## Inhaltsverzeichnis

**I Wohnungsmarkt Göttingen**
1 Wohnungsbau und Wohnungsbedarf in Göttingen ........................................... 10
2 Mietenwahnsinn und die Verknappung günstigen Wohnraums .......................... 12
3 Studentisches Wohnen ...................................................................................... 14
4 Verdrängung und Segregation ......................................................................... 16

**II Neoliberale Wohnungspolitik**
5 Neoliberale „Soziale Marktwirtschaft“ ................................................................. 18

**III Immobilienunternehmen und ihre Praktiken**
6 Die finanzmarktgetriebene Immobilienwirtschaft .............................................. 20
7 Wem zahlen Mieter die Miete? .......................................................................... 22
8 Grone und die Adler Real Estate AG ................................................................. 24
9 IWF – Bodenspekulation, Stadtplanung und Projektentwickler ......................... 26
10 Die Coreo AG .................................................................................................. 28
11 Immobilien-Aktiengesellschaften – Die Vonovia AG ........................................ 30
12 Jenseits von Aktiengesellschaften: Bassil Group – Wertgrund GmbH – Gruppe Kurth 32

**IV Kommunale Wohnungspolitik**
14 Vom sozialen Wohnungsbau zur sozialen Wohnraumförderung (1) ................. 36
15 Vom sozialen Wohnungsbau zur sozialen Wohnraumförderung (2) ................. 38
16 Kommunale Wohnungspolitik In der Zwickmühle? ......................................... 40
17 Kommunale Wohnungspolitik In der Zwickmühle? (2) .................................... 42
18 Bündnis und Kommunales Handlungs-konzept für bezahlbaren Wohnraum ... 44

**V Bodenpreise und ihre Effekte**
19 Wohnen – Unbezahlbar ? Baukosten und Bodenpreise ................................... 46
20 Wohnen – Unbezahlbar? Mietbelastung und Einkommensentwicklung .......... 48
21 Bodenpreise in Göttingen ............................................................................... 50
22 Bodenpolitik der Stadt - Kommunaler Grundbesitz und Bauleitplanung .......... 52

**VI Proteste**
23 Protest und Widerstand (1) .............................................................................. 54
24 Protest und Widerstand (2) .............................................................................. 56
25 Protest und Widerstand (3) .............................................................................. 58
26 Protest und Widerstand (4) .............................................................................. 60

**VII Eine grundlegend neue Wohnungspolitik ist notwendig**
27 Mieterschutz - Mietersyndikat ..................................................................... 64
28 Rekommunalisierung ...................................................................................... 66
29 Neue Gemeinnützigkeit - Landeswohnungsbaugesellschaft ......................... 68
30 Soziales Bodenrecht, Öffentliches Grundeigentum ......................................... 70

Quellen und Literatur ......................................................................................... 72
Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Standorte von Wohnungsunternehmen in Göttingen 2020................................................... 9
Abb. 2: Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen in Göttingen seit 2000......................... 10
Abb. 3: Entwicklung der Haushalts- und Wohnungszahlen in Göttingen seit 2000......................... 10
Abb. 4: Wohnungsbau in Göttingen 2010-2017............................................................................. 11
Abb. 5: Wohneinheitenbedarfsprognose 2016................................................................................ 11
Abb. 6: Angebotsmieten in der Stadt Göttingen 2019................................................................. 12
Abb. 7: Entwicklung der Angebotsmieten in der Stadt Göttingen zwischen 2013 und 2019.......... 12
Abb. 8: Mietpreisentwicklung....................................................................................................... 13
Abb. 9: Entwicklung der Zahl der Angebote nach Mietangebotssegmenten in der Stadt Göttingen 2013-2019 (eigene Erhebung).............................................................. 13
Abb. 10: "Campusglück" der BGP-Gruppe in Grone........................................................................ 14
Abb. 11: Entwicklung der Zahl der in Göttingen wohnhaften Studierenden (Quelle: Gösis)......... 14
Abb. 12: Gößnerstraße 79 (Vermietung durch GöHV)................................................................. 15
Abb. 13: Fluktuationenrate nach Altersgruppen in der Stadt Göttingen im Jahr 2016.................. 15
Abb. 14: Entwicklung des Anteils verschiedener Bevölkerungsgruppen im Quartier „Theodor-Heuss-Straße“........................................................................................................ 15
Abb. 15: Wohnungsmarken im Immobilienportal immobilienscout24.de (20.02.2018)................. 16
Abb. 16: Schematischer Überblick über die Verdrängungsprozesse in Göttingen....................... 17
Abb. 17: Entwicklung des Anteils von Sozialleistungsempfänger*innen 2014 bis 2018 in den statistischen Bezirken.............................................................. 17
Abb. 18: Vergleich der Kosten der Objekt- und Subjektförderung des Bundes 1980-2014 (Holm et al. 2017)........................................................................................................ 18
Abb. 19: Stationen der Wohnungspolitik seit 1990......................................................................... 19
Abb. 20: Schema der finanzmarktbasierten Immobilienwirtschaft.............................................. 21
Abb. 21: Aktionärs- und Unternehmensstruktur Vonovia (2019).................................................. 23
Abb. 22: Aktionärs- und Unternehmensstruktur Adler Real Estate (2019)...................................... 23
Abb. 23: Grone „Mitte“ (links) – Grone „Süd“ (Violett: Gebiet des Bebauungsplans).................. 24
Abb. 24: ARE: Mietenanstieg in Grone seit 2016................................................................. 24
Abb. 25: Mietenanstieg in 'Top 20'-Städten.................................................................................... 24
Abb. 26: Eigentümerwechsel Grone Süd/Mitte................................................................................. 25
Abb. 27: IWF Siegerentwurf 2012................................................................................................. 27
Abb. 28: Entwurf Wertgrund 2019................................................................................................ 27
Abb. 29: Hagenweg 20..................................................................................................................... 28
Abb. 30: Maschmühlweg 4-6 ......................................................................................................... 28
Abb. 31: Groner Landstrasse 9........................................................................................................ 28
Abb. 32: Struktur der Coreo AG.................................................................................................... 29
Abb. 33: Untere-Masch-Strasse 13.................................................................................................. 29
Abb. 34: Vonovia "Eisenbahnersiedlung"....................................................................................... 30
Abb. 35: Unternehmensentwicklung Vonovia............................................................................... 31
Abb. 36: Obere-Masch-Strasse 1 Zimmer + Bad, 20 qm, 17,25 Euro/m²......................................... 32
Abb. 37: Standorte von Vonovia und Adler Real Estate................................................................. 34
Abb. 38: Standorte der Bassil Group (Vermietungsangebote) und der Coreo AG...................... 35
Abb. 39: Verteilung der Sozialwohnungen in Göttingen 1994 und 2007..................................... 36
Abb. 41: Entwicklung der Zahl der Sozialwohnungen seit 1980.................................................. 37


Der Atlas greift diese allgemeinen Entwicklungen auf und versucht die damit zusammenhängenden Fragen am Beispiel Göttingens zu beantworten:

- Welche Folgen hatten die Reformen für die kommunale Wohnungfrage?
- Welche Auswirkungen hat eine marktwirtschaftlich organisierte Wohnungsversorgung?
- Wie stellt sich die finanzgetriebene Immobilienmarktentwicklung auf lokaler Ebene dar?
- Welche politischen Strategien wenden Kommunen angesichts dieser Entwicklungen an und welche Folgen hat dies für die Wohnungsfrage?


Dieser Atlas will den Widerstand und die strategischen Diskussionen mit Informationen, Analysen und Perspektiven unterstützen.

Wir danken Martin Ahlfeld für die Unterstützung in der Kartographie.

Göttingen und Dresden, im März 2020
Hans-Dieter von Frieling, Michael Mießner und Robin Marlow
Objekte großer Wohnungseigentümer im Stadtgebiet Göttingen

Legende
- Städtische Wohnungsbau (SWB)
- Wohnungsgenossenschaft (WG)
- Volkshausstaete
- Studentenwerk Göttingen
- Vonovia S.A.
- Adler Real Estate
- Coreo AG
- Bassil Group
- Gewässer
- Bebauung
- Stadtgrenze Göttingen
- Stadtbezirke Göttingen

Bearbeitung und Berechnungen: Martin Ahlfeld
Die einzelnen Symbole stehen für je eine Adresse nicht für je eine Wohnung.

Abb. 1: Standorte von Wohnungsunternehmen in Göttingen 2020
I Wohnungsmarkt Göttingen

1 WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSBEDARF IN GÖTTINGEN


Bis 2010 bleibt auch die Einwohnerzahl Göttingens weitgehend stabil. Sie geht aufgrund sinkender Studentenzahlen sogar geringfügig zurück. Wie sich die Zahl der Haushalte in Göttingen, die wohnungsmarktrelevante Größe, seit 2000 entwickelt hat, ist nur näherungsweise bekannt; exakt vergleichbaren Zahlen liefert die amtliche Statistik nicht. (Gösis 060.00, 023.50)


Ob es 2018 tatsächlich insgesamt 66.658 Wohnungen in Göttingen gibt, ist lediglich ein geschätzter Maximal- und nicht ein Realwert.

Schon 2013 weist die GEWOS in einem Gutachten für die Stadt auf einen Wohnungsmangel und die Gefahr steigender Mieten hin:


Einen sich kurzfristig verschärfenden Wohnungsmangel bei preisgünstigen Wohnungen, besonders für 1- und 2-Personenhaushalte, prognostiziert das Gutachten, bevor die Zahl der Studierenden deutlich steigt. Insgesamt stellt die Modellrechnung der GEWOS für das Basisjahr 2011 einen Angebotsüberhang für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fest. Ein Neubau von Mietwohnungen, insgesamt 1.770 bis 2025, sei zur Be- standserhaltung (als Ersatzbauten und Fluktua- tionsreserve) notwendig. Grundlage dieser Schätzung ist die Prognose der Einwohnerentwicklung der
Stadt von 2011. Laut dieser Prognose könnte die „wohnungsmarktrelevante“ Einwohnerzahl Göttingens bis 2025 um 2% sinken, maximal vielleicht um 0,8% steigen. Für den letzteren Fall wären nach GEWOS noch zusätzliche 910 Mietwohnungen bis 2025 erforderlich.


Die Stadtpolitik tut sich schwer, angemessen und zügig auf die Wechselfälle der Stadtentwicklung zu reagieren, Wechselfälle, welche Boom oder Rezession, Strukturreform oder politische Beschlüsse wie z.B. über die Verkürzung der gymnasialen Schulzeit auslösen können. Die Wohnungsunternehmen, der „Markt“, leisten nicht schnell genug die nötige Wohnungsversorgung dort, wo sie benötigt wird. Das hat auch damit zu tun, dass die Herstellung von Wohnungen, der Neubau, eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Und es hat auch damit zu tun, dass die Investitio-
Mietenwahnsinn galt lange als ein Problem deutscher Metropolen, wie Berlin, Frankfurt am Main, München oder Hamburg. Mittlerweile ist er aber auch in deutschen Universitätsstädten wie Göttingen angekommen. Welche Entwicklungen den Göttinger Mietwohnungsmarkt kennzeichnen ist Gegenstand dieses Abschnittes.


Auffällig ist, dass einige wenige große Investoren die Marktentwicklung sehr stark beeinflussten und eine Trendsetterrolle einnehmen, sodass sich kleine Privatvermieter an den Preisentwicklungen in den Beständen dieser großen Investoren orientieren. So ist beispielsweise der durchschnittliche Angebotsmietpreis im Segment der Ein- und 1,5-Zimmer-Wohnungen in der Innenstadt 2019 im Vergleich zu 2018 drastisch angestiegen, während er in vielen anderen Stadtteilen konstant geblieben ist. Der Grund dafür ist, dass mehr als die Hälfte dieser Angebote in

Angesichts dieser Entwicklungen spitzt sich die Wohnungfrage auf dem Göttinger Mietwohnungsmarkt weiter zu. So schmilzt das günstige Mietpreissegment stark ab (vgl. Abbildung 9): Der Anteil an Wohnungen mit einer Angebotsmiete von unter 6,00 €/m² liegt mittlerweile nur noch bei 0,7 %. 2013 lag der Anteil noch bei 11,8 %. Ein- oder 1,5-Zimmer-Wohnungen sind gar zu einem Mietpreis von unter 7,00 €/m² nicht mehr zu bekommen. Insgesamt machen die Wohnungen von unter 7,00 €/m² nur noch 5,0 % der Angebote aus, während 2013 noch über 29 % dazu zählten. Währenddessen haben 48,5 % der 2019 erhobenen Angebote Nettokaltmieten von 10,00 €/m² und mehr – 2013 waren es nur 17,0 %. Dabei weitet sich vor allem das Segment über 14,00 €/m² in den letzten Jahren aus, das 2013 nur 0,5 % der Angebote ausmachte und 2019 schon fast jedes zehnte Angebot umfasst.

In den letzten Jahren ist also durch das freie Spiel des Marktes preiswerter günstiger Wohnraum systematisch vernichtet worden, so dass sich einkommensschwache Bevölkerungsgruppen auf dem Göttinger Wohnungsmarkt kaum noch mit Wohnraum versorgen können. Dies hat eine räumliche Entmischung sowie Verdrängung einkommensniedriger Bevölkerungs schichten aus der Stadt zur Folge (vgl. Kapitel 4).
Wohnungsmarkt Göttingen

3 STUDENTISCHES WOHNEN

In Göttingen haben die Georg-August-Universität sowie die beiden Fachhochschulen eine große Bedeutung für die städtische Entwicklung. Für den Wohnungsmarkt sind dabei die in der Stadt lebenden Studierenden besonders wichtig, weil sich für das studentische Wohnen ein eigener Markt entwickelt hat, der großen Einfluss auf den restlichen Wohnungsmarkt hat.


Insbesondere weil die Studierenden eine bedeutende Nachfragegruppe auf dem Göttinger Wohnungsmarkt darstellen, haben sich einige Vermieter auf das studentische Wohnen spezialisiert und ihre Investitions- und Vermietungsstrategien an studentische Wohneigenschaften angepasst. Zu nennen ist erstens, dass Vermieter und Investoren die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt im Allgemeinen und im studentischen Wohnungssektor im Speziellen ausnutzen. So sind die Mieter angesichts der großen Konkurrenz gezwungen die Wohnung zu nehmen, die sie bekommen können. Gerade Studierende sind bereit, hohe Mietpreise zu zahlen, um überhaupt eine Unterkunft zu finden. Deshalb können Vermieter die Mietpreise mehr oder weniger diktieren und nutzen diese Machtposition zur Durchsetzung von Mietpreissteigerungen aus.


Aber nicht nur die Fluktation ermöglicht die Durchsetzung hoher Mieten. Investoren setzen auch zunehmend auf kleine Wohnungen, um hohe Quadratmetermieten zu erzielen. So werden immer mehr Studierendenwohneinheiten mit einem überwiegenden Anteil an Einzimmerwohnungen gebaut. Dabei erlaubt es die geringe Wohnungsgröße den Vermieter, eine insgesamt
noch erschwingliche Gesamtmiete zu fordern, während gleichzeitig die Quadratmetermiete besonders hoch ist. Beispielsweise lagen 70 % der Angebote für Einzimmerwohnungen im Juni und Juli 2018 über dem durchschnittlichen Göttinger Angebotsmietpreis von 10,05 €/m². Einige Studierende können sich diese Mietpreise trotz der kleinen Wohnungsgrößen nicht leisten und weichen auf Wohngemeinschaften aus.


Auf diese Weise sind bei eventuellen Mietrückständen alle Mieter (und nicht nur der Hauptmieter) haftbar, so dass das Ausfallrisiko gemindert wird. Da in diesem Fall bei jedem Auszug eines Wohngemeinschaftsmitgliedes der Vertrag neu aufgesetzt werden muss, können mit dem notwendigen Neuvertrag erneut Mieterhöhungen leichter durchgesetzt werden.

Aufgrund dieser guten Möglichkeiten zur Renditesteigerung im Segment des studentischen Wohnens treten zunehmend überregionale Investoren auf dem Göttinger Wohnungsmarkt auf. Beispielsweise hat sich die BGP-Gruppe mit dem „Campusglück“-Studierendenapartmentprojekt in Grone einge-


![Abb. 12: Goßlerstrasse 79 (Vermietung durch GöHV)](image)

![Abb. 14: Entwicklung des Anteils verschiedener Bevölkerungsgruppen im Quartier „Theodor-Heuss-Straße“)](image)

![Abb. 13: Fluktuationsrate nach Altersgruppen in der Stadt Göttingen im Jahr 2016)](image)
Wohnungsmarkt Göttingen

4 VERDRÄNGUNG UND SEGREGATION

Die Mietpreissteigerungen (Kapitel 2) und die Konzentration der Investoren auf das studentische Wohnen (Kapitel 3) führen in Göttingen zu Segregation und Verdrängung. In diesem Abschnitt wird erläutert, wie diese Prozesse ablaufen.


Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Sozialleistungsempfänger*innen in Göttingen. Ihr Anteil lag im Jahr 2014 bei 10 Prozent und ist bis ins Jahr 2018 auf 10,56 Prozent angewachsen. Die Abbildung 17 zeigt, dass sich der Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen innerhalb der Stadt unterschiedlich entwickelt hat. In nahezu allen Quartieren deren Anteil an Sozialleistungsempfänger*innen an der Bevölkerung unter dem...

Abb. 16: Schematischer Überblick über die Verdrängungsprozesse in Göttingen

Abb. 17: Entwicklung des Anteils von Sozialleistungsempfänger*innen 2014 bis 2018 in den statistischen Bezirken
II Neoliberale Wohnungspolitik

5 NEOLIBERALE „SOZIALE MARKTWIRTSCHAFT"


![Abb. 18: Vergleich der Kosten der Objekt- und Subjektförderung des Bundes 1980-2014 (Holm et al. 2017)](image-url)


Eine grundlegende Abkehr von der neoliberalen Wohnungsmarktpolitik ist nicht in Sicht.

„Ihr Hauptgeschäft besteht darin, einer internationalen Kundschaft von Finanzinvestoren Aktien und Anleihen anzubieten, die lukrativer oder sicherer erscheinen als die Anlagen der Konkurrenz, zum Beispiel Staatsanleihen. Aus den Zahlungsströmen der Mieten und der Kreditsicherheit, die das Immobilienmittelbemittlungsprogramm bietet, lassen sich zahlreiche Finanzprodukte konstruieren. Diese Produkte können global bewertet, permanent gehandelt und in weitere abgeleitete Finanzprodukte verpackt werden. Viele der Aktionäre sind selbst Kapitalsammelstellen, die für die Finanzinteressen von Dritten agieren, zum Beispiel der berühmte Fondsverwalter Blackrock, der norwegische Staatsfonds oder große Privatstiftungen und Versicherungen. Um ihre Kund*innen bei der Stange zu halten und neue Anleger*innen zu gewinnen, müssen die gebotenen Renditen und Sicherheiten ständig verbessert werden.“

Wie geht das?

Es werden die Mieteinnahmen gesteigert, die Bewirtschaftungskosten gesenkt durch zentralisierte, immer stärker standardisierte und automatisierte Verfahren; es werden die Risiken gestreut, weniger profitable Portfolios verkauft, neue Wohnungsbestände dazu gekauft, vorhandene Bestände durch Nachverdichtung und/oder energetischer Modernisierung im Wert gesteigert und bei günstiger Gelegenheit an die Börse gebracht oder sonst wie verkauft.

Es werden Unternehmen gegründet, die international von Finanzinvestoren Kapital einsammeln zu dem Zweck, große Wohnungsbestände aufzukaufen und diese so zu bewirtschaften, dass die Kapitalgeber kurzfristig überdurchschnittliche, meist zweistellige Verzinsungen ihrer Investitionen erzielen können. Zu dieser Art der Be- wirtschaftung gehören neben den genannten Strategien der Mieterhöhung und Senkung der Bewirtschaftungskosten auch der Einsatz spezieller Finanztechniken (z.B. Hebelwirkungen) und von Anbeginn Strategien des Verkaufs, sobald sich eine lohnende Gelegenheit dazu für Teile oder des gesamten Portfolios bietet.


<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Adler Real Estate</td>
<td>62.004</td>
<td>64,5</td>
<td>66,3</td>
<td>BB</td>
<td>2,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Vonovia</td>
<td>363.446</td>
<td>43,9</td>
<td>BBB+</td>
<td>5,4</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Deutsche Wohnen SE</td>
<td>163.057</td>
<td>34,5</td>
<td>36,5</td>
<td>A</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>LEG Immobilien</td>
<td>130.170</td>
<td>42,7</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>TAG Immobilien</td>
<td>81.915</td>
<td>52,3</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grand City Properties</td>
<td>35</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen; Q = Quartal, S&P = Standard&Poor, LTV – ICR s. Text

LTV – Loan to Value: das Verhältnis der Summe der ausstehenden Kredite/Anleihen zum Gesamtwert der Kreditsicherheiten – Je höher der Wert, desto größer das Risiko für die Gläubiger, im Insolvenzfall einen Teil ihres Kapitals zu verlieren.

ICR – Interest Cover ratio / Zinsdeckungsgrad: wie oft die laufenden Einnahmeüberschüsse (EBIT, operating profit) die ausstehenden Zinsen bedienen könnten, je höher, um so solider.

Bonitätsstufe – Einstufung der Kreditwürdigkeit durch Ratingagenturen (z.B. Standard&P Poor, Moody’s).

Vor diesem Hintergrund sind die Immobilienunternehmen, beständig zu „beweisen“, dass sie die Gewinne auch erzielen, dass ihr (wachsendes) Vermögen solide und werthaltig ist und ihre Schuldpapiere daher kreditwürdig sind. Die Unternehmen veröffentlichen daher auch mehrmals im Jahr bestimmte Risikokennziffern, die das belegen sollen.


Miete bezeichnet im bürgerlichen Recht eine Geldzahlung, die zur zeitweisen Nutzung einer Sache ermächtigt, die sich in fremdem Eigentum befindet.

In der Wohnungs-Miete ist ein grundlegend wider- spruchliches Verhältnis angelegt: Mieter*Innen sind am Wohnwert (zu einem bezahlbaren Preis) interessiert, für Vermieter ist eine Wohnung eine Kapitalanlage, die einen möglichst hohen, zumindest durchschnittlichen Zins auf das verliehene Kapital (die Wohnung) erzielt. Diese gegensätzlichen Interessen führen immer wieder zu Protesten und zu politischer Organisierung.

In den letzten Jahren haben sich Protest und Widerstand vor allem gegen die Mieterhöhungsstrategien der großen Wohnungskonzerne gerichtet. „Privatwirtschaftliche Unternehmen“, zu denen Aktiengesellschaften zählen, sind mengenmäßig zwar nicht die größten Vermieter, 58% der Mietwohnungen in Deutschland (2018) gehören „Privaten Kleinvermieter“ und „nur“ 15% den Unternehmen. Aber die großen, börsennotierten Unternehmen haben erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Mieten.

35% der Miete für Dividenden & Aktionäre

Wem zahlte ein Mieter einer Immobilien-AG wie Deutsche Wohnen, Adler Real Estate, Coreo oder LEG die Miete eigentlich? Und wieviel?


Wer sind diese Aktionäre?


Zwei Beispiele: Adler Real Estate – Vonovia

Den größten Anteil am Grundkapital hält bei beiden Unternehmen der „Streubesitz“. Mit dem Begriff „Streubesitz“ ist eine Vielzahl von Aktionären gemeint, die nur eine kleine Anteil am Grundkapital besitzen und deren Aktien an der Börse frei gehandelt werden (Free Floater). Nur wenn der Aktienanteil eines einzelnen Aktionärs 5% überschreitet, wird er gesondert aufgeführt (wie hier der Aktionär Bergander bei Adler Real Estate (ARE)). Entscheidenden Einfluss auf das Unternehmen und auf die Unternehmensstrategien haben aber die manchmal so genannten Ankeraktionäre. Das sind Pensions- und Investmentfonds, die ihr international eingesammeltes Vermögen langfristig anlegen und entsprechend auf das Immobilienunternehmen Einfluss nehmen. (Das bedeutet nicht, das sie an einer bestimmten Immobilien langfristig interessiert sind!)


Abb. 21: Aktionärs- und Unternehmensstruktur Vonovia (2019)

Immobilienunternehmen und ihre Praktiken

8 GRONE UND DIE ADLER REAL ESTATE AG


**ARE:** „Der Wert des Immobilienportfolios kann im Wesentlichen dadurch zunehmen, dass ein möglichst hoher und im Zeitverlauf stabiler Ertrag aus der Vermietung erzielt wird. Ziel des Asset-Managements ist es daher, Vermietungsstand und Mietniveau zu steigern und die Kostenstruktur zu optimieren.“ 12

Die Adler Real Estate AG hat zügig damit begonnen den Wert ihrer Finanzanlage, die 1.098 Wohnungen in Grone, zu erhöhen – durch a) Erhöhung der Mieten, b) Senkung der Bewirtschaftungskosten und c) durch Nachverdichtung.

**a) Mieterhöhungen**


**b) Bewirtschaftungskosten**


---

Abb. 23: Grone „Mitte“ (links) – Grone „Süd“ (Violett: Gebiet des Bebauungsplans)

Abb. 24: ARE: Mietenanstieg in Grone seit 2016

Abb. 25: Mietenanstieg in ‘Top 20’-Städten
ARE: „Unsere neuen internen Property Management-Kompetenzen werden es uns ermöglichen, Mieten zu erhöhen und Leerstände kurz- bis mittelfristig zu reduzieren, so dass das ADLER Property Management sich mit den Top-Performern der Branche messen kann. Wir haben 2017 viel Zeit in die Internalisierung des Property Management investiert“. 14

c) Nachverdichtung


Im Beispiel IWF hat der Projektentwickler EBR nach dem Grundstückskauf – in Zusammenarbeit mit der Stadt – eine Konzeption für ein verdichtetes Wohnquartier entwickeln lassen, damit auf eine Baurechtsänderung hin gearbeitet, so dass mit Hilfe der Stadtpolitik das Grundstück aufgewertet wird. Mit dieser rechtlichen Möglichkeit auf höhere Mieterträge ist eine Grundlage geschaffen für eine Spekulation auf einen

**9  IWF – BODENSPEKULATION, STADTPLANUNG UND PROJEKTENTWICKLER**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Ereignis</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1959/60</td>
<td>Bau des IWF - &quot;Institut für den Wissenschaftlichen Film gemeinnützige GmbH, Göttingen&quot; (IWF) - (bis dahin landwirtschaftlich Fläche )</td>
</tr>
<tr>
<td>Ende 2010</td>
<td>Schließung des IWF, Aufgabe des Standortes, (zu dem auch Kleingärten gehören), die Stadt Göttingen zeigt Kaufinteresse</td>
</tr>
<tr>
<td>Februar 2012</td>
<td>Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Südlich Nonnenstieg“</td>
</tr>
<tr>
<td>Mai 2012</td>
<td>EBR Projektentwicklung GmbH gegründet, EBR überbietet Stadt-Angebot</td>
</tr>
<tr>
<td>Sommer 2012</td>
<td>EBR kauft das 22.000 qm große Grundstück für etwa 5, 1 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>November 2012</td>
<td>Gründung einer Bürgerinitiative, Kritik an den Plänen einer massiven Bebauung</td>
</tr>
<tr>
<td>März 2013</td>
<td>„Neustart“, (leicht geänderte) Rahmenbedingungen vom Bauausschuss der Stadt zustimmend beschlossen (Reduktion der Geschossflächenzahl (GFZ))</td>
</tr>
<tr>
<td>Juni/August 2013</td>
<td>Weiterhin Widerstand der Bürgerinitiative gegen massive Überbauung und für Erhalt des kompletten Grünflächenbestandes, kontroverse Diskussionen, Bürgerversammlungen, „Runder Tisch“ - „eine weit über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Bürgerbeteiligung“ (aus Sicht der Stadtverwaltung)</td>
</tr>
<tr>
<td>November 2013</td>
<td>Diskussion des Rates über Auslegung des Bebauungsplans, nun GFZ von 0,95, EBR kritisiert „den massiven Eingriff in die Planungen des Investors“ (die Reduzierung der ursprünglich geplanten Wohnfläche um 5.500 qm)</td>
</tr>
<tr>
<td>Nov./Dez. 2013</td>
<td>Städtebaulichen Vertrag mit EBR &quot;Gestaltungsvereinbarung ehemaliges IWF- Areal&quot;</td>
</tr>
<tr>
<td>Februar – August/Oktober 2014</td>
<td>Im Februar beschließt der Rat, den Bebauungsplan auszulegen, aus Verfahrensgründen ist im Juli eine 3. Auslegung des Bebauungsplans Nr. 242 notwendig; es gibt 426 Einwendungen („Bedenken&quot;), die „sehr große Anzahl an eingereichten Stellungnahmen bislang einzigartig“ (so die Stadtverwaltung); alle bis auf eine werden von der Stadt zurück gewiesen oder als bereits berücksichtigt beschrieben</td>
</tr>
<tr>
<td>November 2014</td>
<td>Vertagung des Bebauungsplans im Bauausschuss</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Dass Gewinne aus Planungen und öffentlichem Infrastrukturausbau nicht “abgeschöpft” werden, d.h. vor allem der Gesellschaft zu gute kommen, sondern der leistunglosen Bereicherung privater Grundeigentümer dienen, wird schon seit vielen Jahren kritisiert. Die Politik ändert dieses aber nicht. Die Kosten der Spekulation werden die zukünftigen Mieter zu tragen haben.

### Bodenpreis in 6 Jahren um 100% gestiegen


Im April 2018 erwarb die in Frankfurt an-sässige börsennotierte Coreo AG durch einen so genannten Share Deal ein Portfolio aus 432 Mikroappartements in Göttingen und Umgebung.17 Dieser Kauf ist nicht nur ein weiteres Indiz, dass der Göttin ger Wohnungsmarkt zunehmend finanzmarktgetrieben wird, sondern auch eine Gefahr für viele Menschen, die bisher noch günstig in der Stadt wohnen.


Die Coreo AG ist 2016 aus einem Beteiligungsunternehmen für Nanotechnologie hervorgegangen. Zwei Drittel der AG gehören in sich ständig ändernder Aufteilung Beteiligungsunternehmen von Christian Angermayer (London) und Bernd Förtsch (Kulmbach). Das letzte Drittel befindet sich im Streubesitz.25 Weder An-

Die Wandelanleihen stellen Derivate dar. Sie können weiter gehandelt werden, während die Immobilien im Hintergrund als Sicherheit dienen. Solche Finanzprodukte können zur Überbewertung von Immobilien und zur Blasenbildung führen. Im Januar 2020 sollen – vorzeitige – sämtliche Wandelanleihen der Coreo AG zurückgezahlt werden³², was einerseits auf dieser Ebene die Gefahr einer Blase abwendet, andererseits aber die Wertsteigerung der Immobilien zeigt. Das börsennotierte Unternehmen beschleunigt also Wertsteigerungs- und somit Verdrängungsprozesse.


Die Expansionsstrategie des Immobilienkonzerns – Aufkauf von Wohnungsunternehmen – ist bis heute geblieben und längst nicht mehr auf Deutschland beschränkt (Österreich, Schweden, Frankreich).


Während die Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete gesetzlich geregelt ist, gibt es bei Berechnung der Bewirtschaftungskosten „Gestaltungsmöglichkeiten“, Gewinne zu steigern. Eine Strategie be-
werden räumlich fein sortiert und auf „core regions“ konzentriert – Schwarmstädte und andere Städte mit „hoher Dynamik“. Göttingen wird offenbar dazu gerechnet.

Beschwerden über nicht nachvollziehbare, eklatant gestiegene Nebenkosten zeigen (auch) eine andere Praxis als die in den Hochglanzbroschüren für Aktionäre aufgeführten Absichten.


Der Mieterverein ruft öffentlich zur „Mithilfe“ auf. „Willkommen zu Hause“.
(Vonovia-Schild vor ihren Wohnungen, sieh Bild oben)
zech nur Aktiengesellschaften sind darauf bedacht, aus der Vermietung von Wohnungen eine möglichst hohe Rendite zu erziehen. Es gibt in der privaten Wohnungswirtschaft auch andere Unternehmen und Geschäftsmodelle, welche das Prinzip der Gewinnmaximierung verfolgen. Auch lokale Unternehmen wie z.B. die Bassil Group GmbH&Co KG


Ob diese Praktiken immer legal sind, muss der Mieter arbeits-, kosten- und zeitaufwändig auf dem rechtlichen Weg klären lassen. Es ist eine privatrechtliche Sache, wobei die Grauzone groß ist, wessen Interessen schutzwürdig(er) sind, die des Mieters oder die des Vermieters/Eigentümers.

Das Interesse des Vermieters/Eigentümers, Gewinne zu machen, das Kapital zu vermehren, hat einen hohen rechtsstaatlichen Schutz und genießt eine hohe politisch-ökonomische Anerkennung. Das gilt im Grundsatz auch für die Tätigkeit der Bassil Group. Der Mieter, so die Auffassung vieler Ökonomen und Politiker, muss die hohen Mieten ja nicht akzeptieren. Er hat die Freiheit und – als „Konsument“ – die Macht, den „Markt“ zu beeinflussen, indem er woanders hinzieht (samt Arbeitsplatz und Uni?) oder auf Reisen, etc. verzichtet.

Der Geschäftsumfang der Bassil Group ist in Göttingen vielleicht relativ groß. Aber aus nationaler oder gar internationaler Perspektive ist die Kapitalgröße der Bassil Group eher bescheiden. In einer anderen Liga spielen Immobilienfonds wie die WERTGRUND GmbH.

Immobilienfonds Wertgrund


Kapital im Überfluss schafft keine bezahlbaren Wohnungen


Zu den Unternehmen mit größtem Wohnungsbestand gehört u.a. die in Göttingen ansässige

Firmengruppe Kurth


Bezahlbarer Wohnraum – Mietenwahniss


Abb. 37: Standorte von Vonovia und Adler Real Estate
Objekte der Bassil Group und Coreo AG im Stadtgebiet Göttingen

Legende
- Coreo AG
- Bassil Group
- Gewässer
- Bebauung
- Stadtgrenze Göttingen
- Stadtbezirke Göttingen

Bearbeitung und Berechnungen: Martin Ahfeld
Ein Symbol steht für je eine Adresse.
Quellen: Mieterinitiativen Vorovia und Grone 2020, Immoscout24/Immonet 2019, Bündnis "Gutes Wohnen für alle" 2020, Open Street Map

Abb. 38: Standorte der Bassil Group (Vermietungsangebote) und der Coreo AG
IV Kommunale Wohnungspolitik

14 VOM SOZIALEN WOHNUNGSBAU ZUR SOZIALEN WOHNRAUMFÖRDERUNG (1)


Die Wirkungen dieser neuen Wohnungspolitik sind in Göttingen deutlich an der Entwicklung der Sozialwohnungsbestände abzulesen.


Diese Statistik spiegelt nicht die soziale Realität, sondern die Umgangsweise der (Agenda 2010-)Politik mit Armut wider. Auch die ansteigende Zahl akuter Obdachlosigkeit gibt keinen ausreichenden Hinweis auf den Umfang der Obdachlosigkeit in Göttingen, allenfalls auf deren Steigerung.

Wohngeld


KdU – Kosten der Unterkunft


Die KdU-Leistungen haben erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte und die Versorgungsmöglichkeiten anderer Haushalte im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment.

Belegungsrechte


Zum anderen richten sich Proteste und Forderungen nach mehr und bezahlbaren Wohnungen erst einmal an die Kommune und nicht an „Hannover“ oder „Berlin“. Die in der Kommune regierenden Parteien müssen auf die Forderungen in irgendeiner Weise eingehen – sie akzeptieren, unterstützen, beschwichtigen, „überschweigen“ oder zurückweisen (was in der Wohnungsfrage schwierig ist) – ohne dabei ihre Bundes-/Landespartei ernsthaft zu kritisieren. Die Stadtrregierung, die sie stellen, muss nicht nur mit vielfältigen Interessen und beschränktem Etat zurecht kommen, sondern auch noch etliche Bundesgesetze einhalten wie z.B. die zur Stadt- und Bauleitplanung.


Geht man die Protokolle der öffentlichen Rats- und Ausschusssitzungen durch, ergibt sich in der Frage der Wohnungsversorgung folgendes Bild:

Abb. 46: Bebaute und unbebaute städtische Flächen 2017 (orange = Wohnbauland)


3. Wie kommt es, dass noch immer und immer mehr bezahlbarer Wohnraum fehlt?

3.1 Kommunaler Wohnungsbau

3.2 Bauland: Bodenvorratspolitik

3.3 Bauland: Schaffung durch Planung

3.3.1 Personalmangel in der planenden Verwaltung?
3.3.2 Planungsverfahren zu langsam?

Immer wieder findet man in den Ratsprotokollen ungeduldige Fragen und Anträge an die Verwaltung, „Bau¬land jetzt!“ zu schaffen. Da die planende Verwaltung bei der Baurechtschaffung bestimmte gesetzliche Re¬geln einhalten und Vorschriften umsetzen muss, ist die Ausweitung eine Frage der personellen Kapazitäten – und der planerischen Voraussetzungen.

Bebauungspläne, die Baurecht schaffen, leiten sich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ab. Ist ein Flächennut¬zungsplan veraltet, weil er wie in Göttingen aus dem Jahr 1975 stammt, sind immer häufiger Änderungen des FNP erforderlich, damit ein Bebauungsplan entwi¬ckelt werden kann (s. Beispiel IWF). Ende 2010 be¬schließt der Rat, dass ein neuer FNP aufgestellt wer¬den soll. Das ist ein aufwändiges und langwieriges Ver¬fahren. Etwa 5 Jahre, so schätzt man damals, wird es dauern, bis er rechtskräftig wird. Bis dahin geht es vor¬rangig um solche Bebauungspläne, wo es konkrete In¬vestitionsvorhaben gibt. Längerfristige Planungen sind sozusagen auf Eis gelegt, weil sie Bestandteil der Flä¬chennutzungsplanung sind.


Hat die Göttinger Stadtplanung versagt, war sie zu langsam?


Wäre nicht gerade wegen der Unberechenbarkeit des „Marktes“ eine Planung notwendig, die auch die an¬deren Interessen als die der „Investoren“ berücksich¬tigt? Eine Planung, die Reserven – an Land und Infra¬struktur – vorrätiert hält, Reserven für unerwartet auftretenden zusätzlichen Bedarf (s. das Beispiel Ulm, Kap. 22) und Reserven sichert und aufreht für Situationen, in denen der Bedarf einmal schrumpft.


Das kurzfristige Effizienzdenken, dem sich seit Anfang der 1980er Jahre auch die Raum- und Stadtplanung...

4. Hat die kommunale Politik in Göttingen versagt? Oder steckt sie in einer Zwickmühle?

Alle Parteien bzw. Fraktionen im Rat wollen mehr bezahlbaren Wohnraum, oder haben zumindestwie die CDU und FDP nichts dagegen.


Zwickmühlen und „Sachzwänge“


Steckt kommunales Handeln zwangsläufig in einer Zwickmühle und in welcher?

Offenbar. Einerseits soll sie die Widersprüche, die sich aus dem „Sachzwang Markt“ ergeben, aushalten, regulieren, auffangen – Stichwort: Verwaltung der Armut. Andererseits soll, kann und will die kommunale Politik die Ursachen der Widersprüche aber nicht aufheben.
zu den wichtigsten Instrumenten der Stadt Göttingen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, gehört das 2018 beschlossene „Kommunale Handlungskonzept“. Dieses Konzept soll signalisieren, wie ernst die Stadt das Problem nimmt, und zeigen, dass sie dafür ihre Mittel umfassend und gebündelt einsetzt und um neue erweitert.


Aus dem Text des Bündnisabkommens:

„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. ….

5. Die Schlussbestimmung
Die Bündnispartnerinnen und -partner erklären ihre Bereitschaft, an der Verwirklichung der vorstehenden Ziele aktiv mitzuwirken. …
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.“

Dieses Bekenntnis haben u.a. unterschrieben: Vonovia, Adler Real Estate, EBR, Kurth, Cubus, Deltabau, Haus + Grund e.V. Es schränkt die Freiheit der Immobilienunternehmen ja auch in keiner Weise ein.

Aufgrund des aktuellen Fehlbedarfs und demnächst auslaufender Sozialbindungen werden bereits bis Ende 2020 3.100 mehr bezahlbare Wohnungen benötigt, wie die Stadt selbst feststellt.

Wie soll diese Herausforderung bewältigt werden? Die Stadt listet ein ganzes Bündel von Instrumenten auf:

1. 30%-Quote: Unternehmen sollen sich bei Wohnungsneubauten (mit mehr als 12 WE) in Städtebaulichen Verträgen (und bei neu geschaffenem Baurecht) verpflichten, 30% der Wohnungen im bezahlbaren Segment (im Sinne des NWoG) anzubieten.

2. Die Stadt legt für 5 Jahre ein weiteres Förderprogramm (3,5 Mio.) zur Schaffung von sozialem Wohnraum bzw. zum Ankauf von Belegungsrechten auf („Kommunale Anreizförderung“).

3. Einrichtung einer zentralen Beratungs- und Koordinierungsstelle für Wohnungsbauvorhaben und Teilnahme an einem Bundesforschungsprogramm „Wohnraumagentur“.

4. Optimierung der Flächenverfügbarkeit über Stadtplanungsinstrumente, d.h. Schaffung von Planungsrecht, strategische Baulandentwicklung, soziales Bau­landmanagement über Konzep­tvergabe, u.a.

5. Baukostensenkung durch Änderung der Pkw-Stellplatzsatzung.

Halbjährlich will die Stadt über die erreichten Fortschritte berichten. In ihrem ersten Bericht im August 2018 stellt sie selbst „die begrenzte Wirksamkeit“ des KHKs fest.

Es ist nicht annähernd erkennbar, dass der akute Fehlbedarf kurzfristig gedeckt werden kann. Die Stadt vertröstet daher auch immer auf das Jahr 2030.


mit dieser Argumentation schafft sich die Stadt eine Legitimation ihres Handelns und versucht Konflikte zu befrieden.
V Bodenpreise und ihre Effekte

19 WOHNEN – UNBEZAHLBAR?
BAUKOSTEN UND BODENPREISE

Forderungen nach dem Neubau bezahlbarer Wohnungen werden meistens mit dem Hinweis zurück gewiesen, die aktuellen Bau- und Grundstückspreisen würden das unmöglich machen, weil sie Mieten von über 10 oder 11 €/m² erfordern würden. Trotz des historisch niedrigen Zinsniveaus. Vor allem die drastisch gestiegenen Bodenpreise in den Metropolen und den meisten Großstädten werden für die Verteuerung des Wohnungsneubaus verantwortlich gemacht. Welchen Anteil an den Gesamtkosten haben sie und wie haben sich die Baukosten entwickelt?


Der Anteil der Bodenkosten an den Gesamtkosten lag nach Erhebungen der ARGE e.V und des Pestel Institutes in Großstädten in 50% der Fälle unter 18% (2016). Dies kann nur ein grober Hinweis sein. Denn der Anteilsverlauf verändert sich mit dem Grad, wie intensiv ein Grundstück überbaut wird, und schwankt mit der innerstädti-
schen Lage und ihrem jeweiligen Bodenpreis. Die Prognos AG hat jüngst eine Modellrechnung aufgestellt, in der solche Faktoren berücksichtigt sind\(^40\).


Die Modellrechnung zeigt, dass die Grundstückspreise zu deutlichen Aufschlägen in der Miete führen kann, und zwar je höher der Bodenpreis und je geringer die Baudichte ist. In den Metropolen (A-Standort) be-wirkt die Verdreifachung des Bodenpreises – von 450 auf 1.300 €/m\(^2\) eine Mietesteigerung um 1,40 €/m\(^2\) oder 14% (GFZ 2, grüner Balken). In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten (C-Standort), zu denen auch Göttingen gezählt wird, gibt es den gleichen Effekt, aber aufgrund der niedrigeren Bodenpreise deutlich abgeschwächt. Eine Verdreifachung des Bodenpreises von 140 auf 440 €/m\(^2\) – führt zu einer um 5% = 0,50 €/m\(^2\) höheren Miete (GFZ 2). Dass die Mietaufschläge geringer sind als in den A-Standorten hat seinen Grund in der absoluten Höhe der Bodenpreise. Denn mit den steigenden Bodenkosten steigen auch die Gesamtkosten, damit die Kosten der Finanzierung und der Zeitraum, in dem sich die Investition amortisiert, und damit das Risiko, die erhoffte Rendite zu erwirtschaften.\(^41\)

Die Modellrechnung zeigt auch, dass man unterscheiden muss, um welche Standortkategorie es sich handelt, welche Baudichte die Stadtplanung erlaubt – und welches Profitinteresse der Bauherr verfolgt (im Modell ist eine „verhaltene“ Renditeerwartung des Bauherrn unterstellt). In der Modellrechnung liegt der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten bei den A-Standorten wie Göttingen zwischen 3% und 21% (GFZ 2), bei den A-Standort hingegen zwischen 12% und 46%.

Sind steigende Bodenpreise und Bodenspekulation Ursache der steigenden Mieten?

Die Wirkung steigender Bodenpreise auf den Anstieg der Mieten muss man differenziert betrachten, wie die Modellrechnung zeigt. Und man muss auch jeweils kritisch prüfen, ob sich nicht auch gesteigerte Renditeerwartungen hinter dem Argument „die Bodenpreise sind Ursache der Veränderung“ verstecken.

**Abb. 54: Einfluss des Bodenpreises auf die Miethöhe (Modellrechnung)**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bodenpreis €/qm</th>
<th>Miete €/qm</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>450</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>600</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>910</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>1200</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td>1300</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>2740</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>150</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>240</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>340</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td>500</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>1000</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>1400</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>150</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>240</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>340</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td>500</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>1000</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>1400</td>
<td>18</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Prognos 2019
Bodenpreise und ihre Effekte

20 WÖHNEN – UNBEZAHLBAR? MIETBELASTUNG UND EINKOMMENSENTWICKLUNG


Wann ist eine Wohnung bezahlbar? Die Bundesregierung will das nicht an einem festen Wert, einer Miet höhe oder Quadratmetermiete, festmachen. Das widerspricht ihrer Ansicht nach zu sehr der (Wahl-) Freiheit der Marktteilnehmer wie der (Wohnungs-) Eigentümer. Die Konsequenz daraus wäre, dass die Menschen deutlich höhere Einkommen benötigen, sich also tatkräftig für höhere Löhne und Renten einsetzen, damit sie auf den Mietwohnungsmärkten handlungsfähig sind.


Das Problem Mietenwahnsinn, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist nicht nur eine Folge der renditeorientierten Wohnungs- und Bauwirtschaft, sondern auch der von der Politik durchgesetzten Arbeitsmark- und Sozialpolitik. Um das Wirtschaftswachstum nicht einzelnen Haushaltsnettoeinkommens

<table>
<thead>
<tr>
<th>Mietbelastung 2018 - BRD</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Top 7 Metropolen,</td>
</tr>
<tr>
<td>Einzug nach 2014...</td>
</tr>
<tr>
<td>insgesamt...</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kreisfreie Großstädte</td>
</tr>
<tr>
<td>Einzug nach 2014...</td>
</tr>
<tr>
<td>insgesamt...</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Eigentümer der Mietwohnung sind</td>
</tr>
<tr>
<td>Privatpersonen</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohnungsgenossenschaften</td>
</tr>
<tr>
<td>Privatwirtsch. Unternehmen</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hausteinkommensperson</td>
</tr>
<tr>
<td>über 64 Jahre alt</td>
</tr>
<tr>
<td>1-Person, weiblich...</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Haushaltsnettoeinkommen</td>
</tr>
<tr>
<td>900-1500</td>
</tr>
<tr>
<td>4500-6000</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>BRD insgesamt...</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Miete in % des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens

<table>
<thead>
<tr>
<th>Mietbelastung 2018 - BRD</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Top 7 Metropolien,</td>
</tr>
<tr>
<td>Einzug nach 2014...</td>
</tr>
<tr>
<td>insgesamt...</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kreisfreie Großstädte</td>
</tr>
<tr>
<td>Einzug nach 2014...</td>
</tr>
<tr>
<td>insgesamt...</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Eigentümer der Mietwohnung sind</td>
</tr>
<tr>
<td>Privatpersonen</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohnungsgenossenschaften</td>
</tr>
<tr>
<td>Privatwirtsch. Unternehmen</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hausteinkommensperson</td>
</tr>
<tr>
<td>über 64 Jahre alt</td>
</tr>
<tr>
<td>1-Person, weiblich...</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Haushaltsnettoeinkommen</td>
</tr>
<tr>
<td>900-1500</td>
</tr>
<tr>
<td>4500-6000</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>BRD insgesamt...</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2018

Abb. 55: Mietbelastung in Deutschland 2018 (Junker 2018)
zu gefährden, will die Regierung diese neoliberale Agenda 2010-Politik nicht aufgeben. Sie will aber auch nicht in großem Umfang durch Subventionen preis­günstigen Wohnraum ermöglichen, eine andere Bo­denpolitik einführen oder leistungslose Bodenrenten kürzen. Stattdessen kriegt sie Bündnisse für bezahlba­res Wohnen und bedauert die selbst geschaffenen Sachzwänge (Schuldenbremse, Baulandmangel, ‚ver­schlankte’ Planungsbürokratie).


![Abb. 58: Mietbelastungsquote in Deutschland 2018 (Destatis)](image)

### Tabelle 1: Geschätzte Zahl der Haushalte mit geringem bzw. „mittlerem“ Einkommen in Göttingen 2016 (GEWOS 2017)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Göttingen</th>
<th>„geringe“ Einkommen (§ 3)</th>
<th>„mittlere“ Einkommen (§ 5)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1 Person</td>
<td>17000</td>
<td>17500</td>
</tr>
<tr>
<td>2 Personen</td>
<td>23000</td>
<td>6300</td>
</tr>
<tr>
<td>3 Personen</td>
<td>29000</td>
<td>1900</td>
</tr>
<tr>
<td>4 u.mehr Personen</td>
<td>38000</td>
<td>2500</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Einkommensgrenzen nach NWoFG § 3 und § 5 (2014)

Im Blick sind dabei vor allem die Metropolen wie München. Dort haben sich die Baulandpreise in wenigen Jahren, von 2010 bis 2018, verdreifacht und sind gegenüber 1985 um 600% gestiegen. Inwieweit trifft das auch auf Göttingen zu?


Auf der Grundlage einzelner Bodenrichtwerte konstruiert der Gutachterausschuss Bodenrichtwertzonen in der Stadt, Gebiete, in denen ein bestimmter BRW anzunehmen ist. Auch wenn ein BRW nur sehr bedingt etwas über tatsächlich gezahlte Bodenpreise aussagt,
geben die räumlichen und zeitlichen Unterschiede doch aufschlußreiche Hinweise.


Innerhalb der Stadt schwanken die Bodenrichtwerte stark. In den „Randlagen“ ist der Boden nur halb so teuer wie im Ostviertel und z.Z. niedriger als in den benachbarten Gemeinden Rosdorf und Bovenden. Die Lage in der Stadt zu Arbeits- und Einkaufsstätten und zu Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kitas, usw.) sowie die Bewertung der Wohnqualität können Grundeigentümer zu Preisaufschlägen nutzen.

Die Gemeinde kann auf zwei Ebenen Einfluß nehmen auf die Nutzung von Grund und Boden: a) Sie wird selber Grundeigentümer und b) sie legt die Nutzungsmöglichkeit über Bebauungspläne fest.

Grundbesitz der Stadt


<table>
<thead>
<tr>
<th>Ulm</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Beispiel einer innovativen Grundstückspolitik</td>
</tr>
<tr>
<td>Quelle: Deutschlandfunk Kultur zit. nach DBG 2019</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Stadt verfügt über etlichen Grundbesitz. Der ist notwendig zur Erfüllung vieler öffentlicher Aufgaben – für Straßen, Schulen, Entsorgungseinrichtungen, Grünanlagen, Friedhöfe. Die Stadt besitzt auch Flächen, die als Wohnbauland genutzt werden können und zu dem Zweck dann verkauft werden an die Städtische Wohnungsbau, die Genossenschaft oder an „Investoren“. Wie die Stadt mit ihrem Grundbesitz und dem der Milde-Stiftung, über den die Stadt verfügen kann, verfährt – Verkauf, Kauf, Preise, Tauschgeschäfte – ist nicht transparent; es wird im Rat der Stadt nur in nicht-öffentlichen Sitzungen behandelt.


Städtische Planung


Welche Bedeutung der Baurechtschaffung und Planungspolitik jedoch zukommt, macht der Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft eG 2018 deutlich. Darin kritisiert die WG im Vorwort:


52
jegliche Hoffnung auf einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt in der Zukunft. Gewinnorientierte Vermieter und Verkäufer befinden sich in einer Art ‘Goldgräberstimmung’ ...".


Der FNP (2017) geht davon aus, dass bis 2030 49 ha für rd. 3.400 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 80 ha (!) für rd. 1.400 Ein/Zweifamilienhäuser erforderlich sind. Sie sind aus planerischer Sicht auch realisierbar; die Standorte dieser Flächen wie auch potenziell weitere für ein Baulandmanagement sind in einer Karte festgehalten.

Im August 2019 berichtet die Stadt, für wie viele Wohneinheiten (einschließlich Ein/Zweifamilienhäuser) jüngst und demnächst Baurecht geschaffen wurde bzw. werden soll:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Wohneinheiten</th>
<th>Flächen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2017</td>
<td>340 WE 3 „Flächen“</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2018</td>
<td>200 WE 1 „Flächen“</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2019</td>
<td>505 WE 8 „Flächen“</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>geplant:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2020</td>
<td>1860 WE 9 „Flächen“</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>in Arbeit</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ab 2019</td>
<td>550 WE 2 „Flächen“</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

VI Proteste

23 PROTEST UND WIDERSTAND (1)


☆ Wohnrauminitiative Göttingen


Abb. 65: Geiststraße 2014
Im Sommer 2016 drohen erneut Mieterhöhungen in den Wohnheimen des Studentenwerks. Auch die SPD findet das unsozial, allerdings nur die Ortsgruppe Weende; die SPD der Landesregierung sieht keine Notwendigkeit vermehrter finanzieller Zuschüsse.


Das Studentenwerk setzt den Verkauf kleinerer Wohnheime an Bewohnergemeinschaften fort (s. Rote Strasse). Die Wohnrauminitiative bleibt weiter aktiv gegen Wohnungsnot (Besetzung Fridtjof-Nansen-Haus, Unterbringung von Geflüchteten), Mietenwahnsinn (u.a. Unterstützung von INGrone), Gentrifizierung (z.B. Unterstützung Waageplatz und OM10), aber auch gegen faschistische Attacken.

Rote Straße


Fridtjof-Nansen-Haus

menschenunwürdig auf der Siekhöhe untergebracht seien.


---

**BI Nonnenstieg**


---

**Zimmermannstraße I**


---

56
heiten im Rechtsschutz der Mieter. Besteht nicht der eigentliche Skandal darin, wie der soziale Rechtsstaat das Vertragsverhältnis Vermieter-Mieter zugunsten der Eigentümer gestaltet?

Zimmermannstraße II


GroneSüd/ Mitte


2018 veröffentlicht der Verein INGrone Hilfen und Handreichungen über die Rechte von Mietern. Im Januar 2019 gibt er ein längeres Papier heraus, dass die Praktiken und Strukturen des Adler Real Estate-Konzerns analysiert.

Vonovia


Abb. 70: Mieter*innenversammlung in Grone Nov. 2017

☆ OM10

Im November 2015 besetzen Aktivist*innen in der Innenstadt die Obere-Masch-Straße 10/10a, um gegen Leerstand vorzugehen und Solidarität mit Geflüchteten zu praktizieren. Die „Instandbenutzer*innen“ richten die ehemaligen Büros als Wohnräume her. Es finden zahlreiche Versammlungen und Kulturveranstaltungen statt. Nach einjährigen Verhandlungen und

UM13 / Waageplatz / Gotmarstraße 9


Die langjährigen Mieter*innen der preisgünstigen Wohnungen wehren sich seit Mitte 2019 gegen die Entmietung.


zumindest moralische Unterstützung durch Rat und Parteien gibt es nicht. Inzwischen arbeiten die Handwerker im Haus. Heizung und Wasser fallen manchmal aus, vom Baulärm ganz zu schweigen.


Bündnis „Gutes Wohnen für alle“

Dieses Bündnis hat sich 2019 im Zuge des bundesweiten Aktionsbündnisses „Mietenwahnsinn stoppen!“ aus Mieter*inninitiativen, Sozialverbänden, Gewerkschaften sowie mietenpolitischen Akteur*innen gebildet.

Das Bündnis trifft sich monatlich im OM10, um Aktivisten zu vernetzen, Informationen auszutauschen, Aktionen zu planen und durchzuführen.

„Wir setzen uns für eine Wende in der Wohnungspolitik ein, die nicht länger die Renditeinteressen der Ak tionär*innen wahrt, sondern sich daran orientiert, allen Menschen gutes Wohnen zu ermöglichen. Das Bündnis sieht Investoren und die Stadt in der Pflicht, endlich Konsequenzen zu ziehen und Taten für ein Recht auf gutes Wohnen folgen zu lassen.“

(guteswohnenfueralle@riseup.net)

Forderungen zum Housing Action Day 28.3.2020:


2. Erhalt und Ausbau von sozialem Wohnraum in allen Stadtviertel auch im Bestand.


5. Für ein einklagbares Recht auf Wohnen, Wohnungslosigkeit beenden.


Proteste

26 PROTEST UND WIDERSTAND (4)

Abb. 75: Transparent der Groner Mieterini zur Demo: "Radtour durch das Miethaifischbecken" (März 2020)
Abb. 76: Plakat des Göttinger Bündnis zum Housing Action Day 2020

FORDERUNGEN für eine BEZAHLBARE & SOLIDARISCHE STADT
Abb. 77: Standorte öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen

Objekte in öffentlicher oder genossenschaftlicher Trägerschaft im Stadtgebiet Göttingen

Legende
- Städtische Wohnungsbau (SWB)
- Wohnungsgenossenschaft (WG)
- Volksheimstätte
- Studentenwerk Göttingen
- Gewässer
- Bebauung
- Stadtgrenze Göttingen
- Stadtbezirke Göttingen

Bearbeitung und Berechnungen: Martin Ahlfeld
Die Symbole stehen für je eine Adresse.

Um Mieter in der Auseinandersetzung mit dem Vermieter zu stärken, um das Vertragsverhältnis überhaupt funktionsfähig zu machen, sind über das allgemeine Vertragsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) hinaus Mieterschutzgesetze eingerichtet worden: ein Kündigungsschutz in Deutschland seit den 1920er Jahren, ein soziales Wohnraummiethetz seit 1960, Regulierungen zur Miethöhe seit Mitte der 1970er Jahre. Immer wieder wurde das Mietrecht angepasst und reformiert, zuletzt 2001 und seitdem:

- 2013 Mietrechtsänderungsgesetz (u.a. Änderungen bei Kündigungsschutz und Modernisierungsumlage).
- 2015 Mietpreisbremse in „angespannten Wohnungsmärkten“ Göttingen gehört dazu
- 2019 Modernisierungsumlage wurde von 11% auf 8% gesenkt, eine Kappingsgrenze eingeführt, die Mietpreisbremse verschärft.

Hat man als Mieter ein Problem mit dem Vermieter, muss man prüfen, ob die Forderungen berechtigt sind, ob und wie sie durch einen Paragraphen (oder durch ein Gericht) anerkannt werden. Das Mietrecht ist kompliziert und manchmal nicht präzise, daher verunsichert es viele.

Manche Mietervereine haben ausführliche Internetseiten, die hier Erste Hilfe leisten.

z.B. der Berliner Mieterverein
https://www.berliner-mieterverein.de/

Seit kurzem auch der Göttinger Mieterverein
https://www.mieterverein-goettingen.de

Oft jedoch benötigt man eine konkrete, auf den jeweiligen Fall bezogene Rechtsberatung.

In Göttingen gibt es neben zahlreichen Anwälten

OM10offene Mieterberatung
(https://waageplatz-viertel.org/index.php/category/bezahlbare_mieten/)

Asta Uni Göttingen
(https://asta.uni-goettingen.de/rechtsberatung/),

Tafel Göttingen
(https://www.tafelgoettingen.org/rechtsberatung)

Mieterverein Göttingen
(https://www.mieterverein-goettingen.de)

Menschen mit geringem Einkommen können im Amtsgericht (relativ unkompliziert) Kostenübernahmen für eine Rechtsberatung und evtl. Prozesskostenhilfe beantragen (Formulare u.a. zu Beratungshilfe und Prozesskosten: https://justizportal.niedersachsen.de/startseite/buergerservice/formulare_und_hilfen/)

Wirkungsvoll?

Mieterinitiativen
Es gibt Mieterinitiativen, in denen betroffene Mieter sich gegenseitig informieren, helfen und unterstützen, ihre Rechte wahrzunehmen z.B. im Umgang mit Nebenkosten abrechnungen. Mieterinitiativen zu organisieren und darin mitzuarbeiten, ist wichtig, um Anliegen und Forderungen gegenüber Vermietern wie Politik nachdrücklich vorzubringen und durchzusetzen.


Welche Mieterinis es gibt, kann man beim Bündnis „Gutes Wohnen für alle“ erfahren.

Mieterschutz – anders und effektiver
Es gibt seit einigen Jahren auch einen anderen Versuch, den Mieterschutz zu verbessern, indem die Eigentumsfrage anders gelöst wird – über das Mietshäuser Syndikat. Das Syndikat ist eine Rechtskonstruktion, die sicherstellt, dass ein Mietshaus im Eigentum der darin wohnenden Mieter bleibt und nicht weiterverkauft werden kann, also das Mietshaus auf Dauer dem Immobilienmarkt entzogen bleibt.

Mietshäuser Syndikat
Das Mietshäuser Syndikat ist eine 1992 von Hausbesetzern in Freiburg im Breisgau gegründete, koopera-


In Göttingen werden weitere ähnliche Projekte diskutiert und zu realisieren versucht. Mengenmäßig schafft diese Initiative nicht den benötigten bezahlbaren Wohnraum. Aber -

Der Grundgedanke der „Entprivatisierung“ von Immobilien ist ein wichtiger Ansatz, den Mieterschutz zu verbessern, Mieter vor Mieterhöhungen und Kündigungen zu schützen.


Die Nachfrage nach Wohnungen der SWB ist entsprechend groß und die Leerstandsquote mit 0,3 % sehr gering (2018).

Es gibt Mieterbeiräte, drei Mieterbüros im Stadtteil (Leineberg, Holtenser Berg, Ebertal). Die SWB beteiligt sich an der Einrichtung eines Nachbarschaftszentrums auf dem Holtenser Berg.

Es lassen sich noch weitere positive Tätigkeiten der SWB aufzählen (Mietergärten, Spielplatz- und Freiflächen gestaltung, sozialpolitische Eigenverpflichtungen, Berücksichtigung ästhetischer Ansprüche beim Neubau).


Es liegt die Frage nahe, warum angesichts der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum eine kommunale Wohngesellschaft wie die SWB nicht viel mehr Wohnungen baut. Immer wieder hat es dazu auch im Rat der Stadt entsprechende Anträge gegeben (etwa auf Kapitalaufstockung). Es ist – so scheint es – die SWB selbst, die bremst. Angeführt werden verschiedene Begründungen:

Es fehle schlichtweg an Personal / Fachkräften (die SWB hat rd. 40 Beschäftigte, vor 2017 waren es rd. 30).
Es fehle an schnell kopierbaren Planungs"modulen"; früher habe die NILEG gute Wohnungs- und Gebäudeentwürfe geliefert, die zügig und mit relativ geringem Arbeitsaufwand hätten übernommen werden können.
Inzwischen sei die Bauwirtschaft so ausgelastet, das Neubau nur verzögert und deutlich teurer möglich sei (Baukosten 2700 €/qm, 2200 E/qm).
Manchmal fehle es auch an Bauland / Baurecht.


Doch dies wäre noch genauer zu prüfen: Welche Unternehmensstrategie wollen ihre Eigentümer, vor allem die Stadtregierung?


Aus Geschäftsberichten der SWB:
2008: „Gleichzeitig ist am Mietmarkt festzustellen, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum weiterhin zunimmt. Diese Entwicklung war bereits der Wohnungsmarktbeobachtung 2005 zu entnehmen. Die Auswirkungen der Hartz IV-Reform tragen weiterhin dazu bei,...“
2011: „Während das Angebot im Bereich des hochpreisigen Mietwohnungsbestandes eine ausreichende Auswahl bietet, ist eine stetig steigende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum am Göttinger Mietmarkt festzustellen. Die drastische Einschränkung der staatlichen Förderung, die zum Er­liegen des sozialen Wohnungsbaus führt, trägt dazu wesentlich bei. Die Auswirkungen der Hartz IV-Reform verstärken die Nachfrage nach Wohnraum im unteren Preissegment.”
2013: „Der Wohnungsmarkt in Göttingen ist ange­spannt, was sich am deutlichsten an der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zeigt. ”


Es steht ausser Frage, dass es eine Rekommunalisierung der Wohnungsversorgung, einen größeren Umfang von gutem, bezahlbarem Wohnraum durch kommunalen Wohnungsbau benötigen. Aber außer mehr Mittel (Geld, Boden, Personal) braucht es offensichtlich auch andere Kontroll- und Mitsprachemöglichkeiten als die bisherigen, von (Partei)Politik geprägten. Wie diese gestaltet werden sollten, muss in einer breiten und intensiven Diskussion über Vergesell­schaftung des Wohnungsbaus geklärt werden.
Eine grundlegend neue Wohnungspolitik ist notwendig

29 NEUE GEMEINNÜTZIGKEIT -
LANDESWOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT


Zwei derartige, am Gemeinwohl ausgerichtete Reformansätze zur Wohnungspolitik sollen hier angeführt werden: neue Gemeinnützigkeit und öffentlicher Wohnungsbau.

Neue Wohnungs-Gemeinnützigkeit


Es liegen sehr detaillierte Konzeptionen vor. Sie prüfen die Durchsetzbarkeit (Vereinbarkeit mit EU-Recht z.B.) und diskutieren mögliche negative Effekte (z.B. Segregation). Die Linken haben schon 2016 einen entsprechenden Antrag im Bundestag eingebracht, Bündnis90/Die Grünen jüngst (Februar 2020) erneut einen Antrag gestellt. Doch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und

Landeswohnungbaugesellschaft


• Die Gesellschaft soll eigenständig sein, und zwar in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR), die über Verwaltungsrat und Fachbeirat politisch direkter zu steuern sei als eine GmbH.
• Ihr Eigentum soll unveräußerlich sein (Verbots-Verbrauch von Wohnungsbeständen).
• Die Anteilseigner der Gesellschaft verzichten auf Gewinn Ausschüttungen, stattdessen Reinvestition in Modernisierung und Neubau und somit Aufbau eines öffentlichen Vermögens (öffentliche Gelder für öffentliche Vermögen).
• Das Anfangskapital kommt aus den Landeshaushaltmitteln, Investitionskredite werden bei der (öffentlichen) N-Bank aufgenommen.
• Mietermitbestimmung durch Mieterbeiräte.
• In sozialer, baulicher und ästhetischer Hinsicht handelt die Landeswohnbaugesellschaft gemeinwohlorientiert (Stadtrendite statt Aktionärsrendite).

In der letzten Zeit wird oft ein gemeinnütziger oder gemeinwohlorientier Tier Wohnungsbau gefordert. Die Forderung kritisiert die herrschende Wohnungspolitik, die ihrerseits in Anspruch nimmt, dass sie im Sinne des Allgemeinwohls handelt. Offenbar wird unter dem Begriff Allgemeinwohl ganz Unterschiedliches, vielleicht sogar Unvereinbares, verstanden. Um das zu prüfen, sollte geklärt werden, welchen Inhalt das Allgemeinwohl hat, die die Politik meint und durchsetzt, und welchen Bedingungen das Wohlergehen aller darin unterworfen wird.
Eine grundlegend neue Wohnungspolitik ist notwendig

30 SOZIALES BODENRECHT, ÖFFENTLICHES GRUNDEIGENTUM


Privates Grund- und Bodenregulierung

Steuerliche Sonderregeln abschaffen

Die Grunderwerbssteuer (GrESt) von 3,5% bis 6,5% (je nach Bundesland) entfällt bei so genannten share deals, wenn also nur 94,9% der Anteile an der bodenbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaft gekauft werden und die restlichen 5,1% erst nach 5 Jahren; Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Grund und Boden bleiben steuerfrei (statt Steuersatz von 30%), wenn sie innerhalb von vier Jahren in den Kauf von Grund und Boden, Gebäuden oder ‚Aufwuchs’ reinvestiert werden (§ 6b EStG).

Planungswertausgleich


Öffentliches Grund- und Bodenregulierung schaffen

Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts

Das bestehende Instrument Vorkaufsrecht ist in seiner rechtlichen wie finanziellen Handhabung wenig tauglich. Notwendig ist zumindest ein preislimitiertes Vorkaufsrecht, bei dem sich der zu zahlende Kaufpreis...

Erbbaurecht und Konzeptvergabe


Bodenfonds


Bodenräte

Es braucht eine andere Kontroll- und Lenkungsinstanz für öffentliches Grund- und Bodeneigentum als die gegenwärtige. Sie sollte aus Mieterräten, Nachbarschaft, kommunalen Vertretern, kommunalen wie gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen, u.a. zusammenge setzt sein und eine kollektive Form zur Sicherung der Interessen vieler Akteure und zur Verhinderung von Privatisierungen und unsozialen Mietsteigerungen haben.

Gegen derartige Vorschläge gibt es heftigen neoliberalen Gegenwind:

„Es hat einen Grund, dass noch keine demokratische Gesellschaft Grund und Boden in öffentliches Eigentum überführt hat. Der Markt ist unabdingbar, um mit der fundamentalen Knappheit des Bodens umzugehen. Das Gemeinwohl ist ein hehres Ziel, aber ein schlechter Massstab.“

Nikolas Piper (Leiter Ressort Wirtschaft der Süddeutschen Zeitung) SZ vom 28.8.2018

Die Knappheit an Boden wird hier in einen quasi natürlichen, unveränderbaren Sachverhalt, einen „Sachzwang“, verwandelt, der dann angeblich nur durch privates Eigentum gut bewirtschaftet kann. Eine typische neoliberaler Behauptung zur Rechtfertigung des „Marktes“, die unterschlägt, dass die Knappheit eine gesellschaftlich und politisch hergestellte ist.


Um diese „Daueraufgabe“ zu überwinden, muss auch grundsätzlich darüber nachgedacht werden: Kann es mit Privateigentum an Grund und Boden in der gegenwärtigen Form überhaupt ein Ende der Wohnungsfrage geben?
QUELLEN UND LITERATUR

Abbildungen

DGB 2019: Abb. 82.
Mietshäuser Syndikat: Abb. 77.
Stadt Göttingen: Abb. 28, 49-51, 63.
Städtische Wohnungsbau, Geschäftsberichte: Abb. 78, 79.
Wohnungsgenossenschaft, Geschäftsberichte: Abb. 81.
Alle übrigen Abbildungen von den Autoren.

Anmerkungen

(nächste Seite)


Handelsblatt vom 18.2.2020: „Immer mehr Investoren lehnen Milliarden-Fusion am Wohnungsmarkt ab“.


Statistik des Bundesamt 2018, Pressesitzung am 5.12.2019. Der Anteil der Wohnungsgenossenschaften am Mietwohnungsbestand betrug 23% und der von öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen 4%.

https://investoren.vonovia.de/websites/vonovia/German/2050/aktionairsstruktur.html; 19.12.19


Ganz anders dazu heißt es im Geschäftsbericht der ARE für 2018: „Als professioneller Vermieter stellt ADLER routinemäßig sicher, dass die entsprechenden Vorschriften zum Brandschutz in allen Objekten des Konzerns eingehalten werden. Gleichwohl wurden alle Property-Manager wiederholt für das Thema sensibilisiert und beauftragt, alle einschlägigen Maßnahmen zur Brandverhütung und Bekämpfung sorgfältig zu überprüfen, bei Bedarf auch in Zusammenarbeit mit den für den Brandschutz zuständigen Behörden.“


„Die Bewertung von Immobilien ist ein zentrales Thema bei Immobilienaktiengesellschaften. … Die Bewertung wird im Wesentlichen durch die Parameter Diskontierungs-/Kapitalisierungszins, Marktmiete und Leerstand beeinflusst.“ (Adler Real Estate: Jahresabschluß 2018, S. 62)


Ebd., S. 59.


Ebd., S. 25.


27 Huber 2019.

28 https://www.boerse-muenchen.de/Anleihe/DE000A2LQE54.


30 SRC 2019, S. 3.

31 Coreo AG 2018, S. 102, S. 118.

32 „Our strategy is to own for generations and create scale effects and efficiencies (buy & hold), and therefore different from a financial investor with a limited investment horizon (buy & sell).“ (Vonovia 2020: Investor Presentation January 2020.)

33 Johannisstrasse, 120 qm, 16,70 €/m²
Johannisstrasse, 47 qm, 15,95 €/m²
Mauerstrasse, 50 qm, 15,80 €/m²
Bürgerstrasse, 25 qm, 17,60 €/m²
Obere Masch Strasse, 20 qm, 17,25 €/m²
Abgerufen von Immobilienscout24; 7.3.2020.

34 2019 von Wertgrund und HANSAINVEST übernommen, heisst jetzt WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

35 In wenigen Fällen können auch Sozialleistungsbezieher Wohngeld erhalten.


38 s. GEWOS 2017: Analyse und Prognose der sozialen Wohnraumversorgung in der Stadt Göttingen.


41 Ebd.


44 GEWOS 2017: Analyse und Prognose der sozialen Wohnraumversorgung in der Stadt Göttingen.


48 Fehlberg/Mießner 2015.


50 http://goest.de/studentenheime.htm


DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) 2018 : Grabka, Markus M.; Goebel, Jan: Einkommensverteilung in Deutschland: Realeinkommen sind seit 1991 gestiegen, aber mehr Menschen beziehen Niedriginkommen. In: DIW-Wochenberichte 21, 2018
GEWOS 2013: Wohnbauflächenbedarfsprognose Göttingen 2025.
GEWOS 2016: Wohnraumbedarfsprognose Göttingen 2030.
GEWOS 2017: Analyse und Prognose der sozialen Wohnraumversorgung in der Stadt Göttingen.
Junker, Stephan 2018: Wohnverhältnisse in Deutschland. Mietbelastung, soziale Ungleichheit und Armut Kurzgutachten im Auftrag des Sozialverband Deutschland e. V. (sovd.de)


Pestel Institut/ ARGE/ eV 2018: Das Baujahr im Fakten-Check.


Autoren


Michael Mießner, geb. 1985, Dr., ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Geographie der Technischen Universität Dresden. Er lehrt und forscht zu regionaler und ländlicher Entwicklung, zu Immobilienmärkten abseits der Großstädte sowie zur Raumordnungspolitik Deutschlands.

Robin Marlow, studiert Kulturanthropologie an der Georg-August-Universität Göttingen und arbeitet zu Prozessen der Göttinger Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes.