

Kiel, 31. März 2015

## „Masterplan Wohnen“ für Kiel

### **Mehr Wohnungen für die wachsende Stadt Kiel – bezahlbar für alle Kielerinnen und Kieler!**

Das sind die zwei zentralen Ziele für die Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik des Oberbürgermeisters und der Stadtverwaltung. Sie wird dabei von der Selbstverwaltung nachhaltig unterstützt. Ausgangspunkt ist das Kieler Wohnungsmarktkonzept. Die bisherigen Beschlüsse hierzu sind in der Anlage beigefügt.

Mit dem Masterplan werden erste konkrete Maßnahmen vorgeschlagen. Mit ihnen kann das Ziel, deutlich mehr Wohnungen zu bauen, erreicht werden. Die Landeshauptstadt Kiel ist davon überzeugt, dieses Ziel gemeinsam mit den Akteuren am Kieler Wohnungsmarkt zu erreichen. Daher ist dieser Masterplan auch eine Einladung an die Wohnungswirtschaft und den Kieler Mieterverein, weitere Vorschläge einzubringen und Konkretisierungen vorzunehmen. Nur zusammen wird es gelingen, eines der wichtigsten Themen der Landeshauptstadt zu gestalten.

In den nächsten 6 Monaten werden daher die Landeshauptstadt Kiel und die Wohnungswirtschaft gemeinsam daran arbeiten, Umsetzungsstrategien zu entwickeln. Dabei soll für die Kieler Bürgerinnen und Bürger erkennbar sein, dass sich alle anstrengen werden, mehr Wohnraum zu schaffen, faire Mieten auszuhandeln, eine gute Mischung in den Stadtteilen zu erreichen und mehr Lebensqualität zu gestalten.

### **Kiel wächst!**

Das Ziel ist es, Kiel als gut vernetzte und sozial durchmischte Stadt weiterzuentwickeln. Dies fördert die gesellschaftliche und die strukturelle Entwicklung der ganzen Region in den Themenfeldern Bildung, Soziales, Kultur, Wirtschaft, Infrastruktur.

### **Wohnungsbaupolitik ist Sozialpolitik, Stadtentwicklungspolitik und Wirtschaftspolitik!**

Wir brauchen vielfältige, bunte, lebendige Wohnquartiere und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Die Stadt muss hier steuernd und unterstützend eingreifen. Konzepte, die Segregation und sozialen Abwärtstrends ganz konkret entgegenwirken, werden gebraucht.

### **Wir bauen Kiel nur gemeinsam!**

Der Wohnungsmarkt und die Entwicklung der Stadtteile dürfen nicht sich selbst oder dem zufälligen Interesse von Investoren überlassen werden. Wir brauchen einen Mix von marktwirtschaftlichen und kommunalpolitischen Impulsen.

### **Lokal handeln!**

Kiel braucht lokal orientierte und langfristig verlässliche Partner. Viele der internationalen Immobilienunternehmen haben ein vergleichsweise geringes Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung und Verbesserung ihres Bestandes, ihre Verankerung in und die Verantwortung für Kiel ist gering. Umso mehr müssen wir daher die regionalen Bestandhalter (Genossenschaften, Wohnungsunternehmen sowie private Eigentümer und Vermieter) stärken, um über eine Qualitätskonkurrenz auch Kapitalinvestoren dazu zu bringen, ihre Bestände zu pflegen und nutzer- und zukunftsgerichtet instandzuhalten und zu modernisieren.

## **Sozialer Wohnungsbau – nicht Nostalgie, sondern Schlüssel zur Zukunft!**

Kiel muss die Strategien der Offensive des Landes für bezahlbares Wohnen entschlossen nutzen. Das schafft Wohnraum für einkommensschwächere Familien und für breite Bevölkerungsschichten. Vor dem Hintergrund einer zukunftsorientierten Entwicklung der Gesamtstadt wird unter Berücksichtigung der kommunalen Haushaltslage geprüft werden, ob für örtliche Maßnahmen auch Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden können.

Wohnen in der Klimaschutzstadt Kiel! Die sogenannte 2. Miete, insbesondere für Energie, steigt ständig an. Ein attraktiver Standort für bezahlbares Wohnen wird also zukünftig noch mehr als bisher mit bezahlbaren Energiekosten und der Nutzung effizienter/regenerativer Energie zu tun haben. Insoweit ist die städtische Klima- und Energiepolitik auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.

Diese Herausforderungen beim Wohnungsbau in Kiel werden gemeistert, wenn alle mitwirken: Nutzergruppen, sowohl die institutionelle Wohnungswirtschaft und Wohnungsgenossenschaften als auch Haus & Grund mit den privaten Eigentümern und Vermietern, Architekten und Planer, Kieler Mieterverein, Ortsbeiräte. Kiel baut zu wenige Wohnungen. Wir brauchen über 800 Wohnungen im Jahr und müssen unsere Anstrengungen steigern! Für Kiel wird bis 2025 ein Zuwachs von ca. 10.000 Einwohnern erwartet, das entspricht ca. 9.000 neuen Wohneinheiten, davon ca. 2/3 in Form von Geschosswohnungsbau mit einem hohen Anteil preiswerter Mietwohnungen. Das positive Investitionsklima, die niedrigen Zinsen und öffentliche Förderung bieten Raum für eine gute Mischung von Wohnen und Arbeiten sowie qualitativollen, nachhaltigen und dabei auch preiswerten Wohnungsbau.

Mit den nachfolgenden Vorschlägen beginnt die Landeshauptstadt Kiel die Kommunikation für den Prozess der nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung. Dabei werden neue Vorschläge gemacht und erfolgreiche Entwicklungen fortgeschrieben.

### **I. Kooperation und Kommunikation**

Bei allen Vorhaben wird es entscheidend darauf ankommen, dass eine verlässliche Kommunikation und Kooperation zu den am Wohnungsmarkt aktiven Baugesellschaften, zu Haus & Grund als Dachverband der Privateigentümer, zu Genossenschaften, dem Kieler Mieterverein und zur Verwaltung besteht. Hierzu werden der Oberbürgermeister und der Wohnungsdezernent regelmäßige Veranstaltungen und Besprechungen durchführen, damit Ideen und Vorhaben schnell und kompetent auf ihre Realisierbarkeit geprüft, Schwierigkeiten und Hemmnisse frühzeitig erkannt und ausgeräumt sowie ein ständiger fachlicher Austausch ermöglicht werden können. Die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Akteuren und der Stadt soll sich in gemeinsamen Aktivitäten ausdrücken, z. B. zur Beförderung der Zuführung ungenutzter oder untergenutzter Grundstücke Dritter für den Wohnungsbau.

Zur Stärkung von Kooperation und Kommunikation sind folgende Instrumente in Vorbereitung:

Kurzfristig:

Intensivierung der regelmäßigen Runden der Wohnungsmarktteure mit der Verwaltung (¼- bis ½-jährlich) zu den zentralen Themen der Wohnungsmarktentwicklung

und

Einrichtung eines monatlichen informellen Stammtisches zur Lösung aktueller Fragen und Probleme.

Seitens der Stadt ist das Amt für Wohnen und Grundsicherung federführend.

## II. Kiel als wachsende Stadt mit Bedarf an zusätzlichen Wohnungen

Es ist zu erwarten, dass Kiel bis 2030 sogar einen Bevölkerungszuwachs von bis zu 12.000 Menschen verzeichnen wird. Für diese Personen wird zusätzlicher Wohnraum in seiner Vielfalt und in gemischten Eigentümerstrukturen benötigt.

Kurzfristig:

### a) Wohnen an der Hörn

Unterschiedliche regionale Wohnungsmarktakeure entwickeln auf auszuweisenden Baufeldern für bis zu 200 Wohnungen als Gemeinschaftsprojekt z. B. der Wohnungsbaugenossenschaften oder einem Eigentümerverbund. Mit Investoren, die in Gewerbeimmobilien investieren, ist zu klären, ob und in welchem Umfang in diesen Bauten auch Wohnraum und Gastronomie integriert werden kann, um ein möglichst lebendiges Quartier zu gestalten.

### b) Wohnen am Wasser (MFG 5)

Neben der gewerblichen Nutzung des MFG 5-Geländes wird auch die Entwicklung von Wohnprojekten auf dem Areal notwendig werden. Dazu soll frühzeitig geklärt werden, ob die örtlichen Wohnungsmarktakeure wie bereits im Ansharpark oder an der Hörn auch hier gemeinsam Projekte realisieren wollen.

### c) Wohnprojekte auf Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel

Die Immobilienwirtschaft prüft laufend gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Wohnen und Grundsicherung, welche Flächen im städtischen Eigentum für den Wohnungsbau angeboten werden können. Diese werden dann mit den von der Ratsversammlung beschlossenen Kriterien für die Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum ausgeschrieben. In der Regel sollen auch die Mittel der sozialen Wohnraumförderung genutzt werden, um für einen Mindestanteil von 30 % der Wohneinheiten geförderte Wohnungen zu schaffen. Vereinbarungen zur sonstigen Schaffung oder längerfristigen Sicherstellung von Wohnungen in vergleichbarem Preissegment sind nicht ausgeschlossen.

### d) Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Kieler Südwesten/Neumeimersdorf

Der Bedarf an Eigenheimen wird weiter zunehmen. Daher haben Baugebiete wie Neumeimersdorf und Suchsdorf an der Au eine wichtige Funktion, den Wunsch nach dem eigenen Haus zu realisieren. Die Entwicklung insbesondere des Baugebietes Neumeimersdorf wird weiter vorangetrieben.

### e) Hinterlandbebauung

Die Verwaltung wird prüfen, wie sichergestellt werden kann, dass bei Bereitschaft der Eigentümer auf geeigneten Privatgrundstücken eine Hinterlandbebauung stattfinden kann. Die baurechtlichen Voraussetzungen werden kurzfristig dargestellt, so dass bauwillige Familien und Haushalte Planungssicherheit gewinnen.

### f) Lückenbebauung in allen Stadtteilen, insbesondere im innerstädtischen Bereich (vertretbare Nachverdichtung)

Neben den Möglichkeiten auf bereits oder zukünftig ausgewiesenen Flächen neu zu bauen, wird es auch darauf ankommen, in den einzelnen Quartieren Orte und Flächen zu finden, die sich für eine Nachverdichtung im Quartier eignen. Hierzu sind Fragen der städtebaulichen Gestaltung und des Baurechtes zu beantworten (Dachgeschossbau, Aufsetzen von Geschossen, Parksituation, Lückenbebauung). Darüber hinaus muss in der Bevölkerung dafür geworben werden, mögliche Veränderungspotenziale auch nutzen zu können.

Eine solche Vorgehensweise muss dazu beitragen, dass Beteiligung entsteht und Vorschläge, Ängste und Befürchtungen aufgegriffen werden. Beteiligungsverfahren müssen aber auch deutlich herausarbeiten, dass zusätzlicher Wohnungsbau im Interesse der Gesamtstadt ist. Die Interessen neuer Bürgerinnen und Bürger, älterer Menschen, sozialer Zusammenhalt, Stabilität von Mieten und die Verfügbarkeit von Infrastruktur für Kinder und Jugendliche, soziale Dienste müssen gut abgewogen sein. Bürgerbeteiligung in diesem Sinne ist ein Aushandlungsprozess zur Gestaltung der städtischen Zukunft und darf nicht zum Instrument des NEIN-Sagens werden. Dabei werden auch immer Antworten auf Fragen wie z. B. „wie viele Bewohner verträgt ein bestehendes Quartier“ oder „wie werden Eingriffe in die bestehenden Strukturen durch Aufwertung von Plätzen und Grünanlagen kompensiert“ gefunden werden.

Mittel und langfristig:

g) Innenhofbebauung

Die Bebauung von geeigneten Innenhöfen oder rückwärtigen Arealen mit Wohnraum könnte ebenfalls einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in besonders nachgefragten Quartieren leisten. Wie bei der Lückenbebauung kann dies erhebliche Veränderungen des bisherigen Umfeldes nach sich ziehen. Daher ist es notwendig, dass die Verwaltung einen Prozess in Gang setzt, der es ermöglicht, entsprechende Höfe zu entdecken, Bebauungsmöglichkeiten mit Nachbarn und Investoren zu beschreiben und wie unter f) dargestellt ein Beteiligungsverfahren zu gestalten.

h) Potenzial im Bestand

Gerade in stark verdichteten Quartieren (z. B. Gaarden) ist die Schaffung von Wohnraum nur durch Umnutzung (z. B. Gewerbe in Wohnraum) oder durch Dachgeschossausbau möglich. Die Ermessensspielräume im Planungs- und Baurecht sind extensiv zu nutzen.

### III. Bezahlbares Wohnen/Ein-Personen-Haushalte

Bei allen Planungen und Umsetzungsschritten für zusätzlichen Wohnraum, muss die Wohnraumversorgung von Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkommen im Blick gehalten werden. Auch wenn es zunächst schwierig erscheint, in einzelnen höherpreisigen Quartieren bezahlbaren und preiswerten Wohnraum zu schaffen, so muss es dennoch das Bemühen der Landeshauptstadt Kiel sein, alles zu unternehmen, dass überall in Kiel Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen entsteht. Kiel zählt darüber hinaus 56 % aller Haushalte als Single-Haushalte. Rechnet man die Studierenden und Menschen in Einrichtungen heraus, kann festgestellt werden, dass knapp die Hälfte der Haushalte in Wohnungen Single-Haushalte sind. Dieser Trend hält weiter an und muss bei allen Bemühungen Berücksichtigung finden.

Die aktuelle Debatte um die Einführung der Mietpreisbremse sollte alle Akteure nicht behindern, notwendige Schritte für eine Verbesserung der Situation am Wohnungsmarkt zu vereinbaren. Alle Beteiligten sind sich darüber einig, dass vorrangig vor ordnungspolitischen Maßnahmen der Wohnungsneubau insbesondere im unteren und mittleren Preissegment am besten geeignet ist, den Nachfragedruck am Wohnungsmarkt zu reduzieren und zur Stabilität der Mieten beizutragen. Der Kieler Mietspiegel hat sich als gemeinsam getragenes Instrument bewährt. Die Anwendung ordnungspolitischer Maßnahmen ist immer das letzte Mittel.

Kurzfristig:

a) Soziale Balance halten

Bei allen Bauprojekten, insbesondere bei Ausschreibung von Flächen im städtischen Eigentum, wird eine Balance zwischen gefördertem Wohnen, Eigentum und Komfortwohnungen angestrebt. Das Ziel ist: 1/3 geförderter Wohnraum und

2/3 frei finanzierten Wohnraum und Eigentum. Hierzu wird das Instrument der sozialen Wohnraumförderung des Landes regelmäßig auf die Kieler Verhältnisse angepasst und Investoren über die Bedingungen beraten. Darüber hinaus besteht ein städtisches Interesse, preiswerten und ggf. geförderten Wohnraum in ausgewogenem Umfang auch auf nichtstädtischen Grundstücken zu realisieren (Neubau und z. B. moderate Sanierungen und Modernisierungen); die Stadt wird in Gesprächen mit Bauinteressierten darauf hinweisen.

b) Wohnungsmarktanalyse

Um die Situation im Wohnungsbestand zu kennen und Interventionsbedarfe beschreiben zu können, ist eine regelmäßige Analyse des Wohnungsbestandes in Bezug auf Eigentümerstruktur, Kostenentwicklungen, Konflikte, Entwicklungen und Förderbedarfe im Bestand notwendig. Hierzu wird die Abteilung Wohnungswesen im Amt für Wohnen und Grundsicherung regelmäßige Auswertungen vorlegen und Handlungsvorschläge unterbreiten.

c) Wohnungsvermittlung neu aufstellen

Im Juni 2014 liefen 3.280 Sozialbindungen für Wohnungen aus. Damit stehen in Kiel nur noch 6.200 geförderte Wohneinheiten zur Verfügung (für ca. 5.000 Wohnungen hat die Landeshauptstadt Kiel ein Vorschlagsrecht). Es ist daher notwendig, auch im allgemeinen Wohnungsbestand – insbesondere für Familien und Haushalte mit geringem Einkommen – bei der Wohnungsvermittlung durch die Stadt behilflich zu sein. Die bisherige Wohnungsvermittlung wird in dieser Hinsicht weiterentwickelt.

Mittel- und langfristig:

d) Bezahlbarer Wohnraum auch für benachteiligte Haushalte in allen Stadtteilen

Die Landeshauptstadt unterstützt etwa 23.000 Haushalte im Bereich der Kosten der Unterkunft (Transferleistungen) mit teilweiser oder vollständiger Übernahme der Mietkosten. Dabei orientiert sie sich nach ihrem – vom LSG gebilligten – Konzept mit ihren Mietobergrenzen am unteren Drittel des Mietwohnungsmarkts. Bei Wohnungsneubauten und bei Sanierungen im Bestand ist die Herausforderung zu gestalten, für Menschen, die Hilfen zu den Unterkunftskosten in Anspruch nehmen müssen, in allen Stadtteilen entsprechenden Wohnraum vorzuhalten. Hierbei werden die unter I. genannten Instrumente der Kommunikation mit der Wohnungswirtschaft genutzt.

e) Intervention bei vernachlässigtem Wohnraum

Insbesondere bei vernachlässigten oder verwahrlosten Immobilien (sog. „Schrottimobilien“) muss die Stadt eigene Interventionsmöglichkeiten prüfen. Neben bauordnungsrechtlichen Maßnahmen gegen die Eigentümer wäre es auch vorstellbar, einzelne Immobilien zu erwerben oder diese an verlässliche Wohnungsmarktakteure zu vermitteln und mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung so zu sanieren, dass sie einen Standard für modernen, aber preiswerten Wohnraum erreichen. Erwirbt ausnahmsweise die Stadt ein Objekt, müssen die für die Sanierung aufzuwendenden städtischen Mittel über die Rückveräußerung an einen Dritten wieder an die Stadt zurückfließen. Die Stadt prüft in Zusammenarbeit mit dem Land Schleswig-Holstein und der Investitionsbank Schleswig-Holstein die Möglichkeiten solcher Aktivitäten.

#### **IV. Studentisches Wohnen/Gruppen-Wohnprojekte**

Für 6 % der Studierenden stehen Wohnheimplätze zur Verfügung; in anderen Universitätsstädten sind es bis zu 12 %. Dies führt insbesondere am Anfang eines Semesters dazu, dass der Nachfragedruck von Erstsemestern auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt erheblich spürbar wird. Im Jahr 2016 wird ein doppelter Abiturjahrgang aus schleswig-holsteinischen Gymnasien diesen Nachfragedruck noch einmal verschärfen. Studentische Wohngemeinschaften, die bevorzugt rund um die Christian-Albrechts-Universität in der nördlichen Innenstadt nach

geeigneten und bezahlbaren/preiswerten Wohnungen suchen, verknappen das Angebot für Wohnraum von Familien in diesen Stadtquartieren. Darüber hinaus werden insbesondere im Bereich rund um die Holtenauer Straße und am Blücherplatz Wohnprojekte für ältere Menschen bzw. generationsübergreifende Projekte nachgefragt.

Kurzfristig:

a) Fortführung des Ausbaus von studentischen Wohnformen

Die bisherigen Initiativen zum Ausbau der studentischen Wohnformen werden fortgeführt. Dabei sind Initiativen des Studentenwerkes Schleswig-Holstein genauso willkommen wie Aktivitäten von privaten Investoren. Insbesondere ist die Stadt daran interessiert, das Wohnen für Studierende auf dem Ostufer attraktiv zu machen und rund um die Fachhochschule Kiel studentisches Wohnen zu etablieren. Gleichzeitig mit der Entwicklung dieser Projekte muss auch die Frage nach der notwendigen Infrastruktur für Studierende beantwortet werden, damit die Orte auch kulturell, gastronomisch und in der Nahversorgung attraktiv sind. Hierzu wird angestrebt, auch eng mit den studentischen Vertretungen und den Hochschulen zusammenzuarbeiten.

b) Abstimmung von Konzepten zu einer geeigneten Nachnutzung

Wie Studentenwohnanlagen auch zukünftig ausgelastet sein werden, ist nicht vorauszusagen. Daher sollten bereits heute Anknüpfungspunkte für weiterführende Nutzungen angesprochen werden. Denkbar wäre es, Studentenwohnungen auch für generationsübergreifende Wohnprojekte zu öffnen. Dazu müssen bereits heute die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, z. B. Senioren-WGs dort angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. So wäre dann auch bei möglichem Nachfragerückgang gewährleistet, dass Nachnutzungen ermöglicht werden, für die sich bereits heute ein Bedarf erkennen lässt.

Mittel- und langfristig:

c) Gruppen-Wohnprojekte ermöglichen (Bielefelder Modell, Wohnprojekte mit Flüchtlingen, generationsübergreifendes Wohnen, „Stadtdorf“)

Wie bereits unter b) angedeutet, schließen sich häufiger Menschen zusammen, um ihre Wohnideen gemeinsam zu verwirklichen. Solche Wohnprojekte könnten in allen Stadtteilen und bei allen Wohnungsbauträgern angesiedelt sein. Notwendig ist jedoch, dass solche Projektideen bis zur Umsetzungsreife begleitet werden. Erste Ansätze einer solchen Begleitung gab es bisher bei der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und bei Wohlfahrtsverbänden (Wohnprojektemesse in der Räumerei). Mit diesen bisherigen Akteuren ist aus deren Erfahrungen zu klären, wie eine solche Begleitung aussehen könnte und ob ggf. Fördermöglichkeiten aus den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung hierfür in Betracht kommen.

## **V. Demographie und Wohnen für alle**

Die unter I. bis IV. beschriebenen Maßnahmen und Vorgehensweisen sollten auch immer die Herausforderungen einer älter werdenden Gesellschaft berücksichtigen. Das Leben in der eigenen Wohnung auch bei Pflegebedürftigkeit sind Herausforderungen, die diese Gesellschaft in den nächsten Jahren gestalten muss. Hierzu gehören Wohnraumanpassungen an individuelle Bedarfe und Beschwerden (Aufzüge, Abbau bzw. Milderung von Barrieren, Hilfsmittel).

Die Wohnbedürfnisse von Menschen mit Behinderung haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Menschen mit ihren unterschiedlichen Einschränkungen möchten im normalen Wohnumfeld integriert sein und so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung bleiben. Dies muss in die unterschiedlichen Planungsaktivitäten und Überlegungen mit einbezogen werden.

Funktionierende Nahversorgung und eine wohnbegleitende Infrastruktur sind weitere Gesichtspunkte, die dazu beitragen, dass tägliche Besorgungen im Umfeld der jeweiligen Wohnung möglich sind. Dies insbesondere dann, wenn die Mobilität nachlässt oder nicht vorhanden ist und weitere Wege nicht oder nicht mehr zurückgelegt werden können.

Lebendige Nachbarschaften helfen immer dann, wenn familiäre Systeme nicht vorhanden sind oder durch zu große Entfernungen nicht unmittelbar unterstützen können. Die alltäglichen Dinge wie die Organisation des Einkaufs, Gespräche und verlässliche soziale Kontakte sind ebenso notwendig wie professionelle Hilfe bei der Pflege oder bei der Betreuung. Die Bewältigung des demographischen Wandels und das inklusive Wohnen von Menschen mit Behinderung werden nur gelingen, wenn Nachbarn sich so gut wie möglich unterstützen. Die Landeshauptstadt Kiel arbeitet bereits jetzt daran, dass die von ihr geförderten Institutionen der offenen Altenhilfe sich zu „Knotenpunkten von lebendigen Nachbarschaften“ weiterentwickeln. Die Förderung von nachbarschaftlichen Stützungsstrukturen soll zukünftig stärker als bisher im Fokus der Arbeit stehen.

## **VI. Quartiersentwicklung**

Quartiere, verstanden als von Bewohnerinnen und Bewohnern eines Stadtteils wahrgenommene soziale und infrastrukturelle Zusammengehörigkeit, haben eine besondere Bedeutung für den Zusammenhalt von Stadtgesellschaften. Hier findet soziales Engagement und Integration der unterschiedlichen Menschen und Bevölkerungsgruppen statt – Gaarden z. B. zeichnet eine besonders stark ausgeprägte Integrationskraft von Menschen mit Migrationshintergrund und Randgruppen aus. Quartiersfragen beziehen sich jedoch auch auf Rahmenbedingungen, Menschen in ihrem Quartier oder Stadtteil zu halten. Die Quartiere und ihre Funktion für die dort lebenden Menschen müssen besonders betrachtet werden.

Handlungsschwerpunkte zur Steigerung der Attraktivität und einer nachhaltigen Entwicklung von Quartieren, beispielsweise auf dem Kieler Ostufer, aber auch für die Gesamtstadt sind:

- Erhöhung des subjektiven Sicherheitsempfindens
- Leuchtturmprojekte
- Entwicklung und Neuausrichtung von untergenutzten Bereichen (z. B. Alt-Ellerbek)
- zielgruppenspezifische Angebote und Infrastruktur
- Weiterentwicklung des Bestandes durch Sanierung, Modernisierung, barrierefreie Anpassung

Ein wesentlicher Beitrag der Stadt wird die Weiterentwicklung des Quartiersmanagements sein. Dabei kommt es darauf an, die unterschiedlichen Bemühungen zusammenzuführen und die Koordination von allen am Quartiersmanagement beteiligten Trägern, städtischen Stellen und Wohnungsunternehmen zu sichern. Heute schon vor Ort befindliche Einrichtungen und Träger sind in die Verantwortung zu nehmen und besser zu vernetzen. Ob ggf. Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden können, ist zu prüfen.

## **VII. Wohnen für besondere Personengruppen**

Benachteiligte Personengruppen haben es derzeit besonders schwer, angemessenen Wohnraum zu finden. Insbesondere Wohnungslose und verschuldete Menschen können sich nur schwer mit Wohnraum versorgen. Fehlende Vorvermieterbescheinigungen und eine negative Schufa-Auskunft versperren diesen Personengruppen vielfach den Zugang zum Wohnungsmarkt. Sie sind dann häufig darauf angewiesen, Wohnungen von Vermietern anzumieten, die ein ausschließliches und kurzfristiges Renditeinteresse an ihren Immobilien verfolgen. Die Konzentration von benachteiligten Personen in einzelnen Häusern und Straßenzügen belasten häufig ganze Stadtteile. Die Landeshauptstadt Kiel und die Wohnungsunternehmen streben hier gemeinsame Strategien der sozialen Wohnraumsteuerung auch für diese Personengruppen an.

Für die Landeshauptstadt Kiel und die Gesamtheit der lokalen Wohnungsmarktakeure:

Dr. Ulf Kämpfer  
Oberbürgermeister

Landes-  
hauptstadt Kiel



Sönke Bergemann  
Haus & Grund Kiel



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Verein Kiel

Helmut Knüpp  
BAG Mitte des VNW Landes-  
verband Schleswig-Holstein



Dr. Verena Herfort  
BFW Landesverband Nord

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



Landesverband Nord e.V.

Holger Zychski  
Verband der Immobilienverwalter



Jochen Kiersch  
Kieler Mieterverein e. V.





An der Erarbeitung des Masterplans Wohnen für Kiel haben seitens der Wohnungsmarktakteure mitgewirkt:

Nils Bartels, Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH

Sönke Bergemann, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet von Kiel und Umgegend e. V.

Heidrun Clausen, Kieler Mieterverein e. V.

Laurie Finster, GEWOBA NORD Baugenossenschaft eG

Marc Hansen-Weidemann, BUWOG Immobilien Management GmbH

Natascha Hoffmann, Frank Heimbau Kiel

Dietmar Jonscher, GEWOBA NORD Baugenossenschaft eG

Ronald Klein-Knott, GEW Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG

Helmut Knüpp, Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Christoph Kostka, VNW

Sven Lenz, GEWOBA NORD Baugenossenschaft eG

Steffan Liebscher, GEWOBA NORD Baugenossenschaft eG

Christian Neujahr, BUWOG Immobilien Management GmbH

Doris Schwentkowski, Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG

Carsten Stöben, Otto Stöben GmbH/Hausverwaltung

Jörg Vogler, Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH

Holger Zychski, Frank Siedlungsbaugesellschaft mbH & Co. KG

## **Bestehende Beschlüsse zum Wohnungsmarktkonzept**

Ausgangspunkt der städtischen Aktivitäten für den Kieler Wohnungsmarkt ist das im Sommer 2013 fortgeschriebene Wohnungsmarktkonzept für die Landeshauptstadt Kiel. In ihm werden Vorschläge und Stichpunkte für Aktivitäten hinterlegt, die für die weitere Wohnungspolitik in Kiel von besonderer Bedeutung sein sollten. Unter Einbindung der Akteure der Wohnungswirtschaft wurde Folgendes durch GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg) formuliert:

### **I. Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundliche 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 für Bauland an das Kieler Umland
- Familienfreundliches Wohnumfeld schaffen
  - Anschluss neuer Baugebiete an den ÖPNV
  - Taktfrequenz und Netz des ÖPNV in Wohngebieten am Stadtrand verdichten

### **II. Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen**

- Schaffung zusätzlicher seniorengerechter Wohnungsangebote
  - Initiierung und Begleitung von Projekten zum gesellschaftlichen Wohnen im Alter, z. B. Hausgemeinschaften, Wohngemeinschaften für Senioren/Seniorinnen
  - Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten durch zusätzliche attraktive und bezahlbare Wohnangebote
  - Schaffung eines attraktiven und differenzierten Angebotes an barrierearmen Wohnungen in zentralen Lagen zur Miete und im Eigentum

### **III. Handlungsfeld: Einwohnerzahl mindestens halten**

- Schaffung bedarfsgerechter Wohnungsangebote 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 Eigentumssegment für junge Paare ohne Kinder und Best-Ager
  - Prüfung der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und Konversionsflächen für den Wohnungsneubau
  - Hochwertiges urbanes Wohnen durch Bestandspassung ermöglichen
  - Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums für Geringverdiener, Starterhaushalte und Studierende
  - Unterstützung von Baugemeinschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten

### **IV. Handlungsfeld: Preisgünstiger Wohnraum**

- 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
- Gewinn neuer Steuerungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt
  - Erwerb von Wohnungsbeständen durch die Stadt Kiel

Alternative Varianten:

- Mitbegründung einer (Bürger-)Genossenschaft
- Gründung einer Stiftung mit lokalen Kooperationspartnern
- Gründung eines städtischen Wohnungsunternehmens

## **V. Handlungsfeld: Studentisches Wohnen**

- Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote für Studierende
  - moderater Ausbau des Angebotes an Wohnheimplätzen
  - Errichtung von Studentenhäusern (Neubau oder Bestand) mit vollausgestatteten Apartments zu Pauschalpreisen, mit der Möglichkeit von Umbau / Zusammenlegungen im Falle veränderter Nachfrage
  - Errichtung von bezahlbaren WG-geeigneten Mietwohnungen in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, die bei Rückgang der Studierenden von anderen Zielgruppen genutzt werden können

Aus den Feststellungen des Wohnungsmarktkonzeptes hat die Ratsversammlung am 22. August 2013 hierzu folgenden Beschluss gefasst:

1. In Ergänzung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes 2007 ist die durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, erstellte Fortschreibung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes Grundlage für die Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes mit wohnungspolitischen Schwerpunkten für die Stadtentwicklung.
2. Die Landeshauptstadt Kiel schafft die stadtplanerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für zur Wohnbebauung geeignete Grundstücke. Soweit städtische Grundstücke für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, sollen sie vorrangig der Realisierung des geförderten Wohnungsbaus dienen. Dabei werden Kriterien der sozialen Wohnraumförderung (u. a. Zielgröße: ca. 30 % gefördert) angewendet. Die in der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes empfohlenen Schwerpunkte sowie die Entwicklungen und Anforderungen auf Stadtteilebene sind zu beachten.
3. Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft nehmen weiterhin die Entwicklung des Kieler Wohnungsmarktes in einem konzertierten Prozess wahr. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der örtlichen Wohnungswirtschaft Verhandlungen zur Realisierung von Wohnungsbaumaßnahmen zur Behebung von Wohnungsengpässen insbesondere für Studierende und Kleinhaushalte zu führen und dies in einer Vereinbarung für eine kurzfristige Umsetzung festzulegen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Schaffung preisgünstigen Wohnraums bzw. der Vereinbarung sozial verträglicher Mieten für einkommensschwache Haushalte. Der Kieler Mieterverein e. V. ist einzubinden.
4. Sollten aus der Umsetzung von Maßnahmen finanzielle Verpflichtungen für die Landeshauptstadt Kiel entstehen, sind hierfür gesonderte Beschlüsse herbeizuführen.
5. Es soll nachbarschaftliches, inklusives, generationenübergreifendes oder genossenschaftliches Wohnen gefördert werden, indem Grundstücke für Baugruppen zur Verfügung gestellt werden, oder diese Kriterien zum Gegenstand der Ausschreibung für die Vergabe von Grundstücken gemacht werden.

Der Ausgangspunkt aller weiterer Überlegungen zum Wohnungsmarkt orientieren sich an der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes und greifen die aktuellen Diskussionen und Vorhaben auf, die derzeit von unterschiedlichen Akteuren für die Landeshauptstadt Kiel angeregt wurden oder durch die Verwaltung verfolgt werden. Diese werden zu Themenfeldern zusammengefasst und nach kurz-, mittel- und langfristig kategorisiert.