



# ZUM WAHNSINNIC WOHNEN

**Seit mindestens fünf Jahren steigen die Mietpreise in Göttingen schwindelerregend an. Nun hat die Stadtverwaltung ein Konzept für bezahlbaren Wohnraum entwickelt. Warum es sich dabei um einen zahnlosen Tiger handelt und wie man dieses Problem mit ein bisschen Biss tatsächlich lösen könnte, erklärt uns der Human-geograph und Stadtforscher Dr. Michael Mießner.**

[Text: Dr. Michael Mießner | Illustration: Sarah Elena Kirchmaier]

**K**ürzlich hat die *Stadt Göttingen* ein neues wohnungspolitisches Programm beschlossen. Dieses soll endlich die schon seit langem aufgebauten Probleme in der Wohnungsver-sorgung lösen. Das Programm umfasst mehrere Instrumente: Neben der Einführung einer 30-Prozent-Quote sollen private Investoren durch eine kommunale Anreizförder-ung dazu animiert werden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

## Die 30-Prozent-Quote

Die 30-Prozent-Quote für bezahlbaren Wohnraum soll auf alle Neubau-projekte ab 12 Wohnungen angewendet werden. Das heißt, 30 Prozent dieser Wohnungen sollen zu einem

günstigen Mietpreis angeboten werden, um sicherzustellen, dass dort nicht nur Besserverdienende, sondern beispielsweise auch Student\*innen ein neues Zuhause finden. Tatsächlich ist diese Quote, die schrittweise eingeführt wird und bis 2021 vollständig umgesetzt werden soll, jedoch wenig wirk-mächtig. Denn, laut Bauverwal-tung, sind im Stadtgebiet – wo der Platz für Neubauten sehr begrenzt ist – bereits Bauprojekte mit 2000 neuen Wohnungen geplant. Diese Projekte bleiben aber von der Quo-te unberührt, weil selbige erst für zukünftige Planungen gilt. Umso verwunderlicher ist es, dass sich Investoren die Quote sehr wohl auch auf bereits vorhandene Im-mobilien aus ihrem Besitz anrech- →

# 2 JAHRE Groovy

## AKTIONSWOCHEN IM MAI

<b>WOCHEN 1</b> 30.04. - 5. MAI	<b>30 EURO</b> JEDES PIERCING <small>außer Intimpiercing &amp; Implantate</small>
<b>WOCHEN 2</b> 7. - 12. MAI	<b>20%</b> auf PIERCINGSCHMUCK
<b>WOCHEN 3</b> 14. - 19. MAI	<b>AKTIVKOHLE FILTER</b> <b>7 €</b> Purize mini <b>5 €</b> Actitube slim
<b>WOCHEN 4</b> 21. - 26. MAI	<b>6 EURO</b> DIRECTIONS HAARFARBEN
<b>WOCHEN 5</b> 28. MAI - 02.06.	<b>1 EURO</b> alle CLIPPER

Der Trendshop deines Vertrauens

Kurze-Geismar-Str. 6  
37073 Göttingen

[www.groovy.de](http://www.groovy.de)  
facebook.com/groovy.piercingstudio



→ nen lassen können, anstatt sie auf ihr Neubauprojekt zu beziehen. In Anbetracht der Tatsache, dass bestehende Wohnungen meistens von vornherein wesentlich günstiger sind, wird durch diese sogenannte „mittelbare Belegungsbindung“ in der Realität kaum zusätzlicher günstiger Wohnraum geschaffen. Nach zehn Jahren laufen die Bindungsfristen für die günstigen Mieten ohnehin aus und können bzw. sollen an den Markt „angepasst“ – also erhöht – werden. Spätestens dann, stehen wir wieder vor dem gleichen Problem wie heute.

### Die kommunale Anreizförderung

Die kommunale Anreizförderung soll durch kommunale Mietzuschüsse und Subventionen private Investoren dazu motivieren, günstigen Wohnraum zu schaffen. Diese Maßnahme soll die bestehende Landesförderung für Sozialwohnungsbau ergänzen. Die Stadt will dafür 3,5 Millionen Euro ausgeben. Wie in der Quotenregelung können die Mietpreise der neu geschaffenen günstigen Wohnungen nach einer gewissen Zeit wieder an den Markt „angepasst“ und erhöht werden. Dies ist also keine langfristige Lösung. Warum die Stadt überhaupt glaubt, zusätzliche Anreize für private Investoren schaffen zu müssen, ist fraglich, denn selbige machen keinen Hehl daraus, dass die Renditen im landesfinanzierten Sozialwohnungsbau langfristig problemlos mit den frei finanzierten mithalten

können. Dennoch wurde dieses Programm von den Ratsfraktionen – mit Ausnahme der CDU – geradezu euphorisch gefeiert. Die CDU wirft dem Programm sozialistische Eingriffe in den Markt vor: Sie hat Angst, dass die Quote für bezahlbaren Wohnraum trotz der Subventionen zu sehr auf die Investorenprofite durchschlagen könnte. Die einzige Sorge, die dem Konzept entgegengebracht wird, ist also die Frage, ob nicht die Interessen privater Investoren noch besser gefördert werden sollten.

Für die Göttinger Bürger\*innen, die nicht dem oberen Einkommensdrittel angehören, ist dies eine schlechte Nachricht. Ihre Interessen sind anscheinend für die Stadtpolitik höchstens das Mittel zum Zweck der Profitmaximierung der Privatinvestoren. Wie eng die Verzahnung zwischen Stadtpolitik und privaten Bauträgern in Göttingen ist, wurde jüngst erst um die Posse der mittlerweile zurückgetretenen Ratsvorsitzenden Binkenstein deutlich. Sie trat als Göttinger Ratsvorsitzende zurück, nachdem Vorwürfe laut wurden, sie würde ihr politisches Mandat als SPD-Stadtratsmitglied mit ihrer Tätigkeit als Anwältin eines Göttinger Immobilienunternehmers vermischen.

### Instrumente mit Biss

In der Tat gäbe es wirksame Instrumente, um bezahlbaren Wohnraum in Göttingen langfristig zu sichern sowie neu zu schaffen und einer sozi- →

## 3,5 Millionen Euro will die Stadt Göttingen locker machen, um private Investoren zu motivieren, günstigen Wohnraum zu schaffen. Dabei ist deren Profitinteresse die stärkste Triebfeder der Mietpreissteigerung.

→ alträumlichen Verdrängung entgegenzuwirken. Dazu gehören zum Beispiel eine Stärkung der sozialen Wohnungsgesellschaften, Milieuschutzsatzungen oder der Privatisierungsstopp.

Ein **Privatisierungsstopp** öffentlicher Liegenschaften wäre deshalb sehr sinnvoll, weil gerade die Profitinteressen privater Investoren die stärkste Triebfeder der Mietpreissteigerungen sind. Deshalb sollte die Stadt dies nicht noch dadurch unterstützen, dass sie öffentliche Liegenschaften an Investoren verscherbelt.

Die **sozialen Bauträger**, wie die *Wohnungsbaugenossenschaften* und die *Städtische Wohnungsbau GmbH*, agieren nicht rendite- und profitorientiert. Deshalb sind in ihren Beständen Mieterhöhungen höchstens – und dann nur in moderatem Umfang – nötig, um gegebenenfalls Sanierungskosten zu refinanzieren. Hier ist der Druck, Mieterhöhungen zu erzielen, also wesentlich weniger ausgeprägt als bei privaten Investoren. Daher sollte die Stadt, anstatt private Investoren zu subventionieren oder öffentliche Flächen zu verkaufen, das Geld und die Liegenschaften lieber den sozialen Wohnungsbaugesellschaften zur Ver-

fügung stellen. Dies ist langfristig viel nachhaltiger.

**Milieuschutzsatzungen** bieten einer Stadt die Möglichkeit, Quartiere, die eine besondere Bevölkerungsstruktur haben, unter Schutz zu stellen. So können Investoren dazu gezwungen werden, Aufwertungen und Sanierungen nur sozial verträglich durchzuführen. Sollte sich ein Investor darauf nicht einlassen, muss er sein Grundstück an die Stadt verkaufen. Auch dieses städtische Instrument kann wirkungsvoll sein.

Diese Instrumente sind alle nicht neu. Sie werden in anderen Städten sogar erfolgreich angewendet. Doch in der Göttinger Stadtpolitik werden diese Möglichkeiten nicht einmal angeschnitten.



.....  
Mehr über unseren Gastautoren Dr. Michael Miessner und die Entwicklungen auf dem Göttinger Wohnungsmarkt erfährt Ihr auf seinem Blog [www.stadtentwicklunggoettingen.wordpress.com](http://www.stadtentwicklunggoettingen.wordpress.com) und auf Twitter @[MiessnerMichael](https://twitter.com/MiessnerMichael).



# Gut tut... was die Seele entspannt.

Hängesitze & Hängematten  
aus Lateinamerika

**CONTIGO** *fairtrade shop*  
Fairer Handel in Göttingen

KUNSTHANDWERK & ACCESSOIRES  
KAFFEERÖSTEREI & KAFFEEBAR

Lange-Geismar-Straße 51  
Montag–Freitag: 9:30–18:30 Uhr  
Samstag: 9:30–18:00 Uhr

[www.contigo.de](http://www.contigo.de)



Gültig bis 31.07.2018

**GUTSCHEIN**

Für einen Kaffee oder Espresso  
an unserer Kaffeebar!

CONTIGO *fairtrade shop* Lange-Geismar-Straße 51, 37073 Göttingen