

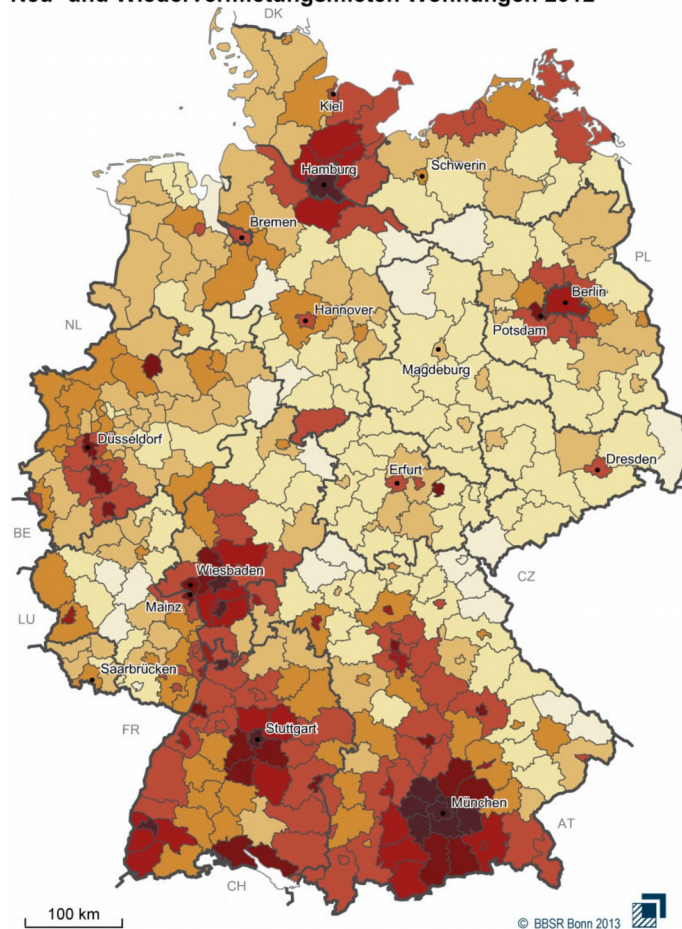
Mietpreissteigerungen und Segregationsprozesse in Göttingen. Ursachen, Entwicklungen und Folgen

*Präsentation der Ergebnisse eines Forschungsseminars
am Geographischen Institut Göttingen
(Leitung: Michael Mießner)*

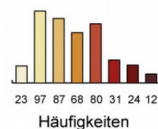
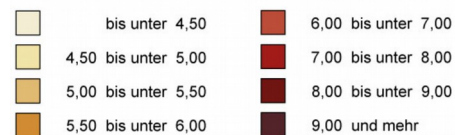
Gliederung

1. Allgemeine Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt
(Michael Mießner)
2. Mietpreisentwicklung 2013-2014 (Tim Fricke)
3. Zielgruppen von Vermietenden (Julius Knopp)
4. Segregation (Tjark Albrecht)
5. Der Windausweg als öffentliches Bauprojekt
(Bastian Meyer)
6. Zusammenfassung (Vivien Bohm)

Neu- und Wiedervermietungsnettomieten Wohnungen 2012



Neu- und Wiedervermietungsnettomieten (Angebotsmieten nettokalt) 2012 in € je m²

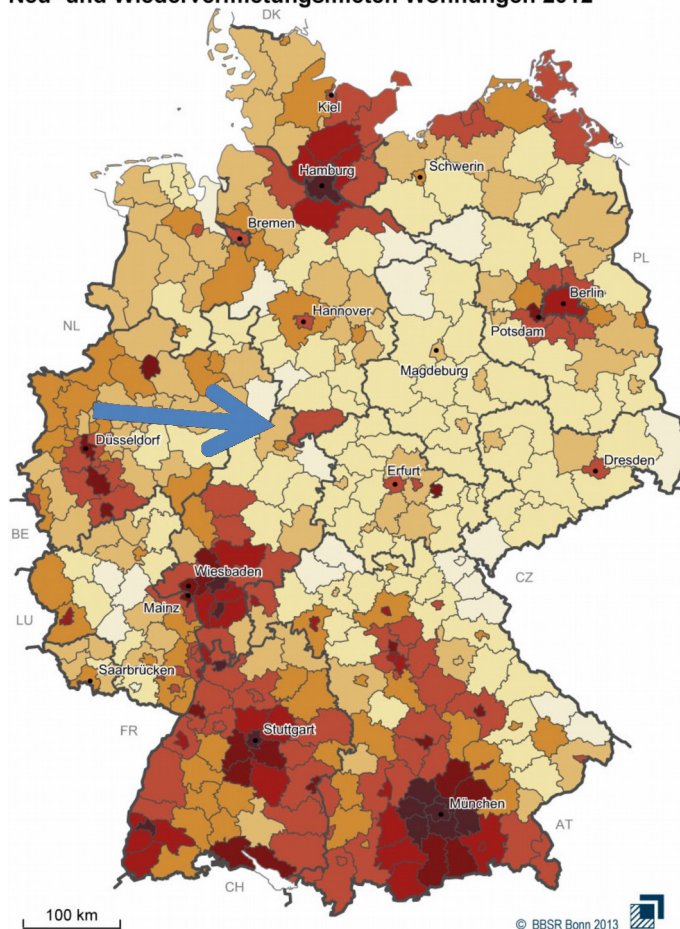


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2010

Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

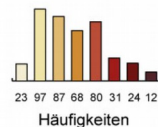
Quelle: BBSR 2013

Neu- und Wiedervermietungsnettomieten Wohnungen 2012



Neu- und Wiedervermietungsnettomieten
(Angebotsmieten nettokalt) 2012 in € je m²

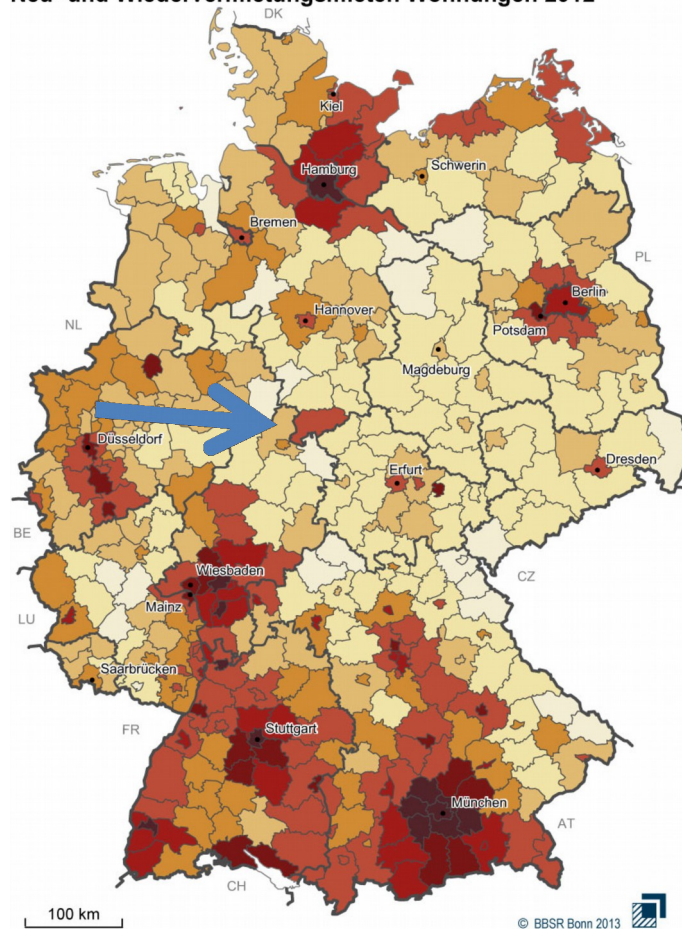
Lightest yellow	bis unter 4,50	Dark red	6,00 bis unter 7,00
Light yellow	4,50 bis unter 5,00	Red	7,00 bis unter 8,00
Yellow-orange	5,00 bis unter 5,50	Dark red	8,00 bis unter 9,00
Orange	5,50 bis unter 6,00	Dark red	9,00 und mehr



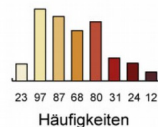
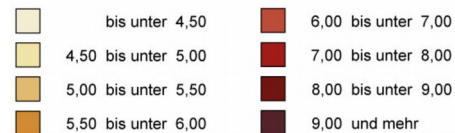
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2010
 Anmerkungen:
 In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum
 und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städtereion
 Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Quelle: BBSR 2013

Neu- und Wiedervermietungsnettomieten Wohnungen 2012



Neu- und Wiedervermietungsnettomieten
(Angebotsnettomieten) 2012 in € je m²



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2010

Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

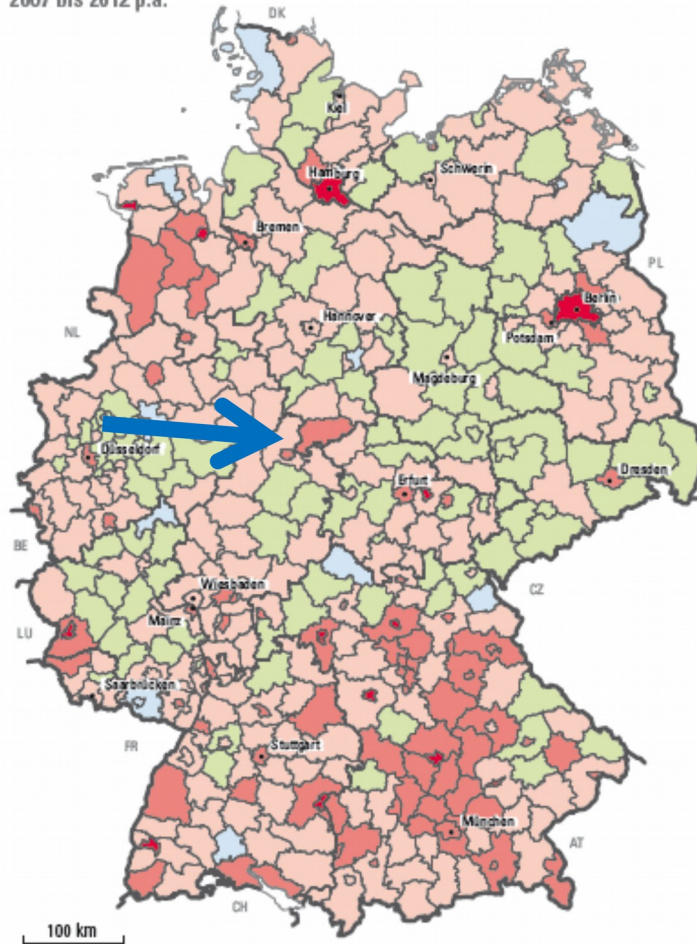
Quelle: BBSR 2013

Neuvermietungsnettomieten 2013:

- Göttingen: 7,50 – 8,01€/m²
- Deutschland: 6,59€/m²
- Berlin: 7,10€/m²
- Hamburg: 9,60€/m²
- Frankfurt/M: 10,20€/m²
- München: 12,20€/m²

Karte 1

2007 bis 2012 p.a.



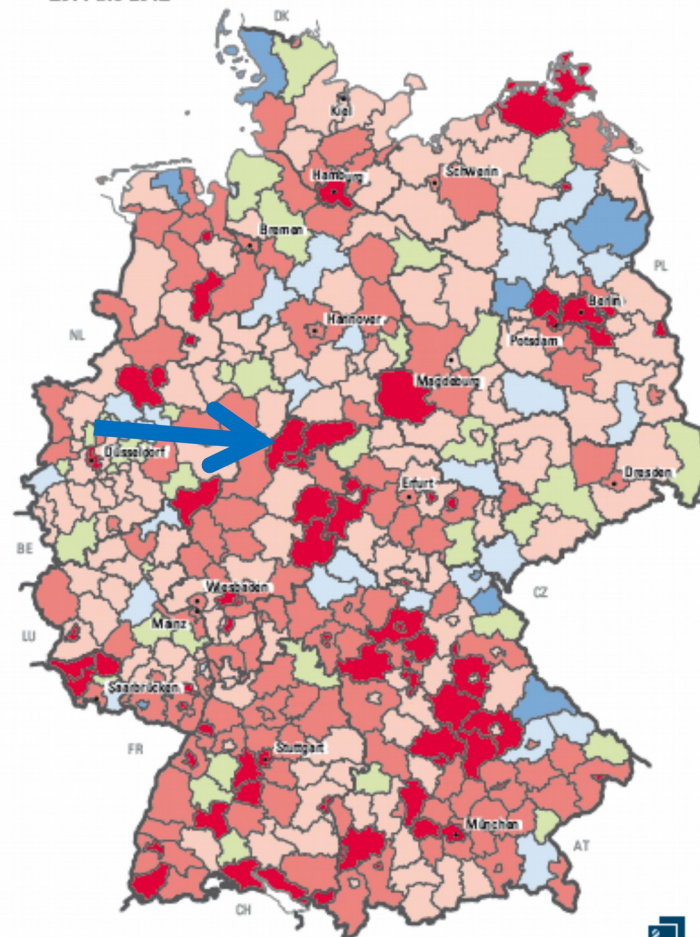
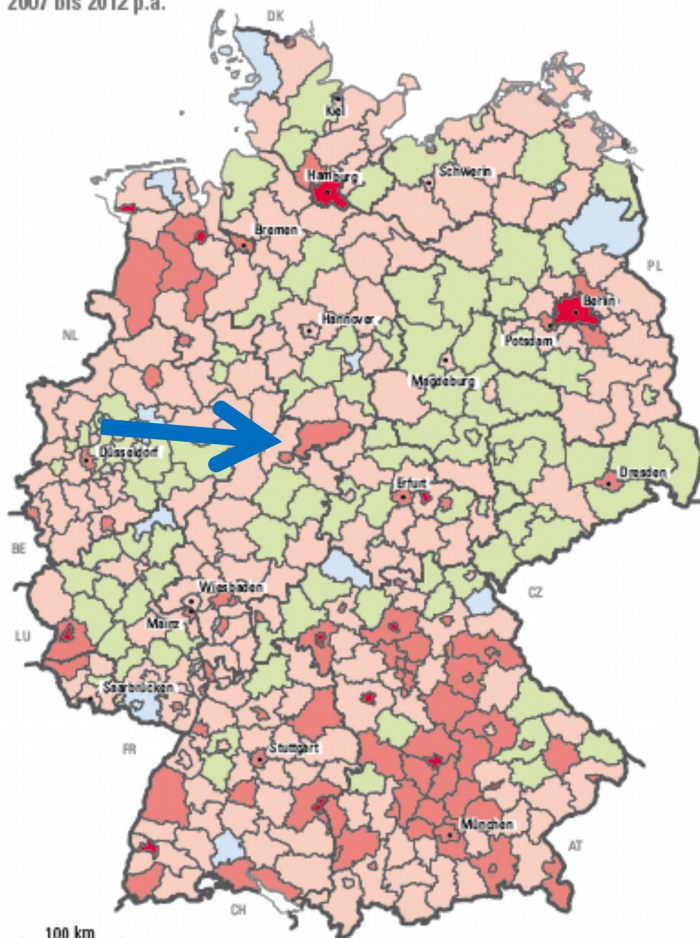
Jährliche Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsrenten (Angebotsrenten nettokalt) in Prozent



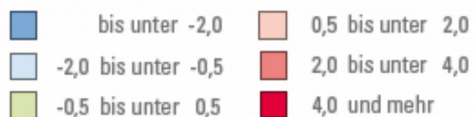
Ann
In B
und
diffe

2007 bis 2012 p.a.

2011 bis 2012



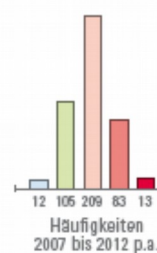
Jährliche Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt) in Prozent



Anmerkungen:

In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städtereion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Quelle: BBSR 2013



Allgemeine Entwicklungen

- Mietpreise sind mittlerweile überdurchschnittlich
- Mietpreissteigerungen sind vergleichsweise groß
 - „Hochschulstandorte mit überdurchschnittlichem Anstieg bei Neuvermietungsflächen“ (F+B 2013)
 - Mietpreissteigerungen in Göttingen zw. 3. Quartal 2008-2013: 17% (zum Vergleich alle Universitätsstädte: 13%; F+B 2013)
 - 2009-2014: 28,8% (Durchschnitt BRD: 15 %; Immoscout 24)

Allgemeine Entwicklungen

- Mietpreise sind mittlerweile überdurchschnittlich
- Mietpreissteigerungen sind vergleichsweise groß
 - „Hochschulstandorte mit überdurchschnittlichem Anstieg bei Neuvermietungsflächen“ (F+B 2013)
 - Mietpreissteigerungen in Göttingen zw. 3. Quartal 2008-2013: 17% (zum Vergleich alle Universitätsstädte: 13%; F+B 2013)
 - 2009-2014: 28,8% (Durchschnitt BRD: 15 %; Immoscout 24)
- Gründe:
 - Immobilien als krisensichere Anlage
 - Sinken der Renditen in den Ballungsräumen
 - Universitätsstädte und Regionalzentren werden zunehmend attraktiv für Investments

Allgemeine Entwicklungen

Offene Fragen:

- Steigen die Mietpreise aktuell weiter rasant an und wie sind die Steigerungen lokal verteilt?
- Wie können diese Mietpreissteigerungen durchgesetzt werden?
- Welche Folgen haben die Entwicklungen für die Stadtentwicklung bzw. für sozialräumliche Prozesse?
- Wie wird auf diese Entwicklung von der öffentlichen Hand reagiert und wo sind ihr Handlungsgrenzen gesetzt?

Inwiefern sind die Mietpreissteigerungen
ein Resultat einer hohen
Studierendendichte?

Grundlagen

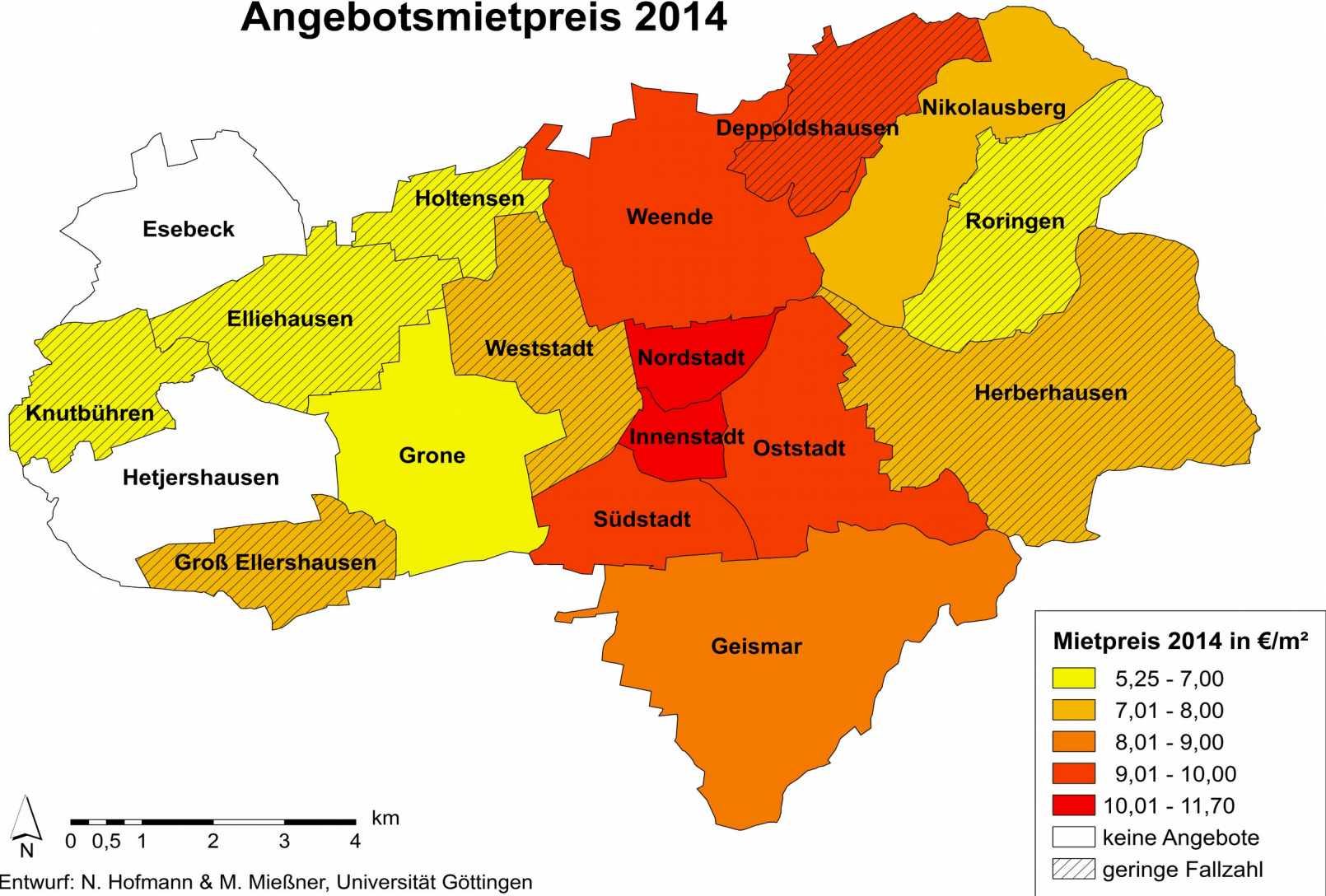
- Angebotserhebung 2013
- Angebotserhebung 2014
- GÖSIS-Daten
 - 020.22: Wohnberechtigte Bevölkerung Göttingen
 - 055.61: In Göttingen wohnende Studierende 2003-2012
 - unveröffentlichte Tabelle der in Göttingen wohnenden Studierenden

Mietpreisentwicklungen

- Durchschnittlicher Mietpreis 2013: 8,01 €/m²
- Durchschnittlicher Mietpreis 2014: 8,88 €/m²
→ Anstieg um 10,86%
- Überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg, allerdings ausgehend von einem geringerem Niveau als beispielsweise in München

Stadt Göttingen

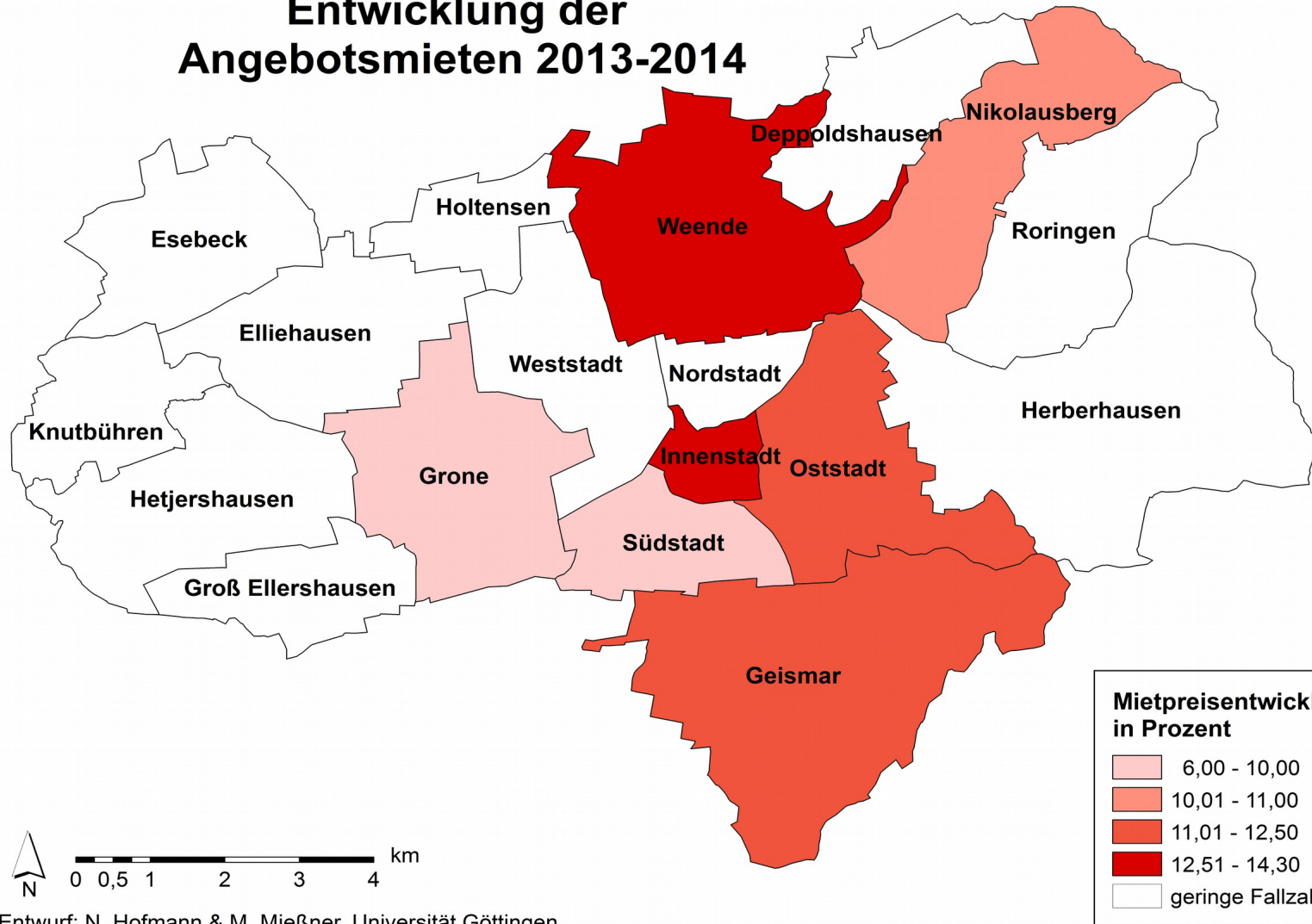
Angebotsmietpreis 2014



Entwurf: N. Hofmann & M. Mießner, Universität Göttingen
 Daten: eigene Erhebung

Stadt Göttingen

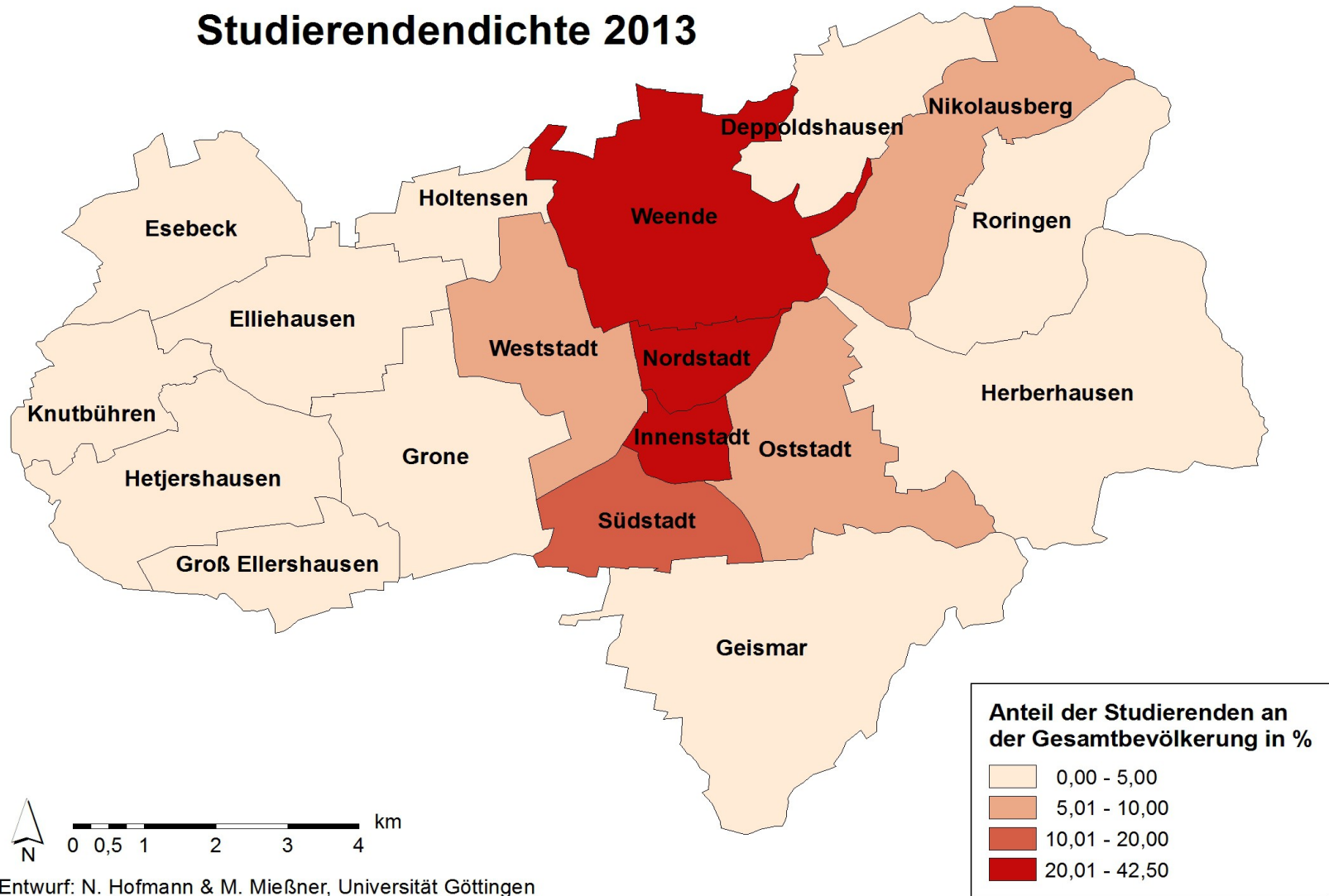
Entwicklung der Angebotsmieten 2013-2014



Entwurf: N. Hofmann & M. Mießner, Universität Göttingen
Daten: eigene Erhebung & Wieland (2013)

Stadt Göttingen

Studierendendichte 2013



Entwurf: N. Hofmann & M. Mießner, Universität Göttingen
Daten: GÖSIS (2014)

Interpretation

- Stadtteile mit einem hohen Studierendenanteil sowie einem starken Studierendenzuwachs erfahren die höchsten Mietpreissteigerungen.
- Vermietende nutzen die studentischen Eigenschaften, im Genaueren die hohe Mieterfluktuation und das Streben innenstadtnah zu wohnen, aus.
- Es besteht eine gewisse Irrtumswahrscheinlichkeit, dass nicht das Verhalten Studierender, sondern Verhaltensweisen anderer Bevölkerungsschichten die treibende Kraft für Mietpreissteigerungen sind.

Zielen Göttinger Vermietende bei
Wohnungsvermietungen auf
bestimmte gesellschaftliche Gruppen ab?
(Und wenn ja, auf welche?)

Vorstellung der Erhebung

- 2 Makler, 1 Finanzinstitut, 1 Wohnungsverwaltung, 1 Privater Vermieter, 1 Immobilienfirma
- Anonymisierung
- Leitfaden Interview, Dauer zwischen 15 und 30 Minuten

Zielgruppen

- Keine expliziten Zielgruppen auf dem Göttinger Immobilienmarkt
- Zielgruppen leiten sich vor allem aus den Gegebenheiten der angebotenen Immobilien ab

„es gibt Makler die sich speziell auf gut betuchtes Klientel beschränken“

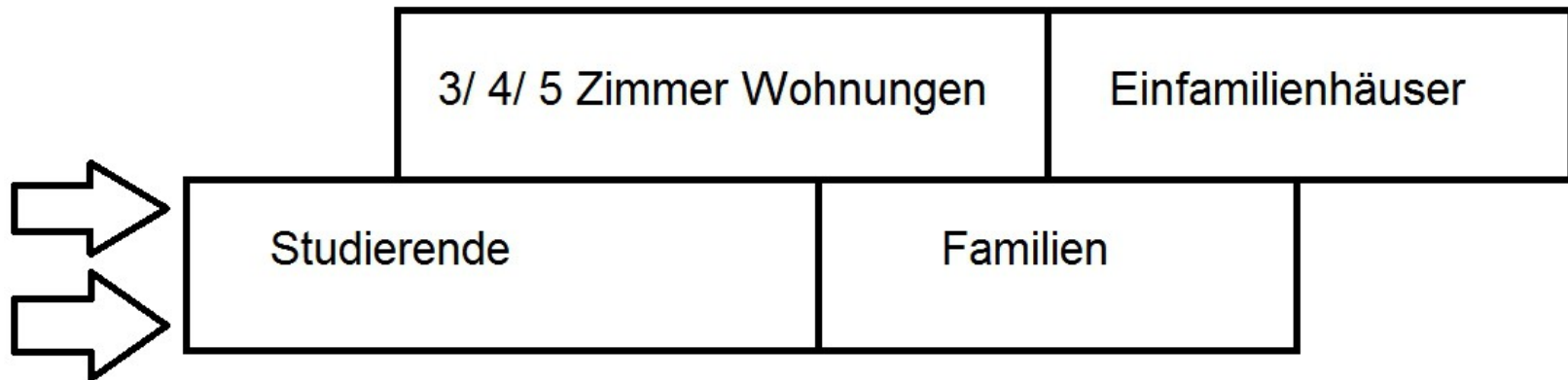
- *2 der Interviewten legten ihren Schwerpunkt explizit auf den studentischen Wohnungsmarkt*

Studentischer Wohnungsmarkt

- Fokus liegt eher auf dem studentischen Wohnungsmarkt
 - Ansprüche der Studierenden sind gestiegen
 - Studentische Bauprojekte sind schwierig, da sie nur in B- Lagen umsetzbar sind, die sich bei rückläufigen Studierendenzahlen nicht mehr vermieten lassen
- Es fehlt Baugrund in den richtigen, campusnahen Lagen

Verdrängung

- „*Studenten verdrängen kaskadenartig Familien aus mittleren in größere Wohnräume*“



- Transferleistungsempfänger*innen werden fast schon kategorisch ausgeschlossen (v.a. Migrationshintergrund, arbeitslos, kinderreich)

Quelle: eigene Darstellung

Allgemeine Entwicklung

- Möglichkeit einer Immobilienblase
- Fördermaßnahmen sind wünschenswert, bedingen aber oft auch generell steigende Preise in der Baubranche und sind schwer umsetzbar
- Keine Veränderung der aktuellen Situation absehbar

Haben die Mietpreissteigerungen der
letzten Jahre Segregations- und
Verdrängungsprozesse zur Folge?

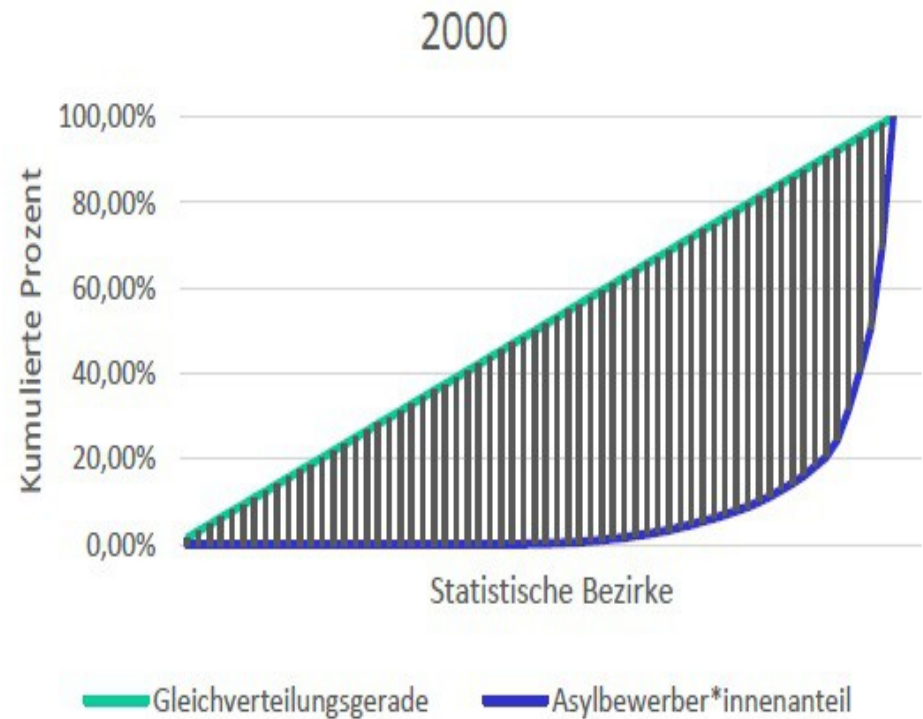
Segregation

„Fachbegriff für städtische Ungleichheit“ (Heeg 2013: 67)

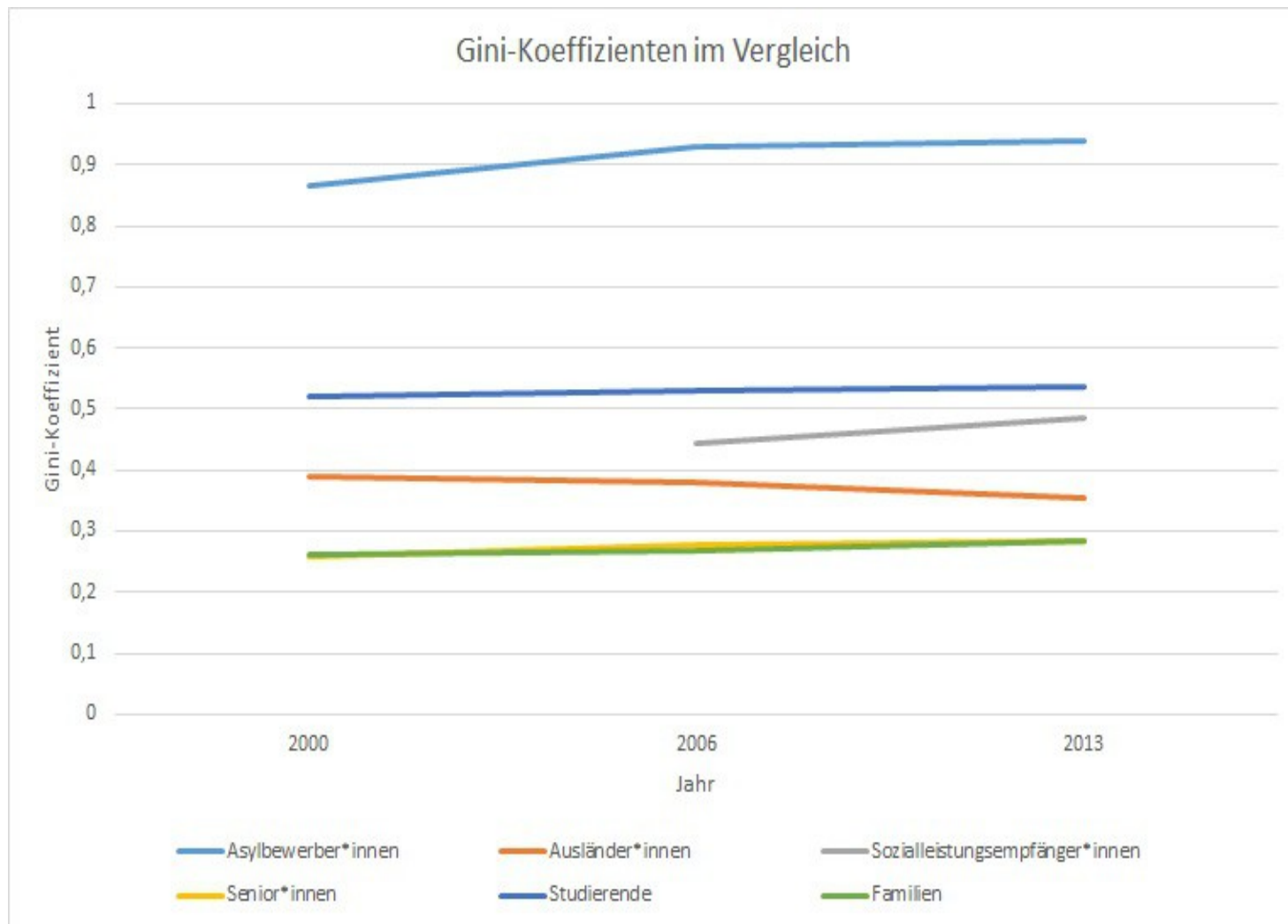
- im weiteren Sinne: Ungleichverteilung verschiedener Bevölkerungsgruppen auf verschiedene Stadtgebiete innerhalb einer Stadt
- im engeren Sinne: Prozesse, die von Armut, Benachteiligung und räumlicher Ausgrenzung bestimmt sind

Gini-Koeffizient

- Konzentrationsmaß
- Werte > 0 & < 1
- Wert $< 0,4$
leichte bis keine
Konzentration
- Wert $0,4 - 0,8$:
zunehmende
Konzentration
- Wert $> 0,8$
starke Konzentration



Gini- Koeffizienten



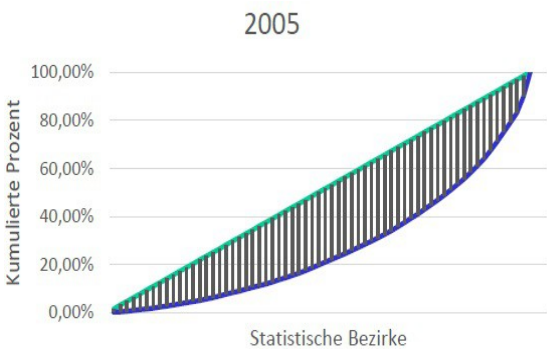
Quelle: eigene Berechnung nach GÖSIS

Steigende soziale Segregation in Göttingen

- Hoher *GK* für Sozialleistungsempfänger*innen und sehr hoher *GK* für Asylbewerber*innen
- Trend steigend
- Verdrängung in westliche Stadtgebiete

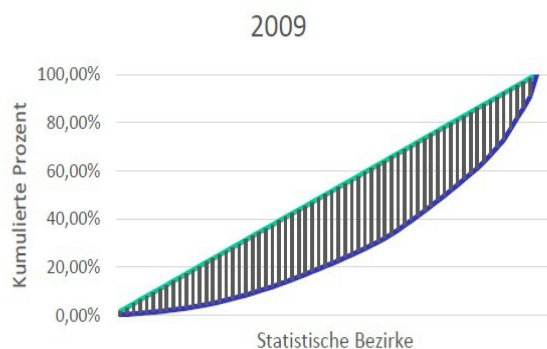
Sozialleistungsempfänger*innen

Gini-Koeffizient und Lorenzkurve



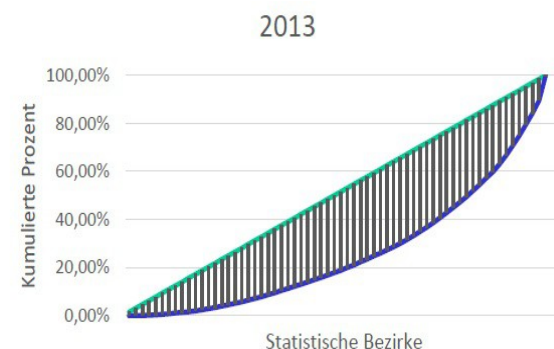
— Gleichverteilungsgerade — Leistungsempfänger*innenanteil

GK = 0,45467878



— Gleichverteilungsgerade — Leistungsempfänger*innenanteil

GK = 0,43894044



— Gleichverteilungsgerade — Leistungsempfänger*innenanteil

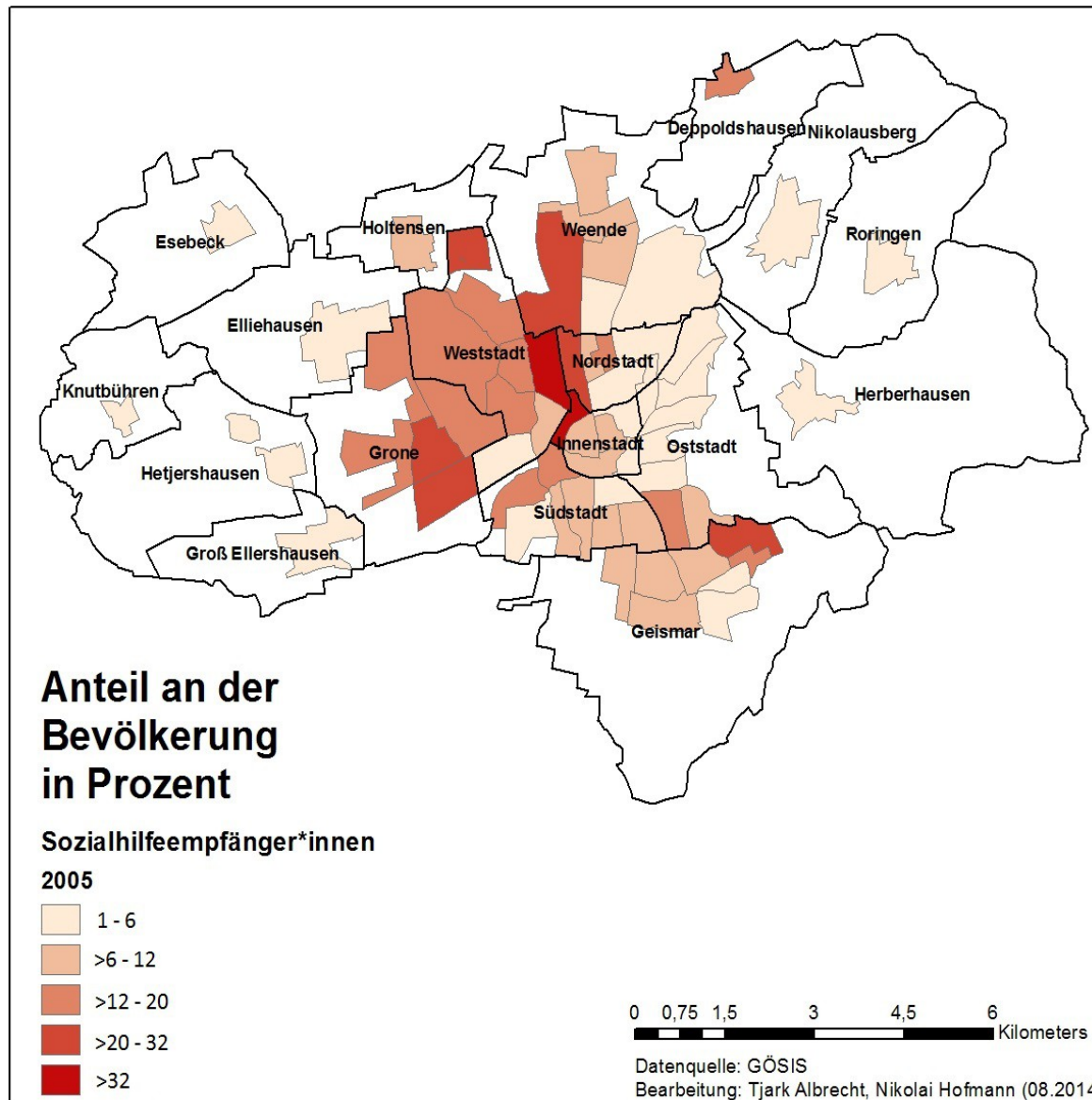
GK = 0,483851

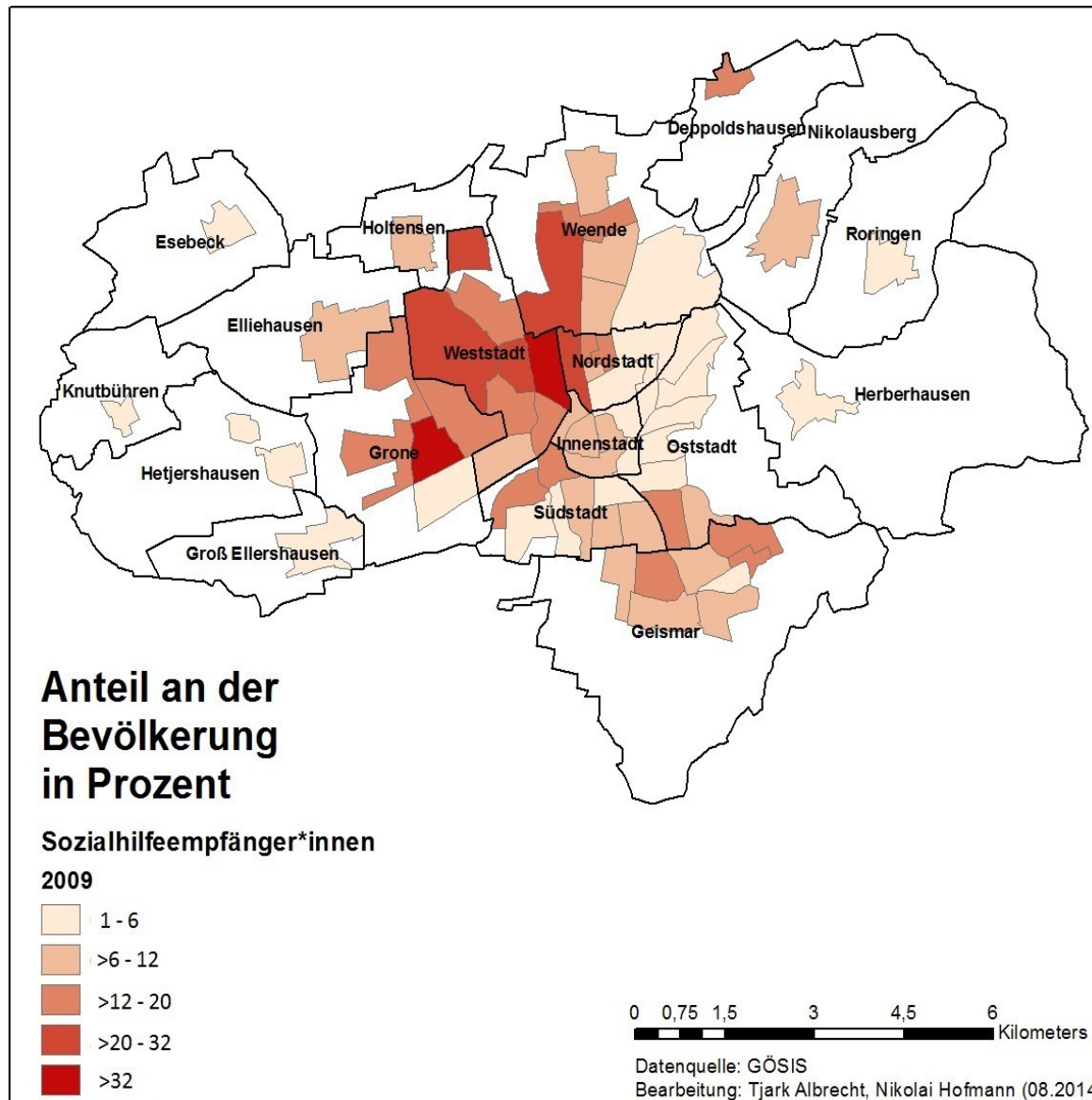
Quelle: eigene Berechnung nach GÖSIS

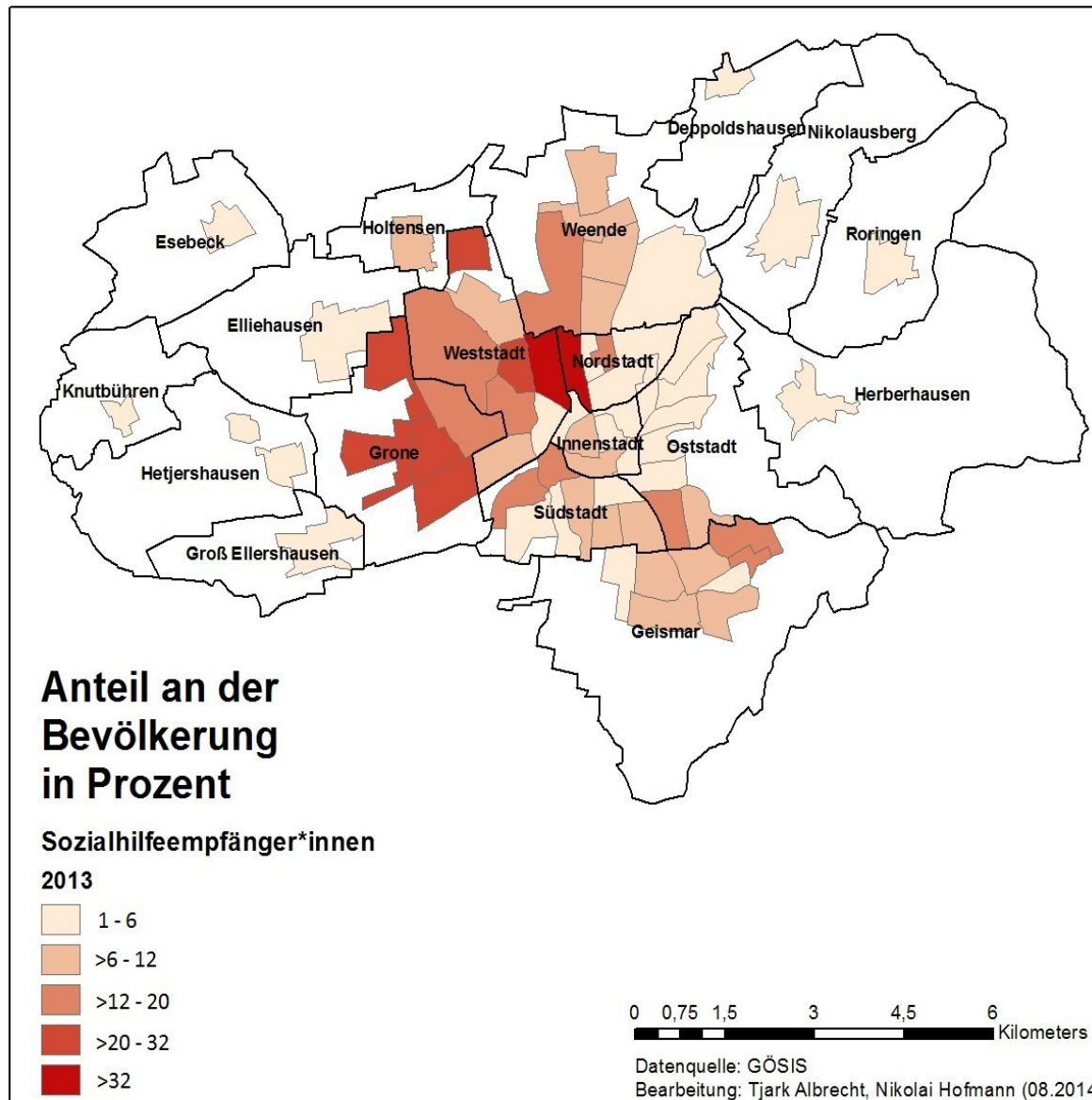
GEORG-AUGUST-UNIVERSITÄT GÖTTINGEN

© Michael Mießner



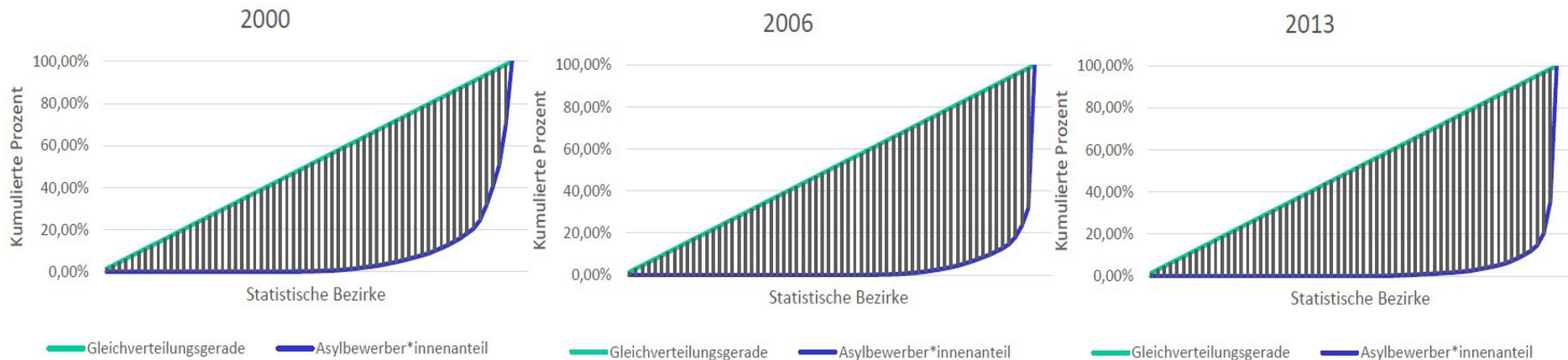






Asylbewerber*innen

Gini-Koeffizient und Lorenzkurve



GK = 0,86479228

GK = 0,92971306

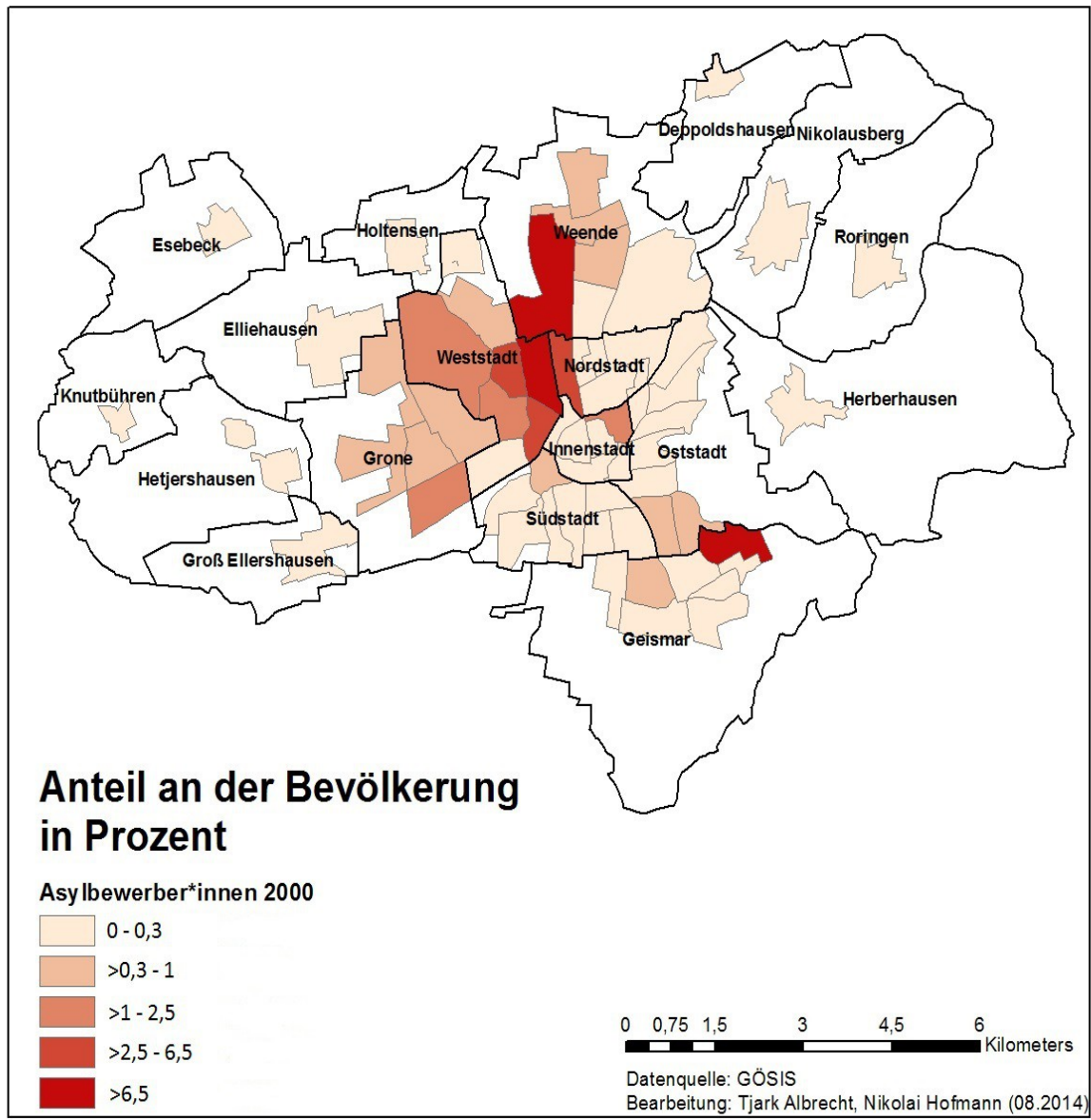
GK = 0,93754905

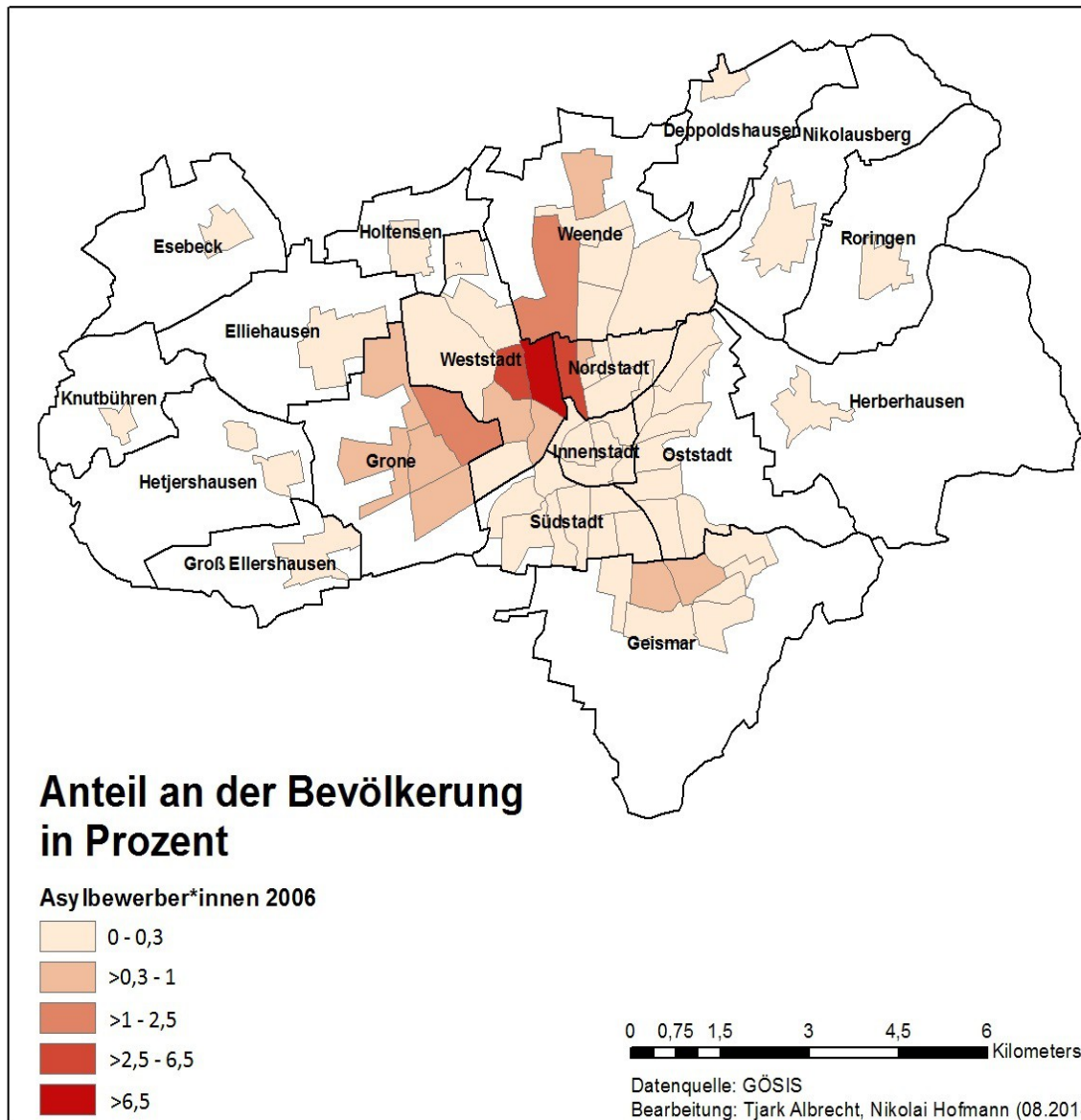
Quelle: eigene Berechnung nach GÖSIS

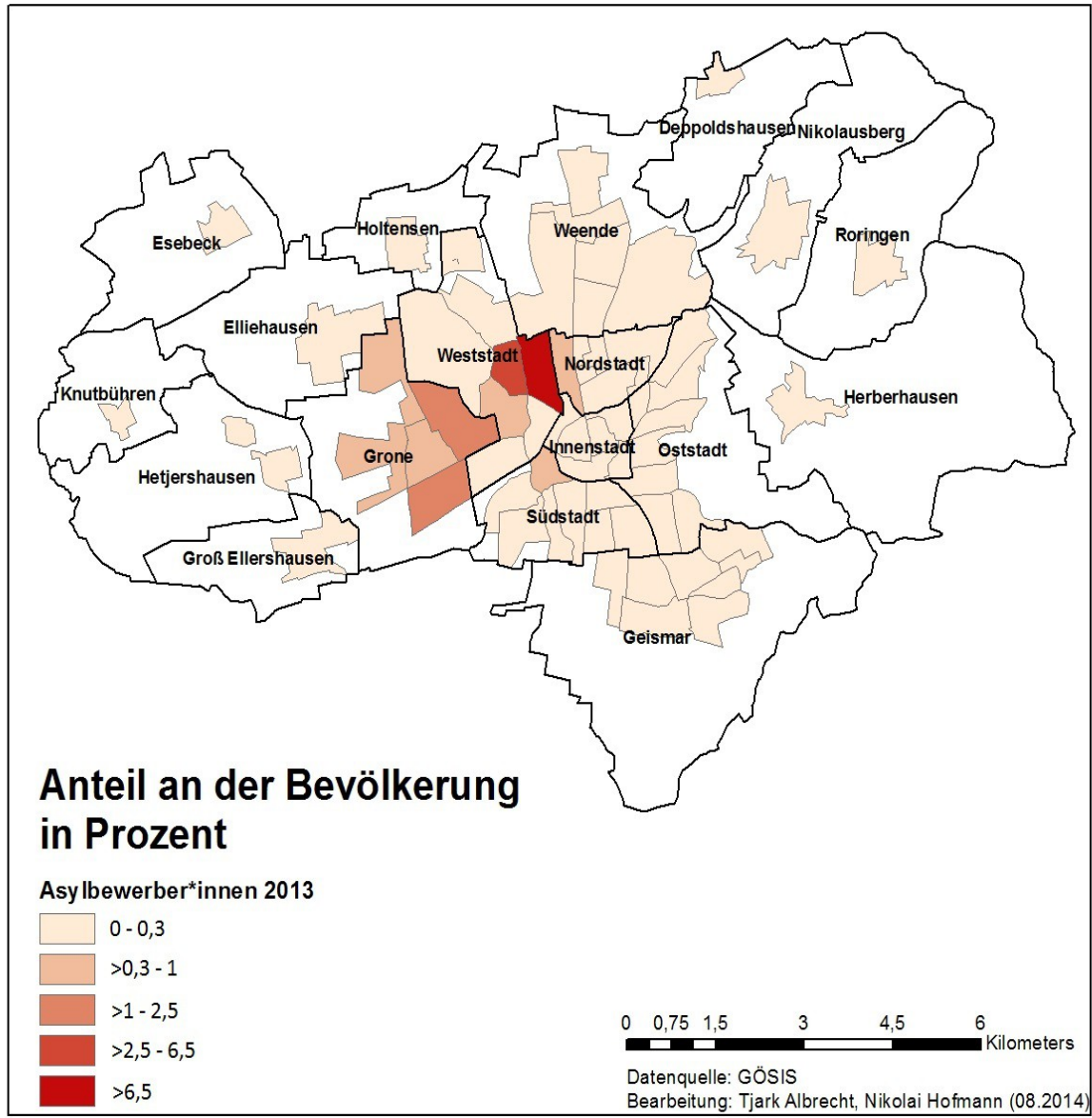
GEORG-AUGUST-UNIVERSITÄT GÖTTINGEN

© Michael Mießner





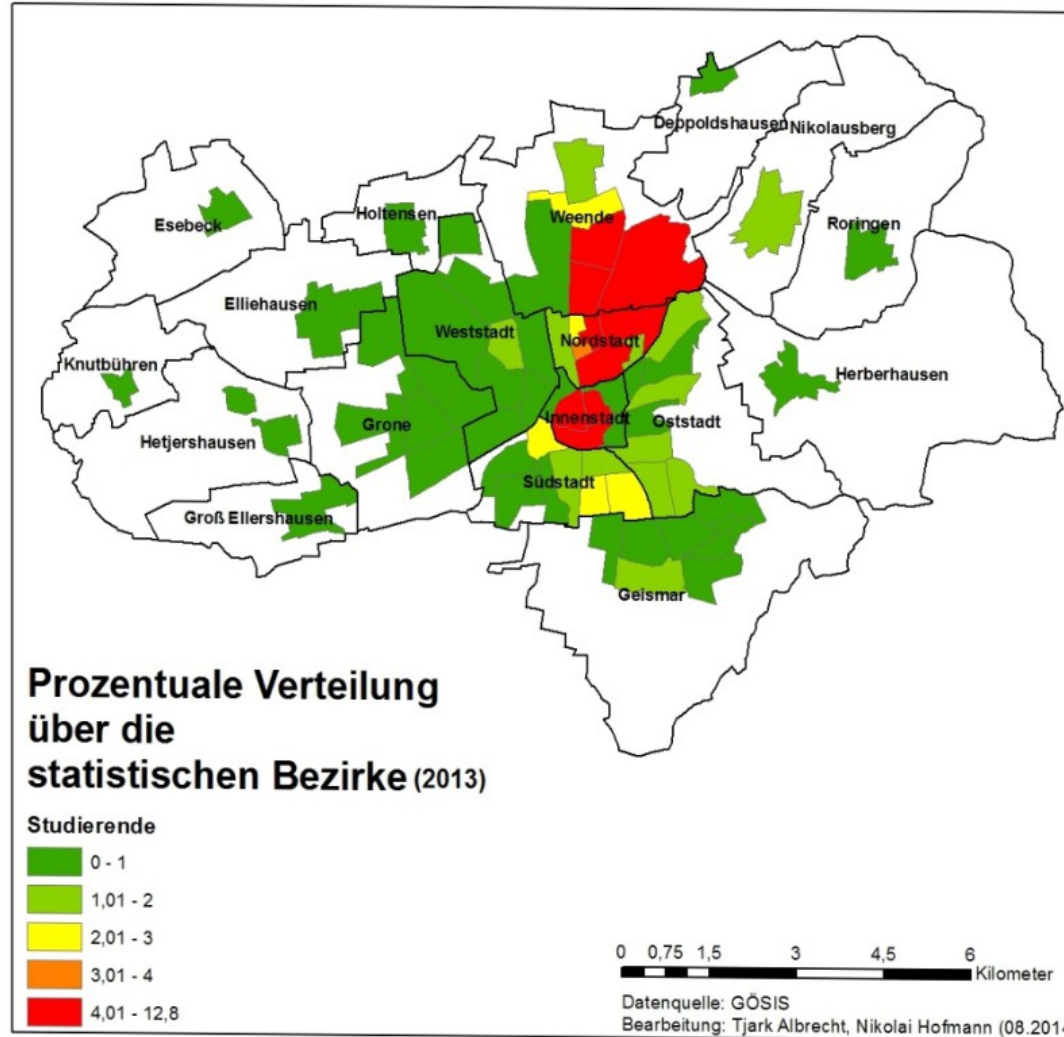




Räumliche Segregation bei Studierenden

- $GK = 0,54$ (relativ hoch)
- Studierende wohnen in universitäts- und innenstadtnahen Gebieten
- Umgangsformen von Studierenden können maßgeblich sein für die räumliche Segregation
→ freiwillige Segregation

Verteilung von Studierenden auf das Stadtgebiet

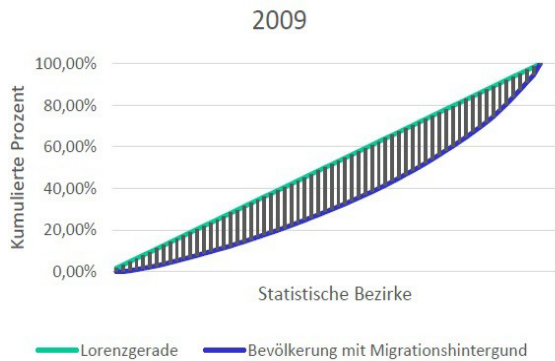


Sinkende ethnische Segregation

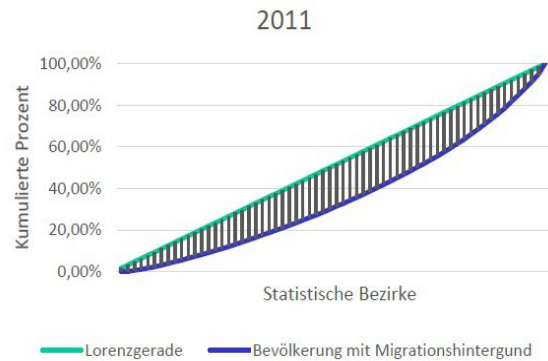
- Trotzdem relativ schwache Ungleichverteilung
- Höchste Bevölkerungskonzentration von Ausländer*innen in nördlichen und westlichen Gebieten
- GK weist abnehmenden Trend für Ausländer*innen auf, genauso für Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Bevölkerung mit Migrationshintergrund

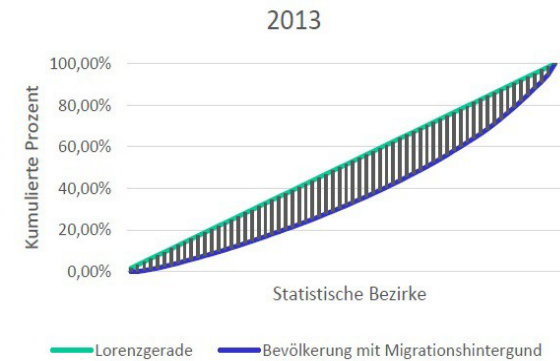
Gini-Koeffizient und Lorenzkurve



GK = 0,31343626



GK = 0,29413793



GK = 0,28682852

Quelle: eigene Berechnung nach GÖSIS

GEORG-AUGUST-UNIVERSITÄT GÖTTINGEN

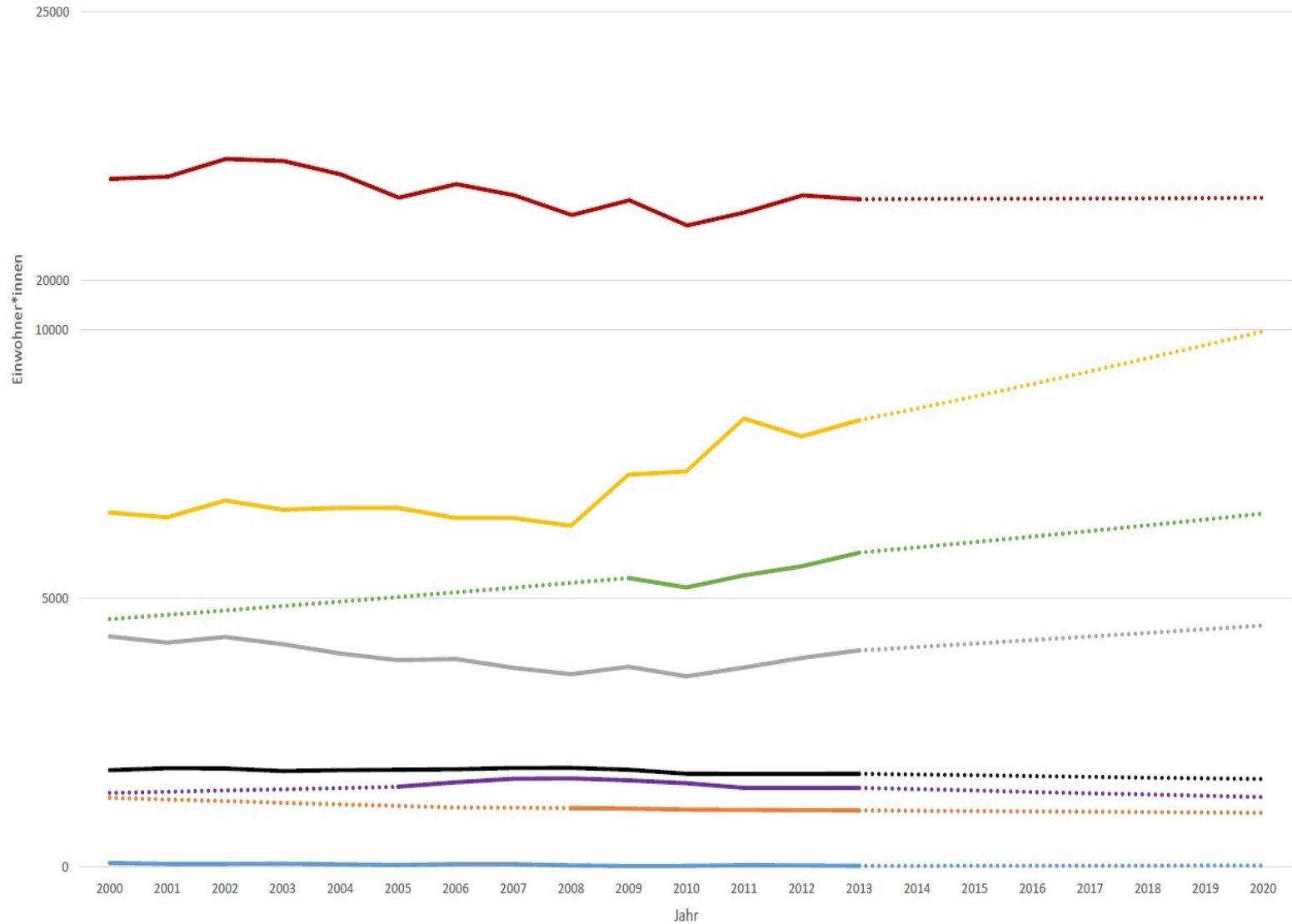
© Michael Mießner



Verdrängung durch Studierende

- Familien, Senior*innen & Sozialleistungsempfänger*innen werden in Bezirken mit hoher Studierendenzahl verdrängt

Bevölkerungsentwicklung 2000-2020
 stat. Bezirke 050, 051, 052, 053, 054, 055, 063, 064, 065



- Asylbewerber*innen
- Asylbewerber*innen geschätzt
- Ausländer*innen
- Ausländer*innen geschätzt
- Bevölkerung
- Bevölkerung geschätzt
- Familien
- Familien geschätzt
- Migrant*innen
- Migrant*innen geschätzt
- Senior*innen
- Senior*innen geschätzt
- Studierende
- Studierende geschätzt
- Sozialleistungsempfänger*innen
- Sozialleistungsempfänger*innen geschätzt

Städtischer Wohnungsneubau zwischen unternehmerischer Notwendigkeit und demographischem Wandel

-

Das Handeln von Akteuren auf dem Göttinger Wohnungsmarkt am Fallbeispiel Windausweg

Allgemeines

Allgemein gibt es auf dem Immobilienmarkt recht wenig Investitionen in Unterkünfte für untere Einkommensklassen wie ALG2-Empfangende, Studierende etc.



(http://www.volksheimstaette.de/cms/front_content.php?idcat=34&idart=116)

GEORG-AUGUST-UNIVERSITÄT GÖTTINGEN

© Michael Mießner



Daten zum Windausweg

- Ursprüngliche Bebauung durch ehem. Gerichtsmedizin der Uni
- Verkauf an 3 private Akteure
- Diskussionen zum Projekt unter anderem im Stadtrat: Notwendigkeit zum Bau bestehe, da Nachfrage vorhanden

Mitgliedschaft als Kriterium

- Genossenschaften vermieten ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder nach Mitgliedsdauer
- Daraus ergibt sich eine Zielgruppe im höheren Alter
- ~ 50% der Mietenden sind bereits im Rentenalter

Datenerhebung

- Interview mit einem Vorstandsmitglied einer Genossenschaft und einer Mitarbeiterin
- Ratsprotokolle
- Geschäftsjahresberichte

Ergebnisse

- Der demographische Wandel als Argument für eine Zielgruppe im höheren Alter ist nachweisbar
- Nicht abschließend geklärt ist, ob die Gesellschaft altert oder es weitere Zuzüge gibt
- Anzahl der Studierenden wird mittelfristig stagnieren und langfristig abnehmen

Ergebnisse

- Es handele sich um unternehmerische Notwendigkeit:
 - Es rentiere sich nicht, für Menschengruppen mit geringem Einkommen zu bauen
 - In diesem Fall: zu großes Projekt für einen einzelnen Akteur, daher im Verbund („[...] man kennt sich ja!“)

Ergebnisse: Allg. Einschätzung

- Es handelt sich um einen Vermietendenmarkt
- Aus Sicht der Vermietenden sei der Markt „[...] relativ entspannt“
- Laut GEWOS ist die absolute Zahl der Schulabgänger*innen in NDS rückläufig.
 - Da NDS das Haupteinzugsgebiet der Uni ist, rechnet man mit weniger Einschreibungen
- Aktuell sehr hohe Zahl an Studierenden, die auf den Markt drängen, was von mehreren Akteuren nicht als Problem wahrgenommen wird

Fazit

- Untere Einkommensklassen haben i. d. R. keinen Zugang zu Neubauten, weil es aus unternehmerischer Sicht nicht rentabel ist für diese zu bauen
- Genossenschaftliche Strukturen (z.B. Mitgliedsdauer) erschweren jungen, zuziehenden Menschen systematisch den Zugang zu Projekten wie dem Windausweg.
- Vorerst keine Änderung absehbar, Anzahl der Studierenden würde sich auf einem hohen Wert einpendeln

Zusammenfassung

- Überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen im letzten Jahr
 - Mietpreissteigerungen sind in Stadtteilen mit hohem Studierendenanteil am höchsten
 - Studierende sind interessantes Mieter*innenklientel
 - Fluktuation von Studierenden ermöglicht Mietpreissteigerungen

Zusammenfassung

- Überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen im letzten Jahr
 - Mietpreissteigerungen sind in Stadtteilen mit hohem Studierendenanteil am höchsten
 - Studierende sind interessantes Mieter*innenklientel
 - Fluktuation von Studierenden ermöglicht Mietpreissteigerungen
- Es findet eine räumliche Verdrängung von Sozialleistungsbezieher*innen in die Weststadt und von Familien mit Kindern aus den Studierendenstadtteilen statt
 - Grund: Mietpreissteigerungen durch Studierendenfluktuation und Konzentration der Vermietenden auf ‚gut betuchtes Klientel‘

Zusammenfassung

- Überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen im letzten Jahr
 - Mietpreissteigerungen sind in Stadtteilen mit hohem Studierendenanteil am höchsten
 - Studierende sind interessantes Mieter*innenklientel
 - Fluktuation von Studierenden ermöglicht Mietpreissteigerungen
- Es findet eine räumliche Verdrängung von Sozialleistungsbezieher*innen in die Weststadt und von Familien mit Kindern aus den Studierendenstadtteilen statt
 - Grund: Mietpreissteigerungen durch Studierendenfluktuation und Konzentration der Vermietenden auf ‚gut betuchtes Klientel‘
- Solange sich Investitionen in Wohngebäude ‚rechnen müssen‘, werden diese Entwicklungen anhalten

Vielen Dank an die Studierenden!

- Tjark Albrecht
- Vivien Bohm
- Tim Fricke
- Nikolai Hofmann
- Philipp Janotta
- Michel Kinn
- Julius Knopp
- Benjamin Kordasiewicz
- Bastian Meyer
- Bastian Meyer
- Teresa Munday
- Alexandra Niegel
- Lucia Remhof
- Yvonne Szlakowski
- Arne Teuteburg
- Sebastian Weiß

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!