

## **Maßnahmen zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums**

In Göttingen herrscht keine Wohnraumnot, wie dies in Großstädten wie München und Hamburg der Fall ist, aber der Wohnungsmarkt muss als angespannt bezeichnet werden. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen in zentralen Lagen führt zu deutlich steigenden Kauf- und Mietpreisen. Nach der aktuellen NBank-Wohnungsmarktbeobachtung liegen die Städte Göttingen und Oldenburg mit durchschnittlichen Kaltmieten von 7,50 €/m<sup>2</sup> an der Spitze in Niedersachsen. Aktuelle Angebote, insbesondere für kleinere Wohnungen, liegen in Göttingen über 10,00 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete.

Dabei ist festzustellen, dass hochpreisige Objekte im Bereich Eigenheime / Eigentumswohnungen in zentralen Lagen stark nachgefragt sind. Neu gebaut werden zurzeit überwiegend große Wohnungen mit hohem Ausstattungsstandard in bevorzugten Wohnlagen für kaufkräftige Nachfrager. Auch für diese Interessenten müssen ausreichende Flächen zur Verfügung gestellt werden, um ein Abwandern ins Umland zu verhindern.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass gerade an kleinen Wohnungen mit bezahlbaren Mieten für einkommensschwache Haushalte wie Studierende, alleinerziehende Geringverdiener, Bezieher(innen) von niedrigen Renten oder Hilfeempfänger ein deutlicher Mangel besteht.

Hinzu kommt, dass zunehmend Sozialwohnungen aus der Mietspreisbindung herausfallen, was das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zusätzlich reduziert.

Um insbesondere für diese Mieter(innen) ein ausreichendes Angebot bezahlbaren Wohnraums vorhalten zu können, schlägt der Oberbürgermeister in Zusammenarbeit mit der Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen folgende Maßnahmen vor:

### **1. Kommunales Förderprogramm Wohnungsbau**

Die Stadt Göttingen legt ein Wohnungsbauförderprogramm auf, das über einen Zeitraum von 10 Jahren mit jährlich 120.000,00 € ausgestattet wird. Daraus wird Bauherren pro Quadratmeter neu geschaffenen Wohnraums eine Förderung von 1,00 € je Monat gewährt. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Miete maximal 5,40 €/m<sup>2</sup> (Stufe 4 der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung) und die Bindungsfrist für den neu geschaffenen Wohnraum 15 Jahre beträgt. Bei voller Inanspruchnahme dieser Förderung könnten 10.000 m<sup>2</sup> neuer Wohnraum mit einer Miete von 5,40 €/m<sup>2</sup> erstellt werden.

Dabei wird davon ausgegangen, dass das Land Niedersachsen die zu erstellenden Wohnungen mit mindestens 60.000,00 € pro Wohneinheit fördert. Wünschenswert wäre, dass das Land die Förderung pro Wohneinheit erhöht, da die Baukosten aufgrund der erhöhten energetischen Anforderungen steigen. Die gute Einnahmesituation des Landes sollte eine Aufstockung der Wohnungsbaufördermittel möglich machen.

**2. Gefördert durch das beschriebene Förderprogramm Wohnungsbau könnten in enger Zusammenarbeit mit der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen folgende Maßnahmen realisiert werden:**

a. Realisierung des 4. Bauabschnitts im Alfred Delp Weg

Das Wohngebiet der Zietenterrassen im Alfred Delp Weg 14 – 32 mit bisher 70 Wohnungen ist eines der schönsten Neubaugebiete der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen, das sich durch anspruchsvolle Architektur und hochwertige Außenanlagen auszeichnet. In gleicher Qualität wäre hier die Realisierung von 21 weiteren günstigen Neubauwohnungen schon im Jahre 2014 möglich. Entstehen sollen 15 Zwei-Zimmer-, 3 Drei-Zimmer- und 3 Vier-Zimmer-Wohnungen.



(Quelle Städtische Wohnungsbau Göttingen GmbH / Fotomontage)

b. Neubau von 30 seniorengerechten kleinen Wohnungen an der Wörthstraße

Das Quartier in der Nähe der Straße Am Steinsgraben ist ein beliebtes Wohngebiet in Göttingen und verfügt über eine sehr gute Anbindung zur Innenstadt. Eine bis heute erhaltene Freifläche an der Wörthstraße schafft die Möglichkeit einer schnellen Realisierung eines weiteren Gebäudes. Der Neubau, Baubeginn könnte im Herbst 2014 erfolgen, wird in seniorengerechter Ausstattung vorgenommen werden. Dies soll gleichzeitig der Einstieg in die Sanierung der Wohnsiedlung Lohberg sein, um diese ähnlich wie auf dem Leineberg energetisch zu sanieren und heutigen Wohnansprüchen anzupassen.



(Quelle: maps.google.de)

c. Neubau von seniorengerechten Wohnungen in der Hannoverschen Straße



(Quelle: Ottagono Design Architecture Magazine / 2013)

Die Anlage mit einer Grundfläche von 2.700 m<sup>2</sup> ist auf einem 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück geplant, das sich am Rande der Stadt befindet. Nach dem Abriss von vier Bestandsgebäuden soll ein Neubau unter Einbeziehung und Komplettsanierung von zwei weiteren Gebäuden entstehen und die neue seniorengerechte Wohnanlage bilden.

Durch die Baumaßnahme wird die vorhandene Anzahl von 24 Wohnungen um weitere 36 Wohnungen auf insgesamt 60 Wohnungen erhöht. Die Realisierung der Maßnahme könnte im Jahr 2015 begonnen werden.



(Quelle: Ottagono Design Architecture Magazine / 2013)

### 3. Bau von zusätzlichen Wohnheimplätzen für Studierende

a. Abriss und Neubau einer Wohnheimanlage an der Theodor Heuss Straße

Das bestehende Gebäude weist energetische Defizite auf, ist verbaut, eine Sanierung ist unwirtschaftlich. Vorhanden sind 60 Wohnheimplätze, im Neubau werden 90 Wohneinheiten entstehen. Die Baumaßnahme wird von der Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen durchgeführt, das Studentenwerk wird die Anlage anmieten.

b. Studentenwohnheim im Nordbereich

Das Studentenwerk plant den Neubau eines Wohnheims im Nordbereich der Universität mit 200 Wohneinheiten. Baubeginn soll 2015 sein, 2016 soll das Projekt fertig gestellt sein.

Gefordert wird ein stärkeres Engagement durch Bund und Land speziell für den studentischen Wohnheimbau, um einen Baubeginn noch in 2014 zu erreichen.

c. Die Wohngsgenossenschaft plant ein Wohnheim für Studierende an der B27 in Weende

Geplant sind 100 bis 120 Wohneinheiten, Baubeginn soll im Frühjahr 2014, Fertigstellung im Sommer 2015 sein.