

Kommunales Handlungskonzept

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



c) Michael Mehle

Vorbemerkung

Während in Niedersachsen vor allem die ländlichen Regionen kontinuierlich einen Rückgang der Bevölkerung und prägnanten Wohnraumleerstand verzeichnen, weisen die großen Städte - wie Göttingen - einen Bevölkerungsanstieg auf.

Trotz sukzessiver Investitionen in den Wohnungsneubau bleiben die Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau immer noch deutlich hinter der Nachfrage zurück. Dies führt zu einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt und zu zunehmenden Miet- und Kaufpreisen. Angesichts dieser Entwicklung wird insbesondere einkommensschwachen Haushalten die Suche nach bezahlbarem Wohnraum erschwert.



c) Christoph Mischke

Vor diesem Hintergrund wurden am 9. November 2017 die Dezernate C (Soziales und Kultur) und D (Planen und Bauen) der Göttinger Stadtverwaltung durch den *Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke* und durch den *Ausschuss für Soziales, Integration, Gesundheit und Wohnungsbau* damit beauftragt, ein Handlungskonzept zum Wohnungsbau in der Stadt Göttingen zu erstellen.

Mit dem folgenden Handlungskonzept soll eine Orientierungsgrundlage für die strategische Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes in Göttingen geschaffen werden, um alle Bevölkerungsgruppen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht mit Wohnraum zu versorgen. Ein Fokus gilt dabei der Schaffung des bezahlbaren/geförderten Wohnraums, der vor dem Hintergrund stetig steigender Mietpreise eine besondere Herausforderung in Göttingen darstellt.

Nach Bestandsaufnahme der aktuellen Wohnungsmarktsituation und der Bevölkerungsentwicklung, erfolgt eine Definition des bezahlbaren Wohnraums und eine Identifikation der Bedarfsgruppen.

Schließlich wird ein Programm vorgestellt, das spezifische auf den Göttinger Wohnungsmarkt abgestimmte Lösungsinstrumente beschreibt. Anschließend werden die Instrumente bewertet.

Im Rahmen des im Jahre 2017 neu eingerichteten Forums, dem Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen, wurden einige Instrumente bereits zur Diskussion gestellt. Als Meilenstein soll noch in diesem Jahr ein „Göttinger Bekenntnis zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ unterzeichnet werden, in dem sich die Verwaltung, die Akteure/Akteurinnen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die Göttinger Wohnungs(bau)genossenschaften bzw. Wohnungsbaugesellschaften, der DMB Mieterverein Göttingen e.V., der Grundeigentümerverein H + G Göttingen e. V. und das Studentenwerk zu einer Haltung und zu Maßnahmen bekennen, die zur Intensivierung des Wohnungsneubaus – insbesondere im bezahlbaren/preisgünstigen Segment – beitragen.

Update zum 01.01.2023: Die 30%-Quote - wie im vorliegendem Konzept beschrieben - wird durch das **Flex-Quotenmodell** für preiswerten Wohnraum **ersetzt**, welches vom Rat der Stadt Göttingen im November 2022 verabschiedet wurde. Mit diesem Beschluss gehen weitere Änderungen (Bindungslaufzeiten, mittelbare Belegung, Inanspruchnahme der kommunalen Förderung...) einher, sodass auch die betreffenden Vorgaben in diesem vorliegenden Konzept keine Anwendung mehr finden. Weitere Informationen können Sie der Beschlussvorlage entnehmen: [Vorlage](#)

Inhalt

1.	Bestandsaufnahme & Entwicklung in Göttingen	4
1.1	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	4
1.1.1	Bevölkerungsstruktur	4
1.1.2	Haushaltsstruktur und Wohnungsbestand	5
1.2	Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose bis 2030	7
2.	Mietpreisentwicklung in Göttingen	9
3.	Bezahlbarer Wohnraum in Göttingen	10
3.1	Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum	11
3.1.1	Bezahlbares Wohnen für Familien	12
3.1.2	Bezahlbares Wohnen für Studierende	12
3.1.3	Bezahlbares Wohnen für ältere Menschen	13
3.1.4	Bezahlbares Wohnen für Transferleistungsbeziehende	13
3.2	Angebot an bezahlbarem Wohnraum	14
3.3	Prognose der bezahlbaren Wohnraumversorgung	16
4.	Maßnahmen und Instrumente zur Schaffung und Verstetigung bezahlbaren Wohnraums	18
4.1	Ziele des Handlungskonzepts	18
4.2	Die Maßnahmen & Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums	19
4.2.1	30%-Quotenregelung für den Neubau	19
4.2.2	Ankauf von neuen Belegungsrechten/Mietpreisbindungen & Verlängerung von auslaufenden Belegungsrechten/Mietpreisbindungen	20
4.2.3	Kommunale Anreizförderung	21
4.2.4	Zentrale Beratungsstelle für Bauvorhabende (Geschosswohnungsbau)	22
4.2.5	Wohnraumagentur	22
4.2.6	Studentisches Wohnen	23
4.2.7	Unterstützung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft	24
4.3	Maßnahmen & Instrumente zur Transparenz und für die Verbesserung der Flächenverfügbarkeit für den Wohnungsbau	24
4.3.1	Darstellung zukünftiger Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan	25
4.3.2	Strategische Baulandentwicklung	25
4.3.3	Soziales Baulandmanagement	26
4.3.4	Baulückenkataster und Nachverdichtungspotentiale	26
4.3.5	Schaffung von Planungsrecht für neue Wohnbauflächen	27
4.4	Maßnahmen & Instrumente zur Baukostensenkung für den Wohnungsbau	27
4.4.1	Konzeptausschreibung bei der Vergabe von städtischen Flächen	27
4.4.2	Stellplatzsatzung	28
4.5	Bewertung der Instrumente	28
4.5.1	30%-Quotenregelung für den Neubau	29
4.5.2	Ankauf von Belegungsrechten	29
4.5.3	Kommunale Anreizförderung	29
4.5.4	Maßnahmen & Instrumente zur Transparenz und für die Verbesserung der Flächenverfügbarkeit für den Wohnungsbau	29
4.5.5	Maßnahmen & Instrumente zur Baukostensenkung für den Wohnungsbau	30
5.	Das Göttinger Bündnis für bezahlbaren Wohnraum – Dialogorientierter Prozess mit Wohnungsmarktrelevanten Akteuren/innen	31

6.	Bilanz: Handlungskulisse des bezahlbaren Wohnraums in Göttingen und Monitoring	33
7.	Glossar	35
8.	Quellenverzeichnis.....	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung in Göttingen	4
Abbildung 2	Altersaufbau in Göttingen 2016	5
Abbildung 3	Wohnungsbestand nach Zimmerzahl in 2016	5
Abbildung 4	Bestand Wohnungsbaugesellschaften 2015	6
Abbildung 5	Entwicklung Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Göttingen	6
Abbildung 6	Differenzierung Basis- und Obervariante (GEWOS)	7
Abbildung 7	Angebotsmietpreis Göttingen 2017 – Quelle: GAU Göttingen	9
Abbildung 8	Übersicht Haushalte mit niedriger Einkommensgrenze in Göttingen (GEWOS 2016)	10
Abbildung 9	Übersicht Haushalte mit mittlerer Einkommensgrenze in Göttingen (Quelle: GEWOS)	11
Abbildung 10	Entwicklung Wohnung und Mietpreissegment - Quelle: GAU Göttingen	11
Abbildung 11	Übersicht Sozialleistungsbeziehende 2015 & 2016 (Quelle: GÖSIS)	14
Abbildung 12	Anzahl an Wohnungen mit Sozialbindungen	15
Abbildung 13	Bilanz der Analyse von Nachfrage und Angebot bezahlbaren Wohnraums für die niedrige Einkommensgrenze (Quelle GEWOS)	15
Abbildung 14	Bilanz der Analyse von Nachfrage und Angebot bezahlbaren Wohnraums für die mittlere Einkommensgrenze (Quelle GEWOS)	16
Abbildung 15	Wohnraumbedarfsprognose (bezahlbar) für 2030 (Quelle: GEWOS)	17
Abbildung 16	Übersicht Transferleistungsbezug nach statistischen Bezirken in Göttingen (Quelle: FD Geoservice und Grundstücke, Stadt Göttingen)	18
Abbildung 17	Quotenregelungen Übersicht	19
Abbildung 18	Konditionen der kommunalen Anreizförderung	22
Abbildung 19	Übersicht Bausteine Konzeptvergabe	28
Abbildung 20	Sitzungsübersicht Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen	32

1. Bestandsaufnahme & Entwicklung in Göttingen

In Göttingen besteht zwischen dem Wohnraumangebot und der Nachfrage eine erhebliche Diskrepanz. Bestimmt wird die Nachfrage am Wohnungsmarkt von der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die im Folgenden für Göttingen kurz skizziert wird. Anschließend erfolgt eine Prognose hinsichtlich der künftigen Entwicklung für das Jahr 2030.

Die Grundlagen der Bestandsaufnahme bildet das Datenmaterial der Göttinger Statistik (GÖSIS) sowie für die Prognose die Analyse durch die GEWOS (Hamburger Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH).

1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Göttingen strahlt als Hochschul-, Wissenschafts-, Forschungs- und Wirtschaftsstandort eine hohe Anziehungskraft auf Wohnrauminteressenten/innen aus. Eine lebendige Kulturlandschaft und ein vielfältiges Freizeitangebot sind weitere wichtige Faktoren, welche die Lebensqualität und die Attraktivität der Stadt Göttingen maßgeblich bestimmen.

1.1.1 Bevölkerungsstruktur

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl stellt eine wichtige Einflussgröße für die Nachfrage am Wohnungsmarkt dar. Es zeigt sich für Göttingen aktuell folgender Bevölkerungstrend (Haupt- und Nebenwohnsitz):

Jahr	2010	2015	2016 ¹
Bevölkerungszahl	127.900	132.900	134.216

Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung in Göttingen

Die positive Bevölkerungsentwicklung ist auf Zuzug (u.a. durch die steigende Anzahl der Studierenden), eine höhere Geburtenrate als Todesfälle und Zuwanderung zurückzuführen. Dabei liegt im Jahr 2016 die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz bei 121.469 Personen (90.5 %) und die Anzahl der Personen mit Nebenwohnsitz beträgt 12.743 (9.5%).

Grundlage dieses Handlungskonzeptes ist stets die Zahl der Einwohner/innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Das schließt z.B. auch Studierende mit ein, da sie für einen Hochschulstandort wie Göttingen eine bedeutende Determinante darstellen: Die Entwicklung der Einwohnerzahl steht in enger Wechselbeziehung mit der Studierendenentwicklung. Stieg in der Vergangenheit die Zahl der Studierenden, wuchs auch die Einwohnerzahl. Dagegen nahm die Einwohnerzahl ab, wenn die Zahl der Studierenden zurückging.² Im Wintersemester 2016/2017 waren 31.456 Studierende an der Georg-August-Universität Göttingen immatrikuliert. Die Zahl der in Göttingen wohnhaften Studierenden stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1.097 auf 22.103 Personen an.³ Angesichts der Exzellenzinitiative der Universität Göttingen ist mit weiterhin stagnierenden bis steigenden Studierendenzahlen zu rechnen.

¹ Quelle: GÖSIS

² Ebd.

³ Ebd.

Das Durchschnittsalter der wohnberechtigten Göttinger Bevölkerung beträgt im Jahr 2016 rund 40,8 Jahre. Der Altersaufbau der gesamten Stadt Göttingen für das Jahr 2016 wird nachfolgend abgebildet.

Bevölkerung nach Altersgruppen 2016 (von... bis unter ... Jahren)					
absolut			%		
Unter 3 Jahre	3.355	2,5	25-30 Jahre	15.734	11,7
3 - 6 Jahre	2.748	2,0	30-45 Jahre	26.087	19,4
6-12 Jahre	5.415	4,0	45-60 Jahre	25.366	18,9
12-18 Jahre	5.500	4,1	60-65 Jahre	6.831	5,1
18-21 Jahre	6.595	4,9	65-75 Jahre	10.556	7,9
21-25 Jahre	13.862	10,3	75 Jahre und älter	12.163	9,1

Abbildung 2 Altersaufbau in Göttingen 2016

Göttingen ist eine junge und bunte Stadt: 26,9 % der Einwohnenden sind zwischen 18 und 30 Jahren. Das liegt insbesondere an der hohen Zahl der Studierenden.

Rund ein Viertel der Einwohner/innen hat einen Migrationshintergrund, darunter eine Vielzahl an internationalen Akademikern/innen, die im Bereich Wissenschaft und Forschung beschäftigt sind. Aber auch der Anteil der Senioren/innen steigt – dem bundesweiten Trend entsprechend – stetig. Derzeit sind 17 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter.

Daraus resultiert – wie in den folgenden Kapiteln deutlich wird – ein hoher Anteil an Ein- und Zwei-Personenhaushalten mit entsprechenden Bedarfen auf dem Wohnungsmarkt. Diese wiederum reichen von preiswertem Wohnraum z.B. für Studierende bis hin zu gehobenem Wohnraum für wohlhabendere Personen.

1.1.2 Haushaltsstruktur und Wohnungsbestand

Für 2016 wird der Wohnraumbestand insgesamt mit 66.313 Wohnungen erfasst. Ein überdurchschnittlicher Anteil der Haushalte sind sog. Single-Haushalte, wohingegen 13% Haushalte mit Kindern ausmachen⁴.

Die Einpersonenhaushalte verteilen sich relativ gleichmäßig über alle Altersgruppen ab 18 Jahren. Die Senioren/innen weisen den kleinsten Anteil an den Single-Haushalten auf mit 7%. Die Altersgruppe zwischen 25 bis 45 Jahren liegt bei 18 % und in den übrigen Altersklassen liegt der Anteil zwischen 21% bzw. 22 % (45 bis unter 65 Jahre).⁵

Obwohl Einpersonenhaushalte die Göttinger Haushaltsstruktur dominieren und eine nicht zu vernachlässigende Bedarfsgruppe darstellen, findet sich der Schwerpunkt der bisher errichteten Wohnungen bei 3-4 Zimmer Wohnungen:

Zimmeranzahl	1-2 Zimmer	3-4 Zimmer	Ab 5 Zimmer	Σ
Anzahl Wohnungen	12.540	32.647	21.126	66.313

Abbildung 3 Wohnunsbestand nach Zimmerzahl in 2016

⁴ Quelle: GÖSIS

⁵ Ebd.

Die Göttinger Wohnungs(bau)genossenschaften bzw. Wohnungsbaugesellschaften, die einen besonderen Beitrag im Bereich des preiswerten Wohnungsbaus leisten, verwalten im Jahr 2015 nachfolgenden Wohnungsbestand:

Gesellschaft	Städtische Wohnungsbau Göttingen (SWB)	Wohnungs-genossenschaft Göttingen	Volksheimstätte	Σ
Anzahl d. Wohnungen	4.619	4.246	2.331	11.196

Abbildung 4 Bestand Wohnungsbaugesellschaften 2015

Die angespannte Situation für Wohnungssuchende spiegelt sich auch auf den langen Wartelisten der Wohnungs(bau)genossenschaften bzw. Wohnungsbaugesellschaften wieder. Allein bei der SWB stehen 1800 Wohnungssuchende auf der Liste. Ein- bis Zweipersonenhaushalte machen dabei Dreiviertel der Gesuche aus. Bei der Volksheimstätte stehen 600 Suchende auf der Warteliste. Eine Lösung in der aktuellen Wohnraumproblematik wird im intensiven Wohnungsneubau gesehen.⁶

Obwohl zwischen 2010 und 2016 Baugenehmigungen für 1.918 Wohnungen erteilt und 1.789 Wohnungen fertiggestellt worden sind, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist, konnte die Entwicklung der Bautätigkeit und der erteilten Baugenehmigungen in den letzten Jahren nicht dem Zuwachs der Bevölkerungsentwicklung begegnen und zu einer ausreichenden Entlastung auf dem Wohnungsmarkt führen.

Jahr	Baugenehmigungen Wohnungen	Baufertigstellungen Wohnungen
2010	387	190
2011	135	307
2012	204	178
2013	277	222
2014	379	311
2015	353	267
2016	183	314
Summe	1918	1789
Durchschnitt	274	256

Abbildung 5 Entwicklung Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Göttingen

Die hiesige Wohnungsmarktsituation bewirkt eine Veränderung in der Göttinger Haushaltsentwicklung. So machten sich beispielsweise entsprechend der GEWOS (2016) bundesweite Trends bis 2010 auf dem Göttinger Wohnungsmarkt bemerkbar: Die Haushalte verkleinerten sich, der Wohnflächenverbrauch pro Person nahm zu und die Wohnbedürfnisse individualisierten sich. Doch seit 2010 wird die bedarfsorientierte Wohnungssuche zunehmend durch die Verengung auf dem Wohnungsmarkt konterkariert.

⁶ Quelle: Göttinger Tageblatt

Potentielle Single-Haushalte (Studierende und junge Erwachsene) ziehen aufgrund des Mietpreisanstiegs in eine Wohngemeinschaft, Paare in Trennung wohnen länger zusammen und Erwachsene Kinder verlassen den Familienhaushalt später.

Besondere Marktzugangsschwierigkeiten haben Familien und einkommensschwache Personen, die sich Wohnraum im Stadtgebiet häufig nicht mehr leisten können.

Der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt veranlasst viele Beschäftigte und Studierende ihren Wohnsitz außerhalb Göttingens zu nehmen und führt zu einem überdurchschnittlichen Pendelaufkommen. Ein erweitertes Wohnungsangebot könnte für viele Pendler/innen ein Anreiz sein, ihren Wohnsitz nach Göttingen zu verlagern.

1.2 Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose bis 2030

Die GEWOS (das Hamburger Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH) wurde für das Jahr 2016 von der Stadt Göttingen damit beauftragt, eine Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2030 zu erstellen.

Die Wohnungsmarktprognose teilt sich dabei in zwei Varianten auf, die Basis- und die obere Variante, um die Bandbreite der möglichen Wohnungsmarktentwicklung und die daraus resultierenden Flächen und Neubaubedarfe in Göttingen aufzuzeigen.

Die Annahmen, die beiden Varianten zugrunde liegen, sind:

- Konstante Geburtenzahlen
- Konstante Sterbefallwahrscheinlichkeiten
- Konstante Fortzugswahrscheinlichkeiten

Ansonsten differenzieren sich die weiteren Annahmen beider Varianten wie folgt:

Für die Basisvariante	Für die Obere Variante
- Wanderungsgewinne aus dem Ausland sinken auf den Durchschnitt der vergangenen 7 Jahre - Konstante Zuzugsziffern aus Deutschland	- Wanderungsgewinne aus dem Ausland bleiben entsprechend der vergangenen 5 Jahre hoch - Wanderungsverluste in die Nahzone werden auf ein ausgeglichenes Niveau zurückgeführt - Wanderungssaldo mit der Randzone bleibt unverändert hoch

Abbildung 6 Differenzierung Basis- und Obervariante (GEWOS)

Bevölkerungsprognose:

Im Hinblick auf die Entwicklung der Bevölkerung wird in der Basisvariante davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerungszahl bis 2030 um rund 800 Personen erhöht.

Die obere Variante verzeichnet bis 2030 dagegen einen Bevölkerungszuwachs von rund 3000 Personen.

Es gilt allgemein zu beachten, dass sowohl hinsichtlich der natürlichen als auch bezüglich der wanderungsbedingten Einwohnerentwicklung grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die errechneten Prognosen einen nicht kalkulierbaren Unsicherheitsfaktor beinhalten.



Wohnraumbedarfsprognose:

Bis 2030 ist der Neubaubedarf in Göttingen prognostiziert, der sich zusammensetzt aus dem Ersatzbedarf für Wohnungsverluste durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen und zweckfremde Nutzung von Wohnraum sowie durch die zusätzliche Nachfrage aufgrund des Anstiegs der Haushalte.

Angesichts dieser Erwartung ergibt sich in der Basisvariante ein Flächenbedarf für 3.590 Wohnungen und in der oberen Variante ein Flächenbedarf für 4.820 Wohnungen.

Die Stadt Göttingen orientiert sich an der Prognose der oberen Variante bzw. hält diese für wahrscheinlicher, zumal angesichts der zunehmenden Bevölkerungsentwicklung, der hohen Attraktivität auf Pendler/innen und Personen, die im Umland leben, davon auszugehen ist, dass mehr Personen (die statistisch nicht erfasst sind) ihren Wohnsitz nach Göttingen verlagern wollen, als es derzeit möglich gemacht werden kann.

2. Mietpreisentwicklung in Göttingen

Ein besonders hohes Mietpreinsniveau ist niedersachsenweit in den Ballungsgebieten Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Göttingen und Oldenburg zu beobachten.⁷ Dabei ist attraktiver und bezahlbarer Wohnraum von zentraler Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung dieser Städte.

Laut GEWOS wurden im Jahr 2016 die Mietwohnungen in der Stadt Göttingen auf ImmobilienScout24 für durchschnittlich rund 7,90 €/m² angeboten, womit ein verhältnismäßig hohes Mietpreinsniveau aufgewiesen wird.

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 %).

Bei den Mieten von Immobilienscout24 handelt es sich dabei um Angebotsmieten und keine tatsächlichen Mietabschlüsse. Die Werte sind aber ein Indiz für das steigende Mietpreinsniveau.

Am Geographischen Institut der Georg-August-Universität Göttingen wurden ebenfalls die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in Göttingen untersucht. Für 2017 (Erhebung Juni und Juli) wurde ein durchschnittlicher Angebotspreis von 9,98 €/m² ermittelt, wodurch eine weitere Zunahme des Mietpreinsniveaus deutlich wird.

Die höchsten Angebotsmietpreise schlagen sich in der Nordstadt nieder (12 €/m²). Ein überdurchschnittlicher Angebotsmietpreis wird daneben sowohl in der Innenstadt verzeichnet, als auch in Weende – allesamt Stadtteile, welche von Studierenden stark angefragt werden.

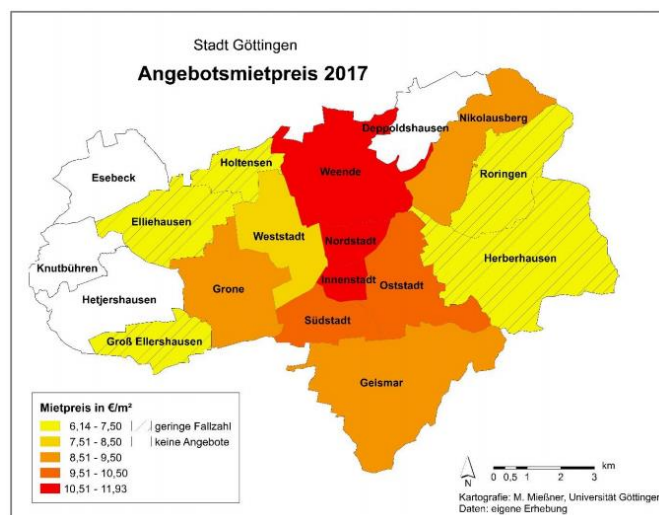


Abbildung 7 Angebotsmietpreis Göttingen 2017 – Quelle: GAU Göttingen

Besorgniserregend ist, dass die Angebotsmieten gerade in den Stadtteilen, in denen das Mietniveau bislang noch vergleichsweise gering war, besonders steigen. So wird beispielsweise für Grone zwischen 2013 und 2017 eine Mietpreissteigerung in Höhe von 40%, für die Weststadt 27 %, festgestellt. Vor dem Hintergrund, dass in Grone ein großer Anteil an Personen mit geringem Einkommen wohnt, ist diese Entwicklung mehr als bedenklich.⁸

Für Göttingen zeigt sich insgesamt, dass Wohnungen im bezahlbarem Segment sich zunehmend verringern und dringend Abhilfe für Menschen zu schaffen ist, die über ein geringes Einkommen verfügen und auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

⁷ Quelle: NBank

⁸ Quelle: Pressemitteilung Georg-Universität Göttingen 2017

3. Bezahlbarer Wohnraum in Göttingen

Für die Bezeichnung **bezahlbarer Wohnraum** gibt es keine einheitliche Definition. Zur Abgrenzung und als Grundlage für das vorliegende Handlungskonzept gilt Wohnraum als bezahlbar, wenn die Kaltmiete den jeweils gültigen Vorgaben des geförderten Mietwohnungsbaus des Landes Niedersachsen entspricht. Dabei wird unterschieden zwischen

- a) Wohnraum für untere Einkommensgruppen (mit niedriger Einkommensgrenze), d.h. für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (derzeit gültige Mietobergrenze von 5,60 €/qm)
- b) Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen (mit mittlerer Einkommensgrenze), d.h. für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG (derzeit gültige Mietobergrenze von 7,00 €/qm).

Ein beträchtlicher Anteil (nämlich 42%) der Göttinger Bevölkerung lässt sich nach Analyse der GEWOS der unteren Einkommensgruppe zuordnen:

Niedrige Einkommensgrenze	Einkommensgrenze (netto) in €	Haushalte insgesamt	Davon Mieterhaushalte mit Einkommen innerhalb der niedrigen Einkommensgrenze	Anteil an Haushalten insgesamt
Einpersonenhaushalt	17.000	29.300	17.500	60%
Zweipersonenhaushalt	23.000	22.300	6.300	28%
Dreipersonenhaushalt	29.000	7.400	1.900	26%
Haushalte mit mind. vier Personen	38.000	7.500	2.500	33%
Gesamt		66.500	28.200	42%

Abbildung 8 Übersicht Haushalte mit niedriger Einkommensgrenze in Göttingen (GEWOS 2016)

Zur unteren Einkommensgruppe gehören neben Transferleistungsbeziehenden Studierende und Menschen mit niedrigem Einkommen, die trotz Berufstätigkeit nur knapp über die Transferleistungssätze kommen oder deren Einkommen so gering ist, dass es durch Transferleistungen aufgestockt wird. Diese Personengruppen sind Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG und auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, bei dem die Mietobergrenze von derzeit 5,60 Euro pro Quadratmeter monatlich nicht überschritten wird. Dabei stellt sich die Suche nach einer Wohnung in Göttingen für diese Zielgruppe als große Herausforderung dar, weil im Zuge der Wohnraumknappheit die Mieten – wie in Kapitel 2 dargestellt – in den letzten Jahren in Göttingen kontinuierlich gestiegen sind.

Der mittleren Einkommensgruppe gehören 21% der Göttinger/innen an. Sie sind entsprechend Berechtigte nach § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG mit Anspruch auf Wohnraum mit einer derzeit gültigen Mietobergrenze von 7,00 Euro/qm:

Mittlere Einkommensgrenze	Einkommensgrenze (netto) in €	Haushalte insgesamt	Davon Mieterhaushalte mit mittlerem Einkommen (ohne niedrige Einkommen)	Anteil an Haushalten insgesamt
Einpersonenhaushalt	17.000 – 27.200	29.300	6.100	21%
Zweipersonenhaushalt	23.000-36.8000	22.300	5.000	22%
Dreipersonenhaushalt	29.000-46.400	7.400	1.600	21%
Haushalte mit mind. vier Personen	38.000-60.800	7.500	1.200	16%
Gesamt		66.500	13.800	21%

Abbildung 9 Übersicht Haushalte mit mittlerer Einkommensgrenze in Göttingen (Quelle: GEWOS)

Aufgrund der erhobenen Durchschnittsmiete von 7,90 Euro/qm in Göttingen für das Jahr 2016 lässt sich annehmen, dass auch für die mittlere Einkommensgruppe die Wohnungssuche eine Hürde darstellt.

3.1 Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

Der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt führt zu einer verstärkten Konkurrenz unter den Wohnungssuchenden, längeren Wartezeiten auf eine passende und bezahlbare Wohnung und zu weiter steigenden Mieten in Göttingen.

Entsprechend der Erhebung durch Dr. Mießner (s. Abb.) zeigt sich, dass der Anteil der Wohnungsangebote im Jahr 2013 für Wohnungen mit einer Nettokaltmiete bis 7,50 € pro m² einen Anteil von knapp über 40 % ausmacht.

Für das Jahr 2017 können dagegen etwa nur 15 % der Wohnungsangebote eine Nettokaltmiete bis zu 7,50 € pro m² aufweisen. Dafür hat eine Ausweitung für Wohnungen mit Angebotsmieten über 8,50 € hat stark zugenommen⁹.

Von der prekären Lage auf dem Wohnungsmarkt sind insbesondere Familien und Personen mit Benachteiligungen bzw. in besonderen Lebenslagen betroffen, die es auf dem Wohnungsmarkt ohnehin schwerer haben.

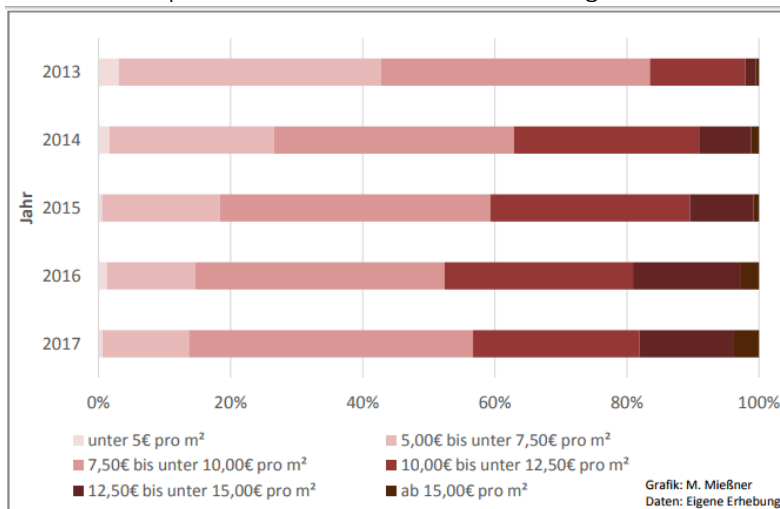


Abbildung 10 Entwicklung Wohnung und Mietpreissegment - Quelle: GAU Göttingen

⁹ Quelle: Pressemitteilung Georg-Universität Göttingen 2017

Hierzu gehören neben wohnungslosen Personen auch Menschen mit psychischen Erkrankungen, geistigen und/oder körperlichen Beeinträchtigungen, aber auch Alleinerziehende und Menschen mit Migrationshintergrund.

Auf Basis der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen NBank sind dabei folgende gesellschaftliche Gruppen (die o.g. inkludieren) besonders in den Blick zu nehmen:

3.1.1 Bezahlbares Wohnen für Familien

Familienhaushalte (Paare oder Alleinerzieher mit Kind/ern) verfügen häufiger über knappe Ressourcen, sodass steigende Wohnkosten ein Hindernis für sie sein können eine bezahlbare und familiengerechte Wohnung in einer familienfreundlichen Stadtlage zu finden.

Bei der Wohnungssuche konkurrieren Familien häufig mit gutverdienenden Ein- und Zweipersonenhaushalte um große Wohnungen.

Aufgrund der Herausforderung für Familienhaushalte (insbesondere bei mehr als zwei Kindern) eine bezahlbare Wohnung in Göttingen zu finden, weichen viele Familienhaushalte in die umliegenden Gemeinden aus.

Für die Stadt Göttingen ist die Versorgung mit familiengerechtem Wohnraum ein wichtiges Thema, um Göttingen weiter als familienfreundliche Stadt aufzuwerten und Abwanderungsprozessen zu begegnen.

Nur durch die Generierung neuen Wohnraums - der auch bezahlbar ist - in allen Göttinger Stadtteilen in unterschiedlichen Größen, kann das Wohnen für Familien mit Kindern in Göttingen wieder attraktiver werden. Dafür kann das Instrument der Konzeptvergabe (s. Kapitel 4.4.1) einen wichtigen Beitrag leisten.

3.1.2 Bezahlbares Wohnen für Studierende

Im Wintersemester 2016/2017 waren 31.456 Studierende an der Georg-August-Universität Göttingen immatrikuliert. Studierende verfügen in der Regel über ein geringes Einkommen und wechseln aufgrund des studienbedingten Aufenthaltes in Göttingen häufiger den Wohnraum.

In den letzten Jahren ist es für viele Studierende zunehmend schwieriger geworden, eine bezahlbare Wohnung, ein WG-Zimmer oder einen Platz in einem Studentenwohnheim zu finden.

Nicht nur untereinander wetteifern Studierende um bezahlbaren Wohnraum, sondern sie stehen auch im Wettbewerb mit Personen mit geringem Einkommen wie Auszubildende, Senioren/innen und Erwerbslose. Für die Studierenden ist die hochschulnahe Lage ein wichtiges Kriterium, sodass sie eher Kompromisse bei der Ausstattung und Größe ihrer Unterkunft eingehen, als dass sie lange Anfahrtswege in Kauf nehmen. Aufgrund steigender Studierendenzahlen ist eine Entspannung des studentischen Wohnungsmarktes nicht in Sicht.

Um die Konkurrenzsituation um studentische Wohnplätze abzufedern, müssen gezielte Lösungsansätze entwickelt werden.

Ein wichtiger Schritt ist durch die Initiierung des *Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen* (s. Kapitel 5) getan, an dem auch das Studentenwerk Göttingen als aktives Mitglied mitwirkt und Maßnahmen implementiert, die gezielt bezahlbares studentisches Wohnen fördern.

3.1.3 Bezahlbares Wohnen für ältere Menschen

Ältere Menschen leben überwiegend in kleinen Haushalten mit ein oder zwei Personen, haben nicht selten nach dem Renteneintritt beschränkte finanzielle Ressourcen zur Verfügung und sind auf besondere Anforderungen in der Wohnraumgestaltung angewiesen (z.B. Barrierefreiheit). Insbesondere Seniorinnen sind von finanziellen Einschränkungen aufgrund einer reduzierten Rente betroffen, da sie aufgrund von Unterbrechungen in der Erwerbstätigkeit und Teilzeitanstellung oft eine deutlich geringere Rente beziehen, als Männer.

Da das Angebot barrierefreier bzw. altersgerechter Wohnungen trotz großer Nachfrage gering ist, sind auch hier steigende Mietpreise zu verzeichnen.

Ein größeres Wohnangebot in der Stadt Göttingen ist notwendig, welches Senioren/innen eine angemessene Daseinsvorsorge (täglicher Einkauf und Arztbesuch) ermöglicht und gleichzeitig dem Anspruch des altersgerechten und bezahlbaren Wohnens entspricht. Immerhin gilt nach § 49 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), dass in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen Barrierefreiheit bestehen muss. Die Intensivierung von Geschosswohnungsbau in Göttingen würde konsequenter Weise das Angebot barrierefreier Wohnungen erhöhen.

Daneben ist als besondere Herausforderung auch festzuhalten, dass in vielen Quartieren Senioren/innen allein in großen Wohnungen leben, die sie vor Jahrzehnten mit ihren Familien bezogen haben, bei denen ein Umzug in eine kleinere, barrierefreie Wohnung aber angesichts des gestiegenen Mietpreisniveaus nicht attraktiv erscheint. Für sie sind Ansätze zu entwickeln, die einen Anreiz schaffen, die Wohnung zu wechseln oder den eigenen Wohnraum zu teilen (vgl. Kapitel 4.2.5).

3.1.4 Bezahlbares Wohnen für Transferleistungsbeziehende

Für Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können, stehen je nach Rahmenbedingungen und Voraussetzungen verschiedene staatliche Unterstützungsangebote zur Verfügung.

Die Angebote umfassen insbesondere das Arbeitslosengeld II und das Sozialgeld sowie die Hilfe zum Lebensunterhalt und die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit.

Darüber hinaus können Haushalte mit geringem Einkommen, die keinen Anspruch auf die vorhergenannten Sozialleistungen haben, Wohngeld erhalten.

Wie sich der Bezug von Sozialleistungen und Wohngeld in der Stadt Göttingen auf Haushalte in den Jahren 2015 und 2016 verteilt, zeigt nachfolgende Tabelle:

Art	Transferleistungen					Wohngeld
	Hilfe z. Lebensunterhalt (HLU/SGB XII) ¹⁰	Grundsicherung im Alter (SGB XII) ¹¹	ALG II (SGB II) ¹²	AsylbL ¹³	Σ	
2015	503	1.851	5.555	729	8.638	888
2016	379	1.885	5.495	925	8.684	1.106

Abbildung 11 Übersicht Sozialleistungsbeziehende 2015 & 2016 (Quelle: GÖSIS)

Die Versorgung von Transferleistungsbeziehenden mit bezahlbarem Wohnraum erweist sich in Göttingen aufgrund des knappen bezahlbaren Wohnraumangebotes für diese Personengruppe als Belastungsprobe, da sie zusätzlich festgelegte Angemessenheitsgrenzen (Wohnraumgröße, Kosten etc.) zu beachten haben. Dagegen müssen Wohngeldbeziehende bei der Wohnungswahl darauf achten, dass bei der Wohnkostenbelastung ein bestimmter Höchstbetrag nicht überschritten wird.

Auf diese Weise wird das ohnehin schon knappe Wohnungsangebot für Menschen, die ihr Einkommen nicht selbst bestreiten können, zusätzlich erheblich eingeschränkt.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des demografischen Wandels auf lange Sicht auch die Bezugszahlen von Grundsicherung im Alter steigen werden und durch die Flüchtlinge auch die Zahl der SGB II Beziehenden.

Personen im Altersruhestand bilden die größte Empfängergruppe für Wohngeld. Weiterhin sind Alleinerziehende, deren finanzielle Situation häufig prekär ist, überdurchschnittlich häufig Wohngeld-Empfänger/innen. Ebenso sind Familien mit Kindern eine auf Wohngeld angewiesene Gruppe.

Nur eine intensive Erweiterung des bezahlbaren Wohnraumangebotes kann zur Beruhigung auf dem Wohnungsmarkt beitragen und die Hürden für Sozialleistungsbeziehende bei der Wohnraumsuche reduzieren.

3.2 Angebot an bezahlbarem Wohnraum

Für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten, u.a. Transferleistungsbeziehende, Familien mit Kindern und Senioren/innen sind bezahlbare Wohnungen bzw. mietpreis- und belegungsgebundene (geförderte) Wohnungen von besonderer Bedeutung, da sie exklusiv zur Bewohnung durch B-Schein-Berechtigte (niedrige und mittlere Einkommensgruppen) vorgehalten werden.

Allerdings wurden in den vergangenen Jahren nur noch wenige öffentlich geförderte und damit mietpreisgebundene Wohnungen in Göttingen errichtet, sodass der Bestand aufgrund auslaufender Bindungen stetig abnimmt.

¹⁰ Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) außerhalb von Einrichtungen (§§ 27-40 SGB XII)

¹¹ Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§§ 41-46 SGB XII)

¹² Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) / Art.1 des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt

¹³ Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Das Auslaufen von Bindungen kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

Jahr	Anzahl an Wohnungen mit Sozialbindungen
2015	2.919
2016	2.867
2017	2.734
2018	2.671
2019	2.571
2020	1.466
2021	1.406
2022	1.330
2023	1.235
2024	1.203
2025	1.203

Abbildung 12 Anzahl an Wohnungen mit Sozialbindungen

Im Jahr 1993 zählten rund 5.191 Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebunden. Bis 2014 reduzierte sich der Bestand auf fast die Hälfte, nämlich auf 2.535 Wohnungen. Im Jahr 2015 machten die belegungsgebundenen Wohnungen etwa 4% des Gesamtwohnungsbestandes aus¹⁴. Bis 2025 laufen für weitere 1.500 Wohnungen die Bindungen aus.

Nach einer aktuellen Erhebung der GEWOS aus dem Jahr 2017 stehen rechnerisch insgesamt 2.500 angebotenen, bezahlbaren Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt 3.900 nachfragenden Haushalten gegenüber (siehe nachstehende Tabellen). Vor allem im Bereich der kleinen Haushalte und innerhalb der niedrigen Einkommensgrenze macht sich das Defizit bemerkbar. Für die Zielgruppe der unteren Einkommensgruppe fehlen gegenüber der Nachfrage von 2.700 Wohnungen die für sie in Frage kommenden 1.400 Wohnungen.

Bei Wohnungen bis 50m² für Ein-Personen-Haushalte übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich; bei Zwei-Personen-Haushalten zwischen 50m² und 60m² fehlen 300 Wohnungen.

Niedrige Einkommensgrenze	Einkommensgrenze (netto) in	Mietobergrenze	Wohnungsgrößen	Nachfrage nach Wohnungen	Angebot an Wohnungen	Bilanz
1-PHH ¹⁵	17.000 €	280 €	bis 50 m ²	1.900	800	-1.100
2-PHH	23.000 €	336 €	50-60 m ²	500	200	-300
3-PHH	29.000 €	420 €	60-75 m ²	100	300	300
4+PHH	38.000 €	515 €	über 75 m ²	200	200	0
Gesamt				2.700	1.600	

Abbildung 13 Bilanz der Analyse von Nachfrage und Angebot bezahlbaren Wohnraums für die niedrige Einkommensgrenze (Quelle GEWOS)

¹⁴ Wohnraumbedarfsprognose Göttingen, GEWOS 2016

¹⁵ PHH: Personenhaushalt

Für die mittlere Einkommensgruppe fehlen vor allem für kleine und mittelgroße Haushalte bezahlbare Wohnungen:

Mittlere Einkommens-grenze	Einkommens-grenze (netto) in	Mietober-grenze	Wohnungs-größen	Nachfrage nach Wohnungen	Angebot an Wohnungen	Bilanz
1-PHH	17.000 – 27.200 €	280-350 €	bis 50 m ²	600	500	-100
2-PHH	23.000 €	336-420 €	50-60 m ²	300	100	-200
3-PHH	29.000 €	420-525 €	60-75 m ²	200	100	-200
4+PHH	38.000 €	515-693 €	über 75 m ²	100	200	100
Gesamt				1.200	900	

Abbildung 14 Bilanz der Analyse von Nachfrage und Angebot bezahlbaren Wohnraums für die mittlere Einkommensgrenze (Quelle GEWOS)

Der vermeintliche Überhang an Wohnraum für Drei- und Vier-Personen-Haushalte in den obigen beiden Darstellungen ist nur eine rechnerische Größe. Auf diesen Wohnraum greifen in der Regel Haushalte mit höheren Einkommen zu, sodass sie für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Prognose der bezahlbaren Wohnraumversorgung

Angeichts der Erwartung, dass die Bevölkerungszahl zunimmt, die Zahl der Transferleistungsbeziehenden ansteigt, der Bestand an Wohnungen mit Mietpreisbindungen sich reduziert, ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Zukunft an Herausforderung zunehmen wird.

Um diese Aufgabe zu bewältigen und die Anspannung allgemein und besonders im bezahlbarem Segment des Wohnungsbaus abzufedern, müssen die Aktivitäten im Wohnungsneubau intensiviert werden. Ansonsten besteht die Gefahr der zunehmenden Verschärfung der Situation: Durch das Auslaufen der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen stehen noch weniger Wohnungen exklusiv den Haushalten mit niedrigem Einkommen zur Verfügung und die Mieten im freifinanzierten Segment steigen kontinuierlich an.

Nur durch mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum kann sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe mit Wohnraum versorgt wird.

Als Bedarf ermittelt die GEWOS im Hinblick auf bezahlbare Wohnungen folgende Zahlen:

Aktuelles Defizit:	1.900
Wohnungen	
• 1.400 Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen • 500 Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen	
Ergänzende Bedarfe aufgrund von Fehlbelegungen:	500
Wohnungen	
• Fehlbelegung aufgrund des Preises laut Haushaltsbefragung (20%) = 20% der 2.500 bezahlbaren Wohnungen	
Perspektivisch:	1.500
Wohnungen	
• Auslaufen von Mietpreisbindungen für öffentlich geförderten Wohnraum bei 1.500 Wohnungen bis 2025	
Bedarf bis 2030 an bezahlbaren Wohnungen	= 3.900
Wohnungen	
• Das entspricht einem Bedarf an ca. 300 bezahlbaren Wohnungen jährlich	

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

4. Maßnahmen und Instrumente zur Schaffung und Verstetigung bezahlbaren Wohnraums

In der Stadt Göttingen muss der Wohnungsneubau ein hohes Niveau erreichen, um bezahlbares Wohnen langfristig zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Göttingen Maßnahmen und Instrumente zu einem Handlungskonzept gebündelt, die zur strategischen Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes beitragen sollen.

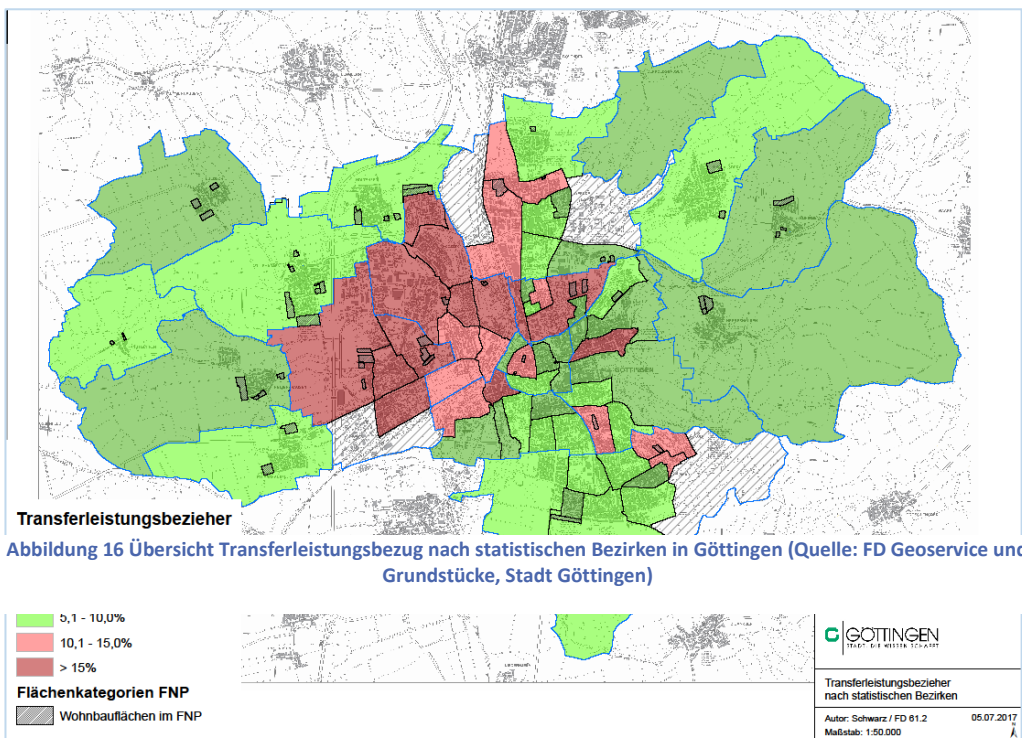
4.1 Ziele des Handlungskonzepts

Insgesamt wird das Ziel verfolgt, bis zum Jahr 2030 mindestens 5000 neue Mietwohnungen in Göttingen zu schaffen, damit dem prognostizierten Wohnraumbedarf angemessen begegnet werden kann. Dies entspricht jährlich durchschnittlich etwa 420 neuen Wohnungen.

Davon sollen bis zum Jahr 2030 mindestens 1500 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, die Personen der unteren und mittleren Einkommensgruppe (Kaltmiete derzeit 5,60 Euro bzw. 7,00 Euro je qm Wfl./monatlich) angeboten werden können. Zudem wird darauf hingearbeitet durch Verlängerung auslaufender Mietpreisbindungen und den Ankauf von neuen Belegungsrechten bis 2030 weitere 2500 Wohnungen im unteren Mietpreissegment (KM 5,60 Euro/qm) zu halten.

Aufgrund der sich verändernden individuellen Bedürfnisse der Einwohner/innen wird für Göttingen angestrebt, das gesamte Spektrum von Single-Wohnungen bis zu größeren Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften abzudecken und neue wie auch bezahlbare Wohnungen in allen Göttinger

Stadtteilen zu generieren. Dabei sind bezahlbare Wohnungen (Mietobergrenze derzeit KM 5,60 Euro/qm) über die ganze Stadt *ausgewogen* zu verteilen, das bedeutet, künftig eine Konzentration in Quartieren mit einem hohen Anteil an Transferleistungsbeziehenden (>10%) zu verhindern. Zudem ist die Entwicklung der Quartiere möglichst durch Quartiersmanagement bzw. Gemeinwesenarbeit zu unterstützen.



Auf diese Weise soll eine soziale Durchmischung stadtweit gelingen und einer Segregation einzelner Bevölkerungsgruppen entgegengewirkt werden.

Überdies wird sichergestellt, dass stark nachgefragte Stadtteile weiterhin attraktiv bleiben und die Attraktivität der anderen Stadtteile gesteigert und hervorgehoben wird.

4.2 Die Maßnahmen & Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Das Ziel, mehr Wohnraum über das ganze Stadtgebiet zu realisieren, unter der Berücksichtigung der Steigerung des Anteils bezahlbaren Wohnraums, soll mit nachfolgenden Maßnahmen/Instrumenten erreicht werden:

4.2.1 30%-Quotenregelung für den Neubau (s. Neureglung des vom Rat der Stadt Göttingen verabschiedeten Flex-Modells, gültig ab dem 01.01.2023)

Bundesweit sind sowohl in Ballungsräumen wie München, Frankfurt oder Hamburg, als auch in Großstädten mit ländlichem Umfeld wie Münster oder Oldenburg in den letzten Jahren Quotenregelungen aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum getroffen worden.

Entsprechend einer hausinternen Abfrage in ausgewählten Kommunen sind nachstehende Quoten vereinbart:

Kommune	Quote	Belegungsrecht	Bindungsfrist
Hannover	25 %	Kein Belegungsrecht der Kommune; Belegung durch Wohnberechtigungsschein	Individuelle Vereinbarung
Braunschweig	20 %	Kein Belegungsrecht der Kommune; Belegung durch Wohnberechtigungsschein	20 Jahre
Oldenburg	10 %	Kein Belegungsrecht der Kommune; Belegung durch Wohnberechtigungsschein	10 Jahre
Osnabrück	10 – 30 %	Kein Belegungsrecht der Kommune; Belegung durch Wohnberechtigungsschein	20 Jahre
Lüneburg	30 %	Kein Belegungsrecht der Kommune; Belegung durch Wohnberechtigungsschein	Abhängig von Fördermaßnahme
München	30 %	Teilweise Belegungsrecht und Kaufoption der Kommune	25 Jahre

Abbildung 17 Quotenregelungen Übersicht

Vor dem Hintergrund dieser Beispiele schlägt die Verwaltung die Einführung nachstehender Quotenregelung vor:

- a) Grundsätzlich gilt ab sofort bei neuen Wohnbauvorhaben ab 12 Wohneinheiten für Göttingen, dass 30% der neu zu schaffenden Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum mit einer Mietobergrenze für untere Einkommensgruppen (derzeit KM 5,60 Euro/qm) vorzuhalten sind. Eine höhere Quote würde dem Ziel der guten Durchmischung der Quartiere zuwiderlaufen.

Darüber hinaus haben die Vertreter/innen des *Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen* deutlich gemacht, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau bei einer höheren Quote wirtschaftlich nicht darstellbar sei.

- b) Die 30%-Quote findet ihre Anwendung sowohl bei öffentlichen als auch bei privaten Bauvorhaben und schließt Innentwicklungs- bzw. Nachverdichtungsprojekte (ab 12 WE) mit ein. Die Quote betrifft Standorte, für welche die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes noch erforderlich ist. Besteht bereits Planungsrecht für das Vorhaben, kann die Quote nicht nachträglich gefordert werden. Eine Umsetzung der Quote könnte dann nur auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Quote gilt außerdem beim Verkauf städtischer Grundstücke.
- c) Die Quote kann zum Teil und bei Bedarf im Rahmen einer mittelbaren Belegung¹⁶ erfüllt werden.
- d) Als Impuls für eine schnelle Bautätigkeit kann die 30%-Quote im Zeitraum von 2018 bis 2021¹⁷ auch über 15% Wohnraum für die untere Einkommensgruppe und 15 % für die mittlere Einkommensgruppe erfüllt werden. Der Erfolg dieser Regelung wird in 2021 evaluiert und eine Fortsetzung geprüft.
- e) Die Bindungsfrist für geförderten Wohnraum regelt die Förderrichtlinie des Landes (20 bzw. 30 Jahre). Für frei finanzierten bezahlbaren Wohnraum beträgt die Bindungsfrist mindestens 10 Jahre.
- f) Individuelle Vereinbarungen zur Quote bzw. Ausnahmen können über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Göttingen getroffen werden. Eine Ausnahme der Quotenregelung ist beispielsweise in Quartieren möglich, in denen ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Transferleistungsbeziehenden (>10%) wohnt.

4.2.2 Ankauf von neuen Belegungsrechten/Mietpreisbindungen & Verlängerung von auslaufenden Belegungsrechten/Mietpreisbindungen

Für Mietwohnungen die mietpreisgebundene/belegungsgebunden sind, gelten seit 2010 die Vorgaben des Nds. Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG).

Da die Versorgung mit gebundenem Wohnraum bis 2030 mit der Schaffung von 3.900 bezahlbaren Wohnungen zu decken ist, kann diese Deckung nicht allein durch die 30%-Quotenregelung bei Neubau erfolgen. Hierdurch entstehen rechnerisch lediglich 1500 Wohnungen. Aus diesem Grund müssen durch Verlängerung auslaufender Mietpreisbindungen und den Ankauf von Belegungsrechten bis 2030 weitere 2500 Wohnungen im unteren Mietpreissegment gehalten werden. Dies entspricht jährlich etwa 210 neuen Wohneinheiten.

Vorrang hat aus Sicht der Stadt die Schaffung von Wohnraum mit Mietpreisbindung durch Neubau im Rahmen der 30%-Quotenregelung, ggf. auch durch mittelbare Belegung bzw. die Verlängerung von auslaufenden Mietpreisbindungen von ehemals öffentlich gefördertem Wohnraum. Soweit diese Instrumente nicht ausreichen, ist der zusätzliche Ankauf von Belegungsrechten durch die Stadt geplant. Für die Investoren/Investorinnen soll für die Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum und den Verkauf

¹⁶ Es gelten die jeweiligen Vorgaben des Nds. Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG).

¹⁷ Maßgeblich für die Berücksichtigung eines Quotensplittings ist, dass verbindliche Regelungen zwischen Bauvorhabenden und der Stadt Göttingen bis zum Stichtag 31.12.2021 getroffen worden sind (z.B. städtebaulicher Vertrag, Baubeginn o.Ä.).

von Belegungsrechten¹⁸ temporär eine kommunale Anreizförderung (s. Kapitel zur kommunalen Anreizförderung) einen Impuls zur Inanspruchnahme dieses Instrumentes darstellen.

4.2.3 Kommunale Anreizförderung

Das Land Niedersachsen fördert die Schaffung von Mietwohnungsbau für untere und mittlere Einkommensgruppen. Die Landesförderung besteht bisher aus der Gewährung zinsloser Darlehen mit der eine Belegungs- und Mietpreisbindung für 20 Jahre einhergeht. Bei gefördertem Wohnraum für untere Einkommensgruppen (mit einer derzeitigen Mietpreisbindung von 5,60 Euro kalt/qm) kann nach 20-jähriger Laufzeit ein Darlehensnachlass von 15 % gewährt werden, sofern sich der Investor / die Investorin verpflichtet, den Wohnraum 30 Jahre gebunden zu halten. Insgesamt fallen jährliche Bearbeitungskosten an, die einem Darlehenszins entsprechen. Vor dem Hintergrund der generell niedrigen Zinslage ist dieses bestehende Förderprogramm für Investoren/innen lediglich bedingt attraktiv.

Die Stadt Göttingen setzt sich deshalb sowohl über den Niedersächsischen Städtetag als auch direkt beim Niedersächsischen Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz für die Umstellung der Landesförderung von zinslosen Darlehen auf verlorene Zuschüsse ein.

Um eine schnelle Realisierung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, schlägt die Verwaltung eine die Landesförderung ergänzende kommunale Förderung des Wohnungsbaus vor. Sie soll Investoren/innen in Form von verlorenen Zuschüssen entweder als Anreizförderung bei Neubau oder für den Verkauf von Belegungsrechten in sanierten Wohnungsbeständen gewährt werden.

Hierfür sind im Nachtragshaushalt in den Haushaltjahren 2018 bis 2021 insgesamt 3,5 Mio. € vorgesehen. Die Konditionen werden nachfolgend aufgeführt (die „Richtlinie zur Förderung des Wohnungsbaus in Göttingen durch die Stadt Göttingen und zur Unterstützung kinderreicher Familien beim Erwerb von Wohnungseigentum durch die Göttinger Milde Stiftung“ wird entsprechend geändert):

ANREIZFÖRDERUNG

ANKAUF VON BELEGUNGSRECHTEN

¹⁸ Ein Belegungsrecht ist das Recht der Stadt Göttingen, bei Freiwerden einer Wohnung dem Vermieter/ der Vermieterin Mietinteressierte vorzuschlagen.

• Förderung von Neubau in Quartieren mit unterdurchschnittlichem Anteil (< 10%) an Transferleistungsbeziehenden Entweder (wie bisher) • als 10-jähriger Mietzuschuss 1€/qm/Jahr oder • als Sofortzuschuss 160€/qm • Additiv zur Landesförderung; wird dort auf das Eigenkapital angerechnet • Bindungsfrist 20 bzw. 30 Jahre • Belegung der Wohnungen durch Menschen mit Wohnberechtigungsschein • Von 2018 bis 2021 befristet als Anreizförderung • Gedeckeltes Budget • Vergabe nach dem "Windhundprinzip" • Kaltmiete 5,60 €/qm	• Ankauf von Belegungsrechten in sanierten Wohnungen vorzugsweise in Quartieren mit unterdurchschnittlichem Anteil (< 10%) von Transferleistungsbeziehenden • Sofortzuschuss 120 €/qm • Bindungsfrist 10 Jahre • Belegungsvorschläge durch die Stadt Göttingen • Unbefristet, sofern Haushaltsmittel zur Verfügung stehen • Gedeckeltes Budget • Vergabe nach dem "Windhundprinzip" • Kaltmiete 5,60 €/qm
--	---

Abbildung 18 Konditionen der kommunalen Anreizförderung

4.2.4 Zentrale Beratungsstelle für Bauvorhabende (Geschosswohnungsbau)

Die Stadt Göttingen wird eine zentrale Anlauf- und Koordinierungsstelle für Wohnungsbauvorhaben einrichten, die von Investoren/Investorinnen mit Wohnbauvorhaben im Geschosswohnungsbau ab 12 Wohneinheiten aufgesucht werden kann.

Die zentrale Beratungsstelle informiert über die kommunale Förderung des Wohnungsbaus, sowie über die umfangreichen Fördermöglichkeiten des Landes. Bei erkennbarem Bedarf werden für Bauwillige auch Beratungstermine mit der NBank initiiert bzw. Regeltermine angeboten. Die zentrale Beratungsstelle soll in allen Belangen, insbesondere im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Flächen, das Planungsrechts und den Bauantrag als Lotse/in die entsprechenden Ansprechpartner/innen in der Verwaltung vermitteln. Dazu wird die hiesige Wohnungsbauförderstelle räumlich an den Bau-/Planungsbereich angegliedert und öffentlichkeitswirksamer aufgestellt.

Überdies bietet die Stadt Göttingen künftig mit Unterstützung der N-Bank turnusmäßig Veranstaltungen mit Informationen zu den Förderkonditionen der N-Bank an.

In diesem Rahmen werden anlassbezogen weitere Themen behandelt (z.B. Vorstellung potentieller Wohnbauflächen, Stellplatzsatzung der Stadt Göttingen, Anreizförderung der Stadt Göttingen).

4.2.5 Wohnraumagentur

Die Stadt Göttingen beteiligt sich an einem Projekt des Wuppertal Instituts zur Sondierung und Entwicklung von Strategien, um den Bedarf an Neubauwohnungen zu mindern. Dabei sollen die Städte Oldenburg, Osnabrück und Göttingen örtliche Wohnraumagenturen über eine Förderung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung einrichten, die Wohnungssuchende und Wohnungsanbietende berät und unterstützt in Bezug auf Strategien zur optimierten Wohnflächennutzung. Diese könnten bestehen aus

- Umbau im Bestand, um den Einzug von Mietern/innen bzw. weiteren Bewohner/innen zu ermöglichen
 - Umbau, um den Umzug in eine größere oder barrierefreie Wohnung zu vermeiden
 - Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnraum
 - Intelligente Veränderung von Wohnraumzuschnitten
 - Alternativen Wohnformen
 - Generationsübergreifendes Wohnen
 - Wohnen für Hilfe
 - Mitwohnzentrale
 - Vermittlung befristeten Wohnraums
 - Neubau im Rahmen von Change-Management:
 - o Schaffung von Neubauprojekten im Quartier für Menschen, die Wohnraum abgeben bzw. sich verkleinern wollen
 - o Umsetzung von flexiblen Grundrissen, innovativen Wohn- und Nutzungsformen; Begrenzung der maximalen Wohnfläche pro Person durch Gemeinschaftsflächen
- uvm.

Die Wohnraumagentur soll eng mit dem Senioren- und Pflegestützpunkt, der Altenhilfe Göttingen, den Stadtteil- und Nachbarschaftszentren, dem Mehrgenerationenhaus, dem DMB Mieterverein Göttingen e.V., dem Grundeigentümerverschein H + G Göttingen e. V. sowie potenziellen Investoren/innen zusammenarbeiten.

4.2.6 Studentisches Wohnen

Das Land beabsichtigt – wie seitens der Stadt Göttingen wiederholt gefordert – laut Koalitionsvereinbarung zwischen CDU und SPD, ein Sonderprogramm zur Sanierung und ggf. auch zum Neubau von Wohnraum für Studierende aufzulegen, mit dem die Studentenwerke in die Lage versetzt werden, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zudem sollen Studierendenwohnheime in den Förderkatalog des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes aufgenommen werden. Damit schafft das Land die dringend erforderlichen Voraussetzungen für eine Verbesserung studentischen Wohnens in den Hochschulstädten. Die finanzielle Ausstattung des Sonderprogramms bleibt abzuwarten.

Das Studentenwerk Göttingen hält derzeit für 4.400 Studierende Wohnraum vor und beabsichtigt, in 2018 und 2019 insgesamt 414 Plätze zu schaffen sowie in den Folgejahren ab 2020 durchschnittlich 120 Plätze. Darüber hinaus beabsichtigt der Investor des Areals Gothaer Versicherung ein gehobenes Angebot für ca. 500 Studierende zu errichten.

Weitere Projekte der Studierenden-Appartements befinden sich in der Nordstadt (Theodor-Heuss-Str.), einem Pilotprojekt zwischen der Städtischen Wohnungsbau gGmbH Göttingen und dem Studentenwerk Göttingen mit 43 Wohneinheiten für 96 Studierenden sowie in Weende (An der Lutter) mit ca. 182 Plätzen, durch die Wohnungsgenossenschaft eG.

Die Stadt Göttingen wird über die Wohnraumagentur gezielt Ansätze fördern, die generationsübergreifendes Wohnen und alternative Wohnformen von Studierenden und anderen Zielgruppen unterstützen.

4.2.7 Unterstützung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen (SWB) hat in den letzten Jahren eine durchschnittliche Neubauquote von rund 50 Wohneinheiten im Jahr erreicht. Es ist aktuell geplant dieses Niveau zu halten und wenn möglich moderat zu erhöhen. Wesentliche Voraussetzungen um die Neubauquote zu steigern sind:

- Ausreichend Eigenkapital für die Städtische Wohnungsbau GmbH (SWB)
- Ausreichende personelle Kapazitäten in der technischen Abteilung der SWB wie auch in der Verwaltung
- Rechtzeitige Bereitstellung von Flächen mit Baurecht
- Ausreichend Kapazitäten in den Planungsbüros und der Bauwirtschaft

Die Eigenkapitalausstattung und die erwirtschafteten Überschüsse sowie die derzeitige günstige Zinslage versetzen die Gesellschaft in die Lage, jährlich ca. 12 bis 16 Mio. € in den Wohnungsbau zu investieren. Damit könnte der Bestand saniert und ca. 50 bis 60 Wohneinheiten zusätzlich pro Jahr geschaffen werden. Eine weitere Ausweitung der Neubautätigkeit der SWB – wie von Teilen der Politik gewünscht – ist nicht möglich.

Selbst, wenn es gelingen würde, die erforderlichen Flächen bereitzustellen und die personellen Kapazitäten zu akquirieren, was beides unwahrscheinlich erscheint, wäre die erforderliche zusätzliche Eigenkapitalzuführung aus dem Haushalt der Stadt nicht darstellbar. Mit den im Städtischen Haushalt bereitgestellten 3,5 Mio. Euro für die Förderung von Wohnungsbau ist sie jedenfalls nicht realisierbar.

Vorstellbar wäre auch grundsätzlich eine Grundstückszuführung als Sachwerteinlage in das Vermögen der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Doch aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit ist auch diese Maßnahme nicht realisierbar.

Die Verwaltung setzt deshalb weiter auf das gemeinsame Zusammenwirken im Rahmen des *Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen*.

4.3 Maßnahmen & Instrumente zur Transparenz und für die Verbesserung der Flächenverfügbarkeit für den Wohnungsbau

Die Verfügbarkeit von Bauflächen und strategisches Flächenmanagement ist die Voraussetzung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Nur wenn die Stadt Göttingen u.a. Grundstücke Dritter erwirbt, die Aktivierung innerstädtischer Flächen bzw. die Innenentwicklung (Bautätigkeit auf bereits bebauten Flächen) unterstützt und potentielle Flächen angemessen ausweist und veräußert, können die Weichen zur Intensivierung der Bautätigkeiten gelegt werden.

4.3.1 Darstellung zukünftiger Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Zur verbesserten Angebotsfähigkeit stellt die Göttinger Verwaltung mit dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) Bauinteressierten potentielle Wohnbauflächen vor. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (rechtskräftig seit dem 18. August 2017) sind die vielfältigen Entwicklungstendenzen und Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gebündelt und die planungsrechtliche Grundlage für die aus dem FNP zu entwickelnden Bebauungspläne gebildet worden.

Dabei werden die Wohnbauflächen priorisiert aufgeführt, da sie aus Gründen des Ressourcenengpasses (u.a. finanziell und personell) nicht gleichzeitig realisierbar sind. Wichtige Kriterien für die Prioritätenbildung sind die Lage im Stadtgebiet, die Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten, die Verfügbarkeit der Flächen sowie die Vereinbarkeit mit anderen städtischen Zielen (soziale und wohnungspolitische Ziele, städtebauliche Qualitäten, klimaökologische Faktoren usw.) und mögliche vorhandene Entwicklungshemmnisse.

4.3.2 Strategische Baulandentwicklung

Ziel der strategischen Baulandentwicklung ist die bedarfsgerechte, den gesellschaftlichen Entwicklungen folgende Mobilisierung von Bauland unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Belange.

Sie ist das Bindeglied zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes und der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Stadt Göttingen ist regelmäßig bestrebt einen überwiegenden Zugriff auf die Entwicklungsflächen zu bekommen.

Hierbei wird ein kommunaler Zwischenerwerb, ggf. auch unter Einsatz eines Bodenordnungsverfahrens, zumindest aber eine vertragliche Regelung mit den Alteigentümern/innen zur Beteiligung an den Entwicklungskosten bzw. Verzicht an den planungsbedingten Wertsteigerungen angestrebt.

Ein weiteres Steuerungsinstrument für die Baulandentwicklung bietet die Herausgabe von Erbbaurechten nach einem Erwerb der städtebaulichen Entwicklungsflächen durch die Stadt. Grundsätzlich bietet das Erbbaurecht eine attraktive Alternative zum herkömmlichen Grunderwerb, da der Wegfall hoher Grundstückspreise die anfängliche Gesamtkostenbelastung eines Käufers / einer Käuferin senkt und sich dies wiederum positiv für künftige Nutzer/innen auswirken kann.

Dabei verbleibt aber der Grundstückswert zuzüglich einer möglichen Wertsteigerung bei der Stadt, wobei die Fläche u. a. nach Ablauf des Erbbaurechts wieder einer anderweitigen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann, was einen positiven Beitrag zur Flächenzirkulation städtischer Grundstücke leistet. Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus, ist der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für potentielle Investoren/innen aktuell nur bedingt attraktiv, weswegen diese Erwerbsalternative momentan nicht allzu lohnenswert erscheint. Gleichzeitig kann jedoch das begrenzte Flächenangebot insgesamt die Annahme von Erbbaurechten durch Investoren/innen fördern. Der Grund und Boden verbleibt mit dem Erbbaurecht langfristig im Zugriff der Stadt Göttingen.

4.3.3 Soziales Baulandmanagement

Die Verwaltung hat im Jahre 2008 eine Arbeitsgruppe „Kommunales Baulandmanagement“ eingerichtet. Ziele dieser Arbeitsgruppe sind die frühzeitige Beschaffung von Grundstücken zur Baulandbeschaffung, sowie die Konzeptionierung von Strategien zur sozialgerechten Bodennutzung.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Strategie erstellt, die sich jedoch bislang nur auf die Entwicklung von Eigenheimen im Außenbereich bezog, da seinerzeit nur hier eine merkliche planungsbedingte Bodenwertsteigerung bei der Umwandlung von bislang nicht urban genutzten Flächen erkannt wurde. Im Ergebnis entstanden so Baugebiete in Herberhausen, Hetjershausen und Holtensen. Der Preisanstieg für Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau konnte damals nachweisbar gebremst werden. Aktuell werden Flächen in Esebeck, Groß Ellershausen und Roringen auf diese Weise vorbereitet.

Es zeigt sich, dass es grundsätzlich von Vorteil ist, wenn die Stadt als Inhaberin der Planungshoheit auch Entwicklerin der Bauflächen ist und daher einen umfassenden Zugriff auf die Flächen besitzt. Hierdurch können Bodenspekulationen verhindert werden und alle städtischen und damit zumeist öffentlichen Interessen berücksichtigt werden.

Die hiesige Strategie für das Baulandmanagement sieht bislang folgende Eckpunkte vor:

Eine verbindliche Bauleitplanung wird nur begonnen, wenn die betreffenden Flächen zu mindestens 50% im direkten Zugriff der Stadt Göttingen stehen und die Alteigentümer/innen darüber hinaus im Wesentlichen auf die planungsbedingte Bodenwertsteigerung verzichten. Hierzu wird über eine deduktive Wertermittlung, ausgehend von einem maximal verträglichen Baulandpreis, ein Preisniveau für das Bauerwartungsland festgelegt, welches zu einem Übernahmeangebot führt, oder zu einer vertraglichen Verpflichtung, sich an den Entwicklungskosten zu beteiligen und den o.g. Maximalwert bei einer Baulandveräußerung nicht zu überschreiten.

Während die Vergabe städtischer Grundstücke nach den städtischen Vergabekriterien zu erfolgen hat, wäre ein/e private/r Grundstückseigentümer/in zwar frei in der Auswahl möglicher Käufer/innen, Elemente der sozialen Förderung (z.B. Einräumung eines Kinderbaulandbonus) sollen jedoch trotzdem angewandt werden.

4.3.4 Baulückenkataster und Nachverdichtungspotentiale

Im Rahmen der Erstellung des Wohnbaulandkonzepts, welches parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wurden die im Stadtgebiet vorhandenen Innenentwicklungspotentiale erhoben.

Innerhalb des Stadtgebiets wurden etwa 70 Baulücken identifiziert, die nach bestehendem Planungsrecht direkt bebaubar wären. Insgesamt ließen sich hier rd. 140 Wohneinheiten erstellen, überwiegend im Einfamilienhaussegment. Die Baulückenerfassung stellt den Stand der Erhebung im Sommer 2015 dar. Aufgrund einschlägiger Erfahrungen wurde das umsetzbare Potenzial mit 20 % (d.h. rund 30 Wohneinheiten) angesetzt. Das sehr geringe Potenzial an Baulücken belegt zum einen die in den vergangenen Jahren bereits stattgefundene Nachverdichtung aufgrund des großen Baulandbedarfs, zum anderen den hohen Bedarf an zusätzlichen Flächen.

Auch die Analyse von möglichen Bauflächen auf stadteigenen Flächen ergab keine wesentlichen zusätzlichen Wohnbauflächenreserven, die in nennenswerter Größe und ohne Änderung des Planungsrechtes (Gemeinbedarfsflächen) umsetzbar wären.

Die vorhandene Baulückenerhebung wird derzeit für die Ortsteile aktualisiert und ergänzt.

4.3.5 Schaffung von Planungsrecht für neue Wohnbauflächen

Die Bauverwaltung arbeitet zurzeit an einer Vielzahl an Bauleitplänen zur Entwicklung von Wohnungsbau. Bauleitplanverfahren benötigen aufgrund ihrer sich unterscheidenden Komplexität und Problemstellungen auch unterschiedliche Zeiträume bis zum jeweiligen Satzungsbeschluss. In 2017 wurde Baurecht für 350 Wohneinheiten geschaffen (Deneweg in Hetjershausen sowie Paul-Löbe-Weg und Huhtamaki in Weende). Insgesamt sind in den Jahren 2018 bis 2019 Bauleitplanverfahren für ca. 2.000 Wohneinheiten in Bearbeitung.

4.4 Maßnahmen & Instrumente zur Baukostensenkung für den Wohnungsbau

4.4.1 Konzeptausschreibung bei der Vergabe von städtischen Flächen

Nicht nur die Bereitstellung von Wohnraum zu zumutbaren Miet- und Kaufpreisen ist eine Herausforderung, auch die Nachfrage nach besonderen Wohnformen spielt eine zunehmend größere Rolle, um den verschiedenen Wohnraumbedarfen Rechnung zu tragen. Die im kommunalen Grundstücksverkehr zumeist durchgeführte Vergabe nach Höchstpreis, führt dabei häufig zu Einbußen in der städtebaulichen Qualität der dringend benötigten Wohnbauprojekte. Um dem entgegen zu wirken, ist es künftig beabsichtigt, vermehrt die Konzeptvergabe – als eines der Schlüsselemente einer aktiven Liegenschaftspolitik – bei der Vergabe städtischer Grundstücke anzuwenden.

Ziel der Konzeptvergabe ist es, für das ausgeschriebene Grundstück eine maßgeschneiderte Lösung anhand ausgewählter Kriterien zu finden. Dafür werden vorab verschiedene Bausteine aus einem Kriterienkatalog ausgewählt, die ein Bewerberkonzept zu erfüllen hat.

Der Anwendungsbereich der Konzeptvergabe soll dabei von Nachverdichtungen auf innerstädtischen Flächen, über Geschosswohnungsbau bis hin zu Ein- und Zweifamilienhausbebauung und der Entwicklung von Konversions- und Gewerbebrachen reichen.

Je nach Grundstücksart und der beabsichtigten Nutzung, ist eine Anwendung der folgenden Bausteine vorgesehen:

Baustein A: Wohnungspolitische Kriterien
- Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen - Anteil des bezahlbaren Wohnraums mit entsprechenden Bindungsfristen - Preisgedämpfter Mietwohnungsbau mit Beschränkung der Wiedervermietungsmiete - Anteilsbegrenzungen von Eigentumswohneinheiten
Baustein B: Zielgruppen & Wohnformen
- Zielgruppendefinition: z. B, Studenten, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Bauherrengemeinschaften - besondere Wohnformen - Anteil barrierefreier und behindertengerechter Wohnungen - Grundrissvariabilität: Vielfalt der Wohntypen- und Größen
Baustein C: Städtebauliche Qualität
- Freiraumqualitäten: Gestaltung & Anteil der Freiflächen, u. a. die Einbindung von Wege- und Spielflächen, Qualität der Erschließung, Anordnung von Stellplätzen - Gestaltung der Baukörper, Außenwirkung und Identifikationspotential

- Integration in das Quartier, u. a. stadtteilsfördernde Maßnahmen
Baustein D: Ökologische, energetische und verkehrliche Kriterien
- Klimaschutzkonzept - Mobilitätskonzept, das Maßnahmen zur Förderung der stadtverträglichen Mobilität vorsieht (u. a. Fahrradstellplätze, E- Mobilität) - Ökologisches Bauen (u. a. Baustoffrecycling)
Baustein E: Gewerbebrachen- und Konversionsflächen
- Einhaltung etwaiger denkmalschutzrechtlicher Vorgaben - Um- und Nachnutzung bestehender Gebäude - Identifikation mit der umgebenden Bebauung

Abbildung 19 Übersicht Bausteine Konzeptvergabe

Nach Festlegung der Kriterien, die je nach Fokussierung der geplanten Entwicklung, individuell kombiniert werden können, werden die einzelnen Bausteine und Ausprägungen gewichtet.

Sobald die Rahmenbedingungen einer Konzeptvergabe feststehen, ist geplant diese im Rahmen eines Exposés zu veröffentlichen, ggf. zusätzlich im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorzustellen und die Bieter/innen binnen einer gewissen Frist die Möglichkeit zur Angebots- und Kaufpreisabgabe aufzufordern. Nach erfolgtem Zuschlag sind die angebotenen Konzeptbestandteile möglichst im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu sichern um die Umsetzung zu garantieren.

4.4.2 Stellplatzsatzung

Ziel der Stellplatzsatzung ist es, durch eine generelle Reduzierung der erforderlichen Stellplätze (St) im Geschosswohnungsbau (0,7 St/Wohneinheit), im Wohnungsbau für Studierende (1 St./6 Betten) und der zusätzlichen Möglichkeit der Reduzierung durch Mobilitätskonzepte die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze zu senken. Dies hat eine Reduzierung der Baukosten zur Folge und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Herstellung von kostengünstigem Wohnraum. Individuell angepasste Mobilitätskonzepte, die den Bürgern/innen auch ohne eigenes Auto die gewohnte Mobilität erhalten, tragen zur Reduzierung des Individualverkehrs bei und sind damit ein unerlässlicher Baustein zur Erreichung der klimapolitischen Zielsetzungen. Zudem bewirkt eine Reduzierung der Stellplatzflächen einen geringeren Versiegelungsgrad. Freiflächen können erhalten und gestaltet werden und erhöhen die Aufenthaltsqualität für Bewohner/innen.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 28. Dezember 2017 ist die Stellplatzsatzung der Stadt Göttingen seit dem 29. Dezember 2017 rechtskräftig.

4.5 Bewertung der Instrumente

Das Ziel zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum soll in Göttingen durch einen Instrumenten-Mix gelingen, in der Annahme, dadurch einen effektiven Mitteleinsatz zu erreichen und den höchsten Mehrwert zu stiften. Im Folgenden wird ein Teil der Instrumente einer Bewertung unterzogen.

4.5.1 30%-Quotenregelung für den Neubau-(s. Neureglung des vom Rat der Stadt Göttingen verabschiedeten Flex-Modells, gültig ab dem 01.01.2023)

Die Einführung der Quotenregelung soll gewährleisten, dass bei Neubau (ab 12 Wohneinheiten) grundsätzlich 30% der zu schaffenden Wohnungen im bezahlbaren Preissegment für die untere Einkommensgruppe (derzeit Mietobergrenze 5,60 Euro pro qm/Wfl.) eingerichtet wird. Mit der Quotenregelung wird nicht nur der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert und verstetigt, sondern wird ein wichtiger Beitrag geleistet, die soziale Durchmischung im ganzen Stadtgebiet zu fördern. Angesichts dieser Ambition sind Abweichungen der Quotenregelung in Quartieren möglich, die bereits einen hohen Anteil an Transferleistungsbeziehenden aufweisen.

Da die Umsetzung der Quote in den städtebaulichen Verträgen verbindlich vereinbart wird, schafft dieses Instrument eine Verlässlichkeit und Prognostizierbarkeit.

Die Quote selbst verursacht für die Stadtverwaltung keine Kosten, führt allerdings auf Seiten der Wohnungsbaugesellschaft zu höheren Kosten bzw. zumindest zu geringeren Profiten. Als anteiligen Ausgleich soll bei Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die kommunale Anreizförderung beansprucht werden können.

4.5.2 Ankauf von Belegungsrechten

Die Stadtverwaltung hat mit dem Ankauf von Belegungsrechten grundsätzlich eine Möglichkeit des zeitnahen Zugriffs auf Wohnungen und der zügigen Bereitstellung dieser Wohnungen für besonders von Wohnraumnot Betroffene.

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.

4.5.3 Kommunale Anreizförderung

Das Budget zur sozialen Neubauförderung bietet einen großen Anreiz, ist jedoch gedeckelt und kann nicht jedes Vorhaben subventionieren, sodass die Vergabe nach dem „Windhundprinzip“ erfolgen muss.

Verwaltungsseitig wird erwartet, dass innerhalb des Förderzeitraums mithilfe des neuen kommunalen Förderinstruments bis zu 500 Wohneinheiten gebaut werden.

Aufgrund des knappen Budgets ist nur ein kurzfristiger bedingter Anreiz geschaffen. Über eine Fortsetzung der Förderung bei erfolgreicher Umsetzung wäre zu gegebener Zeit zu beraten.

4.5.4 Maßnahmen & Instrumente zur Transparenz und für die Verbesserung der Flächenverfügbarkeit für den Wohnungsbau

Durch gezieltes *Flächenmanagement* können Flächen im Innen- und Außenbereich aktiviert werden. Die Mobilisierung der Flächen ist neben dem Planungsrecht auch davon abhängig, dass die Grundstückseigentümer/innen bereit und in der Lage sind die Flächen entsprechend der städtischen Kriterien zu entwickeln. Gute Erfahrungen hat die Stadt Göttingen damit gemacht, wenn sie selber die Flächen erwirbt und entwickelt. Dies ermöglicht zum einen die Umsetzung der städtischen Ziele (u.a. soziales Baulandmanagement) und zum anderen verbleibt ein wesentlicher Teil des Wertzuwachses

aufgrund der Bauleitplanung bei der Stadt Göttingen. Darüber hinaus ist dann auch die Vergabe von Erbbaurechten möglich, damit langfristig die Stadt Göttingen Zugriff auf die Grundstücke behält. Der kommunale Flächenerwerb und die kommunale Flächenentwicklung (Planungsrecht, Planung und Bau Infrastruktur) sind mit hohem personellem als auch finanziellen Aufwand verbunden. Langfristig gesehen lohnt sich aber dieser Aufwand.

Sollte ein kommunaler Flächenerwerb nicht möglich sein, müssen die städtischen Ziele möglichst weitgehend über städtebauliche Verträge umgesetzt werden.

In vielen Fällen ist für neue Wohnbauflächen oder für die Entwicklung von Flächen im Innenbereich neues Planungsrecht nötig. Um den quantitativen und qualitativen Anforderungen an die dafür erforderliche Bauleitplanung und das Baugenehmigungsverfahren gerecht zu werden, ist ein hoher personeller und finanzieller Aufwand erforderlich.

4.5.5 Maßnahmen & Instrumente zur Baukostensenkung für den Wohnungsbau

Die Konzeptvergabe ermöglicht eine Vergabe städtischer Grundstücke nach verschiedenen qualitativen Kriterien. Der Kaufpreis ist nicht mehr das entscheidende Kriterium. Dies kann zunächst Mindereinnahmen für den städtischen Haushalt bedeuten. Allerdings können somit sozial- und wohnungspolitische, städtebauliche und umweltrelevante Aspekte gefordert werden, welche langfristig den städtischen Haushalt auch entlasten.

Insbesondere kann damit den diversen Wohnraumbedarfen der verschiedenen Zielgruppen wie Familien, Studierenden und Senioren/Seniorinnen mehr entsprochen werden. Durch die vergünstigte Vergabe der Grundstücke wird die Erstellung von bezahlbaren Wohnraum gefördert.

Die Stellplatzsatzung ist ein wirksames öffentliches Instrument zur Senkung der Baukosten und zur Verfolgung der lokalen klimapolitischen Ziele. Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze muss einhergehen mit der Umsetzung umweltgerechter individuell angepasster Mobilitätskonzepte, um die gewohnte Mobilität auch ohne eigenes Auto zu gewährleisten. Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze darf zudem nicht zu einer Zunahme des Parkdruckes im öffentlichen Raum führen.

5. Das Göttinger Bündnis für bezahlbaren Wohnraum – Dialogorientierter Prozess mit Wohnungsmarktrelevanten Akteuren/innen

Eine Entschärfung der Wohnungsmarktsituation und insbesondere die Anstrengung mehr bezahlbare/ geförderte Wohnungen zu schaffen, ist notwendiger denn je. Doch dies kann nur durch die Wahrnehmung der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung und einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteuren/Akteurinnen gelingen, wie dies mithilfe des *Göttinger Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum* angestrebt wird.

In mehreren Oberzentren (vgl. z.B. München, Hamburg, Düsseldorf, Hannover, Braunschweig) bestehen bereits Bündnisse für (bezahlbares) Wohnen. Die Bündnisse für Wohnen sind von der jeweiligen Kommune initiierte Zusammenschlüsse aus relevanten Akteuren/innen der Wohnungswirtschaft, der Verwaltung und z.T. der im Rat vertretenen Fraktionen/Gruppen. Sie verständigen sich prozesshaft auf Ziele zur Stärkung des Wohnstandortes und leiten daraus Handlungsempfehlungen sowie überprüfbare Maßnahmen ab.

Vorbildlich haben dies die Städte Hamburg, Hannover und Braunschweig vorgemacht. Als Ergebnis kommt es in der Regel zu Selbstverpflichtungen bzw. Vereinbarungen aller Beteiligten im Rahmen eines Aktionsplanes zur Schaffung von Wohnraum, insbesondere im bezahlbaren Segment.

Die Stadt Göttingen hat im Mai 2017 das *Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen* initiiert und Vertreter/innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die Göttinger Wohnungs(bau)genossenschaften bzw. Wohnungsbaugesellschaften, des Grundeigentümervers H + G Göttingen e. V., den DMB Mieterverein Göttingen und das Studentenwerk Göttingen geladen.

Kernziel dieses Bündnisses ist es, Beiträge/Maßnahmen zur Intensivierung des Wohnungsbaus allgemein und speziell die Schaffung von bezahlbarem bzw. gefördertem Wohnraum abzustimmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten umzusetzen. Geplant ist dazu gemeinsam ein Bekenntnis in 2018 (zweites Quartal) zu unterzeichnen, in dem sich alle Partner/innen dem Ziel verpflichten und individuelle Beiträge zur Zielerreichung zusagen.

Das Bündnis hat sich bisher mit nachstehenden Themen beschäftigt:

INHALTE	
1. Sitzung 12.05.2017	- Skizzierung der angespannten Wohnraumsituation in Göttingen - Austausch: Warum ein Göttinger Bündnis? - Gemeinsame Erarbeitung von Hemmnissen und Erfolgsfaktoren für eine schnelle Realisierung von zusätzlichem Wohnraum - Absprachen zum weiteren Vorgehen
2. Sitzung 04.08.2017	- Vortrag durch die GEWOS: Wie viel bezahlbarer Wohnraum wird in Göttingen benötigt? - Vorstellung der nds. Landesförderung für Mietwohnungsbau (durch die NBank) - Vortrag Eckpunkte (Anreizförderung, Quote, Wohnraumschutzgesetz) zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Stadt Göttingen)
3. Sitzung 13.10.2017	- Vortrag „Stellschrauben und Hemmnisse bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – aus Sicht der Wohnungswirtschaft - Vorträge Stadt Göttingen: - o Entwurf der Stellplatzsatzung

	○ Kommunale Planung ○ Konzeptvergabeverfahren ○ Baugenehmigungsverfahren - Abstimmung gemeinsamer Eckpunkte zur weiteren Diskussion für ein gemeinsames Bekenntnis
4. Sitzung 15.12.2017	- Vortrag: Welchen Beitrag kann serielles Bauen leisten? (VNW) - Bericht zur Stellplatzsatzung (Stadt Göttingen) - Vortrag: Erfahrungsbericht Bündnis für Wohnen (BSW Hamburg) - Präsentation und Diskussion der Eckpunkte für ein gemeinsames Bekenntnis
5. Sitzung 19.02.2018	- Vorstellung und Diskussion des Entwurfes „Gemeinsames Bekenntnis zur Schaffung von neuem insbesondere bezahlbarem Wohnraum“
2. JQ. 2018	Gemeinsame Unterzeichnung des Göttinger Bekenntnisses für bezahlbaren Wohnen

Abbildung 20 Sitzungsübersicht Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen

Das *Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen* kann zwar nicht alle Probleme lösen, noch in jedem Punkt Konsens erzielen, zumal der Wohnungsbau im Spannungsfeld zwischen Allgemeinwohl und Marktwirtschaft steht und damit divergierende Interessen aufeinandertreffen. Allerdings schafft das Bündnis für bezahlbares Wohnen ein Problembewusstsein für die aktuelle brisante Wohnraumsituation.

Eine stärkere Gemeinwohlorientierung in der Wohnungspolitik muss in die Praxis transportiert werden, um Marginalisierungsprozesse von Bevölkerungsgruppen vorzubeugen. Göttingen ist und soll auch zukünftig ein beliebter und bezahlbarer Wohnstandort bleiben, für alle Bevölkerungsgruppen.

Dafür sind alle kommunalen und privaten Akteure/Akteurinnen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu sensibilisieren. Gleichzeitig schafft diese Plattform auf lokaler Ebene Transparenz über die örtlichen wohnungsbezogenen Gegebenheiten und einen Rahmen für die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure/innen. Damit das *Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen* seine Wirksamkeit nachweislich entfaltet, soll der Erfolg halbjährlich evaluiert werden.

6. Bilanz: Handlungskulisse des bezahlbaren Wohnraums in Göttingen und Monitoring

Die bisher errichteten Wohnungen im bezahlbaren Segment reichen bei Weitem nicht aus, um den Abgang an Wohnungen mit Mietpreisbindung in Göttingen künftig zu kompensieren. Aufgrund dessen hat die Stadt Göttingen ein Handlungskonzept aufgesetzt, dass durch den Methodenmix einen hohen Mehrwert verspricht, Neubauaktivitäten in Göttingen zu intensivieren und die Mietpreisentwicklung zu dämpfen.

Die erfolgreiche Bewältigung der Aufgabe kann die Stadtverwaltung jedoch nicht ohne die Kooperation mit den verschiedenen Akteuren/Akteurinnen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leisten.

Da geförderter Wohnungsbau auch trotz der kommunalen Anreizförderung nicht wirtschaftlich darstellbar bleibt, setzt sich die Stadtverwaltung explizit für die weitere Unterstützung ihrer Kooperationspartner/innen ein und führt Gespräche auf Landesebene, zur Verbesserung der wohnungsmarktpolitischen Rahmenbedingungen.

Bund und Land müssen ihr Engagement für mehr Wohnungsbau verstärken und diesen mittels geeigneter Förderinstrumente attraktiver gestalten, um die Wirtschaftlichkeit geförderten Wohnungsbaus zu verbessern.

Dazu gehört neben einem Investitionszuschuss für den Bau preisgünstiger Mietwohnungen auch eine Attraktivierung des Instruments der mittelbaren Belegung. Bisher sind die Hürden zu hoch, als dass die Wohnungsbaugesellschaften dieses Instrument rege umsetzen.

Überdies empfiehlt der Deutsche Städtetag (Positionspapier 2017) die Notwendigkeit der dauerhaften Anpassung des Wohngeldes an die Mietpreisentwicklung. Außerdem muss statt der Bruttokaltmiete in Zukunft die Bruttowarmmiete berücksichtigt werden, um den perspektivisch wieder steigenden Energiekosten Rechnung zu tragen.

Für die Göttinger Stadtverwaltung hat die Schaffung bezahlbaren Wohnraums hohe Priorität. Sie wird alle rechtlichen Mittel ausschöpfen, um Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und aktiv mit den handelnden Akteuren/innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Wohnungs(bau)genossenschaften bzw. Wohnungsbaugesellschaften, des Studentenwerkes, und weiteren in Verhandlung treten, um die Ziele zu erreichen.

Mit dem vorliegenden Handlungskonzept ist ein wichtiger Grundstein zur Verbesserung der Wohnraumsituation, insbesondere für einkommensschwache Haushalte, gelegt. Es sind weitere Maßnahmen zu entwickeln (z.B. für eine diskriminierungsfreie Wohnraumvergabe) und hiesige Instrumente prozesshaft nach Evaluation anzupassen.

Monitoring

Für das Monitoring werden halbjährlich im Rahmen des *Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen* nachstehende Daten erhoben:

Anzahl der

- Flächen, für die Planungsrecht geschaffen worden ist
- erteilten Baugenehmigungen
- Baufertigstellungen

- geschaffenen Wohneinheiten für B-Schein-Berechtigte inklusive mittelbarer Belegung
- Anträge auf die kommunale Anreizförderung
- Bewilligungen auf die kommunale Anreizförderung
- angekauften Belegungsrechte

Ein Jahresbericht zur Zielerreichung des Handlungskonzepts erfolgt im *Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke* sowie im *Ausschuss für Soziales, Integration, Gesundheit und Wohnungsbau*.

7. Glossar

Belegungsbindung:

Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert werden, sind belegungs- und mietpreisgebunden. Diese Wohnungen können nur an Wohnungssuchende vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG oder nach § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG nicht überschreitet. Dabei ist ein Bindungszeitraum zu beachten.

Belegungsrecht:

Ein Belegungsrecht ist das Recht der Stadt Göttingen, bei Freiwerden einer Wohnung dem Vermieter/ der Vermieterin Mietinteressierte vorzuschlagen.

Mietpreisbindung:

Bindung an eine höchstzulässige Miete mit festgelegter Bindungszeit.

Mittelbare Belegung:

Die Wohnraumförderstelle kann die mittelbare Belegung der Förderwohnungen nach § 26 WoFG zulassen. Für die freigestellten Förderwohnungen (z.B. Neubau) ist entsprechender Ersatzwohnraum bereitzustellen. Dies hat zur Folge, dass bei konstanter Förderung anstelle einer Wohnung im Neubau mehrere Wohnungen in Bestandsgebäuden für untere Einkommensgruppen mit einer Mietobergrenze zur Verfügung gestellt werden. Bei der mittelbaren Belegung gelten die jeweiligen Vorgaben des Nds. Wohnraumförderungsgesetzes (NWöFG)

Städtebaulicher Vertrag:

Der städtebauliche Vertrag ist ein Mittel der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit Investoren/innen. Er wird meist in Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren geschlossen.

Durch städtebauliche Verträge i.S.v. §§ 11/12 BauGB werden bei der Stadt Göttingen

- städtebauliche Maßnahmen – inkl. der Erschließung von Baugrundstücken – auf Dritte übertragen,
- die Förderung und Sicherung der Ziele der Bauleitplanung mit Dritten vereinbart
- Dritten auferlegt, Aufwendungen zu übernehmen, die als Folge der städtebaulichen Maßnahmen entstehen (z.B. der Bau von Kindertagesstätten oder das Vorhalten von bezahlbarem Wohnraum). Neben der Reduktion des personellen und finanziellen Aufwandes der Stadt dienen diese Verträge zuvörderst der Umsetzung der Zielvorstellungen der Stadt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages können individuelle Vereinbarungen getroffen werden, z.B. die Absenkung der 30%-Quote in Quartieren mit überdurchschnittlich hohem Anteil an Transferleistungsbeziehenden.

Stellplatzsatzung:

In der Stellplatzsatzung ist für Göttingen geregelt, wie viele Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder beim Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück oder in der Nähe nachgewiesen werden müssen.

8. Quellenverzeichnis

DEUTSCHER STÄDTETAG: **Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik (Positionspapier)**, 2017

DGB, **Bezahlbarer Wohnraum für Niedersachsen – Bestandsaufnahme zur niedersächsischen Wohnungsmarktsituation**, 2017

GEORG-AUGUST-UNIVERSITÄT GÖTTINGEN, Geographisches Institut, **Pressemitteilung: Forschungsergebnisse über Mietpreisentwicklungen in der Stadt Göttingen im Jahr 2017** (20.11.2017)

GEWOS, **Wohnraumbedarfsprognose Göttingen**, Bericht 2016

GEWOS, **Analyse und Prognose der sozialen Wohnraumversorgung in der Stadt Göttingen**, 2017

GÖTTINGER STATISTIK (GÖSIS): **Göttinger Statistik Journal**, 04/2016

GÖTTINGER STATISTIK (GÖSIS): **Göttinger Statistik Aktuell – Bevölkerungsprognose für die Stadt Göttingen 2010 bis 2025**, 2011

GÖTTINGER TAGEBLATT, **Artikel “Lange Wartelisten für kleinere Wohnungen”** (03.01.2018)

NBANK, **Bezahlbares Wohnen für alle. Perspektiven für Niedersachsen 2015-2035**,
Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017