

## **Kurzfassung - Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes**

- Seit 2005 gibt es eine verstärkte wanderungsbedingte Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung, insbesondere durch ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Zuwanderung jüngerer Bevölkerungsteile.
- Die Zuziehenden über die Grenzen Kiels konzentrieren sich bei der Wahl des Wohnstandortes auf innerstädtische Wohnlagen, während innerstädtische Wanderungen in die randstädtischen Bereiche tendieren.
- Infolge des Bevölkerungsanstieges und durch den sich fortsetzenden Singularisierungstrend stieg die Zahl der Haushalte stark an.
- Ergänzt durch die vergleichsweise geringe Anzahl fertiggestellter Wohnungen führte diese Entwicklung zu einer Anspannung des Wohnungsmarktes und zu einer Diskrepanz zwischen Angebots- und Nachfrageentwicklung.
- Daraus resultiert eine stärkere Marktdynamik, die sich in steigenden Mieten niederschlug. Der Anstieg ist derzeit vergleichsweise moderat. Dennoch kann er für bestimmte Zielgruppen zu einem erschwerten Zugang zu Wohnraum beitragen.
- Zusätzlich dazu ist mit einer Reduzierung des preisgünstigen Wohnungsbestandes zu rechnen, in dessen Folge es zu Engpässen bei der Versorgung von Geringverdienern mit preisgünstigem Wohnraum kommen kann.
- Derzeit übersteigt das preisgünstige Wohnungsangebot den Bedarf, allerdings deuten sich in bestimmten Teilsegmenten Nachfrageüberhänge an.
- Der steigende Anteil älterer und hochbetagter Einwohner führt zu einem Mehrbedarf von kleinen und barrierearmen Wohnformen.
- Die Wohnungsmarktprognose geht von einem weiteren deutlichen Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen aus. Infolge dessen gibt es einen Neubaubedarf zwischen 9.900 und 12.500 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt im Mehrfamilienhausbereich.
- Um den zusätzlichen Flächenbedarf von insgesamt 123 ha für den Neubau von Wohnungen zu decken, ist es notwendig, bestehende Potenziale zu aktivieren bzw. neue Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren.
- Die große Anteil und der Anstieg der Zahl der Studierenden sind ein maßgebender Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung in Kiel in den letzten Jahren gewesen. Auch in Zukunft wird diese Bevölkerungsgruppe die Nachfragesituation in den kommenden Jahren, durch einen weiteren Anstieg infolge der Verkürzung der Gymnasialzeit, prägen.
- Der Umstellungsprozess wird mittelfristig zu einer zusätzlichen Anspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Trotz eines nur temporären Problems müssen auch in der Zwischenphase neue Kapazitäten an den Hochschulen geschaffen und die Wohnraumversorgung sichergestellt werden. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Studierenden steigt bis 2025 um 3.700. Diese Entwicklung führt zu einem zusätzlichen Bedarf an studentischem Wohnraum und zu einer zusätzlichen Belastung für den Kieler Wohnungsmarkt.

- Generell ist eine Konzentration der Studierenden auf innenstadt- und universitätsnahes Wohnen zu beobachten. Wichtig sind daneben eine gute infrastrukturelle Ausstattung und Anbindung sowie das soziale Umfeld.
- Aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung ist es für Studierende zunehmend schwieriger, preisgünstige Wohnungen zu finden. Außerhalb der Studierendenschaft konkurrieren sie unter anderem mit wissenschaftlichen MitarbeiterInnen, TransferleistungsempfängerInnen und älteren BewohnerInnen mit geringem Einkommen um preisgünstigen Wohnraum.
- In der Planung von Neubauprojekten für Studierende muss die langfristige Vermarktbarkeit sichergestellt werden. Folglich sollten Angebote geschaffen werden, die bei einer sinkenden studentischen Nachfrage auch von anderen Zielgruppen nachgefragt werden.
- Für die zukünftige Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung wurden vor diesem Hintergrund insgesamt acht Handlungsfelder als thematische Schwerpunkte festgelegt (vgl. Kurzbericht Wohnungsmarktkonzept).
- Handlungsfeld: Studentisches Wohnen
  - Ziel: Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote für Studierenden
    - Ausbau des Angebotes an Wohnheimplätzen
    - Errichtung von Studentenhäusern (Neubau oder Bestand) mit vollausgestatteten Apartments zu Pauschalpreisen
    - Errichtung von bezahlbaren WG-geeigneten Mietwohnungen in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, die bei Rückgang der Studierenden von anderen Zielgruppen genutzt werden können
- Handlungsfeld: Preisgünstiges Wohnen
  - Ziel: Sicherung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes
    - Verlängerung von Bindungen bei Modernisierung
    - Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand
    - Neubau von preisgünstigen Wohnungen
    - Bevorzugte Grundstücksvergabe bei der Realisierung öffentlich geförderter Wohnungen
    - Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft zur Versorgung vordringlich Wohnungssuchender und von Wohnungsnotfällen
    - Auflage eines kommunalen Förderprogrammes, wie z.B. Baukostenzuschüsse oder Grundstücksrabatte für bestimmte Zielgruppen
- Die Umsetzung der Empfehlungen erfolgt in erster Linie durch die Kieler Wohnungsmarktakteure. Die Stadt Kiel kann insbesondere durch die entsprechende Schaffung von Baurecht und Prüfungen zur Schaffung von kommunalen, finanziellen Anreizinstrumenten unterstützen.

- Die wichtigste anstehende Aufgabe der Stadt Kiel ist es, kurzfristig in den Dialog mit der lokalen Wohnungswirtschaft zu treten, um konkrete Vereinbarungen und Kooperationen zur Schaffung zusätzlicher Wohnraums im preisgünstigen Segment und für Studierende zu treffen.
- Sollte es nicht gelingen, mit der lokalen Wohnungswirtschaft Vereinbarungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in diesen Segmenten zu schaffen, muss die Stadt Kiel folgende Instrumente erwägen:
  - Erwerb von Wohnungsbeständen durch die Stadt Kiel
  - Mitbegründung einer (Bürger-)Genossenschaft
  - Gründung einer Stiftung mit lokalen Kooperationspartnern
  - Gründung eines städtischen Wohnungsunternehmens