

Die Fraktionen von CDU, FDP und BOB sind für bezahlbaren Wohnraum.

Eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft wird dieses Ziel nicht verwirklichen.

Unser Konzept – Ausreichender und bezahlbarer Wohnraum:

Wir begrüßen die aktuell beschlossene Anpassung des Wohngeldes und setzen uns für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und die vertikale Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten ein, um Entlastung auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu erreichen. Durch CDU, FDP und BOB wurde bereits im Rat beschlossen, dass 3.000 zusätzliche Wohneinheiten durch neues Baurecht geschaffen werden. Dieser Beschluss wird derzeit konsequent umgesetzt. Bauanträge sollen schneller bearbeitet und bürokratische Hürden abgebaut werden. Städtische Grundstücke sollen nicht ausschließlich über die Höhe des Verkaufspreises veräußert werden, sondern nach sozialen Kriterien, wie eine niedrige Miete mit langfristiger Bindung.

Weitere Gründe gegen die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft:

- Es sind bereits drei Wohnungsbaugesellschaften bzw. -genossenschaften mit preisgünstigen Wohnungen am regionalen Markt. Diese können aufgrund ihres Erfahrungsvorsprunges, kompetenten Personals und einem Bestand von mehr als 5.000 Wohnungen mit niedrigen Mieten, effizienter arbeiten.
- Ein hoher Kapitaleinsatz für eine städtische Wohnungsgesellschaft wäre notwendig (Baukosten, Grundstücke).
- Die investive Verschuldung des Konzerns Stadt würde weiter steigen.
- Durch hohen Kapitaleinsatz besteht ein hohes Unternehmensrisiko, ohne eine angemessene betriebswirtschaftliche Kapitalrendite zu erzielen.
- Der Wohnungsmarkt ist aktuell bereits angespannt, so dass sowohl Neubau als auch Kauf für eine neue Wohnungsgesellschaft überteuert sein könnten.

- Die politisch definierten Anforderungen an Gebäude im städtischen Eigentum gehen oft über die am Markt etablierten Standards hinaus.
- Können Mieten und Nebenkosten nicht kostendeckend erhoben werden, wäre eine finanzielle Unterstützung aus dem städtischen Haushalt notwendig. Aufgrund der höheren finanziellen Belastung kann es deshalb zum Wegfall von Leistungen in anderen Bereichen oder zu Steuererhöhungen kommen.
- Es wäre ein enges Finanz- und Projektcontrolling mit entsprechendem Personaleinsatz erforderlich.
- Da eine städtische Wohnungsbaugesellschaft keine Gewinne erzielen müsste, fehlt der Druck, effizient zu wirtschaften.
- Der derzeitige Bedarfsüberhang darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich um einen dynamischen Markt handelt, der mittelfristig auch wieder Leerstände und erhöhte Instandhaltungsaufwendungen zur Sicherstellung der Vermietbarkeit haben wird.
- Der Aufbau einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft würde mehrere Jahre dauern. Es gilt aber jetzt, möglichst schnell Beiträge zur Entspannung des Osnabrücker Wohnungsmarktes zu leisten. Dies kann insbesondere mit bestehenden Gesellschaften zeitnah geschehen.
- Die Stadtverwaltung hat noch keine umfassende Erfahrung in der Wohnungsherstellung und -bewirtschaftung.
- Es gibt zu wenige Grundstücke auf dem Markt.