

DEZERNAT FÜR SOZIALES, GESUNDHEIT, WOHNEN UND SPORT

# Wohnungsmarktbericht 2020

Daten für Taten



---

**Herausgeberin:**

Landeshauptstadt Kiel

Pressereferat, Postfach 1152, 24099  
Kiel, **Redaktion:** Amt für Wohnen und  
Grundsicherung, Anja Währer, **Titel-**  
**bild:** Lh Kiel, Bodo Quante, **Druck:**  
Rathausdruckerei, Kiel 04/2021, **Hin-**  
**weis:** Vervielfältigung, Speicherung  
und Nachdruck -auch auszugsweise  
- ist ohne schriftliche Genehmigung  
der Herausgeberin und der Redaktion  
nicht gestattet.

# Inhalt

Auf einen Blick.....	4
<b>1 Einleitung</b> .....	5
<b>2 Wohnungsnachfrage</b> .....	5
2.1 Bevölkerung (Grafik 1) .....	5
2.2 Haushalte und Haushaltsstruktur (Grafiken 2, 3 und 4) .....	6
2.3 Zu- und Fortzüge/Wanderungsverflechtungen (Grafik 5) .....	9
2.4 Altersstruktur (Grafik 6) .....	9
2.5 Studierende (Grafik 7) .....	10
2.6 Mindestsicherungsquote (Grafik 8) .....	11
2.7 Haushalte mit Wohngeldbezug (Grafik 9) .....	12
2.8 Wohnungsnotfälle (Grafik 10) .....	13
<b>3 Wohnungsversorgung</b> .....	15
3.1 Wohnungsbestand (Grafik 11) .....	15
3.2 Bauintensität (Grafik 12) .....	16
3.3 Sozialer Wohnungsbau (Grafik 13) .....	17
3.4 Entwicklung des Sozialwohnungsbestands (Grafik 14) .....	17
<b>4 Mietpreisentwicklung, Mietbelastung der Haushalte</b> .....	18
4.1 Unterkunftskosten in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Grafik 15) .....	18
4.2 Angebotsmieten weiter steigend (Grafik 16 und 17) .....	19
<b>5 Bewertung</b> .....	21

## 2019 auf einen Blick

- Die Bevölkerungsentwicklung in Kiel ist leicht rückläufig.
- 56,31 % aller Haushalte sind Ein-Personenhaushalte.
- Der Wanderungssaldo ist seit 2018 negativ. Die größte Abwanderung ist in die Nachbarkreise Plön und Rendsburg-Eckernförde zu verzeichnen.
- Der Altersdurchschnitt der Kieler Bevölkerung steigt weiterhin.
- Die Zahl der Studierenden ist weiterhin hoch.
- Die Zahl der neuen Wohnungen steigt von 2017 auf 2019 um 2.506 Wohnungen.
- Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiterhin nicht ab.
- 2351 Kieler\*innen sind ohne eigenen Wohnraum.
- Trotz Zunahme fertiggestellter Wohnungen im sozialen Wohnungsbau setzt sich der Trend des Rückgangs des Sozialwohnungsbestandes fort.
- Die Angebotsmieten in Kiel steigen auf durchschnittlich 8,28 Euro pro qm. Die höchste prozentuale Steigerung der Angebotsmieten weisen die Ortsteile Steenbek, Projensdorf (15,2 %) und Gaarden (12,6%) auf.

# 1 Einleitung

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht ist mittlerweile der dritte Bericht zum Kieler Wohnungsmarkt seit seiner Einführung im Jahr 2017.

Ziel des Berichtes ist es, einen Überblick über die Situation und die Entwicklung des Kieler Wohnungsmarktes zu geben. Eine fortlaufende Beobachtung des Wohnungsmarktes ermöglicht eine fundierte Datengrundlage, die dabei hilft, Bedarfe im Bereich des Wohnens zu erkennen und zukünftige Entwicklungen besser einschätzen zu können.

Gemäß dem Leitspruch „Daten für Taten“ liefert der vorliegende Bericht somit eine Basis für die Bewertung des Kieler Wohnungsmarktes durch die Entscheider\*innen in Politik und Verwaltung. Er richtet sich zugleich auch an die Eigentümer\*innen, Wohnungsunternehmen, Investor\*innen, Verbände, Mieter\*innen und weitere Interessierte, also an alle Akteure des Kieler Wohnungsmarktes.

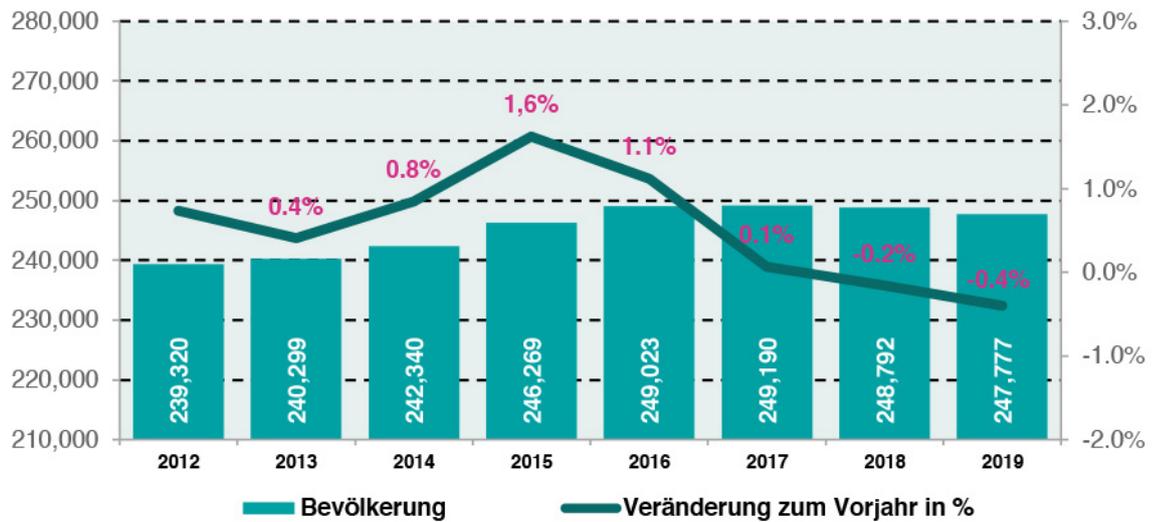
## 2 Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum lässt sich anhand verschiedener Parameter abschätzen. Dies sind in erster Linie demographische Daten wie die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Haushalte, Wanderungsbewegungen sowie Daten zum Alter der Stadtbevölkerung. Zudem sind Indikatoren zur sozialen Lage geeignet die Nachfrage nach Wohnraum genauer bestimmen zu können.

### 2.1 Bevölkerung (Grafik 1)

Die Bevölkerungsentwicklung ist ein wichtiger Grundparameter der Nachfrage nach Wohnraum. Sie wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst: So bestimmen zum Beispiel die Arbeitsmarkt-, Ausbildungs- und Wohnungssituation sowie die Zuwanderung von Flüchtlingen aus Krisengebieten über die Anzahl der Menschen, die in Kiel nach Wohnungen suchen. Nach dem Zuwachs der Vorjahre hat sich der Trend gewandelt. In der Landeshauptstadt Kiel ist die Bevölkerung gegenüber dem 31.12.2018 um 1.015 Personen (- 0,4 Prozent) auf 247.777 (31.12.2019) gesunken.

**Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung (Stichtag jeweils 31.12.)**



Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt

## 2.2 Haushalte und Haushaltsstruktur (Grafiken 2, 3 und 4)

Neben der reinen Bevölkerungszahl ist auch die Anzahl der Haushalte ein wichtiger Wert, um die Nachfrage nach Wohnraum abschätzen zu können. Dabei sind zwei Faktoren relevant: Die Anzahl der Haushalte sowie die Haushaltsstruktur.

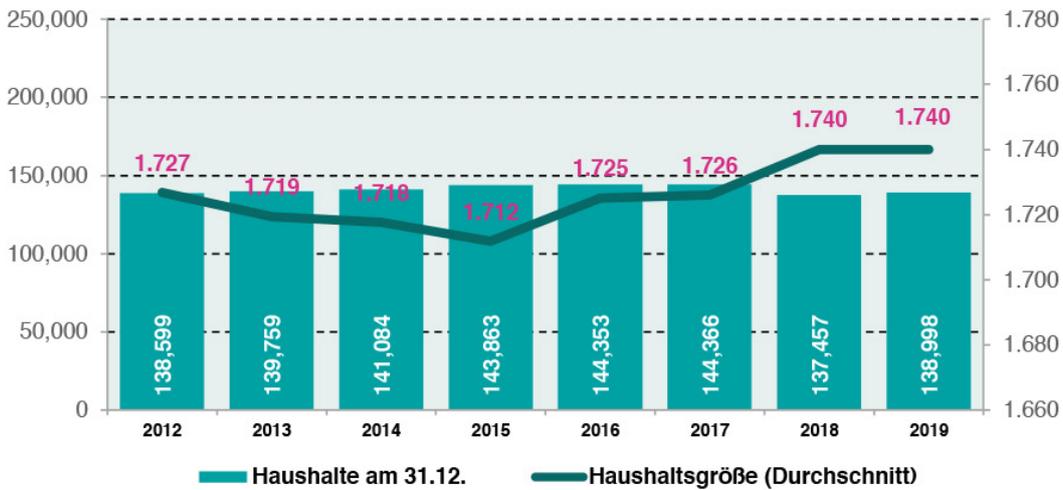
In ganz Kiel gab es im vergangenen Jahr 138.998 Haushalte<sup>1</sup>. Trotz des bereits beschriebenen Bevölkerungsrückgangs, ist das ein Zuwachs von 1,1 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die Haushaltsstruktur gibt Ausschuss über die Größe der einzelnen Haushalte, also die Anzahl der Personen, die einen gemeinsamen Haushalt bilden. Bundesweit gibt es einen Trend zu kleiner werdenden Haushalten<sup>2</sup>. Auch in Kiel hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Laufe des letzten Jahrzehnts verkleinert, allerdings während der letzten zwei Jahre (2018 und 2019) wieder leicht vergrößert (um 0.01 %). Sie liegt durchschnittlich bei 1,74 Personen pro Haushalt.

<sup>1</sup> Im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht von 2018 hat sich die Anzahl an Haushalten in Kiel auf den ersten Blick verringert. Dies ist allerdings auf eine Umstellung der EDV-Software im Bürger- und Ordnungsamt im Jahr 2018 zurückzuführen. Durch die Umstellung ist es möglich, die Kieler Haushalte besser zu differenzieren. Insbesondere Menschen, die in Wohnheimen wohnen, werden seit der Umstellung genauer erfasst. Vor 2018 wurden sie den Einpersonenhaushalten zugerechnet, jetzt bilden sie eine eigene Kategorie.

<sup>2</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1rbevo5.html> (letzter Abruf 13.11.2020)

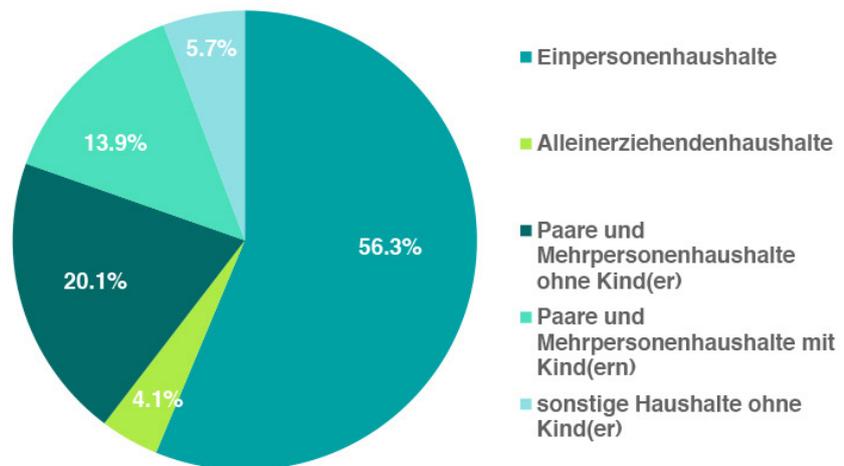
**Grafik 2: Entwicklung der Anzahl der Haushalte und der Haushaltsgröße (Stichtag 31.12.)**



Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt

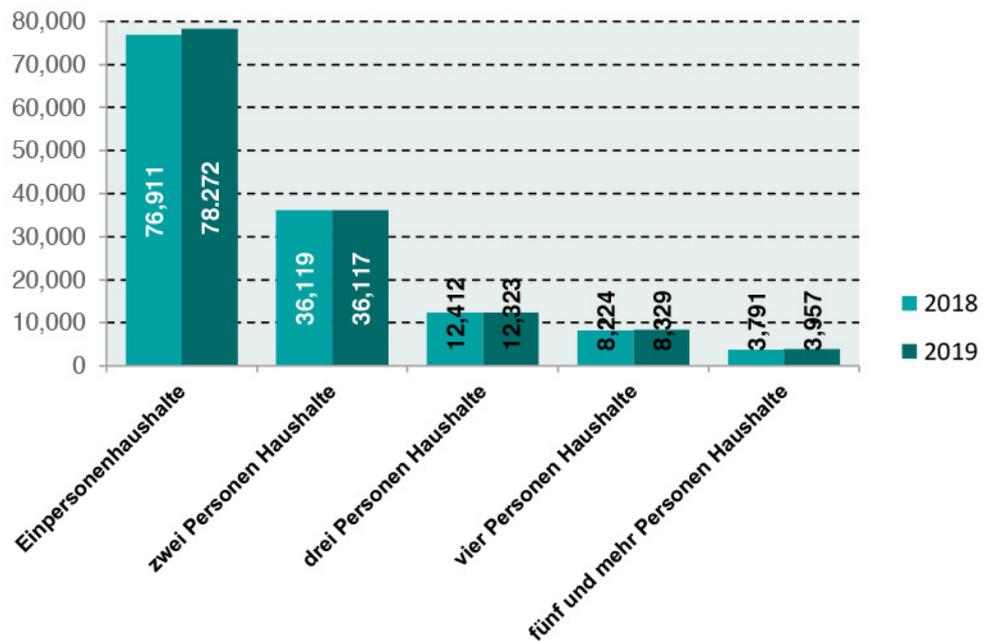
Die große Mehrzahl der Kieler Haushalte bildet einen Einpersonenhaushalt (56,31 %), gefolgt von Paaren und Mehrpersonenhaushalten ohne Kind(er) (20,1 %) sowie Paaren und Mehrpersonenhaushalten mit Kind(ern) (13,9 %). Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist im Vergleich zum Vorjahr noch einmal um 1,78 % angestiegen. Zudem angestiegen sind Haushalte mit fünf oder mehr Personen. Die Steigerung beträgt 4,38 % auf 3.957 Haushalte insgesamt.

Grafik 3: Haushaltsstruktur zum 31.12.2019



Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt

Grafik 4: Haushaltstruktur in absoluten Zahlen im Vergleich 2018 und 2019 (Stichtag 31.12.)



Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt

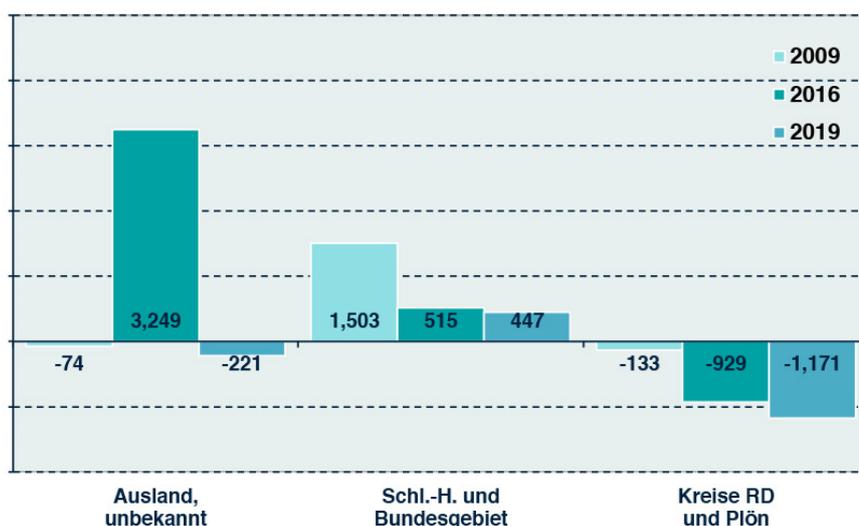
Die Zunahme der Haushalte, bedingt durch die kontinuierlich zunehmende Anzahl von Einpersonenhaushalten, bewirkt eine Steigerung der Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum. Diese Entwicklung spiegelt sich in der ansteigenden Nachfrage nach 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen für Einpersonenhaushalte wider.

## 2.3 Zu- und Fortzüge / Wanderungsverflechtungen (Grafik 5)

Nach vielen Jahren mit positivem Wanderungssaldo<sup>3</sup>, ist das Verhältnis aus Zu- und Fortzügen seit 2018 negativ. In 2019 hat sich dieser Trend verstärkt. Mit einem Wanderungssaldo von -945 Personen ziehen mehr Menschen aus Kiel fort (-15.974), als Menschen nach Kiel zu ziehen (15.029).

Eine enge Verflechtung der Wanderung besteht mit den Nachbarkreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön. Wie im Jahr davor auch, war das Saldo in 2019 insgesamt negativ. Es ziehen immer noch mehr Menschen in die Nachbarkreise, als von dort nach Kiel zuziehen. Die Zuwanderung aus dem Ausland hat nach den zuwanderungsstarken Jahren 2015 und 2016 wieder abgenommen, auch hier ist das Wanderungssaldo negativ. Zuwanderungsgewinne gibt es aus Schleswig-Holstein und dem Bundesgebiet.

Grafik 5: Wanderungssaldo nach ausgewählten Regionen im Jahresvergleich (Jahressumme)



Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt

## 2.4 Altersstruktur (Grafik 6)

Das Durchschnittsalter der Kieler Bevölkerung ist im Verlauf der vergangenen 20 Jahre kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2019 erreichte es mit durchschnittlich 41,64 Jahren einen neuen Höchststand. Dies liegt einerseits am demographischen Wandel in der Gesellschaft, also der sinkenden Zahl der Menschen im jüngeren Alter und der gleichzeitig steigenden Zahl älterer Menschen. Andererseits ziehen verstärkt 35 bis 45-Jährige aus Kiel fort. Hier ist anzunehmen, dass es sich auch um junge Familien handelt.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Definition des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung: „Als Wanderungssaldo, Wanderungsbilanz oder Nettowanderung wird die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge für eine konkrete Region und einen bestimmten Zeitraum bezeichnet. Ist der Wanderungssaldo positiv, spricht man vom (Zu-)Wanderungsüberschuss beziehungsweise Wanderungsgewinn, im entgegengesetzten Fall vom Wanderungsdefizit beziehungsweise Wanderungsverlust.“ Quelle: [https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Glossar/glossar.html;jsessionid=F30C36BE110AD2B2CoA85F6EE-B437E11\\_cid389?nn=9749528&cms\\_lv2=9749858](https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Glossar/glossar.html;jsessionid=F30C36BE110AD2B2CoA85F6EE-B437E11_cid389?nn=9749528&cms_lv2=9749858) (letzter Abruf 13.01.2021).

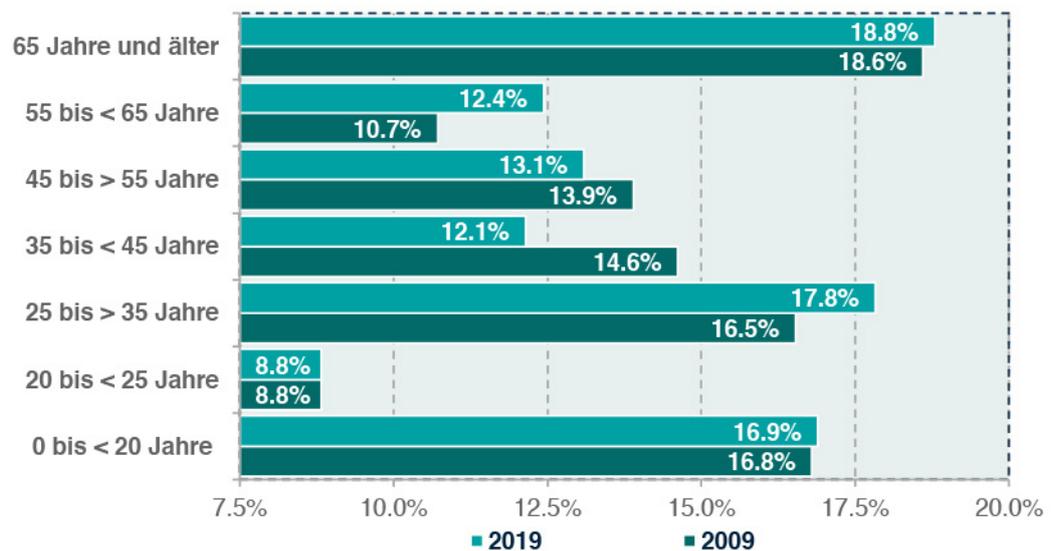
<sup>4</sup> Demografiemonitor 2019 nach beträgt das Durchschnittsalter der Frau bei der Geburt eines Kindes 30,6 Jahre. Das Durchschnittsalter der Väter liegt im schleswig-holsteinischen Durchschnitt mit 34,5 Jahren noch einmal knapp drei Jahre darüber. Quellen: [https://www.kiel.de/de/kiel\\_zukunft/statistik\\_kieler\\_zahlen/\\_allgemeine\\_berichte/Statistischer\\_Bericht\\_Nr.\\_272\\_-\\_Kieler\\_Demografiemonitoring\\_2019.pdf](https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/statistik_kieler_zahlen/_allgemeine_berichte/Statistischer_Bericht_Nr._272_-_Kieler_Demografiemonitoring_2019.pdf) (letzter Abruf 14.01.2021) [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/10/PD20\\_411\\_12.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/10/PD20_411_12.html) (letzter Abruf 14.01.2021)

Bei Betrachtung der verschiedenen Altersgruppen und der Anteile an der Gesamtbevölkerung zeigen sich verschiedene Entwicklungen:

Die Altersgruppe zwischen 55 und 65 Jahren hat im Vergleich zu 2009 am stärksten zugenommen. Zudem ist die Altersgruppe der 25- bis 35-Jährigen angewachsen. Den stärksten Rückgang gibt es in der Gruppe der 35 bis 45-Jährigen.

Für den Kieler Wohnungsmarkt bedeutet diese Entwicklung, dass es einen zunehmenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum gibt. Zudem wird Wohnraum für Studierende und junge Menschen weiter an Bedeutung gewinnen.

**Grafik 6: Vergleich ausgewählter Altersgruppen mit ihren Anteilen an der Gesamtbevölkerung in 2009 und 2019 in %**



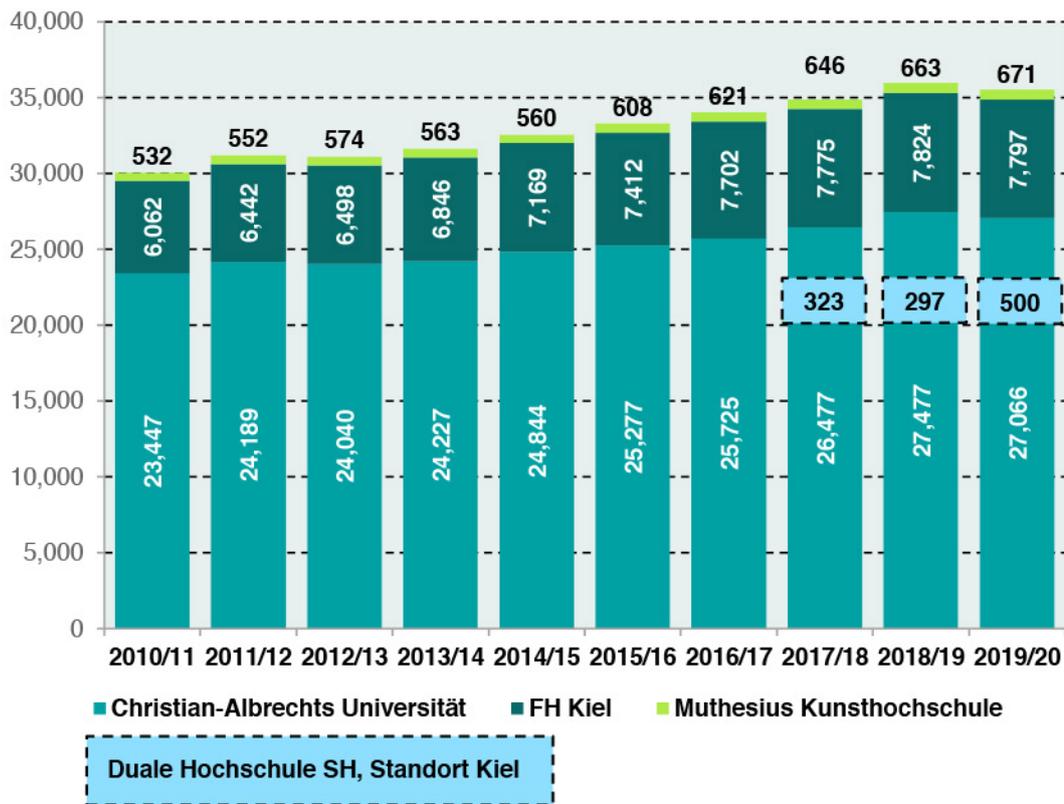
Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt

## 2.5 Studierende (Grafik 7)

Während der letzten zehn Jahre hat die Anzahl an Studierenden in Kiel beständig zugenommen. Das gilt für alle Kieler Hochschulen. Nur das Wintersemester 2012/13 und das Wintersemester 2019/20 stellten kleine Ausreißer nach unten dar. Im Wintersemester 2019/20 waren 27.066 Studierende an der Christian-Albrechts-Universität eingeschrieben. Weitere 7.797 Studierende waren an der Fachhochschule eingeschrieben, 671 Studierende an der Muthesius Kunsthochschule und 500 Studierende an der Dualen Hochschule SH am Standort Kiel<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Quelle: [https://www.kiel.de/de/bildung\\_wissenschaft/bildungsregion/\\_dokumente\\_bildungsregion/Bildungsreport\\_2019\\_barrierearm.pdf](https://www.kiel.de/de/bildung_wissenschaft/bildungsregion/_dokumente_bildungsregion/Bildungsreport_2019_barrierearm.pdf) (Letzter Abruf 23.12.20) sowie eigene Angaben der Hochschulen.

**Grafik 7: Anzahl der Studierenden an Kieler Hochschulen im Jahresvergleich**



Quelle: Landeshauptstadt Kiel und eigene Angaben der Hochschulen

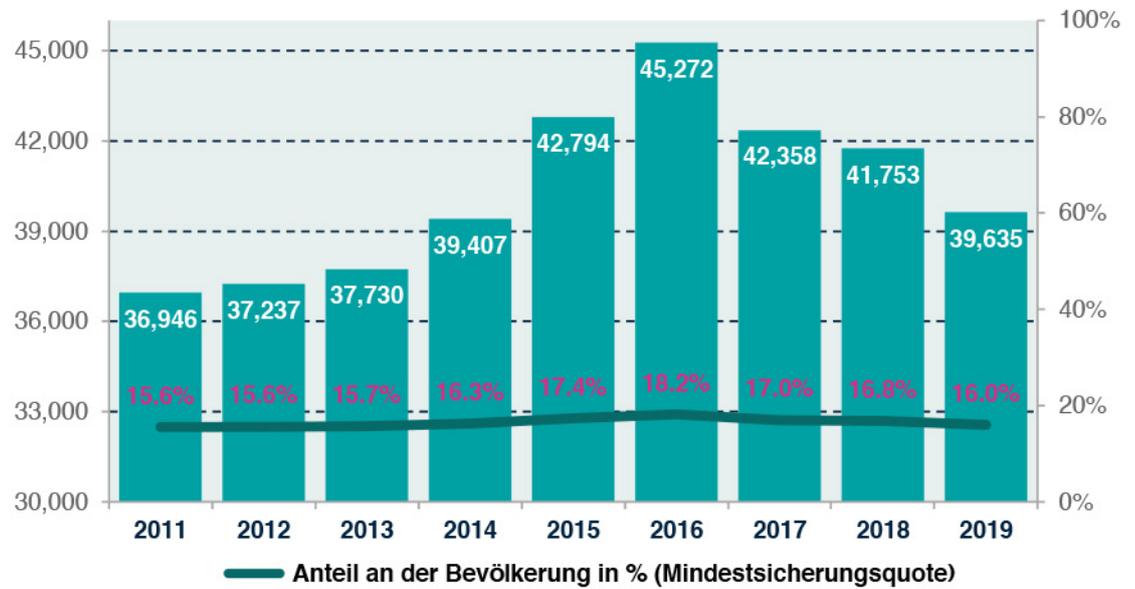
Die Zunahme der Studierendenanzahl zeigt einen konstanten Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum an.

## 2.6 Mindestsicherungsquote (Grafik 8)

Die finanziellen Hilfen des Staates, die zur Sicherung der grundlegenden Lebensunterhaltung dienen, werden als Mindestsicherung bezeichnet. Hierzu zählen folgende Leistungen: Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II / Sozialgeld), Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII, Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) und die Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach SGB XII. Die Mindestsicherungsquote ist ein zusammengefasster Indikator, der den prozentualen Anteil der Empfänger\*innen von Mindestsicherungsleistungen an der Gesamtbevölkerung Kiels darstellt.

Nachdem es während der Jahre 2014 – 2016, bedingt durch das geänderte EU-Freizügigkeitsrecht und die Flüchtlingsbewegung, zu einem Anstieg der Mindestsicherungsquote gekommen war, sinkt die Mindestsicherungsquote im Jahr 2019 das dritte Jahr in Folge. Mit 16 % liegt die Mindestsicherungsquote dennoch auf einem hohen Niveau. Personen, die die staatliche Mindestsicherung in Anspruch nehmen, gehören zu den nachfrageschwachen Haushalten. Sie sind potentielle Nachfrager nach sozial gefördertem und preisgünstigem Wohnraum.

**Grafik 8: Mindestsicherungsquote (Anteil pro 100 Einwohner\*innen) jeweils am 31.12. des Jahres (einschließlich der Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz)**

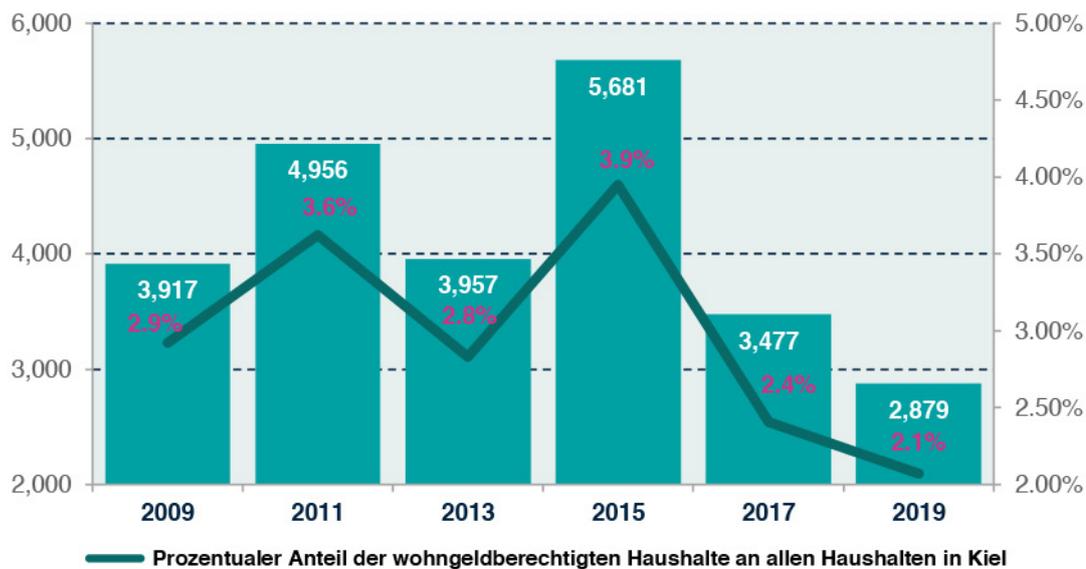


Quelle: Landeshauptstadt Kiel und Bundesagentur für Arbeit

## 2.7 Haushalte mit Wohngeldbezug (Grafik 9)

Das Wohngeld ist eine staatliche Sozialleistung zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Es wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder als Zuschuss für selbst genutzten Wohnraum (Lastenzuschuss) gezahlt. Haushalte, die Leistungen im Rahmen der Mindestsicherung (siehe 2.6) beziehen, sind vom Bezug von Wohngeld ausgeschlossen.

**Grafik 9: Entwicklung der Haushalte mit Wohngeldbezug jeweils am 31.12. des Jahres**



Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung

Die Anzahl der Haushalte, die während der vergangenen Jahre Wohngeld bezogen haben, unterliegt bundesweit stärkeren Schwankungen, die zumeist auf die gesetzlichen Regelungen zurückzuführen sind. Dieser Trend lässt sich auch in Kiel feststellen.

Mit der Wohngeldreform zum 01.01.2016 hat die Bundesregierung das Wohngeld an die Entwicklung der Einkommen und Warmmieten angepasst. In der Folge der Reform haben deutlich mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld. Dies führte auch in Kiel zu einem Anstieg der wohngeldberechtigten Haushalte.

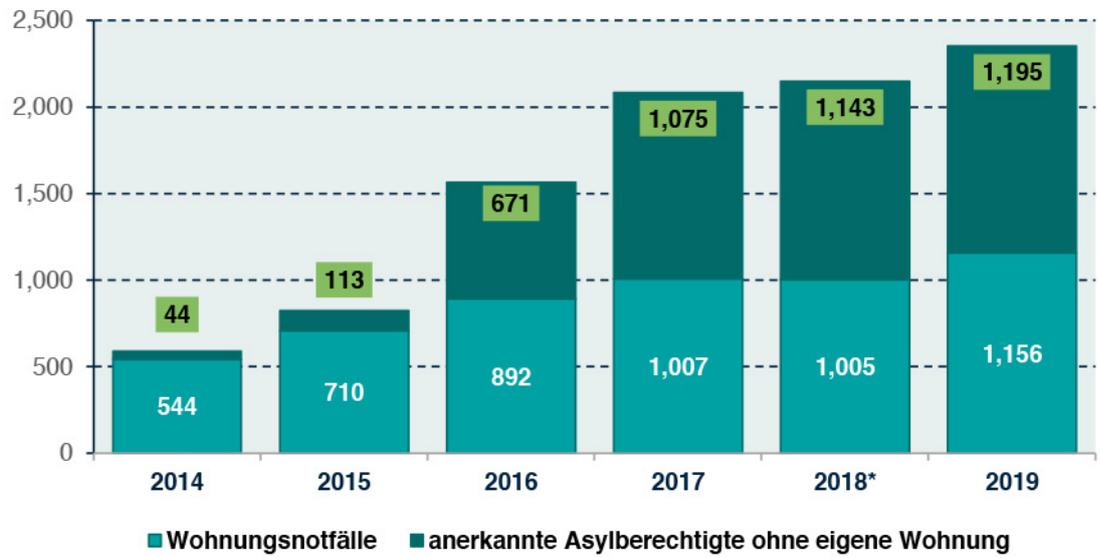
Der Effekt verliert sich jedoch in den Folgejahren, da mit steigenden Einkommen die Ansprüche auf Wohngeld wieder sinken. Ende 2019 erreicht die Anzahl der Haushalte mit Wohngeldbezug den niedrigsten Wert der vergangenen zehn Jahre.

Abzuwarten bleibt die Auswirkung des Wohngeldstärkungsgesetzes zum 01.01.2020 auf die Zahl der wohngeldberechtigten Haushalte.

## 2.8 Wohnungsnotfälle (Grafik 10)

Die Einwohnerzahl Kiels hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht, während die Zahl der neu geschaffenen Wohnungen dem Bedarf nicht entspricht. Besonders die Nachfrage nach günstigen Wohnungen führt dazu, dass der Personenkreis der Wohnungslosen größte Probleme hat, von Vermietungen berücksichtigt zu werden. Wohnungslose haben häufig Schulden, negative Schufa-Einträge, Suchtproblematiken und psychische Erkrankungen. Hinzu kommt, dass bei länger andauernder Wohnungslosigkeit die Gefahr steigt, in eine Wohnunfähigkeit hinein zu rutschen. Ein Teil der Wohnungslosen wird von den zuständigen Beratungsstellen als nicht mehr in den Wohnungsmarkt integrierbar eingestuft.

**Grafik 10: Entwicklung Menschen ohne Wohnung (akute Wohnungsnotfälle) im Jahresdurchschnitt von 2014 bis 2019**



Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung

\* Seit dem 01.01.2018 wurde die statistische Erhebung von Wohnungsnotfällen im Amt für Wohnen und Grundsicherung verändert: Nach alter Zählweise läge die Zahl der ortseigenen Wohnungsnotfälle um 100 Personen höher und die Zahl der Asylberechtigten um 100 Personen niedriger als in der Abbildung.

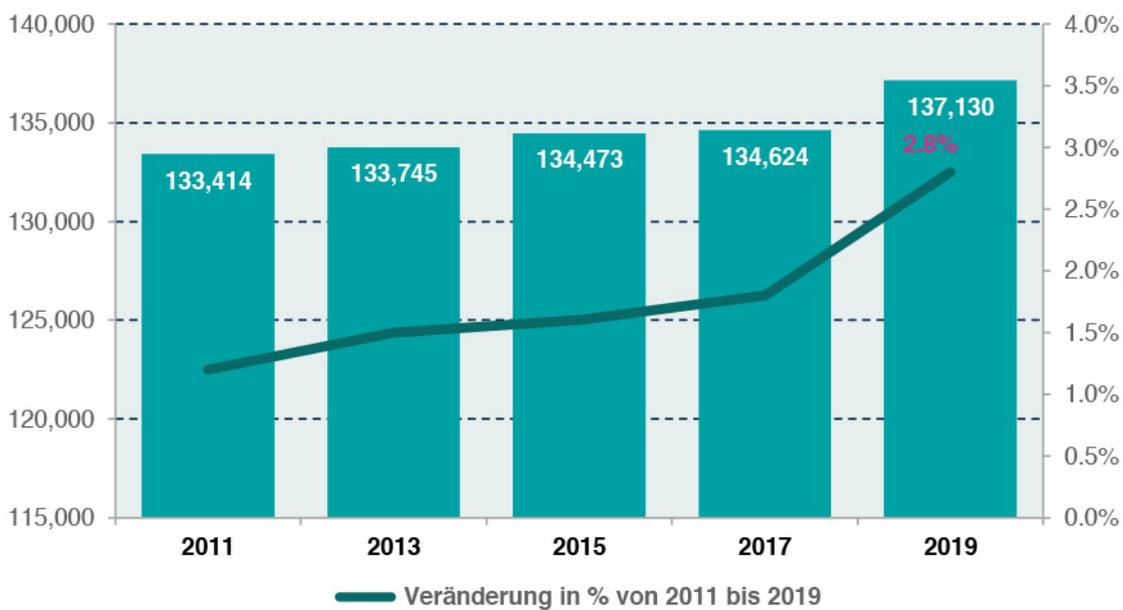
### 3 Wohnungsversorgung

Die Wohnungsversorgung ist ein zentraler Bestandteil der sozialen und gerechten Stadtentwicklung. Nur das angemessene Verhältnis von Angebot und Nachfrage in allen Segmenten verhindert die Entstehung eines angespannten Wohnungsmarktes. Eine besondere Herausforderung ist dabei die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im unteren Preissegment.

#### 3.1 Wohnungsbestand (Grafik 11)

Der Gesamtwohnungsbestand in Kiel steigt auch im Jahr 2019 weiter an. Seit 2011 ist der Wohnungsbestand insgesamt um 2,8 % gestiegen. Betrachtet man die Entwicklung von 2017 auf 2019 kann ein Plus von 2.506 Wohnungen verzeichnet werden. Dies entspricht allein in den letzten 2 Jahren einer Steigerung von 2,46%.

Grafik 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes jeweils am 31.12. des Jahres von 2011 bis 2019



Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt

### 3.2 Bauintensität (Grafik 12)

Die Bautätigkeit spiegelt sich in der Bauintensität (Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am Stichtag) wieder. Sie gibt die Bedeutung der Neubautätigkeit gegenüber dem Wohnungsbestand wieder. Sie beträgt in Jahr 2019 in Kiel 7,8%. Auch hier zeigt sich seit 2017 eine deutliche Zunahme.

**Grafik 12: Bauintensität in Kiel – Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am 31.12. des Vorjahres seit 2009 laut Wohnbauflächenatlas**



Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt

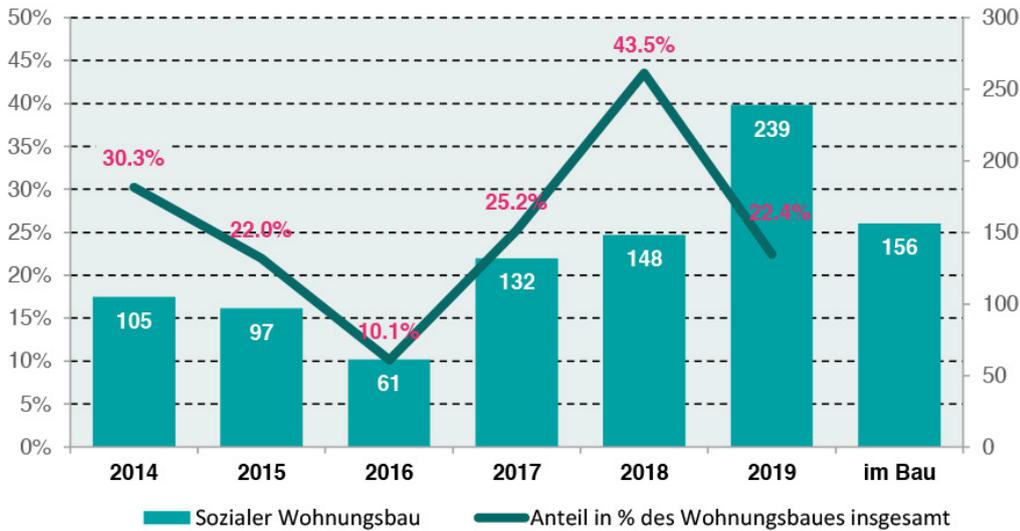
### 3.3 Sozialer Wohnungsbau (Grafik 13)

Im Jahr 2019 wurden im Rahmen des staatlich geförderten Wohnungsbaus insgesamt 239 Wohneinheiten fertiggestellt. 155 Wohneinheiten entstanden für studentisches Wohnen, mit dem Ziel die im Vergleich zu anderen Universitätsstädten unterdurchschnittliche Versorgungsquote bei Studentenwohnheimen zu verbessern und den Wohnungsmarkt zu entlasten.

Alleine in den drei Jahren von 2017 bis 2019 wurden insgesamt 519 staatlich geförderte Wohneinheiten fertig gestellt. Im Vergleich zum vorherigen Dreijahres-Zeitraum ist das eine

Verdoppelung der Fertigstellungen. (+97,3 %)

**Grafik 13: Entwicklung der im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus fertiggestellten Wohnungen in Kiel seit 2014**

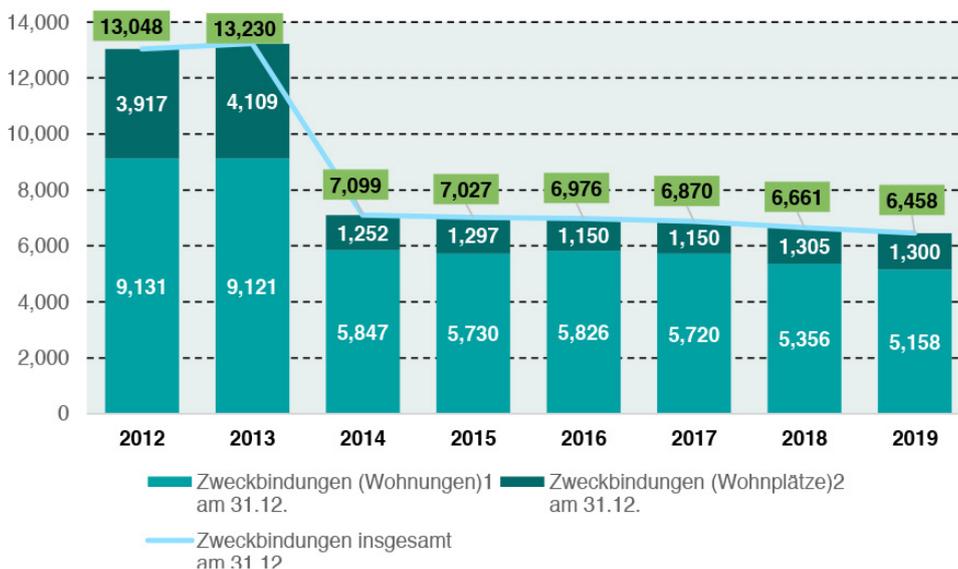


Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung

### 3.4 Entwicklung des Sozialwohnungsbestands (Grafik 14)

Der langfristige (Gesamt-)Trend mit einem Rückgang des Sozialwohnungsbestands hält an. Die Bautätigkeit kann den stetigen Bindungsauslauf nicht kompensieren. Die Summe neu gebauter bzw. neu aufgenommener Sozialwohnungen ist nach wie vor kleiner als die Summe der Wohnungen, die aus der Zweck- und Mietbindung fallen. Darüber hinaus ist zum 31.12.2018 die Mietbindung für die Objekte (ca. 3.300 Wohnungen), deren Zweckbindungsdauer per Gesetz zum 30.6.2014 verkürzt wurde, ausgelaufen. Zum 31.12.2019 befanden 5.158 Wohnungen und 1.300 Wohnheimplätze im Bestand.

**Grafik 14: Entwicklung des Sozialwohnungsbestands von 2012 bis 2019 jeweils zum 31.12. des Jahres**



Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

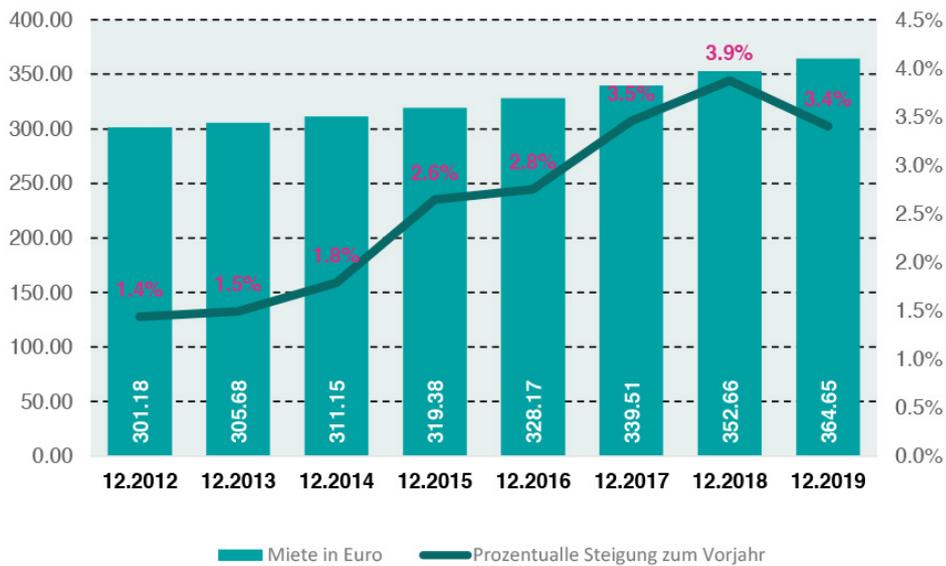
## 4 Mietpreisentwicklung, Mietbelastung der Haushalte

Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Durch die hohen Mieten steigt die Mietbelastung der Haushalte. Immer weniger Menschen können sich die hohen Mieten leisten.

### 4.1 Unterkunftskosten in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Grafik 15)

Die tatsächlichen Unterkunftskosten pro Monat für Leistungsberechtigte der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem 2. Sozialgesetzbuch (SGB II) erhöhen sich zuletzt um 3,4 % Prozent gegenüber dem Vorjahr.

**Grafik 15: Entwicklung der tatsächlichen Unterkunftskosten pro Bedarfsgemeinschaft/Monat in der Grundsicherung für Arbeitsuchende**



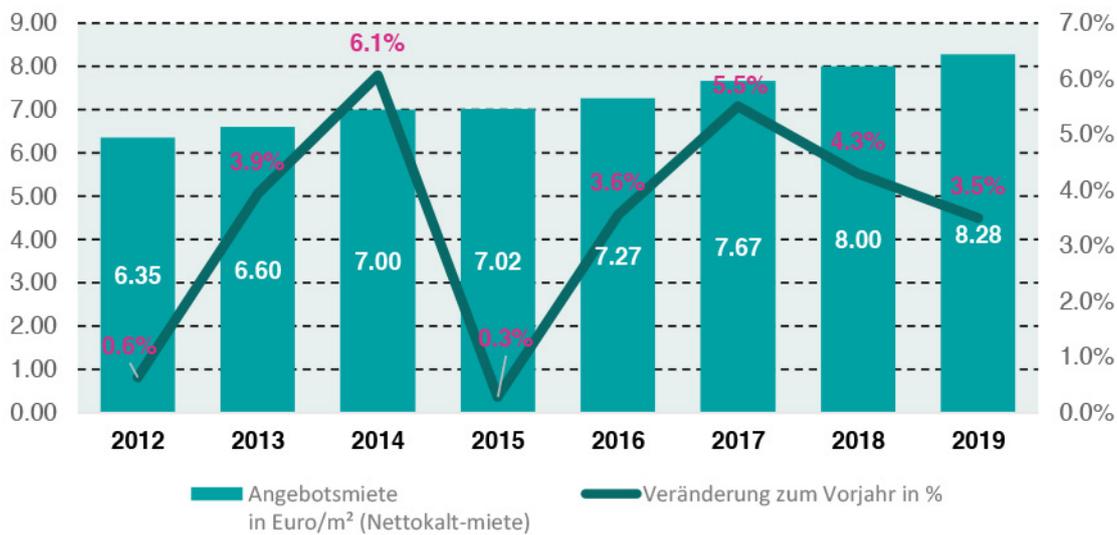
Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Arbeitsmarkt in Zahlen, Tab. 1b Wohn- und Kostensituation - Unterkunftsart Miete, tatsächliche laufende Unterkunftskosten in €/Bedarfsgemeinschaft)

## 4.2 Angebotsmieten weiter steigend (Grafik 16 und 17)

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Angebotsmieten nach Berechnungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein ist deutlich zu erkennen, dass die mittleren Mieten in Gesamt-Kiel weiterhin ansteigen.

Im Jahr 2017 ist eine signifikante Steigerung gegenüber dem Jahr 2016 um 5,5 Prozent festzustellen. Im Jahr 2018 und 2019 fiel der Anstieg moderater aus. Eine sinkende Tendenz ist erkennbar. 2019 liegt der Mittelwert bei 8,28 Euro pro Quadratmeter mit starken Differenzen zwischen den einzelnen Ortsteilen (vgl. Karte).

**Grafik 16: Entwicklung der Angebotsmieten (Nettokaltmiete) in Euro pro qm (Median als Mittelwert)**



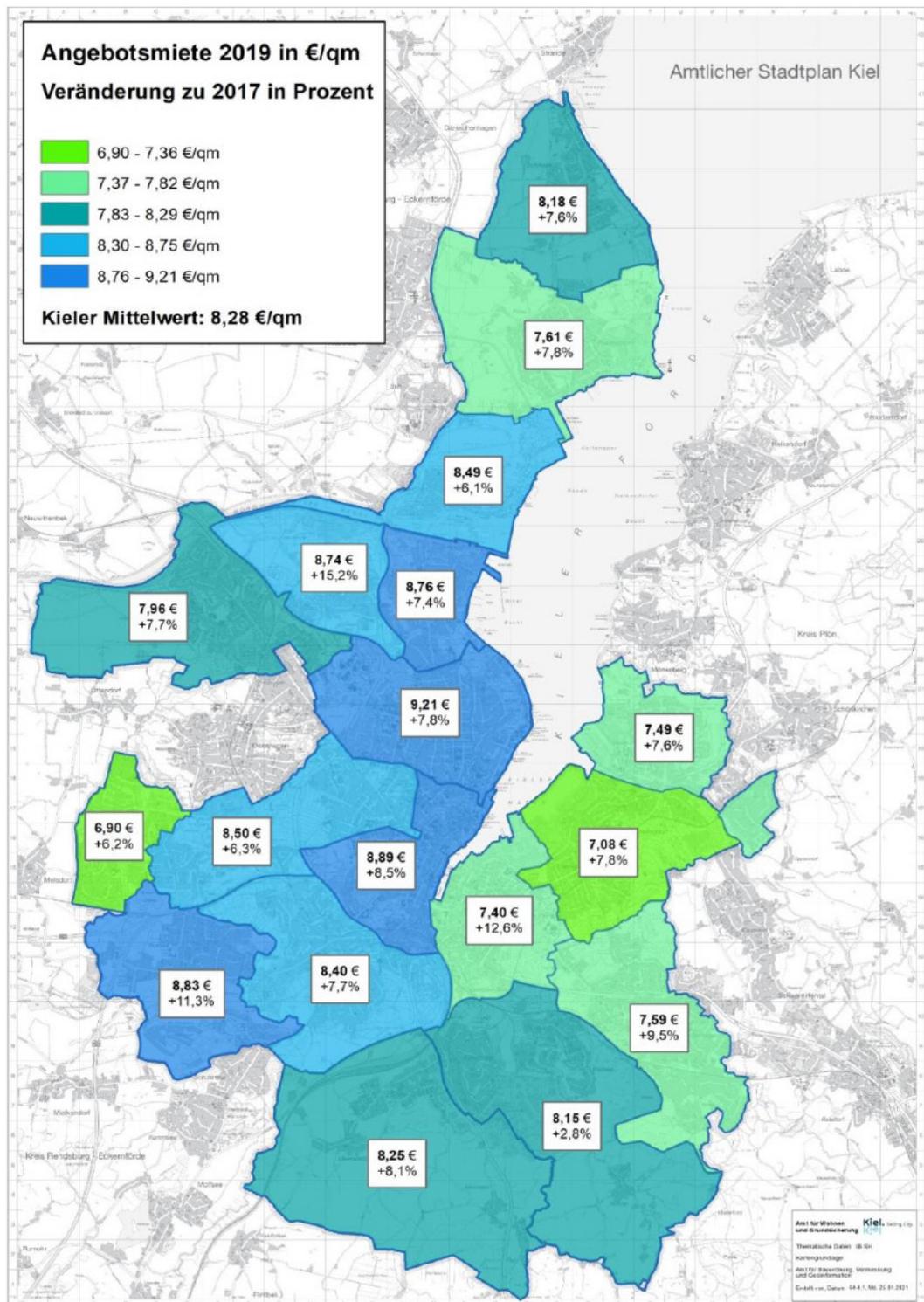
Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Die höchsten Angebotsmieten weisen die Ortsteile Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook (9,21 Euro pro qm), Mitte (8,89 Euro pro qm) und Wik (8,16 Euro pro qm) auf. Die niedrigsten Angebotsmieten weisen die Ortsteile Mettenhof (6,90 Euro pro qm) Ellerbek, Wellingdorf (7,08 Euro pro qm) und Gaarden (7,40 Euro pro qm) auf.

Die höchsten prozentualen Steigerungen weisen die Ortsteile Steenbek, Projensdorf (15,2 Prozent), Gaarden (12,6 Prozent) und Russee, Hammer, Demühlen (11,3 Prozent) auf.

Die niedrigsten prozentualen Steigerungen weisen die Ortsteile Wellsee, Kronsburg, Rönne (2,8 Prozent), Holtenau (6,1 Prozent) und Mettenhof (6,2 Prozent) auf.

Graphik 17: Angebotsmiete 2019 in €/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete). Veränderung zu 2017 in %.



Datenquelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Erstellung Karte: Landeshauptstadt Kiel Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation

## 5 Bewertung

### Die Entwicklung in Kiel ist durch folgende Parameter gekennzeichnet:

- Leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitiger Zunahme der Anzahl an privaten Haushalten
- Die Haushalte werden immer kleiner. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ist insgesamt am größten, nimmt weiterhin zu, somit ist weiterhin mit einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum insgesamt zu rechnen
- Zudem hat die Anzahl der großen Haushalte mit über fünf Personen zugenommen
- Die konstante Zunahme der Studierenden und die relativ hohe Mindestsicherungsquote in Kiel weisen auf einen bestehenden Bedarf für preisgünstigen Wohnraum hin
- Der demographische Wandel erfordert zudem eine verstärkte Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum
- Der starke Anstieg der Wohnungsnotfälle deutet auf Wohnungsengpässe hin

Positiv zu bewerten ist die Zunahme der fertig gestellten Wohnungen, die sich auch in einer gestiegenen Bauintensität widerspiegelt. Auch im Segment des staatlich geförderten Wohnraums konnten deutlich mehr neue Wohnungen errichtet werden. Allerdings reichen die Zugewinne nicht aus, um die Abgänge durch auslaufende Miet- und Belegungsbindungen zu kompensieren. Der Saldo aus neu hinzugekommenen und aus der Bindung gefallenen Sozialwohnungen ist negativ.

Die Kurve der Mietentwicklung ist weiter steigend. Die Steigerung zum Vorjahr beträgt 3,5 %. Die Durchschnittsmiete (im Median) liegt bei mittlerweile 8,28 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Eine Trendumkehr ist nicht erkennbar.

Gestiegen sind zudem die monatlichen Kosten der Unterkunft für Kieler\*innen, die Leistungen der Grundsicherung beziehen.

Bei dem vorliegenden Bericht handelt es sich um eine rückblickende Betrachtung des Jahres 2019. Anders als in den letzten Jahren – wird von einem Blick in die Zukunft abgesehen. Prognosen sind angesichts der Corona-Pandemie schwierig. Inwiefern sich neue Entwicklungen durch die Auswirkungen Pandemie ergeben, bleibt abzuwarten. Ähnlich wie die nicht in Gänze vorhersehbare Flüchtlingsentwicklung der Jahre 2015/16, bringt auch die Corona-Pandemie neue Aspekte mit sich, die in 2020 und den Folgejahren zu abweichenden Entwicklungen führen können.