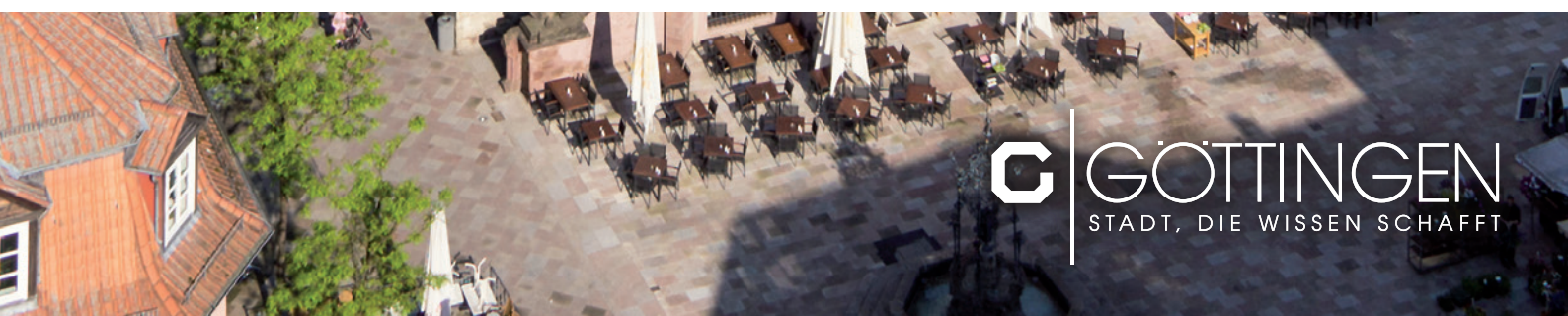
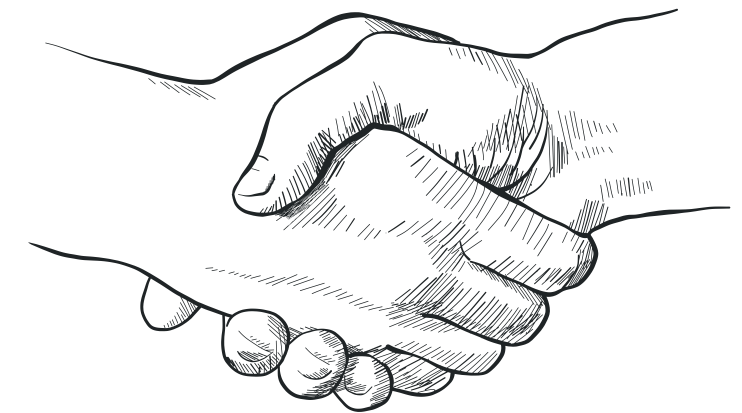




Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen

Gemeinsames Bekenntnis zur Schaffung von neuem,
insbesondere bezahlbarem Wohnraum in Göttingen
Laufzeit: 2018 - 2030





Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen

Gemeinsames Bekenntnis zur Schaffung von neuem,
insbesondere bezahlbarem Wohnraum in Göttingen
Laufzeit: 2018 - 2030



Inhalt

1. Die Präambel.....	6
2. Ziele & Rahmenbedingungen.....	7
3. Beiträge & Maßnahmen	8
3.1 Die Beiträge & Maßnahmen der Stadt Göttingen ab 2018.....	8
3.1.1 Wohnungsneubau	8
3.1.2 Ausweitung bezahlbaren/geförderzten Wohnraums.....	9
3.1.3 Konzeptausschreibung.....	10
3.2 Die Beiträge & Maßnahmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ab 2018	10
4. Die Zielüberprüfung	11
5. Die Schlussbestimmung	12



1. Die Präambel

Göttingen erweist sich als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort seit Jahren als attraktive Stadt mit steigenden Einwohnerzahlen. Die Bevölkerungszahl ist bis zum Jahr 2016 auf 134.200 Personen (Haupt- und Nebenwohnsitz) angestiegen. Der positive Bevölkerungstrend ist zurückzuführen auf Zuzug (u.a. bedingt durch die ansteigende Studierendenzahl), eine höhere Geburtenrate als Todesfälle und Zuwanderung.

Mit diesem Zuwachs ist ein steigender Wohnraumbedarf verbunden, der seit geraumer Zeit zu einer Marktanspannung führt. Ein dauerhaft hohes Niveau des Wohnungsneubaus ist erforderlich, um die Wohnraumversorgung entsprechend der hohen Nachfrage angemessen zu gewährleisten.

Die Folgen des Engpasses auf dem Wohnungsmarkt sind neben einer längeren Wartezeit auf eine Wohnung auch steigende Mieten. Letzteres erschwert insbesondere Familien sowie einkommensschwachen und benachteiligten Personen¹ die Suche nach einem neuen Zuhause.

Überdies wird das zahlreiche Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen² in den nächsten Jahren zu einer Reduzierung des Bestandes an geförderten Wohnungen führen.

Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass die Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt weiter zunimmt, wie eine aktuelle Erhebung von 2016 prognostiziert: Das Hamburger Institut für Stadt-, Regional- und Wohn-



forschung GmbH (GEWOS) hat für Göttingen bis 2030 einen Bedarf von zusätzlich 4.820 Wohnungen ermittelt. Vor allem im Bereich der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (für untere und mittlere Einkommensgruppen) wird erwartet, dass das Angebot der Nachfrage deutlich unterliegt.

Eine Entlastung des Wohnungsmarktes kann nur durch erhebliche Neubauaktivitäten im Rahmen einer verstärkten Innenentwicklung und der planungsrechtlichen Ausweisung neuer Wohngebiete erreicht werden. Eine zusätzliche Herausforderung stellt die Schaffung geförderten (mietpreis- und belegungsgebunden) Wohnraums dar, die besondere Anstrengungen erforderlich macht.

Als mietpreis- und belegungsgebundener bzw. im Folgenden **bezahlbarer/ geförderter Wohnraum** gilt jener Wohnraum, bei dem die Kaltmiete den jeweils gültigen Vorgaben des geförderten Mietwohnungsbaus des Landes Niedersachsen entspricht. Dabei wird unterschieden zwischen

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

Die Stadt Göttingen hat im Jahr 2017 das Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen ins Leben gerufen und dazu Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Göttinger Wohnungs(bau)



genossenschaften bzw. Wohnungsbaugesellschaften, des Grundeigentümergebietes H + G Göttingen e. V., des DMB Mietervereins Göttingen e.V. und des Studentenwerkes geladen. Gemeinsam sind sich alle Akteurinnen und Akteure der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung zur Schaffung bezahlbaren/geförderten Wohnraums bewusst und haben eine partnerschaftliche Zusammenarbeit vereinbart. Die Bündnispartnerinnen und -partner sind sich einig, dass das Bündnis eine Plattform schafft, auf lokaler Ebene Transparenz über die örtlichen wohnungsbezogenen Gegebenheiten zu erhalten sowie einen vertrauensvollen Austausch der verschiedenen Akteurinnen und Akteure ermöglicht. Die regelmäßigen Treffen der Bündnisteilnehmerinnen und Bündnisteilnehmer werden als wertvoll und effizient empfunden.

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.

Aufgrund der sich verändernden individuellen Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner wird 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.

Als Hochschulstandort Göttingen ist es auch von Bedeutung, preisgünstiges Wohnen für Studierende zu ermöglichen und bedarfsgerechte Neubauvorhaben zu forcieren.



Dabei sind bezahlbare Wohnungen über die ganze Stadt ausgewogen zu verteilen und die Entwicklung der Quartiere möglichst durch Quartiersmanagement bzw. Gemeinwesenarbeit zu unterstützen. Bei Bedarf gilt es, die soziale Infrastruktur vor Ort zu stärken, zum Beispiel durch den Bau von Kindertagesstätten.

Auf diese Weise soll einer Segregation einzelner Bevölkerungsgruppen entgegengewirkt und sichergestellt werden, dass stark nachgefragte Stadtteile weiterhin attraktiv bleiben und die Attraktivität der anderen Stadtteile gesteigert und hervorgehoben wird.

Die Stadt Göttingen und die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind sich dabei einig, dass die gewählten Maßnahmen sozial ausgewogen und wirtschaftlich darstellbar sein müssen.

2. Ziele & Rahmenbedingungen

Getragen wird das Bündnis durch den Dialog der Bündnispartnerinnen und -partner, um die Kooperation zu fördern, Maßnahmen zur Senkung der Baukosten zu analysieren und die Umsetzung der Bekenntnis-Ziele partnerschaftlich voranzubringen.

Zielzahlen

Insgesamt wird für Göttingen angestrebt, bis zum Jahr 2030 mindestens 5.000 neue Wohnungen zu schaffen, das entspricht jährlich durchschnittlich etwa 420 Wohnungen.

Davon sollen bis zum Jahr 2030 mindestens 1.500 neue Wohnungen entstehen, die Personen der unteren Einkommensgruppe (Kaltmiete derzeit 5,60 Euro je qm Wfl./monatlich) angeboten werden können. Zudem wird darauf hingearbeitet, durch Verlängerung auslaufender Mietpreisbindungen und den Ankauf von Belegungsrechten bis 2030, weitere 2.500 Wohnungen im unteren Mietpreissegment zu halten.

¹ Hierzu gehören unter anderem Menschen mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen, Menschen mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende, Wohnungslose und weitere vordringlich Wohnungssuchende

² Öffentlich geförderter Wohnraum, der in der Regel nur an Wohnungssuchende vermietet wird, deren Gesamteinkommen eine gesetzlich festgelegte Einkommensgrenze nicht überschreitet. Für die Anmietung dieser Wohnungen ist die Vorlage eines Wohnungsberechtigungsscheines Voraussetzung



30%-Quote

Grundsätzlich gilt, dass ab 12 Wohneinheiten 30% der neu geschaffenen Wohnungen mit einer Mietobergrenze für untere Einkommensgruppen (Kaltmiete derzeit 5,60 Euro je qm Wfl./monatlich) vorgehalten werden sollen. Die 30%-Quote findet ihre Anwendung sowohl bei öffentlichen als auch bei privaten Bauvorhaben und schließt Nachverdichtung mit ein. Die Quote kann zum Teil auch im Rahmen einer mittelbaren Belegung³ erfüllt werden.

Individuelle Vereinbarungen zur Quote bzw. Ausnahmen sind beispielsweise in Quartieren mit überdurchschnittlichem Anteil an Transferleistungsbeziehenden möglich.

Als Impuls für eine schnelle Bautätigkeit kann die 30%-Quote im Zeitraum von 2018 bis 2021⁴ auch über 15% Wohnraum für die untere Einkommensgruppe und 15 % für die mittlere Einkommensgruppe erfüllt werden. Der Erfolg dieser Regelung wird abschließend evaluiert und eine Fortsetzung geprüft.

³ Es gelten die jeweiligen Vorgaben des Nds. Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG)

² 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.)

3. Beiträge & Maßnahmen

Die Bündnispartnerinnen und -partner haben im gemeinsamen Dialog Beiträge und Maßnahmen definiert, die zur Intensivierung des Wohnungsbaus notwendig sind und zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus beitragen.

Im Folgenden werden die Maßnahmen und Beiträge der Stadt Göttingen sowie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufgeführt.

3.1 Die Beiträge & Maßnahmen der Stadt Göttingen ab 2018 sind:

3.1.1 Wohnungsneubau

- Die Stadt Göttingen schöpft alle rechtlichen Möglichkeiten aus, um Bauprozesse bzw. den Mietwohnungsbau in Göttingen intensiv zu beschleunigen.
- Die Stadt Göttingen wird sich im Namen des Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen auf Landesebene für die Verbesserung der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen (z.B. Flexibilisierung der Vorgaben für die mittelbare Belegung) einsetzen.
- Die Stadt Göttingen schafft im Zeitraum bis 2030 Baurecht für 5.000 zusätzliche Wohnungseinheiten auf kommunalen und privaten Grundstücken. Durchschnittlich sind das etwa 420 Wohnungseinheiten je Kalenderjahr.

- Die Stadt Göttingen unterstützt - soweit rechtlich möglich und städtebaulich angemessen - die Mobilisierung von Verdichtungspotentialen und schafft hierfür Baurecht, sofern erforderlich.

- Die Stadt Göttingen informiert über neue Bauflächen für den Wohnungsbau auf ihrer Homepage⁵ sowie im Rahmen von Informationsveranstaltungen und erläutert das Ausschreibungsverfahren.

- Die Stadt Göttingen hat eine kommunale Stellplatzsatzung verabschiedet. Ziel der Stellplatzsatzung ist, durch eine generelle Reduzierung der erforderlichen Stellplätze 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.

3.1.2 Ausweitung bezahlbaren/ geförderten Wohnraums

- Die Stadt Göttingen setzt eine kommunale Anreizförderung auf, um den Neubau von Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen zu fördern – insbesondere in Quartieren mit unterdurchschnittlichem Anteil an Transferleistungsbeziehenden. Hierfür stellt die Stadt Göttingen in den Haushaltsjahren

„Die Stadt Göttingen setzt eine kommunale Anreizförderung auf, um den Neubau von Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen zu fördern ...“

2018 bis 2021 insgesamt 3,5 Mio. € zur Verfügung. Die Mittel werden nach dem „Windhundprinzip“ vergeben. Die Kriterien der Vergabe sind der kommunalen Förderrichtlinie zu entnehmen und lehnen sich an die Förderrichtlinie der N-Bank an („Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen [Wohnraumförderbestimmungen]“).

- Die kommunale Anreizförderung (Laufzeit von 2018-2021) der Stadt Göttingen kann in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses - und wenn gewünscht - ergänzend zur Landesförderung beantragt werden.
- Die Miet- und Belegungsbindungen orientieren sich an den Niedersächsischen Landesvorgaben. Die Bindungsfrist für geförderten Wohnraum regelt die Förderrichtlinie des Landes (20 bzw. 30 Jahre). Für frei finanzierten bezahlbaren Wohnraum beträgt die Bindungsfrist 10 Jahre.
- Eine zentrale Beratungsstelle wird von der Stadt Göttingen für Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorgehalten. Die Beratung kann zur Begleitung von neuen Bauvorhaben im Mietwohnungsbau und zur Antragsbegleitung in Anspruch genommen werden, wenn seitens der Investorinnen und Investoren Fördermittel für den geförderten Wohnungsbau angestrebt werden. Die N-Bank hat einer Unterstützung bei Bedarf zugesagt.

⁵ Link auf der Homepage: <https://www.goettingen.de/rathaus/konzepte/wohnen-und-bauen/wohnbauandkonzept.htm>



- Die Stadt Göttingen unterstützt Investorinnen und Investoren bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums aktiv. Daher 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. potentielle Wohnbauflächen, Stellplatzsatzung der Stadt Göttingen, Anreizförderung der Stadt Göttingen).

- Die Stadt Göttingen hält es den Investorinnen und Investoren offen, bei der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum beziehungsweise beim Vorhaben einer mittelbaren Belegung die Förderung des Landes (N-Bank) in Anspruch zu nehmen. Individuelle Vereinbarungen können zwischen der Stadt Göttingen und der Investorin bzw. dem Investor im Zuge eines städtebaulichen Vertrages getroffen werden, die sich grundsätzlich an den Vorgaben der Landesförderung orientieren.

- Die Stadt Göttingen strebt den Ankauf von Belegungsrechten für untere Einkommensgruppen in sanierten Wohnungen an, die bevorzugt in Quartieren mit unterdurchschnittlichem Anteil an Transferleistungsbeziehenden liegen.

3.1.3 Konzeptausschreibung

- Die Stadt Göttingen vergibt städtische Grundstücke für die Geschosswohnungsbauentwicklung grundsätzlich über Konzeptausschreibungen. Dabei sind neben dem Preisgebot entscheidende Bausteine der Anteil von geschaffenem bezahlbarem Wohnraum, Wohnformen (z.B. für Studierende, Seniorinnen und Senioren) sowie städtebauliche und energetische Aspekte.



- Auch bei Konzeptvergaben gilt grundsätzlich die 30%-Quote für geförderten Wohnraum.

- Ein differenzierter Kriterienkatalog ist Teil der Ausschreibung mit Angabe der jeweiligen Punktbewertung, um das Verfahren transparent zu gestalten.
 - Die Stadt bietet grundsätzlich eine Informationsveranstaltung zu Beginn des Ausschreibungsverfahrens an, bei der die Ausschreibungsbedingungen erläutert werden.

- Alle Bewerberinnen und Bewerber erhalten eine Begründung der Vergabeentscheidung.

3.2 Die Beiträge & Maßnahmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ab 2018 sind:

- Die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft streben an, im Zeitraum bis 2030 insgesamt 5.000 neue Wohnungen zu schaffen. Durchschnittlich sind das etwa 420 Wohnungen je Kalenderjahr – unter der Voraussetzung des vorhandenen Baurechts und verfügbarer Flächen.
- Um vorgenanntes Ziel zu erreichen, erklären sich die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dazu bereit, auch eigene Nachverdichtungspotentiale in Bestandsquartieren zu prüfen und nutzbar zu machen. Über das Ergebnis der Überprüfungen wird in der halbjährlichen Bündnissitzung berichtet.



- Die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beabsichtigen grundsätzlich 30% der zu schaffenden Wohnungen im bezahlbaren/geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren.

- Die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft prüfen die Möglichkeit, Belegungsrechte der Stadt Göttingen zum Ankauf anzubieten.

- Die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft prüfen in ihrem Bestand die Verlängerung auslaufender Bindungen von geförderten Wohnungen. Es sollten jährlich die auslaufenden Bindungen von durchschnittlich 210 Wohnungen verlängert werden. Dies kann z.B. durch mittelbare Belegung oder durch die Bereitstellung von Belegungsrechten erfolgen.

- Die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden bei der Konzeption, Planung und Realisierung ihrer Neubauvorhaben gezielt Ansätze des kostengünstigen, qualitätsbewussten Bauens einbeziehen.

Das Studentenwerk Göttingen wird nicht gesondert aufgeführt, intensiviert aber ebenfalls mithilfe der Niedersächsischen Landesförderung den Ausbau der Plätze für studentisches Wohnen.

Der Grundeigentümerverschein H + G Göttingen e. V. unterstützt als Interessenvertreter das Bündnisvorhaben. Er informiert seine Mitglieder über Ziele und Maßnahmen des Bündnisses sowie die Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten zur Schaffung bezahlbaren Wohnens in Göttingen. Darüber hinaus wirbt er für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und berät und unterstützt bauwillige Mitglieder bei der Umsetzung einzelner Vorhaben.



4. Die Zielüberprüfung

Die Bündnispartnerinnen und -partner sind sich einig, den Erfolg der Bündnisaktivitäten halbjährlich zu evaluieren.

Hierzu werden seitens der Stadt Göttingen für das jeweilige Halbjahr 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

Insbesondere die auf den Zeitraum bis 2021 befristete Möglichkeit der Erfüllung der 30%-Quote durch je hälftige Bereitstellung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen sowie die kommunale Anreizförderung werden in Hinblick auf Umsetzung, Erfolg und ggf. Fortführung überprüft.

Auch die Partnerinnen und Partner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie das Studentenwerk Göttingen werden ihre angestrebten Zielzahlen für den Wohnungsneubau, Planungen und konkrete Bautätigkeit auflisten.

Gemeinsam werden die Ergebnisse in Sitzungen des Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen ausgetauscht, um die Erfolge zu bewerten und ggf. Ziele/Strategien anzupassen oder zu erweitern. Hierzu kommen die Partnerinnen und Partner auf Einladung der Stadt Göttingen mindestens zweimal im Jahr zusammen.

5. Die Schlussbestimmung

Die Bündnispartnerinnen und -partner erklären ihre Bereitschaft, an der Verwirklichung der vorstehenden Ziele aktiv mitzuwirken. Einvernehmen besteht darüber, dass die vorgenannten Ziele des Bündnisses nur unter der Voraussetzung erreichbar sind, dass sich weder die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Bekenntnisses für Bautätigkeit günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch die geltende Mietgesetzgebung oder die energetischen Verordnungen gravierend verändern. Es gelten auch die aktuellen Vorgaben der Landesförderung durch die N-Bank.

Sollten sich die vorstehenden Rahmenbedingungen gravierend ändern oder die wirtschaftlich notwendigen Mittel des Unternehmens nicht zur Verfügung stehen, behalten sich die Bündnispartnerinnen und -partner vor, nach Analyse und Bewertung der Veränderungen das Bekenntnis jeweils neu zu formulieren und den verändernden Gegebenheiten anzupassen.

Zu Beginn der neuen Kommunalwahlperiode (voraussichtlich ab Herbst 2021) vereinbaren die Bündnispartnerinnen und -partner sich über die Fortsetzung der Zusammenarbeit ins Benehmen zu setzen und ggf. eine Aktualisierung des Bekenntnisses zu vereinbaren.

Eine Erweiterung des Bündnisses durch weitere Bündnispartnerinnen und -partner ist durch schriftliche Erklärung möglich und ausdrücklich erwünscht. Ebenso ist der Austritt durch schriftliche Erklärung möglich.



„Eine Erweiterung des Bündnisses durch weitere Bündnispartnerinnen und -partner ist durch schriftliche Erklärung möglich ...“

Teilnehmer des Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen

Stadt Göttingen:

Rolf-Georg Köhler
Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft:

Adler AG

Sven-Christian Frank
Herr Sven-Christian Frank

CUBUS

Klaus Schneider
Herr Klaus Schneider

Delta Bau AG

Dirk Streicher
Herr Dirk Streicher

EBR Projektentwicklung

Borzou Rafie Elizei
Herr Borzou Rafie Elizei

Kurth Immobilien GmbH

Sabine Kurth
Frau Dr. Sabine Kurth

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Claudia Leuner-Haverich
Frau Claudia Leuner-Haverich

Volksheimstätte eG

Frau Heike Klankwarth

Herr Thorsten May

Vonovia

Herr Ulrich Schiller

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Herr Henning Schreiber

Herr Michael Prizibilla

Herr Carlo Scherrer

Für die Interessenvertretungen:

Grundeigentümerverschein H + G Göttingen e. V.

Herr Dr. Dieter Hildebrandt

Herr Willi Becker

DMB Mieterverein Göttingen e. V.

Herr Cornelius Blessin

Studentenwerk Göttingen

Herr Prof. Dr. Jörg Magull

Göttingen, den 31.08.2018

Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen

Gemeinsames Bekenntnis zur Schaffung von neuem, insbesondere bezahlbarem Wohnraum in Göttingen

Laufzeit: 2018 - 2030

