

Stadt Osnabrück
Die Oberbürgermeisterin

Vorlagennummer: VO/2026/5333
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

WiO – Wohnen in Osnabrück GmbH; Aufhebung der Verpflichtung zur Eigenkapitalverzinsung, Anpassung der Leitlinien und Änderung der Kooperationsvereinbarung

Datum: 10.03.2026

Federführung: Stabsstelle "Beteiligungscontrolling"

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Sitzungsart	Top-Nr.
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung (Vorberatung)	14.04.2026	Ö	
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	21.04.2026	N	
Rat der Stadt Osnabrück (Entscheidung)	21.04.2026	Ö	

Beschluss:

Folgendes wird beschlossen:

1. Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung:

Der Ratsbeschluss vom 07.07.2020 zu TOP 2) – VO/2020/5639 – wird wie folgt geändert:

Die Kooperationsvereinbarung wird im Punkt 5., 1 Absatz, wie folgt geändert:

Die Sätze 2, 3 und 4 des ersten Absatzes werden aufgehoben.

Weisung an die Vertreter der Stadt Osnabrück in dem Aufsichtsrat der WiO GmbH

Die Vertreter der Stadt Osnabrück im Aufsichtsrat der WiO GmbH werden angewiesen, in den zuständigen Gremiensitzungen Beschlüsse über Gewinnausschüttungen zur Realisierung einer Eigenkapitalverzinsung stets abzulehnen.

2. Änderungen der Leitlinien der WiO

Die Geschäftsführung der WiO – Wohnen in Osnabrück GmbH wird aufgefordert, die Leitlinien für die WiO, Stand 19.09.2023 (Anlage 1) wie folgt zu ändern:

- Die Ziffer 3 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:
Es ist die Aufgabe der WiO, Wohngebäude mit guter sozialer Durchmischung zu schaffen.
Die Wohnungen sollen grundsätzlich vollständig gem. § 3 Abs. 2 NWoFG (1. Förderweg) und § 4 DVO-NWoFG (2. Förderweg) oder Nachfolgeregelungen

bzw. ergänzenden oder neuen Regelungen zu Wohnungen mit Sozialbindung gebaut und gefördert werden.

Im Einzelfall können einzelne Wohnungen auch frei finanziert errichtet werden.

Hierbei ist die WiO der gleichzeitigen Förderung verschiedener strategischer Stadtziele verpflichtet:

- Der Wirtschaftlichkeit der Wohnobjekte
 - Der Förderung der sozialen Belange der Mieter
 - Des Klimaschutzes und des Städtebaus
- Die Ziffer 10 wird wie folgt neu gefasst:
Kooperationen mit bestehenden Wohnungsgesellschaften und Bauinvestoren in Osnabrück sind sinnvoll, auch mit dem regionalen Umfeld sind diese grundsätzlich erwünscht.

3. Änderungen der Kooperationsvereinbarung der WiO

Es wird einer Neufassung der Kooperationsvereinbarung vom 01.10.2020 und der Ergänzungsvereinbarung vom 18.05.2022 dahingehend zugestimmt, dass die Inhalte an die jeweils geltenden Leitlinien für die WiO, das jeweils geltende Geschäftsmodell der WiO und die Beschlussfassung zu Ziffer 1 angepasst werden.

A. Finanzielle Auswirkungen:

- Ja
 Nein

	Ergebnishaushalt (ohne Folgekosten)	Finanzhaushalt/ Investitionsprogramm
Minder-Erträge/Einzahlungen	- 409.500 €*	€
Aufwendungen/Auszahlungen (-)	€	€
Summe	-409.500 €* jährlich	€

Folgekosten (jährlich)

Weitere Angaben

Die oben dargestellten finanziellen Mittel beziehen sich auf die Jahre 2030ff.

*Bei den oben dargestellten Mindererträgen handelt es sich um den Verzicht auf die Verzinsung der bisher geleisteten Einzahlungen in die Kapitalrücklage der WiO (mittelbar über die SWO AG, Stand 04/2026: 27.300.000 €). Sofern in den Jahren 2026 – 2029 weitere Einzahlungen in die Kapitalrücklage der WiO (mittelbar über die SWO AG) erfolgen, steigen die Mindereinnahmen dementsprechend.

Würden beispielhaft seitens der WiO alle Mittel, die im Haushalt der Stadt für die Jahre 2026 – 2029 eingeplant sind, abgerufen werden, steigen die Mindererträge auf 591.994,50 € p.a. (bei einer Eigenkapitalverstärkung von insgesamt 39.466.300 € inkl. der bereits geleisteten 27.300.000 €).

Die erforderlichen Mittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung bzw. wurden im Verwaltungsentwurf eingeplant:

- Ja (ggf. mit Deckung innerhalb des eigenen Budgets – s. u.)
 Nein, die Mittel müssen noch im Rahmen der Haushaltsplanung berücksichtigt werden.
 Nein, die Mittel müssen (im lfd. Haushaltsjahr) außer-/überplanmäßig bereitgestellt werden (Deckungsposition s. u.).
 Es wird eine Verpflichtungsermächtigung i. H. v. _____ € für

— das/die Jahr/e _____ in Anspruch genommen.

Deckungsposition (*nähere Erläuterung s. Sachverhalt*)

Produkt/Investitionsmaßnahme	Betrag
	€
	€

B. Personelle Auswirkungen:

Lfd. Haushaltsjahr: -
Im Stellenplan vorhanden/nicht vorhanden
Folgejahre: -

C. Integrations- /Gleichstellungs-/ Inklusionspolitische Auswirkungen:

- positiv
- negativ
- keine

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz (CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

- positiv
- negativ
- keine

E. Auswirkungen auf Arbeitsplätze und den Wirtschaftsstandort Osnabrück:

- positiv
- negativ
- keine

F. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag: -

G. Beteiligte Stellen: Fachbereich Finanzen und Controlling, WiO GmbH, Stadtwerke Osnabrück AG

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/s Ziel/e:

Sachverhalt:

Hintergrund und bisherige Regelungen (VO 2020/5639-02)

Die WiO – Wohnen in Osnabrück GmbH wurde aufgrund des Bürgerentscheids vom 26.05.2019 als Tochterunternehmen der Stadtwerke Osnabrück AG gegründet (VO/2020/5639-02, Ratsbeschluss vom 07.07.2020). Ziel der Gesellschaft ist es, die Wohnraumsituation in Osnabrück nachhaltig zu verbessern, indem Wohnungen in drei Kategorien errichtet werden: sozialer Wohnraumförderung im „ersten Förderweg“ (geringe Einkommen, Nettokaltmiete max. 6,30–6,60 €/m²), „zweiter Förderweg“ (mittlere Einkommen, bis 60% über Einkommengrenze NWoFG, Nettokaltmiete max. 7,80–8,10 €/m²) sowie frei finanziertem Wohnungsbau. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich per 31.12.2024 auf 51,2 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt über Eigenkapital der Stadt (Kapitalrücklage, mittelbar über die Stadtwerke; bis 31.12.2024: 27,3 Mio. €) sowie Bankkredite (32,4 Mio. €); im Wesentlichen handelt es sich dabei um Förderdarlehen der Nbank im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen.

In der Begründung der Gründungs-Vorlage VO2020/5639-02 sowie den zugrunde liegenden Vereinbarungen vom 15.11.2019 zwischen damaligem Oberbürgermeister, Finanzvorstand

der Stadt und damaligem Stadtwerke-Vorstand, der Kooperationsvereinbarung vom 01.10.2020 (§ 5) und der Ergänzungsvereinbarung vom 18.05.2022 wurde eine Eigenkapitalverzinsung ab 01.01.2030 vereinbart: Das bis 31.12.2029 eingebrachte Eigenkapital soll mit 1,5% p.a. verzinst werden, das ab 01.01.2030 eingebrachte Eigenkapital mit dem kommunalen Zinssatz für Kredite mit 30-jähriger Zinsbindung zuzüglich 1% Aufschlag (Zinsberechnung ab Einbringungstag, frühestens 01.01.2030).

Die Einzahlungen in die Kapitalrücklage stellen jedoch kein Darlehen mit festem Zinsanspruch dar, sondern Eigenkapital. Eine „Verzinsung“ ist daher ausschließlich über Gewinnausschüttungen in den Geschäftsjahren mit positiven Jahresüberschüssen umsetzbar. Die Ergänzungsvereinbarung vom 18.05.2022 regelt zudem in § 5, dass positive Jahresüberschüsse der WiO „grundsätzlich wieder reinvestiert werden sollen“, wobei das Entscheidungsrecht dem Aufsichtsrat obliegt. Das Wort „grundsätzlich“ lässt im rechtlichen Sinne Ausnahmen (z. B. Gewinnausschüttungen) zu.

Aktuelle Planung und Prüfungsbedarf

Die WiO verzeichnete in den Geschäftsjahren 2023 (-1,1 Mio. €) und 2024 (-0,8 Mio. €) Jahresfehlbeträge. Für die kommenden Jahre werden für den sozialen Wohnungsbau (erster und zweiter Förderweg) ausgeglichene Ergebnisse erwartet, während im frei finanzierten Wohnungsbau Verluste zu prognostizieren sind.

Angesichts dieser wirtschaftlichen Lage und des kommunalpolitischen Ziels, die WiO nachhaltig für Investitionen zu stärken, sieht die Stadtverwaltung einen vollständigen Verzicht auf die Eigenkapitalverzinsung als zweckmäßig und notwendig an. Der Verzicht soll durch einen Ratsbeschluss und die Anweisung an die städtischen Vertreter im Aufsichtsrat der WiO umgesetzt werden, ausschüttungsbezogene Beschlüsse zur Verzinsung stets abzulehnen.

Zur beihilferechtlichen Prüfung dieses Vorhabens wurde die dhpG GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berufsausübungsgesellschaft (Krefeld) beauftragt, die ein Gutachten vom 10.03.2026 erstellt hat. Das Gutachten bestätigt eindeutig die Zulässigkeit des geplanten Verzichts auf die Eigenkapitalverzinsung aus Sicht des EU-Beihilferechts.

Primär stellt dhpG fest, dass ein Verzicht auf künftige Gewinnausschüttungen keine wirtschaftliche Begünstigung der WiO im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellt. Durch die Thesaurierung von Gewinnen können diese reinvestiert und führen in der Regel zu einem höheren Beteiligungswert der Gesellschaft. Ferner bleibt der Stadt Osnabrück die Möglichkeit vorbehalten, zu einem späteren Zeitpunkt abweichend von der bisherigen Beschlusslage erneut Gewinnausschüttungen zu beschließen. Damit sind die Tatbestandsmerkmale einer staatlichen Beihilfe nicht erfüllt.

Der Verzicht auf die Eigenkapitalverzinsung und die weitere Mittelzuführung ermöglicht der WiO die notwendige Eigenkapitalstärkung für weitere Investitionen und unterstützt die Umsetzung des kommunalen Wohnungsbauprogramms. Die Mittel für die Eigenkapitalzuführungen der WiO (mittelbar über die SWO AG) sind bereits im Haushalt eingeplant.

Aus Sicht der Stadtverwaltung erscheint ferner eine formelle Betrauung der WiO als Dienstleisterin von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) nach Art. 106 AEUV – auch für den sozialen Wohnungsbau im 1. und 2. Förderweg – nicht erforderlich. Der Geschäftsführer der WiO hat ausdrücklich angegeben, dass für den ersten und zweiten Förderweg ausgeglichene Ergebnisse (mindestens eine schwarze Null) zu erwarten sind. Der Beschluss zum Verzicht auf die Eigenkapitalverzinsung reicht somit aus, um der WiO eine solide wirtschaftliche Grundlage für die Erfüllung ihrer kommunalpolitischen Aufgaben zu bieten, indem weiterhin Eigenkapital für neue Wohnungen (investiv) bereitgestellt wird, nicht jedoch der laufende Geschäftsbetrieb der WiO (konsumtiv) unterstützt wird.

Anpassung der Leitlinien

Die wirtschaftliche Entwicklung der WiO nach dem Beschluss des Rates in seiner Sitzung

vom 19.09.2023 zur Änderung der Leitlinien der WiO (VO/2023/2205) hat gezeigt, dass auch die damals beschlossenen Änderungen der Leitlinien unter den seinerzeitigen Marktbedingungen nicht ausreichen, zukünftig frei finanzierte Wohnungen verlustfrei bauen und bewirtschaften zu können.

Die Baukostenentwicklung zeigt derzeit keine Entspannungstendenzen.

Trotz erheblicher gesetzgeberischer Bemühungen zur Reduzierung von Baustandards, ergeben sich aus den Bauordnungen noch keine absehbaren, deutlichen Reduzierungen der Baukosten, insbesondere soweit die Baumaßnahmen im Einklang mit einem qualitativen Städtebau stehen.

Gleichwohl sieht das Zukunftskonzept der WiO selbstverständlich vor, die Baukosten ihrer eigenen Bauvorhaben u.a. durch den Einsatz standardisierter Bauformen (System- oder Modulbau) deutlich zu reduzieren.

Insbesondere die Baukostenentwicklung führt zu einem zunehmenden Aussetzen des üblichen Marktverhaltens bei Wohnungsbauinvestitionen. Trotz unveränderter und durch verschiedene gesamtgesellschaftliche Entwicklungen sogar weiter steigende Nachfrage wird am Osnabrücker Wohnungsmarkt nur sehr verhalten neu gebaut.

Osnabrück folgt damit dem gesamtdeutschen Trend für städtisches Wohnen. Zu groß sind die wirtschaftlichen Unsicherheiten privater Investoren für Investitionen in den Wohnungsbau; die Veränderung der Kapitalmärkte in den vergangenen Jahren bietet zunehmend wirtschaftlich interessantere Anlagemöglichkeiten für zur Verfügung stehendes Kapital.

Das rückläufige Interesse von privaten Investoren an Investitionen im Wohnungsbau betrifft vor allem den Bereich des bezahlbaren Wohnens, während zeitgleich die hohen Neubaumieten, wie sie aufgrund der Baukosten- und Kapitalmarktentwicklung notwendig sind, zu einem weiteren Anziehen des durchschnittlichen Mietniveaus führen.

Die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum in Osnabrück zu schaffen, steigt damit weiter. Damit wird auch die Rolle der WiO als Instrument der stadtstrategischen Wohnungspolitik noch bedeutsamer. Die im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2025 ermittelten Daten zum zukünftigen Neubaubedarf in Osnabrück belegen diese Notwendigkeit eindrücklich. Nur mit einem ausreichenden Angebot an bezahlbarem Wohnraum können mittelfristig Abwanderungen in das Umland – mit teilweise entgegengesetzten Wohnungsmarktentwicklungen – entgegengewirkt werden.

Der Wohnungsbau der WiO soll sich daher zukünftig ausschließlich auf Wohnungsbau für bezahlbares Wohnen konzentrieren. Hierunter versteht sich der im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen geförderten Wohnraum für Menschen, die die im Rahmen der Wohnraumförderung festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Gerade angesichts der in Osnabrück ohnehin niedrigen Sozialwohnungsquote hat diese Bevölkerungsgruppe derzeit die geringsten Chancen, sich mit geeignetem bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Schließlich wird in Ziffer 10 der Leitlinien für die WiO klarstellend das Wort „gemeinnützig“ gestrichen. Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist aufgehoben. Die Kooperation der WiO soll sich vielmehr grundsätzlich auf alle Marktteilnehmer des Osnabrücker Wohnungsmarktes erstrecken, daher erfolgt auch eine Ausweitung auf Bauinvestoren.

Der Aufsichtsrat der WiO – Wohnen in Osnabrück GmbH hat in seiner Sitzung am 12.02.2026 über die Änderung der Leitlinien beraten und dem Rat die entsprechende

Umsetzung empfohlen.

gez. Pötter

Anlage/n

1 - Leitlinien der WiO (Stand: 19.09.2023) (öffentlich)

2 - Vorab-Auszug Finanzausschuss 260414 (nachträglich eingefügt am 21.4.26) (öffentlich)