

Göttingen
**Kommunales Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum
in Göttingen**

*Kritik des Konzeptes und Kommentar zur Folienpräsentation im Sozialausschuss 13.8.2019 und
zum Handlungskonzept*

Inhalt:

1. Anlass	1
2. Vorgeschichte	1
3. Das kommunale Handlungskonzept	3
3.1. Das Modell	3
3.2. Die Ziele	12
3.3 Die Instrumente	13
4. Zusammenfassung	16
5. Ausblick	16

1. Anlass

Die Stadt Göttingen hat am 13.8.2019 im Ausschuss für für Soziales, Integration, Gesundheit und Wohnungsbau zu ihrem „Kommunalen Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Göttingen“ ein „Monitoring für das Jahr 2018“ präsentiert¹. Die Präsentation will Fortschritte und positive Resultate ihrer sozial fürsorglichen Wohnungspolitik aufzeigen.

Sozialdezernentin Broistedt am 13.8.2019: „Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum habe bei allen Oberbürgermeistern laut einer Umfrage oberste Priorität. Göttingen sei hier auf einem guten Weg.“ (Protokoll der Sitzung)

Es klingt zuversichtlich, auf dem „guten Weg“ zu sein. Es sagt aber nichts darüber aus, ob man gerade erste Schritte auf einem langen Weg getan hat oder das Ziel bereits in Sichtweite ist. Die Prüfung der Göttinger Politik zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vermittelt eher den Eindruck von einem verspäteten Start im Schnecken tempo und nährt Zweifel, dass der Weg auch der richtige ist. Niemand wird Bemühungen, mehr bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, ablehnen. Dennoch ist notwendig genauer hinzuschauen, ob das 2018 beschlossene „Kommunale Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Göttingen“ nicht eher ein Papiertiger ist, der Mietern, die auf bezahlbarem dringend angewiesen sind, wenig hilft und nur die Fortsetzung einer neoliberalen Agenda 2010-Politik bemäntelt.

2. Vorgeschichte

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ wird im Mai 2017 eingerichtet. Im Juli 2017 erhält GEWOS dazu einen Auftrag². Im März 2018 wird das Handlungskonzept im Rat der Stadt

¹ <https://www.goettingen.de/rathaus/oeffentliche-sitzungen.html> (13.8.2019)

² GEWOS unterstützt die Stadt Göttingen bei der Initiierung eines „Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ (25.07.2017) „Der Wohnungsmarkt in Göttingen hat sich in den letzten Jahren deutlich angespannt. Dadurch wird es

verabschiedet. Im August 2018 findet die öffentliche Unterzeichnungsfeier statt.

Relativ spät entschließt sich die Stadt Göttingen, das Instrument „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ einzusetzen. Die seit 2009/10 stark steigenden Mieten, vor allem in den Metropolen, hatten die Bundesregierung bereits 2014 veranlasst, ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ zu gründen, eine Baukostensenkungskommission einzusetzen, 2015 die Mietpreisbremse zu beschließen und im März 2016 einen 10-Punkte-Plan „Wohnbauoffensive“ vorzulegen. Etliche Kommunen hatten bereits vor 2014 das „Bündnis-Instrument“ eingesetzt, um die wachsende Mietbelastung bei Haushalten mit niedrigem Einkommen zu dämpfen.

Die Stadt Göttingen hatte 2012 bei der GEWOS ein Gutachten zur Prognose des Wohnflächenbedarfs in Auftrag gegeben mit der ausdrücklichen Berücksichtigung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum. GEWOS schätzte damals einen Fehlbedarf³ von mindestens 500, eher 1.500 preisgünstigen Wohnungen für Einpersonenhaushalte für 2011 (!) (GEWOS 2013, 83). Das Gutachten forderte schon 2013 ein zusätzliches Angebot an „preisgünstigen“ Wohnungen, Belegungsbindungen für große Familien, mehr Sozialwohnungen und Mietpreis- und Belegungsbindungen bei Neubauten. Die Hinweise führten bei der Stadt Göttingen offenbar nicht zu Maßnahmen.

GEWOS, die bei ihrer Prognose für 2025 von einer jährlichen Mietpreissteigerung von 1,75% ausging, warnte damals auch: „Für den Fall, dass sich die Wohnkosten stärker erhöhen als die Einkommen, wird sich die Situation für die Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum zusätzlich verschärfen.“ (ebd.)

Genau diese Entwicklung trat von allen bemerkbar ein: Zwar stiegen die realen Einkommen der Mittel- und Oberschicht, aber nicht für jene mit niedrigem Einkommen. Bei den Haushalten mit den niedrigsten Einkommen, 20% aller Haushalte, sank das reale Einkommen. Die Niedriglohnquote stieg ebenso wie die Armutsrisikoquote von Mietern⁴. Die Mieten stiegen auch in Göttingen drastisch an. Die Stadtverwaltung zitiert 2018 (KHK 2018b) die Studie von Mießner, wonach die Angebotsmieten in Grone von 2013 bis 2017 um 40% gestiegen sind. Der Stadtverwaltung war schon früher bekannt, dass die Mieten in Göttingen weitaus stärker stiegen als die GEWOS-Annahme von knapp 2%: „In 2010 lag die Angebotsmiete durchschnittlich bei rund 6,10 €/m², erreichte ab 2014 Werte von über 7,00 €/m² und zeigte bis 2016 einen Anstieg um fast ein Drittel (30 %).“ (KHK 2018a, 9)

2016 erstellt GEWOS erneut eine Wohnflächenprognose für Göttingen. Jetzt bis 2030, doch ohne eine besondere Betrachtung des preisgünstigen/bezahlbaren Wohnungsangebotes. Einen Auftrag dazu erhält sie, wie schon angeführt, Mitte 2017 im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Handlungskonzeptes.

für Haushalte mit geringem Einkommen immer schwieriger sich mit Wohnraum zu versorgen. Vor diesem Hintergrund wurde ein „Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen“ initiiert, indem Vertreter der Stadtverwaltung gemeinsam mit der lokalen Wohnungswirtschaft bis Ende des Jahres Strategien für die Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums entwickeln. GEWOS übernimmt die inhaltliche Konzeption, fachliche Inputs sowie die Moderation der Sitzungen. Zudem hat die Stadt Göttingen GEWOS mit der Erstellung eines Gutachtens zum „Bezahlbaren Wohnraum in Göttingen“ beauftragt, welches eine Entscheidungsgrundlage für den Diskussionsprozess bietet.“ Quelle: <https://gewos.de/unternehmen/presse-und-aktuelles/artikel/gewos-unterstuetzt-die-stadt-goettingen-bei-der-initiierung-eines-buendnisses-fuer-bezahlbares-wohnen/>; 23.8.2019

3 Die Zahlen sind nur bedingt zu denen von 2016/17 vergleichbar. GEWOS verwendet 2011/13 das Wohngeld-Modell und eigene Erhebungen zu den Mietpreisen.

4 Nach DIW Wochenbericht 21-2018, DIW Wochenbericht 19-2019, DIW Wochenbericht 27-2019.

3. Das Kommunale Handlungskonzept

3.1 Die Schätzung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum – das Modell

Eine wesentliche Grundlage des Kommunalen Handlungskonzeptes (im Folgenden als KHK abgekürzt)⁵ besteht in der Schätzung, wie groß der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist. GEWOS (2017) macht das in zwei Schritten: 1. Analyse der Bestandsentwicklung an Sozialwohnungen (z.H. auslaufende Sozialbindungen), 2. Konstruktion eines Modells zur Ermittlung des Bedarfs bzw. Fehlbedarfs. Das Modell berechnet, wie viele Haushalte im Jahr bezahlbare Wohnungen nachfragen, wie viele mögliche Angebote dem gegenüberstehen und bilanziert daraus den Bedarf. Die Basis ist eine IST-Analyse, in diesem Fall das Jahr 2016. Dieses Modell bzw. das GEWOS-Gutachten ist erst im Oktober 2019 auf Nachfrage der GÖLinken von der Stadt veröffentlicht worden.

a) Sozialwohnungen: Die Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen ist relativ einfach zu bestimmen. Die Stadt Göttingen führt eine Statistik⁶.

b) Modellrechnung:

Im Folgenden soll das Modell genauer betrachtet werden.

Die Analyse des Modells ist ein wenig kompliziert. Wen die Einzelheiten des Modells nicht interessieren, kann auf S. 9/10 weiterlesen.

Definition bezahlbarer Wohnraum: Wie ist bezahlbarer Wohnraum definiert? Eine politisch-rechtlich verbindliche Definition gibt es nicht. GEWOS verwendet die Kriterien der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen (NWoFG). In dem Gesetz ist festgelegt (§ 3 Abs. 2 NWoFG und § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG), was ein förderwürdiger einkommensschwacher Haushalt ist und welche Wohnungsgröße⁷ und Quadratmeter-Kaltmiete (sog. „Kostenmiete“) für solch einen Haushalt förderungsfähig ist. Das Gesetz unterscheidet zwei Gruppen von förderfähigen Haushalten: jene mit „geringem“ Einkommen und jene mit „mittlerem“ Einkommen. Für die letzteren gelten entsprechend höhere Einkommensgrenzen.⁸ (s. GEWOS 2017, 9 Tab.1, KHK 2018b Folie 14)

5 Die Veröffentlichungen der Stadt Göttingen zum Kommunalen Handlungskonzept werden im Folgenden abgekürzt zitiert, und zwar:

KHK 2018a: Kommunales Handlungskonzept Vorlage vom Fachbereich Soziales. Vorlage Nr. FB50/0210/18. Vom 18.2.2018, geändert am 8.3.2018.

KHK 2018b: Kommunales Handlungskonzept Foliensatz. Vorstellung zur gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Soziales, Integration, Gesundheit und Wohnungsbau sowie Bauen, Planung und Grundstücke am 08.03.2018.

Die Foliennummer beziehen sich die Präsentation der Stadtverwaltung im Sozialausschuss vom 13.8.2019.

KHK 2018c: Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen. Gemeinsames Bekenntnis zur Schaffung von neuem, insbesondere bezahlbarem Wohnraum in Göttingen. Laufzeit: 2018 – 2030. Broschüre 9 Seiten.

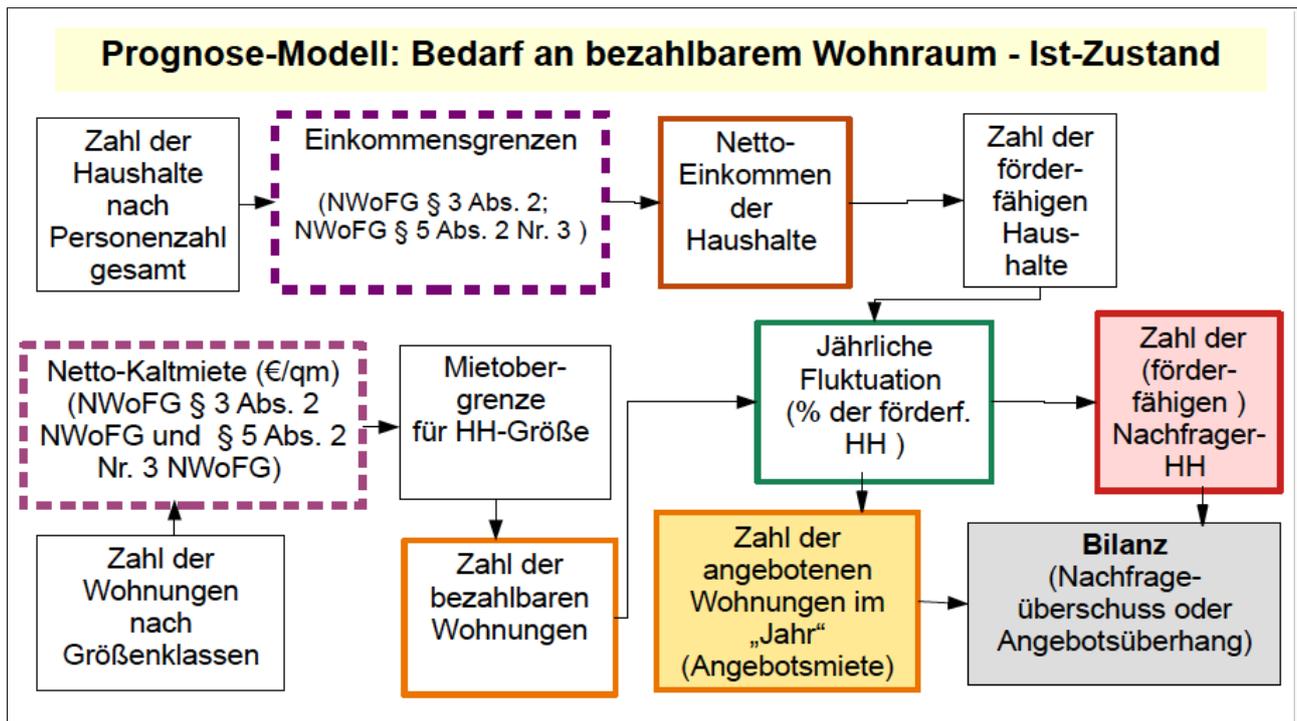
KHK 2019: Kommunales Handlungskonzept – Monitoring für das Jahr 2018. Foliensatz vorgestellt im Ausschuss für Soziales, Integration, Gesundheit und Wohnungsbau am 13.08.2019

6 Tabelle 063.11 Gösis für die zurückliegenden Jahre

7 Identisch zu Wohngeld und Kosten der Unterkunft

8 Näheres dazu bei Nbank: <https://www.nbank.de/Service/Tools/Foerderprogramme-von-A-Z/index.jsp>

Das Modell:



Nachfrage: Die jährliche Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen für 2016 beträgt laut GEWOS für die Stadt Göttingen 3.900 Wohnungen. Wie wird diese Zahl von 3.900 Haushalten ermittelt?

Schritt 1: Ausgangspunkt ist die Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße (Personenzahl) in der Stadt insgesamt. Die Quelle ist das Einwohnermeldeamt – Göttingen. Als nächstes muss bestimmt werden, wie hoch der Anteil der Haushalte ist, deren Einkommen innerhalb der Förderungs-Grenzen liegen.

Schritt 2: Ermittlung der Zahl der Haushalte, deren Einkommen nicht die im niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Grenzen überschreiten. Da die tatsächlichen Einkommen der Haushalte in Göttingen nicht bekannt sind, verwendet GEWOS Werte aus amtlichen Stichprobenerhebungen. Das sind hier die Daten aus dem (jährlich durchgeführten) Mikrozensus, bei dem Haushalte u.a. ihr Einkommen angeben sollen (Selbsteinstufung). Mittels einer Sonderauswertung kann das landesstatistische Amt angeben, wie viele Haushalte in einer Größenklasse ein Einkommen unterhalb der definierten Grenze haben. Und das sogar für die regionale Ebene Stadt Göttingen (normal nur für Kreise), wenn die Fallzahl der Stichprobe groß genug ist.⁹

Diesen Anteilswert hat GEWOS verwendet, um die Gesamtzahl der förderfähigen Haushalte in

⁹ Für den Landkreis Göttingen hat ALP, Hamburg, ein 2017 Gutachten erstellt, zu dem auch die Schätzung der Zahl der förderfähigen Haushalte (über Sozialleistungs- und Wohngeldempfänger hinaus) gehörte. Dort heißt es: „Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben bzw. veröffentlicht werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden.“ (S. 53) ALP nennt ihr methodischen Vorgehen: Sie verwendet Einkommensdaten aus „den Mikrozensus-erhebungen“ des Statistischen Bundesamts und kombiniert sie mit kleinräumigen Kaufkraftdaten der GfK. ALP schätzt die Nachfrage „preissensibler“ Mieterhaushalte in der Stadt Göttingen auf etwa 3.300, das bedeutet, dass über 60% der marktaktiven Nachfrage im Jahr von „preissensiblen“ Mieterhaushalten ausgeht (S. 64). Quelle: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung Hamburg 2017: Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Göttingen. Bericht 2017.

Göttingen 2016 zu berechnen. Danach haben 63% der Göttinger Haushalte Anrecht auf eine Wohnung mit sozialer Wohnraumförderung (auf eine Sozialwohnung), das sind 42.000 Haushalte !

Ermittlung der Zahl förderfähigen Haushalte (2016)						
	Zahl der Haushalte	X	Anteil der HH mit geringem Einkommen	Anzahl der HH mit geringem Einkommen	Anteil der HH mit „mittlerem“ Einkommen	Anzahl der HH mit „mittlerem“ Einkommen
1 Person HH	29.300		60%	17.000	21%	6.100
2 Person HH	22.300		28%	6.300	22%	5.000
3 Person HH	7.400		26%	1.900	21%	1.600
4+ Person HH	7.500		33%	2.500	16%	1.200
gesamt	66.500			28.200		13.800

Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Göttingen

Quelle HH-Einkommen: Mikrozensus 2016

Probleme:

1 Zuverlässigkeit und Genauigkeit: Bei einer so tiefen Aufgliederung (räumlich wie sachlich) sind die Fallzahlen der Mikrozensusstatistik gering. Die Angaben zum Einkommen beruhen auf Selbsteinstufungen und werden nicht wie bei der alle 5 Jahre durchgeführten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) mit anderen Quellen abgeglichen. Andere Gutachten verwenden Daten der Konsumforschung wie den Kaufkraftindex der GfK; dabei ergeben sich andere Probleme.

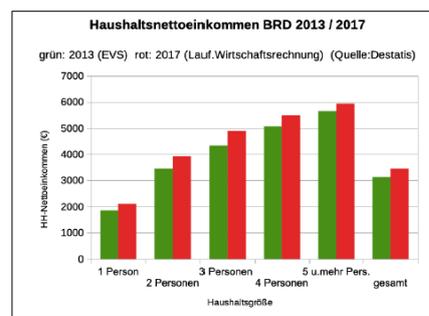
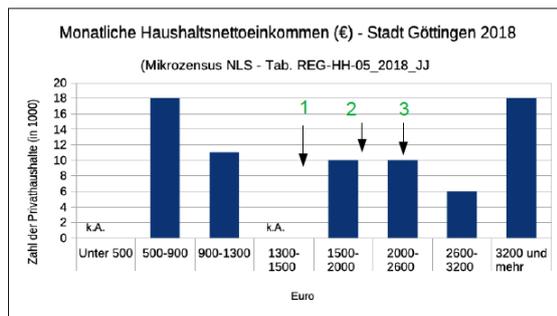
2. Die Einkommensgrenzen des NWoFG: Sie werden nicht jährlich angepasst. Wenn z.B. die gesetzlichen Einkommensgrenzen aus dem Jahr 2010 stammen, müsste sie aufgrund der allgemeinen nominalen Einkommens- (bzw. Lohn-)erhöhung 2018 um 22% höher sein, also 20.740 € (statt 17.000 €). Durch die Nichtanpassung fallen zunehmend Haushalte aus der Förderungswürdigkeit heraus, obwohl sie nicht „reicher“ geworden sind. Dieser Effekt ist gut am Wohngeld zu studieren.

Effekt der Nichtanpassung der nominalen HH-Einkommensgrenzen

Nominallohnindex von 2010-2018 : + 22 Punkte* (destatis)

17.000 € Grenze müsste auf → 20.740 € angepasst werden

*(von 88,3 (2010) auf 108,1 (2018) - 2015 = 100)



Schritt 3: Die aus dem Mikrozensus gewonnene Prozentzahl wird nun auf alle Haushalte in Göttingen angewandt. So erhält man eine absolute Menge von förderfähigen Haushalten in Göttingen, hier 42.400.

Schritt 4: Diese 42.400 fragen nicht zugleich bezahlbare Wohnungen nach, nur diejenigen, die in einem Zeitraum (einem Jahr z.B.) umziehen. Wie viele in Göttingen in einem Jahr tatsächlich umziehen, hat GEWOS nicht ermittelt. Sie schätzen das mittels einer sog. haushaltsgrößenspezifischen „Fluktuationsquote“. Das Ergebnis der Schätzung: Es gibt (2016) 2.700 Haushalte mit „geringem“ Einkommen, die eine bezahlbare Wohnung suchen, und 1.200 Haushalte mit „mittlerem“ Einkommen.

Ermittlung der Nachfrage (2016) im Jahr

	Zahl der HH mit „geringem“ Einkommen	Zahl der HH mit „mittlerem“ Einkommen	Fluktuationsquote	Nachfrage HH geringem Einkommen	Nachfrage HH mit „mittlerem“ Einkommen
1 Person HH	17.500	6.100	11%	1.900	600
2 Person HH	6.300	5.000	7%	500	200
3 Person HH	1.900	1.600	7%	100	300
4+ Person HH	2.500	1.200	7%	200	100
gesamt	28.200	13.800	8%	2.700	1.200

(GEWOS 2017, 13)

Problem Fluktuationsquote:

- Treffen die Quoten die Göttinger Verhältnisse?

Es ist unklar, wie die Quoten gewonnen wurden, für welche Zeit und vor allem für welche Städte/Regionen sie gelten können. Ist es ein Bundesdurchschnitt? Kann der auf eine Universitätsstadt zutreffen? Aus welcher Zeit stammen die Quoten?

- Es wird als Quelle "deutsche Wohnungswirtschaft" angegeben. Dies ist keine nachvollziehbare Quelle, die Quoten können nicht überprüft werden..

- Es ist offenkundig, dass niedrige Fluktuationsquoten den Bedarf verringern. Wären sie bei 1-Personen-Haushalten auch nur um 2% - Punkte höher, würden statt 3.900 dann rund 4.400 bezahlbare Wohnungen fehlen.

Angebot: Das Angebot an bezahlbaren Wohnungen (imJahr) für 2016 beträgt laut GEWOS $1.600 + 900 = 2.500$ Wohnungen. Auch hier hat GEWOS nicht einen tatsächlichen Wert gemessen, sondern mittels Modellrechnung geschätzt. Die Vorgehensweise ist ähnlich wie bei der Nachfrageschätzung.

Schritt 1: Zunächst ermittelt GEWOS die Anzahl der Wohnungen in Göttingen (wohl 2016 ?), die von ihrer Quadratmeterzahl her für die verschiedenen Haushaltsgrößenklassen förderfähig wären. Das ist zumindest meine Vermutung. Dargelegt wird es von GEWOS nicht (s. GEWOS 2017, 14).

Problem:

Woher hat GEWOS entsprechende Daten? Gösis veröffentlicht allenfalls Daten differenziert nach der Zahl der Räume (nicht der Quadratmeter) (Gösis Tabelle 060.40). Woher weiss GEWOS, wie viele Wohnungen es in Göttingen mit einer bestimmten Quadratmeterzahl gibt? Das Gutachten bzw. die Stadt Göttingen geben (bisher) darüber keine Auskunft.

Schritt 2: Wie viele Wohnungen des Göttinger Wohnungsbestandes (wohl 2016) sind bezahlbar? Dieses Problem versucht die GEWOS – wie beim Einkommen – mit einer Quote, einem Anteilswert zu lösen. GEWOS konstruiert eine „Stichprobe“ (nicht nach den Regeln der Statistik!) und ermittelt darin den Anteil der bezahlbaren Wohnungen. Dieser Wert soll dann repräsentativ sein, d.h. für den gesamten Wohnungsbestand Göttingens gelten.

Diese „Stichprobe“ besteht darin, dass zwei ganz verschiedene Datenbestände gemischt werden: der Wohnungsbestand „der lokalen Wohnungswirtschaft“ und die „Inseratsauswertung beim Portal ImmobilienScout24“ (GEWOS 2017, 14). Eine genauere Angabe, die man von einem qualitativ guten, dem Standard gemäßen Gutachten erwarten darf, erhält man nicht.

In diesen Daten bestimmen sie die Menge der bezahlbaren Wohnungen (wie, das wird nicht dargelegt). Und daraus errechnet sich dann die gesuchte Quote (für Schritt 3).

Problem:

- keine nachprüfbare Angabe, was sich unter „lokale Wohnungswirtschaft“ verbirgt (wohl Städtische Wohnungsbau, Wohnungsgenossenschaft, etc. - aber das ist Spekulation)

- keine Angabe darüber, in welchem Zeitraum, zu welcher Zeit (z.B. Semesterferien ??) und wie viele Inserate ausgewertet wurden

- keine Erläuterung, wie mit den Unterschieden Bestandsmieten – Angebotsmieten umgegangen wurde

- keine Erläuterung, ob und wie die unterschiedlichen Datenbestände gewichtet worden sind (ein schwerwiegendes Problem - s.u. fiktives Beispiel)

Ein fiktives Beispiel: Die Städtische Wohnungsbau, die Wohnungsgenossenschaft und die Volksheimstätte hatten 2017 rd. 11.000 Wohnungen in Göttingen. Diese Teile der „lokalen Wohnungswirtschaft“ stellen häufig ihre (anonymisierten) Datenbestände zur Verfügung. Die Auswertung von Inseraten erbringt, weil aufwändiger, oft geringere Datenbestände, die Menge ist abhängig von vielen Faktoren – werden z.B. nur Immoscout-Anzeigen ausgewertet oder auch andere Medien, wie gründlich werden sie aufbereitet, usw. - und dem Preis für die Datenbeschaffung. Da GEWOS hierzu keinerlei Angaben macht, soll „nur“ demonstriert werden, welchen Effekt die unterschiedliche Größe der Datenbestände haben kann. Angenommen, es kommen 10.000 Datensätze mit Bestandsmieten von der „lokalen Wirtschaft“ und 1.000 Datensätze aus der „Inseratsauswertung“ (mit Angebotsmieten) und die Berechnung der Netto-Kaltmiete sei in allen Fällen vergleichbar berechnet und es ergeben sich unterschiedlich hohe Anteile von bezahlbaren Wohnungen (Sp. „Anteil“), dann wird der Anteilswert bezahlbarer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand (Sp. 9) deutlich beeinflusst von den meist günstigeren Mieten der „lokalen Wohnungswirtschaft“. Damit steigt die Menge von bezahlbaren Wohnungen, wie im Schritt 3 zu sehen ist.

Größe	Städt.Wohnungsbau etc. Bestand			Private Vermieter Inserate			Bezahlbarer Wohnraum	
	Ges.	Bezahlb.	Anteil	Ges.	Bezahlb.	Anteil	Ges. (3)+(6)	Anteil an (2)+(5)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	3000	2000	20%	100	50	50%	2050	18,6%
2	2000	1500	15%	100	50	50%	1550	14,1%
3	4000	3000	30%	500	250	25%	3250	29,5%
4+	1000	500	5%	300	150	15%	650	5,9%
Ges.	10000	7000	70%	1000	500	50%	7500	68,2%

Schritt 3: Mit der in Schritt 2 gewonnenen Quote wird nun auf den Bestand von bezahlbaren Wohnungen insgesamt hochgerechnet.

Schritt 3 (Angebot): Hochrechnung

Größe	Mietwohnungen insgesamt	Bezahlbarer Wohnraum	Anzahl bezahlbarer Wohnungen ges.
Persone	Ges.	Anteil	
1	19000	18,6%	3534
2	8000	14,1%	1128
3	13000	29,5%	3835
4+	28000	5,9%	1652
Ges.	68000	68,2%	10149

GEWOS (2017) kommt auf den Wert von 17.600 bezahlbaren Wohnungen für „geringe“ Einkommen + 11.200 bezahlbaren Wohnungen für „mittlere“ Einkommen = 28.800 bezahlbare Wohnungen in Göttingen (2016).

Angebotsseite: Wie viel bezahlbare Wohnungen gibt es (2016) ?

Tab. 4: Berechnung des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum

Niedrige Einkommensgrenze	Wohnfläche	Mietobergrenze (NKM)	Wohnungen insgesamt	davon Mietwohnungen innerhalb der Grenzen für niedrige Einkommen	Anteil an Wohnungen insgesamt
Einpersonenhaushalt	bis 50 m ²	280 €	19.500	7.400	38 %
Zweipersonenhaushalt	50 bis 60 m ²	336 €	6.800	2.200	32 %
Dreipersonenhaushalt	60 bis 75 m ²	420 €	12.300	4.900	40 %
Haushalte mit mind. vier Personen*	ab 75 m ²	515 €	28.400	3.100	11 %
Gesamt			67.100	17.600	26 %

(GEWOS 2017, 15)

Schritt1
Schritt2
Schritt3
17

Schritt 4: Auf die jetzt berechnete, fiktive Menge von bezahlbaren Wohnungen wird nun wie bei dem Einkommen die dort verwendete Fluktuationsquote angewandt, um zu errechnen, wie viele bezahlbare Wohnungen jährlich „angeboten“ werden, genauer können.

Problem:

Das ist eine abstrakte, schematische, nur scheinbar einfache Überlegung: Wenn x förderfähige Haushalte im Jahr „umziehen“ (oder irgendwie „fluktuieren“), müssen auch genau x bezahlbare Wohnungen dafür zur Verfügung stehen, d.h. frei geworden sein oder neu errichtet, und zwar genau in dem Nachfragesegment! Wenn es nur y Wohnungen gibt, wird ein Fehlbedarf von $x-y$ registriert. So weit.

GEWOS arbeitet – ganz neoklassisch - mit einem Gleichgewichtsmodell. „Es wird davon ausgegangen, dass ein ausgeglichener Markt angestrebt wird, in dem jeder Nachfrager eine adäquate Wohnung finden sollte. Weiterhin ist das Modell so strukturiert, dass kleine Haushalte auch kleine Wohnungen nachfragen und große Haushalte in großen Wohnungen leben ..“ (GEWOS 2017, 11)

Ist das der gesamte Fehlbedarf? Z.B. das Segment 1-Personen-Haushalte mit niedrigem Einkommen: Dazu gehören in Göttingen laut GEWOS 17.500 Haushalte, von denen 1.900 im Jahr eine Wohnungen suchen. Aber es gibt im Jahr nur 800 Wohnungen für die Wohnungssuchenden, also ein Fehlbedarf von 1.100 Wohnungen. Doch sieht man die Gesamtstruktur an, dann gibt es laut GEWOS insgesamt nur 7.400 Wohnungen für die 17.500 Haushalte. Diese Differenz beträgt 10.100 bezahlbare Wohnungen. Diese rd. 10.000 Haushalte werden irgendwie wohnen, wohl (zu) teuer, in (zu) kleinen Wohnungen, beziehen staatliche Leistungen - wie auch immer. Sie sind weder für GEWOS noch für die Stadt Göttingen das Thema im KHK. Ihr Bezugspunkt ist der „Markt“, ein funktionierender Markt. Und der ist in der Modellwelt definiert als ein klar und eindeutig abgegrenztes Segment (kein 3-Personen-Haushalt zieht in eine Wohnung für einen 2-Personen-Haushalt), in dem ein Gleichgewicht herrscht (Ausgleich von Angebot und Nachfrage). Sonst können diese Ökonomen nicht rechnen, Fehlbedarfe nicht quantifizieren. Und was neoklassische Ökonomen nicht quantifizieren können, hat keinen Platz in ihrer Modellwelt. Es existiert nicht.

Was hat diese Konstruktion mit den realen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt zu tun?

GEWOS sieht sich auf der sicheren Seite, sie haben ja ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie, wie mit der Stadt vereinbart, eine Modellrechnung präsentieren.

Die Stadt Göttingen findet diese Betrachtung sinnvoll - wie die meisten Kommunen und Regierungen. Sinnvoll und notwendig, denn in ihrem Verständnis geht es ohne „Markt“ nicht, alle müssen sicher „dem Markt“ unterordnen. Insofern ist es hilfreich für die Stadt zu wissen, was fehlt, damit der „Markt“ funktioniert, der „Markt“ der Modellwelt.

Es ist eine Eigenschaft von Modellen, dass sie vereinfachen, abstrahieren, Ausgangsbedingungen und Regeln festlegen müssen. Die Aussagekraft von Modellen ist daher begrenzt, Modellergebnisse sind nur unter den getroffenen Annahmen, Regeln und gewählten Parametergrößen (Stellgrößen wie die „Fluktuationsgröße“) gültig. Und veränderbar über die Parameter. Zur Beurteilung von Modellergebnissen muss man daher darauf achten, zu was das Modell überhaupt eine Aussage machen will (die Annahmen) und an welchen Stellen „geschraubt“ werden kann, damit das Modell glaubhafte, „realistische“, nützliche oder gewünschte Aussagen liefert.

Wichtiger noch ist die Frage, wie und wozu nutzt die Stadtpolitik das Gutachten. Behauptet sie das Modellergebnis sei eine wissenschaftlich-objektiv ermittelte reale Größe nach dem Motto „vielmehr braucht es nicht an diesen Wohnungen“? Soll das Gutachten vor allem Beleg und Ausweis dafür sein, dass die Politik nicht tatenlos zusieht („Wir kümmern uns jetzt“)? Gutachten können auch dazu dienen, ein Nichts-Tun zu rechtfertigen oder eine Fortsetzung der alten Politik zu verhüllen. Sie können natürlich auch als Anstoss und Hilfe genutzt

werden, tatsächlich ein Problem anzugehen und es zu lösen. Ob das der Fall ist oder ein anderes Interesse zugrunde liegt, muss man jeweils prüfen. Die wirklichen Handlungen der Politik sind geeignet, das zu beurteilen.

Das Modellergebnis bei GEWOS:

Aktuelles Defizit:	1.900
Wohnungen	
• 1.400 Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen	
• 500 Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen	

GEWOS kommt zum Ergebnis, dass aktuell, also 2016, 1.900 bezahlbare Wohnungen in Göttingen fehlen, die Situation der auslaufenden Sozialbindungen noch nicht berücksichtigt.

Kritik 1 →

Das Kommunale Handlungskonzept geht beim bezahlbarem Wohnraum nicht von der tatsächlichen Nachfrage- und Angebotssituation aus. Es geht von einer Schätzung des Fehlbedarfs (im Jahr 2016) mittels eines Modells aus.

Es handelt sich um fiktive Größen, um Mengen, die aus einer Modellkonstruktion stammen. Und nicht um tatsächliche, empirisch ermittelte Größenordnungen.

Die Anwendung des Modells auf Göttingen verwendet Steuergrößen, die möglicherweise dazu führen, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu niedrig und das Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu hoch geschätzt wird.

Aber: Ob die Modellergebnisse überhaupt annähernd die Wirklichkeit abbilden, kann man nicht sagen. (Grund dafür: die Konstruktion des Modells)

Insgesamt, einschließlich der auslaufenden Sozialbindungen und möglicher Fehlbelegungen, kommt GEWOS zu dem Schluss, dass bis 2030 3.900 bezahlbare Wohnungen fehlen.

„Perspektivisch“ fehlen bis 2030 insges. 3.900 bezahlbaren Wohnungen

Aktuelles Defizit: Wohnungen	1.900
<ul style="list-style-type: none"> • 1.400 Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen • 500 Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen 	
Ergänzende Bedarfe aufgrund von Fehlbelegungen: Wohnungen	500
<ul style="list-style-type: none"> • Fehlbelegung aufgrund des Preises laut Haushaltsbefragung (20%) = 20% der 2.500 bezahlbaren Wohnungen 	
Perspektivisch: Wohnungen	1.500
<ul style="list-style-type: none"> • Auslaufen von Mietpreisbindungen für öffentlich geförderten Wohnraum bei 1.500 Wohnungen bis 2025 	
Bedarf bis 2030 an bezahlbaren Wohnungen Wohnungen	= 3.900
<ul style="list-style-type: none"> • Das entspricht einem Bedarf an ca. 300 bezahlbaren Wohnungen jährlich 	

Abbildung 15 Wohnraumbedarfsprognose (bezahlbar) für 2030 (Quelle: GEWOS)

(Kommunales Handlungskonzept 2018a, 17: Laut GEWOS)

Dass das Wort „perspektivisch“ in Anführungszeichen gesetzt ist, verdient Aufmerksamkeit. Darauf wird im nächsten Punkt eingegangen.

3.2 Das Kommunale Handlungskonzept: Die Ziele

Das Ziel des Handlungskonzeptes lautet:

- Bis zum Jahr 2030 sollen **mindestens 1.500 öffentlich geförderte neue** Wohnungen entstehen
- „Zudem wird *darauf hingearbeitet* durch Verlängerung auslaufender Mietpreisbindungen und den Ankauf von **neuen Belegungsrechten** bis 2030 **weitere 2.500 Wohnungen** im unteren Mietpreissegment (KM 5,60 Euro/qm) zu halten.“ (KHK 2018b, 18)

Das bedeutet: Das aktuelle (2016) Defizit an bezahlbaren Wohnungen soll erst in gut 10 Jahren ausgeglichen werden. Oder anders ausgedrückt: 2030 soll der Mangelzustand von 2016 behoben sein. Aber die 1.900 Haushalte benötigen jetzt und nicht 2030 bezahlbaren Wohnraum. Da die Mietpreise seit 2016 weiter gestiegen sind, ist davon auszugehen, dass es mittlerweile mehr als 1.900 Haushalte betrifft.

Warum nimmt die Stadt 2018 einen Zusatzbedarf von nur 1.500 neuen bezahlbaren Wohnungen an? Dies scheint der Effekt der willkürlich festgelegten 30%-Quote zu sein. GEWOS (2016) hatte für 2030 den Gesamt-Zusatzbedarf an Mietwohnungen auf 4.820 geschätzt, also rd. 5.000. Mit einer 30%-Quote schafft man höchstens 1.500.

Für die auslaufenden Sozialbindungen soll bis 2030 Ersatz geschaffen werden. Der Sozialwohnungsbestand schmilzt jedoch nicht mit konstanten Raten ab. Von 2018 bis Ende 2020 allein fallen 1.205 Wohnungen aus der Bindung.

Die Stadt stellt in ihrem Kommunalem Handlungskonzept selbst fest: Es werden akut – bis Ende 2020 (nicht 2030) – über 3.100 bezahlbare Wohnungen benötigt.

Und was ist mit den 3.000 Personen, um die Göttingen nach Prognosen der Stadt wächst ? Sie müssen oder sollen offenbar nur zu den einkommensstärkeren Haushalten gehören! Sind einkommensschwächere nicht erwünscht oder wurden sie schlicht vergessen?

Was ist, wenn sich die wirtschaftliche Entwicklung ändert und der Anteil einkommensniedriger Haushalte ansteigt? Die GEWOS (2017, 21) weist darauf warnend hin:

„Die Entwicklung der armutsgefährdeten und niedrigeinkommensbeziehenden Haushalte ist insgesamt jedoch kaum belastbar zu prognostizieren. Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen werden die Entwicklung maßgeblich beeinflussen.“

.. und macht auf einen Punkt besonders aufmerksam:

„Unabhängig von der Entwicklung insgesamt kann jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Anteil einkommensschwacher Seniorenhaushalte zukünftig steigen wird.“

Im Handlungskonzept gibt es dazu keine Ziele, nur vage, allgemein bleibende Andeutungen.

Kritik 2 →

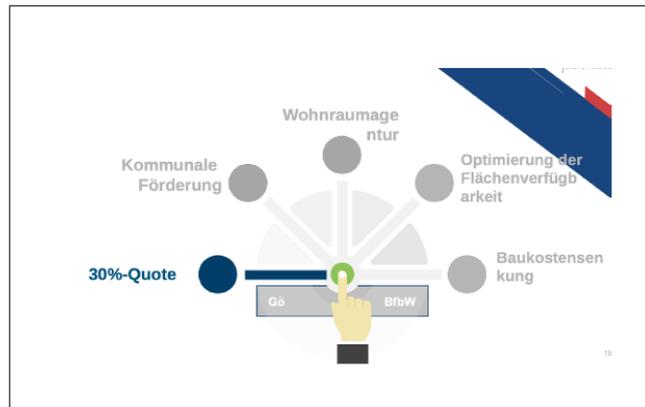
Das Kommunale Handlungskonzept ist nicht zukunftsfest.

Es zitiert* die warnenden Hinweise des GEWOS-Gutachtens, ignoriert sie aber.

Es ist nur am Status quo von 2016/17 orientiert.

*(KHK 2018a,16)

3.3 Das Kommunale Handlungskonzept: Die Instrumente



Das KHK sieht ein ganzes Bündel von Instrumenten vor, um die festgesetzte Mindestzahl bezahlbarer Wohnungen bis 2030 zu schaffen. Hier werden 2 Instrumente untersucht. Über die anderen liegen mir keine Daten vor.

Die 30%-Quote : Im Mietwohnungsneubau sollen zukünftig 30% der Wohnungen um bezahlbaren Segment gehören, allerdings nur dann, wenn das Gebäude 12 oder mehr Wohnungen umfasst und nur an Standorten, für die (nach 2017) ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wurde bzw. wird.

Die Quote wird in der Regel Baulücken (Nachverdichtungen) oder den Neubau von 2-4 geschossigen Miethäusern nicht betreffen, außer der Bauherr stimmt einem Städtebaulichen Vertrag zu.

Um 1.500 öffentlich geförderte neue Wohnungen bis 2030 zu errichten, müssten alle prognostizierten 5.000 neuen Wohnungen bis 2030 in Wohngebäuden mit 12 und mehr Wohneinheiten errichtet werden. Der Mietwohnungsneubau müsste nicht nur ausgeweitet werden, sondern sich auch strukturell ändern. Denn 2017 gab es bei den Baufertigstellungen nur 173 Wohnungen, die in 10 Gebäuden mit 7 und mehr Wohnungen neu errichtet wurden. Quotenrelevant (≥ 12 WE) waren nach Göttingen aber nicht alle Gebäude. Im günstigsten (!) Fall hätte die Quote rd. 44 neue bezahlbare Wohnungen geschaffen. Und das waren dann auch nur 18% aller 2017 fertiggestellten Wohnungen in Göttingen (einschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern). Das Einhalten der Quote mit dem Ziel von 1.500 neuen Wohnungen läuft also auf deutlich mehr als 5.000 neue Wohnungen bis 2030 hinaus.

Das Monitoring der Stadt vermeldet bereits erste positive Resultat der 30%-Quote: Es seien durch die Quote 2017/18 schon 194 bezahlbare Wohnungen erreicht worden. Doch die Auflistung lässt eher Zweifel aufkommen daran, dass die 30%-Quote (bisher) ein erfolgreiches Instrument ist. Von den aufgezählten 194 Wohnungen sind wohl 42 im Bau und für 72 haben gerade die Bauvorbereitungen begonnen, die Fertigstellungen sind erst in 1 oder 2 Jahren zu erwarten.

Das Monitoring listet als Erfolg der 30%-Quote auch 80 Wohnungen in Grone auf. Das überrascht, denn diese 80 Wohnungen sind keine neuen, zusätzlichen Wohnungen, sondern vorhandene Wohnungen im Bestand. Adler Real Estate darf im Rahmen der Modernisierung der rd. 1000 Wohnungen laut neuem Bebauungsplan 170 neue Wohnungen bauen (Aufstockungen) und verpflichtet sich laut Städtebaulichem Vertrag, die 30%-Quote im Bestand zu erfüllen. Im Bestand werden hunderte von bezahlbaren Wohnungen durch die Modernisierung wegfallen, 80 sollen als bezahlbare übrig bleiben.

Die Darstellung der Stadt im Monitoring zeigt zum einen, dass sie über Verluste von bezahlbarem

Wohnraum nicht berücksichtigt und offensichtlich keine Daten erhebt, ihre einseitigen, positiven Meldungen sagen daher nicht viel darüber aus, ob tatsächlich mehr bezahlbare Wohnungen geschaffen wurden. Zum anderen nährt der Umgang mit den Daten zu Grone den Verdacht, dass die als viel versprechendes Instrument genannte 30%-Quote gar nicht so wirksam ist, so dass versucht wird, durch eine „großzügige“ Umgangsweise die Erfolgsbilanz aufzubessern.

Nebenbei zeigt das Beispiel Grone, dass es ganz offenbar „Schlupflöcher“ bei der Durchsetzung der Quote gibt und die Stadt sich bei der 30%-Quote flexibel zeigt, um Investoren nicht zu verschrecken.

Soziale Wohnraumförderung :

Der mengenmäßige Schwerpunkt der Bezahlbare-Wohnen-Politik der Stadt Göttingen liegt auf der sozialen Wohnraumförderung. Die Stadt spricht von durchschnittlich jährlich 210 neuen Wohneinheiten, die durch dieses Instrument hinzu kommen müssten, damit „bis 2030 weitere 2500 Wohnungen im unteren Mietpreissegment gehalten werden“ (KHK 2018a, 20). Die Stadt Göttingen hat (bislang) 3,5 Mio. € (für die Periode 2018-2022) bereit gestellt. Mit Zuschüssen sollen aus diesen Mitteln nicht nur Belegungsrechte im Bestand gekauft oder Mietzuschüsse gezahlt werden. Es soll auch und in erster Linie der Bau neuer Sozialwohnungen „angereizt“ werden mit einem „Sofortzuschuss“ von 160 €/qm. Zusätzlich zur Landesförderung. In welchem Umfang das bisher geschehen ist, sagt das Monitoring nicht. Es heißt dort nur, das „bisher 1/3 des Fördervolumens angefragt/reserviert“ wurde (KHK 2019, Folie 30) - für beide Fördermassnahmen.

Das Monitoring berichtet genauer nur über den Ankauf von Belegungsrechten (dazu wird standardmäßig und unabhängig vom KHK eine Statistik geführt). 2018 (und wohl auch 2019) konnten nahezu doppelt so viele Belegrechte gekauft werden als in den Jahren 2016 oder 2017. Absolut waren es 2018 allerdings Rechte für nur 48 Wohnungen, weit entfernt von der Durchschnittszahl 210 und noch weiter entfernt von dem, was als Ersatz für die auslaufenden Sozialbindungen bis Ende 2020 notwendig ist.

Eine Wohnungspolitik, die auf der Subjektförderung aufbaut, ist nicht nur teuer, sondern auch schwer steuerbar. „Um zu erreichen, dass der Kommune ein Einfluß auf die Belegung eingeräumt wird, müssen dem Wohnungseigentümer attraktive Gegenleistungen angeboten werden.“¹⁰ Geldgeschenke aus Steuermitteln, welche die potenziellen Gewinneinbussen der Investoren ausgleichen bzw. dämpfen sollen, reichen oft nicht aus. Die Stadt schreibt selbst: „Gemäß bisheriger Erfahrungen stehen die Wohnungsbaugesellschaften dem Ankauf von Belegungsbindungen jedoch zurückhaltend gegenüber, z.T. deswegen, da sie ihre Mieter/innen nicht selbst auswählen können.“ (KHK 2018a, 28)

So stellt das Monitoring auch fest: „Belegungsrechte werden nur sehr zögerlich angeboten.“ (KHK 2019, Folie 30).

Noch ein weiterer Punkt zeigt, dass es sich bei der sozialen Wohnraumförderung um ein schwaches Instrument handelt.

Für ein Belegungsrecht auf 10 Jahre und einer Kaltmietobergrenze von 5,60 €/qm erhält der Investor 120 €/qm, also für eine 50 qm-Wohnungen 6.000 € Sofortzuschuss für eine 5jährige Mietpreisbindung. Rein rechnerisch würden die für das KHK (bis 2021) veranschlagten 3,5 Mio. € der Stadt für 583 kleine Wohnungen (50 qm) reichen. Aus dem Topf der 3,5 Mio. € soll aber auch

10 Hubert, F. / Tomann, H. 1991: Der Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand - eine ökonomische Wirkungsanalyse. Gutachten für das BMBau.

der Neubau preisgünstiger Wohnungen „angereizt“ werden. Der gesamte Topf würde für die Neubauförderung von 438 kleinen Wohnungen reichen.

Wie man auch rechnet, insgesamt können die 3,5 Mio. € keine 600 bezahlbare Wohnungen (in drei Jahren) schaffen. Die erforderlichen 3.000 bezahlbaren Wohnungen (neue oder durch Käufe von Mietpreisbindungen/ Belegrechten) kommen dabei kurzfristig bis Ende 2020/2021 nicht annähernd heraus.

weitere Instrumente im Kommunalen Handlungskonzept

- Zentrale Beratungsstelle & Wohnraumagentur
- Baulückenkataster und Nachverdichtungspotenziale
- Schaffung von Planrecht für neue Wohnbauflächen
- Strategische Baulandentwicklung und Soziales Baulandmanagement
- Konzeptausschreibung bei der Vergabe städtischer Grundstücke
- Stellplatzsatzung

Das Monitoring äußert sich nur zur Schaffung von Planungsrecht. Die Stadt hat 2017 bis Mitte 2019 Planungsrecht für rund 1.100 WE geschaffen und will demnächst Planungsrecht für weitere rund 2.500 WE schaffen (KHK 2019, Folie 26). Darunter sind etliche Eigenheimgebiete. Wie viele bezahlbare Wohnungen sich mittels 30%-Quote ergeben werden (und wann), ist völlig offen.

Kritik 3 →

Die Instrumente der Kommunalen Handlungskonzeptes sind völlig unzureichend.

Der Effekt der 30%-Quote ist unsicher.

Die soziale Wohnraumförderung zeigt kaum Wirkung.

Der Ankauf von Belegungsrechten geht nur schleppend.

Die Baulandpolitik wirkt spürbar wenn, dann offenbar erst in fernerer Zukunft.

Über den Beitrag der Wohnraumagentur weiss man noch nichts.

4. Zusammenfassung

Das bisherigen Ergebnisse, den aktuellen Fehlbedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken, sind äußerst dürftig.

Die Stadt stellt im Monitoring selbst den geringen Erfolg fest: **„Die Wirksamkeit des Handlungskonzepts für 2018 bedingt erkennbar“** (KHK 2019, Folie 39).

Sie verweist zum einen auf die kurze Laufzeit, den Beschluss des Kommunale Handlungskonzeptes habe es erst im März 2018 gegeben. Zum anderen behauptet sie, dass die Instrumente des KHK tauglich wären. „Was jedoch erkennbar ist: Die Instrumente des Handlungskonzepts setzen genau an.“ (KHK 2019, Folie 39)

Mag sein, dass sie genau ansetzen – wären es sonst welche ? - , aber sind sie auch wirksam? Es ist ja an verschiedenen Punkten gezeigt worden, dass die Stadt selber die Wirksamkeit in Zweifel zieht, zumindest auf „Schwierigkeiten“ beim Einsatz der Instrumente hinweist.

Nach den Aussagen im Monitoring muss man davon ausgehen, dass in den nächsten Jahren – auf jeden Fall bis 2020/21 – der Mangel an bezahlbarem Wohnraum weiter steigen wird – trotz des Kommunalen Handlungskonzeptes.

Die Stadt Göttingen, die sich erst sehr spät zu einer Wohnungspolitik zugunsten der Menschen mit geringem Einkommen entschieden hat, versucht nun in der Öffentlichkeit darzustellen, dass sie aktiv ist, dass sie etwas unternimmt, dass sie den „Meilenstein“ „Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen“ ins Leben gerufen hat, ein Handlungskonzept verabschiedet, Geld im Nachtragshaushalt bereit gestellt hat, eine Wohnraumagentur eingerichtet usw.

Doch dass all diese „marktkonformen“ Instrumente die notwendige „intensive Erweiterung des bezahlbaren Wohnraumangebotes“ (KHK 2018a) in der nächsten Zeit leisten und in den nächsten 2, 3 oder 4 Jahren endlich den Fehlbedarf von 2016 beheben können, sieht auch die Stadt Göttingen nicht. Sie spricht stets nur über das Jahr 2030. Dann sei der Mangel von 2016 behoben. Für den bis dahin neu hinzu gekommenen Fehlbedarf an bezahlbarem Wohnraum – weil vielleicht die Zahl der Arbeitslosen wächst, die Zahl der Senioren in Grundsicherung zunimmt, die Mieten weiter steigen – hat sie kein Konzept.

5 . Ausblick

Der oben geführten Kritik wird sicher entgegengehalten, was die Stadtpolitik denn noch an weiteren Massnahmen ergreifen könne. Der Stadt seien doch in vieler Hinsicht – personell, rechtlich und vor allem finanziell – die Hände gebunden. Der kommunale Handlungsspielraum sei nicht sonderlich groß. Er ist es auch nicht. Aber diesen „Sachzwang“ hat die Politik selbst hergestellt. Die regierenden Parteien haben die geringen und verringerten Handlungsspielräume von Kommunen (Schwarze Null, niedrige öffentliche Investitionsquote, etc.) beschlossen. Nicht die Göttinger Kommunalpolitik, aber die Parteien, CDU/FDP/SPD/Grüne, haben – durch gesetzlich festgelegte Rahmenbedingungen - diesen Wohnungsmarkt geschaffen. Sie haben durchgesetzt, dass die „Wirtschaft“, der „freie Markt“, für die Wohnungsversorgung zu sorgen hat, natürlich zu seinen Bedingungen, d.h. das Investitionen selbstverständlich Gewinne abwerfen müssen. Der „Markt“ wird wie ein Naturgesetz behandelt. Auch die regierenden Parteien in Göttingen halten daran fest, dass Wohnungsbau und Vermietung nur als Geschäft gehen kann und muss.

Und dieses Geschäft ist sehr rentabel. Der „Markt“ hat nicht versagt. In kaum einer anderen Wirtschaftsbranche sprudeln die Gewinne so kräftig wie im Immobiliensektor. Die massiven Mietpreissteigerungen und massenhaften Proteste der letzten Jahre haben bis heute zu keiner grundlegenden Änderung der Wohnungspolitik geführt. Das spiegelt sich auch im Kommunalen Handlungskonzept der Stadt Göttingen, das auf „marktkonforme“ Lösungen setzt und vertraut. Also auf jene Mechanismen, die das Handlungskonzept überhaupt erst notwendig gemacht haben.

Die Wirksamkeit ihres Handlungskonzeptes macht die Stadt weiterhin abhängig vom Interesse privater Kapitalanleger.

Ob die Stadt Göttingen zumindest die im Handlungskonzept angekündigten Massnahmen auch wirklich ernsthaft und konsequent durchsetzt, wird man genau beobachten müssen.