



Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Landeshauptstadt Kiel

Kurzbericht Hamburg April 2013

Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Landeshauptstadt Kiel

Kurzbericht Hamburg April 2013

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
eMail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 17 33 922 900

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Hintergrund und Aufgabenstellung	2
2 Aktualisierte Wohnungsmarktanalyse.....	4
2.1 Nachfrageentwicklung	4
2.2 Angebotsentwicklung.....	12
3 Wohnungsmarktprognose	16
4 Bedarfsanalyse „Preisgünstiges Wohnen“	21
5 Bedarfsanalyse „Studentisches Wohnen“	24
6 Fortschreibung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes.....	29

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Das Ziel und die Aufgabe der Landeshauptstadt Kiel sind es, die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung strategisch im Sinne der Stadt zu steuern. Dazu zählen zum einen die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen für die Anpassung des Wohnungsbestands an die sich verändernden Bedarfe, zum anderen die nachfragegerechte Entwicklung neuer Wohngebiete und Bauflächen, um Zuzug zu generieren, geeignete Flächen für Bauwillige bereitzuhalten und attraktiven Wohnungsneubau für anspruchsvolle Zielgruppen zu ermöglichen.

In den Jahren 2006 und 2007 wurde das Wohnungsmarktkonzept der Landeshauptstadt Kiel durch GEWOS erarbeitet. Seither sind zahlreiche Projekte zur Umsetzung des Konzeptes angestoßen worden. Darüber hinaus wurden einige Zielsetzungen und Maßnahmen auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK) aufgegriffen. Leitziele des Wohnungsmarktkonzeptes 2007 waren unter anderem:

- Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden
- Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen
- Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten
- Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen
- Preisgünstigen Wohnraum sichern
- Die Lebensqualität in Kiel erhöhen
- Geschlechtergerechtigkeit erreichen

Fünf Jahre nach der Fertigstellung des Konzeptes ist es das Ziel, gemeinsam mit den lokalen Akteuren eine Zwischenbilanz zu ziehen und das Konzept an die aktuellen Steuerungsbedarfe für den Kieler Wohnungsmarkt anzupassen. In den letzten Jahren gab es eine Reihe neuer Entwicklungen, die sich maßgeblich auf die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Kieler Wohnungsmarkt auswirken. So hat sich der Wohnungsmarkt gegenüber der Situation im Jahr 2006 wahrnehmbar angespannt. Diese veränderte Situation stellt die Stadtverwaltung und die lokalen Wohnungsmarkttakteure vor neue Herausforderungen. Die im Wohnungsmarktkonzept dargestellten Handlungsfelder für die Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung werden vor diesem Hintergrund überprüft und angepasst.

Eine Folge der Marktanspannung sind Preissteigerungen im Miet- und Eigentumssegment. Für einige Nachfragegruppen führt dies zu Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Zu den Gruppen mit Marktzugangsproblemen zählen insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen im Allgemeinen.

Im Speziellen sind Studierende eine der größten Nachfragegruppen von preisgünstigen Wohnungsangeboten in Kiel. Unter anderem ist die Wohnungssuche für Studierende, deren Zahl in den letzten Jahren in Kiel angestiegen ist, schwieriger geworden. Laut Studentenwerk fehlen rund 500 Wohnheimplätze.



Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes bietet die Möglichkeit, einen vertiefenden Blick auf diese Zielgruppen des Kieler Wohnungsmarktes zu werfen und den zukünftigen Wohnraumbedarf abzuschätzen. Damit kann eine fundierte Entscheidungsgrundlage für weitere Planungen gelegt werden.

Das Leistungsbild zur Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes für die Landeshauptstadt Kiel beinhaltet fünf aufeinander aufbauende Bausteine. Es umfasst mit dem Baustein 1 „Aktualisierung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose“ die klassische Fortschreibung der Datenbasis inkl. eines eigenständig fortschreibbaren Monitoringsystems. Mit dem Baustein 2 „Bedarfsanalyse preisgünstiger Wohnraum“ und dem Baustein 3 „Bedarfsanalyse Studentisches Wohnen“ erfolgt eine thematische Vertiefung für Wohnungsmarktsegmente, die aufgrund der Anspannung des Wohnungsmarktes einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen. In Baustein 4 „Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept“ werden die Ziele, Handlungsfelder, Maßnahmen und Instrumente vor dem Hintergrund der Gesamtbewertung überprüft. Anschließend werden die Handlungsfelder an die aktuelle Entwicklung angepasst und mit entsprechenden Maßnahmen und Empfehlungen von Steuerungsinstrumenten unterlegt. Der letzte Baustein umfasst die Erstellung von Stadtteilprofilen mit den wichtigsten Daten zur Angebots- und Nachfragesituation in den Teilräumen der Stadt Kiel.

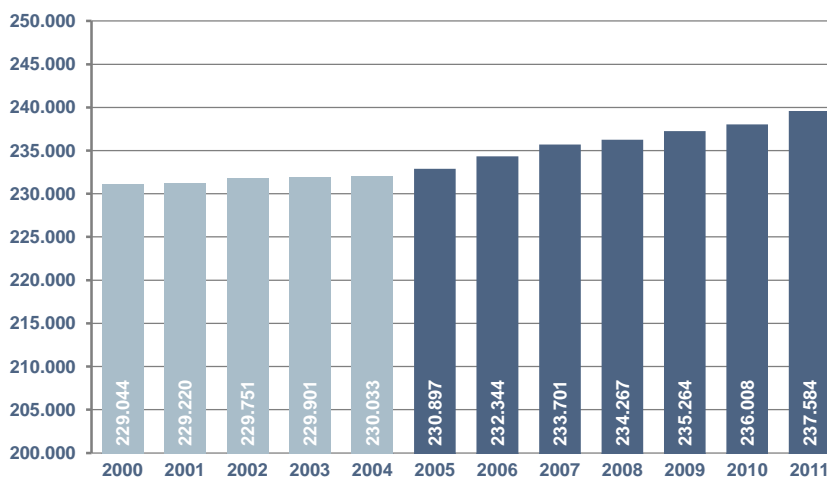
2 Aktualisierte Wohnungsmarktanalyse

2.1 Nachfrageentwicklung

Die Landeshauptstadt Kiel verzeichnet zuwanderungsbedingt bereits seit mehreren Jahren Bevölkerungsgewinne. Nach starken Bevölkerungsverlusten während des 2. Weltkriegs stieg die Einwohnerzahl bis Anfang der 1960er stark an und erreichte wieder das Niveau von 1939. Spätestens seit dem Beginn der 1970er Jahre (ca. 270.000 EinwohnerInnen) sank die Einwohnerzahl kontinuierlich auf einen Tiefstand von ca. 237.000 im Jahr 1987. Dem anschließenden Aufschwung bis Mitte der 1990er Jahre folgte ein erneutes Schrumpfen auf 229.000 EinwohnerInnen im Jahr 2000 (vgl. Abb. 2).

Seit der Jahrtausendwende wächst die Einwohnerzahl wieder konstant an. Zwischen den Jahren 2000 und 2011 war ein Anstieg um ca. 8.500 BewohnerInnen zu verzeichnen, das entspricht 3,7 %. Seit dem Jahr 2005 (Datenbasis des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes 2007) hat sich die Dynamik verstärkt und es ist ein deutlich stärkerer Anstieg gegenüber den vorangehenden Jahren zu verzeichnen. Der Zuwachs bis 2011 lag bei etwa 6.700 EinwohnerInnen, das sind 2,9 % der Bevölkerung von 2005.

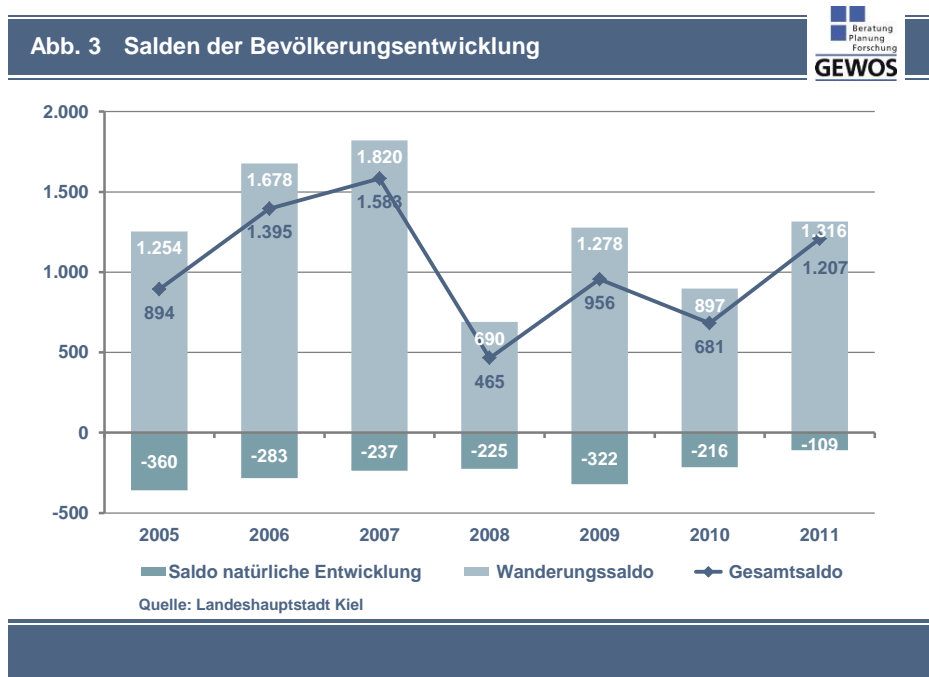
Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011



Quelle: Landeshauptstadt Kiel

Der Einwohneranstieg der vergangenen Jahre ist ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum zwischen 2005 und 2011 wies stets einen negativen Saldo auf. Die Differenz zwischen den Geburten und den Sterbefällen hat sich allerdings von -360 2005 auf -109 im Jahr 2011 deutlich reduziert. Begründet ist diese Entwicklung in einer schwankenden, aber in der Tendenz gestiegenen Zahl der Geburten (2005: 2.097; 2011: 2.180), insbesondere aber in einem deutlichen Rückgang der Sterbefälle (2005: 2.457; 2011: 2.289) in der Landeshauptstadt Kiel.

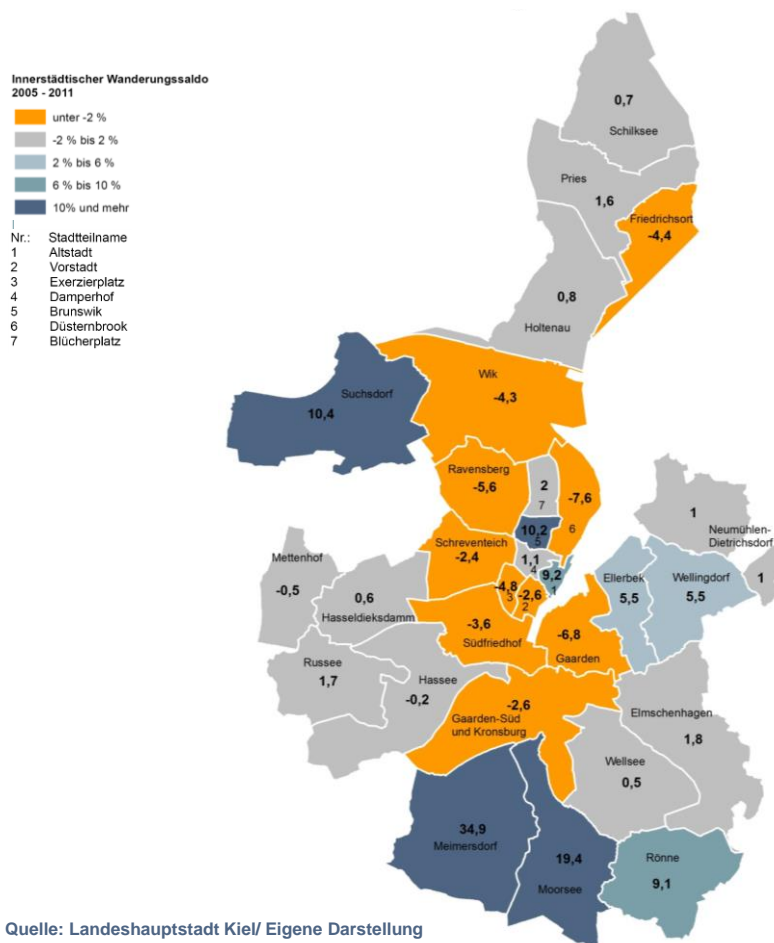
Dem gegenüber waren im gleichen Zeitraum konstant positive Wanderungssalden zu verzeichnen, allerdings in sehr unterschiedlich starken Ausprägungen im Zeitverlauf. Die durchschnittliche Zahl der jährlich zuziehenden Personen zwischen 2005 und 2011 lag bei etwa 15.700. Demgegenüber zogen allerdings nur etwa 14.450 Personen aus Kiel fort. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Wanderungsgewinn von rund 1.300 Einwohnern pro Jahr.



Das Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt Kiel verläuft allerdings weder bevölkerungsstrukturell noch kleinräumlich betrachtet homogen. Wanderungsgewinne wurden fast ausschließlich durch die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen generiert. Die positive Entwicklung der Einwohnerzahl der vergangenen Jahre wurde damit maßgeblich von den ausbildungs- und arbeitsplatzbezogenen Wanderungsgewinnen getragen. 2011 zogen ca. 6.150 Personen dieser Altersgruppe nach Kiel, das entspricht 37 % aller Zuziehenden. Im gleichen Jahr zogen nur etwa 2.900 Personen dieser Altersklasse fort. Das entspricht einem Saldo von etwa 3.250 in diesem Jahr. Ein großer Teil dieser Wanderungsbewegungen ist auf Studierende zurückzuführen, die Kiel nach dem Ende des Studiums in der Regel wieder verlassen. In allen anderen Altersklassen, von den 6- bis 18-Jährigen abgesehen (+92), waren ausschließlich negative Salden zu verzeichnen. Verringerte Wanderungsbewegungen sind dabei auch mit der Zunahme des Alters zu verzeichnen. Innerhalb der Personengruppe der über 45-jährigen sind weder bei Zu- noch bei Fortzügen Wanderungsbewegungen in größerem Umfang über die Grenzen der Landeshauptstadt Kiel zu beobachten.

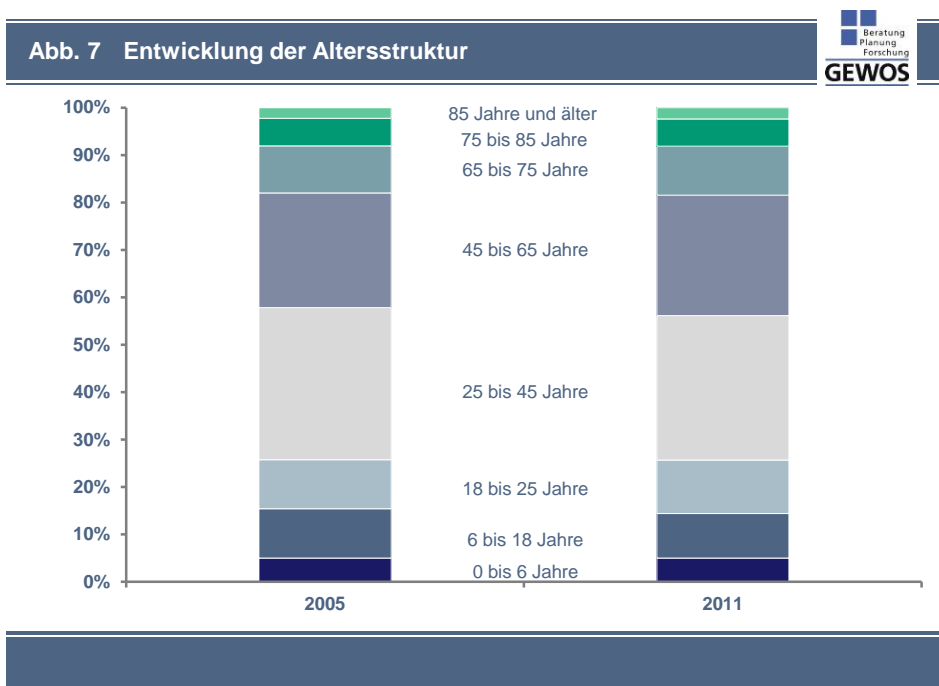
Räumlich betrachtet konnten insbesondere die am südlichen Rand Kiels gelegenen Stadtteile Meimersdorf (+51,6 %) und Moorsee (+24,6 %) besonders stark von der positiven Bevölkerungsentwicklung profitieren. Die Ursache liegt in den neu ausgewiesenen Baugrundstücken der vergangenen Jahre und der sukzessiven Bebauung der Flächen.

Abb. 6 Innerstädtischer Wanderungssaldo



Neben der quantitativen Entwicklung der Wohnungsnachfrage hat es in den vergangenen Jahren auch teilweise deutliche Verschiebungen in der Einwohnerstruktur gegeben. Während der Anteil der bis 6-Jährigen relativ stabil blieb (absolut +380 Personen), ist der Anteil der 6- bis 18-Jährigen um 1,0 % zurückgegangen. In absoluten Zahlen entspricht dies einer Schrumpfung dieser Bevölkerungsgruppe um 1.800 Einwohner. Wie bereits die Wanderungsbewegungen gezeigt haben, trägt sich der Bevölkerungsanstieg insbesondere durch die Zuwanderung junger Bevölkerungsteile. Zwar hat deren Anteil nur um 1,0 % zugenommen, dies entspricht allerdings einem Zuwachs von ca. 3.000 Personen. Ein großer Teil dieser Bevölkerungsgruppe sind Studierende. Auf deren Wohnwünsche, Bedarfe und Standortpräferenzen wird im Abschnitt Bedarfsanalyse „Studentisches Wohnen“ näher eingegangen. Die stärkste Schrumpfung erlebte die Altersgruppe zwischen 25 und 45 Jahren. Ihr Anteil ging um 1,7 % zurück, während der Anteil der 45- bis 65-Jährigen um 0,8 % zunahm. Damit erlebte diese Altersgruppe die stärkste Zunahme (+4.400 Einwohner).

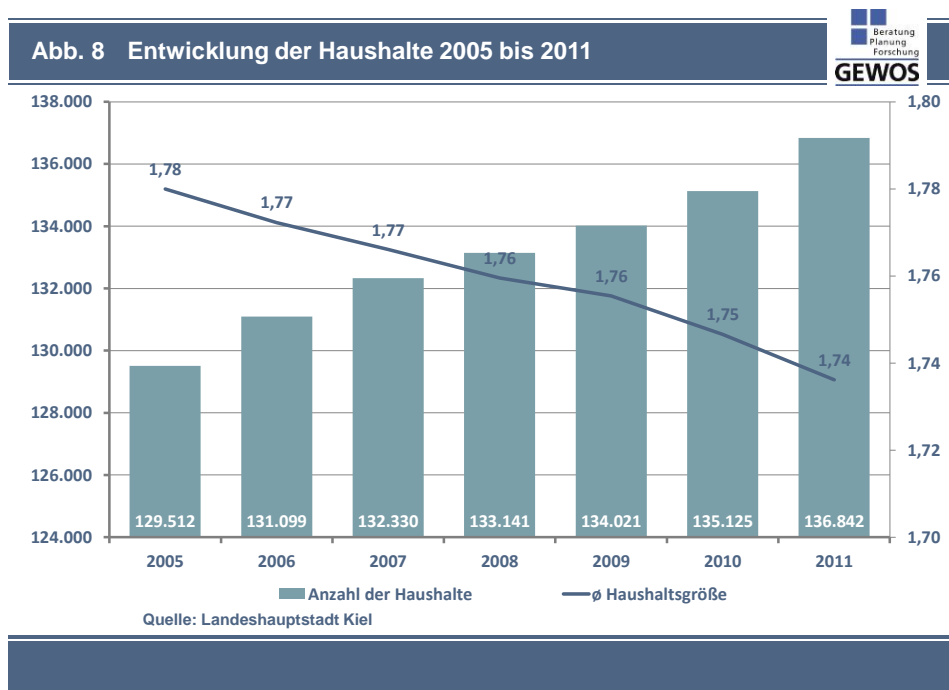
Mit Fortschreiten der demografischen Entwicklung nimmt der Anteil der älteren Menschen in Kiel sukzessive zu. Zwischen 2005 und 2011 wuchs der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen um etwa 0,6 %, oder ca. 2.400 Personen. Insbesondere der Anteil der über 85-Jährigen stieg stark an (+540 Einwohner). Ältere Menschen tendieren zunehmend dazu, auch im Alter in ihrer Wohnung zu verbleiben und ein möglichst selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten Umfeld zu verbringen. Zunehmende Bedeutung gewinnen dabei insbesondere die ambulanten Betreuungs- und Pflegedienste. Der Anteil der Personen, die sich für eine stationäre Betreuung in einem Alten- oder Pflegeheim entscheiden, nimmt stetig ab. Grundlage für diese veränderten Anforderungen sind entsprechende altersgerechte Wohnungsangebote im Bestand mit einer barrierearmen oder barrierefreien Gestaltung. Diese Angebote sind jedoch derzeit in Kiel nur in geringem Umfang verfügbar. Aufgrund des weiter steigenden Bedarfes wird im Zuge von Sanierungsmaßnahmen von Wohnungsbeständen bzw. bei Ersatzneubau auch zunehmend das altengerechte Wohnen ein Thema sein müssen. Aufgrund der hohen Kosten für eine komplett barrierefreie Gestaltung wird insbesondere die barrierearme Gestaltung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Auch bei der Realisierung von zusätzlichen (neuen) Wohnungsangeboten sollte diese Thematik eine stärkere Berücksichtigung finden und eine barrierearme bzw. barrierefreie Bauweise angestrebt werden.



Wichtigste Kenngröße für die quantitative Wohnungsmarktentwicklung ist allerdings nicht die Bevölkerungs-, sondern die Haushaltsentwicklung. Die Zahl der Haushalte ist seit dem Jahr 2005 um 5,7 % gestiegen und lag im Jahr 2011 bei 136.842. Dies ist allerdings aufgrund statistischer Ungenauigkeit nicht die Zahl der Haushalte, die tatsächlich Wohnraum in Kiel nachfragt. Das bedeutet, für eine Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage wird einerseits die Gesamtzahl der Haushalte um nicht wohnungsmarktrelevante Haushalte (WohnheimbewohnerInnen, UntermieterInnen) bereinigt und andererseits um Haushal-

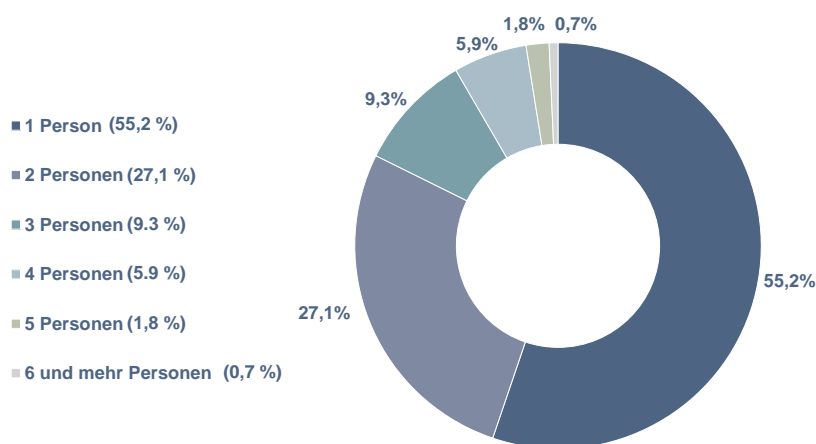
te mit Zweiwohnsitz bzw. Zweitwohnung ergänzt. Daraus ergibt sich die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte, die in der nachfolgenden Wohnungsmarktprognose berücksichtigt wird.

Aus der in Abbildung 8 dargestellten Entwicklung zwischen den Jahren 2005 und 2011 geht hervor, dass die Haushaltszahl in deutlich stärkerem Maße gestiegen ist als die Einwohnerzahl. Neben dem wanderungsbedingten Haushaltszuwachs ist diese Entwicklung durch den Prozess einer kontinuierlichen Haushaltsverkleinerung begründet. Diese Entwicklung führt zu einer zusätzlichen Verstärkung der Wohnungsnachfrage. 2005 hatte ein durchschnittlicher Kieler Haushalt 1,78 Mitglieder. Im Jahr 2011 waren es noch 1,74 Personen.



Ergebnis des Singularisierungstrends ist insbesondere das Anwachsen der Zahl der Einpersonenhaushalte. Diese nahmen seit 2005 um etwa 2 % zu. Damit waren im Jahr 2011 etwa 55 % aller Haushalte Singlehaushalte. Dem gegenüber verringerte sich der Anteil der Haushalte mit drei Personen von 11 % auf 9 %. Die anderen Haushaltsklassen blieben relativ gesehen weitgehend stabil.

Abb. 9 Haushaltsstruktur 2011



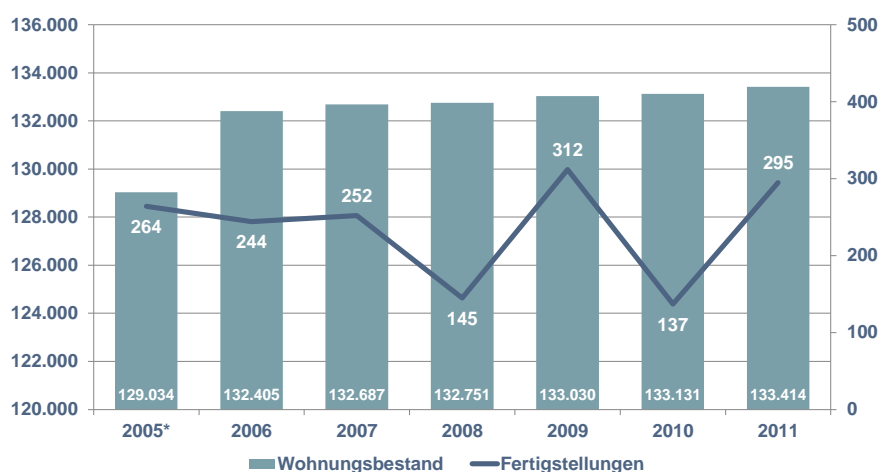
Quelle: Landeshauptstadt Kiel

Teilräumlich betrachtet, waren die stärksten Haushaltszuwächse nach der dargestellten Bevölkerungsentwicklung wiederum in den Neubaugebieten Meimersdorf (+50,5 %) und Moorsee (+23,2 %) zu beobachten. Darüber hinaus hatten die innerstädtischen Stadtteile überdurchschnittliche Anstiege der Haushaltszahlen zu verzeichnen. Schwerpunkte waren Vorstadt (+14,0 %), Suchsdorf (+10,4 %), Ravensverg (+9,8 %), Schreventeich (+9,4 %) und Damperhof (+8,0 %). Trotz des beschriebenen Bevölkerungsrückgangs in einigen Stadtteilen schlug sich dieser aufgrund der fortschreitenden Singularisierung nur in geringem Maße auf die Haushaltsentwicklung nieder. Schrumpfende Haushaltszahlen waren zwischen 2005 und 2011 lediglich in den Stadtteilen Altstadt (-3,0 %), Friedrichsort (-1,9 %) und Düsternbrook (-1,5 %) zu beobachten.

2.2 Angebotsentwicklung

Im Jahr 2011 betrug der Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Kiel insgesamt 133.414 Wohnungen in 39.159 Gebäuden. Über 77 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, knapp 16 % in Einfamilienhäusern.

Abb. 10 Wohnungsbestand und Fertigstellungen 2005 bis 2011

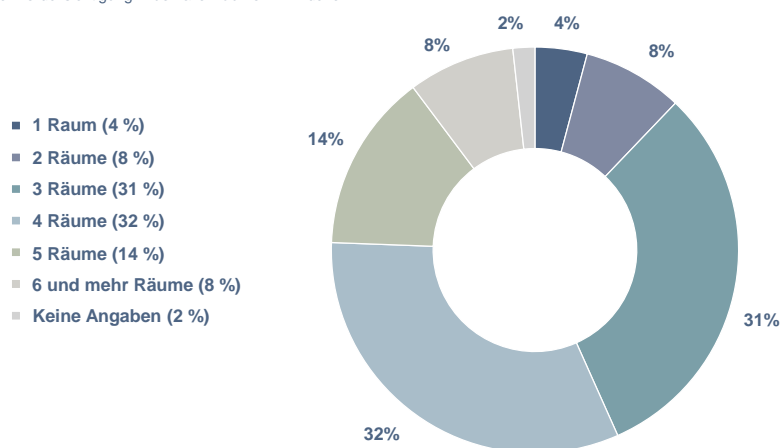


Quelle: Landeshauptstadt Kiel * Ohne Wohnungen der Stadtwerke (ca. 2.300 WE)

Der Wohnungsbestand ist derzeit stabil. Die Bautätigkeit lag in den vergangenen Jahren auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Durchschnittlich wurden innerhalb der letzten fünf Jahre jährlich 311 Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen erteilt, 236 wurden pro Jahr tatsächlich realisiert. Damit steigt zwar das Angebot leicht an, der Wohnungsneubau ist aber in großen Teilen durch die Fertigstellung von Einfamilienhäusern mit den oben genannten räumlichen Schwerpunkten erfolgt. Etwa 68 % aller neu gebauten Wohnungen wurden als Einfamilienhäuser errichtet, ca. 29 % in Mehrfamilienhäusern.

Abb. 11 Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume

Räume: Berücksichtigung finden alle Räume inkl. Küche

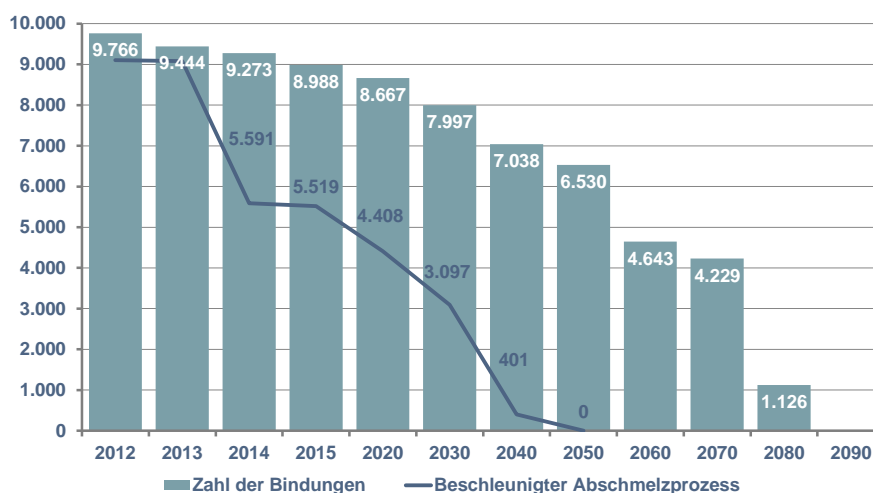


Quelle: Landeshauptstadt Kiel

Diskrepanzen zwischen der Angebots- und der Nachfragesituation sind insbesondere bei kleinen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu konstatieren. 12 % aller Wohnungen in Kiel sind 1- und 2-Raumwohnungen sowie weitere 31 % 3-Raumwohnungen. Demgegenüber verfügen 24 % der Wohneinheiten über 5 und mehr Räume. Die dargestellte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und die vergleichsweise geringe Anzahl fertiggestellter Wohnungen in den letzten Jahren führte zu einer Anspannung des Wohnungsmarktes und zu einem Nachfrageanstieg bei kleinen Wohnungen. Auch für die Zukunft sind deutliche Nachfragezuwächse zu erwarten. Die Typologien und die Größe der in den vergangenen Jahren fertiggestellten Wohnungen zeigen noch keine Reaktion auf diese Problematik. Diese Entwicklung kann für dieses Segment zu steigenden Mietpreisen und einer erschwerten Versorgung mit Wohnraum für bestimmte Zielgruppen führen. Insbesondere für Haushalte, die auf preisgünstige und kleine Wohnungen angewiesen sind.

Parallel zu dieser Entwicklung ist auch in Kiel, wie in den meisten großen Städten Deutschlands, ein sukzessiver Rückgang von belegungsgebundenen Wohnungen zu beobachten. In den kommenden Jahren wird sich dieser Prozess noch weiter verstärken. Planmäßig war ein Abschmelzen des Bestandes von 9.766 Wohnungen im Jahr 2012 auf 6.530 im Jahr 2050 vorgesehen.

Abb. 12 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



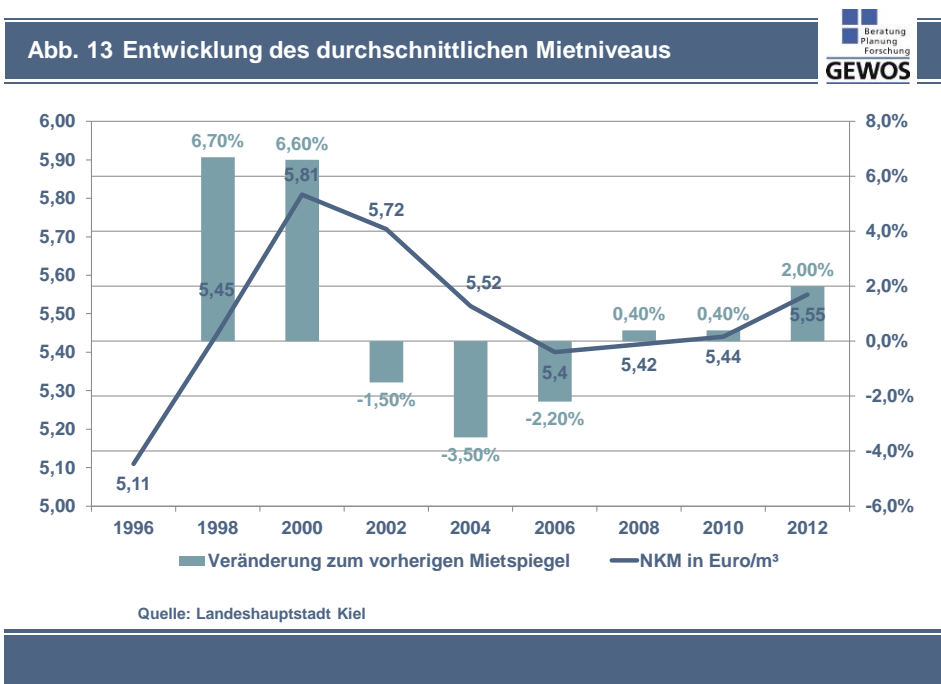
Quelle: Landeshauptstadt Kiel

Das Wohnraumförderungsgesetz des Landes Schleswig-Holstein sieht allerdings auch eine vorzeitige Entlassung geförderter Altbestände nach 35 Jahren vor. Dadurch werden im Jahr 2014 landesweit mehr als 10.000 Wohnungen zusätzlich aus der Bindung fallen. Für die Landeshauptstadt Kiel würde dies den kompletten Verlust des Sozialwohnungsbestandes bis zum Jahr 2050 bedeuten. Angesichts dieser möglichen Entwicklung besteht für die Landeshauptstadt Kiel die Gefahr, ein wichtiges Instrument zur Steuerung einer angemessenen Wohnraumversorgung für einkommenslose und einkommensschwache Haushalte zu verlieren.

Infolge des starken Nachfrageanstieges durch das wanderungsbedingte Haushaltswachstum, einer vergleichsweise zurückhaltenden Bautätigkeit und einer zunehmenden Diskrepanz zwischen der Angebots- und der Nachfragestruktur kam es in vergangenen Jahren zu einer Marktdynamik, die sich in steigenden Mieten niederschlug.

Die durchschnittliche Miete in Kiel liegt laut des kürzlich veröffentlichten Mietspiegels bei 5,55 Euro/m² nettokalt. Seit dem Mietpiegel des Jahrs 2006 ist ein leichter Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete in Kiel zu beobachten, zwischen 2006 und 2012 um 0,15 Euro/m². Das entspricht einer Steigerung um 2,8 %. Im Vergleich zur Kaufkraftentwicklung (+7,1 % zwischen 2007 und 2011) und der allgemeinen Inflation (+10,4 % zwischen 2006 und 2012) ist diese Entwicklung unterdurchschnittlich. Damit kann im genannten Zeitraum von einem tatsächlichen Rückgang des Mietpreises und im Vergleich zur Kaufkraftentwicklung von einer verringerten Wohnkostenbelastung gesprochen werden.

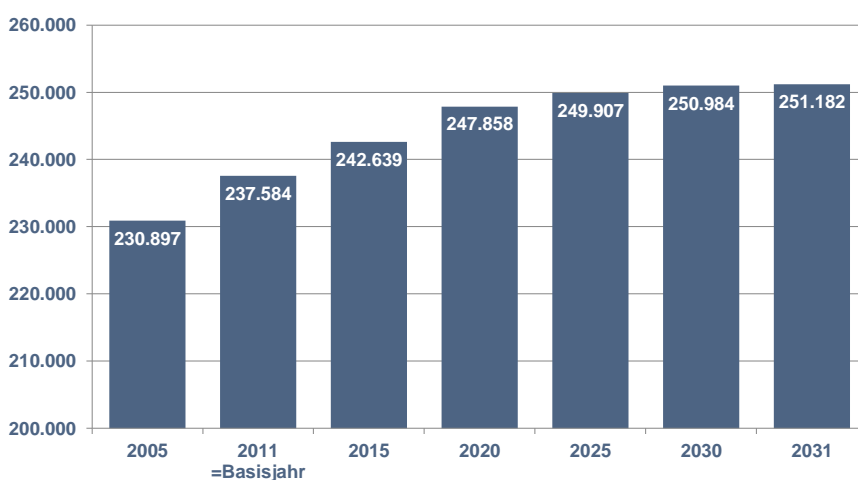
Allerdings profitieren nicht alle Haushalte gleichermaßen von steigenden Einkommen und einer höheren Kaufkraft. Vielfach ist zu beobachten, dass sich diese Entwicklung vor allem im oberen Bereich der Einkommensskala niederschlägt und im unteren Bereich nur in verringertem Maße. Das bedeutet, dass die insgesamt positive Einkommensentwicklung und die moderate Mietentwicklung nicht notwendigerweise zu einer Entlastung aller Nachfragegruppen führt. Insbesondere die unterstützungsbedürftigen Haushalte und GeringverdienerInnen sind weiterhin auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Eine Vertiefung der Thematik erfolgt in einer Bestandsanalyse „Preisgünstiges Wohnen“ in Abschnitt 4.



3 Wohnungsmarktprognose

Bis zum Jahr 2031 ist laut der Bevölkerungsprognose der Stadt Kiel mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung um 5,7 % zu rechnen, das sind 13.600 Einwohner mehr als noch im Jahr 2011 und sogar 20.300 Einwohner mehr als im Jahr 2005. Für die Wohnungsmarktprognose von GEWOS gilt der Zeithorizont 2011 bis 2025 als Prognosezeitraum. In diesem Zeitraum wird ein Bevölkerungsanstieg von 4,3 % bzw. 12.300 Personen erwartet.

Abb. 14 Bevölkerungsprognose 2012 - 2031

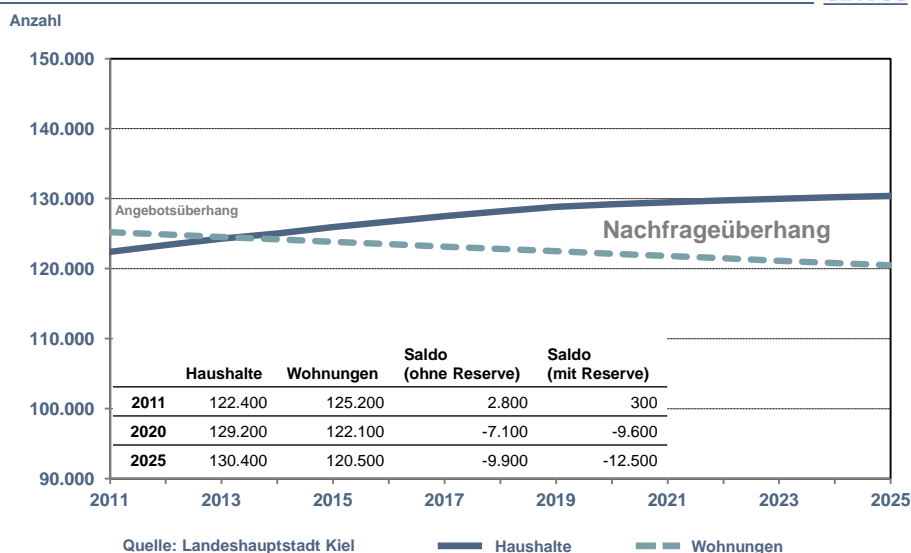


Quelle: Landeshauptstadt Kiel

Die stärksten Bevölkerungszuwächse bis 2031 werden in den Stadtteilen am südlichen Stadtrand Kiels, die bereits in vergangenen Jahren einen starken Bevölkerungsanstieg verzeichnen konnten, erwartet (siehe Abb.14). Die Einwohnerzahl der Stadtteile Meimersdorf, Moorsee und Rönne wird sich danach mehr als verdoppeln. Weitere Schwerpunkte sind die nördlich der Kieler Innenstadt gelegenen Stadtteile. Dazu gehören insbesondere Brunswik (+34,1 %), Düsterbrook (+12,6 %) und Suchsdorf (+15,8 %). Deutliche Bevölkerungszuwächse werden auch für Wellingdorf (+12,7 %) und Ellerbek (+10,5 %) prognostiziert.

Starke Einwohnerverluste sind insbesondere in Einfamilienhausquartieren mit bevorstehendem Generationenwechsel sowie den Großwohnsiedlungen zu verzeichnen. Die am stärksten betroffenen Teilräume liegen nördlich des Nord-Ostsee-Kanals und im westlichen Stadtgebiet. Zweistellige Einwohnerrückgänge werden sowohl Schilksee (-26,9 %), Friedrichsort und Pries (je -13,0 %) als auch Russee (-18,7 %), Mettenhof (-12,3 %) und Hasseldieksdamm (-10,9 %) betreffen.

Abb. 16 Wohnungsmarktprognose 2011 - 2025

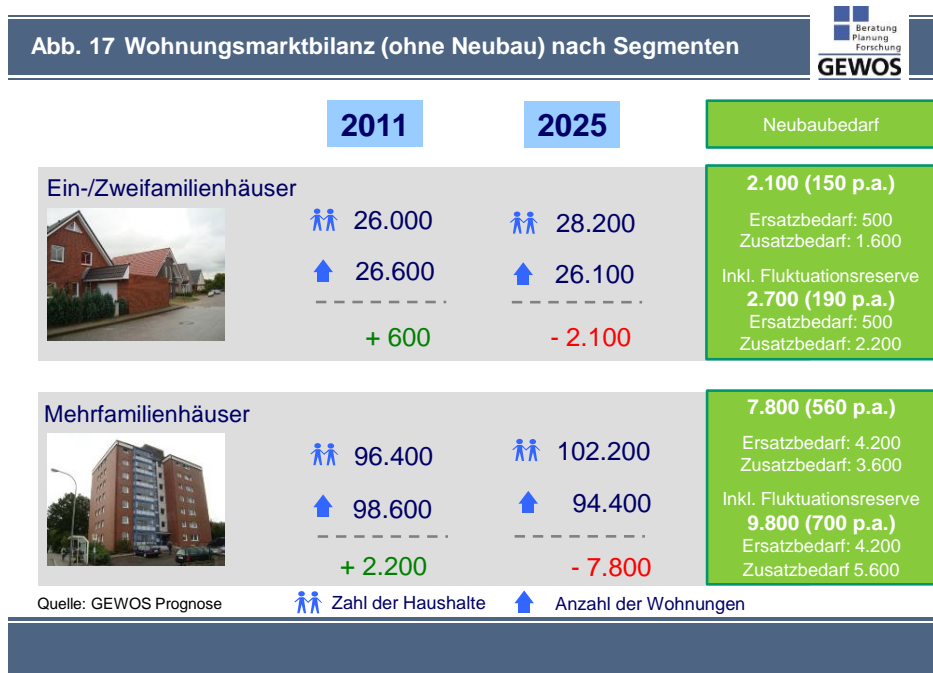


Bis zum Jahr 2025 entwickelt sich aufgrund der positiven Haushaltsentwicklung ein Bedarf an 9.900 Wohnungen (ohne Fluktuationsreserve¹) bzw. 12.500 Wohnungen mit einkalkulierter Reserve. Dies beinhaltet sowohl den Zusatzbedarf als auch den Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen. Um den Zusatzbedarf inkl. Fluktuationsreserve zu decken, ist die Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen für jährlich 550 Wohnungen erforderlich (insgesamt 7.800 WE).² Zudem ist ein Ausgleich des Wohnungsabgangs in der Höhe von 4.700 Wohnungen notwendig, das entspricht 340 Wohnungen pro Jahr. Dieser Ersatzneubau wird in der Regel auf denselben Flächen realisiert und fällt nicht in den Verantwortungsbereich der Stadt Kiel, so dass kein zusätzlicher Flächenbedarf veranschlagt werden muss. Zur Ermittlung der Wohnungsmarktbilanz wurde der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung von Wohnungsabgängen und der hypothetischen Annahme, dass kein Neubau stattfindet, fortgeschrieben.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit sollte in Kiel in den kommenden Jahren im Mehrfamilienhausbereich liegen. Bis 2025 werden inklusive Fluktuationsreserve rund 9.800 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern benötigt (Zusatzbedarf von

- 1 Bei der Berechnung wurde eine Fluktuationsreserve von durchschnittlich 2 % angenommen. Die Fluktuationsreserve beschreibt einen über die Nachfrage hinausgehenden Wohnungsbestand der Umzüge bzw. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht. In Mehrfamilienhäusern, in denen sich überwiegend Mietwohnungen befinden, ist die Fluktuation gegenüber den eigentumsgeprägten Ein- und Zweifamilienhäusern höher, allerdings gibt es hier deutlich längere Leerstands- und Vermarktungsphasen bei BewohnerInnenwechseln.
- 2 Die zuwandernde Bevölkerung hat eine Präferenz für Wohnen in der Innenstadt. Innerstädtische Wanderungen tendieren in die randstädtischen Wohnlagen. Die Befriedigung der Nachfrage ist nicht an jedem Standort gleichermaßen möglich, da diese abhängig von vorhandenen Flächenpotenzialen ist. Deshalb ist für eine kleinräumige Beurteilung eine zusätzliche Untersuchung zur Bewertung der Flächen hinsichtlich der Eignung für die zusätzliche Nachfrage zu empfehlen.

knapp 400 Wohneinheiten pro Jahr). Der ergänzende Neubaubedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt dagegen insgesamt nur 2.700 Wohneinheiten inklusive Fluktuationsreserve, knapp 160 Wohneinheiten pro Jahr.



Unter der Prämisse, dass die Bautätigkeit bis zum Jahr 2025 den Umfang der Wohnungsfertigstellungen der vergangenen fünf Jahre (ca. 240 Wohneinheiten pro Jahr) erreicht, ergibt sich inklusive Fluktuationsreserve ein reduzierter Neubaubedarf von 9.100 Wohnungen bzw. 650 Wohneinheiten pro Jahr (Abb. 18). Davon entfallen lediglich 20 Wohneinheiten auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 630 auf den Bau von Mehrfamilienhäusern.

Um den zusätzlichen Bedarf von 7.800 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 decken zu können, ist es notwendig bestehende Flächenpotenziale zu aktivieren bzw. neue Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Legt man für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eine Grundstücksfläche von 330 m² zugrunde, gibt es bei einem Zusatzbedarf von 2.200 Wohneinheiten einen Flächenbedarf von ca. 73 ha. Im Mehrfamilienhausbereich ist in der Prognose ein Zusatzbedarf von 5.600 Wohnungen ausgewiesen. Orientiert an einer GRZ von 1,2 und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 35 ha. Demzufolge benötigt die Landeshauptstadt Kiel für die Deckung des Zusatzbedarfes 108 ha zusätzliche Wohnbauflächen. Für die Realisierung zusätzlicher Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist insbesondere der innerstädtische Bereich prädestiniert. In geringerem Umfang ist auch die Integration von urbanen einfamilienhausähnlichen Gebäudetypen möglich, allerdings wird deren Umfang nicht den Bedarf an Einfamilienhäusern decken können. Um die Nachfrage in diesem Segment zu befriedigen sind größere zusätzliche Wohnbauflächen notwendig, die vor allem in randstädtischen Lagen entwickelt werden können.

Abb. 18 Wohnungsmarktbilanz (inkl. Neubau) nach Segmenten



	2011	2025	Bisheriger Neubau	Neubaubedarf
Ein-/Zweifamilienhäuser			170 p.a.*	0 (0 p.a.)
 26.000	 28.200			Inkl. Fluktuationsreserve
 26.600	 28.500			300 (20 p.a.)
				Ersatzbedarf: 300
				Zusatzbedarf: 0
	+ 600	+ 300		
Mehrfamilienhäuser			70 p.a.*	6.800 (490 p.a.)
 96.400	 102.200			Ersatzbedarf: 4.200
 98.600	 95.400			Zusatzbedarf: 2.600
				Inkl. Fluktuationsreserve
				8.800 (630 p.a.)
				Ersatzbedarf: 4.200
				Zusatzbedarf 4.600
	+ 2.200	- 6.800		

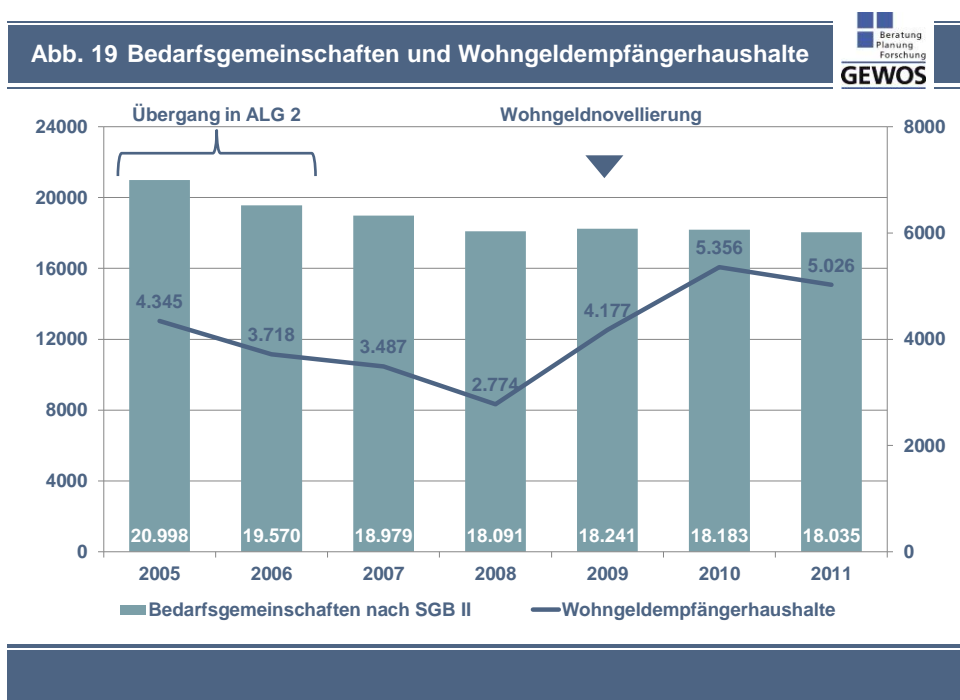
Quelle: GEWOS Prognose  Zahl der Haushalte  Anzahl der Wohnungen * Durchschnittlicher Neubau 2007-2011

4 Bedarfsanalyse „Preisgünstiges Wohnen“

Anspruch von Politik und Stadtverwaltung im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarkttakteuren ist es, für jene Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraums auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend adäquate Wohnungen bereitzustellen.

Klassischerweise zählen die TransferleistungsbezieherInnen zu den Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum. Wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, gab es im Jahr 2011 rund 18.000 Bedarfsgemeinschaften und rund 5.000 Wohngeldempfängerhaushalte. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist zwischen 2005 und 2011 um ca. 14 % zurückgegangen. Die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte ist, von den Jahren 2009 und 2010 abgesehen, in der Tendenz abnehmend. Dennoch gab es 2011 16 % mehr Wohngeldempfängerhaushalte als noch 2005. Der Grund dafür sind die, im Zuge der Wohngeldnovellierung 2009 festgelegten, höheren Einkommensgrenzen für die Bezugsberechtigung von Wohngeld.

Zu den Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, zählen neben den Transferleistungsempfängern allerdings auch Haushalte, die erwerbstätig oder bereits BezieherInnen von Renten sind, aber dennoch nur über ein geringes Einkommen verfügen sowie ein Teil der Studierenden.



Insbesondere vor dem Hintergrund eines sich anspannenden Wohnungsmarktes 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. Auf der Nachfrageseite ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, weiter erhöht.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Dynamik des Kieler Wohnungsmarktes ist die Betrachtung der preisgünstigen Bestände und der preissensiblen Bedarfe von großer Wichtigkeit. Um den diesbezüglichen Handlungsbedarf in der Stadt Kiel abzuschätzen, wurde in einem komplexen Berechnungsverfahren der preisgünstige Wohnungsbestand dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum gegenübergestellt.

Als zentrales Kriterium für die Abgrenzung „preisgünstigen Wohnraums“ wurden die aktuell gültigen Wohngeldmieten zugrunde gelegt. Die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungen wurde auf Grundlage einer Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft inklusive der privaten Vermieter von Haus & Grund bestimmt.

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum - entsprechend der Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind - wurde orientiert an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein ermittelt. Als Informationsgrundlage diente dabei die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes 2007 durchgeführte Haushaltsbefragung. Die Ergebnisse der damaligen Haushaltsbefragung wurden anhand verschiedener statistischer Daten fortgeschrieben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bestand an preisgünstigem Wohnraum den so definierten Bedarf deutlich übersteigt. Allerdings ist davon auszugehen, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und von den Vermietern teilweise als Kunden bevorzugt werden. Zudem besteht ein Missverhältnis zwischen Bestand und Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Wie die folgende Tabelle zeigt, zeichnet sich im Segment kleiner preisgünstiger Wohnungsangebote ein Defizit ab. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Zukunft voraussichtlich vermehrt kleine Haushalte, insbesondere ältere Haushalte mit geringen Rentenansprüchen, auf preisgünstige Wohnungsangebote angewiesen sein werden.

Tab. 1 Bilanz preisgünstiger Wohnungsbestand insgesamt³

	Einkommensgrenzen	Wohngeldmiete	Wohnungsgrößen	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 PHH	17.400	385 €	<= 50 m ²	39.300	20.500	-18.800
2 PHH	23.600	468 €	> 50 m ² - 60 m ²	9.900	13.000	3.100
3 PHH	27.200	556 €	> 60 m ² - 75 m ²	4.100	15.600	11.500
4 PHH	32.800	649 €	> 75 m ² - 85 m ²	1.600	19.100	17.500
5+ PHH	38.400	737 €	> 85 m ²	700	6.500	5.800
Insgesamt				55.600	74.700	19.100

3 Die Unterschiede der Bilanz gegenüber dem Wohnungsmarktkonzept 2007 ergeben sich insbesondere aus einer weitergefassten Zielgruppe. Die 2007 betrachteten Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und die Wohngeldempfängerhaushalten wurden durch Niedrigeinkommensbezieher ergänzt. Zum anderen werden angebotsseitig Wohngeldmieten anstelle der Kosten der Unterkunft (Mietobergrenzen nach § 22 SGB II) als Grenzen verwendet.

Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass es aufgrund zum Teil geringer Mieten für einen Singlehaushalt auch möglich ist, eine Wohnung anzumieten, die innerhalb der Wohngeldmiete bis 385 Euro liegt, aber eine Wohnfläche von über 50 m² aufweist. Der folgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für Einpersonenhaushalte auch bei Berücksichtigung der größeren Wohnungen, die innerhalb der Einkommensgrenzen liegen, nicht vollständig gedeckt werden kann. Die Bilanz bleibt weiterhin negativ.

Tab. 2 Bilanz preisgünstiger Wohnungsbestand für Einpersonenhaushalte

	Einkommensgrenzen	Wohngeldmiete	Wohnungsgrößen	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 PHH	17.400	385 €	<= 50 m ²	39.300	20.500	-18.800
1 PHH	17.400	385 €	> 50 m ²		14.700	
Insgesamt					35.200	-4.100

Auf Basis der Fluktuation in den Wohnungsbeständen kann ermittelt werden, welche Zahl an preisgünstigen Wohnungen pro Jahr auf den Markt kommt und wie hoch die Zahl an preissensiblen NachfragerInnen jährlich ist. Werden das auf diese Weise ermittelte verfügbare Angebot an preisgünstigen Wohnungen und die reelle Nachfrage einander gegenübergestellt, zeigt sich ebenfalls ein Defizit bei den kleinen Wohnungen.

Tab. 3 Bilanz preisgünstiges Wohnungsangebot insgesamt

	Einkommensgrenzen	Wohngeldmiete	Wohnungsgrößen	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 PHH	17.400	385 €	<= 50 m ²	4.200	2.300	-1.900
2 PHH	23.600	468 €	> 50 m ² - 60 m ²	1.100	1.400	300
3 PHH	27.200	556 €	> 60 m ² - 75 m ²	500	1.800	1.300
4 PHH	32.800	649 €	> 75 m ² - 85 m ²	100	2.200	2.100
5+ PHH	38.400	737 €	> 85 m ²	100	600	500
Insgesamt				6.000	8.300	2.300

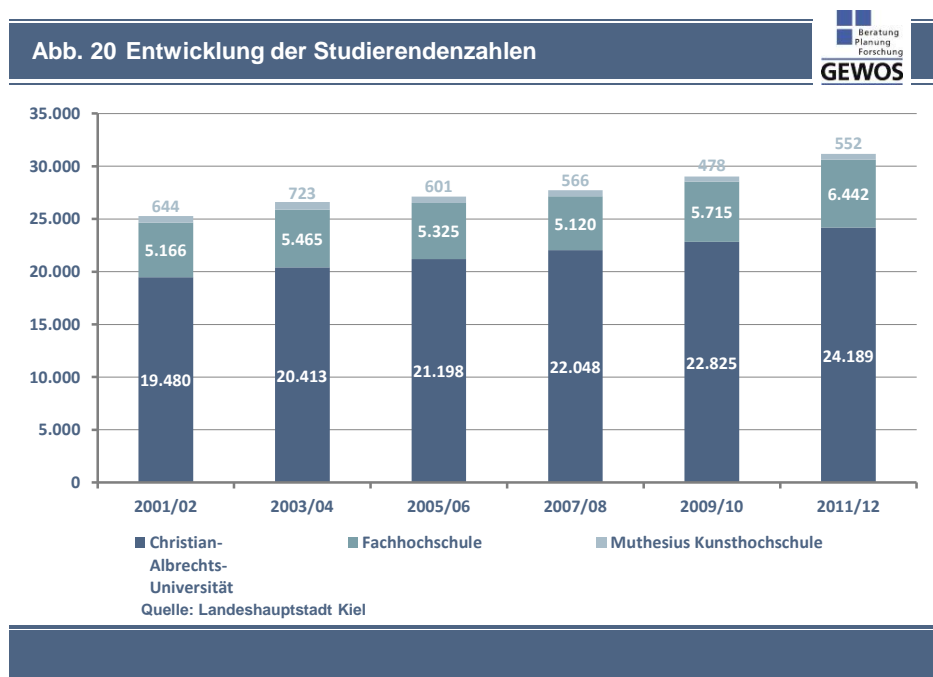
Tab. 4 Bilanz preisgünstiges Wohnungsangebot für Einpersonenhaushalte

	Einkommensgrenzen	Wohngeldmiete	Wohnungsgrößen	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 PHH	17.400	385 €	<= 50 m ²	4.200	2.300	-1.900
1 PHH	17.400	385 €	> 50 m ²		1.300	
Insgesamt				4.200	3.600	-600

5 Bedarfsanalyse „Studentisches Wohnen“

Die Landeshauptstadt Kiel ist wesentlich durch Bildungs- und Forschungseinrichtungen geprägt. Neben der 1665 gegründeten Christian-Albrechts-Universität, der Fachhochschule Kiel und der Muthesius Kunsthochschule haben eine Reihe bedeutender Forschungseinrichtungen, unter anderem das Kieler Institut für Weltwirtschaft oder das Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung, ihren Sitz in Kiel.

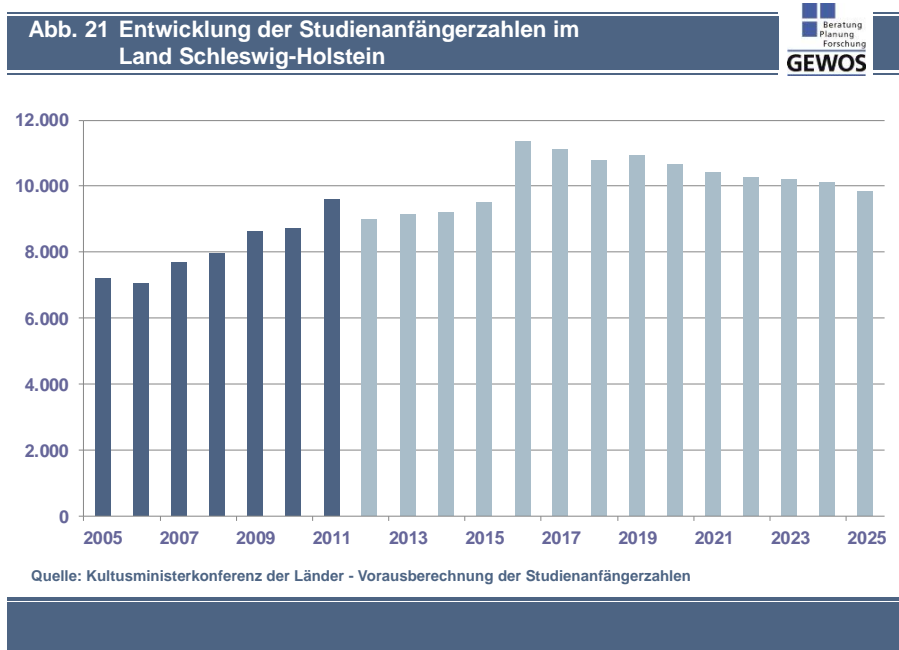
Die große Zahl der Studierenden, Lehrenden und Forschenden ist ein maßgebender Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung in Kiel in den letzten Jahren gewesen und wird auch die Nachfragesituation in den kommenden Jahren prägen. Neben den besonderen Anforderungen an die Lage, wie innenstadt- und hochschulnahes Wohnen, den Preis und die Ausstattung ist es vor allem der große Anteil an Studierenden an der Bevölkerung, der diese Gruppe zu einem der wichtigsten Nachfrager von Wohnraum in Kiel macht.



Die Zahl der Studierenden ist in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich angestiegen. Während im Wintersemester 2001/2002 ca. 25.300 Studierende eingeschrieben waren, sind es 2011/2012 bereits mehr als 31.200. Das entspricht einem Zuwachs von 5.900 bzw. 23,3 % gegenüber 2001. Von den 31.183 im Wintersemester 2011/2012 eingeschriebenen Studierenden entfielen 24.189 auf die Universität (+24,1 % gegenüber 2001), 6.442 auf die Fachhochschule (+24,7 %) und 552 auf die Muthesius Kunsthochschule (-14,3 %).

Für die nähere Zukunft ist durch die Aussetzung des Wehrdienstes und die Verkürzung der Gymnasialzeit von neun auf acht Jahre mit einem weiteren Zuwachs der Studierendenzahlen zu rechnen. Neben einem generellen Trend zu einem für ein Hochschulstudium qualifizierenden Abschluss ist es insbesondere die Schulreform, die zu einem erheblichen Anstieg der Schulabgänger- und Studi-

enanfängerzahlen führen wird. Das konnten erfolgte Umstellungsprozesse in anderen Bundesländern bereits belegen. Eine ähnliche Entwicklung wird auch für Schleswig-Holstein erwartet. 2011 stellte das Land Niedersachsen das Schulsystem um. Im gleichen Jahr verzeichnete Schleswig-Holstein bereits stark gestiegene Studienanfängerzahlen. 2012 stellten die Bundesländer Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg und Bremen auf zwölf Schuljahre um. Die Effekte auf den Hochschulstandort Schleswig-Holstein wurden durch die Prognose der Kultusministerkonferenz allerdings als gering eingeschätzt. Im Jahr 2013 schließen auch Nordrhein-Westfalen und Hessen die Umsetzung der Schulreform ab.



In Schleswig-Holstein findet im Jahr 2016 die Umstellung von einer 13-jährigen zu einer 12-jährigen Schulzeit für die Erlangung des Abiturs statt. Dies wird einen erheblichen Effekt auf die Zahl der SchulabgängerInnen und der StudienanfängerInnen im Bundesland im Allgemeinen und auf den Hochschulstandort Kiel im Speziellen haben. Die Zahl der SchulabgängerInnen wird ab 2017 wieder zurückgehen, allerdings liegt sie noch deutlich über der von 2015, dem Jahr vor den doppelten Abiturjahrgängen. Im Jahr 2018 wird die Zahl der SchulabgängerInnen, vom Einmaleffekt des Jahres 2016 abgesehen, ihren Höhepunkt erreichen und anschließend kontinuierlich absinken. Es wird aber bis einschließlich 2025 noch das Niveau des Jahres 2011 übertroffen.

Dieser Umstellungsprozess wird mittelfristig zu einer zusätzlichen Anspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Allerdings handelt es sich um ein temporäres Problem. Die starken Studienjahrgänge der Jahre 2016 und 2017 werden nach Beendigung ihres Studiums Kiel in der Regel wieder verlassen. Die neuen Jahrgänge werden die hohen Studienanfängerzahlen nicht erreichen und es wird nachfrageseitig zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes kommen. Dennoch müssen auch in der Zwischenphase neue Kapazitäten an den Hochschulen geschaffen und die Wohnraumversorgung sichergestellt werden.

Über diesen Umstellungsprozess hinaus ist die Zahl der StudienanfängerInnen insgesamt stark angestiegen. In der Bundesrepublik Deutschland hat der Anteil der SchülerInnen mit einer Hochschul- bzw. Fachhochschulreife deutlich zugenommen. Daraus resultieren generell höhere Zahlen von StudienanfängerInnen. In Schleswig-Holstein nahm zwischen 2005 und 2011 die Zahl der StudienanfängerInnen um 33 % zu. Unabhängig von den Sondereffekten wird sich auch in den Folgejahren dieser Trend fortsetzen und die Zahl der StudienanfängerInnen auf einem hohen Niveau bleiben. Erst ab dem Jahr 2020 werden durch die insgesamt deutlich kleineren Jahrgänge sukzessive weniger StudienanfängerInnen erwartet. Allerdings ist es möglich, dass durch einen weiterhin steigenden Anteil der SchulabgängerInnen mit einer Hochschulzugangsberechtigung die Zahl der potenziellen StudienanfängerInnen gehalten werden kann. Die gegenüber den zurückliegenden Jahren deutlich höhere Zahl der Studienanfänger führt - geht man von einem geschlossenen Ausscheiden der älteren Jahrgänge aus - zu einem starken Anstieg der Studierenden insgesamt. Diese Entwicklung kann dazu beitragen, dass ein zusätzlicher Bedarf an studentischem Wohnraum entsteht und zu einer zusätzlichen Belastung für den Kieler Wohnungsmarkt führen.

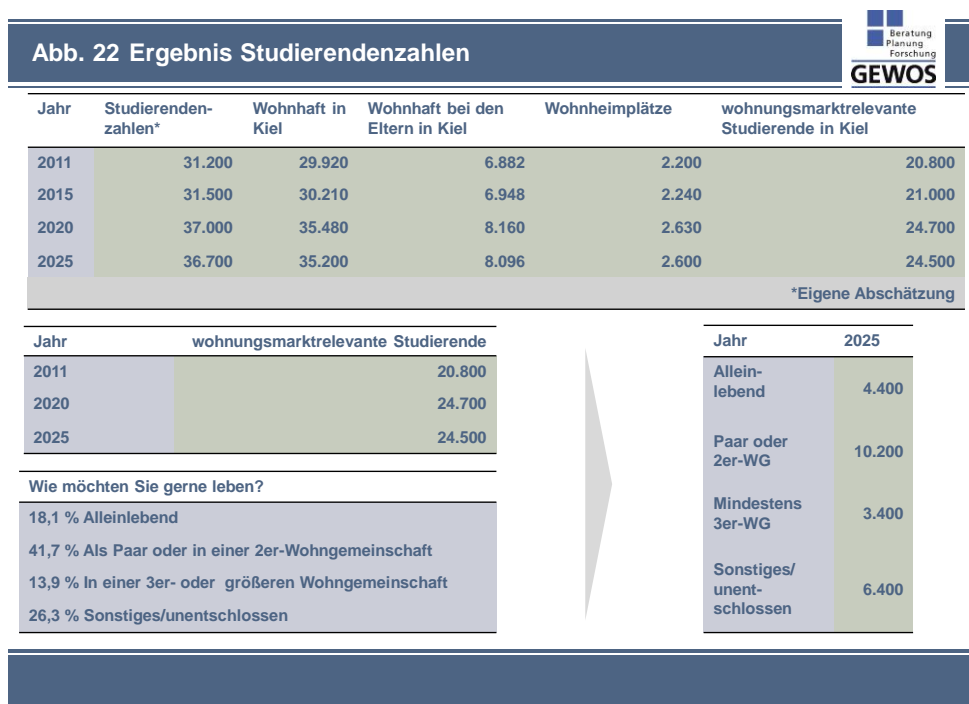


Abbildung 22 stellt dar, dass die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Studierenden in Kiel - also ohne Studierende, die im elterlichen Haushalt, im Wohnheim oder im Kieler Umland leben - bis 2020 um 3.900 gegenüber 2011 zunehmen wird. Erst in den Folgejahren kommt es zu einem sukzessiven Absinken der Studierenden in Kiel. Basierend auf den aus der Studierendenbefragung gewonnenen Wohnwünschen der Studierenden ergibt sich im Jahr 2025 ein Bedarf nach studentischen Wohnformen in der Größenordnung von 24.500. Davon entfallen 4.400 Wohneinheiten auf Studierende, die allein wohnen möchten. Infrage kommen hier insbesondere Einzimmerappartements in Wohnheimen bzw. kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen. Weitere 5.100 Wohneinheiten werden benötigt, um das Zusammenleben mit dem Partner bzw. der Partnerin oder in einer

2er-Wohngemeinschaft zu ermöglichen. Dafür kommen insbesondere Zwei- und Dreizimmerwohnungen infrage. Bedarf für Wohngemeinschaften mit drei oder mehr Personen gibt es für insgesamt 3.400 Studierende in Kiel im Jahr 2025. 6.500 Studierende haben keine klare Wohnpräferenz bzw. bevorzugen sonstige alternative Wohnformen.

Da Wohnheimbewohner nicht zur wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung zählen, sind BewohnerInnen von Studierendenwohnheimen nicht in den beschriebenen Bedarf an studentischen Wohnformen enthalten. In diesem Segment werden bis zum Jahr 2025 ca. 400 zusätzliche Einheiten benötigt.

Allerdings muss auch betont werden, dass vorangehende Vorausberechnungen im Auftrag der Kultusministerkonferenz die tatsächliche Entwicklung, auf der diese Vorausschätzung beruht, nur unzureichend abbilden konnten. Durch die sukzessive Umsetzung des Bologna-Prozesses und die damit einhergehenden Einführung der Bachelor- und Masterstudiengänge ist es noch deutlich schwieriger geworden, die Zahl der Studierenden langfristig zu prognostizieren.

Statistisch gesehen wird der Kieler Wohnungsmarkt nur sehr selektiv von den Studierenden genutzt. Die Wohnungsnachfrage der Studierenden fokussiert sich auf einige wenige Stadtteile. Den Ergebnissen der Online-Befragung „Studentisches Wohnen in Kiel“ zufolge sind die Stadtteile Ravensverg (18,6 %), Schreventeich (16,4 %) Wik (12,0 %) und Südfriedhof (11,1 %) die Wohnstandorte in denen derzeit die meisten der befragten Studierenden leben. Generell ist eine Konzentration auf innenstadt- und universitätsnahes Wohnen zu beobachten. Für die Studierenden der Fachhochschule gilt dies in ähnlichem Maße. Ihnen ist die Lage zur Innenstadt wichtiger als eine hochschulnahe Wohnung. Trotz der relativ entspannten Wohnungsmarktsituation sind die randstädtischen und östlich der Förde gelegenen Stadtteile als Wohnstandort weniger beliebt. Danach würden 91,6 % der Studierenden mit Umzugsplänen am liebsten in innenstadt- und universitätsnahe Wohnungen beziehen. Schwerpunkte sind hier Schreventeich (15,4 %), Ravensverg (13,8 %), Blücherplatz (12,0 %) und Brunswik (11,1 %).

Die Befragung macht insbesondere deutlich, dass den Studierenden die Nähe zur Innenstadt (75,3 %), zur Hochschule (90,5 %) bzw. bei hochschulfernen Wohnstandorten die gute ÖPNV Anbindung (90,6 %) von entscheidender Bedeutung ist. Ein weiterer zentraler Faktor ist das soziale Umfeld. Die Verfügbarkeit von Wohnraum und der Mietpreis spielen für die Standortpräferenz eine nur untergeordnete Rolle.

Die typischen Wohnformen sind neben dem Studierendenwohnheim, vor allem Wohngemeinschaften, eine gemeinsame Wohnung mit dem Partner oder Partnerin, allein zu wohnen sowie Wohnen im elterlichen Haushalt. Neben einem hochschulnahen Wohnstandort werden, vor dem Hintergrund des begrenzten Budgets, insbesondere kleine bzw. für Wohngemeinschaften geeignete Wohnungen bevorzugt. Weniger als ein Fünftel der Studierenden lebt allein, da Einzimmerwohnungen die höchsten Mieten pro Quadratmeter aufweisen. Dem gegenüber wohnt knapp ein Drittel der Studierenden in einer Wohngemeinschaft, der größte Teil davon in einer 2er-Wohngemeinschaft. Ein weiteres Sechstel bewohnt eine gemeinsame Wohnung mit dem Partner oder der Partnerin.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es für Studierende - aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung - zunehmend schwieriger wird, außerhalb von Studierendenwohnheimen kleine und preisgünstige Wohnungen zu finden. Diese befinden sich meist nicht in den von Studierenden präferierten Stadtteilen. Zudem gibt es neben den Studierenden eine hohe Nachfrage weiterer Zielgruppen nach kleinen Wohnungen. Studierende konkurrieren unter anderem mit wissenschaftlichen MitarbeiterInnen der Hochschulen, der Forschungseinrichtungen und des Universitätsklinikums sowie mit TransferleistungsempfängerInnen und älteren BewohnerInnen mit geringem Einkommen um preisgünstigen Wohnraum.

Vor diesem Hintergrund ist der Neubau von Studentenwohnungen wünschenswert. Allerdings muss bei Neubauprojekten eine langfristige Vermarktbarkeit sichergestellt werden. Folglich sollten Angebote geschaffen werden, die bei einer sinkenden studentischen Nachfrage auch von anderen Zielgruppen nachgefragt werden. Sofern Wohnungen neu gebaut werden, sollten die Neubauten Grundrisse vorhalten, die auch andere Zielgruppen ansprechen. Eine ausschließliche Realisierung von sehr kleinen Wohnungen mit Wohnungsgrundrissen von weniger als 20 bis 25 m² ist dagegen problematisch, da diese deutlich schwerer zu vermarkten sein dürften.

6 Fortschreibung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes

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

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

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

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

Handlungsfeld: Studentisches Wohnen

Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote für Studierende

- Moderater Ausbau des Angebotes an Wohnheimplätzen
- Errichtung von Studentenhäusern (Neubau oder Bestand) mit vollausgestatteten Appartements zu Pauschalpreisen mit flexiblen Grundrissgestaltungsmöglichkeiten
- Errichtung von bezahlbaren WG-geeigneten Mietwohnungen in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, die bei Rückgang der Studierenden von anderen Zielgruppen genutzt werden können

Weitere Handlungsfelder:

Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen

Die Lebensqualität in Kiel erhöhen

Geschlechtergerechtigkeit erreichen