TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN

Pressemitteilung

Technische Universität Dresden
Institut für Geographie
Professur für Humangeographie
Dr. Michael Mießner
Helmholtzstr. 10
01069 Dresden
Tel: 0351/463 33200
Michael.miessner@tu-dresden.de

Pressemitteilung: Entwicklung der Angebotsmieten in Göttingen 2019 & Veranstaltungsankündigung am 6.12.2019, OM 10 19h „Mietpreisentwicklung und neoliberale Wohnungspolitik in Göttingen“

Auch in diesem Jahr haben wir die Entwicklungen auf dem Göttinger Mietwohnungsmarkt untersucht. Dafür haben wir die Angebotsmietpreise nach dem gleichen Vorgehen wie in den vergangenen Jahren im Juni und Juli in den Immobilienportalen Immobilienscout24 und immonet erhoben. Die wichtigsten Ergebnisse legen wir ihnen im Folgenden dar. Diese und weitere Forschungsergebnisse stellen wir auch noch im Rahmen unseres Vortrags zum Thema „Mietpreisentwicklung und neoliberale Wohnungspolitik in Göttingen“ am Freitag, den 6.12.2019 um 19:00 Uhr in der OM10, Obere-Masch-Straße 10, vor. Die Veranstaltung findet in Kooperation mit dem Bündnis Gutes Wohnen für Alle statt.

Der durchschnittliche Göttinger Neuvertragsmietpreis liegt bei 10,26 €/m² (Nettokaltmiete), also 0,21 €/m² höher als 2018. Damit sind die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr um 2,1 % gestiegen. Insgesamt bleiben die Steigerungen also auf einem niedrigeren Niveau als noch 2017; innerhalb von sechs Jahren stiegen die Angebotsmieten jedoch insgesamt um 28,1 %.

Die Abbildung 1 (Anhang) zeigt, dass die Nordstadt mit über 13 €/m² der Stadtteil mit den höchsten Angebotsmietpreisen bleibt. Hier stiegen die Angebotsmietpreise im Vergleich zum Vorjahr um 4,5 %. Der hohe Quadratmetermietpreis in der Nordstadt ist unter anderem auf den überdurchschnittlichen Anteil an kleinen Wohnungen zurückzuführen. Die Mieten in der Innenstadt, Weende und der Oststadt liegen weiterhin über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, die Südstadt nur knapp darunter.

Die Mietpreise haben sich in Göttingen seit dem Jahr 2013 unterschiedlich entwickelt. Grone und die Weststadt haben die höchsten Preissteigerungen von 31,1 % bzw. 35,4 % zu verzeichnen. Da hier lange Zeit die günstigsten Wohnungen gelegen waren, ist die Entwicklung besonders besorgniserregend für einkommensschwache Haushalte. Aber auch die Nordstadt und Weende weisen – ausgehend von einem hohen Niveau – hohe Mietpreissteigerungen auf (vgl. Abbildung 2 im Anhang).

Im Segment der Ein- und 1,5-Zimmer-Wohnungen lassen sich neue Dynamiken erkennen. Der Durchschnitt der Angebotsmieten ist bei den Ein- und 1,5-Zimmer-Wohnungen in der Innenstadt im Vergleich zu 2018 drastisch angestiegen, während er in vielen Stadtteilen konstant geblieben ist. Ein Grund dafür dürfte sein, dass mehr als die Hälfte dieser Angebote von Anbietern kam, die insgesamt ihre Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark gesteigert haben. Ein Beispiel

hierfür ist die Bassil Immobiliengruppe. Das Unternehmen bietet Nettokaltmieten an, die 2019 um 112,1 % (bei den Ein- und 1,5-Zimmer-Wohnungen) beziehungsweise 121,9 % (bei den größeren Wohnungen) über den Mieten der Angebote von Bassil im Jahr 2016 lagen. Zum Vergleich: die durchschnittlichen Steigerungsraten in der Gesamtstadt lagen in den Segmenten bei 4,4 % (Ein- und 1,5-Zimmerwohnungen) bzw. 7,6 % (größere Wohnungen). Es gibt aber auch andere Anbieter mit relativ großen Beständen, deren Angebotsmieten im Verlauf der Jahre stark gestiegen sind. So ist etwa neben Beyes Immobilien und Vonovia die Göttinger Hausverwaltung (GöHv) zu nennen, die hauptsächlich Ein- und 1,5-Zimmer-Wohnungen verwaltet. In den Stadtteilen Nordstadt und Weende, in denen die GöHv große Bestände verwaltet und in denen viele Studierende wohnen, zeigt sich, dass die GöHv eine Trendsetterrolle einnimmt, indem sie zunächst die Angebotsmieten ihrer Ein- und 1,5-Zimmer-Wohnungen stark erhöhte, woraufhin andere Anbieter*innen in den folgenden Jahren mit ihren Angebotsmieten nachzogen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern ist von 9,36 €/m² im Jahr 2018 auf 9,51 €/m² im Jahr 2019 gestiegen (ein Plus von 1,6 %). In der Nordstadt liegt der durchschnittliche Mietpreis in diesem Segment mittlerweile bei 11,27 €/m²; in der Innenstadt sind die zweithöchsten, in der Oststadt die dritthöchsten Angebotsmieten für Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern zu verzeichnen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr betrug in der Nordstadt 5,5 % und in der Südstadt 4,6 %. Vergleicht man die aktuellen Mieten in der Weststadt mit denen unserer ersten Erhebung aus dem Jahr 2013, so wird deutlich, dass die durchschnittliche Angebotsmiete von Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern in der Weststadt 2019 um 2,16 €/m² höher lag. Dies entspricht einer überdurchschnittlichen Mietpreissteigerung von 34,9 %.

Es setzt sich auch ein anderer Trend der vergangenen Jahre fort: Das günstige Mietpreissegment schmilzt weiter ab. Der Anteil an Wohnungen mit einer Angebotsmiete von unter 6,00 €/m² liegt mittlerweile nur noch bei 0,7 %. Im Vorjahr hatte der Anteil dieses Segmentes noch 2,5 % und 2013 gar 11,8 % betragen. 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: 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.

Die Dynamik der steigenden Angebotsmieten verlangsamt sich damit zwar in den meisten, aber nicht in allen Bereichen. Dies mag auf den ersten Blick eine erfreuliche Entwicklung sein, ist aber nur die Folge davon, dass kaum noch günstige und sozialverträgliche Mietwohnungen auf dem freien Markt zu bekommen sind und in den vergangenen Jahren schon längst vom hochpreisigen Segment verdrängt wurden. Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen fällt es entsprechend schon seit langem schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Unsere Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich diese Situation weiter verschärft.

Deshalb können wir den Appell von 2018 also nur mit verstärkter Dringlichkeit wiederholen: Eine soziale städtische Wohnungs- und Baupolitik ist notwendig. Die Stadt muss sich dieser Herausforderung stellen und der Schmelze des Niedrigpreissegmentes mit einer konsequenten Politik der Sicherstellung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums begegnen.

Mit freundlichen Grüßen

Robin Marlow und Michael Mießner

Dr. Michael Mießner Helmholtzstr. 10 01069 Dresden Tel. 0351/463 33200 michael.miessner@tu-dresden.de

Anhang:

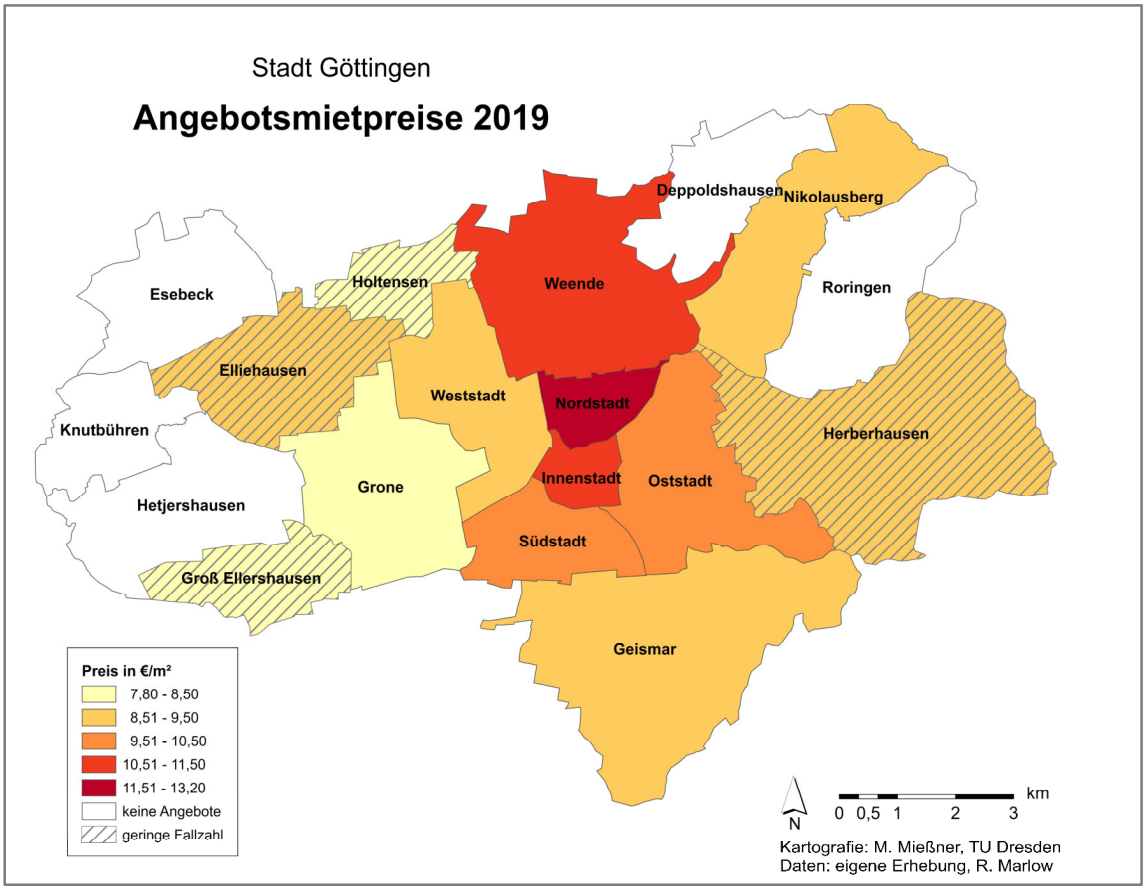


Abbildung 1: Angebotsmietpreise in der Stadt Göttingen 2019

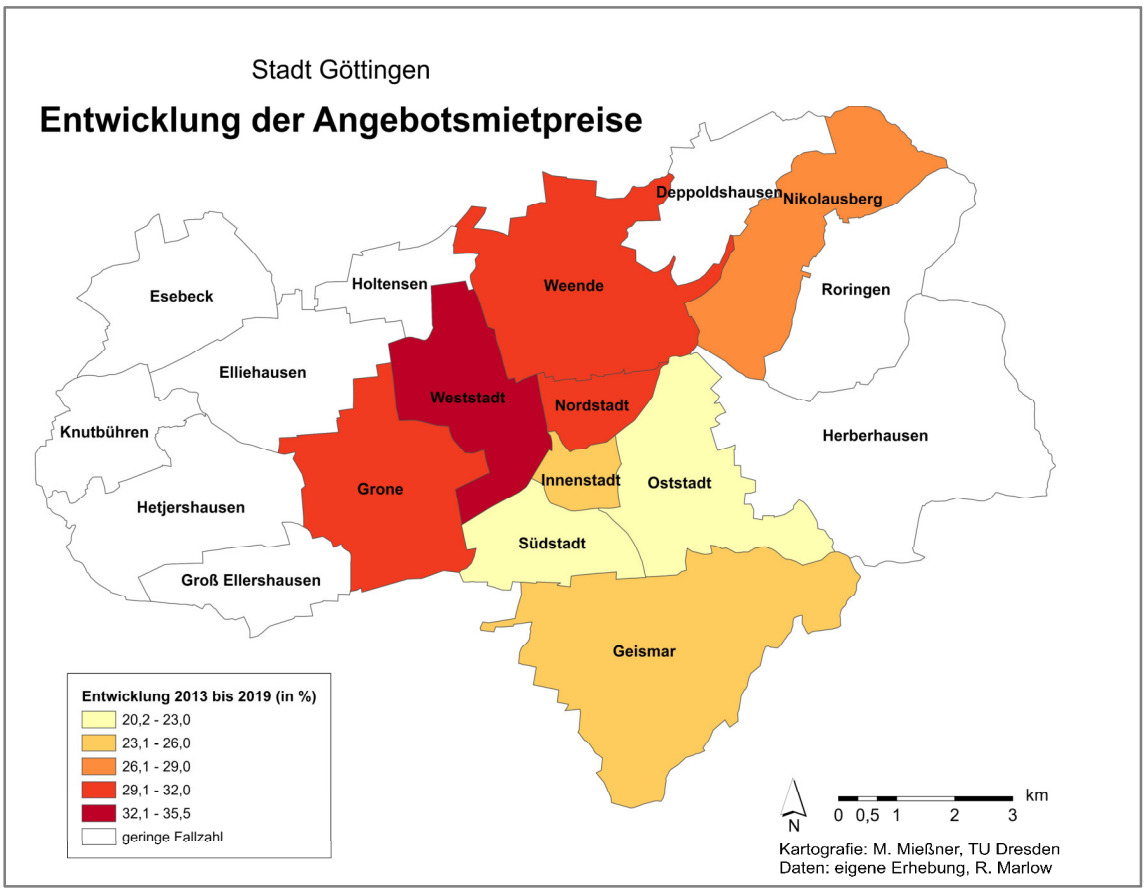


Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmietpreisen in der Stadt Göttingen zwischen 2013 und 2019.

Dr. Michael Mießner Helmholtzstr. 10 01069 Dresden Tel. 0351/463 33200 michael.miessner@tu-dresden.de

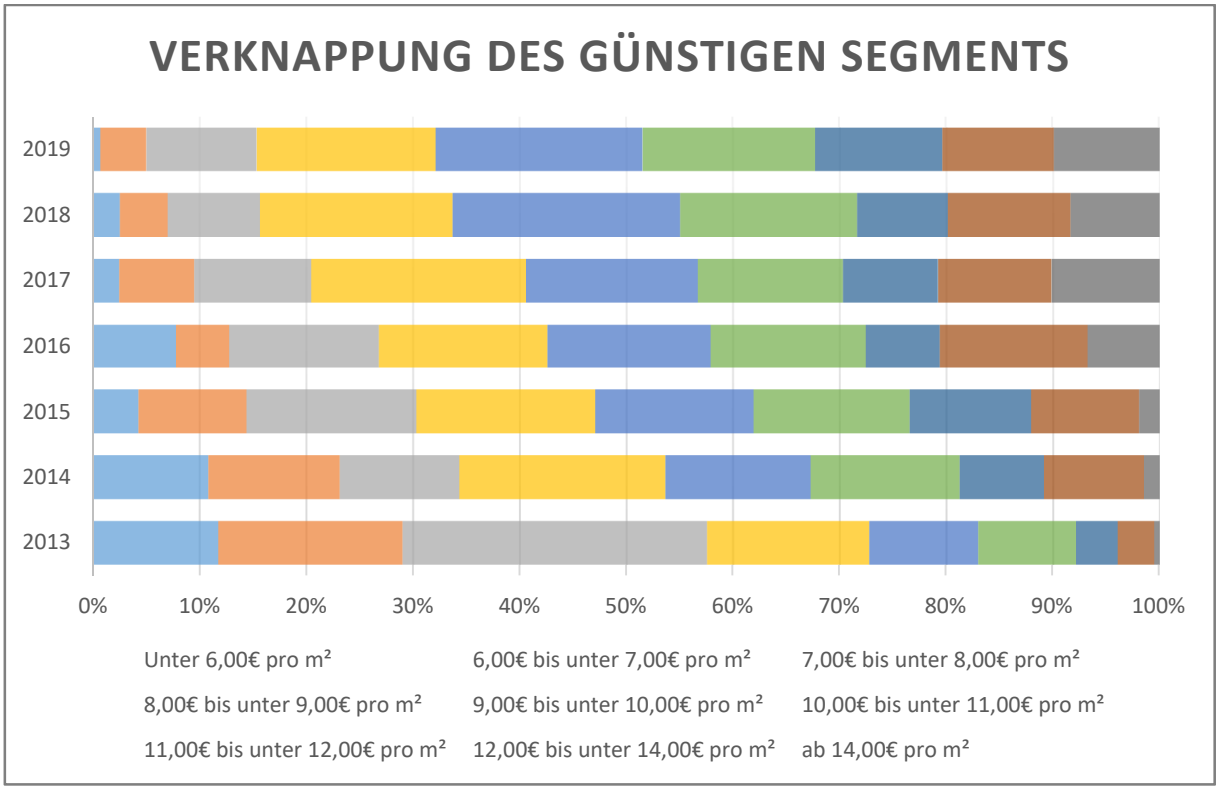


Abbildung 3: Entwicklung der Zahl der Angebote nach Mietpreissegmenten in der Stadt Göttingen 2013-2019 (eigene Erhebung).

Dr. Michael Mießner Helmholtzstr. 10 01069 Dresden Tel. 0351/463 33200 michael.miessner@tu-dresden.de