Wir fordern

- eine grundsätzlich andere, eine soziale Wohnungspolitik.
- Keine Miete für Profite. Keine Privatisierungen von Wohnungsbeständen. Stattdessen einen umfangreichen sozialen Wohnungsneubau.
- Keine Privatisierung kommunalen Grundeigentums.
  Boden ist Gemeineigentum.
- Sozialverträglichen, klimaschützenden Umbau der Wohnquartiere massiv vorantreiben. Keine Modernisierung für die Dividende.
- Kein Verstecken der Kommune mehr hinter untätigen Landesregierungen.
- Mobilisierung aller für eine wirklich soziale Wohnungspolitik durch die Stadt, die niedersächsische Landesregierung und durch die Bundesregierung.

GÖTTINGER BÜNDNIS _GUTES WOHNEN FÜR ALLE

Konzept für eine bezahlbare und solidarische Stadt

Seit Jahren gibt es keine Wohnungspolitik, die sich ernsthaft um genügend bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit schmalem Geldbeutel kümmert. Weder in der Stadt Göttingen noch im Land Niedersachsen. Der Mangel ist seit vielen Jahren bekannt. Die steigenden Mieten haben ihn vergrößert. Die unerlässlichen Klimaschutzmaßnahmen werden ihn weiter verschärfen.

„Investoren“ in einem Göttinger Bündnis mit schönem Namen flauschige Teppiche auszurollen, löst die dringlichen Probleme nicht. Vor allem Finanzinvestoren wie Adler Real Estate, Vonovia oder Coreo haben kein Interesse an einer dauerhaften, guten und bezahlbaren Wohnungsversorgung. Sie spekulieren auf Profitmaximierung an den Finanzmärkten.

Wir fordern dazu auf, mit marktgläubigen Konzepten zu brechen! Wir wollen keine unzureichenden Maßnahmen, die bestenfalls soziale Probleme und Armut verwalten, aber nicht beheben. Erforderliche Änderungen müssen ermöglicht und konsequent durchgesetzt werden!

Wir rufen alle dazu auf, die dringend notwendige Kehrtwende in der Wohnungspolitik selbst in die Hand zu nehmen.

Wir setzen uns ein für:

1. Bezahlbaren Wohnraum schaffen – jetzt! Sozialer Wohnungsneubau, neue Gemeinnützigkeit, unbefristete Belegungsbindungen....3

2. Kommunale Bodenpolitik neu ausrichten – kommunale Handlungsfähigkeit langfristig sichern....4

3. Klimaschutz sozialverträglich gestalten und beschleunigen – Verdrängung durch Modernisierung verhindern....4

4. Gutes Wohnen ist mehr als ein Dach über’m Kopf – soziale und lebendige Wohnquartiere entwickeln....5

5. Dringliche Maßnahmen....6

5.1 Mietpreisdeckel & qualitativer Mietspiegel....6

5.2 Evaluierung und Revision des Kommunalen Handlungskonzepts....6

5.3 Wohnungsaufsicht reorganisieren....6

5.4 Strafen für Leerstand....6

5.5 Unterbringung von Geflüchteten und anderen Prekarisierten: Gutes Wohnen für alle statt Sammelunterkünfte und Bruchbuden....7

6. Statt Miete für Profite: Öffentliche Wohnraumversorgung, Vergesellschaftung, Lebensqualität....8

Über uns....8

1. Bezahlbaren Wohnraum schaffen – jetzt! Sozialer Wohnungsneubau, neue Gemeinnützigkeit, unbefristete Belegungsbindungen

- Öffentlichen, gemeinnützigen, selbstverwalteten Wohnungsneubau fördern
- Dauerhafte Preis- und Belegungsbindung
- Öffentliche Gelder nur noch an gemeinnützige Träger

Der Wohnungsmarkt hat sich in den letzten 2-3 Jahrzehnten massiv verändert. Tausende von Sozialwohnungen sind aus der Bindung gefallen. Der Neubau von Wohnungen ist drastisch zurückgegangen. Die Baukosten sind stark gestiegen, auch getrieben durch Spekulation. Gebaut wird wenn dann vor allem im Luxussegment und für die gut verdienende Mittelschicht. Für Haushalte mit niedrigem und sogar mit durchschnittlichem Einkommen ist die Mietbelastung auf kaum erträgliche Höhe angestiegen. Die Wohnungspolitik hat die Wohnungsversorgung der Mehrheitsgesellschaft aufgegeben und dem kapitalistischen Markt überlassen. Für einen solchen Markt ist sie aber nicht attraktiv, d.h. gewinnträchtig. Diese Strategie ist gescheitert.

Schluss mit einer unternehmerisch orientierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, die sich nur für die zahlungskräftigen Bewohner*innen der Stadt interessiert. Wir wollen eine Politik, die das Wohl der ganzen Stadtgesellschaft fördert.

Dafür müssen neue soziale Wohnungen gebaut werden, deren Mieten bezahlbar sind und dauerhaft bezahlbar bleiben. Dies gelingt nur, wenn öffentliche oder gemeinnützig arbeitende, genossenschaftliche oder von Mieter*innen selbstverwaltete „Unternehmen“ diese Wohnungen bauen und pflegen.

► Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft soll als das zentrale kommunale Instrument für die Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums gestärkt, ausgebaut und auf den Bau von mehr sozialen Wohnungen verpflichtet werden. Als notwendige Ergänzung ist zügig eine Landeswohnbaugesellschaft einzurichten, die das kommunale Wohnungsbauunternehmen in der Planung, Baulandbeschaffung und Baufertigstellung unterstützt und auch selber soziale Wohnungen baut und bewirtschaftet.[1]

► Wohnungsgenossenschaften, die ihr gesamtes Vermögen dauerhaft und bindend für eine soziale Wohnungsversorgung einsetzen, sollen gefördert und unterstützt werden. Zur Stärkung ist die Gemeinnützigkeit (wieder)einzuführen.

► Selbstverwaltete Mieterprojekte, die Wohnungen dem Markt entziehen, sind zu unterstützen.[2]

Der Bau von deutlich mehr sozialen Wohnungen geht nicht ohne mehr staatliche Förderung. Die staatliche Förderung des sozialen Mietwohnungsneubaus muss neu justiert und ausgeweitet werden. Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, müssen dauerhaft vor Privatisierung geschützt werden und bleiben auf Dauer in der Preis- und Belegungsbindung. Sie sind als Bestandteil der öffentlichen Versorgung Gemeingut und sollen von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern verwaltet werden. Staatliche Fördermittel dürfen in Zukunft ausschließlich diesen Trägern und nicht mehr profitorientierten Großinvestoren zugute kommen.

[1] Der DGB Niedersachsen wie auch das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ (AG 6) haben dazu gute Vorschläge gemacht.

[2] z.B. Mietshäusersyndikat (www.syndikat.org/de/)

2. Kommunale Bodenpolitik neu ausrichten – kommunale Handlungsfähigkeit langfristig sichern

- Keine Privatisierung kommunalen Grundbesitzes
- Bestand an kommunalen Grundstücken erhöhen
- Einrichtung eines Bodenfonds, Erbbaurecht statt Verkauf

Boden ist Gemeingut. Er ist unvermehrbar und unverzichtbar als ein zentrales Instrument einer Stadtpolitik, welche die Stadtentwicklung nicht privaten Unternehmen und Spekulation überlässt, sondern am Wohl aller ausgerichtet ist.

Bisherige Instrumente der Stadt Göttingen wie das Soziale Baulandmanagement reichen nicht. Die kommunale Liegenschaftspolitik muss vorausschauend ausgerichtet werden und den Bestand an kommunalen Grundstücken erhöhen. Grund und Boden in kommunalem/öffentlichem Besitz dürfen nicht privatisiert werden.

Wir fordern die Einrichtung eines Bodenfonds, auf kommunaler oder auf Landesebene. Dieses Instrument einer solchen Bodenpolitik hat sich in anderen Städten bewährt und wird auch vom Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen (Arbeitsgemeinschaft 2 und Arbeitsgemeinschaft 6) sowie dem DGB Niedersachsen vorgeschlagen.

In Ergänzung des Bodenfonds sollen in Göttingen öffentliche Wohnbaugrundstücke für den Geschosswohnungsbau verpflichtend in einem Stufenmodell vergeben werden – zuerst werden sie der Städtischen Wohnungsbau GmbH angeboten, im nächsten Schritt den gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften und erst, wenn diese das Angebot ausschlagen, gelangt das Grundstück auf den freien Immobilienmarkt und dort wird es im Erbbaurecht angeboten.

Auf diese Weise können eine Quote für preisgünstigen Wohnraum oder andere gemeinwohlorientierte Bodennutzungen über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts vereinbart werden. Die Nutzung kann darüber hinaus nach Auslaufen des Erbbauvertrages neu bestimmt werden, sodass zukünftige Generationen auf veränderte Gegebenheiten reagieren können.

3. Klimaschutz sozialverträglich gestalten und beschleunigen – Verdrängung durch Modernisierung verhindern

- Energetische Modernisierungen sind Hauptmietpreistreiber
- Klimaschutz im Mietwohnungsbestand muss sozialverträglich erreicht werden

Der klimagerechte Umbau des Wohnungsbestandes ist eine notwendige und dringende Aufgabe. Die erforderlichen Klimaschutzmaßnahmen dürfen die sozialen Ungleichheiten und die Segregation in der Stadt jedoch nicht weiter verschärfen.

Die energetische Gebäudesanierung darf nicht wie bisher einzig von den profitorientierten Kalkulationen privater Unternehmen abhängig gemacht werden. Diese „Modernisierungen“ sind (klimaschutz-)technisch oft fragwürdig. Vor allem aber sind sie in ihrer aktuellen Form als Hauptmietpreistreiber verheerend. Eine das Klima schützende Modernisierung von Wohnungen darf nicht auf dem Rücken der Mieter*innen ausgetragen werden.

Es braucht ergänzend und korrigierend zu bestehenden Bundesgesetzen Vorschriften, Regelungen und Modelle des Landes Niedersachsen, wie mehr Klimaschutz im Wohnungsbestand sozialverträglich erreicht werden kann.

In der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Göttingen wird teilweise sichtbar, wie die Vereinbarung von Klima- und Mieterschutz geht. Über die Ausweitung dieser Bestandsmodernisierungen sollte die Stadt beispielhafte Modellprojekte entwickeln für Wohnquartiere, in denen es vorwiegend private Kleinvermieter*innen gibt.

In diesen Projekten hilft die Kommune Mieter*innen und Vermieter*innen sowohl mit Fachwissen als auch durch Quartiersmanagement, wie sie zusammen in einem Wohnquartier eine sozial verträgliche und klimaschützende Gebäudemodernisierung durchführen können.

4. Gutes Wohnen ist mehr als ein Dach über’m Kopf – soziale und lebendige Wohnquartiere entwickeln

- Gutes Wohnen braucht gute Wohnquartiere
- Neue Wohnungspolitik der Stadt
- Mitbestimmung der Mieter*innen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Die Wohnung ist mehr als ein Dach über dem Kopf, mehr als eine Frage bezahlbarer Mietpreise und mehr als eine Vertragsfrage. Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt. Neben Größe und Ausstattung der Wohnung, hängt die Lebensqualität auch vom Verhältnis zu Nachbar*innen, dem Miteinander im Wohnquartier sowie dessen infrastruktureller Ausstattung und Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten ab.

In diesem Sinne muss die Stadt die Wohnungspolitik neu ausrichten. Sie darf nicht länger auf eine Restgröße, auf die Verwaltung der Armut reduziert werden.

Als wichtiges Instrument der öffentlichen Versorgung sollte sie in der städtischen Verwaltung einen eigenständigen, zentralen Platz einnehmen (z.B. Dezernat, Stabsstelle). Sie sollte hier einerseits die Aufgaben des Wohnungsneubedarfes, der Wohnungsmarktbeobachtung, der klimagerechten und sozialverträglichen Bestandsmodernisierung und der Wohnungsaufsicht bündeln. Gleichzeitig muss diese Einrichtung Anlaufstelle zu Fragen des Mietschutzes sein und die Mieter*innen bei der Suche nach geförderten, preisgünstigen Wohnungen oder in ihrem Kampf gegen soziale Verdrängung unterstützen. Auch eine Abteilung „Wohnungssicherung“, die Menschen in prekären Lebenslagen bei drohendem Wohnungsverlust unterstützt, sollte Teil dieser Einrichtung sein.

Sie kann bauliche und – unabhängige – personelle Infrastrukturen (z.B. Gemeinwesenarbeit, Quartiersmanagement) organisieren, die dazu beitragen, dass sich ein lebendiges, selbst bestimmtes und integratives Quartiersleben entwickeln kann.

Mieter*innen werden vielfach reduziert auf ihre Zahlungsfähigkeit. Auf die bauliche Gestaltung der Wohnung oder des Wohnquartiers, wann und wie modernisiert wird, haben sie keinen Einfluss. Es muss eine Situation geschaffen werden, in der Mieter*innen mehr mitbestimmen können – bei Fragen der Sanierung/Modernisierung, der Gestaltung des Wohnumfeldes und des Quartiers. Ausbaufähige Ansätze gibt es bei der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft oder mit dem Nachbarschaftszentrum Grone.

5. Dringliche Maßnahmen

5.1 Mietpreisdeckel & qualitativer Mietspiegel

Jeder Mensch braucht lebensnotwendig ein Zuhause. Deshalb ist es eine besonders schlechte Idee, die Verteilung von Wohnraum dem Markt zu überlassen. Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen kann von Vermieter*innen schamlos durch maßlose Mietforderungen ausgenutzt werden.

Die Stadt Göttingen muss sich mit Nachdruck dafür einsetzen, dass das Land Niedersachsen einen Mietpreisstopp für Göttingen möglich macht. Ab sofort muss die Kommune all ihre Handlungsmöglichkeiten nutzen, den Mietpreisanstieg zu dämpfen.

Wir fordern einen Mietspiegel, der 10 statt 6 Jahre als Betrachtungszeitraum umfasst. Wir fordern, dass die Stadt mit einem qualitativen Mietspiegel rechtliche Grundlagen schafft, dass sich Mieter*innen gegen überhöhte Mietforderungen wehren können und dass die Stadt bei überhöhten Mietforderungen selbst tätig wird.

5.2 Evaluierung und Revision des Kommunalen Handlungskonzepts

Das von der Stadt 2018 beschlossene „Kommunale Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Göttingen“ ist bisher mehr eine Worthülse als ein wirksames Instrument. Das geht aus dem 2. Monitoringbericht der Stadt vom Januar 2021 hervor. Eine Änderung des Handlungskonzeptes ist von Seiten der Stadt nicht vorgesehen, aber dringend notwendig.

Welche Instrumente angepasst oder ersetzt werden müssen und können, lässt sich aufgrund der bisherigen Monitoringberichte nicht feststellen. Wir fordern eine kritische und transparente Evaluierung der eingesetzten Instrumente und eine Prüfung zusätzlicher Instrumente (z.B. der Wohnraumbewirtschaftung). Wir halten eine Fortschreibung des Kommunalen Handlungskonzeptes im Abstand von 2-3 Jahren für notwendig, um fortlaufend die Wirksamkeit von Maßnahmen zu überprüfen und Ziele zu korrigieren.

5.3 Wohnungsaufsicht reorganisieren

Der Umgang mit so genannten Problemgebäuden und Schrottimmobilien in Göttingen muss – schon seit langem – neu geregelt werden. Wir erwarten, dass die Stadt das neue Wohnraumschutzgesetz sofort tatkräftig umsetzt. Mit diesem Gesetz kann die Kommune schon bei drohenden Missständen aktiv werden und eingreifen. Sie kann die Beseitigung von „Verwahrlosung“ und Missständen anordnen, Wohnungen für unbewohnbar erklären und die Vermieter*innen zur Beschaffung von Ersatzwohnraum verpflichten.

Schon jetzt sollte sie im Hinblick auf das Gesetz ein „Problemimmobilienmanagement“ für Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen einrichten und dieses mit Personal- und finanziellen Ressourcen ausstatten.

5.4 Strafen für Leerstand

Bei einer Zweckentfremdung von Wohnraum hat die Kommune bereits die gesetzliche Möglichkeit einzugreifen und Strafen zu verhängen, wenn Eigentümer*innen ihre Wohnungen nicht als Wohnraum zur Verfügung stellen, sondern für Spekulationszwecke missbrauchen.

Die Stadt muss glaubwürdig sicherstellen, dass sie Fälle von spekulativem Leerstand und Umnutzung zeitnah erfasst und entschieden einschreitet.

5.5 Unterbringung von Geflüchteten und anderen Prekarisierten: Gutes Wohnen für alle statt Sammelunterkünfte und Bruchbuden

Der Mangel an gutem Wohnraum trifft Viele: sowohl Menschen mit wenig Geld, als auch Geflüchtete und Wohnungslose. Den Menschen mit niedrigem Einkommen bleiben oft nur Bruchbuden, die ihre Gesundheit gefährden. Es ist zu einem Geschäftsmodell geworden, Menschen, die Sozialleistungen beziehen und keine andere Wohnung finden, Bruchbuden anzubieten und dafür vom Amt den Wohngeld-Höchstsatz zu kassieren. Dieser Elendsvermietung wie am Hagenweg 20 muss ein Riegel vorgeschoben werden.

Jeder Mensch hat das Recht auf eine gute, gesunde, bezahlbare Wohnung, die Schutz bietet und ein menschenwürdiges Leben ermöglicht. Die Qualität dieser Wohnungen muss allgemeinen Standards entsprechen. Die Sammelunterkünfte für geflüchtete und wohnungslose Menschen bieten, besonders für Frauen, keinen ausreichenden menschenwürdigen Schutz der Privatsphäre. Weder temporäre Wohncontainer noch die Aufweichung von Sicherheitsstandards können die Lösung sein.

Es braucht ein dezentrales, innerstädtisches Wohnen statt Massenunterkünfte und „Hot Spots“, um politische, soziale und kulturelle Teilhabe für alle zu ermöglichen. Es braucht mehr Betreuung und Gemeinwesenarbeit, um ein soziales Miteinander zu unterstützen. Es braucht ein „Housing First“-Konzept für Göttingen, in dem bedingungslos dezentral Wohnungen und Betreuung durch Sozialarbeiter*innen als Angebot bereit gestellt werden – auch für jene, die unter Umständen das Wohnen erst wieder lernen müssen.

Die Stadt soll die notwendigen Maßnahmen zur „Wohnungssicherung“ ausbauen, um Geflüchtete und Menschen in prekären Lebenslagen bei der Wohnungssuche zu unterstützen und bei Wohnungsnotfällen und drohenden fristlosen Kündigungen bzw. Räumungsverfahren den Verlust der Wohnung abzuwenden. Die Stadt soll notwendige Maßnahmen ergreifen, um sozialen Stigmata und rassistischen Mechanismen, die es schwer machen, eine Wohnung zu finden, mit allen Mitteln entgegen zu wirken. Kostenlose Rechtsberatung und Dolmetschdienste sind wichtige Hilfen, die schon längst Standard sein sollten.

Anstatt Menschen in Lagerhallen, Containern, Bruchbuden oder auf der Straße hausen zu lassen, muss die Stadt für ein dezentrales und menschenwürdiges Wohnen sorgen. Mit der Not der Menschen darf kein Geschäft gemacht werden. Gutes Wohnen ist ein Menschenrecht für jeden und jede* – unabhängig von Nationalität, Hautfarbe oder Einkommen. Wir fordern eine neue Wohnungspolitik, die sich nicht nur um den Mangel und die Wohnungsnot dreht, sondern um ein gutes Wohnen und Leben – für alle.

6. Statt Miete für Profite: Öffentliche Wohnraumversorgung, Vergesellschaftung, Lebensqualität

➢ Der profitorientierte Wohnungsmarkt schafft sozialen Wohnraum ab.

Die Wohnraumversorgung ist den letzten Jahren und Jahrzehnten vor allem Großinvestoren und kommerziellen Immobilienfirmen überlassen worden. Deren Interesse an schnellen und sicheren Gewinnen hat bestimmt, was der Wohnungsmarkt anbietet und wer davon ausgeschlossen wird. Die vielen Proteste und Reformvorschläge der vergangenen 10 Jahre haben die neoliberale Wohnungspolitik nicht wirklich verändert.

➢ Soziale Wohnraumversorgung ist eine öffentliche Aufgabe.

Es ist höchste Zeit, dass diese Fehlentwicklung auf dem Wohnungsmarkt korrigiert wird. Die Wohnraumversorgung darf nicht länger als eine Restgröße, als Teil einer sozialstaatlichen Armutspolitik verstanden werden. Eine Versorgung aller Menschen mit gutem und bezahlbarem Wohnraum muss Aufgabe und selbstverständlicher Bestandteil einer öffentlichen Versorgung und ein Auftrag sein, mehr Lebensqualität zu schaffen. Der Markt kann das, wie man sieht, nicht leisten. Der profitorientierte Mietwohnungsmarkt muss zurück gedrängt werden. Dafür muss die Stadt alle ihr zur Verfügung stehenden Mittel nutzen, um eine umfassende Rekommunalisierung von Wohnungsbeständen einzuleiten . Hierbei kann auch die Enteignung großer Wohnungskonzerne nach Artikel 15 Grundgesetz zum Zwecke der Vergesellschaftung ein sinnvolles Vorgehen sein.

➢ Es ist höchste Zeit für eine grundsätzliche Weichenstellung!

Über uns

Im Göttinger Bündnis „Gutes Wohnen für Alle“ haben sich Mieter*innen-Initiativen, soziale Projekte, Gewerkschaften, Sozialverbände, Wissenschaftler*innen und politische Gruppen zusammengeschlossen. Gemeinsam kämpfen wir für eine Kehrtwende in der Wohnungspolitik: Wohnen für Menschen statt für Profite!

In unserem offenen Bündnis teilen wir unser Wissen, werden gemeinsam aktiv, unterstützen uns und gehen für unsere Ziele auf die Straße – ganz konkret mit Mieter*innen in einem Viertel und bis es *Gutes Wohnen für Alle* Menschen gibt.

Wir treffen uns ca. einmal im Monat, um uns auszutauschen und Aktionen zu planen. Diese Treffen sind offen und wir freuen uns über neue Mitstreiter*innen.

Kontakt: guteswohnenfueralle@riseup.net oder kontakt@gutes-wohnen-fuer-alle.de
Homepage: gutes-wohnen-fuer-alle.de