Wohnungsmarkt

- **Anstieg der Bestandsmieten setzt sich ungebremsst fort**

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2003–2023

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex

Veränderung zum Vorjahr in %



Günstige Mieten der Wohnungsbau Friesland

• Vergleich Durchschnittsmieten

Vergleich Durchschnittsmieten* im Landkreis Friesland am Beispiel von Wohnungen in der Größe 40 – 80 m² lt. Marktbericht 2025 der LzO mit den Mieten der Wohnungsbau Friesland:

		2025	2024
• Bockhorn	↖	7,30 €/m ²	7,05 €/m ²
• Jever	↖	7,90 €/m ²	7,90 €/m ²
• Sande	↖	7,35 €/m ²	7,15 €/m ²
• Schortens	↑	7,95 €/m ²	7,35 €/m ²
• Varel	↑	8,05 €/m ²	7,40 €/m ²
• Wangerland	↖	7,55 €/m ²	7,30 €/m ²
• Wangerooge	↑	14,30 €/m ²	11,15 €/m ²
• Zetel	↖	7,45 €/m ²	7,10 €/m ²
• WoBau Friesland:	↖	5,33 €/m²	5,24 €/m²

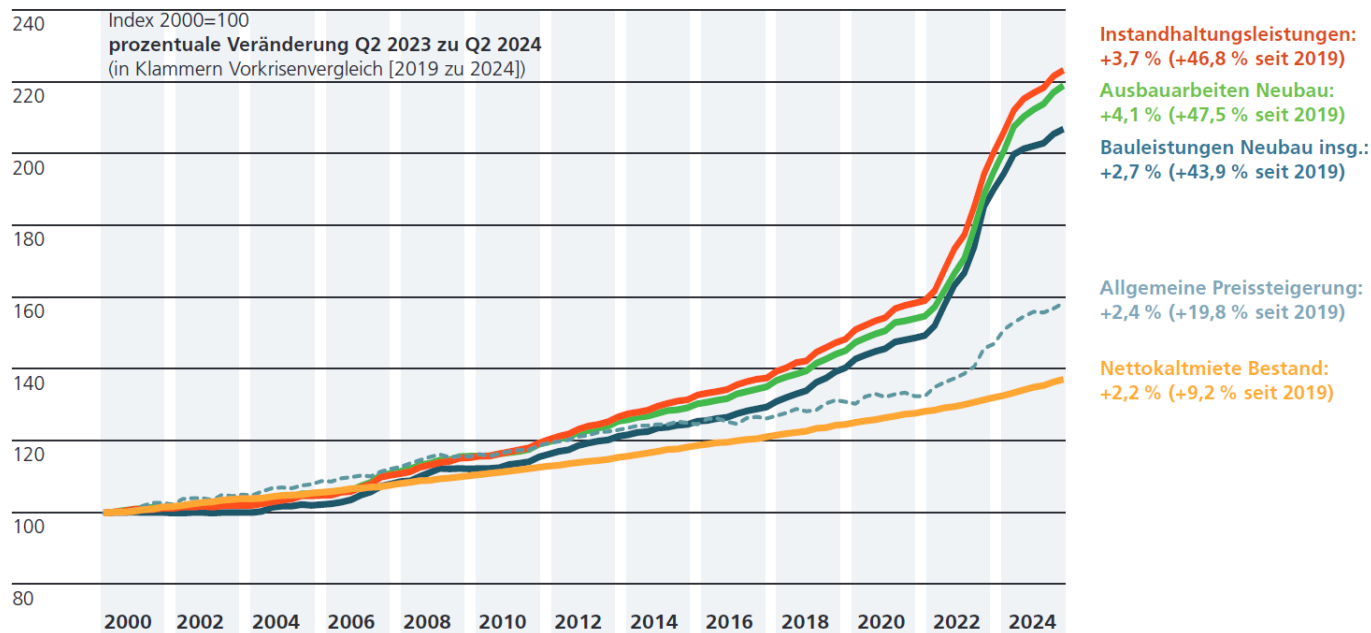


* Die Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind.
Als Datenbasis dienen Inserate, recherchierte Objekte sowie Abschlussdaten der vergangenen 24 Monate.

Ursachen der aktuellen Wohnungsnot:

- **Starker Anstieg der Inflation und der Baukosten**

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung)
im Vergleich Inflation/Mietentwicklung
Indexwerte (2000=100), bis 2. Quartal 2024

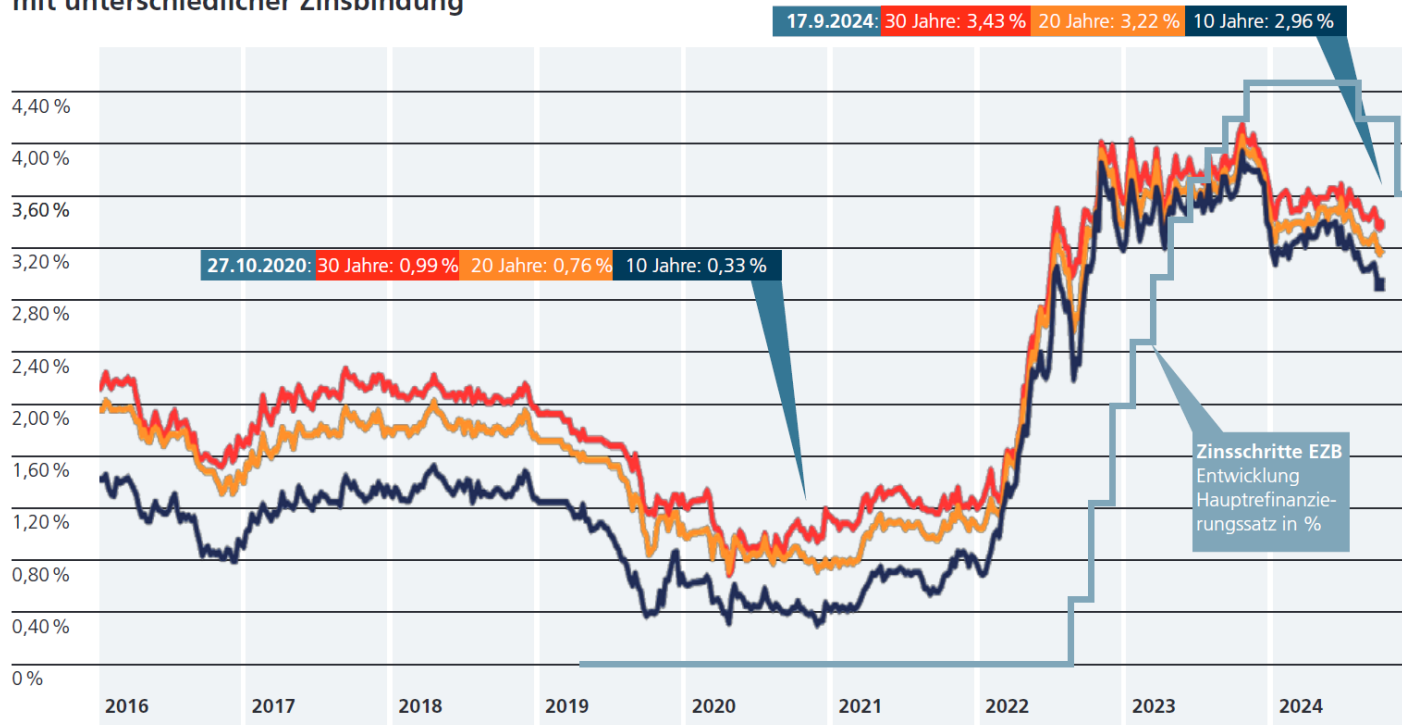


Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1. Quartal. 2000=100.

Ursachen der aktuellen Wohnungsnot:

- Inflationsbekämpfung der EZB ab 2022 durch Leitzinserhöhung

Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite
mit unterschiedlicher Zinsbindung

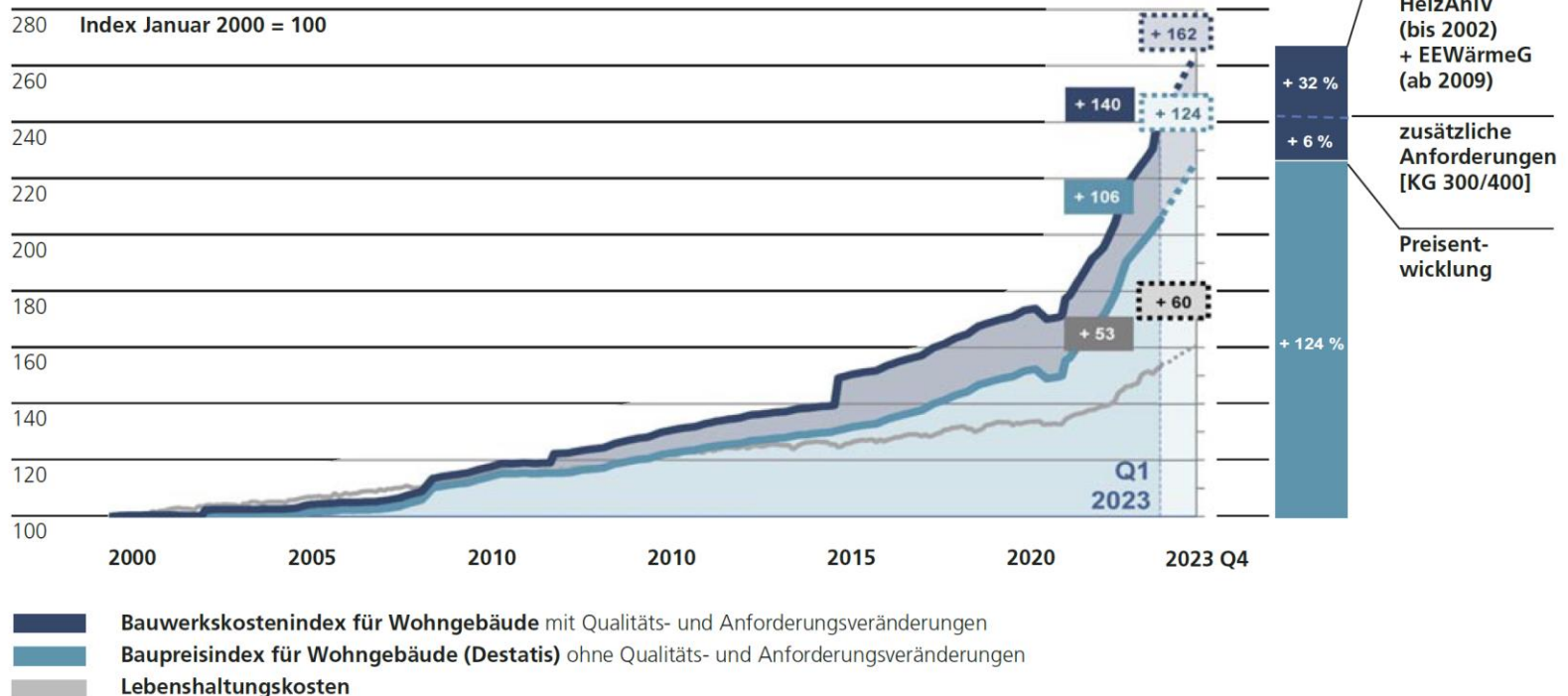


Quelle: Dr. Klein Wowi Finanz AG und Europäische Zentralbank EZB

Ursachen der aktuellen Wohnungsnot:

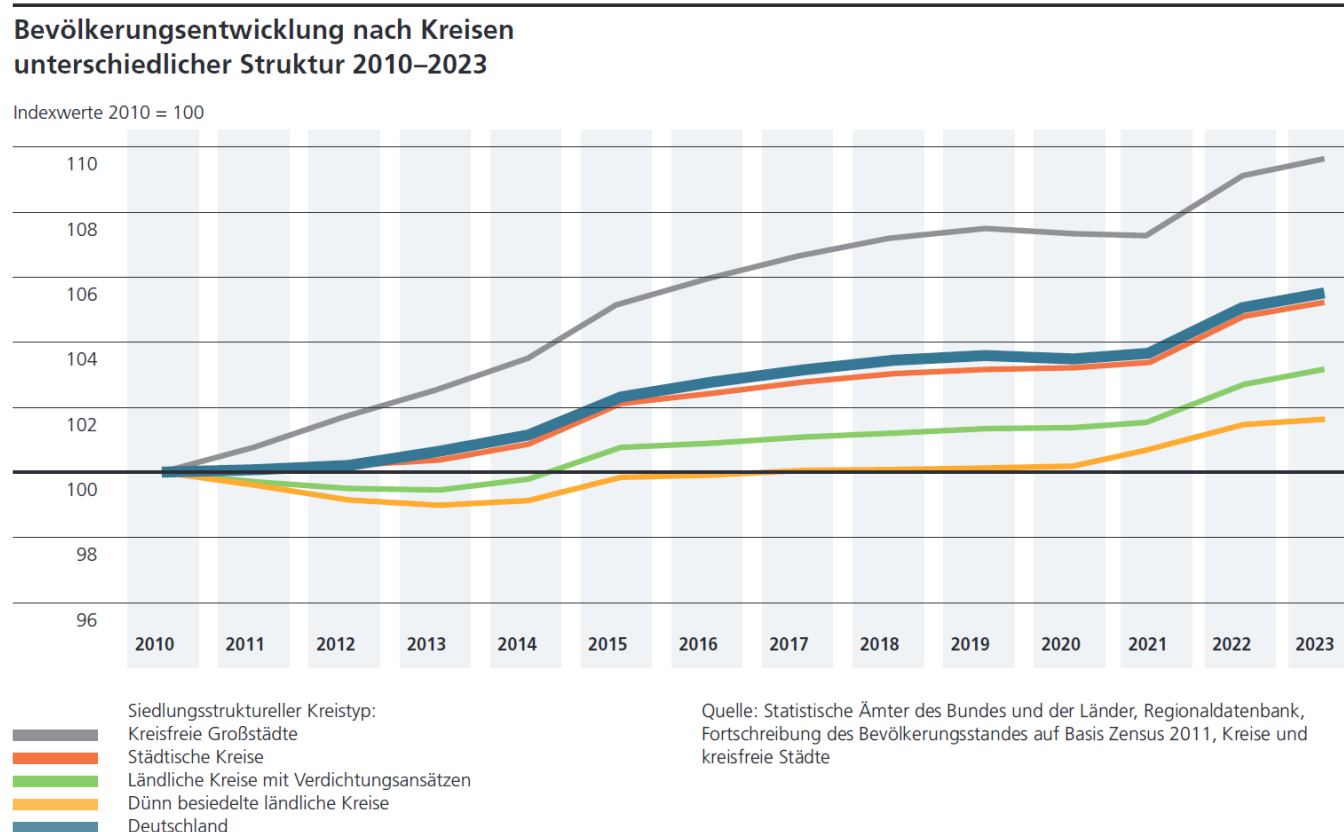
- Deutlich erhöhte Finanzierungskosten im Neubaubereich

Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude
Bauwerkskosten 2000 bis 1. Q. 2023 + Prognose bis 4. Q. 2023



Ursachen der aktuellen Wohnungsnot:

- **Anstieg der Wohnungsnachfrage durch demographische Entwicklung**



Was hilft gegen die aktuelle Wohnungsnot?

- **Sinkende Zinsen**

- Das Zinsniveau hat erheblichen Einfluss auf die Neubautätigkeit
- Nach dem massiven Zinsanstieg seit 2022 durch den Ausbruch des Ukrainekrieges gehen die Zinsen langsam wieder zurück
- Weitere Leitzinssenkungen der EZB werden erwartet
- EZB ist unabhängig – deswegen kann das Absenken des aktuellen Zinsniveaus nicht direkt gesteuert werden.



EUROPÄISCHE ZENTRALBANK



Was hilft gegen die aktuelle Wohnungsnot?

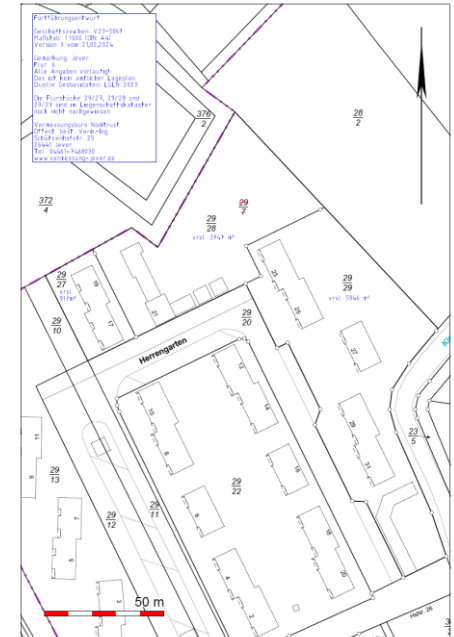
- **Senkung der Baukosten**

- Abbau von verzichtbaren Bauvorschriften. Die neue niedersächsische Landebauordnung hat einige Erleichterungen gebracht,
- Einführung eines Gebäudetyps „E“, der einen vereinfachten Bautyp ermöglicht. Bspw. weniger Schallschutz, vereinfachte Haustechnik, neue Baustoffe etc.). Baukosten wären um bis zu 25 % senkbar.
- Serielles Bauen. Senkung der Baukosten durch typisierte Häuser und vorgefertigte Bauteile. Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer.



Was hilft gegen die aktuelle Wohnungsnot?

- **Nachverdichtetes Bauen**
 - Auf vorhandenen eigenen Grundstücken bauen (Ersparnis der Grundstückskosten)
 - Vorhandene eigene Bauten ausbauen und erweitern (interessanter geworden durch die neue niedersächsische Landesbauordnung)



Was hilft gegen die aktuelle Wohnungsnot?

- **Bauen mit öffentlicher Förderung**
 - Nutzung der der Fördermöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau insbesondere durch die NBank in Niedersachsen
 - Günstige Mieten sind realisierbar
 - Zinslose Darlehen, Idgl. Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % p.a.
 - Die Wirtschaftlichkeit für den Bauherrn ist gegeben



Was unternimmt die WoBau Friesland?

- **Bauen mit öffentlicher Förderung**

- Derzeit bauen wir in Serie einen Haustyp mit 10 WE
- Die geförderte Miete beträgt 7,30 €/m² (wird ab 15.12.2025 auf 7,80,- €/m² erhöht)
- Für den Bezug ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich
- i. d. R. werden bis zu 85 % der Baukosten finanziert
- Die Baukosten liegen bei rd. 2,2 Mio € (rd. 3.800 €/m²)



Was unternimmt die WoBau Friesland?

- Innenansichten Haustyp „Wangerooze“



Was unternimmt die WoBau Friesland?

- **Bauen mit öffentlicher Förderung**

Haustyp „Wangerooge“ mit 10 WE

Anzahl Wohneinheiten:	2 * 10 WE
Wohnungsgrößen:	5 * 50 m ² & 5 * 64 m ² rd. 570 m ²
Bauzeit :	13 -15 Monate pro Haus
Baukosten:	2,215 Mio. € pro Haus
Heizsystem:	Zwei Luftwärmepumpen in Kaskade geschaltet Ergänzung durch Photovoltaik und Planung eines Mieterstrommodells
E-Mobilität-Angebot:	mindestens eine E-Ladesäule
Öffentliche Förderung:	Für mittlere Einkommen (WBS) durch die NBank
Miethöhe:	7,30 €/m ² (Mietenstufe 1) (ab 15.12.2025: 7,80 €/m ²)
Rendite:	Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt einen positiven Cashflow



Was unternimmt die WoBau Friesland?

- Seit 2016 bis heute insgesamt 148 neue Wohnungen gebaut!



Wohnpark 1 a + b, Schortens



Normannenstr. 72 + 72 a, Jever



Kolpingstr. 16 + 16 a, Schortens



Mooshütter Weg 22 + 22 a, Jever



Siedlerstr. 39 b, Wangerooge



Kattreppel 2 b + 2 c, Hohenkirchen



Kolpingstraße 11, Schortens



Elisabeth-Frerichs-Str. 9 & 9a, Zetel



Joh.-Brahms-Str. 1, Jever



Herrengarten 21a, Jever

Insgesamt 148 neue Wohnungen!

Was unternimmt die WoBau Friesland?

- 6 weitere im Bau und Vorbereitung befindliche MFH mit insgesamt 80 WE



Herrengarten 21, Jever



Alexanderstraße 13, Jever



Siedlerstraße 39 d, Wangerooge



Ebkenriege 15-17, Varel



Dresdener Straße, Schortens



Am Sportplatz, Jever

32

Was unternimmt die WoBau Friesland?

- **Wohnungsbauprogramm 2024 - 2028**

➤ Wangerooge, Siedlerstr. 39d – 10 WE

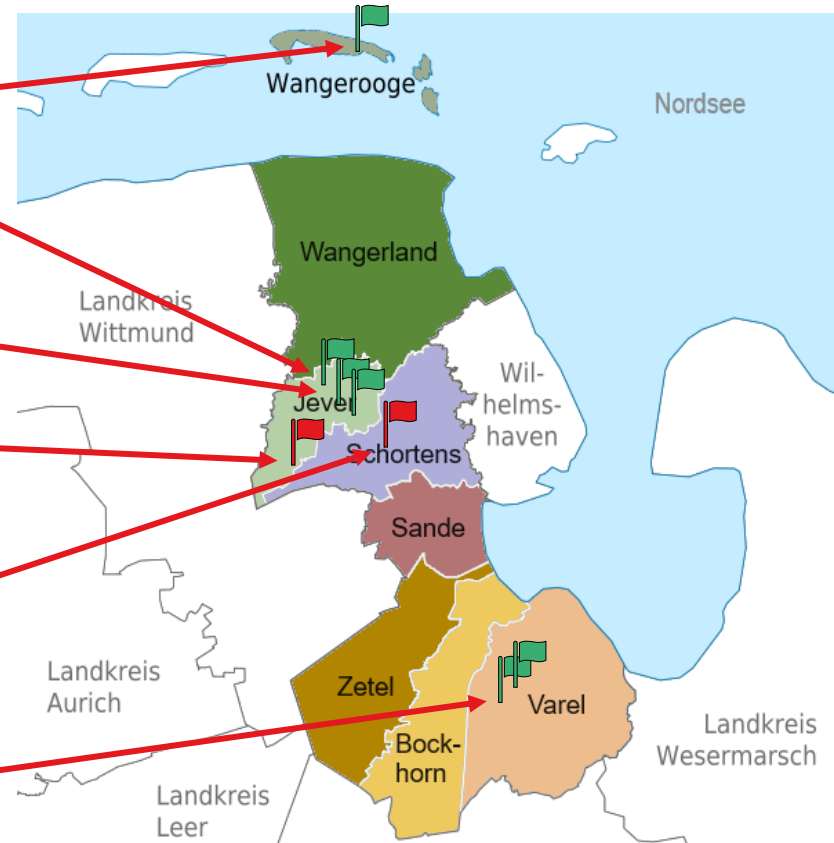
➤ Jever, Herrengarten 21 & 21a – 20 WE

➤ Jever, Alexanderstr. 13 – 10 WE

➤ Jever, Am Sportplatz, - 20 WE
(in Planung)

➤ Schortens, Dresdener Str., - 10 WE
(in Planung)

➤ Varel, Ebkenriege 15, 17 – 20 WE



Was unternimmt die WoBau Friesland?

- Sanierung und Modernisierung im Bestand



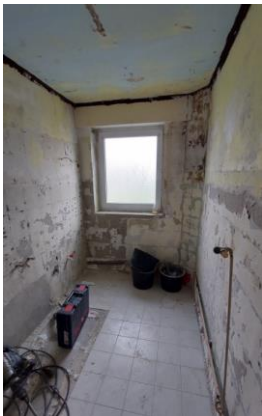
Küche vorher



Küche nachher



Wohnzimmer vorher



Bad vorher



Bad nachher



Wohnzimmer nachher

Was unternimmt die WoBau Friesland?

- Neben Neubau auch Fortführung der energetischen Sanierungen



**Beethovenstraße 6-8
Varel**

Was unternimmt die WoBau Friesland?

- Abkehr von fossilen Energieträgern



Belegung von eigenen Dächern
mit PV-Modulen



Errichtung von E-Ladesäulen im
Wohnungsbestand

Sukzessive Umstellung
auf Wärmepumpen im
Bestand





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!