



Kieler Wohnungsmarktkonzept

Kurzbericht Mai 2007

Kieler Wohnungsmarktkonzept

Kurzbericht Mai 2007

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
E-Mail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

SEB AG
BLZ 200 101 11
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhalt

	Seite	
1	Einleitung und Vorgehensweise	1
2	Der Kieler Wohnungsmarkt	2
3	Zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt	3
4	Zieleabgleich und Handlungsfelder	6
4.1	Handlungsfeld „Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden“	8
4.2	Handlungsfeld „Attraktiver Wohnstandort für Senioren/-innen werden“	10
4.3	Handlungsfeld „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“	12
4.4	Handlungsfeld „Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen“	14
4.5	Handlungsfeld „Preisgünstigen Wohnraum sichern“	16
4.6	Handlungsfeld „Die Lebensqualität in Kiel erhöhen (KIEL.SAILING CITY)“	18
4.7	Handlungsfeld „Geschlechtergerechtigkeit erreichen“	19
5	Vordringlicher Handlungsbedarf	20

1 Einleitung und Vorgehensweise

Die Landeshauptstadt Kiel ist, wie viele Städte in Deutschland, von veränderten soziodemografischen Rahmenbedingungen betroffen. In der langfristigen Betrachtung war die Bevölkerungsentwicklung negativ. Während der Anteil älterer Einwohner/-innen Kiels gestiegen ist, reduzierte sich hingegen der Anteil der Haushaltsgründer/-innen und junger Familien. Gleichzeitig führt der Wandel der Wohnpräferenzen zu qualitativen Veränderungen der Wohnungsnachfrage.

Die Landeshauptstadt Kiel begegnet den dargestellten Veränderungen offensiv. In den vergangenen Jahren sind bereits umfangreiche Analysen zur Stadtentwicklung und zum Wohnungsmarkt durchgeführt worden, auf denen das vorliegende Wohnungsmarktkonzept aufsetzen konnte. Im Januar 2006 wurde GEWOS mit der Erstellung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes beauftragt. Auftraggeber ist die Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung, mitfinanziert wurde das Konzept durch die Kieler Wohnungswirtschaft.

Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes wurden im Einzelnen:

- Die bisherige Wohnungsmarktentwicklung Kiels gesamtstädtisch und auf Ebene der Stadtteile analysiert (vgl. Kap. 3 Endbericht Teil 1)
- Die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung für die Gesamtstadt und die Stadtteile prognostiziert (vgl. Kap. 4 Endbericht Teil 1)
- Die Stadtteile auf Basis einer Stärken-Schwächen-Analyse bezüglich ihrer wohnungsmarktbezogenen Handlungsbedarfe und Potenziale bewertet und typisiert (Gebietstypen) (vgl. Kap. 5 Endbericht Teil 1)
- Die Ergebnisse der Analysen der 30 Kieler Stadtteile und die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen anhand von Stadtteilprofilen dargestellt (vgl. Endbericht Teil 2)
- Die Analyse- und Prognoseergebnisse mit den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Kiel abgeglichen und spezifische Leitziele für das Wohnungsmarktkonzept abgeleitet (vgl. Kap. 6 Endbericht Teil 1)
- Gesamtstädtische sowie stadtteilspezifische Handlungsbedarfe ermittelt sowie Handlungsempfehlungen erarbeitet (vgl. Kap. 6 Endbericht Teil 1+2)
- Spezifische Handlungskonzepte und Maßnahmen für sechs Schwerpunktgebiete erstellt (vgl. Kap. 7 Endbericht Teil 1).

Die Konzepterstellung wurde von einer Arbeitsgruppe begleitet, in der wichtige Zwischenergebnisse vorgestellt und diskutiert wurden. Insgesamt fanden vier Arbeitskreissitzungen statt, bei denen unter anderem Vertreter/-innen der Landeshauptstadt Kiel und des Innenministeriums sowie lokale Wohnungsmarktakteure beteiligt waren. Außerdem wurden ein Workshop und fünf Gebietsgesprächsrunden durchgeführt.

Dieser Kurzbericht fasst die Ergebnisse, fokussiert auf die gesamtstädtische Betrachtung, zusammen und gibt einen Überblick über die wichtigsten Hand-

lungsempfehlungen für die Erreichung der von GEWOS entwickelten Leitziele der Kieler Wohnungsmarktentwicklung.

Bei der Erarbeitung der Handlungsempfehlungen konnte nicht explizit auf die Zielgruppen der Migranten/-innen und Behinderten eingegangen werden. An dieser Stelle wird deshalb auf den Beschluss der Ratsversammlung vom 18.01.2007 in Ergänzung zur Geschäftlichen Mitteilung „Handlungsempfehlungen für die Integration von Migrantinnen und Migranten in der Landeshauptstadt Kiel“ sowie auf das „Gutachten zur Planung für Menschen mit Behinderung“ der Stadt Kiel verwiesen.

2 Der Kieler Wohnungsmarkt

Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerungszahl in Kiel ist in den vergangenen Jahren insgesamt gesunken. Zwischen 1996 und 2005 kam es zu einer Verringerung der Bevölkerung um 4 % auf 230.900 Einwohner/-innen (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung). Dabei ist die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2000 um 5 % zurückgegangen, um dann wieder geringfügig aber stetig anzusteigen.

Die Altersstruktur in Kiel zeigt den hohen Anteil der jüngeren Bevölkerung in der Stadt. Rund 32 % der Bevölkerung sind zwischen 25 und unter 45 Jahre alt. Gleichzeitig verdeutlicht der mit 18 % ebenfalls hohe Anteil der Einwohner/-innen, die 65 Jahre und älter sind, die auch in der Landeshauptstadt stark vertretene Gruppe der Senioren/-innen.

Insgesamt haben vor allem die Wanderungen die Bevölkerungsentwicklung in Kiel bestimmt. Viele der aus Kiel abwandernden Personen, hauptsächlich junge Familien, sind in den letzten Jahren in das unmittelbare Umland gezogen. Die begrenzte Fläche der Stadt Kiel begünstigt den Wegzug. Allerdings erfolgten in den letzten Jahren gezielte Bauflächenausweisungen seitens der Stadt Kiel. Die Zahl der Wegzüge ins Umland verringerte sich spürbar. Seit 2001 weist die Stadt einen positiven Wanderungssaldo auf.

Entwicklung des Wohnungsangebotes

Zum Ende des Jahres 2005 lag der Bestand an Wohneinheiten in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden in der Landeshauptstadt Kiel bei rund 129.000. Damit ist die Zahl der Wohnungen seit 1996 um 2 % geringfügig angestiegen. Seit Ende der 1990er Jahre sind die Baufertigstellungen in Kiel, gerade im Bereich der Mehrfamilienhäuser, deutlich zurückgegangen.

Das Wohnungsangebot in Kiel ist ungefähr zur Hälfte zwischen 1948 und 1979 entstanden. Während noch 38 % der Wohnungen vor 1948 errichtet worden sind, entfallen auf die Zeit nach 2000 lediglich 1 % aller Wohneinheiten.

Wohnungsleerstand

Die Stromzähleranalyse, die Dank einer Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Kiel AG vorgenommen werden konnte, ergibt in Verbindung mit den Angaben zum geförderten Wohnraum einen marktbedingten Leerstand in Höhe von 2.250 Wohnungen bzw. 1,7 %. Dabei ist zu beachten, dass nur Wohnungen, die länger als drei Monate leer standen, berücksichtigt wurden. Fluktuationsbedingter Leerstand in Höhe von rund 2 % ist demzufolge noch hinzu zu zählen.

Preisgünstiger Wohnraum

In Kiel unterliegen im Jahr 2005 rund 12.650 Wohnungen einer Miet- bzw. Belegungsbindung. Ohne Neuzugänge wird die Anzahl der geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren deutlich zurückgehen. Die Wohnungswirtschaft verzichtet derzeit häufig auf die Inanspruchnahme von Fördermitteln zu Gunsten einer freien Mieterauswahl, so dass zukünftig keine nennenswerten Neuzugänge an geförderten Wohnungen zu erwarten sind.

Mittels der näherungsweise Berechnung des Bedarfs ergibt sich eine Anzahl von 62.200 Haushalten in Kiel, die innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein liegen und ein geschätztes Angebot von 39.000 preisgünstigen Wohnungen. Die rechnerische Gegenüberstellung zeigt, dass der preisgünstige Wohnraum in Kiel derzeit knapp ist. Das Problem liegt hierbei nicht in der Höhe der Nettokaltmieten. Diese sind geringer als die Miethöchstgrenzen der städtischen Richtlinientabelle, die als Berechnungsgrundlage diente. Die Überschreitung der Obergrenze ist vielmehr in den Betriebskosten begründet. Die in der Richtlinientabelle angesetzten Betriebskosten in Höhe von 1,09 €/m² liegen deutlich unter den im Rahmen des Kieler Mietspiegels 2006 festgestellten durchschnittlichen Betriebskosten von 1,66 €/m². Folglich erweist sich die zulässige Gesamtmiete im Vergleich zur tatsächlichen Marktsituation als geringer, wenn die in der Richtlinientabelle vorgeschriebene Grenze der Betriebskosten zu Grunde gelegt wird. Dadurch wird das Angebot an preisgünstigem Wohnraum verringert.

3 Zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Bevölkerungsprognose bis 2020

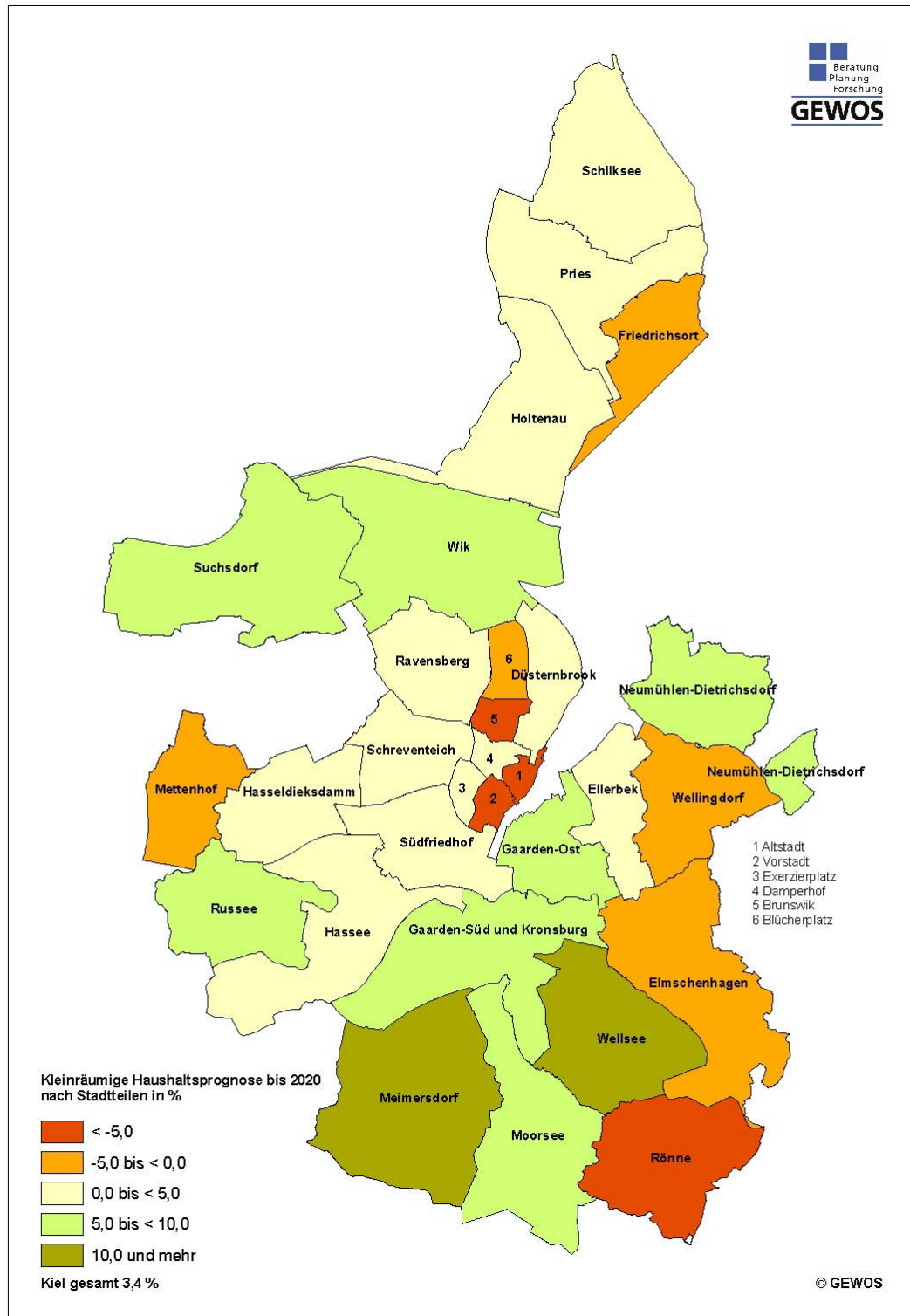
Die regionalisierte 10. koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein wurde von GEWOS aktualisiert und fortgeschrieben.

Die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung in Kiel wird sich um 4.000 Personen bzw. 0,2 % verringern und beträgt im Jahr 2020 226.900 Einwohner/-innen (Basisvariante). Die Bevölkerungsentwicklung Kiels wird durch einen abnehmenden positiven Wanderungssaldo geprägt. Der Sterbeüberschuss erhöht sich im Zeitverlauf. Darüber hinaus wird die Zahl der Senioren/-innen während des Prognosezeitraums kontinuierlich ansteigen.

Haushaltsprognose bis 2020

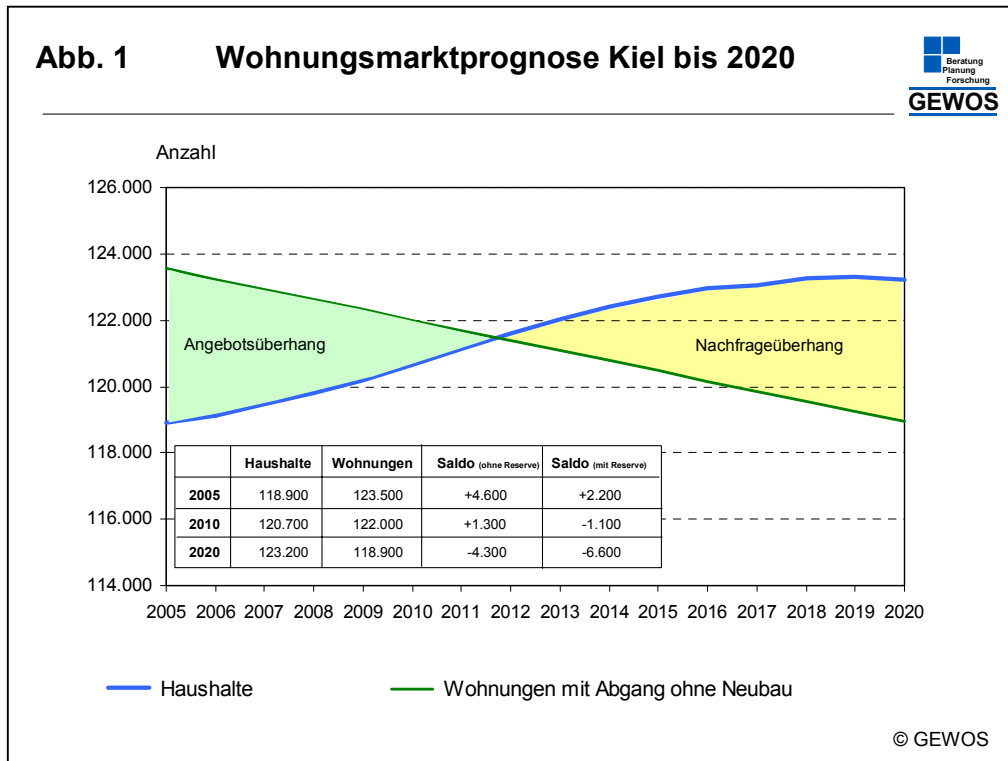
Durch die fortschreitende Verkleinerung der Haushalte aufgrund der Individualisierung der Lebensverhältnisse wird es zu einer Erhöhung der Haushaltszahl bis 2020 kommen. Die Entwicklung verläuft in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich (vgl. Karte 1 und Kap. 4.2.2 Endbericht Teil 1).

Karte 1: Kleinräumige Haushaltsprognose bis 2020



Wohnungsmarktbilanz

Für das Jahr 2005 ergibt sich auf dem Kieler Wohnungsmarkt ein rechnerischer Angebotsüberhang von 4.600 Wohneinheiten. Das sind rund 4 % des Wohnungsbestands. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2 % ergibt sich ein rechnerischer Angebotsüberhang von 2.200 Wohneinheiten.



Der im Jahr 2005 bestehende Angebotsüberhang bleibt unter der Prämisse, dass der Neubau nicht berücksichtigt wird, bis 2012 bestehen. Ab diesem Zeitpunkt ergibt sich ein Nachfrageüberhang, der bis zum Ende des Beobachtungszeitraums auf 4.300 Wohneinheiten bzw. 6.600 Wohneinheiten unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve anwächst. Insofern wird sich der bisherige entspannte Wohnungsmarkt wandeln, wenn nicht durch einen nachfragegerechten Neubau gegengesteuert wird.

Um die Handlungsbedarfe bezogen auf den Neubau genauer herauszuarbeiten, erfolgt im Endbericht eine differenzierte Betrachtung von Teilmärkten (vgl. Kap. 4.4 Endbericht Teil 1).

4 Zieleabgleich und Handlungsfelder

Adressaten des Konzeptes

Die Handlungsempfehlungen des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes richten sich nicht nur an die Stadtverwaltung, sondern an verschiedene Akteure des Wohnungsmarktes. Dazu gehören die Wohnungsunternehmen, aber auch die in Kiel zahlreich vertretenen privaten Wohnungseigentümer/-innen sowie die Verbände. Darüber hinaus werden mit den Empfehlungen soziale Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe, Gewerbetreibende, Stadtteil- und Bürgerinitiativen etc. angesprochen.

Die Stadt Kiel sollte die dargestellten Empfehlungen ämterübergreifend diskutieren und nach Möglichkeiten suchen, - auch wenn nicht immer direkte Umsetzungsmöglichkeiten durch die Stadtverwaltung bestehen - eine Umsetzung der Empfehlungen zu unterstützen. Der Stadt Kiel kommt dabei die Rolle des Initiators und Vermittlers zwischen den verschiedenen Akteuren zu.

Oberziele der Stadt Kiel

Für die Stadtentwicklung der Landeshauptstadt wurden durch die Ratsversammlung im September 2005 sieben Strategische Ziele, die im Folgenden Oberziele genannt werden, beschlossen. Aus diesen Oberzielen der Stadt Kiel wurden Handlungsschwerpunkte und Leitziele, die die Handlungsfelder des Konzeptes darstellen, abgeleitet (vgl. Abbildung S. 7).

Strategische Ziele der Landeshauptstadt Kiel

Oberziele

- I. Arbeitsplätze schaffen
 - II. Wissenschaft stärken
 - III. Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden
 - IV. KIEL.SAILING CITY - Welthauptstadt des Segelns
 - V. Verkehrsanbindung verbessern
- Alle Ziele werden beeinflusst durch:
- VI. Den Haushalt konsolidieren und die Verwaltung als Unternehmen führen
 - VII. Geschlechtergerechtigkeit auf allen kommunalen Ebenen umsetzen

Handlungsschwerpunkte des Wohnungsmarktkonzeptes

- I. Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an die heutige und zukünftige Wohnungsnachfrage
- II. Schaffung von zusätzlichen nachfragegerechten Wohnungsangeboten
- III. Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den einzelnen Stadtteilen

Leitziele Wohnungsmarktkonzept

Handlungsfelder für den Kieler Wohnungsmarkt

I. Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden



II. Attraktiver Wohnstandort für Senioren/-innen werden



III. Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten



IV. Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen



V. Preisgünstigen Wohnraum sichern

ALG II Kosten für die Unterkunft				
<small>Die Kosten für das Unterkunft und Heizung sind in absoluten Euro den Regelbedarfen abzüglich nur in der vom Amt anerkannten Höhe. Zum Beispiel für Kiel bei der Familie des Sozialhilfe von 1999</small>				
Wohnort mit Personenzahl	Wohnungsgröße in qm	Wohnung ohne Bad/Land / oder Sanitärkosten	Preis günstiger Fertighaus/Grundstück 1200	Preis günstiger Fertighaus/Grundstück 1200
1	25-30	201 €	271 €	211 €
2	30-35	241 €	321 €	271 €
3	35-40	281 €	371 €	321 €
4	40-45	321 €	421 €	371 €
5	45-50	361 €	471 €	421 €
6	50-55	401 €	521 €	471 €
7	55-60	441 €	571 €	521 €
8	60-65	481 €	621 €	571 €
9	65-70	521 €	671 €	621 €
10	70-75	561 €	721 €	671 €
11	75-80	601 €	771 €	721 €
12	80-85	641 €	821 €	771 €
13	85-90	681 €	871 €	821 €
14	90-95	721 €	921 €	871 €
15	95-100	761 €	971 €	921 €
16	100-105	801 €	1021 €	971 €
17	105-110	841 €	1071 €	1021 €
18	110-115	881 €	1121 €	1071 €
19	115-120	921 €	1171 €	1121 €
20	120-125	961 €	1221 €	1171 €
21	125-130	1001 €	1271 €	1221 €
22	130-135	1041 €	1321 €	1271 €
23	135-140	1081 €	1371 €	1321 €
24	140-145	1121 €	1421 €	1371 €
25	145-150	1161 €	1471 €	1421 €
26	150-155	1201 €	1521 €	1471 €
27	155-160	1241 €	1571 €	1521 €
28	160-165	1281 €	1621 €	1571 €
29	165-170	1321 €	1671 €	1621 €
30	170-175	1361 €	1721 €	1671 €
31	175-180	1401 €	1771 €	1721 €
32	180-185	1441 €	1821 €	1771 €
33	185-190	1481 €	1871 €	1821 €
34	190-195	1521 €	1921 €	1871 €
35	195-200	1561 €	1971 €	1921 €
36	200-205	1601 €	2021 €	1971 €
37	205-210	1641 €	2071 €	2021 €
38	210-215	1681 €	2121 €	2071 €
39	215-220	1721 €	2171 €	2121 €
40	220-225	1761 €	2221 €	2171 €
41	225-230	1801 €	2271 €	2221 €
42	230-235	1841 €	2321 €	2271 €
43	235-240	1881 €	2371 €	2321 €
44	240-245	1921 €	2421 €	2371 €
45	245-250	1961 €	2471 €	2421 €
46	250-255	2001 €	2521 €	2471 €
47	255-260	2041 €	2571 €	2521 €
48	260-265	2081 €	2621 €	2571 €
49	265-270	2121 €	2671 €	2621 €
50	270-275	2161 €	2721 €	2671 €
51	275-280	2201 €	2771 €	2721 €
52	280-285	2241 €	2821 €	2771 €
53	285-290	2281 €	2871 €	2821 €
54	290-295	2321 €	2921 €	2871 €
55	295-300	2361 €	2971 €	2921 €
56	300-305	2401 €	3021 €	2971 €
57	305-310	2441 €	3071 €	3021 €
58	310-315	2481 €	3121 €	3071 €
59	315-320	2521 €	3171 €	3121 €
60	320-325	2561 €	3221 €	3171 €
61	325-330	2601 €	3271 €	3221 €
62	330-335	2641 €	3321 €	3271 €
63	335-340	2681 €	3371 €	3321 €
64	340-345	2721 €	3421 €	3371 €
65	345-350	2761 €	3471 €	3421 €
66	350-355	2801 €	3521 €	3471 €
67	355-360	2841 €	3571 €	3521 €
68	360-365	2881 €	3621 €	3571 €
69	365-370	2921 €	3671 €	3621 €
70	370-375	2961 €	3721 €	3671 €
71	375-380	3001 €	3771 €	3721 €
72	380-385	3041 €	3821 €	3771 €
73	385-390	3081 €	3871 €	3821 €
74	390-395	3121 €	3921 €	3871 €
75	395-400	3161 €	3971 €	3921 €
76	400-405	3201 €	4021 €	3971 €
77	405-410	3241 €	4071 €	4021 €
78	410-415	3281 €	4121 €	4071 €
79	415-420	3321 €	4171 €	4121 €
80	420-425	3361 €	4221 €	4171 €
81	425-430	3401 €	4271 €	4221 €
82	430-435	3441 €	4321 €	4271 €
83	435-440	3481 €	4371 €	4321 €
84	440-445	3521 €	4421 €	4371 €
85	445-450	3561 €	4471 €	4421 €
86	450-455	3601 €	4521 €	4471 €
87	455-460	3641 €	4571 €	4521 €
88	460-465	3681 €	4621 €	4571 €
89	465-470	3721 €	4671 €	4621 €
90	470-475	3761 €	4721 €	4671 €
91	475-480	3801 €	4771 €	4721 €
92	480-485	3841 €	4821 €	4771 €
93	485-490	3881 €	4871 €	4821 €
94	490-495	3921 €	4921 €	4871 €
95	495-500	3961 €	4971 €	4921 €
96	500-505	4001 €	5021 €	4971 €
97	505-510	4041 €	5071 €	5021 €
98	510-515	4081 €	5121 €	5071 €
99	515-520	4121 €	5171 €	5121 €
100	520-525	4161 €	5221 €	5171 €
101	525-530	4201 €	5271 €	5221 €
102	530-535	4241 €	5321 €	5271 €
103	535-540	4281 €	5371 €	5321 €
104	540-545	4321 €	5421 €	5371 €
105	545-550	4361 €	5471 €	5421 €
106	550-555	4401 €	5521 €	5471 €
107	555-560	4441 €	5571 €	5521 €
108	560-565	4481 €	5621 €	5571 €
109	565-570	4521 €	5671 €	5621 €
110	570-575	4561 €	5721 €	5671 €
111	575-580	4601 €	5771 €	5721 €
112	580-585	4641 €	5821 €	5771 €
113	585-590	4681 €	5871 €	5821 €
114	590-595	4721 €	5921 €	5871 €
115	595-600	4761 €	5971 €	5921 €
116	600-605	4801 €	6021 €	5971 €
117	605-610	4841 €	6071 €	6021 €
118	610-615	4881 €	6121 €	6071 €
119	615-620	4921 €	6171 €	6121 €
120	620-625	4961 €	6221 €	6171 €
121	625-630	5001 €	6271 €	6221 €
122	630-635	5041 €	6321 €	6271 €
123	635-640	5081 €	6371 €	6321 €
124	640-645	5121 €	6421 €	6371 €
125	645-650	5161 €	6471 €	6421 €
126	650-655	5201 €	6521 €	6471 €
127	655-660	5241 €	6571 €	6521 €
128	660-665	5281 €	6621 €	6571 €
129	665-670	5321 €	6671 €	6621 €
130	670-675	5361 €	6721 €	6671 €
131	675-680	5401 €	6771 €	6721 €
132	680-685	5441 €	6821 €	6771 €
133	685-690	5481 €	6871 €	6821 €
134	690-695	5521 €	6921 €	6871 €
135	695-700	5561 €	6971 €	6921 €
136	700-705	5601 €	7021 €	6971 €
137	705-710	5641 €	7071 €	7021 €
138	710-715	5681 €	7121 €	7071 €
139	715-720	5721 €	7171 €	7121 €
140	720-725	5761 €	7221 €	7171 €
141	725-730	5801 €	7271 €	7221 €
142	730-735	5841 €	7321 €	7271 €
143	735-740	5881 €	7371 €	7321 €
144	740-745	5921 €	7421 €	7371 €
145	745-750	5961 €	7471 €	7421 €
146	750-755	6001 €	7521 €	7471 €
147	755-760	6041 €	7571 €	7521 €
148	760-765	6081 €	7621 €	7571 €
149	765-770	6121 €	7671 €	7621 €
150	770-775	6161 €	7721 €	7671 €
151	775-780	6201 €	7771 €	7721 €
152	780-785	6241 €	7821 €	7771 €
153	785-790	6281 €	7871 €	7821 €
154	790-795	6321 €	7921 €	7871 €
155	795-800	6361 €	7971 €	7921 €
156	800-805	6401 €	8021 €	7971 €
157	805-810	6441 €	8071 €	8021 €
158	810-815	6481 €	8121 €	8071 €
159	815-820	6521 €	8171 €	8121 €
160	820-825	6561 €	8221 €	8171 €
161	825-830	6601 €	8271 €	8221 €
162	830-835	6641 €	8321 €	8271 €
163	835-840	6681 €	8371 €	8321 €
164	840-845	6721 €	8421 €	8371 €
165	845-850	6761 €	8471 €	8421 €
166	850-855	6801 €	8521 €	8471 €
167	855-860	6841 €	8571 €	8521 €
168	860-865	6881 €	8621 €	8571 €
169	865-870	6921 €	8671 €	8621 €
170	870-875	6961 €	8721 €	8671 €
171	875-880	7001 €	8771 €	8721 €
172	880-885	7041 €	8821 €	8771 €
173	885-890	7081 €	8871 €	8821 €
174	890-895	7121 €	8921 €	8871 €
175	895-900	7161 €	8971 €	8921 €
176	900-905	7201 €	9021 €	8971 €
177	905-910	7241 €	9071 €	9021 €
178	910-915	7281 €	9121 €	9071 €
179	915-920	7321 €	9171 €	9121 €
180	920-925	7361 €	9221 €	9171 €
181	925-930	7401 €	9271 €	9221 €
182	930-935	7441 €	9321 €	9271 €
183	935-940	7481		

4.1 Handlungsfeld „Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden“

Mit der Verwirklichung dieses Leitziels soll zum einen versucht werden, die Abwanderung junger Familien ins Umland durch die Schaffung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen in Kiel zu reduzieren. Zum anderen sollen durch den Ausbau familienfreundlicher Rahmenbedingungen im Wohnungsangebot, aber auch im Wohnumfeld und bei Infrastruktureinrichtungen, neue Einwohner/-innen hinzugewonnen werden. Zur Bewertung der Familienfreundlichkeit der Landeshauptstadt Kiel wurden folgende Indikatoren herangezogen (vgl. Kap. 6.2 Endbericht Teil 1):

- Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Angebot an großen Wohneinheiten
- Baulandpotenzial für Eigenheime
- Kinderfreundliches Wohnumfeld
- Betreuungsangebote für Kinder
- Bildungseinrichtungen
- Freizeitangebote
- ÖPNV-Anbindung



Situationsanalyse „Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden“

Mit einem Anteil von insgesamt 20 % an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stehen in Kiel vergleichsweise viele dieser von Familien nachgefragten Eigenheime zur Verfügung. Viele ältere Eigenheime (1950er bis 1970er Jahre) werden allerdings zurzeit noch von den Erstbeziehern/Erstbezieherinnen bewohnt und stehen damit nicht für junge Familien zur Verfügung. Der Anteil an großen Wohnungen mit mindestens vier Zimmern macht in Kiel insgesamt 23 % des Wohnungsbestandes aus.

In Kiel werden bis zum Jahr 2020 3.900 zusätzliche Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt. Ein Großteil der zusätzlichen Nachfrage könnte über die vorhandenen Baulandpotenziale für 3.449 Familienheime in Form von Baulücken oder ausgewiesenen Bauflächen gedeckt werden. Darüber hinaus würden bis 2020 noch rund 450 zusätzliche Familienheime benötigt.

Viele Stadtteile Kiels bieten gerade in peripherer Lage ein sicheres, naturnahes und damit zumeist auch kinderfreundliches Wohnumfeld. In dicht bebauten innerstädtischen Stadtteilen ist das Wohnumfeld auch wegen des Verkehrsaufkommens für Kinder eher unsicher und oftmals kein wertvoller Erfahrungsraum. Adäquate Freiflächen und Kinderspielplätze sowie baulich erzeugte Verkehrssicherheit tragen jedoch zum kinderfreundlichen Wohnumfeld bei.

Insgesamt gibt es in Kiel 152 institutionelle Betreuungseinrichtungen für Kinder im Alter zwischen null und zehn Jahren. Die Betreuungsquote für den Elementarbereich liegt derzeit bei 90 %. Bei den Kindern im Alter zwischen sechs und

zehn Jahren fällt das Betreuungsverhältnis weniger gut aus, hier steht nur ein Betreuungsangebot für rund jedes vierte Kind zur Verfügung. Noch schlechter fällt die Betreuungsquote mit knapp 13 % für Kinder unter drei Jahren aus. Dennoch ist das Angebot an Krippenplätzen im bundesweiten Vergleich recht hoch, während in Westdeutschland nur 2,8 % (Schleswig-Holstein 4,1 %) der Kinder unter drei Jahren betreut werden können, sind dies in Ostdeutschland 35 %. Angestrebt wird bis 2010 eine EU-weite Betreuungsquote von 30 %.

Ein besonderer Vorteil am Kieler Modell der Kinderbetreuung liegt in der flexiblen Gestaltung des täglichen Betreuungsumfangs. Sobald ein Kind in Kiel einen Kindergartenplatz bekommen hat, wird der tägliche Betreuungsumfang an die Bedarfe der Eltern angepasst. Damit hat Kiel ein familienfreundliches Modell für die Kinderbetreuung geschaffen, das Vorbildfunktion auch für andere deutsche Großstädte haben sollte.

Insgesamt gibt es in Kiel 83 Schulen, davon 34 Grundschulen (inklusive Hauptschulen), 33 Weiterführende Schulen und 16 sonstige Bildungseinrichtungen. Die meisten Schulen konzentrieren sich in den innenstadtnahen Stadtteilen, zum Stadtrand hin dünnt das Angebot, insbesondere an weiterführenden Schulen, deutlich aus.

In Bezug auf die Freizeitangebote hat Kiel gute Voraussetzungen eine Stadt zu sein, die für Kinder und Familien attraktiv ist. Die landschaftlichen Gegebenheiten, vor allem die Lage an der Kieler Förde, machen Kiel zu einer Stadt mit einem hohen Freizeitwert. Außerdem bietet Kiel viele Sportflächen und Spielplätze, Treffpunkte und auch kulturelle Angebote für Kinder und Jugendliche.

Insgesamt hat Kiel ein gut ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln. Wie üblich verringern sich die Dichte des Liniennetzes und die Taktfrequenzen zum Stadtrand hin. In diesen Stadtgebieten leben überdurchschnittlich viele Familien. Gerade die Kinder und Jugendlichen dieser Familien sind aber auf ein gutes ÖPNV-Netz angewiesen.

Handlungsempfehlungen „Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden“

Schaffung zusätzlicher familiengerechter Wohnungsangebote

- Auflage eines Förderprogrammes für Familien, die Bestandsimmobilien erwerben
- Vorrangige Vergabe von Baugrundstücken an Familien, Anpassung des Preis-Leistungs-Verhältnisses an das Umland
- Gründung einer Expertenkommission „Ausweisung neuer nachfragegerechter Baugebiete“
- Pilotprojekt familiengerechtes innenstadtnahes Wohnen
- Förderung von Baugemeinschaften
- Zusammenlegung von Wohnungen

Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten unterstützen

- Schaffung alternativer Wohnungsangebote für ältere Eigenheimbesitzer/-innen
- Einrichtung einer Plattform, die Verkäufer und Kaufinteressierte von Bestandsimmobilien im Eigenheimsegment zusammenbringt
- Beratungsangebote zum Kauf, zur Sanierung und zum Umbau älterer Eigenheime

Familienfreundliches Wohnumfeld schaffen

- Spielplatzmodernisierungsprogramm
- Durchführung eines Expertenworkshops zum Thema Verkehrssicherheit
- Schaffung zusätzlicher Betreuungsangebote für Kinder bis 3 Jahre
- Erhalt bzw. Ausbau von Freizeiteinrichtungen für Jugendliche, insbesondere in Gebieten mit einkommensschwächerer Bevölkerung, Einbindung der Jugendlichen in Planungsprozesse
- Anschluss neuer Baugebiete an den ÖPNV
- Taktfrequenzen und Netzverdichtung des ÖPNV in Wohngebieten am Stadtrand optimieren

Öffentlichkeitsarbeit

- Regelmäßige Durchführung einer Wohnmesse
- Einrichtung eines Internetportals „Familien in Kiel“
- Offensivere Vermarktung der Attraktivität Kiels für Familien durch eine gezielte Marketingkampagne

4.2 Handlungsfeld „Attraktiver Wohnstandort für Senioren/-innen werden“

Mit der Verwirklichung des Leitziels „Attraktiver Wohnstandort für Senioren/-innen werden“ soll dem demografischen Wandel vorausschauend begegnet werden. Durch den immer größer werdenden Anteil von - zumeist körperlich und geistig aktiven - Senioren/-innen an der Gesamtbevölkerung ist es wichtig, dieser großen und oftmals kaufkräftigen Gruppe attraktive Wohn- und Lebensbedingungen in Kiel zu bieten. Zur Bewertung der Attraktivität des Wohnstandortes Kiel für Senioren/-innen wurden folgende Indikatoren herangezogen (vgl. Kap. 6.3 Endbericht Teil 1):

- Angebot an Senioreneinrichtungen
- Angebot an kleineren Wohneinheiten
- Nahversorgungsmöglichkeiten
- ÖPNV-Anbindung
- Zentrale Lage



Situationsanalyse „Attraktiver Wohnstandort für Senioren/-innen werden“

Im Jahr 2005 liegt der Anteil an Personen über 65 Jahren in Kiel bei knapp 16 %. Bis zum Jahr 2020 wird der Anteil noch um 3 % ansteigen. Gut 43.500 Personen über 65 Jahren werden dann in Kiel Wohnraum nachfragen, der ihrer jeweiligen gesundheitlichen Situation angemessen ist. Davon sind dann rund 12.000 Personen über 80 Jahre alt.

Die Haushaltsbefragung in Kiel hat gezeigt, dass die Best-Ager - die Altersgruppe zwischen 40 und 65 Jahre - großen Wert auf kulturelle Einrichtungen und zentrale Wohnlagen legen. Dafür sind sie bereit, insbesondere im Eigentumssegment auch höhere Preise zu zahlen. Sie sind (noch) sehr mobil und auch bereit, umzuziehen.

Die Generation 65+ ist sehr mit dem angestammten Wohngebiet verwurzelt. Ein Umzug wird immer unwahrscheinlicher. Für diese Zielgruppen müssen Alternativen im Stadtteil geschaffen werden.

Das Risiko der Pflegebedürftigkeit beträgt im Bundesdurchschnitt zwischen dem 60. und 80. Lebensjahr ca. 4 % und ab dem 80. Lebensjahr ca. 32 %. Bleibt es bei diesen Prozentsätzen, sind in Kiel im Jahr 2020 rund 6.000 Personen auf Pflegedienstleistungen unterschiedlicher Stufen angewiesen. Heute stehen Kiel rund 2.900 Pflegeplätze zur Verfügung. Damit ist der Bedarf an Pflegeplätzen bis 2020 gedeckt.

Im betreuten Wohnen stehen zusätzlich rund 1.400 Plätze zur Verfügung, Altenwohnungen gibt es knapp 1.100 und Wohnungen in alternativen Wohnformen nur rund 50. Mit ambulanten Pflege- und Servicedienstleistern werden die privat untergebrachten pflegebedürftigen Personen in Kiel erreicht.

Kiel verfügt mit einem Anteil von 77 % Ein- bis Dreizimmerwohnungen über ausreichend viele kleine Wohnungen, die von den meisten Alleinstehenden oder zu zweit lebenden Senioren/-innen nachgefragt werden. Allerdings sind diese kleinen Wohnungen nicht alle barrierearm und damit für einen Teil der Senioren/-innen nicht geeignet.

Die Nahversorgungsmöglichkeiten richten sich, wie überall, nach der vorhandenen Nachfrage des Einzugsgebietes. In Kiel insgesamt ist der Bedarf weitestgehend gedeckt. Dennoch gibt es Stadtteile, die schlechte Nahversorgungsmöglichkeiten bieten.

Das Netz des öffentlichen Personen-Nahverkehrs in Kiel ist sehr gut und ermöglicht in fast allen Stadtteilen eine Anbindung an die Innenstadt. Die Taktfrequenz sollte jedoch in einigen Stadtteilen ausgebaut werden, um die Mobilität der Senioren/-innen zu erhöhen.

Handlungsempfehlungen „Attraktiver Wohnstandort für Senioren/-innen werden“

Schaffung zusätzlicher seniorengerechter Wohnungsangebote

- Initiierung und Begleitung von Projekten zum gemeinschaftlichen Wohnen im Alter, z.B. Wohngemeinschaften für Senioren/-innen
- Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten durch zusätzliche attraktive und bezahlbare Wohnangebote ermöglichen
- Schaffung eines attraktiven Angebotes an barrierearmen Wohnungen in zentralen Lagen zur Miete und im Eigentum
- Unterstützung von Modellprojekten zur ambulanten Pflege in den eigenen vier Wänden in Eigenheimgebieten
- Auflage eines Förderprogramms „Wohnungen für die Generation 65+“
- Auflage eines „500 Aufzüge“-Programmes

Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes für Senioren/-innen

- Modellprojekt „Seniorengerechte Gestaltung des öffentlichen Raumes“
- Dienstleistungsnetzwerk für Senioren/-innen einrichten
- Testphase Erhöhung der ÖPNV-Taktfrequenzen
- Mehrgenerationenhaus als Tagestreffpunkt einrichten

Öffentlichkeitsarbeit

- Zentrale Beratungseinrichtung „Generation 65+“ sowie Informationsangebot über das Internet

4.3 Handlungsfeld „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“

Die Erreichung des Leitziels „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“ setzt in Zeiten schrumpfender Bevölkerungszahlen eine große Attraktivität der Landeshauptstadt Kiel als Wohn- und Arbeitsstandort voraus. Zur Bewertung des Leitziels wurden folgende Indikatoren betrachtet (vgl. Kap. 6.4 Endbericht Teil 1):

- Baulandpotenzial
- Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Image



Situationsanalyse „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“

Wie die Prognosen für Kiel zeigen, ist die Erreichung dieses Leitziels möglich. Für Kiel wurde in der Basisvariante ein geringfügiger Rückgang der Bevölkerung (-0,2 %) und ein Anstieg der Haushalte um 3,6 % bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Wie die neuesten Zahlen zeigen, hat sich der positive Trend der Bevölkerungsentwicklung auch 2006 fortgesetzt. Mit 232.340 Einwohnern/ Einwohnerinnen konnte der Höchststand in Kiel seit 1999 registriert werden.

Eine Bedingung für die Erreichung des Leitziels „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“ ist eine positive Entwicklung der Kieler Wirtschaft und die damit verbundene Stabilisierung bzw. Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes. Zusätzlich muss die Stadt Kiel ein angemessenes Wohnungsangebot bereitstellen, um die Einwohner/-innen im Haushaltsbildungsalter und in der Eigentumsbildungsphase an die Stadt zu binden.

Von einer besonders positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung konnten in der Vergangenheit Stadtteile profitieren, in denen in den letzten Jahren neue Baugebiete mit hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewiesen wurden. Hier ist auch in Zukunft von einer positiven Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen auszugehen, da viele der zugezogenen Haushalte sich in der Familiengründungsphase befinden.

In vielen älteren Ein- und Zweifamilienhäusern zeichnet sich ein Generationenwechsel ab bzw. vollzieht sich bereits. Auch wenn sich die Wohnwünsche seit Errichtung dieser Eigenheime gewandelt haben, bieten die vorhandenen Baustrukturen und Wohnformen gute Voraussetzungen für eine Nachnutzung durch Familien. Entstehende Umbaukosten können durch geringere Kaufpreise kompensiert werden. Zudem befinden sich die älteren Ein- und Zweifamilienhausgebiete häufig in zentraleren, besser angebotenen und damit attraktiveren Lagen.

Die innenstadtnahen Gebiete mit einer gemischten Baustruktur und überwiegend junger Bevölkerung (z. B. Blücherplatz, Düsternbrook, Exerzierplatz, Ravensberg und Schreventeich) sowie die Alternden Gebiete mit einer gemischten Baustruktur (z. B. Ellerbek, Wellingdorf, Neumühlen-Dietrichsdorf, Schilksee, Pries und Friedrichsort) werden in Zukunft zwar leichte Haushaltsgewinne erzielen können, insgesamt werden sie aber eher unterdurchschnittlich an der positiven Gesamtentwicklung der Stadt Kiel partizipieren. In den innenstadtnahen Gebieten mit einer gemischten Baustruktur leben überdurchschnittlich viele junge Haushalte, die ungleich mobiler sind als andere Wohnstiltypen. Bei diesen jungen Nachfragergruppen besteht die Gefahr des berufsbedingten Wegzugs oder der Abwanderung ins Umland in Folge der Eigentumsbildung.

Der überwiegende Teil des vorhandenen Baulandpotenzials für Ein- und Zweifamilienhäuser befindet sich in neu ausgewiesenen Bauflächen, insgesamt rund 2.900 Wohneinheiten. Darüber hinaus hat Kiel ein zusätzliches Baulandpotenzial für 2.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt stehen in Kiel rund 700 Baulücken für eine Nachverdichtung mit Wohnungen zur Verfügung. Mit rund 400 Wohneinheiten ist ein Großteil der Baulücken für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Der vorhandene Wohnungsbestand bietet gute Voraussetzungen für urbanes Wohnen und sollte durch Modernisierungen mit höherwertigen Ausstattungen sowie Zusammenlegungen kleinerer Wohneinheiten für verschiedene Zielgruppen zur Verfügung gestellt werden.

Zuzüge nach Kiel fanden in den letzten Jahren zu einem erheblichen Teil durch Studierende statt. Wenn es der Stadt Kiel gelingt, diese Haushalte langfristig an Kiel zu binden, besteht auch hier ein Potenzial für einen Bevölkerungsanstieg. Als Starterhaushalte fragen diese Gruppen neben Zimmern in Wohnheimen vor allem günstigen Wohnraum in zentralen bzw. nahe zur Universität bzw. Fachhochschule gelegenen Stadtteilen nach.

Das Image der Stadt Kiel lässt sich mit den Worten „solide, maritim und ohne besondere Highlights“ beschreiben. Für die einzelnen Stadtteile sind hingegen unterschiedliche Images festzustellen. Das besonders positive Image der Stadtteile Blücherplatz, Düsternbrook, Exerzierplatz, Ravensberg, Schilksee und Schreventeich ist als Entwicklungspotenzial zu bewerten. Entwicklungshemmend wirkt sich hingegen das schlechte Image folgender Stadtteile aus: Ellerbek, Gaarden-Ost, Mettenhof und Neumühlen-Dietrichsdorf.

Handlungsempfehlungen „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“

Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für verschiedene Zielgruppen

- Bereitstellung eines zusätzlichen Baulandangebotes mit einem zum Umland konkurrenzfähigen Preisniveau für junge Familien
- Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote mit einer gehobenen Ausstattung in attraktiven Lagen im Eigentumswohnungssegment für junge Paare ohne Kinder und Best-Ager
- Hochwertiges urbanes Wohnen durch Bestandsanpassungen ermöglichen
- Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums für Starterhaushalte
- Durchführung von Pilotprojekten für alternative seniorengerechte Wohnformen

Öffentlichkeitsarbeit

- Offensive Vermarktung der vorhandenen Baulandpotenziale
- Willkommenspaket für zuziehende Eigentumsbildner
- Marketingkampagne „Schöner Wohnen in Kiel“
- Imageanalysen für Stadtteile mit negativem Außenimage

4.4 Handlungsfeld „Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen“

Der Modernisierungsbedarf wird von GEWOS auf rund ein Drittel der Wohnungen der älteren Baualtersklassen geschätzt. Insbesondere in den Wohnungsbeständen aus den 1950er bis 1970er Jahren zeigen sich deutliche Modernisierungsbedarfe. Sofern die Gebäude noch nicht modernisiert sind, bestehen Mängel an der zeitgemäßen energetischen Beschaffenheit der Gebäude sowie an der Ausstattung und den Zuschnitten der Wohnungen. Damit die Landeshauptstadt Kiel auch in den kommenden Jahren ein attraktiver Wohnstandort bleibt, ist es unbedingt erforderlich, „das Wohnungsangebot an die Nachfrage anzupas-

sen“. Da die Stadt Kiel hierbei - auch weil sie über keinen eigenen Wohnungsbestand mehr verfügt - außer über die übliche Modernisierungsförderung wenig Einflussmöglichkeiten hat, kann sie nur unterstützend tätig werden. Zur Bewertung des Leitziels wurden folgende Indikatoren einbezogen (vgl. Kap. 6.5 Endbericht Teil 1):

- Anpassbarkeit des vorhandenen Wohnungsbestandes
- Baulandpotenzial in Form von Bauflächen
- Baulandpotenzial in Form von Baulücken



Situationsanalyse „Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen“

Der Anteil der Wohngebäude, die vor 1918 erstellt wurden, liegt in Kiel bei rund 22 %. Rund ein Drittel der Gebäude wurde bereits modernisiert. Die nicht modernisierten Wohneinheiten haben zwar nachfragegerechte Grundrisse, sie sind aber nur mit hohen Kosten zeitgemäß auszustatten. In Beständen, bei denen bisher keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, ist oftmals die Installation von Bädern und der kompletten Haustechnik notwendig. Zum Erhalt des preisgünstigen Wohnraums werden jedoch einige Wohnungen bewusst nicht saniert. Der Anteil der Gebäude, der in den Baualtersklassen ab 1918 und vor 1980 gebaut wurde, beträgt in Kiel gut 64 %. Damit ist ein Großteil der Wohnungen in Kiel - sofern sie nicht schon modernisiert wurden - nach heutigen Gesichtspunkten nicht nachfragegerecht. Die Gebäude der Baualtersklassen ab 1918 bis 1980 lassen sich aber relativ einfach mit erprobten Instandsetzungs- und Modernisierungsverfahren an die heutigen Bedürfnisse anpassen.

Eine Besonderheit der Stadt Kiel sind die umfangreichen Bestände älterer Eigenheime aus den 1930er bis 1960er Jahren. Dabei handelt es sich zum einen um die Siedlungsbauten aus der Zwischenkriegszeit und zum anderen um die eingeschossigen Kleinhäuser der Nachkriegszeit. Die Eigenheime verfügen zum Teil über sehr große Grundstücke, die Wohnflächen der Häuser sind mit 65 bis 75 m² aber in der Regel recht klein und stimmen mit den heutigen Wohnbedürfnissen von Eigentumsbildnern nicht überein.

In Kiel stehen zurzeit rund 700 Baulücken für die Nachverdichtung in gewachsenen Gebieten zur Verfügung. Diese Baulücken liegen überwiegend in den innerstädtischen Stadtteilen von Kiel und bieten die Möglichkeit zur Ansiedlung höherwertiger urbaner Wohnformen in zentralen Lagen. Rund 300 Baulücken für Familienheime liegen dagegen vorwiegend in den Stadtteilen am Stadtrand. Insbesondere die vorhandenen Baulücken können punktuell die Aufwertung von Quartieren beeinflussen und bei der gleichzeitigen Schaffung von Wohneigentum die Identifikation der Bewohner/-innen mit ihrem Stadtteil stärken.

Handlungsempfehlungen „Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen“

Bestandsanpassung

- Energetische Sanierung älterer Wohngebäude (Wärmedämmung)
- Nachrüstung von Balkonen
- Modernisierung von Küchen und Bädern
- Modernisierung der Haustechnik (Versorgungsleitungen, Warmwasseraufbereitung und Heizungssysteme)
- Zielgruppenorientierte Bestandsanpassung (z. B. seniorenrechtliche Wohnungen schaffen)
- Anbauten zur Erweiterung der Wohnfläche älterer Eigenheime planungsrechtlich ermöglichen
- Zusammenlegungen von sehr kleinen Doppelhäusern oder Reihenhäusern unterstützen durch Initiierung eines siedlungsbezogenen Verkaufspools für Bestandsimmobilien
- Nachverdichtungspotenziale nutzen
- Modernisierung öffentlicher Wege und Freiflächen (z.B. Erneuerung der Gehwege, Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten etc.)
- Unterstützung innovativer Wohnprojekte im Bestand (Betreutes Wohnen, Gründung von Genossenschaften etc.)
- Zeitnahen Verkauf vorhandenen Baulands anstreben und Prüfung von Bebauungsmöglichkeiten der Konversionsflächen

Beratung der Eigentümer/-innen

- Umfassende Beratung der Eigentümer/-innen zu Modernisierung von Bestandsimmobilien (Wohnmesse)
- Information über das Programm „StadtInMode“

Kommunikation zwischen den Wohnungsmarktteuren

- Erstellung von Standort- und Marktgutachten sowie Initiierung einer Expertenkommission zur Konzipierung nachfragegerechter Baugebiete
- Fortführung des Arbeitskreises als „Runder Tisch Wohnungswirtschaft“

4.5 Handlungsfeld „Preisgünstigen Wohnraum sichern“

Die Versorgung einkommenschwächerer Haushalte mit preisgünstigem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Wohnungsmarktentwicklung in Kiel. Zu den Nachfragergruppen zählen nicht nur ALG-Empfänger/-innen, sondern auch andere Haushalte mit geringen Einkommen. Zur Bewertung dieses Leitziels des Kieler Wohnungsmarktkonzepts sind die folgenden Indikatoren herangezogen worden (vgl. Kap. 6.6 Endbericht Teil 1):

- Anteil angemessener Mietwohnungsbestand
- Geförderter Wohnungsbestand
- Mietpreisniveau

ALG II Kosten für die Unterkunft			
Die Kosten für die Unterkunft sind Heizung gibt es zusätzlich zu den Regelungen, allerdings nur in der vom Amt anerkannten Höhe. Zum Beispiel für Kiel gibt die Tabelle des Spaltenjahres von 1999			
Haushalt mit Personen	Anzahl der Wohnungsgröße in m ²	Wohnung ohne Bad und / oder Küche	Alle anderen Erläuterungen Fortsetzung nach 1999
1	25 - 50	201 €	275 €
2	50 - 60	241 €	327 €
3	60 - 75	286 €	379 €
4	75 - 85	299 €	418 €
5	85 - 95	355 €	467 €
6	95 - 105	374 €	524 €
Erwerbstätige über 25	individuelle Zimmern	200 € warm	200 €

Situationsanalyse „Preisgünstigen Wohnraum sichern“

Gut 38 % der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (39.000 WE) in Kiel entsprechen den für ALG-Empfänger/-innen im Rahmen der städtischen Richtlinien festgelegten Mietpreis- und Wohnflächenhöchstgrenzen. 90 % des preisgünstigen Wohnraums sind freifinanziert.

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in Kiel größer als das Angebot. Insbesondere Einpersonenhaushalte haben es schwer, auf dem Wohnungsmarkt in Kiel kostengünstige Wohnungen zu finden. Rund 19.000 Wohneinheiten mit bis zu 50 m² stehen rund 38.800 Einpersonenhaushalte gegenüber, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen.

In Kiel unterlagen im Jahr 2005 rund 12.650 Wohnungen einer Miet- bzw. Belegungsbindung. Obwohl das Mietniveau in Kiel relativ gering ist, liegen die Bruttokaltmieten im Regelfall aufgrund der tatsächlich zu zahlenden höheren Betriebskosten über den städtischen Mietpreishöchstgrenzen (vgl. S. 3, Preisgünstiger Wohnraum).

Insbesondere die Stadtteile östlich der Förde bieten die Voraussetzungen, um den preisgünstigen Wohnraum in Kiel zu sichern. Diese Stadtteile haben schon heute einen großen Anteil an Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen. Obwohl in diesen Stadtteilen Segregationstendenzen zu verzeichnen sind, sollte daraufhingewirkt werden, dass dieser preisgünstige Wohnraum gesichert wird.

Handlungsempfehlungen zum Leitziel „Preisgünstigen Wohnraum sichern“

- Kompensation des Rückgangs des geförderten Wohnungsbestandes durch alternative Instrumente, z. B. in Form eines Kooperationsvertrages zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft: Modernisierungsverzicht der Vermieter/-innen (Ausnahme: Maßnahmen zur Energieeinsparung) gegen Bürgschaft der Stadt für außergewöhnliche Maßnahmen
- Neubauförderung durch Investitionszulage
- Förderprogramm zum Eigentumserwerb für einkommensschwächere Familien
- Anpassen der Mietobergrenzen
- Zulassen von Wohnflächenobergrenzen bis 55 m² für Einpersonenhaushalte
- Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft zur Sicherung des preisgünstigen Wohnungsangebotes

4.6 Handlungsfeld „Die Lebensqualität in Kiel erhöhen (KIEL.SAILING CITY)“

Eine wichtige Rolle bei der Wahl des Wohnortes spielt neben dem Vorhandensein von Arbeitsplätzen die Lebensqualität. Kiel verfügt durch die Nähe zur Förde und zur Ostsee über Standorteigenschaften, die nicht viele deutsche Städte bieten können. Damit stellt die Förde ein erhebliches Entwicklungspotenzial für die Stadtentwicklung, aber auch die Wohnungsmarktentwicklung in Kiel dar. Auch wenn die Lebensqualität im allgemeinen nicht messbar ist, so sind einige Faktoren jedoch geeignet, die Lebensqualität zu erhöhen. Folgende Indikatoren wurden daher berücksichtigt (vgl. Kap. 6.7 Endbericht Teil 1):

- Zugangsmöglichkeiten zur Kieler Förde
- Parks und öffentliche Grünanlagen
- Freizeitmöglichkeiten
- Kulturelles Angebot



Situationsanalyse „Die Lebensqualität in Kiel erhöhen (KIEL.SAILING CITY)“

Durch die Förde verfügt die Stadt Kiel über große attraktive Wasserflächen direkt im Stadtgebiet, die ein Potenzial für das zurzeit sehr aktuelle Thema „Wohnen am Wasser“ darstellen. Der Zugang zur Förde und auch zu den Stränden ist aber nur an wenigen Abschnitten innerhalb des Stadtgebietes von Kiel möglich, damit nutzt die Stadt ihre diesbezüglichen Potenziale bisher nicht aus. Dennoch besteht die Notwendigkeit, solche Zugangsmöglichkeiten für möglichst alle fördeanliegenden Stadtteile zu schaffen. Denn die Förde ist einer der wichtigsten Standortfaktoren auch für den Kieler Wohnungsmarkt.

Die westlich an die Förde angrenzenden Stadtteile Altstadt und Vorstadt, die zusammen die Kieler Innenstadt bilden, sind derzeit mit Einzelhandel sowie privaten und öffentlichen Dienstleistungen eher gewerblich geprägt. Daher haben sie für die Kieler Wohnraumversorgung eine noch untergeordnete Stellung. Zukünftig könnten die Potenziale genutzt werden, die Wohnfunktion wieder verstärkt in die Innenstadt zu integrieren - insbesondere wenn es gelänge, die Kieler Innenstadt zur Förde hin zu öffnen. Erste kleine - wenngleich noch nicht aufs Wasser orientierte - Beispiele für verdichtetes urbanes Wohnen wie an der im Bau befindlichen Rathausstraße oder der geplanten Bebauung an der Alten Feuerwache sollten daher den Beginn einer wasserorientierten Entwicklung markieren. So könnte die Kieler Innenstadt zwar unter schwierigen Bedingungen - aufgrund der hohen Bodenpreise und der großen Nutzungskonkurrenz - auch von Bewohnern/Bewohnerinnen tagsüber wie Nachts belebt werden. Damit würde die Kieler Innenstadt, im Vergleich zu anderen Innenstädten, auch als Wohnstandort besonders attraktiv werden.

Nicht nur für das Wohnen ist die Lage unmittelbar an der Förde attraktiv. Die Förde bietet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie z. B. Wassersport jeglicher Art, Badestrände, ausgedehnte Spaziergänge und Inlineskaten entlang der Promenaden. Mit Ausnahme der traditionell „guten Adressen“ Schilksee und Düsternbrook leiden praktisch alle direkt fördeangrenzenden Stadtteile an ungenügenden Zugangsmöglichkeiten zum Wasser und einer mangelnden Inwertsetzung des Standortvorteils Förde, die eine Steigerung der Lebensqualität in diesen Stadtteilen verhindern.

Insgesamt ist die Ausstattung der Stadt Kiel mit öffentlichen Parks und Freiflächen positiv zu bewerten. Ein Großteil der Stadtteile verfügt über wohnungsnaher Freiflächen, die als Naherholungsmöglichkeiten genutzt werden können. Spiel- und Sportplätze sind flächendeckend in Kiel vorhanden. Die Angebotsdichte ist in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich, jedoch ist die Qualität, gerade bezogen auf die Spielplätze, insbesondere in den älteren Wohnsiedlungen in Kiel verbesserungswürdig.

Handlungsempfehlungen „Die Lebensqualität in Kiel erhöhen (KIEL. SAILING CITY)“

Wohnen am Wasser

- Eignung brachfallender Industrie-/Konversionsflächen für die Realisierung von Projekten im Segment „Wohnen am Wasser“ prüfen
- Schaffung attraktiver Wohnungsangebote am Wasser im höherpreisigen Segment mit direktem Zugang zur Förde

Lebensqualität für verschiedene Zielgruppen erhöhen

- Verbesserung der öffentlichen Zugangsmöglichkeiten zur Förde
- Initiierung von Events an der Förde für verschiedene Zielgruppen (Sommernächte an der Förde, Drachenfeste, Strandpartys etc.)
- Förde stärker als positives Element für die Imagebildung nutzen
- Prüfen der Ausweitungsmöglichkeiten der Fördeschifffahrt
- Inwertsetzung der Uferbereiche der Förde für Freizeitaktivitäten
- Frühjahrsputz in öffentlichen Parks und Freiflächen
- Initiierung eines Freizeitnetzes für Senioren/-innen
- Erhalt bzw. Ausbau der Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche

4.7 Handlungsfeld „Geschlechtergerechtigkeit erreichen“

Das themenübergreifende Handlungsfeld „Geschlechtergerechtigkeit erreichen“ ist integrativer Bestandteil des Wohnungsmarktkonzepts Kiel. Wie im Oberziel „Geschlechtergerechtigkeit auf allen kommunalen Ebenen umsetzen“ bereits formuliert wurde, muss auch bei der Umsetzung stadtplanerischer Maßnahmen im Bereich Wohnen und Wohnumfeld das Ziel „Geschlechtergerechtigkeit erreichen“ ebenfalls immer berücksichtigt werden (vgl. Kap. 6.8 Endbericht Teil 1).

Handlungsempfehlungen „Geschlechtergerechtigkeit erreichen“

- Gerechte Beteiligung von Männern und Frauen an Planungsprozessen zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Wohnungsmarktkonzeptes

Wohnungsangebot

- Förderung der Nutzungsmischung
- Mischung verschiedener Wohnungsgrößen im Quartier
- Schaffung flexibler Wohnungsgrundrisse mit nutzungsneutralen Grundrissen
- Errichtung gut erreichbarer Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, Gehwagen etc.
- Nachträglicher Anbau von Aufzügen
- Schaffung von Kommunikationsräumen und Aufenthaltsmöglichkeiten im Wohngebäude bzw. im direkten Wohnumfeld

Wohnumfeldqualitäten

- Gute Beleuchtung der Hauseingänge und Gehwege
- Optimierung der Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Vernetzung, Taktzeiten)
- Erhalt bzw. Schaffung von wohnungsnahen Nahversorgungsmöglichkeiten
- Schaffung wohnungsnaher Freiflächen
- Barrierefreiheit des Wohnumfeldes
- Förderung von Nachbarschaftshilfe

5 Vordringlicher Handlungsbedarf

Die Umsetzung der dargestellten Handlungsempfehlungen stellt eine ressortübergreifende Aufgabe für die Landeshauptstadt Kiel und die weiteren Akteure am Kieler Wohnungsmarkt dar.

Der Abgleich der Oberziele der Stadt Kiel mit den Analyseergebnissen hat gezeigt, dass die Landeshauptstadt Kiel über zahlreiche Potenziale zur Erreichung der Ziele verfügt. Die Prognosen und auch die aktuellsten Statistiken deuten auf eine Fortführung des positiven Entwicklungstrends hin. Die Einwohnerzahlen Kiels sind angestiegen und der Fortzug in das Kieler Umland konnte verringert werden.

Insbesondere die Lage an der Förde ist ein Entwicklungspotenzial, das nicht viele deutsche Städte zu bieten haben. Dies stellt eine Möglichkeit zur Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität in Kiel dar. Allerdings wird dieses Potenzial zurzeit nicht ausreichend als Standortvorteil genutzt und vermarktet.

Zurzeit gibt es in Kiel ein umfangreiches Baulandpotenzial. Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser stehen in Form von Baulücken oder neu erschlossenen Bauflächen zur Verfügung. Diese bieten Möglichkeiten, Wohnraum für neue Haushalte zu schaffen. Darüber hinaus ist Kiel

aufgrund des vorhandenen Wohnungsangebotes mit vielen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern für Familien attraktiv. Es sollte zukünftig versucht werden - neben der Schaffung von zusätzlichem Bauland am Stadtrand - vermehrt innerstädtische Standorte als familiengerechte Wohnstandorte zu qualifizieren und höherwertige urbane Wohnungsangebote, auch mit Bezug zum Wasser, zu schaffen. Zur Erhöhung des innerstädtischen höherwertigen Wohnraumangebotes sollte auch die Aufwertung von Bestandswohnungen beitragen.

Auch für Senioren/-innen ist die Stadt Kiel nicht zuletzt wegen der attraktiven naturräumlichen Lage und der damit verbundenen Naherholungsmöglichkeiten ein attraktiver Wohnstandort. Das Angebot an institutionellen Seniorenwohnanlagen ist zudem sehr gut. Ergänzend sollten alternative Wohnformen für Senioren/-innen, die das selbstständige Wohnen in den eigenen vier Wänden auch im Alter ermöglichen, anhand von Pilotprojekten entwickelt werden.

Insgesamt sollte eine bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes forciert werden. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und der bedarfsgerechten Gestaltung der Wohnungsgrößen.

Das Kieler Wohnungsmarktkonzept enthält zahlreiche Empfehlungen mit unterschiedlichem Konkretisierungsgrad, die sich an eine Vielzahl von Akteuren richten. Um die Umsetzung der Handlungsempfehlungen zu fördern, sollte die Landeshauptstadt Kiel die Rolle eines Initiators und Vermittlers zwischen diesen Akteuren übernehmen. GEWOS empfiehlt darüber hinaus die Fortführung des Arbeitskreises Kieler Wohnungsmarktkonzept in Form eines Runden Tisches. Neben der Stadtverwaltung sollten vor allem die Wohnungsunternehmen und Vertreter/-innen der privaten Vermieter/-innen eingebunden werden. Im Rahmen des Runden Tisches sollten auch Vereinbarungen zur Sicherung des preisgünstigen Wohnraums in Kiel getroffen werden.

Zur Entwicklung einer Gesamtstrategie für die Stadtentwicklung in Kiel empfiehlt GEWOS die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes sollten in dieses Gesamtkonzept integriert werden.