

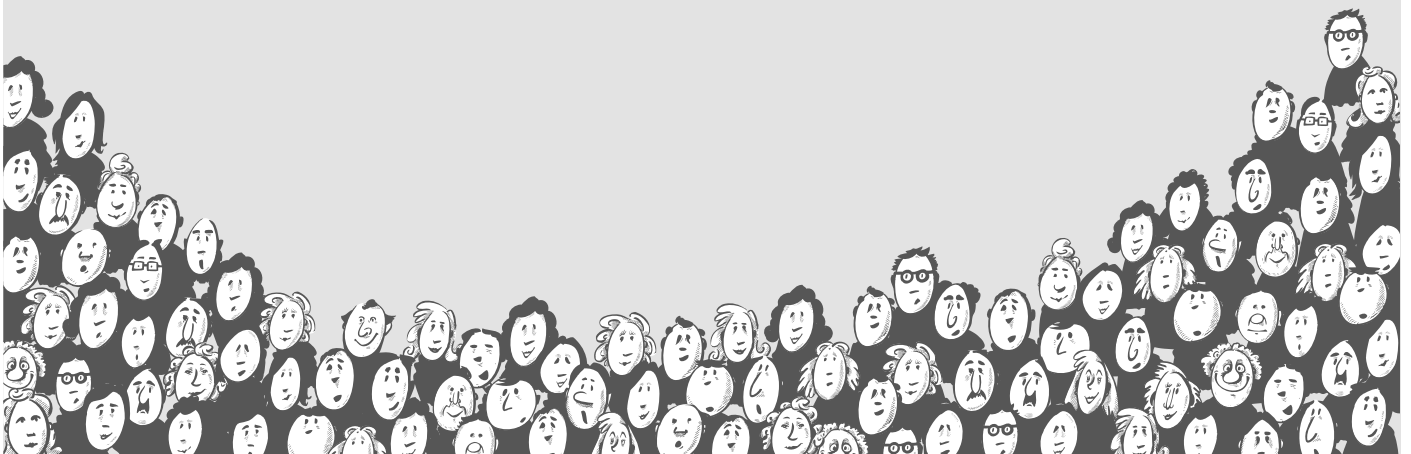
GÖTTINGEN

SPD

zuhören.
verstehen.
handeln.

WOHNEN IN GÖTTINGEN

Positionspapier



THESENPAPIER

POSITIONSPAPIER

PROGRAMMFABRIK

PROGRAMM ZUR
KOMMUNALWAHL 2016

Vorwort

Mit diesem Positionspapier hat die SPD in Göttingen ihre Ideen für die weitere Entwicklung der Stadt Göttingen umrissen. Wir haben darin unsere Vorstellungen und Ziele nicht immer bis ins Kleinste ausformuliert. Ausgehend von unseren Grundsätzen als Sozialdemokratische Partei haben wir aber klar gesagt, an welchen Leitlinien sich unsere Politik im Rat der Stadt bis 2021 orientieren wird. Das halten wir auch für geboten. Eine politische Partei muss sagen wo sie steht, wofür sie streitet, was sie erhalten und was sie verändern will. Das gilt um so mehr für ein Positionspapier, das die Grundlage für ein offenes Gespräch mit Bürgerinnen und Bürger sein soll.

Wozu dann aber noch eine „Programmfabrik“? – Dafür gibt es zwei wichtige Gründe:

- Ganz sicher haben wir bei unseren Überlegungen nicht alle Probleme und Chancen der Stadtpolitik berücksichtigt und erfasst. Am Besten können das diejenigen feststellen, die damit näher befasst sind – als die betroffenen Bürgerinnen und Bürger.
- Wir haben sicher auch manche Rahmenbedingungen für die Formulierung unserer Ziele nicht berücksichtigt und sind deshalb nicht immer zu passenden Schlüssen gekommen. Auch hier gilt wieder: Wer kann das besser korrigieren, als die unmittelbar Betroffenen.

Deshalb sind wir auf die Idee der „Programmfabrik“ gekommen. Und deshalb freuen wir uns auf eine rege Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern. Beide Seiten – die SPD und die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Foren – können und sollen davon profitieren. Die SPD lernt etwas hinzu und Bürgerinnen und Bürger können ihre Vorschläge und ihre Kritik vor der endgültigen Formulierung des Wahlprogramms einbringen

Positionspapier des SPD-Stadtverbandes Göttingen für die

„SPD-Programmfabrik“

Wohnen in Göttingen

Die Stadt gehört allen: Qualität bewahren – Defizite beheben

Die Stadt Göttingen als Hochschul-, Forschungs- und Wirtschaftsstandort wächst beständig. Unser Ziel es deshalb, bezahlbaren Wohnraum für alle in der Stadt zu schaffen. Wir setzen dabei auf einen umweltschonenden Flächenverbrauch und die Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich und am Rand der Stadt und seiner Ortsteile. Zugleich wollen wir die Nahversorgung und den ÖPNV zwischen den Wohnquartieren, den Arbeitsplätzen und der Innenstadt sichern.

Dabei ist uns klar: Eine nachhaltige Entwicklung unserer Stadt ist nicht ohne die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger möglich. Deshalb müssen die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Stadt Akteure einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Nur der Diskurs weist den Weg zu der von allen getragenen gewünschten Entwicklung unserer Stadt.

Bestandsaufnahme

Dominiert wird der Wohnungsbestand in Göttingen überwiegend von Wohnungen mit vier und mehr Räumen (ca. 60 %). Im Verhältnis dazu ist der Anteil von kleineren Wohnungen deutlich geringer. Nur 19 Prozent des Bestandes sind ein- oder zwei Zimmer-Wohnungen.

Zugleich ist der Wohnungsmarkt in Göttingen aufs Bersten angespannt. Ein wesentliches Indiz dafür ist die Mietpreisentwicklung. Seit dem Jahr 2013 sind die Preise durchschnittlich um rund 16 Prozent gestiegen. Zwar hat sich die Steigerungsrate etwas verlangsamt, der Trend ist jedoch ungebrochen, gegenüber 2014 stieg der durchschnittliche Mietpreis um rund 5 Prozent und lag 2015 bei 9,32 € pro Quadratmeter (Nettokaltmiete).

Dabei hatten die Stadtteile Geismar, Grone und Weende die höchsten Mietpreissteigerungen zu verzeichnen. In Grone zogen die Preise um 12 Prozent, in Geismar um 6 Prozent und in Weende – allerdings ausgehend von einem hohen Niveau – um 3 Prozent an. Hingegen sind sie in der Innenstadt leicht gesunken. Der Stadtteil mit den höchsten Mietpreisen ist die Nordstadt, gefolgt von Weende. Dort werden rund 12 € bzw. 10 € pro Quadratmeter bezahlt. Dies betrifft vor allem die dort in hoher Anzahl vorhandenen 1- 2 Zimmerwohnungen, die vor allem von Studierenden nachgefragt werden. Dies und die hohen Mietpreise führen dazu, dass Jahr für Jahr Beginn des zum Wintersemesters Hunderte von ihnen vorübergehend in Massenunterkünften, zuletzt sogar in Zelten übernachten. Generell lässt sich festhalten,

dass für sozial benachteiligte Gruppen erschwinglicher Wohnraum in der Stadt Göttingen immer knapper wird.

Eine entsprechende Entwicklung kann auch für die Baulandpreise festgestellt werden. Die Grundstückskosten betragen inzwischen in Göttingen teilweise mehr als 20 Prozent der Kosten eines Wohnungsneubaus, 2013 kostete der Quadratmeter Wohnbauland bereits 270 Euro und die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg um 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr an.

Es ist zu erwarten, dass sich diese Situation zukünftig noch weiter verschärft, es also zu weiter steigenden Grundstücks-, Immobilien und Mietpreisen kommen wird, weil

- ständig Wohnraum aus der öffentlichen Förderung und damit der Mietpreisbindung fällt (1993 beeinflussten noch 5.191 Wohnungen die Mietpreisentwicklung, 2011 waren nur noch 3.191 Wohnungen in der Förderung, 2019 werden es nur noch 1.000 sein),
- Seniorinnen und Senioren, Sozialhilfeempfänger und Sozialleistungsempfängerinnen und große Familien von den Studierenden aus Bezirken der Innenstadt und der Campusnähe verdrängt werden, weil die Vermietenden die hohe Mieterfluktuation durch Studierende nutzen werden, um regelmäßig die Mieten anzuheben (z. B. besteht in Weende, Nord- bzw. Innenstadt eine Studierendendichte von 20,01 bis 42,50 %),
- es zu einem Abdriften von Wohnungen aus dem niedrigen Preissegment in das mittlere bzw. hohe Segment kommt,
- der Flächenverbrauch des in Anspruch genommenen Wohnraums ständig wächst (die durchschnittliche Personenzahl in Göttinger Haushalten sank von 1991 bis 2011 von 2,27 auf 2,02 Personen),
- allein bis 2016 ca. 1600 Flüchtlinge nach Göttingen kommen werden.

Als Folge steht im unteren Preissegment immer weniger Wohnraum zur Verfügung, obwohl gerade hier die Nachfrage immer mehr steigt. Von der insgesamt mehr als angespannten Wohnungssituation sind deshalb vor allem Menschen mit geringem Einkommen betroffen. Zugleich ist auch zu erwarten, dass der Göttinger Wohnungsmarkt auf Sicht nicht in der Lage sein wird, den notwendigen Studentenwohnraum zur Verfügung zu stellen.

Unsere Ziele für Göttingen

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung wird sich die SPD in Göttingen mit aller Kraft dafür einsetzen, dass in der Stadt Göttingen möglichst rasch ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Dies muss durch die Ausweisung von Bebauungsflächen verstärkt in der Innenstadt, aber auch in den peripher gelegenen Ortsteilen eingeleitet werden. Dabei werden wir dafür eintreten, dass abhängig von den topographischen Gegebenheiten bei größeren Baugebieten ein Drittel im Geschosswohnungsbau errichtet wird. Zu diesem

Konzept gehört auch, dass Flächen der Innenverdichtung durch Anbauten, Aufstockungen, Umwidmungen von Grundstücken und Umnutzungen bestehender Gebäuden ausgewiesen und gefördert werden.

Dabei werden wir bei Bauplanungen und Baumaßnahmen im Bereich der inneren Stadt darauf achten, dass die Eigenarten des jeweiligen Ortes berücksichtigt werden. Baugebiete dürfen nicht zu Lasten von Grün-, Sport- und Freizeitflächen – dazu gehören explizit auch Kleingärten – gehen. Es gibt genügend Flächen im Bereich der inneren Stadt, die ergänzt durch die in den Ortsteilen auszuweisenden Flächen den Wohnungsbedarf für Göttingen abdecken können. In diesem Zusammenhang werden wir uns auch dafür einsetzen, die vorhandenen Baulücken in einem Kataster und mit Angaben zu ihrer Bebaubarkeit erfasst werden.

Wir werden dabei darauf achten, dass genügend, an den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürgern ausgerichteter Wohnraum geschaffen wird und zugleich aber auch ökologische Belange – wie bspw. kurze Anbindung an den Arbeitsplatz – berücksichtigt werden. Gleichzeitig wollen wir so erreichen, dass die Innenstadt durch genügend Wohnraum belebt bleibt und nicht, wie in anderen Städten nach Geschäftsschluss, verödet.

Wir bekräftigen auch, dass Mietwohnungsbestände in öffentlicher und genossenschaftlicher Hand nach unserer Überzeugung unverzichtbar sind, um Wohnraum besonders für untere und selbst mittlere Einkommensschichten auf Dauer bezahlbar zu halten. Dafür werden wir uns auch in den nächsten Jahren nachhaltig einsetzen.

Um den weiteren exzessiven Anstieg der Mietpreise zu abzubremsen, werden wir uns – ausgehend von einem Ratsantrag – weiter für die Einführung der Mietpreisbremse bei neu abgeschlossenen Mietverträgen im Bestand einsetzen.

Flankierend zu diesen zentralen Zielen werden wir im Rat der Stadt Göttingen

- eine aktive Grundstücks- und Bodenbevorratungspolitik betreiben. Es soll Aufgabe der Stadt sein, auf die Baulandpreise auch durch den Eingriff in den Grundstücksverkehr einzuwirken.
- dafür eintreten, dass die Stadt Grundstücke zu 50 % des Bodenrichtwertes veräußert, wenn der Erwerber sich verpflichtet, die zu bauenden Wohnungen weitere 10 oder 15 Jahre in der Mietpreisbindung und dem Belegungsrecht zu halten.
- darauf hinwirken, dass bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ein noch zu bestimmender Prozentsatz für seniorenrechtliches/barrierefreies Wohnen vorgesehen wird.
- die Quartiersarbeit durch Quartiersmanager stärken, damit die Wohnquartiere Räume der Begegnung für alle Generationen und auch interkultureller geprägt werden,

- Verwaltungsprozesse nachhaltig beschleunigt werden, zum Beispiel bei der Bearbeitung von Bebauungsplänen und Bauanträgen,
- uns an die Seite der Mieterinnen und Mieter von Wohnungen großer Immobilienfonds und -unternehmen stellen, die ihren sozialen Verpflichtungen als Vermieter nicht oder nur unzureichend nachkommen, z. B. bei Modernisierungs- und Erhaltungsinvestitionen.
- darauf hinwirken, dass der Landkreis Göttingen als Träger der Leistungen nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) das besondere Preisniveau innerhalb der Stadt Göttingen bei den Kosten der Unterkunft zukünftig stärker als bisher berücksichtigt.
- darum bemühen, dass neue Wohnformen gefördert werden und dass insbesondere altengerechtes Wohnen als Modellprojekte weiter entwickelt wird.

Begleitende Maßnahmen auf Landes und Bundesebene

Kommunale Wohnungsbaupolitik ist zu einem großen Maße von gesetzlichen Vorgaben und finanziellen Initiativen der Landes- und der Bundesebene abhängig. Deshalb werden wir auch Initiativen gegenüber diesen rahmengebenden Ebenen entfalten. Wir werden uns dafür einsetzen, dass

- die Politik von Bund und Land auf bezahlbares Wohnen und Bauen ausgerichtet wird, dies schließt ein, alle Bauvorschriften auf ihre zwingende Notwendigkeit zu überprüfen und wenn sinnvoll zu ändern,
- bei Grundstücksverkäufen Konzeptausschreibungen als weitere Vergabevariante erlaubt werden, neben dem zu erzielenden Verkaufserlös sollen soziale, städtebauliche und energetische Kriterien bei der Vergabe berücksichtigt werden dürfen,
- Investoren, die bezahlbaren bzw. geförderten Wohnraum schaffen, gegenüber anderen bevorzugt werden,
- Baugruppen und Genossenschaften, die selbstgenutzten Wohnraum schaffen, stärker berücksichtigt werden, sofern sie sich vertraglich zur Realisierung städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben verpflichten,
- die qualifizierte Förderung des sozialen Wohnungsbaus, der Einsatz von Programmen für die Städtebauförderung und den Ausbau des Programms „Soziale Stadt“ zum Leitprogramm der sozialen Integration in der Städtebauförderung weiter und verstärkt erfolgt,
- geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um die mit öffentlichen Mitteln durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erzielten Wertsteigerungen der Immobilien von Privateigentümern abzuschöpfen und dem Gemeinwohl zuzuführen,
- die Anpassung des Wohngeldes bei Berücksichtigung der Einkommens- und Mietenentwicklung seit 2009 erfolgt,

- ein besserer Mieterschutz vor Kündigungen und Mietpreissteigerungen bei energetischen Sanierungen bzw. Modernisierungen möglich wird,
- Umwandlungs- und Zweckentfremdungsverbote sowie städtebauliche Verträge und Entwicklungsmaßnahmen noch mehr als bisher genutzt werden können,
- Wohnungs- und Immobilienbestände von Bund (z.B. Telekomgebäude] und Land zur Dämpfung des allgemeinen Mietniveaus und Stabilisierung von Wohnquartieren der Stadt Göttingen und der städtischen Wohnungsbau GmbH zur Verfügung gestellt werden müssen,
- bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für Studierende, das Landes und die Hochschulen bei der Bereitstellung von Bauland und beim Bau von selbstverwalteten Wohnheimen mehr engagieren.