Beratung
Planung
Forschung

GEWOS

# Kieler Wohnungsmarktkonzept

## Teil 1

Bericht Mai 2007

# Kieler Wohnungsmarktkonzept
## Teil 1

Bericht 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

© GEWOS 2007

# Inhalt


| | | Seite |
|---|---|---|
| **1** | **Einleitung und Hintergrund** | **1** |
| **2** | **Vorgehensweise** | **6** |
| **3** | **Der Kieler Wohnungsmarkt** | **11** |
| 3.1 | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 11 |
| 3.2 | Entwicklung der Wohnungsnachfrage | 21 |
| 3.2.1 | Gesamtstädtische Betrachtung | 21 |
| 3.2.2 | Kleinräumige Betrachtung | 26 |
| 3.3 | Entwicklung des Wohnungsangebotes in Kiel | 44 |
| 3.3.1 | Gesamtstädtische Betrachtung | 44 |
| 3.3.2 | Kleinräumige Betrachtung | 47 |
| 3.4 | Wohnungsleerstand | 49 |
| 3.4.1 | Gesamtstädtische Betrachtung | 49 |
| 3.4.2 | Kleinräumige Betrachtung | 51 |
| 3.5 | Preisgünstiger Wohnraum | 54 |
| 3.5.1 | Berechnungsmethodik | 54 |
| 3.5.2 | Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum | 57 |
| 3.5.3 | Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum in Kiel | 58 |
| 3.5.4 | Bedarf an preisgünstigem Wohnraum | 60 |
| 3.5.5 | Bilanzierung Angebot und Bedarf | 63 |

**4 Wohnungsmarktprognose bis 2020 65**

4.1 Bevölkerungsprognose bis 2020 65

4.2 Haushaltsprognose bis 2020 70

4.2.1 Gesamtstädtische Betrachtung 70

4.2.2 Kleinräumige Betrachtung 72

4.3 Wohnungsmarktbilanz 78

4.4 Sektorale Differenzierung der Wohnungsmärkte 2020 79

**5 Stärken-Schwächen-Analysen und Gebietstypisierung 82**

5.1 Stadtteilprofile und Stärken-Schwächen-Analyse 82

5.2 Gebietstypen 86

5.2.1 Gebiete mit geringem Handlungsbedarf 86

5.2.1.1 Wachsende Gebiete mit hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern 86

5.2.1.2 Gebiete mit einer stabilen Entwicklung 87

5.2.2 Gebiete mit Förderwürdigkeit 88

5.2.2.1 Innenstadtnahe Gebiete mit einer gemischten Baustruktur und überwiegend junger Bevölkerung 88

5.2.3 Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf 89

5.2.3.1 Alternde Gebiete mit einer gemischten Baustruktur 90

5.2.3.2 Alternde Ein- und Zweifamilienhausgebiete 91

5.2.4 Soziale Stadt-Gebiete mit akutem Handlungsbedarf 92

5.2.4.1 Soziale Stadt-Gebiet Gaarden-Ost 92

5.2.4.2 Soziale Stadt-Gebiet Mettenhof 94

5.2.5 Inhomogene Stadtteile 96

**6 Zielabgleich und Handlungsfelder 97**

6.1 Oberziele, Handlungsschwerpunkte und Leitziele 99

6.2 Leitziel „Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden“ 102

6.2.1 Operationalisierung des Leitziels 102

6.2.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung 104

6.2.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels 109

6.2.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen 117

6.3 Leitziel „Attraktiver Wohnstandort für Senioren werden“ 119

6.3.1 Operationalisierung des Leitziels 119

6.3.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung 121

6.3.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels 127

6.3.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen 131

6.4 Leitziel „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“ 132

6.4.1 Operationalisierung des Leitziels 132

6.4.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung 133

6.4.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels 140

6.4.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen 144

6.5 Leitziel „Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen“ 145

6.5.1 Operationalisierung des Leitziels 145

6.5.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung 146

6.5.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels 150

6.5.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen 156

6.6 Handlungsfeld „Preisgünstigen Wohnraum sichern“ 158

6.6.1 Operationalisierung des Leitziels 158
6.6.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung 159
6.6.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels 162
6.6.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen 165
6.7 Handlungsfeld „Die Lebensqualität erhöhen (KIEL.SAILING CITY)“ 166
6.7.1 Operationalisierung des Leitziels 166
6.7.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung 167
6.7.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels 174
6.7.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen 177
6.8 Handlungsfeld „Geschlechtergerechtigkeit erreichen“ 178
6.8.1 Inhalte des Handlungsfelds 178
6.8.2 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels 178
**7 Detailanalysen und -konzepte 180**
7.1 Stadtteil Düsternbrook 181
7.1.1 Bevölkerungsstruktur 186
7.1.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung 186
7.1.3 Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsmarkt 189
7.1.4 Handlungskonzept 192
7.1.4.1 Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren werden 192
7.1.4.2 Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden 194
7.1.4.3 Handlungsansatz Nahversorgung 196
7.1.4.4 Handlungsansatz Parkflächen 196
7.1.4.5 Handlungsansatz Erhalt der Baustruktur 197
7.1.4.6 Handlungsansatz Förderung energetischer Maßnahmen 198
7.1.4.7 Handlungsansatz Erhalt des Wohnumfeldes 199

7.2 Stadtteil Hasseldieksdamm 200
7.2.1 Bevölkerungsstruktur 202
7.2.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung 205
7.2.3 Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsmarkt 207
7.2.4 Handlungskonzept 211
7.2.4.1 Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren werden 211
7.2.4.2 Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden 212
7.2.4.3 Handlungsansatz Stadtteilzentrum 213
7.2.4.4 Handlungsansatz Verkehr 213
7.2.4.5 Handlungsansatz Freizeit 213
7.3 Stadtteile Pries und Friedrichsort 214
7.3.1 Bevölkerungsstruktur 220
7.3.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung 220
7.3.3 Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsmarkt 223
7.3.4 Handlungskonzept 228
7.3.4.1 Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren werden 228
7.3.4.2 Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden 229
7.3.4.3 Handlungsfeld: Preisgünstigen Wohnraum sichern 229
7.3.4.4 Handlungsansatz: Lebensqualität in Kiel erhöhen (Kiel Sailing City) 230
7.3.4.5 Handlungsansatz Festung Friedrichsort 230
7.3.4.6 Handlungsansatz Stadtteilzentrum 230
7.3.4.7 Handlungsansatz Stromeyerallee 231
7.3.4.8 Handlungsansatz Wohnumfeld 231
7.4 Stadtteil Schilksee 232
7.4.1 Bevölkerungsstruktur 238
7.4.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung 238

7.4.3 Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsmarkt 240
7.4.4 Handlungskonzept 244
7.4.4.1 Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren werden 244
7.4.4.2 Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden 245
7.4.4.3 Handlungsansatz Neue Stadtteilmitte 246
7.4.4.4 Handlungsansatz Altes Ortszentrum Ankerplatz 247
7.4.4.5 Handlungsansatz Olympiazentrum 247
7.4.4.6 Handlungsansatz Langenfelde 248
7.4.4.7 Handlungsansatz Wohnumfeld 248
7.5 Stadtteil Südfriedhof 250
7.5.1 Bevölkerungsstruktur 257
7.5.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung 257
7.5.3 Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsmarkt 260
7.5.4 Handlungskonzept 263
7.5.4.1 Handlungsfeld: Einwohnerzahl steigern 264
7.5.4.2 Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren werden 265
7.5.4.3 Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden 266
7.5.4.4 Handlungsansatz Sanierungsgebiete 268
7.5.4.5 Handlungsansatz Hörngebiet 268
7.5.4.6 Handlungsansatz Hinterhofprogramm 268
7.5.4.7 Handlungsansatz Schaffung von Stellplätzen 270
7.5.4.8 Verbesserung des Beleuchtungskonzeptes 270

**8 Vordringlicher Handlungsbedarf 271**

**Anhang**

Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Veränderung der Altersgruppen in Kiel 2005 bis 2020

Beratung Planung Forschung
GEWOS

# 1 Einleitung und Hintergrund

**Große Dynamik auf den Wohnungsmärkten ...**

Die soziodemografischen Trends der jüngeren Vergangenheit und die in Zukunft zu erwartenden bringen besondere Herausforderungen für die Stadtentwicklung mit sich: Alterung, Schrumpfung und Heterogenisierung der Bevölkerung wirken sich unmittelbar auf die Städte und damit auch auf die Wohnungsmärkte aus. Auf der Bundesebene wirkt sich die Bevölkerungsschrumpfung aller Voraussicht nach erst ab 2020 richtig aus, bis dahin wird der Bevölkerungsrückgang noch durch Wanderungsgewinne kompensiert. Auf regionaler Ebene hat der Bevölkerungsrückgang bereits eingesetzt. Insgesamt kommt es zu einer deutlichen Spreizung der Bevölkerungsentwicklung: Schrumpfende Städte stehen wachsenden Städten gegenüber, eine Mehrheit der westdeutschen Großstädte verharrt bei der Einwohnerzahl auf gleichbleibendem Niveau. Die Steuerung der Wohnungsmärkte wird schwieriger: Zum einen geht es nach wie vor, aber auch zunehmend mehr, um die Versorgung von Teilen der Bevölkerung, zum anderen muss das Angebot den individuellen Nachfragerpräferenzen gerecht werden, um die Einwohnerzahl zumindest stabil zu halten oder gar zu steigern. Die Städte stehen in einem zunehmenden Attraktivitätswettbewerb miteinander, bei dem der Wohnungsmarkt eine entscheidende Rolle spielt.

**... auch in Kiel mit Folgen**

Auch die Landeshauptstadt Kiel ist von den veränderten Rahmenbedingungen betroffen. In der langfristigen Betrachtung war die Bevölkerungsentwicklung negativ. Seit dem Jahr 2001 konnte der Trend gebrochen werden, die Bevölkerungszahl entwickelte sich leicht positiv. Die neuesten vorläufigen Zahlen der Landeshauptstadt Kiel bestätigen den positiven Entwicklungstrend. Mit 232.340 Personen wurde Ende 2006 die höchste Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt seit 1999 registriert.

**Anstieg der Zahl älterer Haushalte**

Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sind bereits deutlich zu erkennen: So ist der Anteil älterer Einwohner/-innen Kiels gestiegen, gleichzeitig ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen gesunken. Durch

die demografische Entwicklung wird es zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Senioren/Seniorinnen in Kiel kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zwanzig Jahren bereits in das Rentenalter ein.

**Verringerung des Anteils an Haushaltsgründern/ Haushaltsgründerinnen und jungen Familien**

Der Anteil der Haushaltsgründer/-innen und jungen Familien hingegen reduziert sich. In Schleswig-Holstein sinkt der Anteil bis zum Jahr 2020 um 13 %. Hinzu kommt in Kiel, dass diese Bevölkerungsgruppe bislang häufig in die Kieler Umlandgemeinden abwanderte, da Familien dort ihre Wohnwünsche besser verwirklichen konnten.

**Qualitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage**

Parallel zu diesen demografischen Entwicklungen ergeben sich qualitative Veränderungen in der Wohnungsnachfrage: Es findet ein Wandel der Wohnpräferenzen statt. Zahlreiche Untersuchungen zeigen, dass die Haushalte kleiner, älter und insgesamt „bunter“ hinsichtlich der Nationalitäten und der Pluralität der Lebensformen und -stile werden. Diese Entwicklungen führen dazu, dass sich auch in Kiel die Nachfrage nach Wohnraum deutlich verändern wird und zwar sowohl

- quantitativ hinsichtlich der individuellen Wohnfläche und der Anzahl der Wohnungen als auch
- qualitativ, zum Beispiel hinsichtlich der Wohnform oder der Ausstattung

**Verkleinerung der Haushalte**

Für die eigentliche Nachfrage nach Wohnraum ist primär nicht die Bevölkerungsentwicklung entscheidend, sondern die Entwicklung der Haushalte. Einfluss auf die Wohnungsnachfrage hat entsprechend auch der Trend zu immer kleineren Haushalten.

**Haushaltsentwicklung in Schleswig-Holstein**

In Schleswig-Holstein lassen sich diese Entwicklungen an folgenden Zahlen nachzeichnen:

- Von 2000 bis 2005 stieg die Anzahl der Haushalte um 4 % auf rund 1.360.000 an. Diese Entwicklung ist unter anderem auf eine Zunahme der Einpersonenhaushalte zurückzuführen.

- Durchschnittlich lebten im Jahr 2000 noch 2,16 Personen in einem Haushalt, die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich bis 2005 auf 2,08 Personen verringert.

Eine Abnahme bzw. Stagnation gibt es bei den Haushalten mit drei und mehr Personen.

**Offensiver Umgang mit den Veränderungen**

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 kann.

**Struktur- und Entwicklungskonzept**

Seit Anfang 2005 liegt das „Struktur- und Entwicklungskonzept für den Wirtschaftsstandort Kiel (Rahmenkonzept)“ vor. Darin wurden eine erste Bestandsaufnahme zu Stärken und Schwächen der Landeshauptstadt Kiel vorgenommen und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung abgeleitet. Diese wurden durch die Entwicklung strategischer Ziele und das Stadtentwicklungsprogramm vertieft.

**Strategische Ziele der Landeshauptstadt Kiel**

Im Herbst 2005 hat die Ratsversammlung folgende strategische Ziele (Oberziele) beschlossen, die für die zukünftige Stadtentwicklung handlungsleitend sind:

- Arbeitsplätze schaffen
- Wissenschaft stärken
- Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden
- KIEL. SAILING CITY - Welthauptstadt des Segelns
- Verkehrsanbindung verbessern

Diese strategischen Ziele werden flankiert von den Zielen

- den Haushalt konsolidieren/die Stadtverwaltung als Unternehmen führen
- Geschlechtergerechtigkeit auf allen kommunalen Ebenen umsetzen

**Stadtentwicklungsprogramm**

Im Rahmen des vorliegenden Stadtentwicklungsprogramms wurden Handlungsschwerpunkte für die einzelnen Oberziele festgelegt sowie Handlungsbeteiligte benannt. Darüber hinaus wurden die Oberziele anhand von Unterzielen präzisiert.

**Beschäftigung mit Folgen des demografischen Wandels**

Zudem hat sich die Landeshauptstadt Kiel bereits im Vorfeld der Erstellung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes intensiv mit der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung auseinandergesetzt. Neben einer umfassenden Datensammlung wurden seit Anfang 2005 drei „Kieler Demografiekonferenzen“ durchgeführt, um über die Konsequenzen der demografischen Entwicklungen für die Landeshauptstadt Kiel und die Region zu beraten.

**Intensive Zusammenarbeit mit Wohnungswirtschaft**

Auch die Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft war im Vorfeld der Konzepterstellung intensiv. Dies zeigt sich in der gemeinsamen Finanzierung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes und der Konstituierung einer gemeinsamen Arbeitsgruppe zur Begleitung der Konzepterstellung. Diese Zusammenarbeit von Verwaltung und Wohnungswirtschaft bildet eine gute Basis für die Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes.

**Aufgabenstellung**

Die Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung, hat GEWOS im Januar 2006 mit der Erstellung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes beauftragt. Das Konzept sollte die notwendigen Handlungsbedarfe, aber auch die Potenziale des Kieler Wohnungsmarktes aufzeigen und Anforderungen an die Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie an die Neubautätigkeit darstellen. Wichtig dabei war es, die Marktchancen einzelner Maßnahmen zu berücksichtigen.

**Sehr gute Datenlage in Kiel**

Aufgrund der guten Datenlage in Kiel wurde der Schwerpunkt der Leistungsmodule auf die kleinräumige Analyse und Vorausschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung, die Typisierung der Stadtteile nach Handlungsbedarfen und Entwicklungspotenzialen sowie die Ableitung von Handlungsemp-

fehlungen und Maßnahmen gelegt.

**Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes**

Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes wurden im Einzelnen:

- Die bisherige Wohnungsmarktentwicklung Kiels gesamtstädtisch und auf Ebene der Stadtteile analysiert
- Die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung für die Gesamtstadt und die Stadtteile prognostiziert
- Die Analyse- und Prognoseergebnisse mit den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Kiel abgeglichen und spezifische Leitziele für das Wohnungsmarktkonzept abgeleitet
- Gesamtstädtische sowie kleinräumige Handlungsbedarfe ermittelt
- Die Stadtteile auf Basis einer Stärken-Schwächen-Analyse bezüglich ihrer Handlungsbedarfe und Potenziale typisiert (Gebietstypen)
- Stadtteilspezifische Handlungsempfehlungen erarbeitet
- Spezifische Handlungskonzepte und Maßnahmen für sechs Schwerpunktgebiete erstellt

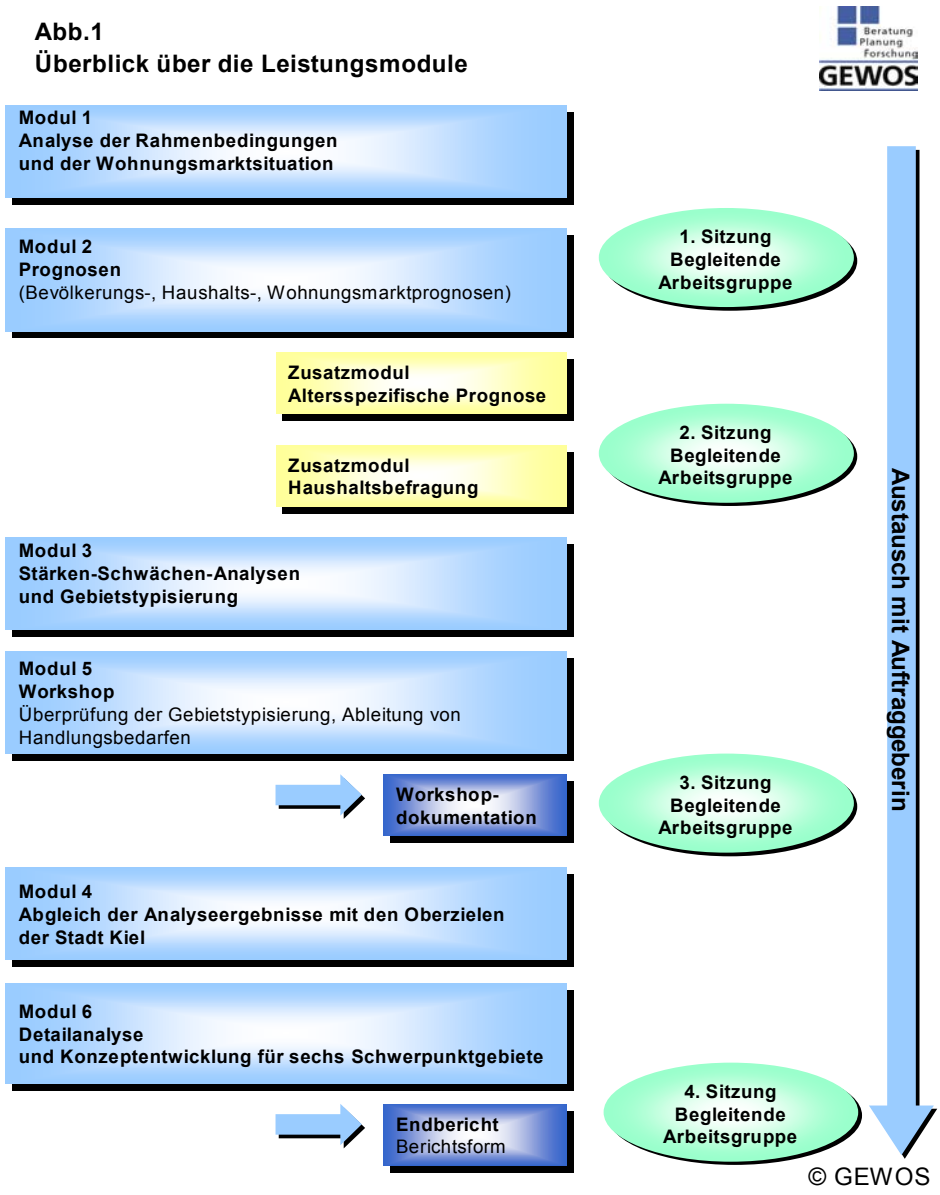
Bei der Erarbeitung von Handlungsempfehlungen wurde ein besonderer Fokus auf die wachsende Zielgruppe der Senioren/Seniorinnen und auf die für die Steigerung der Einwohnerzahlen wichtige Zielgruppe der Familien gelegt.

## 2 Vorgehensweise

**Modulartiger Aufbau**

Die Erstellung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes war in sechs zeitlich aufeinander folgende Kernmodule gegliedert. Während der Konzepterstellung hat sich ein Bedarf an zusätzlichen Analysen gezeigt, so dass das Konzept um zwei Zusatzmodule erweitert wurde. Im Folgenden werden die Inhalte der Module kurz skizziert.

**Abb.1**
**Überblick über die Leistungsmodule**



**Modul 1 Analyse der Rahmenbedingungen und der Wohnungsmarktsituation**

Zunächst wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung in Kiel untersucht. Darauf aufbauend wurde die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes in der Landeshauptstadt Kiel für den Zeitraum 1996 bis 2006 analysiert (vgl. Kap. 2 und 3). Die Analysen wurden zum einen auf Ebene der Gesamtstadt durchgeführt, zum anderen erfolgte eine kleinräumige Betrachtung für die 30 Kieler Stadtteile.

**Modul 2 Prognosen**

In Modul 2 erfolgte die Prognose der Wohnungsmarktentwicklung für den Zeitraum bis 2020. Im Einzelnen wurde die vorliegende regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für Hamburg und Schleswig Holstein um die aktuellen Entwicklungen modifiziert sowie zusätzlich ein Entwicklungskorridor anhand von drei Prognosevarianten berechnet. Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose hat GEWOS eine Haushaltsvorausschätzung vorgenommen. Die Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt wurde anhand der Fortschreibung des Wohnungsbestandes abgebildet. Im Ergebnis wurde eine Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung und eine Ableitung des Neubaubedarfs bis zum Jahr 2020 vorgenommen (vgl. Kap. 4). Auch diese Ergebnisse wurden kleinräumig nach Stadtteilen differenziert dargestellt.

**Zusatzmodul Altersspezifische Prognose**

Im Rahmen des Zusatzmoduls erfolgte eine alterspezifische Differenzierung der Prognose für die Altersgruppen der 0 bis unter 26-Jährigen. Die Prognose ermöglicht der Landeshauptstadt Kiel eine bedarfsgerechte Planung der altersspezifischen Infrastruktureinrichtungen wie Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, Schulen, Einrichtungen zur offenen Jugendarbeit sowie Spielräume und -plätze auf Stadtteilebene (vgl. Kap. 4).

**Zusatzmodul Haushaltsbefragung**

Anhand der Befragung von rund 10.000 Kieler Haushalten wurden die Wohnungsnachfrage, die Wohnpräferenzen, die Wohnzufriedenheit und die Umzugspläne der Kieler Haushalte erhoben. Dabei erfolgte eine Differenzierung der Wohnungsnachfrage nach Wohnstil-

typen (vgl. Anhang). Auf dieser Basis konnte eine Ableitung zielgruppenspezifischer Handlungsempfehlungen erfolgen.

**Modul 3 Stärken-/Schwächen-Analyse und Gebietstypisierung**

Im Rahmen einer Stärken-Schwächen-Analyse wurden die gesammelten statistischen und wohnungswirtschaftlichen Daten sowie die Prognoseergebnisse stadtteilspezifisch ausgewertet und in Stadtteilprofilen für alle 30 Kieler Stadtteile anschaulich dargestellt. Im Ergebnis erfolgte eine Bewertung der Situation in den Stadtteilen im Vergleich zur Gesamtstadt anhand einer Stärken-Schwächen-Analyse. Wesentliche Bewertungskriterien der Stärken-Schwächen-Analyse dienten wiederum der Typisierung der Stadtteile hinsichtlich ihres wohnungsmarktbezogenen Handlungsbedarfs (vgl. Kap. 5).

**Modul 4 Zieleabgleich**

Auf Basis der Ergebnisse aus den vorangegangenen Arbeitsschritten erfolgte eine Überprüfung der Erreichbarkeit der Oberziele der Landeshauptstadt Kiel und der daraus abgeleiteten Leitziele für das Wohnungsmarktkonzept. GEWOS bewertet die Erreichbarkeit der gesteckten Ziele vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse und formuliert Handlungsempfehlungen zur Optimierung der Zielerreichung. Dabei wurden kleinräumige Potenzialgebiete für die Zielerreichung herausgearbeitet sowie Gebiete benannt, in denen ohne umfassende Maßnahmen die Zielerreichung als nicht realisierbar erscheint. Die Handlungskonzepte für die Schwerpunktgebiete liefern zudem stellvertretend für weitere Stadtteile von Kiel konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge zur Optimierung der Zielerreichung (vgl. Kap. 6).

**Modul 5 Workshop**

Der Workshop diente der Überprüfung der Stärken-Schwächen-Analysen und der Gebietstypisierung durch die lokalen Akteure der Landeshauptstadt Kiel. Darüber hinaus wurden Handlungsempfehlungen für die Gebietstypen und Vorschläge für mögliche Schwerpunktgebiete für die Detailanalyse erarbeitet.

**Modul 6 Detailanalyse und Konzeptentwicklung für Schwerpunktgebiete**

Für sechs ausgewählte Schwerpunktgebiete unterschiedlicher Gebietstypen wurden Detailanalysen und Gebietsgesprächsrunden zur Konzeptentwicklung mit lokalen Akteuren durchgeführt. Auf Grundlage der tiefergehenden Analysen hat GEWOS Handlungskonzepte zur Weiterentwicklung der Schwerpunktgebiete erarbeitet (vgl. Kap. 7). Im Rahmen der Konzepte wurden Handlungsansätze entwickelt, die die Erreichung der Oberziele der Landeshauptstadt Kiel und der Leitziele des Wohnungsmarktkonzeptes befördern. Die Handlungsansätze enthalten Empfehlungen, die auch auf andere Stadtteile mit ähnlichen Ausgangsbedingungen (Gebietstypen) übertragbar sind.

**Begleitender Arbeitskreis**

Die Konzepterstellung wurde über den gesamten Projektzeitraum von einer Arbeitsgruppe begleitet. Die Sitzungen wurden inhaltlich durch GEWOS vorbereitet und moderiert und dienten der Vorstellung und Diskussion von Zwischenergebnissen und der Abstimmung des Konzeptes. Der Arbeitskreis setzte sich wie folgt zusammen:

**Vertreter/-innen der Landeshauptstadt Kiel**

- Amt für Wohnen und Grundsicherung
- Stadtplanungsamt
- Zentrale Steuerung
- Amt für Schule, Kinder- und Jugendeinrichtungen
- Amt für Familie und Soziales, Alten- und Behindertenarbeit

**Vertreter/-innen der Wohnungswirtschaft**

- Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen (ASHW, Bezirksarbeitsgemeinschaft Mitte)
  - WOGE Wohnungsgenossenschaft Kiel eG
  - Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
  - Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH
  - Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG

- Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hamburg/Schleswig-Holstein/ Mecklenburg-Vorpommern e.V.
    - o Siedlungsbaugesellschaft H. u. P. Frank mbH & Co. KG
- Haus und Grund von Kiel und Umgegend e.V.
- Hausverwaltung des Kieler Grundeigentümervereins GmbH

**Weitere Beteiligte**

- KiWi Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft
- Kieler Mieterverein e.V.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Wohnungs- und Städtebau
- Beirat für Seniorinnen und Senioren der Landeshauptstadt Kiel
- Vertreter/-innen der Ratsfraktionen

**Aufbau des Endberichts**

Der Endbericht zum Kieler Wohnungsmarktkonzept umfasst zwei Teile. Im ersten Teil werden die Analyseergebnisse und Handlungskonzepte dargestellt. Der zweite Berichtsteil enthält die Stadtteilprofile für die 30 Kieler Stadtteile.

# 3 Der Kieler Wohnungsmarkt

## 3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

**Größte Stadt Schleswig-Holsteins**

Mit rund 232.000 Einwohnern/Einwohnerinnen (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung per 31.12.2006) ist Kiel die größte Stadt in Schleswig-Holstein. Die Landeshauptstadt setzt sich aus 30 Stadtteilen zusammen und erstreckt sich über eine Fläche von rund 11.840 ha (inklusive Hafenfläche). Damit ist Kiel flächenmäßig deutlich kleiner als beispielsweise Lübeck (21.414 ha) bei einer höheren Einwohnerzahl. Kiel erfüllt in seiner Funktion als Sitz der Landesregierung die Versorgungsfunktion eines Oberzentrums für die umliegende Region. Die Verkehrsanbindung ist gut. Neben den Autobahnen A210 und A215 und mehreren Bundesstraßen verfügt die Stadt über einen ICE-Haltepunkt. Zudem ist Kiel aufgrund der Lage an der Förde über den Wasserweg mit den Ostseeanrainern verbunden und besitzt durch den Nord-Ostsee-Kanal eine direkte Verbindung zur Nordsee und damit zum internationalen Wassernetz im Westen.

**K.E.R.N.-Region**

Die Landeshauptstadt bildet seit Oktober 1991 mit den anderen nördlichen Zentren Eckernförde, Rendsburg, und Neumünster die K.E.R.N.-Region. Der Landkreis Plön gehörte bis vor einigen Jahren auch noch zu diesem Zusammenschluss. Unter der K.E.R.N.-Region ist eine regionale Entwicklungsinitiative zu verstehen, die zum Ziel hat, die Kooperation zwischen den Kommunen zu intensivieren, die technische Entwicklung zu fördern sowie die Zusammenarbeit der einzelnen Wirtschaftsakteure (Unternehmen, Wissenschaft, Verbände) zu unterstützen und die Region nach außen zu vertreten. Die Region umfasst insgesamt rund 600.000 Einwohner/-innen und stellt die größte Konzentration an Wirtschaftskraft und Wissenschaft in Schleswig-Holstein dar. Diese Kooperation erscheint vor dem Hintergrund der peripheren Lage Schleswig-Holsteins in Deutschland und der großen Konkurrenz durch die wirtschaftsstarken Ballungsgebiete im Süden und Westen des Bundesgebietes zwingend notwendig. Ein gemeinsamer Auftritt mit den gebündelten Stärken der Region erhöht dabei die Chancen überregional wahrgenommen zu werden.

Abb. 2 K.E.R.N.-Region

© GEWOS

**Hohes Wissenschaftspotenzial**

Kiel als Mittelpunkt der Region weist ein besonders hohes Wissenschaftspotenzial auf. Rund 30.000 Studierende sind an folgenden Hochschulen eingeschrieben

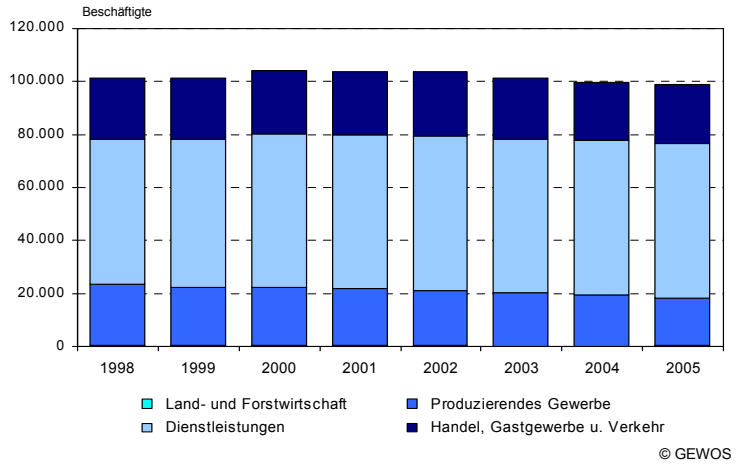
- Christian-Albrechts-Universität
- Muthesius-Kunsthochschule
- Fachhochschule

Wichtige und anerkannte Forschungsbereiche sind vor allem die Medizinische Fakultät, die Institute zur Erforschung des Meeres und des Meeresbodens sowie das Institut für Weltwirtschaft, eines der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland.

**Hohe Beschäftigtendichte in Kiel**

Die Landeshauptstadt ist auch das wirtschaftliche Zentrum der Region bzw. des Landes und verfügt über eine starke wirtschaftliche Basis. Mit mehr als 420 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern/Einwohnerinnen liegt die Arbeitsplatzdichte deutlich über dem Landesdurchschnitt (277 Beschäftigte je 1.000 Einwohner/-innen, Stand 2005). Entsprechend weist Kiel einen hohen positiven Pendlersaldo von fast 30.000 Pendlern auf. Der größte Teil der Pendler lebt im direkten Umland von Kiel in den Landkreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde.

**Abb. 3 Beschäftigtenentwicklung in Kiel**




**Leichter Beschäftigungsrückgang seit 1998**

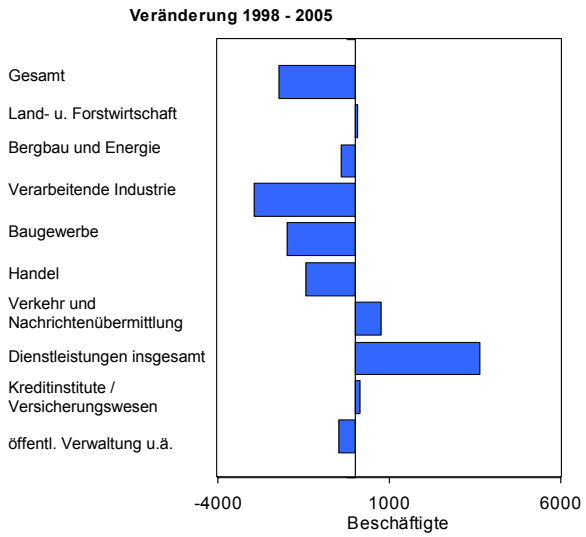
Ausgehend von einem Beschäftigtenbestand von 101.150 Personen im Jahr 1998 sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Kiel geringfügig auf ca. 98.950 im Jahr 2005 (-2,2 %). Bis zum Jahr 2000 ist die Zahl auf den höchsten Stand im Betrachtungszeitraum gestiegen (104.000), um dann sukzessive zurückzugehen. Das zwischenzeitliche Beschäftigungshoch Anfang des neuen Jahrtausends ist auf die Boomphase der IT-Branche zurückzuführen, auf die in Kiel verstärkt gesetzt wurde. Mit dem Zusammenbruch des Neuen Marktes sind in diesem Bereich jedoch wieder Arbeitsplätze freigesetzt worden.

**Dienstleistungsstadt Kiel**

Die Wirtschaftsstruktur der Landeshauptstadt ist eindeutig dienstleistungsgeprägt. Der Anteil der Beschäftigten in diesem Sektor ist von 54 % (1998) auf 59 % (2005) gestiegen. Zuzüglich der Beschäftigten im Handel, Gastgewerbe und Verkehr erreicht der tertiäre Sektor sogar einen Anteil von 82 %. Die größte Arbeitgeberin in diesem Bereich ist die öffentliche Verwaltung (10.900 Beschäftigte). Gleichzeitig haben Unternehmen wie die Co op Schleswig-Holstein eG, die Deutsche Post oder die Deutsche Telekom ihren Sitz in Kiel, beschäftigen aber einen Teil ihrer Belegschaft (6.800, 6.100 bzw. 5.150 Mitarbeiter) im gesamten Bundesland.

**Abb. 4 Beschäftigtenstruktur in Kiel**

| Wirtschaftsabteilung | 1998 | 2005 |
|---|---|---|
| Gesamt (einschl. Beschäftigte, die nicht zuzuordnen sind) | 101.149 | 98.930 |
| Land- u. Forstwirtschaft | 220 | 298 |
| Bergbau und Energie | 1.757 | 1.365 |
| Verarbeitende Industrie | 16.417 | 13.475 |
| Baugewerbe | 5.088 | 3.113 |
| Handel | 16.015 | 14.570 |
| Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 5.110 | 5.857 |
| Dienstleistungen insgesamt | 54.482 | 58.115 |
| darunter: Kreditinstitute / Versicherungswesen | 6.337 | 6.464 |
| öffentl. Verwaltung u.ä. | 11.256 | 10.778 |




© GEWOS

**Maritim orientierte Industrie**

Das produzierende Gewerbe, in dem rund 18 % der Arbeitnehmer/-innen beschäftigt sind, weist einige etablierte Unternehmen auf, die seit vielen Jahren in Kiel tätig sind. So sind besonders Schiffbau sowie Fähr- und Kreuzschifffahrt wichtige Standbeine der Kieler Wirtschaft. Bedeutende Arbeitgeber/-innen sind die Howaldtswerke-Deutsche Werft AG (HDW) oder auch die Lindenau Werft. Zu beachten ist, dass die HDW vor dem Strukturwandel ca. 30.000 Mitarbeiter beschäftigte und die Mitarbeiterzahl mittlerweile auf ca. 3.000 reduziert hat. Durch eine Spezialisierung auf den Bau hochmoderner U-Boote konnte diese Mitarbeiterzahl in Kiel gehalten werden. Seit Januar 2005 ist die HDW allerdings Teil des neuen europäischen Werftenverbundes ThyssenKrupp Marine System AG, deren Hauptsitz in Hamburg ist. Damit ist die Entscheidungskompetenz nicht mehr regional verankert und es ergibt sich eine Abhängigkeit von externen Entscheidungsträgern.

**Versorgungsfunktion für das Umland**

Bei einer näheren Betrachtung der Angestelltenstruktur im Dienstleistungssektor wird deutlich, dass Kiel neben der hohen Beschäftigtenzahl im Verwaltungsbereich aufgrund der ansässigen Landesregierung sowohl im Bildungs- als auch Gesundheitswesen Versorgungsfunktionen für das Umland übernimmt. Hinzu kommt die Banken- und Versicherungsbranche, die rund 6.500 Mitarbeiter beschäftigt. Hier sind vor allem die HSH Nordbank (1.750 Beschäftigte) sowie die Provinzial Nord AG (1.250 Beschäftigte) als wichtige Arbeitgeber/-innen zu nennen.

**Tabelle 1 Beschäftigte in ausgewählten Dienstleistungsbereichen 2005**

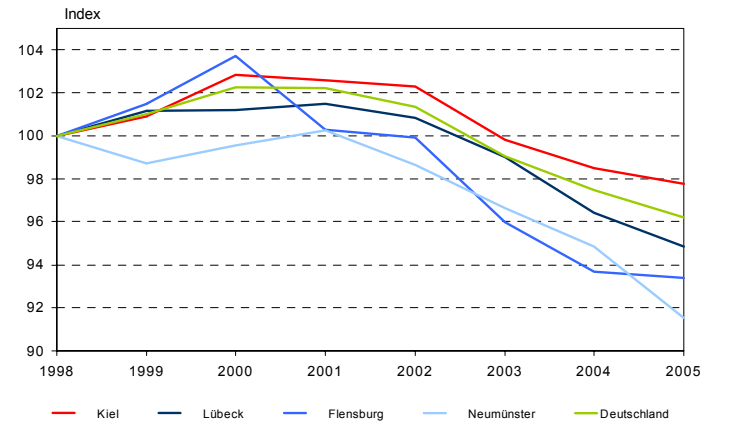
| Dienstleistungsbereich | Beschäftigtenzahl |
|---|---|
| Insgesamt | 58.100 |
| Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen | 14.900 |
| Grundstücks- und Wohnungswesen | 2.000 |
| Erziehung und Unterricht | 5.100 |
| Sonstige öffentliche und private Dienstleistungen | 18.800 |
| Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungen | 10.800 |
| Kreditinstitute und Versicherungswesen | 6.500 |

© GEWOS

**Kiel mit geringster Beschäftigtenabnahme**

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich in Kiel - wie beschrieben - seit 1998 nach einem anfänglichen Anstieg um 2,2 % verringert. Bis auf die Stadt Neumünster zeigen die anderen kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein sowie das gesamte Bundesgebiet eine ähnliche Entwicklung. Kiel hat bis zum Jahr 2000 nach Flensburg den vergleichsweise höchsten Anstieg zu verzeichnen, um dann die geringste Abnahme bis 2005 aufzuweisen. Im Bundesdurchschnitt ist die Beschäftigtenzahl um 3,8 % und in Neumünster gar um 8,5 % zurückgegangen.

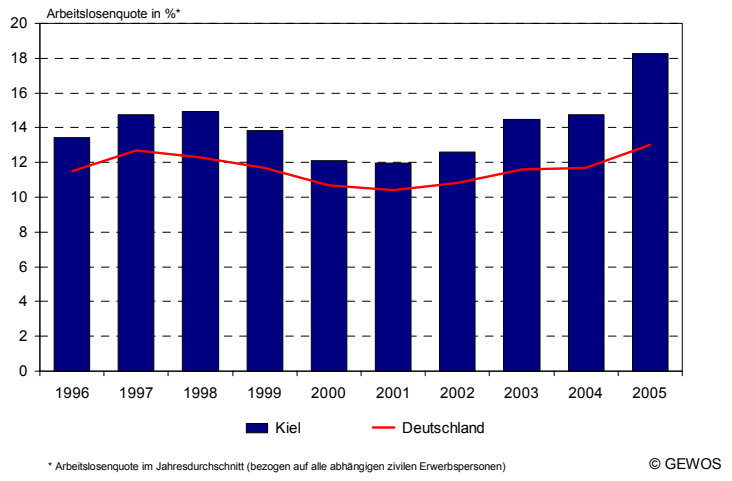
**Abb. 5 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 1998 - 2005 im Städtevergleich**




**Arbeitslosenquote in Kiel 2005: 18,3 %**

Die Arbeitslosenquote in Kiel ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Nach einer rückläufigen Entwicklung bis 2001 folgte ein Anstieg von 12,0 % auf 18,3 % in 2005. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings die statistische Änderung im Rahmen der neuen Gesetzgebung („Hartz IV“), die auf einer veränderten Datenbasis aufsetzt. Entsprechend hoch ist der Sprung zwischen 2004 und 2005. Aber auch 2004 lag die Arbeitslosenquote in Kiel mit 14,7 % deutlich über dem Wert von 2001. Zwar liegt Kiel über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg über dem Durchschnittswert für das gesamte Bundesgebiet, aber regional betrachtet weist Kiel eine niedrigere Arbeitslosenquote auf als beispielsweise Lübeck oder Flensburg (jeweils 20,0 %). Die Entwicklung der Arbeitslosenquote ist in allen Gebieten ähnlich und entspricht in etwa dem konjunkturellen Verlauf, der Anfang des neuen Jahrhunderts einen Boom - vornehmlich bedingt durch die „New Economy“ - und nach den politischen Ereignissen 2001 eine langwierige Schwächephase zeigte. Die positive konjunkturelle Entwicklung in 2006 sorgte auch in Kiel für eine deutliche Erholung auf dem Arbeitsmarkt. So liegt die Zahl der Arbeitslosen im Januar 2007 in etwa auf dem Niveau des Jahres 2003. Die Differenz zum Landes- bzw. Bundeswert ist bei Großstädten normal und lässt sich durch die unterschiedliche Einwohner- und Sozialstruktur erklären.

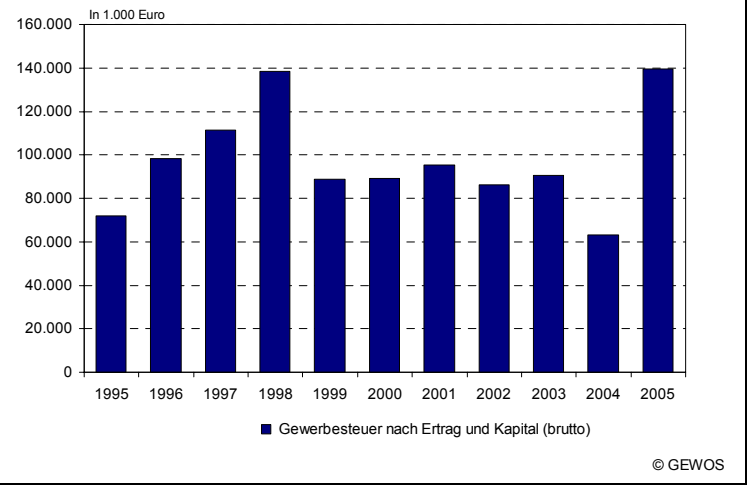
**Abb. 6 Arbeitslosenquote Kiel 1996 - 2005**




**Positive Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen**

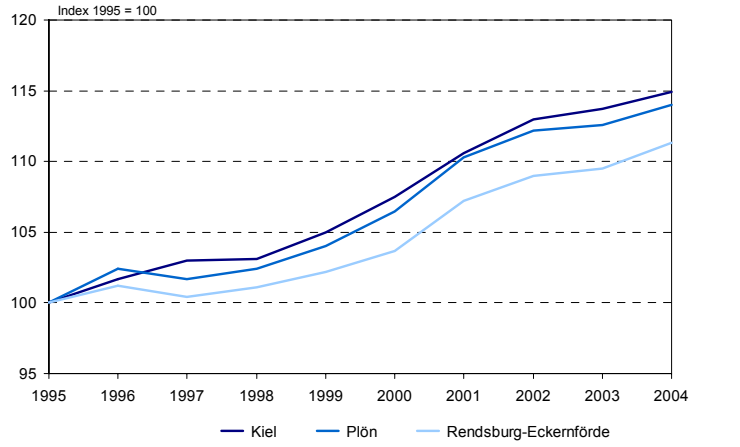
Die Bruttoeinnahmen aus der Gewerbesteuer nach Ertrag und Kapital haben im Jahr 2005 mit rund 139,7 Mio. Euro einen Höchststand im Betrachtungszeitraum erreicht. Noch ein Jahr zuvor erzielte Kiel mit nur 63,3 Mio. Euro ein Einnahmeminimum während der betrachteten Periode. Dieser gravierende Unterschied ist auf eine geänderte Gesetzeslage zurückzuführen. So existierten im Jahr 2004 Abschreibungs- und Verrechnungsmöglichkeiten, die eine Minderung des Gewinns und damit der zu zahlenden Gewerbesteuer bewirkten.

**Abb. 7 Gewerbesteuereinnahmen Kiel 1995 - 2005**



Neben der gestiegenen Wirtschaftskraft der Unternehmen verfügen auch die privaten Hauhalte über ein zunehmendes Einkommen. So ist dieser Wert je Einwohner/-in in Kiel zwischen 1995 und 2004 um rund 15 % angestiegen. Damit weist die Landeshauptstadt eine höhere Wachstumsrate auf als die Nachbarkreise Plön (14 %) und Rendsburg-Eckernförde (11 %). Dabei ist allerdings zu beachten, dass sich in diesem Zeitraum auch das Preisniveau (Verbraucherpreisindex) bundesweit um gut 15 % erhöht hat, wodurch der reale Einkommenszuwachs sehr stark relativiert wird.

**Abb. 8 Verfügbares Einkommen je Einwohner/-in nach Landkreisen**

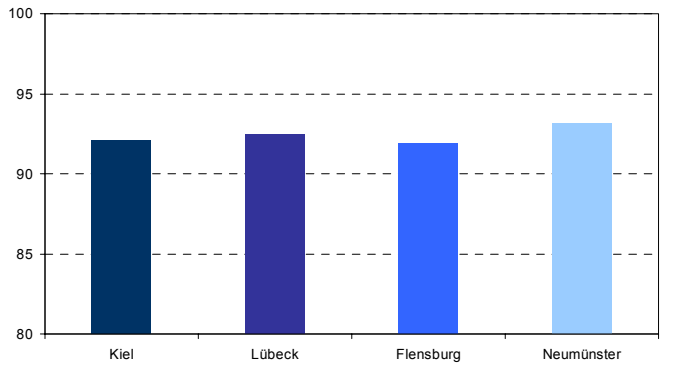



**Kaufkraftkennziffer je Einwohner/-in: 92,1**

Die Kaufkraft je Einwohner/-in beträgt in Kiel im Jahr 2006 rund 16.200 Euro. Damit liegt die Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein bei einer Kaufkraftkennziffer von 92,1 - also 7,9 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Die umliegenden kreisfreien Städte erreichen jeweils in etwa eine gleich hohe Kaufkraft. Lübeck (92,5) und Neumünster (93,1) weisen geringfügig höhere Werte auf. Bezogen auf die Kaufkraft in Schleswig-Holstein liegt die Kieler Kaufkraftkennziffer bei 89,8. Vor allem die an Hamburg angrenzenden Landkreise sorgen für eine höhere Kaufkraft im nördlichsten Bundesland im Vergleich zum restlichen Bundesgebiet. Aufgrund des hohen Studierendenanteils und der oberzentralen Funk-

tion mit entsprechenden Hilfen für sozialschwache Haushalte verwundert der unterdurchschnittliche Wert für Kiel nicht. Die Stadt befindet sich damit auf einer Höhe mit studentisch geprägten, regionalen Oberzentren wie Trier (91,7) oder Dresden (91,6).

**Abb. 9 Kaufkraftkennziffer je Einwohner/-in 2006**




© GEWOS

**Fazit:**
**Einige Risiken ...**

Kiel muss sich durch den Mangel an großen Unternehmen den Ruf eines qualifizierten Wirtschafts- bzw. Wissensstandortes erarbeiten. Dabei müssen Nischen besetzt werden, wie es derzeit mit dem Aufbau eines Wissenschaftsparks in unmittelbarer Nähe zur Christian-Albrechts-Universität und der Fokussierung auf wissensbasierte Sektoren (z. B. Medizin-, Bio- und Umwelttechnik sowie traditionell die Drucktechnologie) geschieht. Risiken bestehen hinsichtlich der kaum vorhandenen Headquarter gerade im Banken- und Versicherungsbereich, wodurch Entscheidungen, die den Standort betreffen, nicht in Kiel getroffen werden. Damit entsteht neben der Abhängigkeit von der öffentlichen Hand durch den hohen Beschäftigungsanteil im Verwaltungssektor eine Fremdbestimmung, die negativ bewertet werden muss. Des Weiteren ist auch zu berücksichtigen, dass Kiel seine Position als maritimer Standort stärken muss, um die besseren Lagevoraussetzungen für die Ausweitung des Handels mit Osteuropa von beispielsweise Lübeck und Rostock zu kompensieren. Die Po-

tenziale des Hafens sind nicht zu unterschätzen und werden bei entsprechender Förderung zur Entfaltung gelangen. Ein Vorteil ist dabei die enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wirtschaft. Verbesserungswürdig ist hingegen die Kooperation zwischen Wirtschaft und Forschung, die seit über 10 Jahren mit dem Existenzgründer- und Technologiezentrum Kitz bereits angestrebt wird. Des Weiteren muss die K.E.R.N.-Region durch konkrete Projekte dazu beitragen, das Profil der Region zu stärken und effizienter in der Außendarstellung zu werden.

**...aber insgesamt eine stabile Wirtschaftslage mit Potenzial**

Die derzeitige wirtschaftliche Lage in Kiel ist als stabil zu bezeichnen. Der Strukturwandel im Schiffbau ist abgeschlossen und auch die Turbulenzen des Neuen Marktes wurden überstanden, so dass beide Branchen „gesundgeschrumpft“ sind. Kiel ist mittlerweile nicht mehr durch eine/-n große/-n Arbeitgeber/-in geprägt, stattdessen verteilen sich die Beschäftigten auf viele Betriebe. Durch diese diversifizierte Struktur wird die Abhängigkeit von der Entwicklung einzelner Unternehmen gemindert. Ressourcen für Gewerbeansiedlungen sind beispielsweise sowohl am Kanal als auch im größten Industriegebiet in Wellsee vorhanden. Der Konkurrenz benachbarter Gemeinden ist mit individuellen Angeboten zu begegnen, die standortunabhängige Unternehmen anlocken und Preisunterschiede gegenüber dem Umland relativieren. Der weitere Ausbau des Hafens und des Nord-Ostsee-Kanals ermöglicht Kiel zudem Wachstumsmöglichkeiten im Zuge der Osterweiterung des Handels. Mit dem Ausbau der Kreuzschifffahrt bietet auch der Tourismussektor Wachstumspotenzial. Ziel muss es dabei sein, Tagestouristen länger in der Stadt zu halten. Alles in allem besitzt Kiel folglich ausreichend Reserven und Leistungsfähigkeit, um zukünftig eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu nehmen.

## 3.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

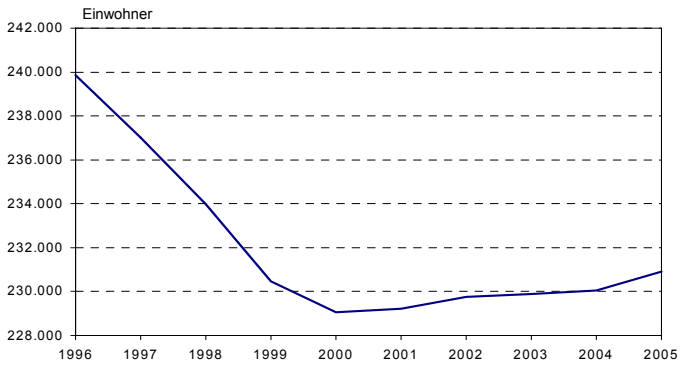
### 3.2.1 Gesamtstädtische Betrachtung

Die demographischen Veränderungen beeinflussen die künftige Wohnungsmarktentwicklung ebenso wie die ökonomischen Faktoren. Neben einer Verschiebung in der Altersstruktur mit einer zunehmenden Zahl älterer Menschen und einer verstärkten Individualisierung, erfordert auch ein Wandel der Wohnpräferenzen ein verändertes Wohnungsangebot.

**Positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren**

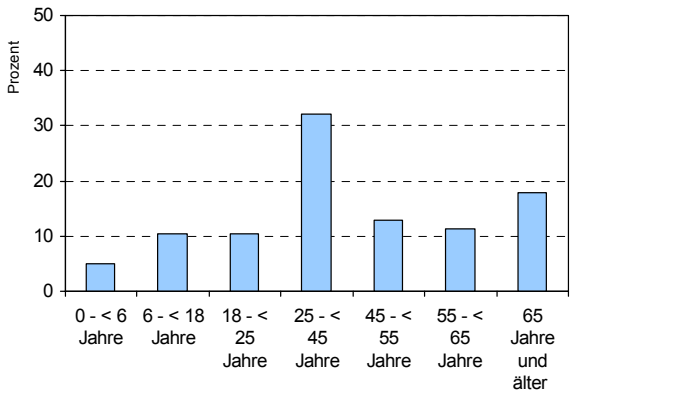
Die Bevölkerungszahl in Kiel ist in den vergangenen Jahren insgesamt gesunken. Zwischen 1996 und 2005 kam es zu einer Verringerung der Bevölkerung um 4 % auf 230.900 Einwohner/-innen (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung). Dabei ist die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2000 um 5 % zurückgegangen, um dann wieder geringfügig aber stetig anzusteigen. Die anderen kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein weisen ebenfalls zwischen 1996 und 2005 eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Diese schwankt zwischen -5 % in Neumünster und -1 % in Flensburg.

**Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung in Kiel 1996 - 2005**




© GEWOS

**Abb. 11 Altersstruktur der Bevölkerung in Kiel 2005**



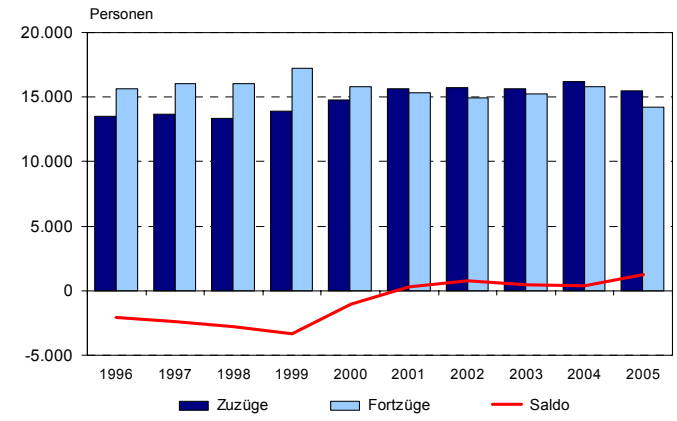

**Altersstruktur von Studierenden geprägt**

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 (vgl. Abb. 11). Selbst bei Beachtung der vergleichsweise großen Altersspanne ist dieser Wert hoch. So erreicht Lübeck beispielsweise lediglich einen Anteil von 28 % in dieser Altersklasse. Gleichzeitig verdeutlicht der mit 18 % ebenfalls hohe Anteil der Einwohner/-innen, die 65 Jahre und älter sind, die auch in Schleswig-Holsteins Landeshauptstadt relativ und absolut wachsende Gruppe der Senioren/Seniorinnen.

**Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungen bestimmt**

Für die Bevölkerungsentwicklung sind die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, sowie die Wanderungsbewegungen maßgebend. Insgesamt haben vor allem die Wanderungen die Bevölkerungsentwicklung in Kiel bestimmt. Seit 2001 weist die Stadt einen positiven Wanderungssaldo auf. Die vorherige negative Entwicklung ist in erster Linie auf die Rückwanderung der Flüchtlinge aus dem ehemaligen Jugoslawien zurückzuführen, die auch im Bundestrend zu erkennen ist. Während 1999 noch ein negativer Saldo in Höhe von -3.300 Personen zu verzeichnen war, wurde 2005 mit 1.100 Personen ein deutlich positiver Wert erzielt (vgl. Abb. 12).

**Abb. 12 Entwicklung der Wanderungen in Kiel 1996 - 2005**



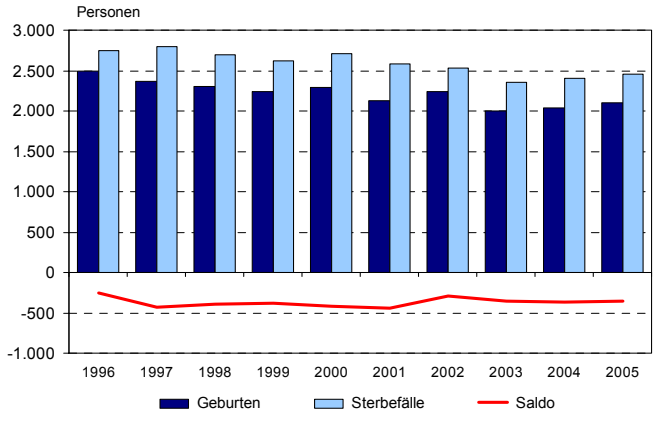

Quelle: Daten des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein

© GEWOS

**Natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ**

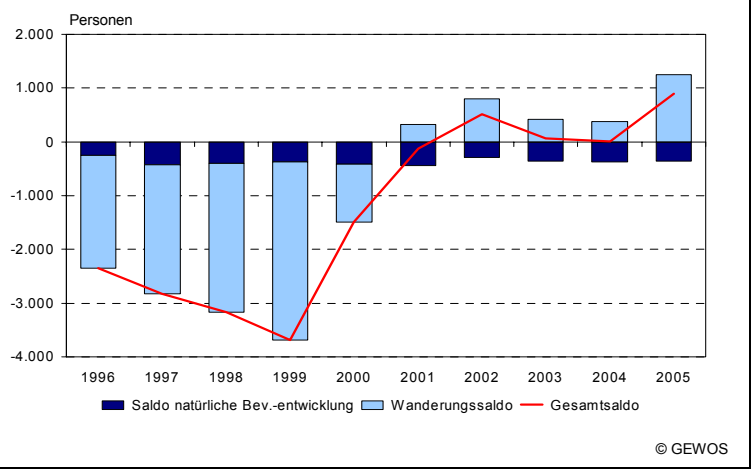
Die natürliche Bevölkerungsbewegung hatte demgegenüber einen deutlich geringeren Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerung in Kiel. Im gesamten Zeitraum seit 1996 übertraf die Zahl der Sterbefälle in jedem Jahr diejenige der Geburten (vgl. Abb. 13). Dieses Bild spiegelt einen bundesweiten Trend wider und wird sich aufgrund der Altersstruktur und der damit zusammenhängenden abnehmenden Zahl der jeweiligen Elterngeneration noch weiter verstärken.

**Abb. 13 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Kiel 1996 - 2005**




© GEWOS

**Abb. 14** **Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo in Kiel 1996 – 2005**



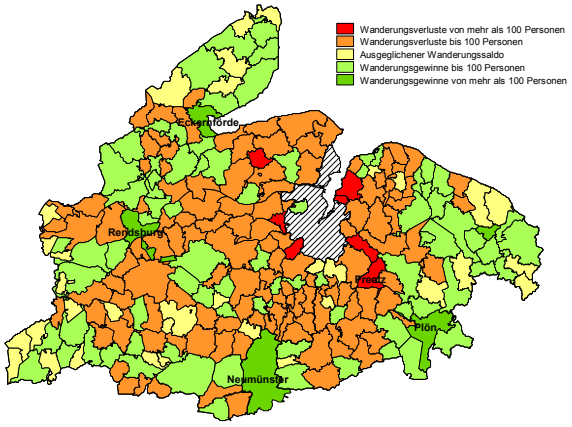

**Positive Bevölkerungsentwicklung seit 2002**

Seit 2002 weist Kiel eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Bereits ein Jahr zuvor wurde ein positiver Wanderungssaldo erreicht, der ab 2002 die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung übertrifft und damit für eine Zunahme der Einwohnerzahl in Kiel sorgt. Zu beachten ist dabei, dass es zu Abweichungen zwischen dem oben abgebildeten Gesamtsaldo und der Bevölkerungsentwicklung in Abbildung 10 kommen kann, da unterschiedliche Quellen zu Grunde liegen.

**Wanderungsverluste gegenüber dem direkten Umland**

Viele der aus Kiel abwandernden Personen sind in den letzten Jahren in das unmittelbare Umland gezogen. Vor allem die direkt angrenzenden Gemeinden Raisdorf, Mönkeberg, Heikendorf, Melsdorf und Molfsee profitierten von einer Zuwanderung aus Kiel (vgl. Abb. 15). Die relativ geringe Fläche der Stadt Kiel begünstigt den Wegzug, da gerade in der Vergangenheit kaum Bauflächenausweisungen innerhalb des Stadtgebietes getätigt wurden. Gerade junge Familien konnten ihren Wunsch nach einem bedarfsgerechten Eigenheim oftmals nicht in Kiel erfüllen und mussten in eine andere Gemeinde ziehen, um ihren Wohnwünschen entsprechen zu können.

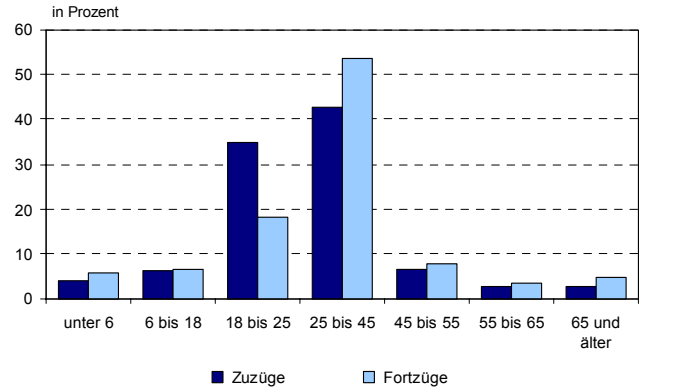
**Abb. 15 Wanderungssaldo 2001 – 2005**
**Kiel und Umland**




**Positive Bilanz mit dem weiteren Umland**

Auf der anderen Seite zieht Kiel gerade aus dem zweiten Ring der Umlandgemeinden viele Zuwanderer an. Hinsichtlich Ausbildungs- und Arbeitsplätzen bietet Kiel wesentlich mehr Möglichkeiten als die anderen Städte und Gemeinden in Schleswig-Holstein. Insofern ist es besonders für diese Bevölkerungsgruppen von Interesse, in die Landeshauptstadt zu ziehen. Die Christian-Albrechts-Universität zieht dabei natürlich auch Studierende aus anderen Regionen Deutschlands an. Dieser Verlauf ist auch an der Altersstruktur der Wandernden im Jahr 2005 zu erkennen.

**Abb. 16 Wanderungen nach Altersklassen in Kiel 2005**




### 3.2.2 Kleinräumige Betrachtung

**Kleinräumige Betrachtung wichtig**

Neben der Betrachtung der gesamtstädtischen Entwicklung ist es insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung von Maßnahmen im Rahmen des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes wichtig, die kleinräumigen Entwicklungen und Strukturen zu ermitteln. Unterschiedliche Gebäude- und Bevölkerungsstrukturen - der Senioren-/Seniorinnenanteil oder der Anteil von Leistungsempfängern/-empfängerinnen - erfordern spezielle Maßnahmen zur langfristigen Sicherung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes. Insgesamt ergeben sich in Kiel kleinräumig deutliche Unterschiede.

**Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2005 positiver als 1996 bis 2005**

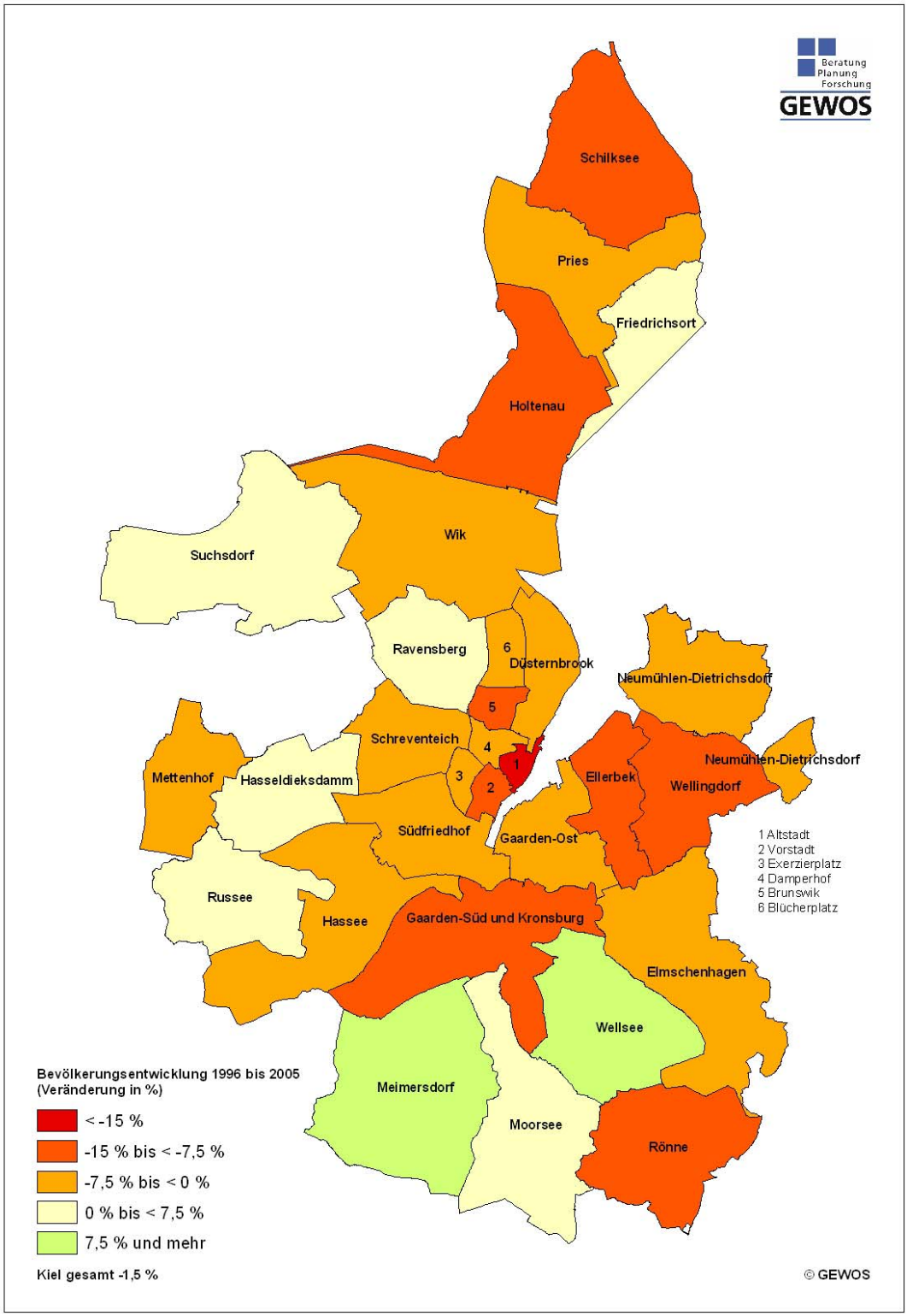
Bei der Betrachtung des gesamten Untersuchungszeitraums von 1996 bis 2005 ist in den meisten Stadtteilen Kiels die Bevölkerung gesunken (vgl. Karte 1). In den südlichen Stadtteilen Meimersdorf, Moorsee und Wellsee stieg die Bevölkerung aufgrund der Neubaumaßnahmen gegen diesen Trend an. Außerdem kam es nur noch in Friedrichsort, Ravensberg und Suchsdorf zu einem Anstieg der Wohnbevölkerung. Für die derzeitige kleinräumige Situation und insbesondere auch für die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung wird im Folgenden die Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2005

betrachtet. Dabei ergibt sich in den meisten Gebieten eine relativ konstante Entwicklung von -2,5 % bis +2,5 % (vgl. Karte 2).

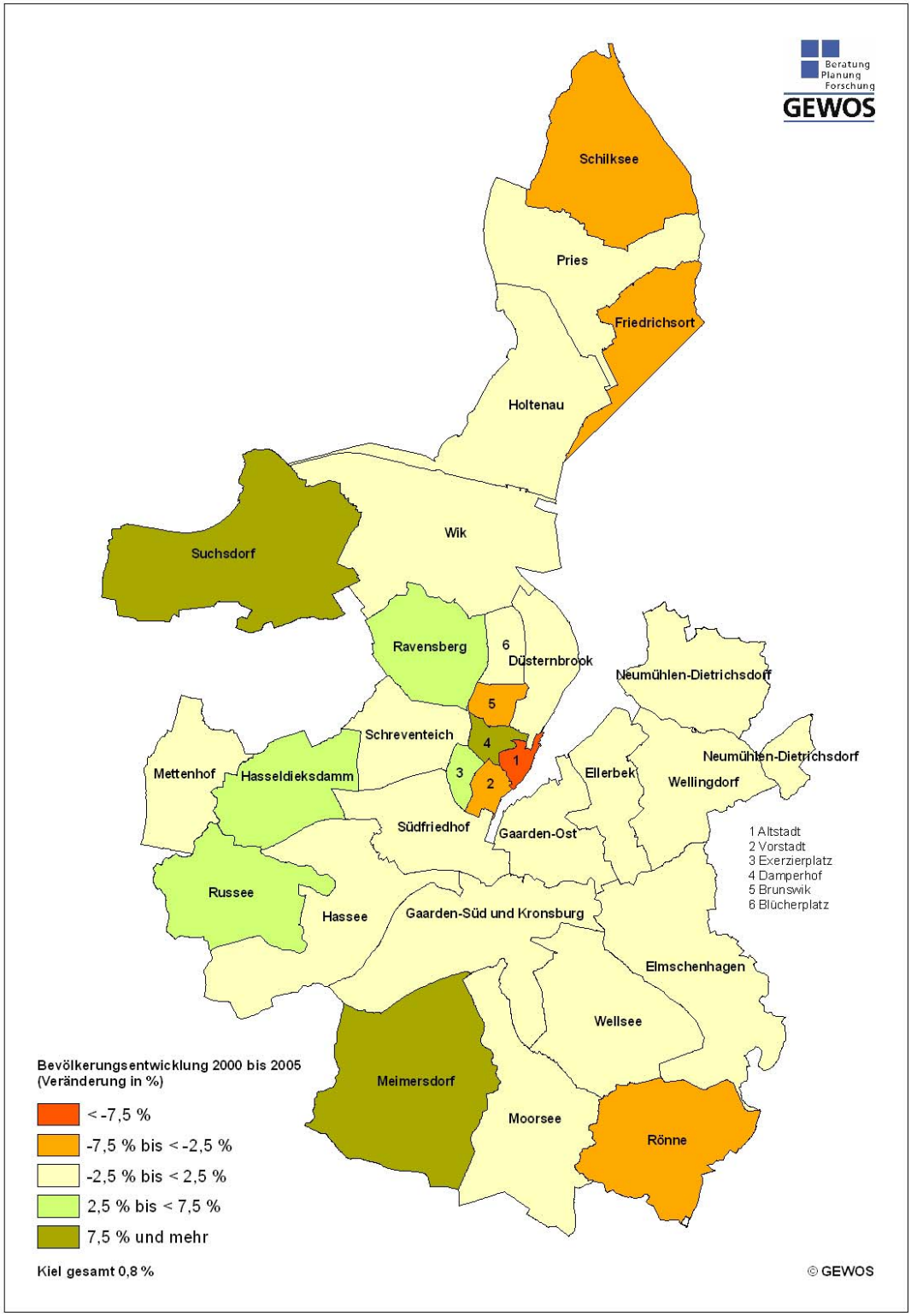
**Starke Bevölkerungsgewinne in Neubaugebieten**

Ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung seit dem Jahr 2000 von 7,5 % und mehr kann in Suchsdorf und Meimersdorf festgestellt werden. In diesen beiden Stadtteilen kam es in den vergangenen Jahren zu einer verstärkten Ausweisung von Bauflächen und damit verbunden zu einem umfassenden Neubau von Eigenheimen. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl in Suchsdorf seit dem Jahr 2000 um rund 900 Personen (+12 %) und in Meimersdorf um 740 Personen (+66 %) an. Auch im Stadtteil Russee ergaben sich verstärkte Zuzüge durch ein entsprechendes Angebot an nachfragegerechtem Wohnraum, insbesondere im Eigenheimsektor.

## Karte 1: Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2005



## Karte 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2005



**Generationswechsel in älteren Eigenheimgebieten**

Im älteren Einfamilienhausgebiet Hasseldieksdamm kommt es aufgrund des Generationenwechsels im Wohnungsbestand zu einem Bevölkerungsanstieg. In die überwiegend durch Erbfälle frei werdenden Eigenheime ziehen jüngere Familien ein. Teilweise erfolgt nach dem Eigentümerwechsel eine Grundstücksteilung, um die Finanzierung des Eigentums zu ermöglichen. Auf den neugewonnenen Grundstücken werden weitere Eigenheime errichtet.

**Bevölkerungsgewinne in Nähe der Universität**

In den innerstädtischen Stadtteilen Damperhof und Exerzierplatz - in der Nähe der Christian-Albrechts-Universität - zogen in den letzten Jahren viele Studierende zu, so dass es zu einem Bevölkerungsanstieg seit dem Jahr 2000 von 200 bzw. 150 Personen gekommen ist.

**Bevölkerungsverluste durch Haushaltsverkleinerung**

In sechs Stadtteilen verringerte sich die Bevölkerungszahl seit 2000 um 2,5 % und mehr. Durch den Anstieg des Anteils der Hochbetagten ist in Kiel die Zahl der Sterbefälle gestiegen. Durch den Sterbefall des Lebenspartners kommt es zu einer Verkleinerung der Haushalte und zu einem Rückgang der Bevölkerung. In den peripheren Stadtteilen Friedrichsort, Rönne und Schilksee kommt es überwiegend in den Eigenheimgebieten zu einer Verringerung der Haushaltsgröße aufgrund der Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen. Die Elterngeneration verbleibt im Stadtteil.

**Altersstrukturelle Unterschiede**

In den Stadtteilen Kiels können unterschiedliche altersstrukturelle Zusammensetzungen festgestellt werden. Gründe für diese unterschiedlichen Altersstrukturen ergeben sich teilweise aus der Struktur des Wohnungsangebotes und dem Baualter der Gebäude. So weisen die neueren Ein- und Zweifamilienhausgebiete den höchsten Anteil an Personen unter 18 Jahren auf.

**Meimersdorf mit höchstem Anteil an unter 18-Jährigen**

Der Stadtteil Meimersdorf, der durch die Bautätigkeit im Eigenheimsektor in den letzten Jahren stark gewachsen ist, weist mit 26 % den höchsten Anteil an Personen unter 18 Jahren auf. Dieser überdurchschnittliche Anteil junger Personen resultiert aus der Zuwanderung junger Familien. Insgesamt beträgt der durchschnittliche Anteil

dieser Altersgruppe in Kiel 15 %. Auch in den Stadtteilen Russee (21 %) und Wellsee (23 %) liegt der Anteil an jungen Menschen aufgrund der Zuwanderung in die Eigenheimgebiete im Jahr 2005 deutlich über dem Kieler Durchschnitt.

**In Mettenhof ebenfalls viele Kinder und Jugendliche**

Im Stadtteil Mettenhof zeigt sich ebenfalls ein überdurchschnittlicher Anteil an Kindern und Jugendlichen. Dies liegt vor allem an dem vorhandenen Wohnungsangebot. Dies ist im Vergleich zu anderen Kieler Stadtteilen durch viele preisgünstige und große Wohneinheiten geprägt und damit besonders für Familien mit Kindern geeignet.

**Innenstadt mit niedrigem Anteil an Personen unter 18 Jahren**

In der Innenstadt finden sich erwartungsgemäß die geringsten Anteile an Personen unter 18 Jahren. Hier dominiert noch die ältere Mieterschaft, die nur noch selten minderjährige Kinder hat. Zusätzlich suchen viele Familien eher eine Wohngegend mit ausreichenden Grünflächen oder einem Eigenheim. Dies ist aufgrund der Siedlungsstruktur im inneren Stadtbereich nicht möglich. Die niedrigsten Anteile an Personen unter 18 Jahren ergeben sich in der Altstadt mit 3 % und in der Vorstadt mit 5 %.

**Ältere Eigenheimgebiete mit geringerem Anteil junger Personen**

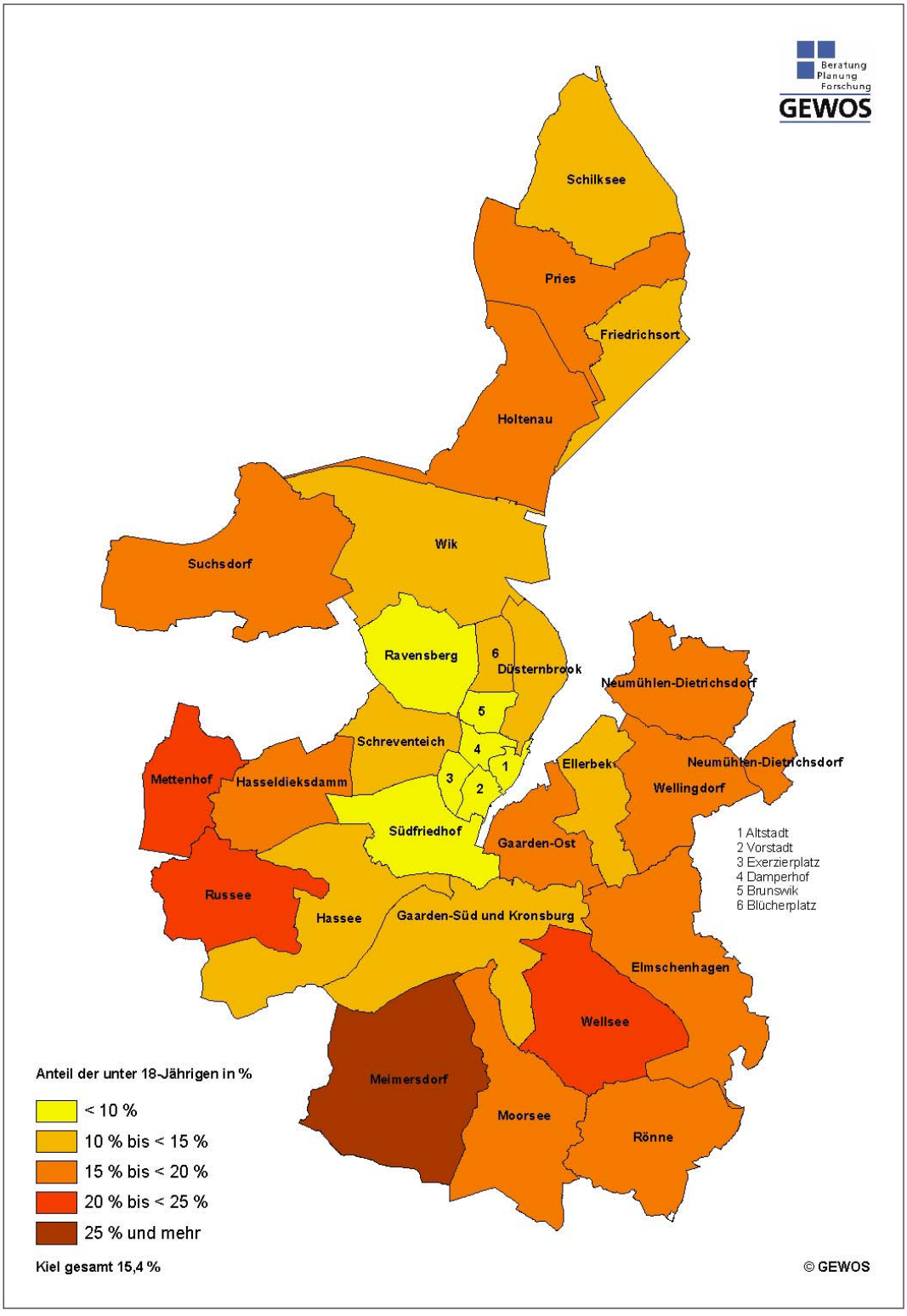
Auch im Stadtteil Schilksee kann ein geringer Anteil junger Personen von nur 12 % festgestellt werden. Hier ist insbesondere die ausgeprägte Bautätigkeit im Eigenheimsektor in den 70er Jahren entscheidend für die Altersstruktur. In Schilksee kam es in der Vergangenheit zu einer stärkeren Zuwanderung in die Eigenheimgebiete. Inzwischen haben die Kinder den Elternhaushalt verlassen, wodurch der Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen geringer ausfällt als in neu errichteten Eigenheimgebieten.

**Innenstadt mit hohem Anteil an 25- bis 45-Jährigen**

Für die Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen, die typischen Haushaltsgründer/-innen, ergeben sich - mit Ausnahme der Altstadt - insbesondere in der Innenstadt hohe Bevölkerungsanteile. Bei dieser Altersgruppe handelt es sich überwiegend um Studierende und Berufstätige. Die Studierenden versuchen möglichst in der Nähe der Universität zu wohnen, wodurch es zu einer Kon-

zentration dieser Altersgruppe in der Innenstadt kommt. Auch in Gaarden-Ost kommt es zu einem Zuzug von Studierenden, da sich im Stadtteil viele preisgünstige Wohnungen in nur gering sanierten Beständen finden. Die Anbindung des Stadtteils über eine Brücke an die Kieler Innenstadt hatte positive Effekte für das größte Nebenzentrum von Kiel. Nach der Eingewöhnungsphase kommt es jedoch überwiegend zu einem Fortzug der Studierende in die westlich der Förde gelegenen Stadtteile - aufgrund der bevorzugten Nähe zur Universität und der zumeist fehlenden, von Studierenden gewünschten infrastrukturellen Ausstattung mit Szenetreffs und Cafés. Durch den Bau der 300 Wohneinheiten im Gustav-Schatz-Hof auf einem ehemaligen Kasernengelände ist es in den vergangenen Jahren zusätzlich zur Zuwanderung von jüngeren Familien nach Gaarden-Ost gekommen, so dass der Anteil der 25- bis 45-Jährigen dort im Jahr 2005 bei 34 % liegt.

## Karte 3: Anteil der unter 18-Jährigen



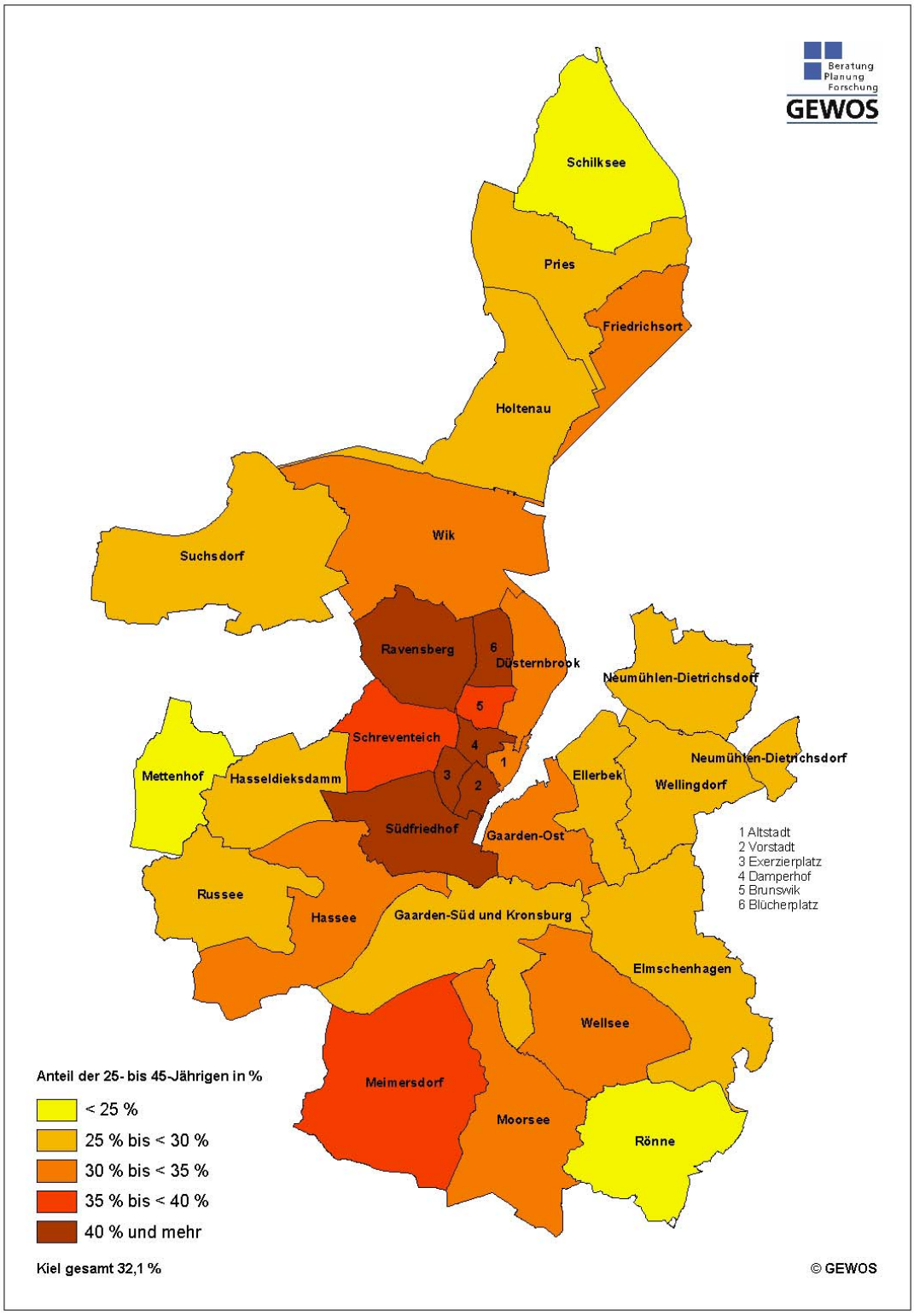
**Eltern in den Eigenheimgebieten in Meimersdorf**

Durch den Neubau von Eigenheimen im Stadtteil Meimersdorf kam es in den letzten Jahren zu einer Zuwanderung von jungen Familien, wodurch der Anteil an Personen im Alter zwischen 25 und 45 Jahren stark angestiegen ist und im Jahr 2005 36 % beträgt. Hält die Bautätigkeit in Meimersdorf weiter an, so ist auch zukünftig mit einem hohen Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen zu rechnen.

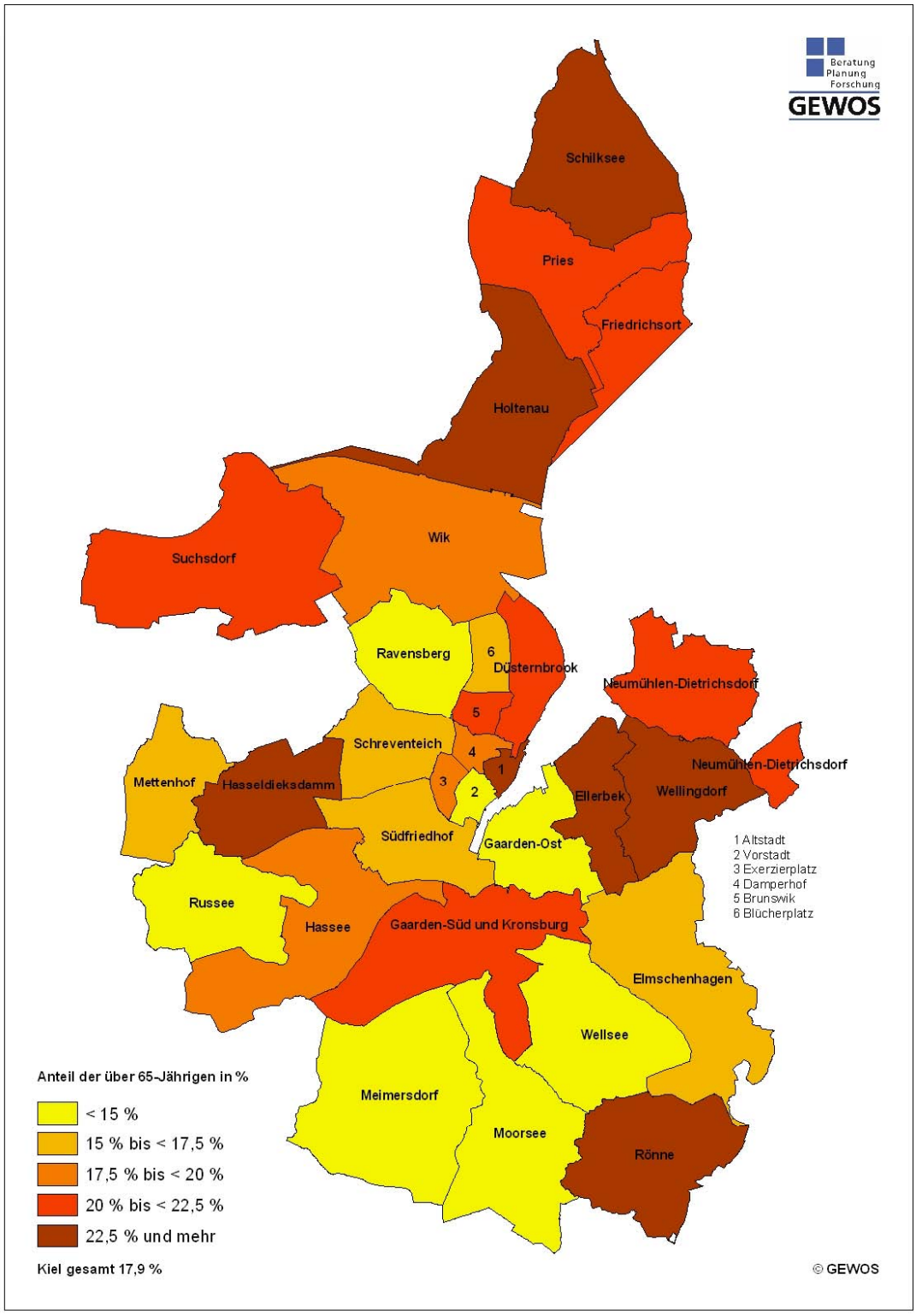
**Nördliches und östliches Kiel mit stark überdurchschnittlichem Anteil an Senioren/Seniorinnen**

Der Anteil der Senioren/Seniorinnen (65 bis unter 80 Jahre) verteilt sich wie in Karte 5 dargestellt und beträgt in Kiel insgesamt 14 %. Die höchsten Anteile von Senioren/Seniorinnen (65 bis unter 80 Jahre) finden sich im nördlichen Stadtteil Schilksee und im östlichen Stadtteil Ellerbek, aber auch im Stadtteil Rönne. In den älteren Eigenheimgebieten in Rönne und Schilksee haben in den vergangenen Jahren die Kinder überwiegend den elterlichen Haushalt verlassen. Eine Zuwanderung von jüngeren Menschen ist aufgrund der Siedlungsstruktur und des fehlenden nachfragegerechten Wohnraums nicht erfolgt. Daher hat sich der Anteil der Senioren/Seniorinnen in diesen Stadtteilen im Verhältnis zu anderen Kieler Stadtteilen stark erhöht. Insgesamt kann im gesamten Gebiet nördlich des Nord-Ostsee-Kanals und im östlichen Stadtgebiet ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil von Senioren/Seniorinnen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2005 festgestellt werden.

## Karte 4: Anteil der 25- bis 45-Jährigen



## Karte 5: Anteil der über 65-Jährigen



Überdurchschnittlich viele Senioren/Seniorinnen mit Anteilen an der Gesamtbevölkerung von über 20 % finden sich auch im älteren Eigenheimgebiet Hasseldieksdamm und in Suchsdorf.

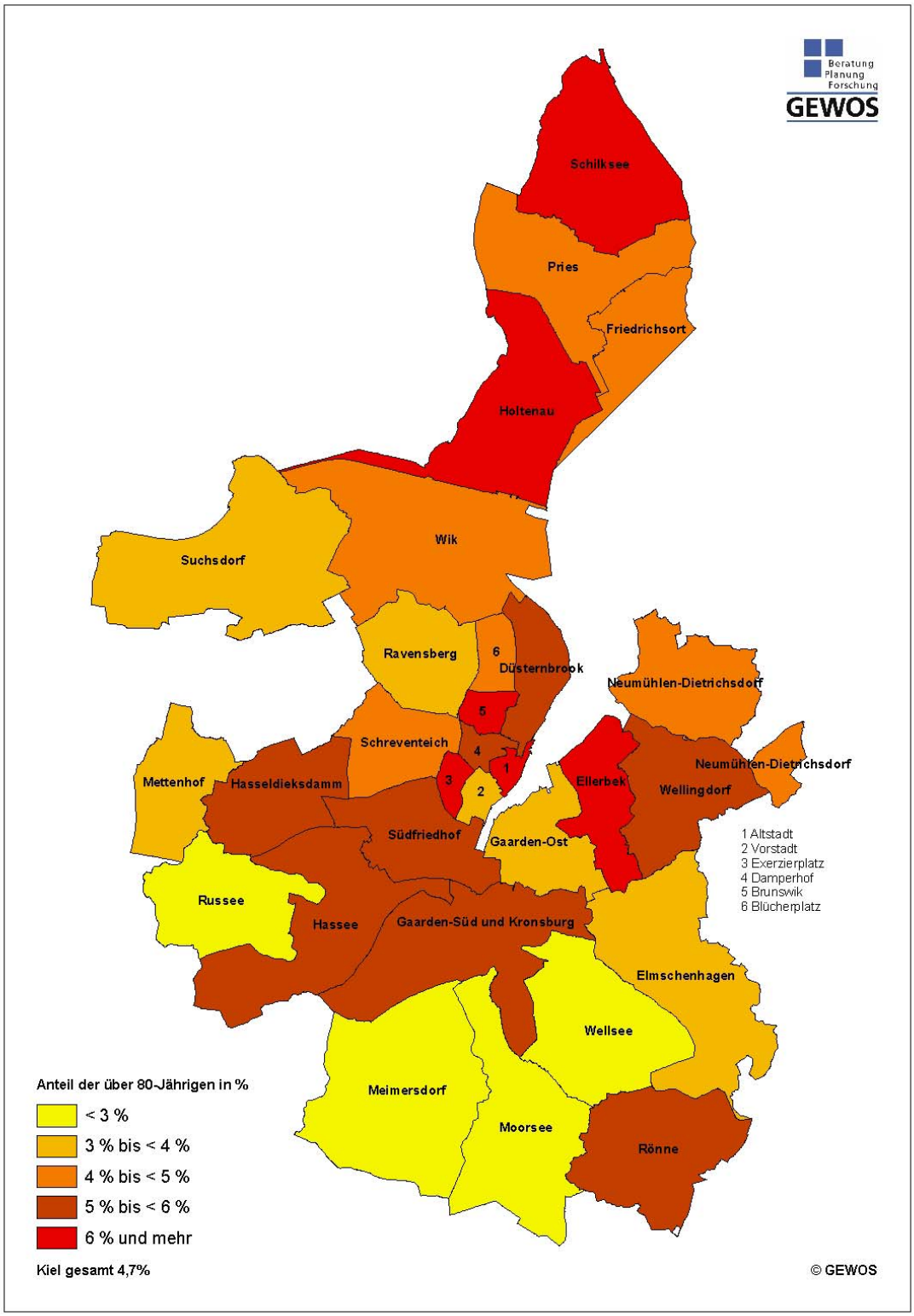
**Geringe Anteile an Senioren/ Seniorinnen in Neubaugebieten**

Wie nicht anders zu erwarten, ergeben sich in den Neubaugebieten geringere Anteile von Senioren/Seniorinnen. So lag der Anteil der Senioren/Seniorinnen im Jahr 2005 in den Stadtteilen Meimersdorf, Ravensberg und Gaarden-Ost unter 10 % an der Gesamtbevölkerung. In Gaarden-Ost ergibt sich - neben Wellsee (570) - mit rund 530 neuen Wohnungen seit 1996 der stärkste Anstieg des Wohnungsbestandes in Kiel. Hierbei handelt es sich überwiegend um den Neubau des Gustav-Schatz-Hofs mit einem vielfältigen Angebot an Wohnungen für Singles, junge Paare und große Familien.

**Altstadt mit höchstem Anteil Hochbetagter**

Ähnliche Strukturen wie bei den Senioren/Seniorinnen ergeben sich auch bei den Hochbetagten (80 Jahre und älter). Die Verteilungsmuster sind hierbei jedoch nicht so eindeutig (vgl. Karte 6). Aufgrund der geringen Gesamtbevölkerung im Stadtteil Altstadt ergibt sich durch die Senioren/Seniorinnenwohnanlage „Altstadtresidenz“ im Klosterkirchhof (rund 90 Plätze) mit 15 % der höchste Anteil an Hochbetagten an der Gesamtbevölkerung. Absolut finden sich die meisten hochbetagten Bürger mit 850 Personen bzw. 8 % aller Hochbetagten im Stadtteil Wik. Auch in den älteren Eigenheimgebieten findet sich ein überdurchschnittlicher Anteil von Menschen, die 80 Jahre und älter sind. In den jüngeren Neubaugebieten liegen die Anteile aufgrund der hohen Zuwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen deutlich unter dem Kieler Durchschnitt von 5 %. In Meimersdorf beträgt der Anteil nur 2 % an der gesamten Bevölkerung des Stadtteils.

## Karte 6: Anteil der über 80-Jährigen



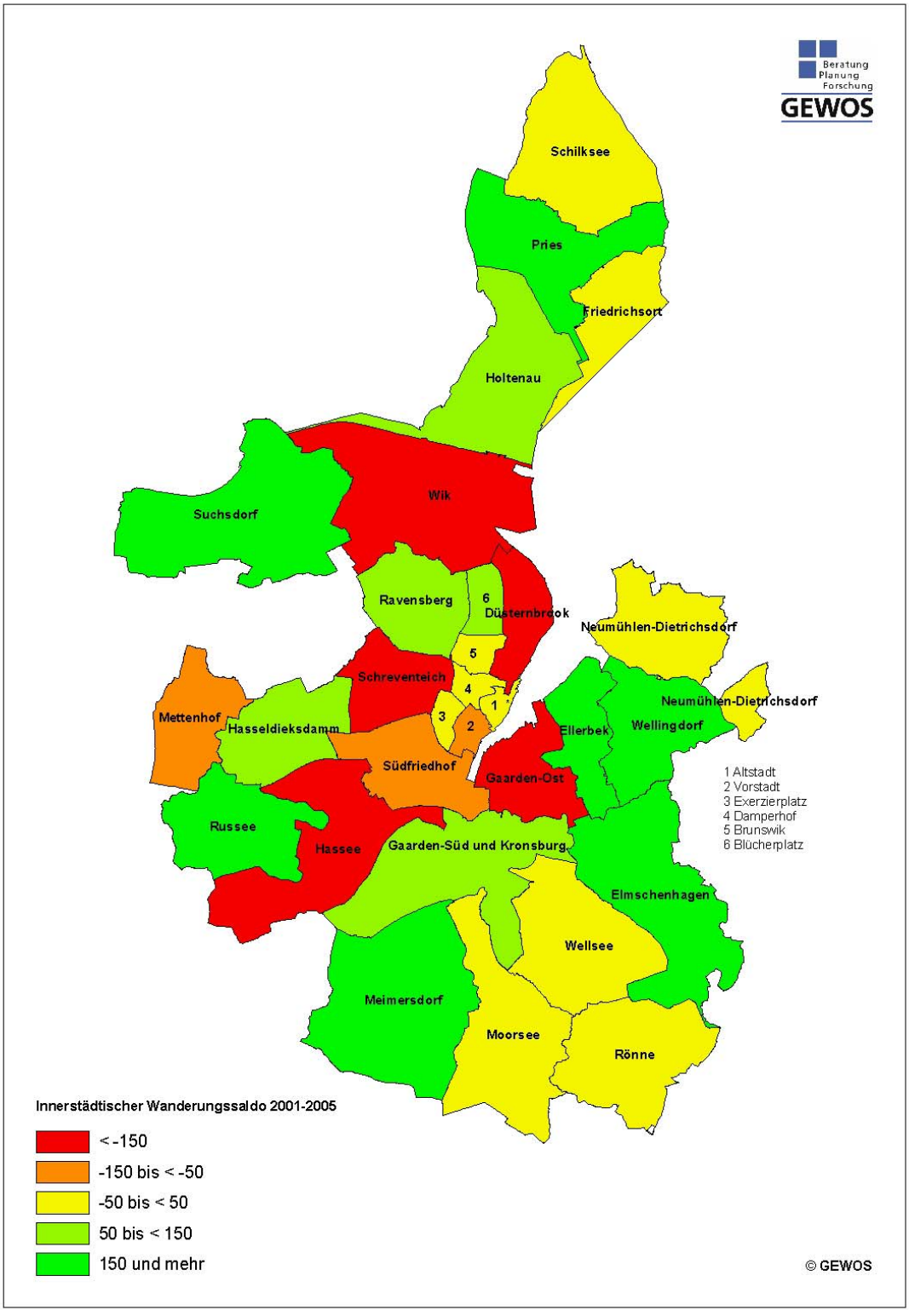
**Wanderungen entscheidend für die Entwicklung**

Wichtig für die Entwicklung in den Stadtteilen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) die Wanderungen. Hierbei kann zwischen den Zuwanderungen von außerhalb Kiels und den innerstädtischen Wanderungen unterschieden werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zuwanderung aus anderen Gebieten Deutschlands vorrangig in die innerstädtischen Stadtteile erfolgt ist. Die innerstädtischen Wanderungen erfolgen - insbesondere durch Haushalte in der Familiengründungsphase - zumeist in die äußeren Stadtteile der Städte. Die Karte 7 zeigt die innerstädtischen Wanderungen in Kiel für die Jahre 2001 bis 2005.

**Wanderungsgewinne in Suchsdorf und Meimersdorf**

In einem Drittel der Stadtteile ergibt sich für die Jahre 2001 bis 2005 ein ausgeglichener Wanderungssaldo (-50 bis unter +50 Personen). Den höchsten negativen innerstädtischen Wanderungssaldo für die Jahre 2001 bis 2005 weist der Stadtteil Gaarden-Ost mit rund -600 Personen auf. Neben weiteren zentrumsnahen Stadtteilen kann insbesondere auch in Mettenhof ein höherer negativer Wanderungssaldo festgestellt werden. Von den Wegzügen aus den Gebieten mit negativem Saldo profitierten die Stadtteile mit neuen Eigenheimgebieten - vorrangig Meimersdorf (Wanderungssaldo von +450). Aber auch Suchsdorf, Elmschenhagen und Russee konnten mehr Bürger aus den anderen Kieler Stadtteilen gewinnen als sie verloren haben. Dieser Trend wird sich auch zukünftig fortsetzen, solange ausreichend nachfragegerechte Bauflächen in den angesprochenen Stadtteilen ausgewiesen werden.

## Karte 7: Innerstädtischer Wanderungssaldo



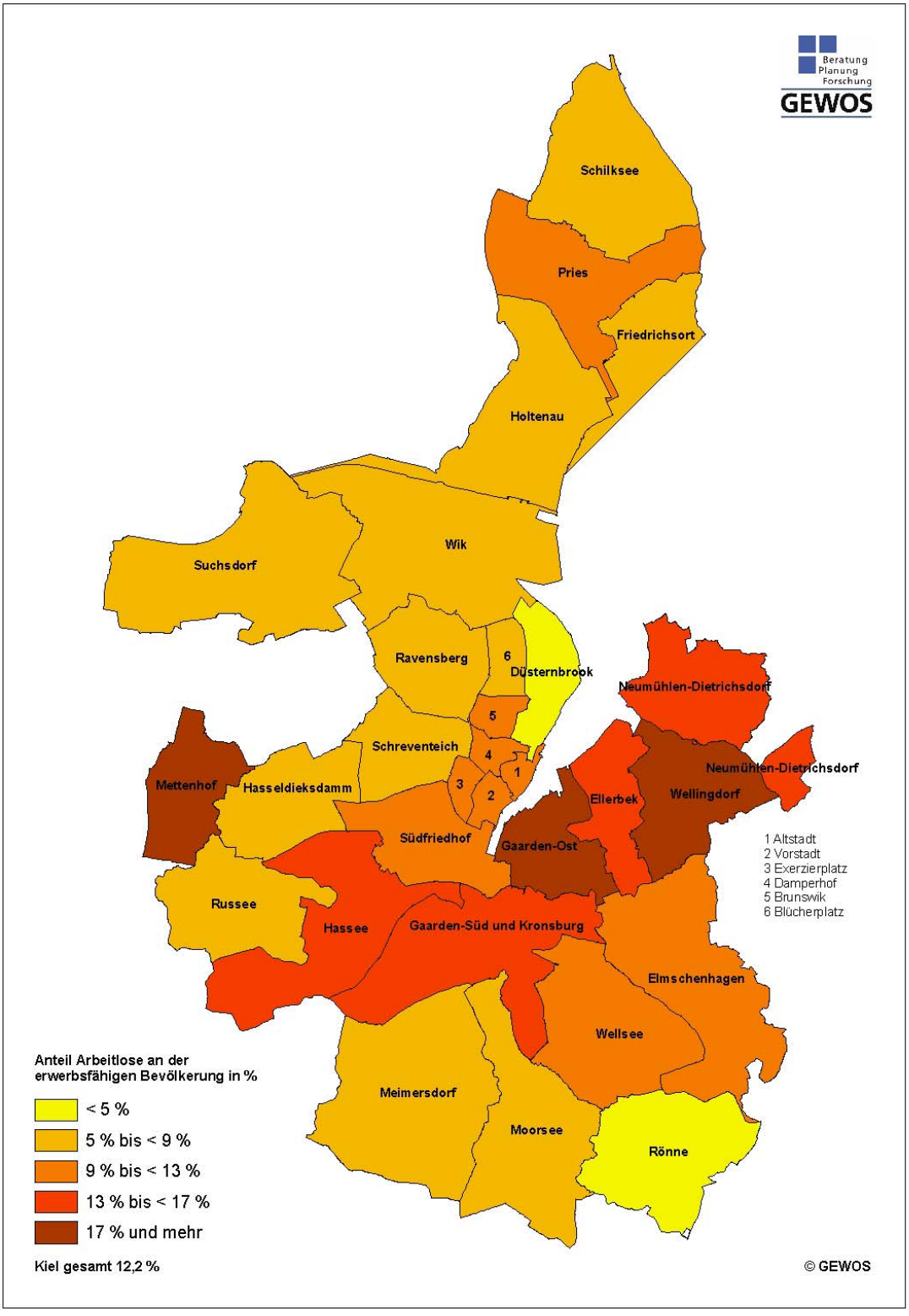
**Nordwestlich und südlich unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit**

Die kleinräumige Betrachtung der Sozialstruktur in der Stadt Kiel zeigt, dass die Zahl der Arbeitslosen in den östlichen Stadtteilen oberhalb des Kieler Durchschnitts von 12 % liegt (vgl. Karte 8). Insbesondere in Wellingdorf und Gaarden-Ost liegt der Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung bei über 17 %. Auch in Mettenhof kann eine hohe Arbeitslosigkeit von über 17 % festgestellt werden. Im nordwestlichen Stadtgebiet - mit Ausnahme von Mettenhof - sowie im südlichen Stadtgebiet findet sich nur eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote. Hierbei handelt es sich zumeist um Gebiete mit einem höheren Anteil an Eigenheimen.

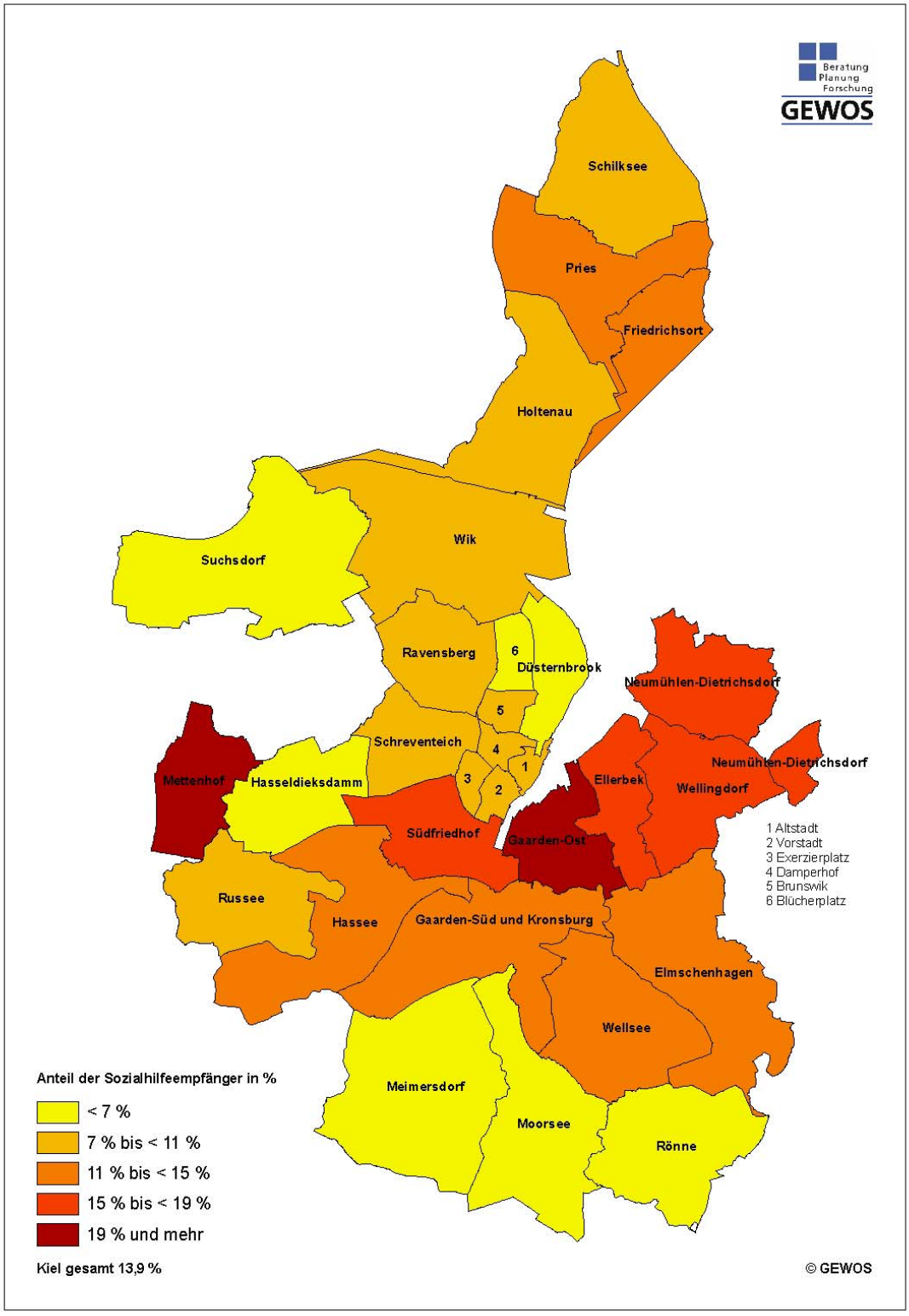
**Ein Drittel der Transferleistungsempfänger/-innen in Mettenhof und Gaarden-Ost**

Ähnliche Strukturen ergeben sich beim Anteil der Transferleistungsempfänger an der gesamten Bevölkerung des Stadtteils (vgl. Karte 9). Insgesamt beträgt der Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung in Kiel im Jahr 2005 14 %. Deutlich unterdurchschnittliche Anteile von Sozialhilfeempfängern an der Gesamtbevölkerung finden sich in den südlichen Stadtteilen Meimersdorf (4 %), Moorsee (6 %) und Rönne (1 %) sowie auch in den westlichen Stadtteilen Hasseldieksdamm (7 %) und Suchsdorf (6 %). Hierbei handelt es sich überwiegend um Eigenheimgebiete, in denen aufgrund ihrer Struktur nur wenige Sozialhilfeempfänger wohnhaft sind. Deutlich überdurchschnittliche Anteile von Sozialhilfeempfängern an der Bevölkerung finden sich mit 32 % in Mettenhof und mit 39 % in Gaarden-Ost. Insgesamt leben in diesen beiden Stadtteilen mit rund 12.300 Personen mehr als ein Drittel aller Sozialhilfeempfänger der Stadt Kiel. In Mettenhof befindet sich ein umfangreicher, Ende der sechziger Jahre errichteter, gebundener Wohnungsbestand, welcher den hohen Anteil an Sozialhilfeempfängern im Stadtteil bedingt. Auch in Gaarden-Ost existieren hohe Anteile an Sozialwohnungen und preisgünstigen, nicht umfassend sanierten Wohnungsbeständen. In beiden Stadtteilen hat ein großer Teil der Bevölkerung einen Migrationshintergrund.

## Karte 8: Anteil Arbeitslose an der erwerbsfähigen Bevölkerung



## Karte 9: Anteil Sozialhilfeempfänger/-innen an der erwerbsfähigen Bevölkerung



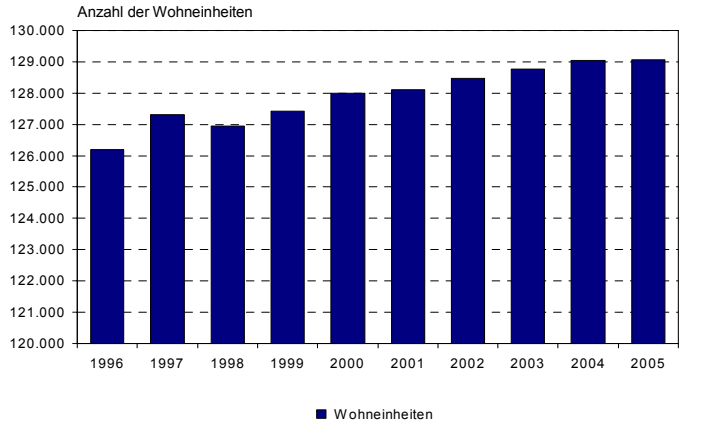
## 3.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes in Kiel

### 3.3.1 Gesamtstädtische Betrachtung

**Rund 129.000 Wohneinheiten im Jahr 2005**

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 (vgl. Abb. 17).

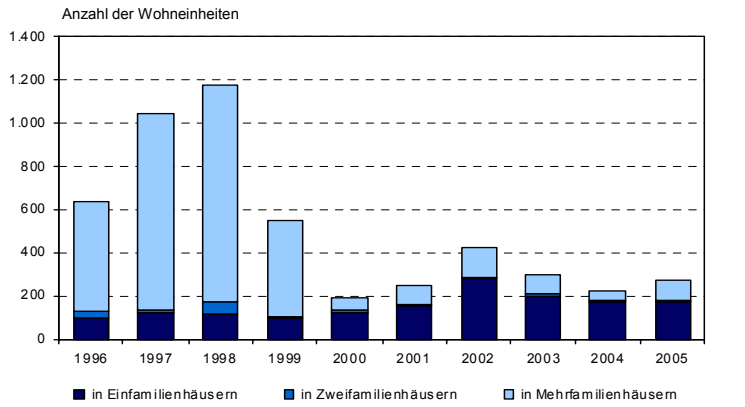
**Abb. 17 Wohnungsbestand in Kiel 1996 - 2005**




**Deutlicher Rückgang der Bautätigkeit**

Seit Ende der 1990er Jahre sind die Baufertigstellungen in Kiel deutlich zurückgegangen. Gerade im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind deutliche Rückgänge der Bautätigkeit festzustellen. 1998 wurden noch 1.010 Wohneinheiten in diesem Segment errichtet, wohingegen seit 2000 nicht mehr als 150 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt wurden. In den letzten Jahren wurden in erster Linie Einfamilienhäuser fertiggestellt (vgl. Abb. 18). So stieg deren Anteil an den gesamten Fertigstellungen von 16 % im Jahr 1996 auf 64 % in 2005 an. Insgesamt stellen Ein- und Zweifamilienhäuser 20 % des Kieler Wohnungsangebotes, während auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern rund 80% entfallen.

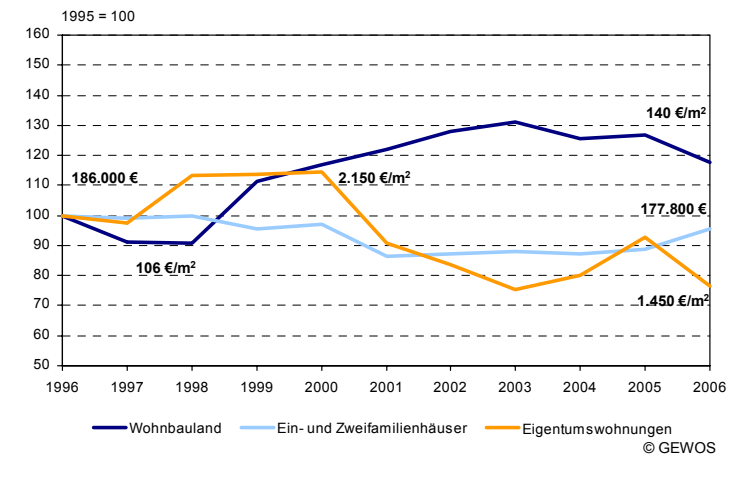
**Abb. 18 Baufertigstellungen 1996 - 2005**




**Preisentwicklung**

Die Daten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel zu den Kauffällen und Umsätzen mit Wohneigentum zeigen auf, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1996 nahezu stabil sind, wohingegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen zurückgegangen sind. Die Baulandpreise sind seit dem Jahr 1998 kontinuierlich angestiegen, gehen seit 2003 aber leicht zurück.

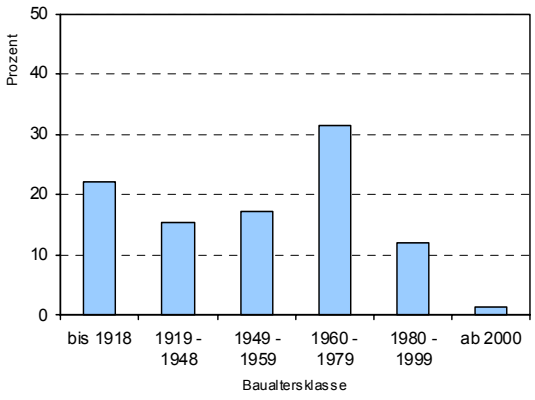
**Abb. 19 Entwicklung der Preise für Wohneigentum**



**Viele Bauten der fünfziger, sechziger und siebziger Jahre**

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

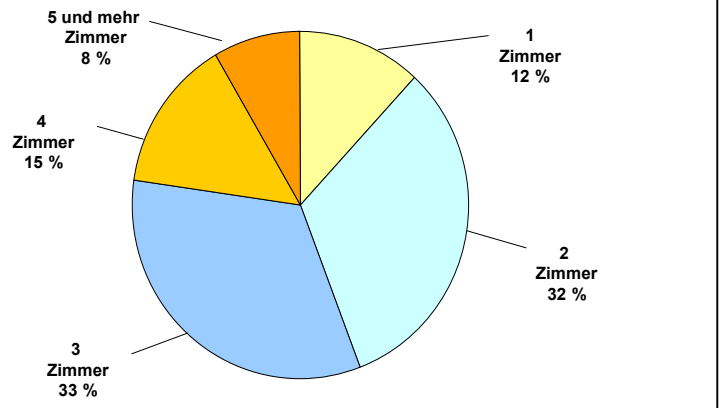
**Abb. 20 Baualtersstruktur 2005**




**Wohnungsgrößenstruktur**

Die Wohnungsgrößenstruktur zeigt auf, dass die Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit 65 % den größten Teil aller Wohnungen in Kiel ausmachen, gefolgt von Vier- und Mehrzimmerwohnungen (23 %). Folglich erreichen Einzimmerwohnungen nur einen Anteil von 12 %.

Abb. 21 Wohnungsangebot nach Wohnungsgröße 2005




### 3.3.2 Kleinräumige Betrachtung

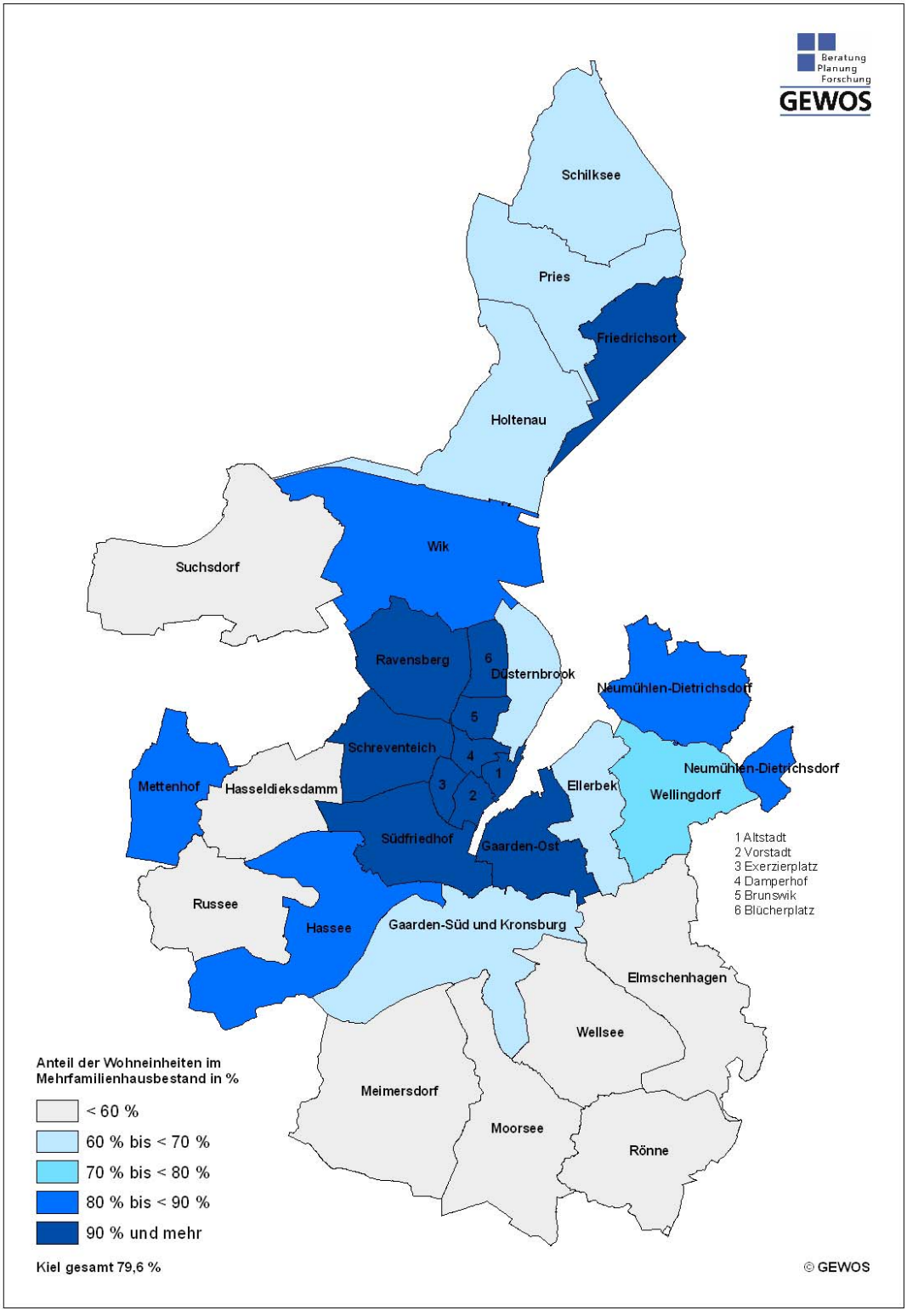
**Mehrfamilienwohnungsbestand überwiegend in der Innenstadt**

Der überwiegende Teil des Mehrfamilienhausbestandes in der Stadt Kiel befindet sich in den inneren Stadtteilen (s. Karte 10). Durchschnittlich befinden sich in Kiel 80 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In zehn Stadtteilen liegt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei über 90 %. Den höchsten Anteil weist der Stadtteil Exerzierplatz mit fast 100 % auf.

**Geringer Mehrfamilienhausanteil im Süden und Westen**

Die Stadtteile mit dem geringsten Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern finden sich im südlichen und westlichen Kiel - mit Ausnahme von Mettenhof. Bei den Stadtteilen handelt es sich sowohl um ältere - z. B. Hasseldieksdamm - als auch um neuere - z. B. Meimersdorf - Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Kiel. Den niedrigsten Anteil weist der Stadtteil Rönne mit 13 % auf. Auch in den Stadtteilen Meimersdorf und Moorsee befinden sich nur rund 20 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hierbei handelt es sich zumeist um kleinere Mehrfamilienhäuser mit vier bis sechs Wohneinheiten.

## Karte 10: Anteil der Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbestand



## 3.4 Wohnungsleerstand

### 3.4.1 Gesamtstädtische Betrachtung

**Leerstandsanalyse mit Hilfe dreier methodischer Hilfsmittel**

Der Wohnungsmarkt in Kiel weist einen leichten Angebotsüberhang auf. Um den Wohnungsleerstand in seiner Quantität sowie seiner Ausprägung näher zu erfassen, hat GEWOS zwei methodische Hilfsmittel verwendet:

**Datenabfrage bei Vermietern**

Im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts fragte GEWOS bei den großen Wohnungsunternehmen und Verwaltern in Kiel Daten zum Leerstand ab.

**Stromzähleranalyse**

Dank einer Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Kiel AG konnte eine Stromzähleranalyse vorgenommen werden. Die Stromzähleranalyse lieferte stichtagsbezogen Auskünfte über vorhandene Wohnungsleerstände (Stand Mai 2006).

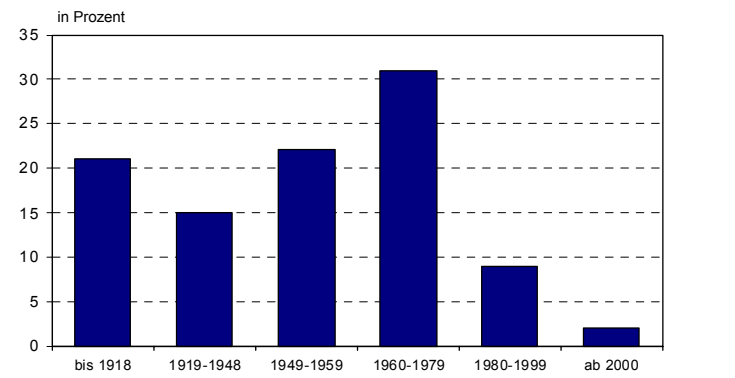
**Marktbedingter Leerstand von 1,7 %**

Die Stromzähleranalyse ergibt in Verbindung mit den Angaben des geförderten Wohnraums 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.

**Rechnerischer Angebotsüberhang von 2.470 Wohnungen**

Rein rechnerisch stand in Kiel im Jahr 2005 ein Wohnungsangebot von 123.600 Wohnungen einer Nachfrage von 118.900 Haushalten gegenüber. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Angebotsüberhang von 4.600 Wohnungen. Rechnet man mit einer Fluktuationsreserve von 2 %, beträgt der rechnerische Angebotsüberhang rund 2.200 Wohneinheiten und entspricht damit in etwa dem marktbedingten Leerstand, der aus den zur Verfügung stehenden Daten ermittelt wurde.

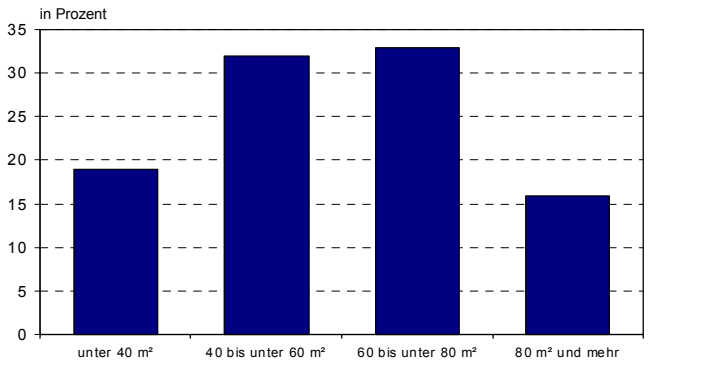
**Abb. 22 Leerstand nach Baualter**




Nach Baualter aufgeschlüsselt verteilt sich der Leerstand zu 31 % auf Wohnungen der sechziger und siebziger Jahre. Dies entspricht in etwa dem Anteil, den diese Baualtersklasse am Wohnungsbestand in Kiel aufweist (vgl. Abb. 20). Lediglich die Wohnungsbestände aus der Zeit zwischen 1949 bis 1959 weisen einen leicht erhöhten Leerstand auf, wohingegen die Wohnungen aus den 1980er und 1990er Jahren unterdurchschnittlich häufig leer stehen.

Rund je ein Drittel des gesamten Leerstandes verteilen sich auf die Wohnungsgrößen 40 bis unter 60 m² und 60 bis unter 80 m². Im Verhältnis zur Datenbasis - gelieferte Daten der Wohnungswirtschaft - stehen überproportional häufig die kleineren Wohnungen (unter 40 m²) und die großen Wohnungen (über 80 m²) leer.

**Abb. 23 Leerstand nach Wohnungsgröße**




**N = 636**

© GEWOS

### 3.4.2 Kleinräumige Betrachtung

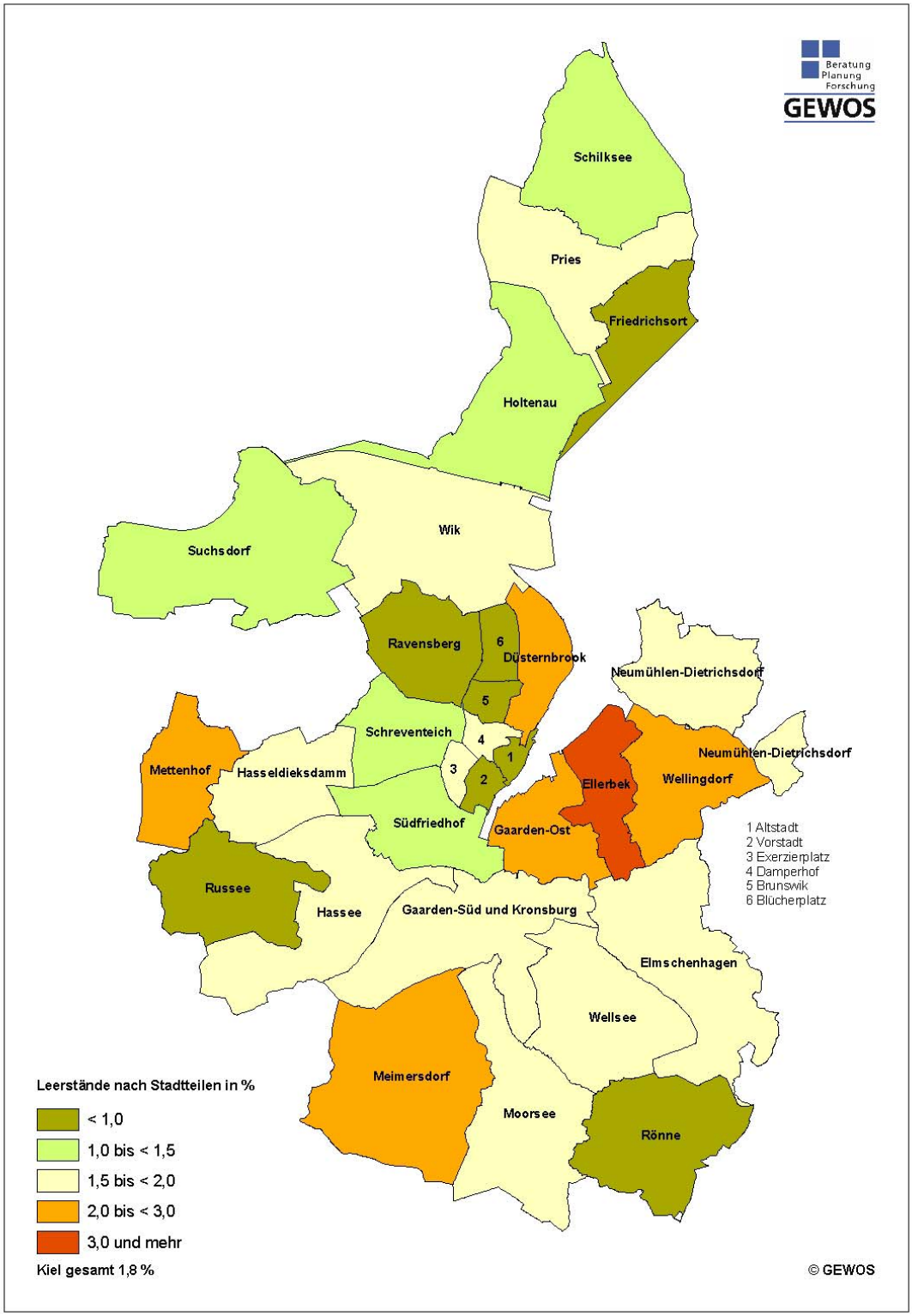
**Überdurchschnittlicher Leerstand im östlichen Stadtgebiet von Kiel**

Die regionale Verteilung der Leerstände zeigt, dass im östlichen Stadtgebiet die höchsten Leerstände bestehen (vgl. Karte 11). Im Stadtteil Ellerbek ergibt sich ein Leerstand - laut der Stromzähleranalyse - von über 3 %. Auch in Mettenhof kann ein überdurchschnittlicher Leerstand von 2 % bis 3 % festgestellt werden. Im Stadtteil Meimersdorf ergibt sich ein relativ hoher Leerstand von 2 % bis 3 %, da in vielen neu errichteten Eigenheimen und Eigentumswohnungen bereits Stromzähler eingebaut wurden. Teilweise wurden diese neuen Wohneinheiten noch nicht durch die neuen Eigentümer/-innen bezogen und werden daher bei der durchgeführten Stromzähleranalyse als Leerstand ausgewiesen. Tatsächlich dürfte sich im Stadtteil Meimersdorf nur Leerstand in noch nicht veräußerten Eigenheimen ergeben, bei denen jedoch aufgrund der vorhandenen Nachfrage mit einem schnellen Bezug gerechnet werden kann.

**Innenstadt mit geringem Leerstand**

In der Innenstadt ergeben sich zumeist nur sehr geringe Leerstände. Nur in den Stadtteilen Damperhof und Exerzierplatz wurde ein durchschnittlicher Leerstand von 1,5 % bis 2 % festgestellt. Insbesondere in den Wohnquartieren in der Nähe der Christian-Albrechts-Universität kann bei einem entsprechenden Mietniveau von einer Vollvermietung ausgegangen werden. Sehr niedrige Leerstände von unter einem Prozent ergeben sich auch in Friedrichsort, Rönne und Russee.

## Karte 11: Wohnungsleerstand



## 3.5 Preisgünstiger Wohnraum

**Entscheidender Faktor für eine erfolgreiche Wohnraumversorgung**

Ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Gerade mietpreisgebundene Wohnungen mit städtischen Belegungsrechten sind wichtig, um bestimmte Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt nicht unterkommen, mit Wohnraum zu versorgen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der veränderten Bedingungen im Rahmen der „Hartz IV"-Gesetzgebung und der damit verbundenen Regelungen für die Wohnungsmärkte. Im Folgenden wird das Angebot an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum - ohne Berücksichtigung der einzelnen Förderwege - in Kiel dem Bedarf gegenübergestellt.

### 3.5.1 Berechnungsmethodik

Da keine gesicherten Informationen über das Angebot und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum existieren, hat GEWOS Schätzungen auf Basis von vorliegenden Kennziffern vorgenommen.

**Definition preisgünstiger Wohnraum**

Grundlage für die Ermittlung des preisgünstigen Wohnraums der Landeshauptstadt Kiel ist die städtische Richtlinientabelle über die Regel-Höchstbeträge für anzuerkennende Mieten mit gleichzeitiger Begrenzung der anerkennungsfähigen Wohnflächen (diese entsprechen den Wohnflächen der Sozialen Wohnraumförderung), differenziert nach der Zahl der Haushaltsmitglieder (vgl. Tab. 2). Die Tabellenwerte stellen die Miethöchstgrenzen (Bruttokaltmieten) für eine preisgünstige Wohnung in Kiel für Transferleistungsempfänger dar. Wie in Einzelfällen mit der Einhaltung der Wohnungsgrößengrenzen - also der Ermessensspielraum des jeweiligen Sachbearbeiters - umgegangen wird, konnte in den Berechnungen nicht berücksichtigt werden.

**Tabelle 2 Miet- und Wohnflächenhöchstgrenzen für Transferleistungsempfänger/-innen**

| | Miethöchstgrenze in Euro | | Maximale Wohnfläche in m² |
|---|---|---|---|
| | Baujahr vor 1976 | Baujahr nach 1976 | |
| 1-Personen-Haushalt | 273 | 311 | 25 - 50 |
| 2-Personen-Haushalt | 327 | 373 | 50 - 60 |
| 3-Personen-Haushalt | 379 | 440 | 60 - 75 |
| 4-Personen-Haushalt | 418 | 478 | 75 - 85 |
| 5-Personen-Haushalt | 467 | 534 | 85 - 95 |
| 6-Personen-Haushalt | 517 | 591 | 95 - 105 |
| 7-Personen-Haushalt | 566 | 647 | 105 - 115 |
| jede weitere Person | 50 | 56 | 10 |

© GEWOS

**Angebot**

Im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts hat GEWOS Mietdaten der Wohnungsunternehmen in Kiel erhoben. Darauf aufbauend wurde der derzeit vorhandene preisgünstige Wohnraum in Kiel errechnet. Dazu wurde zunächst die erhobene Nettokaltmiete um die, im Rahmen einer Sonderauswertung der Daten des Kieler Mietspiegels 2006 ermittelten, durchschnittlichen Betriebskosten von 1,66 €/m² erhöht. Bei dem im Mietspiegel Kiel 2006 ausgewiesenen Betriebskosten von 1,93 €/m² handelt es sich um eine Aufsummierung aller Einzelposten. Die Abweichung entsteht durch die Tatsache, dass nicht sämtliche Einzelposten für alle Wohnungen relevant sind (z. B. Aufzug vorhanden).

**Beispielrechnung**

Bei der Berechnung des angemessenen Wohnraums der Stadt Kiel wurde die in den städtischen Richtlinien ausgewiesene Bruttokaltmiete um einen durchschnittlichen Betriebskostenansatz von 1,66 €/m² bereinigt (Sonderauswertung Mietspiegel Kiel 2006). Hierbei wurde für jede bei den Unternehmen erhobene Wohnung die angegebene Wohnfläche berücksichtigt. Die sich daraus ergebenden bestandsspezifischen „Nettokaltmietgrenzen“ wurden mit den tatsächlich angegebenen Nettokaltmieten der befragten Unternehmen verglichen. Wohnungen, die eine Nettokaltmiete aufweisen, die unterhalb dieser errechneten Nettokalt-

mietgrenzen liegen, werden als preisgünstiger Wohnraum angesehen. Nachfolgend wird anhand zweier Beispiele die durchgeführte Berechnung aufgeführt:

| | **Bsp. 1** | **Bsp. 2** |
|---|---|---|
| Wohnfläche der Wohnung | 65 m² | 74,99 m² |
| Baujahr | vor 1976 | vor 1976 |
| Bruttokaltmietengrenze nach städtischer Tabelle | 379,00 € | 379,00 € |
| Ermittelte Betriebskosten (Wohnfläche*1,66 €) | 107,90 € | 124,48 € |
| Grenze für Nettokaltmiete | 271,10 € | 254,52 € |
| Tatsächliche Nettokaltmiete | 268,45 € | 311,96 € |

Die Wohnung in der Beispielrechnung 1 ist nach dem von GEWOS angewendeten Modell als preisgünstiger Wohnraum einzustufen. Die Wohnung in der Beispielrechnung 2 überschreitet die ermittelte Nettokaltmietgrenze und ist somit nicht als preisgünstige Wohnung anzusehen.

**Hochrechnung auf Gesamtbestand**

Anschließend erfolgte eine Hochrechnung auf den gesamten Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in Kiel differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen der städtischen Richtlinientabelle. Mittels eines Abgleichs der errechneten Bruttokaltmieten mit den Bruttokaltmieten der städtischen Richtlinientabelle konnte das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ermittelt werden.

**Bedarf**

Bei der näherungsweisen Berechnung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in Kiel hat GEWOS sich an den in § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) genannten Haushaltseinkommensgrenzen und den ergänzenden landesrechtlichen Bestimmungen orientiert. Unberücksichtigt bleiben dabei die in den §§ 20 bis 24 WoFG genannten Frei- und Abzugsbeträge und Sondervorschriften zur Einkommensermittlung. Demnach wird ein Einpersonenhaushalt mit einem maximalen Jahreshaushaltsnettoeinkommen von 17.200 Euro als Nachfrager/-in preisgünstigen Wohnraums angesehen. Die Haushaltsgrößenstruktur sowie die Einkommensstruktur der Haushalte wurde anhand der Ergebnisse

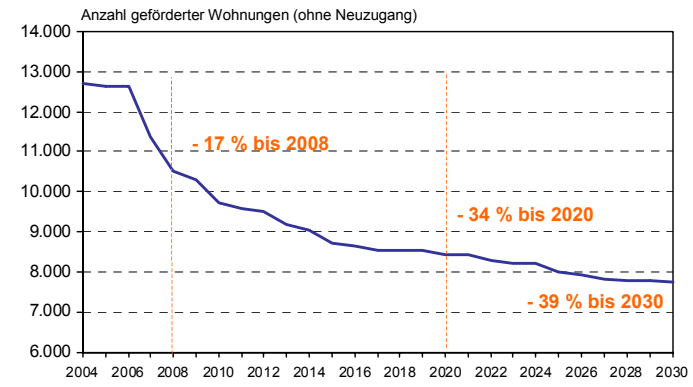
der Haushaltsbefragung Kiel berechnet. Für die Ermittlung der Nachfrageseite wurde die aus der Haushaltsbefragung bekannte Einkommensstruktur rechnerisch auf die gesamte Haushaltszahl in Kiel umgelegt. Mittels Gegenüberstellung der Daten konnte auf diese Weise der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum abgeschätzt werden.

### 3.5.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

**Geförderter Wohnraum rückläufig**

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. Bis zum Jahr 2020 wird die Zahl geförderter Wohneinheiten um gut ein Drittel abnehmen und 2030 werden mit rund 7.800 Wohnungen nur noch 61 % des noch 2005 vorhandenen geförderten Wohnungsbestandes einer Bindung unterliegen. Die Wohnungswirtschaft verzichtet derzeit auf die Inanspruchnahme von Fördermitteln zu Gunsten einer freien Mieterauswahl, so dass zukünftig keine nennenswerten Neuzugänge an geförderten Wohnungen zu erwarten sind. Es ist eher davon auszugehen, dass nach Auslauf von Bindungen renditeorientierte Unternehmen ihre Mietpreise soweit möglich anheben.

**Abb. 24 Geförderter Wohnraum und Bindungsauslauf in Kiel 2004 - 2030**




Anmerkung:
Bestand mit bekanntem Bindungsende

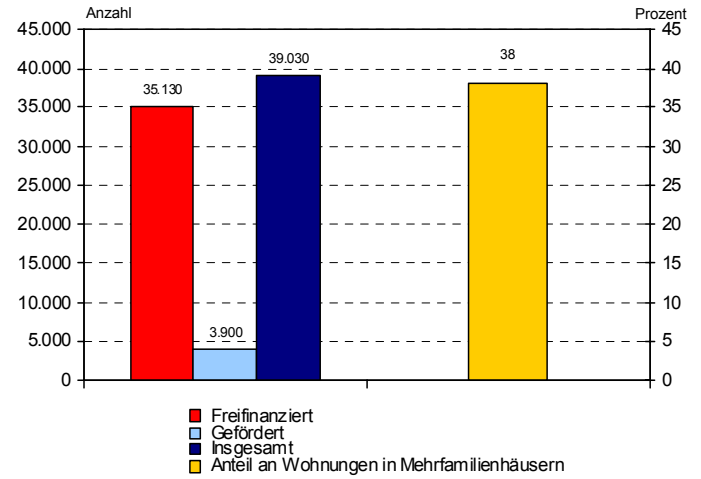
© GEWOS

### 3.5.3 Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum in Kiel

**Preisgünstiger Wohnraum: 39.000 Wohnungen**

GEWOS schätzt, dass rund 39.000 preisgünstige Wohnungen (gemäß den Definitionen der Richtlinientabelle) in der Stadt Kiel vorhanden sind. Dies entspricht rund 38 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern in der Landeshauptstadt. Der Anteil des freifinanziert errichteten preisgünstigen Wohnungsbestands am gesamten preisgünstigen Wohnraum in Kiel beträgt 90 %, so dass nur 10 % Miet- und Belegungsbindungen unterliegende, preisgünstige Wohnungen am Markt verfügbar sind. Dies verdeutlicht den geringen Einfluss, den die Stadt Kiel derzeit auf das Angebot an preisgünstigem Wohnraum besitzt. Darüber hinaus unterliegen zudem nicht alle gebundenen Wohnungen auch dem kommunalen Benennungsrecht, so dass der direkte Einfluss hinsichtlich einer Belegungssteuerung im preisgünstigen Wohnraumsegment seitens der Stadt noch geringer ist. Die Zunahme des preiswerten freifinanzierten Wohnraums verbunden mit der Abnahme des preiswerten geförderten Wohnraumes lässt sich dadurch erklären, dass die allgemeine Mietpreisentwicklung in Kiel seit einigen Jahren rückläufig ist, wohingegen die mietpreisgebundenen Wohnungen ansteigende Mietpreise zu verzeichnen haben. Oftmals sind dort vertraglich vereinbarte Staffelmieten eingesetzt worden, welche die Mietpreise entgegen dem allgemeinen Marktgeschehen weiter steigen lassen.

**Abb. 25 Preisgünstiger Wohnraum in Kiel**



Durch diesen entgegengesetzten Verlauf wird die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein den Erfordernissen einkommensschwacher Haushalte immer weniger gerecht.

**Tabelle 3 Preisgünstiger Wohnraum in Kiel**

| Stadtteil | Wohnungen | Anteil am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern |
|---|---|---|
| Altstadt | 0 | 0 % |
| Blücherplatz | 2.690 | 41 % |
| Brunswik | 670 | 17 % |
| Damperhof | 170 | 8 % |
| Düsternbrook | 180 | 18 % |
| Ellerbek | 1.160 | 55 % |
| Elmschenhagen | 1.440 | 36 % |
| Exerzierplatz | 780 | 19 % |
| Friedrichsort | 400 | 37 % |
| Gaarden-Ost | 6.040 | 62 % |
| Gaarden-Süd Kronsburg | 1.870 | 52 % |
| Hassee | 2.210 | 38 % |
| Hasseldieksdamm | 490 | 88 % |
| Holtenau | 550 | 30 % |
| Meimersdorf | 10 | 8 % |
| Mettenhof | 3.400 | 45 % |
| Moorsee | 0 | 0 % |
| Neumühlen-Dietrichsdorf | 2.470 | 48 % |
| Pries | 580 | 26 % |
| Ravensberg | 2.600 | 37 % |
| Rönne | 0 | 0 % |
| Russee | 80 | 7 % |
| Schilksee | 410 | 21 % |
| Schreventeich | 3.300 | 52 % |
| Suchsdorf | 1.630 | 86 % |
| Südfriedhof | 2.770 | 31 % |
| Vorstadt | 170 | 19 % |
| Wellingdorf | 900 | 26 % |
| Wellsee | 280 | 22 % |
| Wik | 1.780 | 21 % |
| **Kiel** | **39.030** | **38 %** |

**© GEWOS**

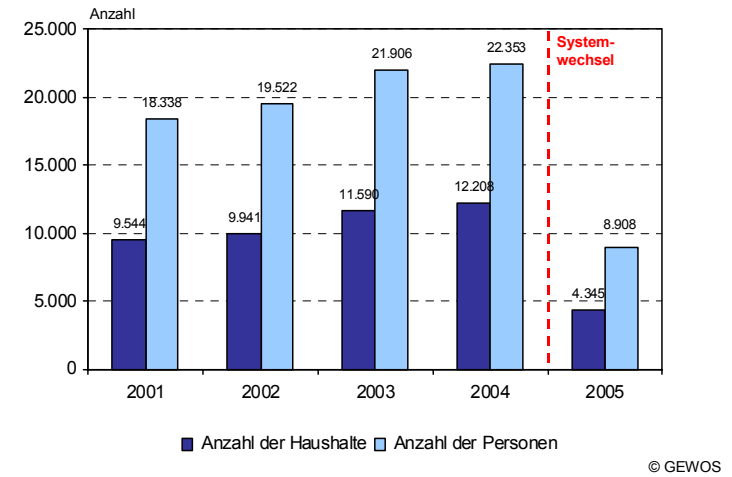
**Regionale Unterschiede in der Verteilung**

Wie Tabelle 3 verdeutlicht, existieren stadtteilspezifisch deutliche Unterschiede hinsichtlich der Verteilung von preisgünstigem Wohnraum innerhalb Kiels. So fallen beispielsweise in Hasseldieksdamm oder auch in Suchsdorf jeweils über 85 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern unter die gesetzten Miethöhen, während in der Altstadt und Moorsee kein preisgünstiger Wohnraum vorhanden ist. Auch in Rönne ist kein preisgünstiger Wohnraum vorhanden. Jedoch ist der Bestand an Mehrfamilienhäusern, in dem sich in der Regel ein Großteil des preisgünstigen Wohnraums befindet, hier sehr gering.

### 3.5.4 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

Bedarf an preisgünstigem Wohnraum haben Haushalte mit einem geringen Einkommen sowie Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können. Darunter sind vielfach Alleinerziehende, Schwangere, ältere und behinderte Menschen. Die Einkommensgrenzen für den berechtigten Personenkreis, der von der Gemeinde einen sogenannten Wohnberechtigungsschein erhält, sind im Wohnraumförderungsgesetz geregelt, sofern sie nicht von den Ländern ausreichend festgelegt sind.

**Abb. 26 Wohngeldempfänger**



**Wohngeldempfänger/-innen**

Ein Indikator für den Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ist die Anzahl der Wohngeldempfänger einer Gemeinde. In den Jahren von 2001 bis 2004 ist die Zahl der Haushalte, die Wohngeld erhalten, um 28 % auf 12.200 Haushalte angestiegen. Da im gleichen Zeitraum die Anzahl der Personen, die Wohngeld empfangen, um 22 % zugenommen hat, ist auch hier eine Verkleinerung der Haushaltsgröße abzuleiten. Aufgrund des bereits angesprochenen Systemwechsels im Zuge der „Hartz IV"-Reform (ALG II) ist für 2005 ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Wohngeldempfänger festzustellen (vgl. Abb. 26). Die positive wirtschaftliche Entwicklung lässt zukünftig eine weitere Abnahme erwarten.

**ALG II-Empfänger/-innen**

Für ALG II-Empfänger/-innen gelten derzeit die in den städtischen Richtlinien festgelegten Mietpreis- und Wohnflächenhöchstgrenzen (vgl. Tab. 2). Inzwischen werden die Empfänger angeschrieben und bei Überschreitung der zugelassenen Höchstgrenzen darauf hingewiesen, dass ein Umzug in eine günstigere oder kleinere Wohnung notwendig ist. Dies ist aber aufgrund des mangelnden verfügbaren Angebotes an preisgünstigem Wohnraum oftmals nicht möglich, so dass sowohl den betroffenen Haushalten als auch den Kommunen die Handlungsmöglichkeiten fehlen.

**Rund 20.000 Bedarfsgemeinschaften in Kiel nach SGB II**

Von den 20.000 Bedarfsgemeinschaften des SGB II - also Empfänger von Arbeitslosengeld II - in Kiel erhielten im Oktober 2006 rund 19.250 Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise rund 29.500 Personen Unterstützungsleistungen für die Unterkunft. Bei rund 58 % dieser Bedarfsgemeinschaften handelte es sich um Singles. Rund 16 % der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, die Unterstützung zu den laufenden Kosten für die Unterkunft erhalten, waren Alleinerziehende mit einem Kind (11 %) oder zwei Kindern (5 %).

**Gesamtbedarf von 62.200 Wohneinheiten**

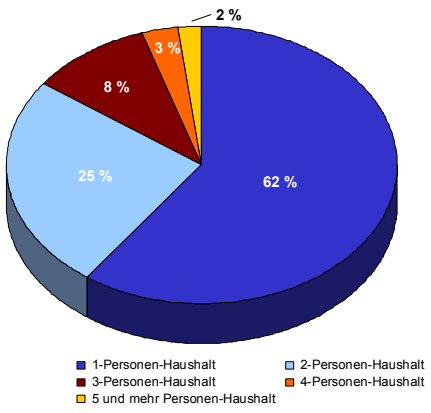
Neben den Sozialhilfeempfängern (SGB XII) und Arbeitssuchenden nach SGB II sind auch noch andere Kieler Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum ange-

wiesen. Hierbei handelt es sich um Studierende und Haushalte mit geringem Erwerbseinkommen sowie Rentner/-innen. Auf Basis der von GEWOS in Kiel durchgeführten Haushaltsbefragung von rund 1 % der Haushalte, wurde der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Kiel ermittelt. Insgesamt ergibt sich daraus für die Stadt Kiel ein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum von rund 62.200 Wohneinheiten.

**In erster Linie Einpersonenhaushalte**

Dieser Bedarf an preisgünstigem Wohnraum konzentriert sich zu 62 % auf Einpersonenhaushalte sowie zu einem weiteren Viertel auf Zweipersonenhaushalte und entspricht somit der Haushaltsstruktur in Kiel. Sowohl der hohe Anteil an Studierenden als auch an Senioren/Seniorinnen, also Bevölkerungsgruppen, die tendenziell über geringere Einkommen verfügen und kleine Haushalte bilden, lässt darauf schließen, dass kleine Haushalte einen höheren Bedarf an preisgünstigem Wohnraum haben.

**Abb. 27 Struktur der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen**




© GEWOS

### 3.5.5 Bilanzierung Angebot und Bedarf

**Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot**

Für das Wohnungsmarktkonzept wurde das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ermittelt und mit dem Bedarf abgeglichen (vgl. Abb. 28). Preisgünstige Wohnungen wurden von GEWOS anhand der derzeit in den städtischen Richtlinien festgelegten Mietobergrenzen je Wohnungsgrößenklasse definiert. Diese wurden den Angaben aus dem aktuellen Mietspiegel Kiels und den Daten der Wohnungsunternehmen gegenübergestellt und auf den Wohnungsbestand in Kiel hochgerechnet.

**Insgesamt zu wenig preisgünstiger Wohnraum ...**

Mittels der näherungsweisen Berechnung des Bedarfs ergibt sich eine Anzahl von 62.200 Haushalten in Kiel, die innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen liegen und ein geschätztes Angebot von 39.000 preisgünstigen Wohnungen. Die rechnerische Gegenüberstellung zeigt, dass der preisgünstige Wohnraum in Kiel derzeit knapp ist. Insgesamt übersteigt rechnerisch der Bedarf das Angebot um 23.200 Wohneinheiten. Die Haushalte haben keine Wahlmöglichkeiten. Aufgrund des geringen Leerstandes in Kiel sind nahezu alle Wohnungen belegt und stehen damit nicht zwangsläufig für Haushalte mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung.

**Abb. 28 Preisgünstiger Wohnraum Struktur - Angebot - Bedarf**

| | Größenstruktur der WE, die die gesetzl. Mietobergrenzen nicht überschreiten | | Anzahl Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl WE | Prozentanteil | Prozentanteil | Anzahl Haushalte | |
| **> 25 m² bis 50 m²** | 19.000 | 49 % | 62 % | 38.800 | **1-Personen-Haushalt** |
| **> 50 m² bis 60 m²** | 10.700 | 27 % | 25 % | 15.400 | **2-Personen-Haushalt** |
| **> 60 m² bis 75 m²** | 7.000 | 18 % | 8 % | 5.200 | **3-Personen-Haushalt** |
| **> 75 m² bis 85 m²** | 1.400 | 4 % | 3 % | 1.600 | **4-Personen-Haushalt** |
| **> 85 m²** | 900 | 2 % | 2 % | 1.200 | **5 u. m. Pers.-Haushalt** |
| **Summe** | **39.000** | **100 %** | **100 %** | **62.200** | **Summe** |

© GEWOS

**... besonders für kleinere Haushalte**

Insbesondere kleinere Haushalte sind derzeit gezwungen, entweder eine teurere kleinere Wohnung oder eine größere Wohnung im Segment der kostengünstigen Wohnungen anzumieten. In der Größenklasse 60 bis 75 m² ist das Angebot größer als die Zahl der Dreipersonenhaushalte, wobei auch hier zu beachten ist, dass der größte Teil der Wohnungen vermietet und damit auf dem Markt nicht verfügbar ist.

**Sonderauswertung Mietspiegel**

Eine Sonderauswertung des Kieler Mietspiegels zeigt, dass die ortsübliche Nettokaltmiete in Kiel im Allgemeinen unterhalb der Miethöchstgrenzen aus der städtischen Richtlinientabelle liegen. Erst bei Berücksichtigung der Betriebskosten verändert sich dieses Bild. 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 verringert sich das Angebot an preisgünstigem Wohnraum, wenn die vorgeschriebene Grenze der Betriebskosten und damit die Bruttokaltmiete zu Grunde gelegt wird.

# 4 Wohnungsmarktprognose bis 2020

## 4.1 Bevölkerungsprognose bis 2020

**Grundlage: Prognose des Statistischen Amtes**

Im Rahmen der regionalisierten 10. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung liegt für die Stadt Kiel eine Bevölkerungsvorausschätzung vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein vor. Das Basisjahr dieser Berechnung ist 2003. Die vorliegende Prognose wurde von GEWOS um die Jahre 2004 und 2005 aktualisiert und entsprechend fortgeschrieben. Zudem hat GEWOS zwei weitere Varianten entwickelt, denen unterschiedliche Annahmen bezüglich der Wanderungen zu Grunde liegen. Die Obere Variante basiert auf einer sehr langsamen Abnahme des ausgeprägten Zuwanderungsüberschusses in 2005. Im Gegensatz dazu wird in der Unteren Variante von einem einmaligen deutlichen Zuwanderungsgewinn im Jahr 2005 ausgegangen und entsprechend ein sofortiger Rückgang des Wanderungssaldos auf das Niveau der Vorjahre angenommen. Die dazwischen liegende Basisvariante spiegelt nach Einschätzung von GEWOS aus heutiger Sicht die wahrscheinlichste Entwicklung wider und wird daher im Folgenden näher beschrieben.

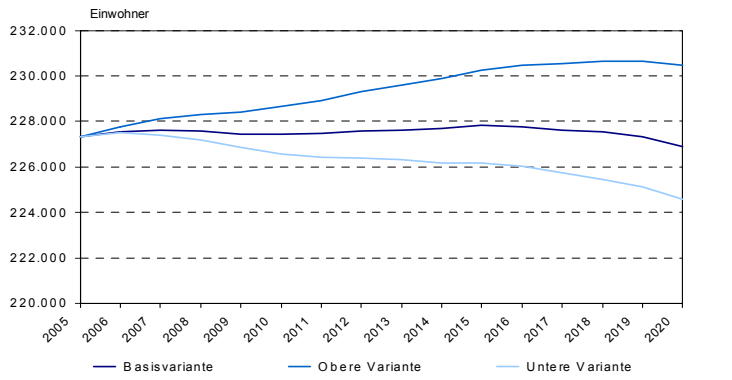
**Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung**

Des Weiteren hat GEWOS auf der Grundlage der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung die tatsächlich für den Wohnungsmarkt relevante Bevölkerung ermittelt. Dazu zählt auch die Nebenwohnsitzbevölkerung, während die Bevölkerung in Wohnheimen (Studierendenwohnheime, Alten- und Pflegeheime) ebenso herausgerechnet wurde wie die Zahl der Untermieter/-innen und Personen in Wohngemeinschaften. Für Kiel ergibt sich im Jahr 2005 eine auf diese Weise ermittelte Bevölkerung von 227.300 Einwohnern/Einwohnerinnen.

**Bevölkerungsrückgang um 0,2 %**

Unter der Berücksichtigung der zukünftigen Wanderungen und der Geburten und Sterbefälle verringert sich die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung in Kiel im betrachteten Zeitraum um 400 Personen bzw. 0,2 % und beträgt im Jahr 2020 226.900 Einwohner/-innen. In der Oberen Variante liegt die Bevölkerungszahl bei 230.500 (+1,4 %), in der Unteren Variante sind im Jahr 2020 rund 224.600 Einwohner/-innen zu verzeichnen (-1,2 %).

**Abb. 29 Bevölkerungsprognose für Kiel 2005 bis 2020**
**- Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung -**




**Abnehmender positiver Wanderungssaldo**

Bis zum Endjahr der Prognose weist Kiel in der Basisvariante einen positiven Wanderungssaldo auf. Erst 2020 tritt erstmals ein geringfügiger Abwanderungsüberschuss auf.

**Anstieg des Sterbeüberschusses**

Im Gegensatz dazu wird über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg ein Sterbeüberschuss existieren, der sich zudem im Zeitverlauf erhöht. Trotz einer weiterhin zunehmenden Lebenserwartung kommt es durch den Anstieg der Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen zu einem geringen Anstieg der Sterbefälle. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Lebendgeburten bis zum Jahr 2020 ab, da die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter zwischen 15 und 45 Jahren rückläufig ist. In einer Stadt wie Kiel, die über einen hohen Studierendenanteil verfügt, ist zudem zu beachten, dass ein Teil der Frauen zwischen 20 und 30 Jahren nach dem Studium die Stadt verlässt und die Familiengründungsphase nicht in Kiel durchläuft.

**Alterung zeichnet sich ab**

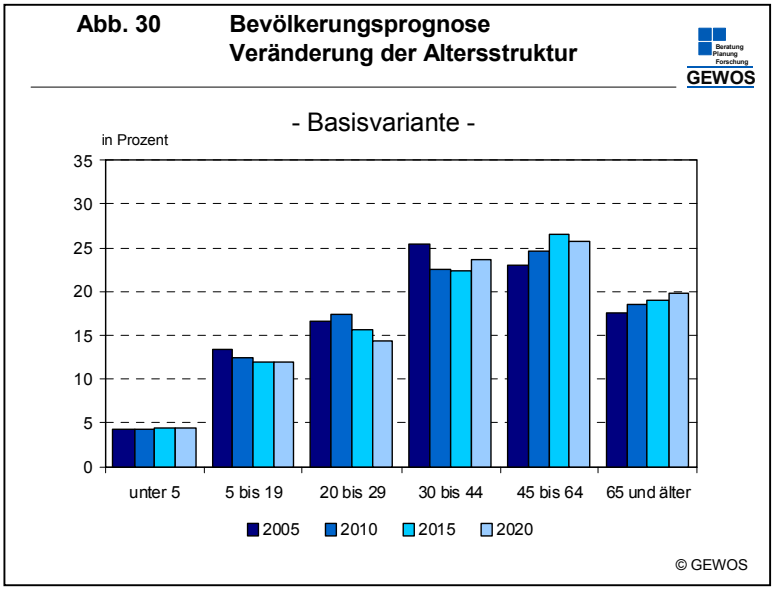
In Kiel kommt es während des Prognosezeitraums zu einem kontinuierlichen Anstieg der Zahl der Senioren/Seniorinnen (65 Jahre und älter). Lag deren Anteil an der Gesamtbevölkerung 2005 noch bei knapp 18 %, so beträgt er im Jahr 2020 rund 20 %. Auch die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen steigt bis zum Jahr 2020

stetig an und liegt dann bei ungefähr 26 % (+3 Prozentpunkte). Insgesamt zeigt diese Entwicklung, dass mittel- bis langfristig die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum steigen wird.

**Rückgang der 30- bis 44-Jährigen um zwei Prozentpunkte**

Demgegenüber sinkt der Anteil der 30- bis 44-Jährigen an der Gesamtbevölkerung - der die Nachfrage nach Wohneigentum maßgeblich bestimmt - bis zum Jahr 2015 um drei Prozentpunkte deutlich ab. In den nachfolgenden Jahren bis 2020 steigt der Anteil wieder geringfügig um rund einen Prozentpunkt, da diese Generation dann durch die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der sechziger Jahre besetzt wird.

**Abb. 30** **Bevölkerungsprognose**
**Veränderung der Altersstruktur**




**Regionale Bevölkerungsprognose**

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose für die Stadt Kiel erfolgte eine Prognose für die 30 Stadtteile der Stadt. Hierbei wurden auf Basis der Zuwanderungen der letzten zehn Jahre die Zuzüge auf die einzelnen Stadtteile verteilt. Zusätzlich wurden Annahmen über die innerstädtischen Umzüge getroffen. Neben den Umzügen der letzen fünf Jahre wurden auch die vorhandenen Bauflächen - differenziert nach Gebäudetypen - in die Überlegungen einbezogen.

**Bevölkerungsgewinne im südlichen Kiel**

Insgesamt ergibt sich in elf Stadtteilen bis zum Jahr 2020 eine konstante oder steigende Bevölkerungszahl. Einen hohen Bevölkerungsanstieg von mehr als 5 % wird es in den südlichen Stadtteilen Meimersdorf, Moorsee und Wellsee sowie im westlichen Stadtteil Suchsdorf geben. Insbesondere in Meimersdorf wird die Bevölkerung - bei anhaltender Bautätigkeit - bis zum Jahr 2020 um mehr als 50 % ansteigen.

**Nord und West mit Bevölkerungsrückgängen bis 5 %**

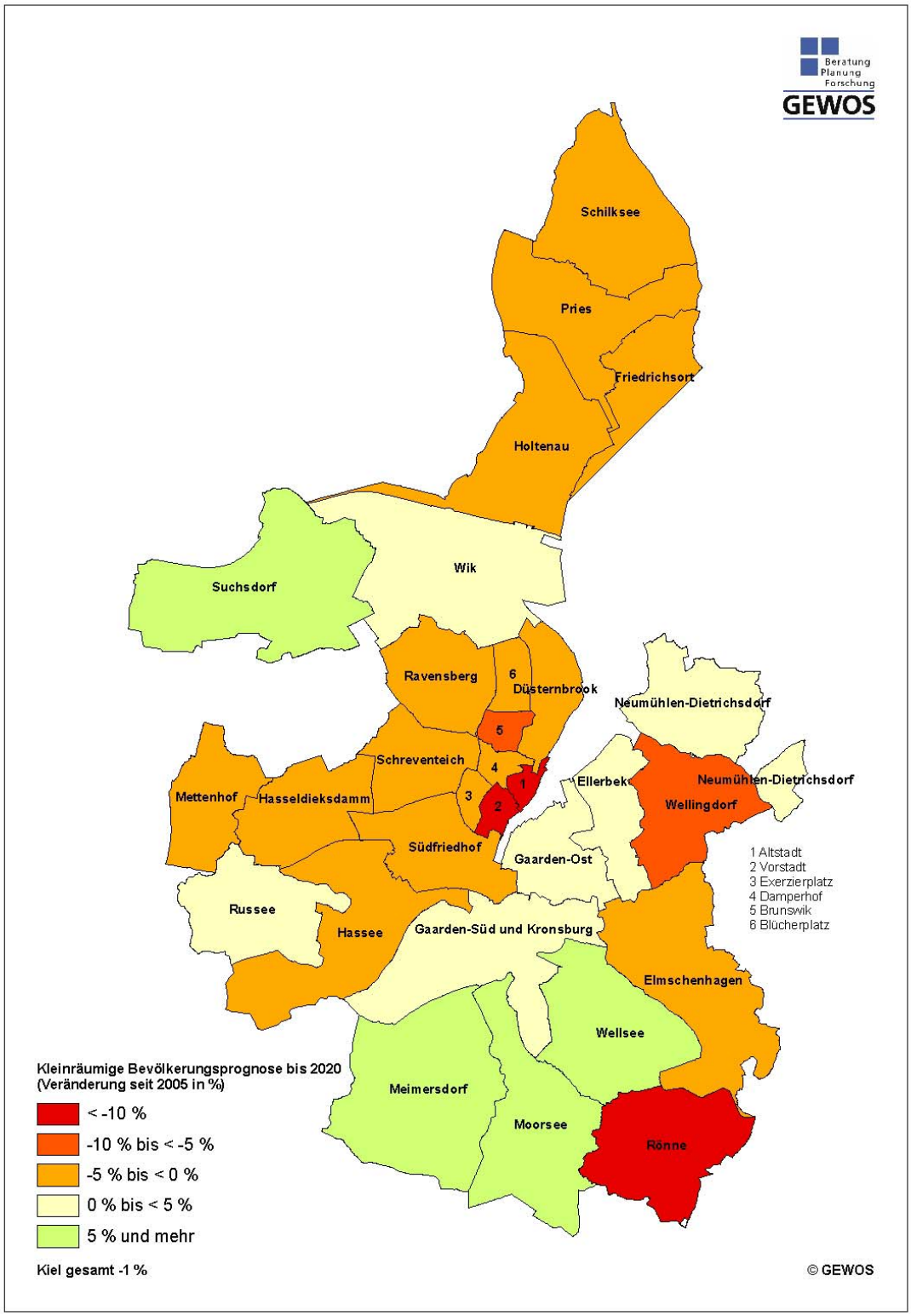
Aufgrund des demographischen Wandels ergeben sich im nördlichen und westlichen Kiel Bevölkerungsrückgänge von bis zu 5 %. So lebt die zurückbleibende Person häufig nach dem Tod des Lebenspartners/der Lebenspartnerin weiterhin in der gemeinsamen Wohnung. Hierdurch werden sich insbesondere in den älteren Eigenheimgebieten auch die durchschnittliche Haushaltsgröße verringern und die Wohnfläche je Einwohner/-in erhöhen. In Rönne ergibt sich der prozentual höchste Rückgang, jedoch verringert sich hier die Bevölkerungszahl absolut nur um rund 50 Personen.

**Im Zentrum von Kiel bis 5 % Bevölkerungsrückgang**

Auch im Zentrum von Kiel ergeben sich überwiegend Bevölkerungsrückgänge von bis zu 5 % bis 2020. Nur in den Stadtteilen Altstadt und Vorstadt kommt es zu einem Bevölkerungsrückgang von mehr als 10 %, wobei es insgesamt nur zu einer Verringerung von 100 Personen in der Altstadt und 150 Personen in der Vorstadt kommt. Absolut verliert im Zentrum der Stadtteil Brunswik am meisten Bewohner/-innen bis zum Jahr 2020 (rund -500 Personen). Die heutige Bevölkerung erreicht im Jahr 2020 das Haushalts- bzw. Eigentumsbildungsalter. Diese Lebensphase wird eher in anderen Stadtteilen oder im Umland verwirklicht. Zudem kommt es zu einem Rückgang der Bewohner/-innen aufgrund rückläufiger Studierendenzahlen.

Die altersspezifische Bevölkerungsprognose auf kleinräumiger Ebene ist dem Anhang zu entnehmen.

## Karte 12: Bevölkerungsprognose bis 2020



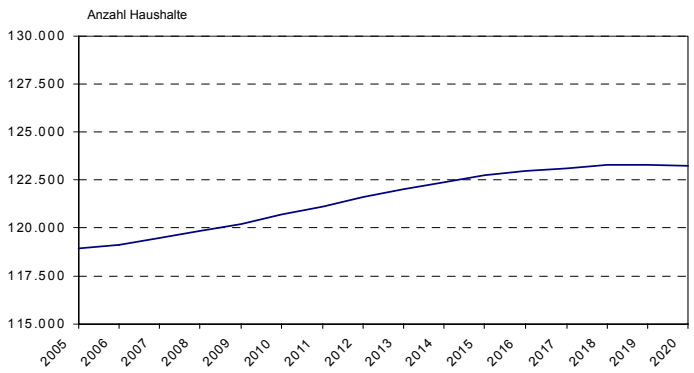
## 4.2 Haushaltsprognose bis 2020

### 4.2.1 Gesamtstädtische Betrachtung

**Anstieg der Haushalte um 3,6 %**

Auf Basis der überarbeiteten Bevölkerungsprognose für die Stadt Kiel hat GEWOS die Zahl der Haushalte berechnet. Insgesamt erhöht sich die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte um 4.300 bzw. 3,6 % von 118.900 im Jahr 2005 auf 123.200 im Jahr 2020 (vgl. Abb. 31).

**Abb. 31 Haushaltsprognose für Kiel 2005 bis 2020**




© GEWOS

**Haushaltsverkleinerung sorgt für Anstieg**

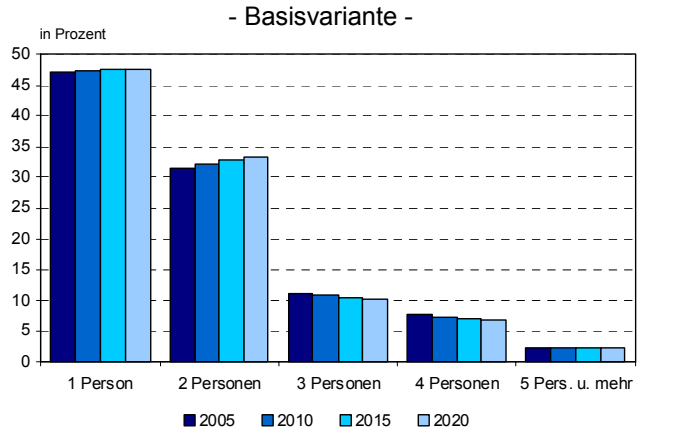
Der gegenüber der Bevölkerungsentwicklung positivere Trend ergibt sich aus einer zunehmenden Singularisierung der Bevölkerung. Immer mehr Personen leben lange Zeit allein, bevor sie - wenn überhaupt - eine Lebensgemeinschaft bilden. Die steigende Lebenserwartung (Faustregel: alle 10 Jahre steigt die Lebenserwartung um zwei Jahre) und der damit wachsende Anteil der Senioren/Seniorinnen an der Gesamtbevölkerung trägt ebenfalls zur Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei, da ältere Menschen überwiegend in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben. Der Anstieg der Scheidungsraten - auch bei den älteren Bevölkerungsgruppen - wirkt sich ebenfalls verstärkend auf die Verkleinerung der Haushalte aus. All dies sind Faktoren

einer sich zusehends ausdifferenzierenden Gesellschaft mit neuen Lebens- und Wohnbedürfnissen. Durch diese Einflüsse bedingt verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Landeshauptstadt Kiel von 1,91 Personen je Haushalt im Jahr 2005 auf 1,84 im Jahr 2020.

**Anstieg des Anteils der Zweipersonenhaushalte auf 33 %**

Der Anteil der Zweipersonenhaushalte steigt in Kiel bis zum Jahr 2020 um zwei Prozentpunkte an und beträgt dann 33 % (vgl. Abb. 32). Auch der Anteil der Einpersonenhaushalte steigt geringfügig an. Diese Entwicklung zu Gunsten der Zweipersonenhaushalte lässt sich zum einen durch den statistischen Effekt aufgrund des bereits sehr hohen Anteils an Einpersonenhaushalten (47 %) erklären. Zum anderen kommt es zu einem verstärkten Wegzug der Kinder, die ihre schulische oder berufliche Ausbildung abgeschlossen haben und sowohl das Elternhaus als auch die Stadt Kiel arbeits- oder ausbildungsplatzbedingt verlassen. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten kommt es dagegen bis 2020 zu einer Verringerung.

**Abb. 32 Haushaltsprognose**
**Veränderung der Haushaltsstruktur**



### 4.2.2 Kleinräumige Betrachtung

Durch die fortschreitende Verkleinerung der Haushalte aufgrund der Individualisierung der Lebensverhältnisse wird es zu einer Erhöhung der Haushaltszahl bis 2020 kommen. Die unterschiedliche Zusammensetzung der Bevölkerung und der Gebäudestruktur bewirkt jedoch eine unterschiedliche Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen.

**Höchster Anstieg der Nachfrage in Meimersdorf**

Wie auch bei der Entwicklung der Bevölkerung wird sich insbesondere im Stadtteil Meimersdorf eine erhebliche Steigerung der Haushaltszahlen bis 2020 ergeben. Durch den Neubau von Eigenheimen kommt es zu einem Anstieg der Nachfrage um rund 375 Haushalte (59 %). Auch im Stadtteil Wellsee wird sich ein Anstieg der Zahl der Haushalte von über 10 % ergeben. Insgesamt zeigt sich in allen Stadtteilen mit einer ausreichenden Anzahl an nachfragegerechten Bauplätzen eine Erhöhung der Nachfrage.

**Östlicher Stadtrand mit höheren Nachfragerückgängen**

In den östlichen Stadtteilen - Elmschenhagen, Rönne und Wellingdorf - wird es zukünftig zu einem Rückgang der Nachfrage kommen. Im Stadtteil Rönne kommt es zu einer Verringerung der Nachfrage um mehr als 5 %. Hierbei handelt es sich aber nur um weniger als 50 Haushalte. Auch im Stadtteil Mettenhof ist mit einem Rückgang der Haushalte zu rechnen. Die Zuwanderung aus dem Ausland nach Deutschland ist insgesamt rückläufig, so dass auch nach Mettenhof - einem Stadtteil mit tendenziell hoher Zuwanderung aus dem Ausland - zukünftig weniger Menschen zuwandern werden.

**Konstante Entwicklung in der Innenstadt**

Betrachtet man die Innenstadt bzw. die innenstadtnahen Stadtteile von Kiel - Altstadt, Vorstadt, Exerzierplatz, Damperhof, Brunswik, Düsternbrook, Blücherplatz, Ravensberg, Schreventeich und Südfriedhof - so kann bis 2020 von einer konstanten Nachfrage ausgegangen werden. Konnten im Jahr 2005 rund 42.500 Haushalte festgestellt werden, so wird die Nachfrage im Jahr 2020 42.800 Haushalte betragen. Den höchsten Anstieg wird es in diesem Bereich im Stadtteil Südfriedhof mit knapp

unter 5 % geben. Dagegen geht insbesondere in den Stadtteilen Altstadt und Vorstadt sowie auch in Brunswik die Nachfrage zurück.

**Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße**

Durch den demographischen Wandel sinkt zukünftig die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter ab. Hierbei ergeben sich zwischen den Stadtteilen aufgrund der Bevölkerungszusammensetzung und des vorhandenen und zukünftigen Wohnungsbestandes Unterschiede. Die geringste durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich im Jahr 2020 in der Vorstadt mit 1,2 Personen je Haushalt und die höchste im Stadtteil Meimersdorf mit 2,9 Personen je Haushalt ergeben.

**Nachfrage nach Eigenheimen in fast allen Stadtteilen**

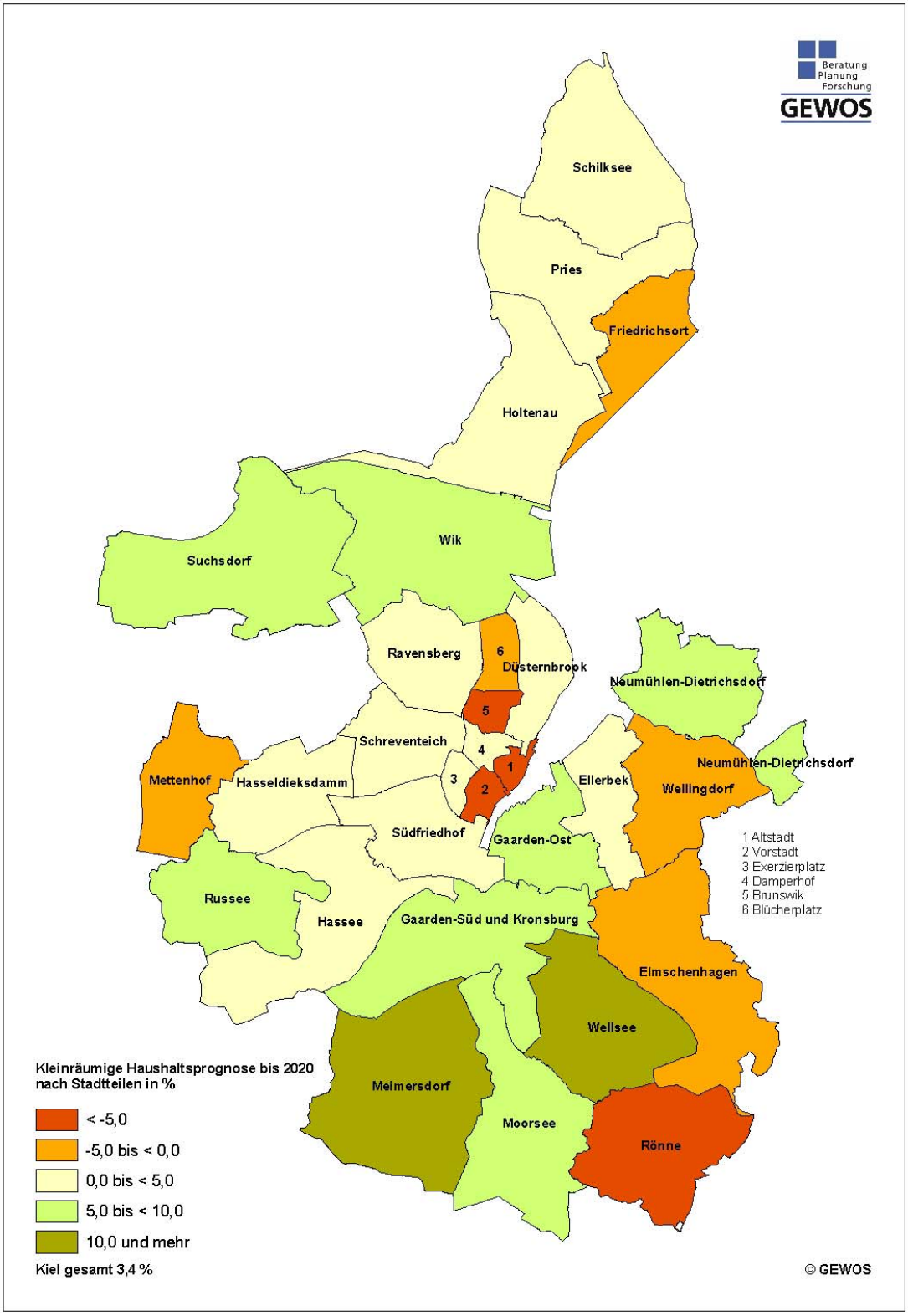
Wenn die zukünftige Nachfrage differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrachtet wird, so kann in ganz Kiel von einer steigenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen werden (vgl. Karte 13). Nur in der Altstadt, der Vorstadt und in Rönne wird keine Nachfrage nach Eigenheimen bestehen. In der Altstadt und Vorstadt resultiert dies aus der vorhandenen Altersstruktur der dort wohnhaften Bevölkerung. Der Stadtteil Rönne wird aufgrund seiner Randlage und der schlechten Infrastrukturausstattung nicht nachgefragt. Eine hohe Nachfrage ergibt sich in den Stadtteilen, in denen bereits in den letzten Jahren neue Baugebiete ausgewiesen wurden und weiterhin eine ausreichende Anzahl an Bauplätzen zur Verfügung steht. Insbesondere in Suchsdorf ergibt sich eine Nachfrage nach mehr als 300 Wohneinheiten.

**Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorhanden**

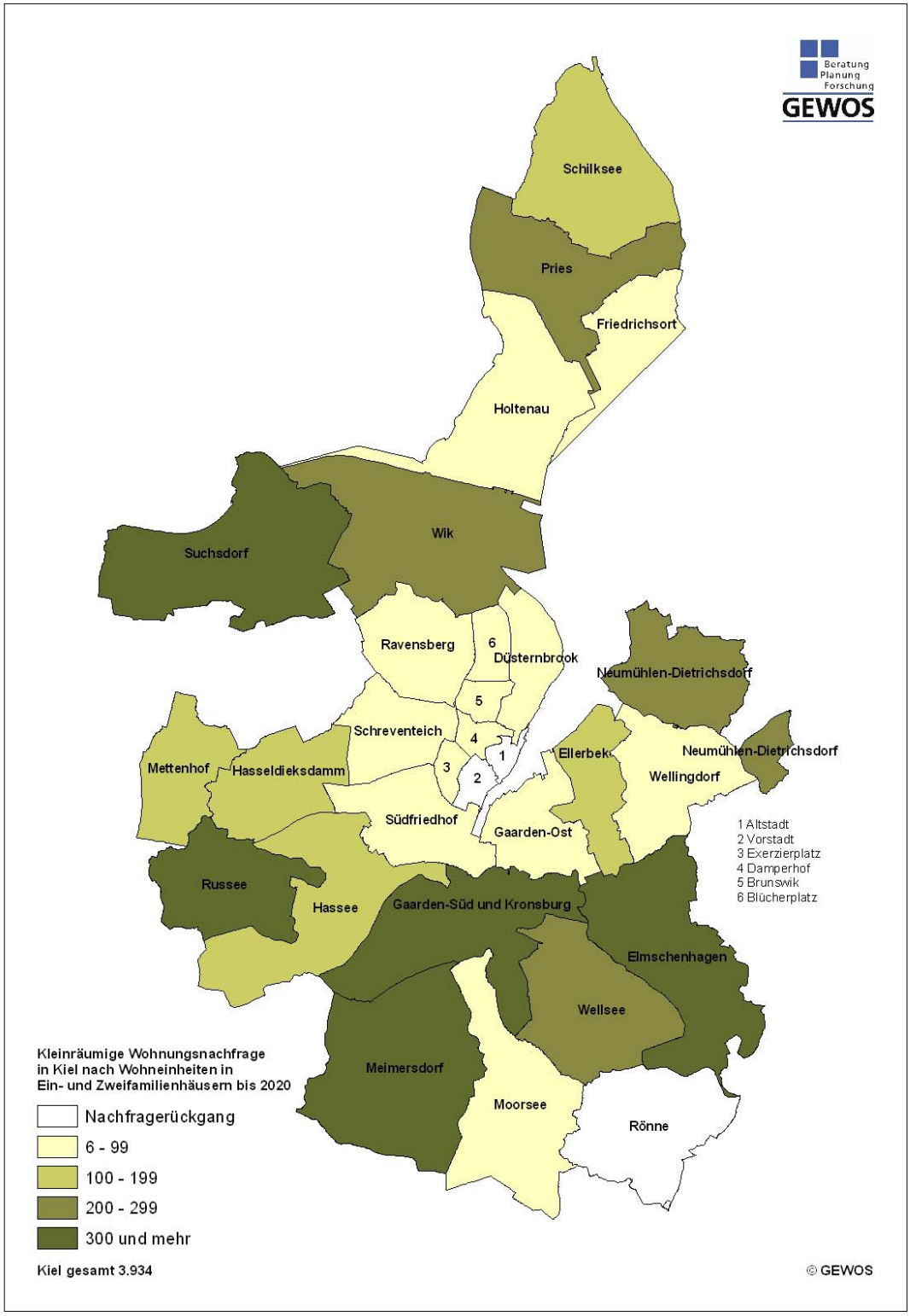
Auch nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird in einigen Stadtteilen Kiels eine zusätzliche Nachfrage entstehen. Hierbei handelt es sich zumeist um Stadtteile im Zentrum von Kiel. Auch in den nördlichen Stadtteilen Pries (mehr als 300 Wohnungen) und Friedrichsort (bis 100 Wohnungen) steigt die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2020 an. Im östlichen Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf wird sich ebenfalls eine zusätzliche Nachfrage von mehr als 300 Wohnungen bis 2020 - überwiegend im preisgünstigen Wohnungssegment - ergeben. Insgesamt kann davon ausgegangen

werden, dass es sich bei einem Teil der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um Eigentumswohnungen handeln wird. In sechzehn Stadtteilen von Kiel ist mit einer Verringerung der Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu rechnen.

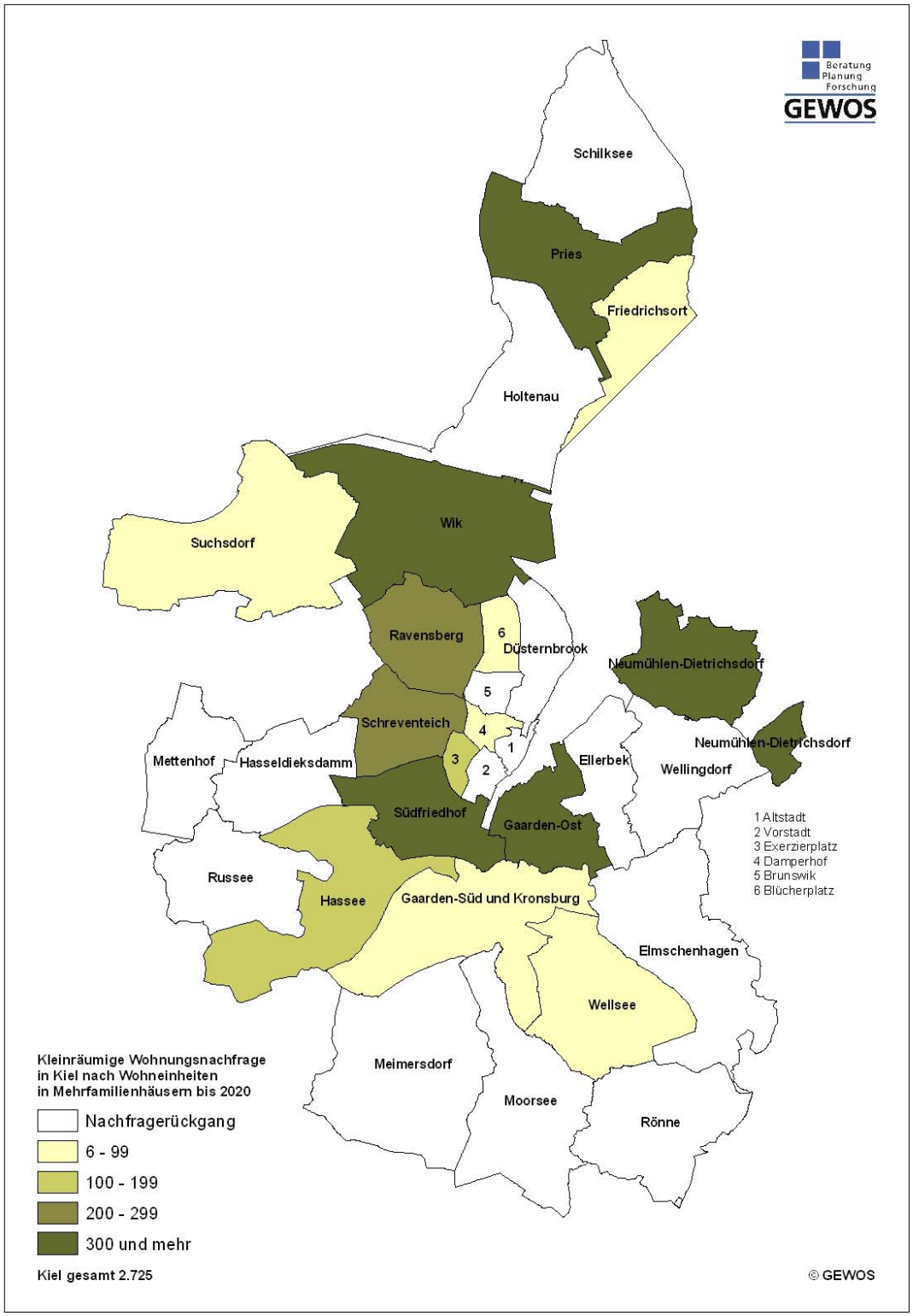
## Karte 13: Haushaltsprognose bis 2020



**Karte 14: Zukünftige Wohnungsnachfrage nach Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern**



## Karte 15: Zukünftige Wohnungsnachfrage nach Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern



## 4.3 Wohnungsmarktbilanz

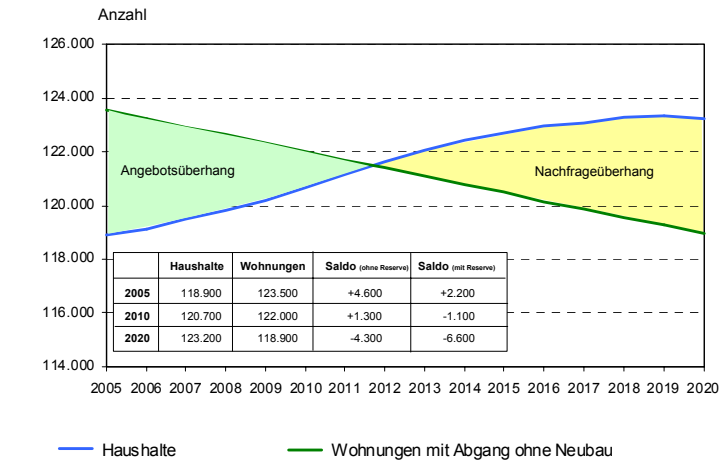
**Wohnungsmarktbilanz gleich Saldo aus Teilmärkten**

Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes 2020 wird eine rechnerische Gegenüberstellung der prognostizierten Entwicklung der Nachfrage mit dem Wohnungsbestand (reduziert um Abgang, ohne Neubau) vorgenommen. Bei den folgenden Zahlen zur Wohnungsmarktbilanz 2020 ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen rechnerischen Saldo für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang auf dem Markt kann sich im Einzelfall aus Nachfrageüberhängen auf einzelnen Teilmärkten sowie höheren Angebotsüberhängen auf anderen Teilmärkten zusammensetzen.

**Angebotsüberhang von 2 % des Wohnungsbestandes 2005**

Für das Jahr 2005 ergibt sich auf dem Kieler Wohnungsmarkt ein rechnerischer Angebotsüberhang - Abgleich des Wohnungsbestandes mit den wohnungsmarktrelevanten Haushalten - von 4.600 Wohneinheiten. Das sind rund 4 % des Wohnungsbestandes. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2 % ergibt sich ein rechnerischer Angebotsüberhang von 2.200 Wohneinheiten (2 % des Wohnungsbestandes).

**Abb. 33 Wohnungsmarktprognose Kiel bis 2020**




| | Haushalte | Wohnungen | Saldo (ohne Reserve) | Saldo (mit Reserve) |
|---|---|---|---|---|
| 2005 | 118.900 | 123.500 | +4.600 | +2.200 |
| 2010 | 120.700 | 122.000 | +1.300 | -1.100 |
| 2020 | 123.200 | 118.900 | -4.300 | -6.600 |

| Tabelle 4 | Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose Kiel - Basisvariante | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2005 | 2020 | Veränderung | |
| | | | absolut | in % |
| **Bevölkerung** | 227.300 | 226.900 | -400 | -0,2 |
| **Haushalte** | 118.900 | 123.200 | +4.300 | +3,6 |
| **Angebot (inkl. Abgang, ohne Neubau)** | 123.500 | 118.900 | -4.600 | -3,7 |
| **Wohnungsmarktbilanz (ohne Neubau)** | +4.600 | -4.300 | | |
| **Wohnungsmarktbilanz (mit Fluktuationsreserve)** | +2.200 | -6.600 | | |
| positiv = Angebotsüberhang; negativ = Nachfrageüberhang | | | | © GEWOS |

**2020: Nachfrageüberhang**

Der im Jahr 2005 bestehende Angebotsüberhang bleibt unter der Prämisse, dass der Neubau nicht berücksichtigt wird, bis 2012 bestehen. Ab diesem Zeitpunkt ist ein Nachfrageüberhang zu beobachten, der bis zum Ende des Beobachtungszeitraums auf 4.300 Wohneinheiten bzw. 6.600 Wohneinheiten unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve anwächst. Der Wohnungsbestand vermindert sich demnach um 4.600 Wohneinheiten (-3,7 %), wohingegen die Zahl der Haushalte - also die Nachfrager/-innenseite - um 4.300 ansteigt (+3,6 %). Insofern wird sich aufgrund dieser gegenläufigen Entwicklung der bisherige entspannte Wohnungsmarkt wandeln, wenn nicht durch einen nachfragegerechten Neubau gegengesteuert wird.

## 4.4 Sektorale Differenzierung der Wohnungsmärkte 2020

**Differenzierung der Nachfrage nach Teilmärkten**

Um die Handlungsbedarfe genauer herauszuarbeiten, wird für einzelne Teilmärkte die künftige Nachfrage mit dem heutigen Angebot verglichen. Dabei erfolgt eine Differenzierung nach

- Ein- und Zweifamilienhäusern sowie
- Mehrfamilienhäusern

Hierzu wurden die rechnerisch ermittelten Verteilungen der Nachfrage auf die einzelnen Teilmärkte für das Jahr 2020 dem Angebot des Basisjahres 2005 gegenübergestellt. Der Abgleich der zukünftigen Nachfrage mit dem heutigen Angebot berücksichtigt weder die Neubautätigkeit noch den zu erwartenden Abgang, so dass per Saldo eine zusätzliche Nachfrage ermittelt wird.

**Tabelle 5** **Differenzierung der Wohnungsmärkte von Kiel nach Teilmärkten**

| Teilmarkt | Wohneinheiten 2005 | Haushalte 2020 Basisvariante | Saldierung Angebot 2005 - Nachfrage 2020 |
|---|---|---|---|
| **Gebäudetyp** | | | |
| - Ein- und Zweifamilienhäuser | 25.600 | 29.500 | -3.900 |
| - Mehrfamilienhäuser | 97.900 | 93.700 | +4.200 |

positiv = Angebotsüberhang; negativ = Nachfrageüberhang **© GEWOS**

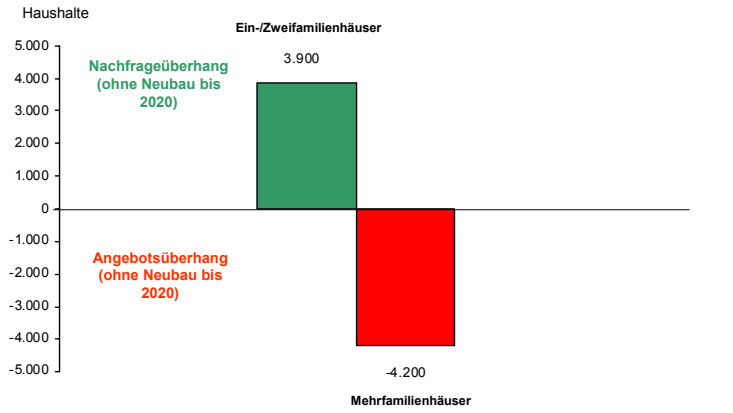
**Nachfrageüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussektor von 3.900 Wohneinheiten**

Gegenüber dem im Jahr 2005 bestehenden Angebot an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern in Höhe von rund 25.600 steht im Jahr 2020 eine Nachfrage von 29.500 Haushalten in diesem Segment. Dadurch errechnet sich ein Nachfrageüberhang von 3.900. Folglich könnte ohne Berücksichtigung des Neubaugeschehens im Jahr 2020 die dann vorhandene Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern rein rechnerisch in dieser Höhe nicht befriedigt werden (vgl. Abb. 34).

**Angebotsüberhang im Mehrfamilienhausteilmarkt von 4.200 Wohneinheiten**

Im Mehrfamilienhaussektor ergibt sich dagegen mit 4.200 Wohneinheiten ein Angebotsüberhang (vgl. Tab. 5). Bezogen auf das Angebot an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2005 beträgt der Angebotsüberhang im Jahr 2020 rund 4 %.

**Abb. 34 Haushalte 2020 vs. Wohneinheiten 2005**




**Neubaubedarf vor allem durch Abgang/Umnutzung**

Wie Tabelle 5 verdeutlicht, ergibt sich der Neubaubedarf in Höhe von 4.300 Wohneinheiten in erster Linie durch den Wohnungsabgang, der bis zum Jahr 2020 rund 4.600 Wohneinheiten betragen wird. Daneben werden ca. 4.300 Wohnungen aufgrund der Zunahme der Zahl der Haushalte zusätzlich nachgefragt. Wenn der bisherige Angebotsüberhang von 4.600 Wohnungen berücksichtigt wird, folgt daraus der bereits erwähnte negative Saldo - sprich Neubaubedarf. Zuzüglich einer Fluktuationsreserve erhöht sich dieser auf 6.600 Wohnungen.

**Tabelle 6 Neubaubedarf in Kiel bis 2020**

| | Wohneinheiten |
|---|---|
| Angebotsüberhang 2005 | -4.600 |
| Nachfragezuwachs bis 2020 | +4.300 |
| Abgang/Umnutzung bis 2020 | +4.600 |
| Zusätzlicher Baubedarf bis 2020 (ohne Fluktuationsreserve) | +4.300 |
| Zusätzlicher Baubedarf bis 2020 (mit Fluktuationsreserve) | +6.600 |

© GEWOS

# 5 Stärken-Schwächen-Analysen und Gebietstypisierung

## 5.1 Stadtteilprofile und Stärken-Schwächen-Analyse

**Ergebnisdokumentation in 30 Stadtteilprofilen**

Die Ergebnisse der kleinräumigen stadtteilspezifischen Analysen werden in drei- bis vierseitigen Stadtteilprofilen dargestellt. Damit ist ein Überblick über die wohnungsmarktrelevanten Informationen gegeben und ein Vergleich der Stadtteile möglich. Auf den ersten beiden Seiten der Profile werden die statistischen und wohnungswirtschaftlichen Daten sowie die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose dargestellt (vgl. Abb. 35).

Abb. 35 Stadtteilprofil Suchsdorf

**Stadtteilspezifische Entwicklungspotenziale und -hemmnisse**

Die dritte Seite der Profile dokumentiert die Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse und die Typisierung der Stadtteile nach Gebietstypen. Die Analyse umfasst folgende für den Wohnungsmarkt relevante Dimensionen:

- Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsstruktur
- Haushaltsentwicklung
- Wohnungsangebot
- Familiengerechtes Wohnen
- Senioren-/Seniorinnengerechtes Wohnen
- Preisgünstiges Wohnen
- Baulandangebot
- Wohnumfeld
- Betreuungseinrichtungen für Kinder
- Bildungseinrichtungen
- Einzelhandelsangebot
- Kulturelles Angebot
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Die Bewertung der stadtteilspezifischen Entwicklungspotenziale und -hemmnisse wurde nach drei Kategorien vorgenommen:

- Entwicklungspotenzial
- Entwicklungsfähig
- Entwicklungshemmnis

Die Einstufung erfolgt gemessen am städtischen Durchschnitt. Die einzelnen Stadtteilprofile sind im zweiten Teil des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes abgedruckt.

**Stadtteilspezifische Handlungsempfehlungen**

Auf der vierten Seite der Stadtteilprofile werden die Entwicklungspotenziale und die Handlungsbedarfe des jeweiligen Stadtteils zusammenfassend dargestellt. Darüber hinaus werden daraus abgeleitete stadtteilspezifische Handlungsempfehlungen erläutert.

**Gebietstypisierung**

Auf Basis der Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse wurden die Stadtteile in Gebietstypen mit unterschiedlichen wohnungsmarktbezogenen Handlungsbedarfen eingeteilt. Dieser Arbeitsschritt diente dazu, einen Überblick über die räumliche Verteilung der Stadtteile mit ähnlichen Handlungserfordernissen zu geben. Zudem konnte dadurch eine fundierte Grundlage für die Auswahl der Schwerpunktgebiete gelegt werden. Um ein möglichst breites Spektrum an verschiedenen wohnungsmarktbezogenen Konstellationen und Handlungserfordernissen im Rahmen der kleinräumigen Handlungskonzepte abzudecken, wurden als Schwerpunktgebiete Stadtteile verschiedener Gebietstypen ausgewählt.

**Gebietstypen mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen**

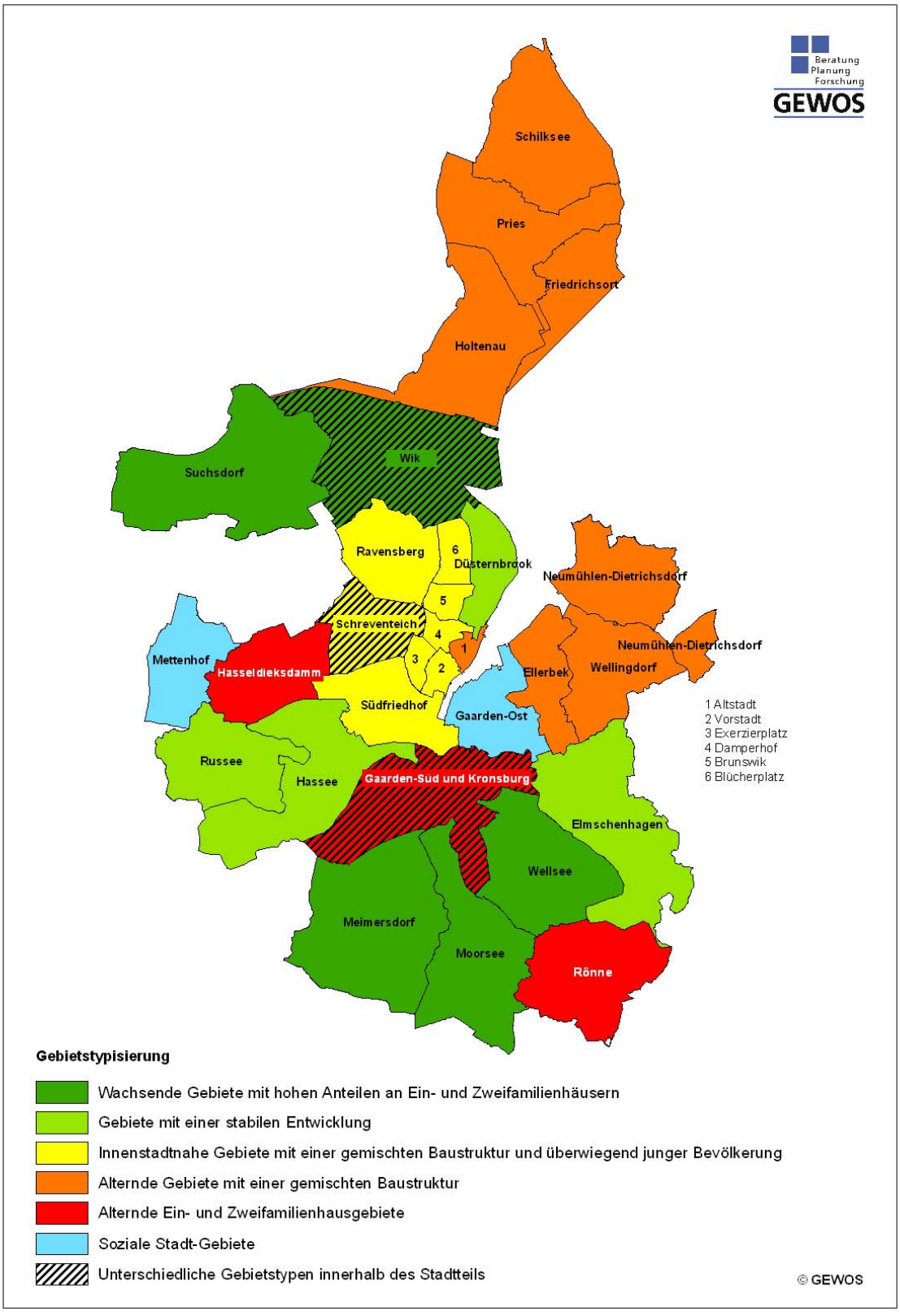
Für die Bildung der Gebietstypen wurden insbesondere die zentralen wohnungsmarktrelevanten Dimensionen Bevölkerungsentwicklung und -struktur, Haushaltsentwicklung und Art des vorhandenen Wohnungsangebotes herangezogen. Vergleichbare Konstellationen bezüglich dieser Dimensionen deuten auf ähnliche wohnungsmarktbezogene Handlungsbedarfe hin. Eine Zuordnung der Kieler Stadtteile zu den Gebietstypen ist der Karte 16 zu entnehmen.

**Tabelle 7 Gebietstypen**

| | |
|---|---|
| **Gebiete mit geringem Handlungsbedarf** | • Wachsende Gebiete mit hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern<br>• Gebiete mit einer stabilen Entwicklung |
| **Gebiete mit Förderwürdigkeit** | • Innenstadtnahe Gebiete mit einer gemischten Baustruktur und überwiegend junger Bevölkerung |
| **Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf** | • Alternde Gebiete mit einer gemischten Baustruktur<br>• Alternde Ein- und Zweifamilienhausgebiete |
| **Soziale Stadt-Gebiete mit akutem Handlungsbedarf** | • Soziale Stadt-Gebiete |

© GEWOS

## Karte 16: Gebietstypisierung



## 5.2 Gebietstypen

### 5.2.1 Gebiete mit geringem Handlungsbedarf

**Kein Einsatz von Fördermitteln erforderlich**

Aufgrund der positiven Ausgangsbedingungen in den Stadtteilen des Gebietstyps Gebiete mit geringem Handlungsbedarf geht GEWOS davon aus, dass sich diese Stadtteile auch in Zukunft ohne den Einsatz von Fördermitteln positiv entwickeln. Zu den Gebieten mit geringem Handlungsbedarf zählen die Wachsenden Gebiete mit hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern und die Gebiete mit einer stabilen Entwicklung.

#### 5.2.1.1 Wachsende Gebiete mit hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern

**Familiengerechte Wohnformen stellen Potenzial dar**

Die Wachsenden Gebiete mit hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern sind durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt. In diesen Stadtteilen leben überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern. Bis 2020 werden Einwohner/-innen- und Haushaltszuwächse prognostiziert. Stadtteile dieses Typs sind auf Grund der Gebäude- und Wohnungsstruktur besonders für Familien geeignet. Die aufgelockerte Baustruktur mit hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern mit eigenen Gärten im Eigentumssegment werden von dieser Zielgruppe vermehrt nachgefragt. Zudem gibt es in diesen Stadtteilen umfassende Baulandpotenziale.

**Infrastrukturelle Ausstattung stellt Entwicklungshemmnis dar**

Defizite bestehen in Stadtteilen dieses Gebietstyps vor allem im infrastrukturellen Bereich. Das Angebot an Betreuungseinrichtungen für Kinder und Bildungseinrichtungen sowie das Einzelhandelsangebot im Bereich des täglichen Bedarfs wurde bislang noch nicht der Nachfrage entsprechend ausgebaut. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass die Bildungseinrichtungen in benachbarten Stadtteilen oft ausreichend Kapazitäten bieten und von den Nachfragern aus den wachsenden Stadtteilen zu erreichen sind. Auch kulturelle Angebote sind kaum vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist zwar gegeben, allerdings in der Regel mit sehr niedrigen Taktfrequenzen.

Für Jugendliche ist die Anbindung an die Innenstadt daher nicht optimal, insbesondere da aufgrund der peripheren Lage innerhalb des Kieler Stadtgebietes die Entfernungen zum Stadtzentrum relativ groß sind.

**Handlungsbedarf Anpassung der familiengerechten Infrastruktur**

Der vorrangige Handlungsbedarf besteht bei den Wachsenden Gebieten mit hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern daher für die Zukunft in der Anpassung der Infrastruktur an die Bedarfe der vermutlich auch zukünftig wachsenden Bewohnerzahl. Oberste Priorität sollte die Schaffung eines ausreichenden Betreuungsangebotes für Kinder und Jugendliche haben.

#### 5.2.1.2 Gebiete mit einer stabilen Entwicklung

**Heterogene Bewohnerstruktur**

Der Wohnungsbestand in Stadtteilen des Gebietstyps Gebiete mit einer stabilen Entwicklung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Die Altersstruktur der Bewohner/-innen ist sehr heterogen. Für die Zukunft werden eine stabile Bevölkerungsentwicklung und ein leichter Anstieg der Haushalte vorausgeschätzt. Diese Stadtteile bieten aufgrund des gemischten Wohnungsangebotes im Miet- und Eigentumssegment einen geeigneten Wohnstandort für viele Zielgruppen. Daher ist die Sozial- und Altersstruktur in diesen Gebieten sehr ausgewogen. Zum Teil bieten sich innerhalb der Stadtteile Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Bauflächen. Das geringe Einzelhandelsangebot und fehlende kulturelle Angebote stellen ein Entwicklungshemmnis für diese Stadtteile dar und erschweren die Ausbildung einer Stadtteilidentität.

**Handlungsbedarf Förderung der endogenen Potenziale**

In diesem Gebietstyp sollte das endogene Entwicklungspotenzial der Stadtteile gefördert werden, um ohne umfangreiche öffentliche Fördermittel die positive Entwicklung fortzuführen. Dazu zählt die Förderung von wohnungsmarktbezogenen Maßnahmen, wie bedarfsgerechte Anpassungen des Wohnungsbestandes und Baulückenschließungen. Aber auch Maßnahmen zur Stärkung der Stadtteilidentität können die positive Entwicklung dieser Stadtteile langfristig sichern.

### 5.2.2 Gebiete mit Förderwürdigkeit

**Einsatz von Fördermitteln einzelfallspezifisch prüfen**

Die Stadtteile des Gebietstyps Gebiete mit Förderwürdigkeit weisen zur Zeit keinen prioritären Handlungsbedarf bezogen auf die Wohnungsmarktentwicklung auf. Dennoch zeigen sich in Teilräumen dieser Stadtteile stadtentwicklungsbezogene Defizite, die einer positiven Gesamtentwicklung dieser Stadtteile entgegen stehen. Zur Behebung dieser Mängel sollte der Einsatz von Fördermitteln einzelfallspezifisch geprüft werden. Im Gebietstyp Gebiete mit Förderwürdigkeit werden die innenstadtnahen Gebiete mit einer gemischten Baustruktur und überwiegend junger Bevölkerung zusammengefasst.

#### 5.2.2.1 Innenstadtnahe Gebiete mit einer gemischten Baustruktur und überwiegend junger Bevölkerung

**Aufgrund der zentralen Lage große Beliebtheit bei jungen Haushalten**

Stadtteile dieses Gebietstyps befinden sich in innenstadtnahen Lagen von Kiel und sind geprägt durch einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern. In diesen Stadtteilen leben überdurchschnittlich viele jüngere Bewohner/-innen im Alter zwischen 18 und 45 Jahren. Bis zum Jahr 2020 wird eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung, aber positive Haushaltsentwicklung prognostiziert. Potenziale der Stadtteile dieses Gebietstyps bestehen insbesondere in der guten infrastrukturellen Ausstattung. Die Stadtteile verfügen über gute Nahversorgungsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und über ausreichende schulische Angebote innerhalb des Stadtteils oder in geringer Entfernung. Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung sowie der zentralen Lage sind diese Stadtteile für Senioren/Seniorinnen attraktiv. Aber auch bei Starterhaushalten und jungen Singles sind diese Stadtteile beliebt, nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur Universität.

**Weniger als Wohnstandort für Familien geeignet**

Weniger geeignet sind diese Stadtteile für die Zielgruppe Familien. Es gibt wenig große Wohnungen und kaum Eigenheime, außerdem gibt es kaum Baulandpotenziale, die eine Neuerrichtung familiengerechter Wohnungen in größerem Umfang ermöglichen würden.

Auch das Angebot an Betreuungseinrichtungen für Kinder ist im Vergleich zu anderen Kieler Stadtteilen unterdurchschnittlich.

**Handlungsbedarf Bedarfsgerechte Bestandsanpassung**

Aufgrund des geringen Baulandangebotes besteht in den Stadtteilen mit Förderwürdigkeit ein primärer Handlungsbedarf in einer bedarfsgerechten Bestandsanpassung für die unterschiedlichen Zielgruppen. Das geringe Baulandpotenzial muss für die Schaffung neuer familiengerechter Wohnungsangebote genutzt werden, damit diese Zielgruppe dem Stadtteil langfristig erhalten bleibt. Gleichzeitig sollten Neubauvorhaben für die Realisierung moderner Senioren/Seniorinnengerechter Wohnformen genutzt werden. Ziel muss es in diesen Stadtteilen sein, eine stabile gemischte Bevölkerungsstruktur zu erhalten bzw. zu fördern und das Zusammenleben der verschiedenen Zielgruppen durch die Bereitstellung nachfragegerechter Wohnungsangebote zu unterstützen.

### 5.2.3 Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf

**Deutlicher wohnungsmarktbezogener Handlungsbedarf**

In den Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf zeichnen sich bezogen auf die Wohnungsmarktentwicklung deutliche Handlungsbedarfe ab. Primäre Aufgabe für die Zukunft wird es sein, den Generationenwechsel zu bewerkstelligen und die Stadtteile für neue, jüngere Zielgruppen attraktiv zu machen. Dazu braucht es wohnungspolitische und stadtplanerische Konzepte und eine Unterstützung seitens der Landeshauptstadt Kiel. Hierzu zählen Alternde Gebiete mit einer gemischten Baustruktur und Alternde Ein- und Zweifamilienhausgebiete.

### 5.2.3.1 Alternde Gebiete mit einer gemischten Baustruktur

**Gewachsene Strukturen**

Die Alternden Gebiete mit einer gemischten Baustruktur sind durch eine hohe Bebauungsdichte und einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet. In diesen Stadtteilen leben überdurchschnittlich viele Senioren/Seniorinnen. Bis zum Jahr 2020 wird eine konstante bzw. leicht positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung vorausgeschätzt. Diese Stadtteile zeichnen sich durch ihre gewachsenen Strukturen aus. Über die Jahre hinweg sind oftmals langjährige intakte Nachbarschaften entstanden. Das Mietpreisniveau ist im Vergleich zur Gesamtstadt eher unterdurchschnittlich. Daher bieten diese Stadtteile geeignete Wohnstandorte für Zielgruppen mit geringeren Einkommen.

**Hoher Anteil an Senioren/ Seniorinnen**

Eine besondere Rahmenbedingung für die Wohnungsmarktentwicklung stellt die derzeitige Altersstruktur der Bewohner/-innen in diesen Stadtteilen dar. Diese ist mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Senioren/Seniorinnen wenig ausgewogen. Zudem ist der Wohnungsbestand in der Regel älteren Baualters und erfüllt die heutigen Wohnbedürfnisse nicht optimal.

**Handlungsbedarf Stadtteil für neue Zielgruppen attraktiv machen**

Besonderer Handlungsbedarf besteht hier darin, die Stadtteile für neue Zielgruppen attraktiv zu machen. Dazu ist es insbesondere wichtig, den vorhandenen Wohnungsbestand durch umfangreiche Modernisierungen an die heutigen Bedürfnisse der Nachfrager/-innen anzupassen und das Infrastrukturangebot zu verbessern. Gezielte Imagekampagnen können die Suche nach jüngeren Mietern/Mieterinnen für diese Stadtteile und damit den Generationenwechsel unterstützen. Gleichzeitig sollte für die in den Alternden Gebieten mit einer gemischten Baustruktur wohnhaften älteren Bewohner/-innen ein Senioren/Seniorinnengerechtes Wohnungsangebot durch Um- oder Neubau geschaffen werden.

### 5.2.3.2 Alternde Ein- und Zweifamilienhausgebiete

**Für Familien geeignetes Wohnungsangebot**

Die Alternden Ein- und Zweifamilienhausgebiete sind durch eine aufgelockerte Bebauung mit hohen Anteilen an Eigenheimen geprägt. Die Bebauung ist zu großen Teilen in der Zeit zwischen 1930 und 1980 entstanden. Häufig leben die Erstbezieher/-innen noch in diesen Häusern, was den überdurchschnittlich hohen Anteil an Senioren/Seniorinnen in diesen Stadtteilen erklärt. Für die Zukunft wird resultierend aus der heutigen Altersstruktur ein Rückgang der Einwohnerzahlen und ein Rückgang beziehungsweise eine Stagnation der Haushaltsentwicklung bis 2020 prognostiziert. Potenziale der Alternden Ein- und Zweifamilienhausgebiete liegen in der vorhandenen aufgelockerten Baustruktur und den, von Familien häufig nachgefragten, freistehenden Eigenheimen. Die Bewohner/-innen sind mit ihrem Stadtteil überdurchschnittlich zufrieden und es besteht eine große Bindung an den Stadtteil.

**Hoher Anteil älterer Eigenheimbesitzer/-innen**

Problematisch stellt sich die derzeitige Altersstruktur mit hohen Anteilen an Senioren/Seniorinnen dar, die langfristig nicht unbedingt in der Lage sein werden, ihr Eigenheim eigenständig zu bewirtschaften. Dennoch haben die älteren Eigenheimbesitzer/-innen häufig das Interesse, weiterhin in der gewohnten Umgebung zu leben. In Rönne stellt sich zusätzlich das Problem, dass die Lage innerhalb des Stadtgebietes sehr peripher ist und die infrastrukturelle Ausstattung deutliche Defizite aufweist.

**Handlungsbedarf Generationenwechsel unterstützen**

Der vorrangige Handlungsbedarf in den Alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten besteht in der Bewältigung des Generationenwechsels im Bereich des Eigenheimsegments. Dazu bedarf es eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes für Senioren/Seniorinnen innerhalb dieser Stadtteile. Darüber hinaus sollten Maßnahmen seitens der Landeshauptstadt Kiel unterstützt werden, die einen Verkauf der Eigenheime seitens der älteren Eigentümer/-innen an jüngere Familien fördern. Zusätzlich sollten Maßnahmen im infrastrukturellen Bereich durchgeführt werden, die den bereits im Stadtteil wohnhaften Senioren/Seniorinnen und den

neu zuziehenden Haushalten gleichermaßen zu Gute kommen. Insbesondere besteht hier ein Bedarf an Einrichtungen für die Nahversorgung und an kulturellen Angeboten.

### 5.2.4 Soziale Stadt-Gebiete mit akutem Handlungsbedarf

**Akuter Handlungsbedarf**

Die Kieler Stadtteile Gaarden-Ost und Mettenhof hatten in der Vergangenheit mit umfassenden Problemen zu kämpfen. Neben Defiziten im Wohnungsbestand und in der Gestaltung des Wohnumfelds entwickelte sich die Bewohnerstruktur negativ. Beide Stadtteile werden im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ gefördert. Gaarden-Ost gehört dabei, wie auch die Stadtteile Ellerbek, Wellingdorf und Teile Gaarden-Süds sowie Neumühlen-Dietrichsdorfs zum Soziale Stadt-Gebiet Kiel-Ostufer.

#### 5.2.4.1 Soziale Stadt-Gebiet Gaarden-Ost

**Gründerzeitliche Baustruktur**

Der Stadtteil Gaarden-Ost liegt im Osten des Kieler Stadtgebiets, unmittelbar an der Kieler Förde. Der Stadtteil ist ein Arbeiterquartier, seine Geschichte ist eng mit der Geschichte der Kieler Werftindustrie verzahnt. Die Bebauung besteht zu einem überwiegenden Teil aus einer gründerzeitlichen geschlossenen Blockrandbebauung. Der Anteil an selbstnutzenden Eigentümern/Eigentümerinnen im Stadtteil ist gering, Mietwohnungen dominieren das Wohnungsangebot. Das Mietpreisniveau ist im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet niedrig. Die negative Entwicklung der Werftindustrie hat sich auch auf die in Gaarden-Ost lebende Bevölkerung ausgewirkt. Heute leben in Gaarden viele Arbeitslose und Transferleistungsempfänger/-innen, auch der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund gehört zu den höchsten in Kiel. Mittlerweile ist Gaarden-Ost auch ein Durchgangsquartier für Studierende der Fachhochschule geworden, nach der Orientierungsphase ziehen die Studierenden häufig an das Westufer der Kieler Förde.

**Förderung seit 2000**

Seit Mai 2000 wird Gaarden-Ost als „Soziale Stadt-Gebiet“ gefördert. In den letzten Jahren wurde im Rahmen der Stadtteilarbeit viel in die Aufwertung des öffentlichen Raums (insb. Spielplätze), in die Einrichtung und Vernetzung sozialer Institutionen und in die Öffentlichkeitsarbeit investiert. Mittlerweile ist eine zaghafte Aufwärtsentwicklung des Stadtteils zu spüren. Die Gewerbeflächen sind dank des neuen Gewerbeflächenmanagements größtenteils vermietet. Der Stadtteil Gaarden-Ost ist ein multikultureller, sehr lebendiger Stadtteil. Das Angebot an Einzelhandels- und Dienstleitungseinrichtungen ist umfangreich. Zudem bietet der Stadtteil ein großes Potenzial für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Andererseits besteht hierdurch auch die Gefahr der Konzentration von einkommensschwachen und problematischen Mietern/ Mieterinnen, besser situierte Haushalte haben in der Vergangenheit häufig den Stadtteil verlassen. In Teilen der Wohnungsbestände ist ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsstau festzustellen. Dies trifft insbesondere auf die Wohnungsbestände zu, die sich im Besitz privater Einzeleigentümer/-innen befinden.

**Fortführung der Förderung**

Wichtig erscheint vor dem Hintergrund der dargestellten Potenziale und Defizite von Gaarden-Ost die Fortführung der durch die Förderung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ begonnenen Maßnahmen zur Stabilisierung der Stadtteilentwicklung.

**Imagekampagne fortführen**

Parallel zu investiven Maßnahmen sollte die Imagekampagne erweitert und fortgeführt werden. Allerdings sollte die Kampagne modifiziert werden und nicht, wie mit dem bisherigen Motto „Wohnen in Gaarden - großzügig, günstig, grün“ primär auf das günstige Wohnungsangebot abheben.

**Erhöhung der Eigentümerquote**

Das vorhandene Baulandangebot sollte primär für die Errichtung von Wohneinheiten im Eigentumssegment genutzt werden. So könnte ein ausgewogeneres Verhältnis von Mieter/-innen- und Eigentümer/-innenhaushalten geschaffen und gleichzeitig eine höhere Bindung an den Stadtteil erreicht werden. Parallel

ist es wichtig, durch eine umfassendere Information und Einbindung der privaten Wohnungseigentümer/-innen die nachfragegerechte Anpassung des vorhandenen Wohnungsangebotes voranzutreiben.

**Schaffung selbsttragender Strukturen**

Wichtig erscheint GEWOS zudem, dass in Gaarden-Ost selbsttragende Strukturen geschaffen werden, die eine Fortführung der Aufwertungsprozesse auch nach Auslauf der Förderung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ sicherstellen.

**Tiefergehende Analyse der Wohnungsmarkt-situation**

Ein dringender Handlungsbedarf besteht, wie sich während der Erarbeitung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes gezeigt hat, in einer tiefergehenden Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktsituation im Stadtteil. GEWOS empfiehlt hierzu die Durchführung einer wohnungsmarktbezogenen Vertiefungsanalyse für den Stadtteil Gaarden-Ost.

#### 5.2.4.2 Soziale Stadt-Gebiet Mettenhof

**Großwohnsiedlung aus den 1970er Jahren**

Der Stadtteil Mettenhof liegt am westlichen Stadtrand von Kiel. Eine ältere Eigenheimsiedlung bildete den ursprünglichen Siedlungskern. Große Teile der Bebauung von Mettenhof wurden in den 1970er Jahren als neues Baugebiet für rund 20.000 Einwohner/-innen geplant und errichtet. Mettenhof verfügt über ein eigenständiges Einzelhandelszentrum, über dessen Erweiterung die Eigentümer/-innen derzeit nachdenken. Das Wohnungsangebot in diesem Gebiet besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau. In erster Linie wurden größere Wohnungen für Familien gebaut, rund ein Drittel der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die Eigentümerstruktur in Mettenhof ist sehr gemischt. Neben den großen Wohnungsunternehmen BauBeCon, KWG und WOBAU gibt es kleinere Eigentümer/-innen, wie die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg oder den Hamburger Immobilienfonds Thesaurus. Der Anteil selbstnutzender Eigentümer/-innen ist in Mettenhof, mit Ausnahme der älteren Eigenheimsiedlung, sehr gering. Der Zustand der Wohnungen verschlechterte sich in den 1980er Jahren durch mangelnde Investitionen

zusehends, was eine negative Gesamtentwicklung des Stadtteils nach sich zog. In den 1990er Jahren setzte bei den Wohnungsunternehmen ein Umdenken ein. Es wurde wieder in die Bestände und das Wohnumfeld investiert.

**Hoher Anteil Transferleistungs-empfänger**

Nicht zuletzt aufgrund des hohen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen in Mettenhof ist der Anteil der Transferleistungsempfänger/-innen - wie auch im Soziale Stadt-Gebiet Gaarden-Ost - sehr hoch. Viele der Bewohner/-innen haben einen Migrationshintergrund, insbesondere leben hier Menschen aus der Türkei, Irak, Polen und Albanien. Aber auch viele Spätaussiedler/-innen (Russland-Deutsche) leben in Mettenhof. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist in Mettenhof im Vergleich zu anderen Kieler Stadtteilen sehr hoch.

**Förderung seit 1999**

Die Förderung von Mettenhof im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ begann im Jahr 1999. Seitdem wird neben investiven Maßnahmen das Stadtteilmanagement finanziert. Neben umfassenden Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds wurde eine Imagekampagne zur Identitätsstiftung mit dem Stadtteil bei Kindern und Jugendlichen durchgeführt.

**Günstiger Wohnraum für Familien**

Mit überwiegend Drei- bis Fünfraumwohnungen bietet Mettenhof günstigen Wohnraum für Familien. Darüber hinaus zeichnet sich Mettenhof durch viel Grün innerhalb des Stadtteils und in der Umgebung (Domänental, Russeer Gehölz) aus. Auch die Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche werden als gut bewertet. Unter anderem gibt es ein Jugendbüro, den AWO-Kinder- und Jugendbauernhof und den Jugendtreff Kiste. Auch für die Zielgruppe der bereits in Mettenhof wohnhaften Senioren/Seniorinnen bietet der Stadtteil geeigneten Wohnraum. Viele der Gebäude sind mit Aufzügen ausgestattet, darüber hinaus wurden im Rahmen von Modernisierungen barrierefreie Wohnungen in den Erdgeschossen geschaffen. Entwicklungshemmnisse für diesen Stadtteil stellen zum einen das negative Image des Stadtteils dar, zum anderen gestaltet sich der Zugang zu einigen Vermie-

tern/Vermieterinnen schwierig. Der Zustand der Wohnungsbestände dieser Vermieter/-innen verschlechtert sich und strahlt negativ auf den Wohnstandort Mettenhof aus. Auch der geringe Anteil an selbstnutzenden Eigentümern/Eigentümerinnen und der hohe Anteil an Bewohnern/Bewohnerinnen mit geringen Einkommen bzw. Transferen wirkt sich negativ auf die Stadtteilidentität aus.

**Handlungsbedarfe Durchführung imageverbessernder Maßnahmen**

Primärer Handlungsbedarf besteht darin, weiterhin imageverbessernde Maßnahmen durchzuführen. Darüber hinaus sollten auch hier selbsttragende Strukturen aufgebaut werden, die die Fortführung der Stadtteilarbeit auch nach Auslauf der Förderungen im Programm „Soziale Stadt“ sicherstellen.

**Einbindung der Vermieter/-innen in konzeptionelle Stadtteilarbeit**

Ein wesentlicher Handlungsbedarf besteht zudem darin, den Kontakt zu den Eigentümern/Eigentümerinnen, die bislang nur geringes Interesse an einer eigentümerübergreifenden Stadtteilentwicklung gezeigt haben, zu intensivieren und diese Eigentümer/-innen in die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Mettenhof einzubinden.

### 5.2.5 Inhomogene Stadtteile

**Einstufung als inhomogener Stadtteil**

Die drei Stadtteile Gaarden-Süd/Kronsburg, Schreventeich und Wik weisen auf Grund ihrer in sich sehr heterogenen Struktur keine stadtteilbezogenen einheitlichen Handlungsbedarfe auf. Aus diesem Grund erfolgte im Rahmen der Stadtteilprofile eine getrennte Ausweisung der Teilbereiche und Ableitung von Handlungsbedarfen. Die einzelnen Empfehlungen sind den Stadtteilprofilen in Teil 2 des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes zu entnehmen.

# 6 Zieleabgleich und Handlungsfelder

**Vorbemerkung**

Die in diesem und den folgenden Kapiteln dargestellten Handlungsempfehlungen wurden auf Basis der analytischen Ergebnisse des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes entwickelt. Dabei stehen Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes im Zentrum. Darüber hinaus werden Handlungsansätze aufgezeigt, die den Wohnstandort Kiel über die reine Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten hinaus attraktiv machen.

**Handlungsempfehlungen richten sich an eine Vielzahl von Akteuren**

An dieser Stelle muss betont werden, dass sich die dargestellten Handlungsempfehlungen nicht allein an die Verwaltung der Landeshauptstadt Kiel richten. Ein Teil der Empfehlungen liegt auch außerhalb des direkten Einflussbereichs der Stadt, auch deshalb, da die Stadt über kein kommunales Wohnungsunternehmen verfügt. Daher richten sich die Empfehlungen an eine Vielzahl von Akteuren des Wohnungsmarktes. Dazu gehören die Wohnungswirtschaft, aber auch die in Kiel zahlreich vertretenen privaten Wohnungseigentümer. Darüber hinaus werden mit den Empfehlungen soziale Einrichtungen und Dienstleister, Gewerbetreibende, Stadtteil- und Bürgerinitiativen etc. angesprochen.

**Stadt Kiel als Initiator und Vermittler**

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.

**Wohnungsmarktbezogener Handlungsbedarf**

Die Analyseergebnisse und die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose weisen auf eine stabile Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel hin. Um den positiven Entwicklungstrend der letzten Jahre fortzusetzen, bedarf es gemeinsamer Anstrengungen von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft, um die Stadt Kiel als attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen weiterzuentwickeln und die Folgen des demo-

grafischen Wandels zu meistern.

**Keine expliziten Empfehlungen für Migranten/-innen und Behinderte**

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.

## 6.1 Oberziele, Handlungsschwerpunkte und Leitziele

**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. Die Erreichung einiger dieser Ziele, wie Arbeitsplätze schaffen, Verkehrsanbindung verbessern, oder Wissenschaft stärken wirkt sich positiv auf die Einwohnerentwicklung und damit auf die Wohnungsnachfrage aus und ist damit eine Grundvoraussetzung für eine positive Wohnungsmarktentwicklung in Kiel. Andere Oberziele, wie z. B. Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden, haben einen direkten Bezug zu den Handlungsschwerpunkten des Wohnungsmarktkonzeptes. Diese Oberziele finden sich in den Leitzielen, die gleichzeitig die Handlungsfelder dieses Konzeptes definieren, wieder (vgl. Abb. 36). Das Oberziel „Haushalt konsolidieren“ kann indirekt durch das Wohnungsmarktkonzept unterstützt werden, indem konsensfähige Handlungsstrategien und Maßnahmen entwickelt werden und damit ein effektiver Mitteleinsatz zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Kiel möglich wird.

Beratung Planung Forschung
GEWOS

## 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

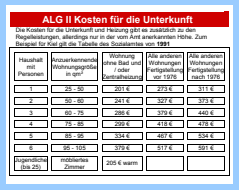
I. Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden

II. Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen werden

III. Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten

IV. Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen

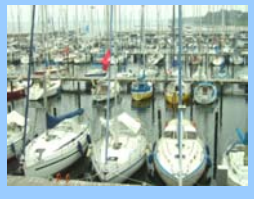
V. Preisgünstigen Wohnraum sichern


ALG II Kosten für die Unterkunft

Die Kosten für die Unterkunft und Heizung gibt es zusätzlich zu den Regelleistungen, allerdings nur in der vom Amt anerkannten Höhe. Zum Beispiel für Kiel gilt die Tabelle des Sozialamtes von **1991**

| Haushalt mit Personen | Anzuerkennende Wohnungsgröße in qm² | 1 Wohnung ohne Bad und / oder Zentralheizung | Alle anderen Wohnungen Fertigstellung bis 1975 | Alle anderen Wohnungen Fertigstellung nach 1975 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 25 - 50 | 201 € | 273 € | 311 € |
| 2 | 50 - 60 | 241 € | 327 € | 373 € |
| 3 | 60 - 75 | 286 € | 379 € | 440 € |
| 4 | 75 - 85 | 299 € | 418 € | 478 € |
| 5 | 85 - 95 | 334 € | 467 € | 534 € |
| 6 | 95 - 105 | 379 € | 517 € | 591 € |
| Jugendliche (bis 25) | möbliertes Zimmer | 205 € warm | | |

VI. Die Lebensqualität in Kiel erhöhen (KIEL.SAILING CITY)



### VII. Geschlechtergerechtigkeit erreichen

© GEWOS

Abb. 36: Ziele

**Handlungsschwerpunkte des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes**

Für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Kiel stehen folgende Handlungsschwerpunkte im Vordergrund des Wohnungsmarktkonzeptes:

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

**Leitziele = Handlungsfelder**

Aus dem Abgleich der dargestellten Oberziele mit den Handlungsschwerpunkten ergeben sich sechs thematische Leitziele bzw. Handlungsfelder und ein übergreifendes Leitziel für das Kieler Wohnungsmarktkonzept:

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

Und übergreifend:

- Geschlechtergerechtigkeit erreichen

Im Folgenden werden die Stadtteile auf ihre Eignung zur Zielerreichung untersucht. Die Ziele werden durch messbare Indikatoren operationalisiert. Die Indikatoren bilden die Basis für eine Bewertung der Stadtteile. Die messbaren Indikatoren werden ergänzt durch die Bewertung weiterer Faktoren, wie z. B. Durchgrünung, Freiflächen u. Ä.. So können auch unter Berücksichtigung der weichen Faktoren kleinräumige Potenzialgebiete benannt werden. Im Ergebnis werden für die Handlungsfelder gesamtstädtische und gebietstypenbezogene Handlungsbedarfe sowie konkrete Handlungsempfehlungen für die Zielerreichung entwickelt.

## 6.2 Leitziel „Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden“

### 6.2.1 Operationalisierung des Leitziels

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 acht Indikatoren herangezogen, die im Folgenden erläutert werden.

**Hoher Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**

Viele Familien streben nach wie vor die Eigentumsbildung an. Ein- und Zweifamilienhäuser sind für einen Großteil der Familien die bevorzugte Wohnform. Stadtteile, die durch eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt sind, sind daher für Familien besonders attraktiv und damit für die Erreichung des Leitziels besonders geeignet.

**Angebot an großen Wohneinheiten**

Nicht alle Familien bevorzugen diese Wohnform und viele sind finanziell nicht dazu in der Lage, Wohneigentum zu erwerben. Einige Familien bevorzugen auch das innerstädtische Wohnen. Daher wird das Vorhandensein großer Wohneinheiten generell als wichtiges Kriterium für die Familienfreundlichkeit herangezogen. Als große Wohneinheiten werden Wohnungen mit vier und mehr Zimmern definiert.

**Baulandpotenzial für Eigenheime**

Neben dem Vorhandensein von großen Wohneinheiten und Eigenheimen wird das zur Verfügung stehende Baulandpotenzial für die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten in Eigenheimen bewertet.

**Kinderfreundliches Wohnumfeld**

Wichtige Merkmale eines kinderfreundlichen Wohnumfelds, die auch im Kontext dieser Studie berücksichtigt werden, sind die aufgelockerte Bebauungsstruktur und das Vorhandensein von Freiflächen. Negativ in die Bewertung fließen mitten durch Wohngebiete verlaufende Hauptverkehrsstraßen ein.

**Betreuungsangebote für Kinder**

Für die Familienfreundlichkeit spielt im Sinne der „work-life-balance“ auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf eine Rolle. Hierzu tragen insbesondere die Betreuungsmöglichkeiten für Kinder bei. Das Betreuungsangebot wurde differenziert nach drei Altersklassen der zu betreuenden Kinder untersucht: Bis unter drei Jahre, drei bis unter sechs Jahre und sechs bis unter 10 Jahre. Zur Bewertung der Betreuungssituation wurden jeweils Versorgungsquoten berechnet. Diese geben den Prozentanteil der Kinder im entsprechenden Alter an, für die Betreuungsplätze zur Verfügung stehen.

**Bildungseinrichtungen**

Auch das Vorhandensein von Bildungseinrichtungen wird von vielen Familien als Standortvorteil angesehen. Für die Bewertung des Indikators Bildungseinrichtungen wird sowohl das Angebot an Grundschulen als auch an weiterführenden Schulformen berücksichtigt. Sonstige Bildungseinrichtungen wie zum Beispiel Musikschulen fließen nicht in die Bewertung ein. Insbesondere im Bereich der Grundschulen ist ein wohnungsnahes Angebot vorteilhaft zu bewerten. Für die weiterführenden Schulformen sind auch größere Distanzen zum Wohnort akzeptabel.

**Freizeitangebote**

Spielplätze und Sportvereine stellen für Familien wichtige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung dar. Neben diesen fließt außerdem das Vorhandensein wohnungsnaher Naherholungsmöglichkeiten wie zum Beispiel Strandbäder, Seen und Naturschutzgebiete positiv in die Bewertung ein.

**Gute ÖPNV-Anbindung**

Eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist insbesondere für Familien mit Kindern im Teenageralter von Bedeutung. Dabei werden neben einer guten Netzanbindung hohe Taktfrequenzen, welche die Erreichbarkeit von weiterführenden Schulen und Freizeiteinrichtungen ermöglichen, positiv bewertet.

### 6.2.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung

**Hoher Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**

Mit einem Anteil von insgesamt 20 % an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stehen in Kiel vergleichsweise viele dieser von Familien nachgefragten Wohnungen zur Verfügung. Viele potenziell für Familien geeignete Wohngebiete, die durch eine ältere Ein- und Zweifamilienhausbebauung (1950er bis 1970er Jahre) gekennzeichnet sind, werden zurzeit noch von den Erstbeziehern/Erstbezieherinnen bewohnt. Damit leben häufig Ein- oder Zweipersonenhaushalte in Wohnungen, die für Familien geeignet wären. Aufgrund der hohen Anteile an Privateigentümern/Privateigentümerinnen in diesem Bestandssegment bestehen seitens der Landeshauptstadt Kiel nur geringe Einflussmöglichkeiten, den Generationenwechsel zu fördern.

**Angebot an großen Wohneinheiten eher gering**

Große Wohneinheiten mit vier oder mehr Zimmern sind in Kiel nur zu 23 % vorhanden. Bei Neubauvorhaben werden heute oftmals eher kleinere Wohneinheiten mit zwei bis drei Zimmern erstellt, die sich problemlos zu vergleichsweise hohen Mieten vermieten oder zu hohen Preisen verkaufen lassen.

**Abwanderung ins Umland**

Aufgrund des begrenzten Angebotes an großen Wohneinheiten und an bezahlbaren Grundstücken für die Eigentumsbildung ist es nicht allen interessierten Kieler Familien möglich, in Kiel zu wohnen oder Eigentum zu bilden, so dass es in der Vergangenheit häufig zur Abwanderung von jungen Familien ins Umland kam.

**Baulandpotenzial für Eigenheime**

Um junge Familien als Einwohner/-innen zu halten, muss die Stadt Kiel den Bau zusätzlicher Ein- und Zweifamilienhäuser ermöglichen. Es werden bis zum Jahr 2020 3.900 zusätzliche Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment benötigt. Insgesamt standen im Januar 2007 noch Flächen für 3.449 Familienheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Form von Baulücken oder ausgewiesenen Bauflächen zur Verfügung. Ein Großteil der zusätzlichen Nachfrage könnte damit über diese Baulandpotenziale gedeckt werden. Darüber hinaus würden bis 2020 noch rund 450 zusätzliche Familienheime benötigt.

**Kinderfreundliches Wohnumfeld in peripher gelegenen Stadtteilen**

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 auch oftmals kein wertvoller Erfahrungsraum. In diesen Stadtteilen tragen jedoch adäquate Freiflächen und Kinderspielplätze sowie baulich erzeugte Verkehrssicherheit zum kinderfreundlichen Wohnumfeld bei.

**Tabelle 8 Betreuungsmöglichkeiten für Kinder (Stand 15.03.2006)**

| Altersgruppen | Anzahl Plätze | Betreuungsquote |
|---|---|---|
| 0 bis < 3 Jahre | 506 | 8,7 % |
| 3 bis < 6 Jahre | 5.798 | 101,7 % |
| 6 bis < 10 Jahre | 1.985 | 26,5 % |
| Insgesamt | 8.300 | 43,5 % |

© GEWOS

**Insgesamt rund 150 Betreuungseinrichtungen für Kinder**

Neben familienfreundlichen flexiblen Arbeitszeiten in den Unternehmen - die an dieser Stelle nicht untersucht werden können - sind insbesondere die Betreuungsmöglichkeiten für Kinder für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wichtig. Insgesamt gibt es in Kiel 152 institutionelle Betreuungseinrichtungen für Kinder im Alter zwischen null und zehn Jahren (Stand 15.03.2006). Die Betreuungsquote für den Elementarbereich muss den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend bei 100 % liegen. Dieses Verhältnis erfüllt die Stadt Kiel. Bei den Kindern im Alter zwischen sechs und zehn Jahren fällt das Betreuungsverhältnis weniger gut aus, hier steht nur ein Betreuungsangebot für jedes vierte Kind zur Verfügung. Noch schlechter fällt die Betreuungsquote mit knapp 9 % für Kinder unter drei Jahren aus (vgl. Tab 8). 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 %. In der nachfolgenden Ta-

belle sind ergänzend die aktuellen Betreuungsquoten 2007 abgebildet. Erhebliche Abweichungen ergeben sich aufgrund des neuen Alterszuschnitts im Elementarbereich.

| Tabelle 8a Betreuungsmöglichkeiten für Kinder (Stand 15.03.2007) | | |
|---|---|---|
| **Altersgruppen** | **Anzahl Plätze** | **Betreuungsquote** |
| **0 bis < 3 Jahre** | 753 | 12,7 % |
| **3 bis < 6,5 Jahre** | 5.882 | 90,0 % |
| **6 bis < 10 Jahre** | 1.970 | 26,2 % |
| **Insgesamt** | 8.605 | 45,2 % |
| | | **© GEWOS** |

**Flexibel anpassbarer Betreuungsumfang positiv**

Ein besonderer Vorteil an dem Kieler Modell für Kinderbetreuungseinrichtungen 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. Ein ganz besonderes Angebot bietet die „FLEXI-METTE“, die vom Stadtteilbüro Mettenhof mitentwickelt wurde. Hier werden Kinder zwischen 0 und 3 Jahren von berufstätigen Eltern, die keinen Anspruch auf Bezuschussung durch die Stadt Kiel haben, zu flexiblen Zeiten (auch am Wochenende) betreut.

FLEXI-METTE

**83 Schulen**

Insgesamt gibt es in Kiel 83 Schulen, 34 Grundschulen (inklusive Hauptschulen), 33 Weiterführende Schulen und 16 sonstige Bildungseinrichtungen. Gemeinsame Grund- und Hauptschulen wurden sowohl zu der Kategorie Grundschulen als auch zu der Kategorie Hauptschulen gezählt. Die meisten Schulen konzentrieren sich in den innenstadtnahen Stadtteilen, zum Stadtrand hin dünnt das Angebot, insbesondere an weiterführenden Schulen, deutlich aus.

**Hoher Freizeitwert Kiels attraktiv für**

In Bezug auf die Freizeitangebote hat Kiel gute Voraussetzungen eine Stadt zu sein, die für Kinder und

**Familien**

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.

**Gute ÖPNV-Anbindung**

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 der Familien sind aber auf ein gutes ÖPNV-Netz angewiesen. Gleichzeitig lohnt sich die Ausweitung von Liniennetzen und Taktzeiten nur dann, wenn sich eine Mindestmenge an Kunden im Einzugsbereich befindet.

**Besonders familienfreundliche Stadtteile**

Stadtteile, deren Rahmenbedingungen besonders für Familien geeignet sind, sind Elmschenhagen, Hasseldieksdamm, Meimersdorf, Schilksee und Suchsdorf (vgl. Tab. 9). Während für die meisten Stadtteile schon wenige Maßnahmen ausreichen, um die Familienfreundlichkeit des Wohnstandortes zu erhöhen, kann die Verbesserung der familienfreundlichen Rahmenbedingungen in den Stadtteilen Altstadt, Brunswik, Rönne und Südfriedhof nur mit sehr hohem Aufwand erzeugt werden. Hier sollten andere Zielgruppen im Fokus der Maßnahmen zur Wohnungsmarktentwicklung stehen.

**Tab. 9:**
**Eignung der Stadtteile für die Erreichung des Leitziels "Kinder- und Familienfreundlichste Stadt werden"**

| Stadtteil/Ziele | Hoher Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern | Angebot an großen Wohneinheiten | Baulandpotenzial für Eigenheime | Kinderfreundliches Wohnumfeld | Betreuungsangebote für Kinder | Bildungseinrichtungen | Freizeitangebote | Gute ÖPNV-Anbindung | Gesamtbewertung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Altstadt | | | | | | | | | |
| Blücherplatz | | | | | | | | | |
| Brunswik | | | | | | | | | |
| Damperhof | | | | | | | | | |
| Düsternbrook | | | | | | | | | |
| Ellerbek | | | | | | | | | |
| Elmschenhagen | | | | | | | | | |
| Exerzierplatz | | | | | | | | | |
| Friedrichsort | | | | | | | | | |
| Gaarden-Ost | | | | | | | | | |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | | | | | | | | | |
| Hassee | | | | | | | | | |
| Hasseldieksdamm | | | | | | | | | |
| Holtenau | | | | | | | | | |
| Meimersdorf | | | | | | | | | |
| Mettenhof | | | | | | | | | |
| Moorsee | | | | | | | | | |
| Neumühlen/Dietrichsdorf | | | | | | | | | |
| Pries | | | | | | | | | |
| Ravensberg | | | | | | | | | |
| Rönne | | | | | | | | | |
| Russee | | | | | | | | | |
| Schilksee | | | | | | | | | |
| Schreventeich | | | | | | | | | |
| Suchsdorf | | | | | | | | | |
| Südfriedhof | | | | | | | | | |
| Vorstadt | | | | | | | | | |
| Wellingdorf | | | | | | | | | |
| Wellsee | | | | | | | | | |
| Wik | | | | | | | | | |
| Gesamtstadt Kiel | | | | | | | | | |

Besonders geeignet  Geeignet

© GEWOS

### 6.2.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels

**Generationenwechsel in älteren Eigenheimen unterstützen**

Um den Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten zu unterstützen, muss die Landeshauptstadt Kiel zunächst alternative Wohnungsangebote für die älteren Eigenheimbesitzer schaffen (vgl. Kap. 6.3). Darüber hinaus müsste eine Plattform geschaffen werden, die Verkaufsinteressenten/-interessentinnen und potenzielle Käufer/-innen zusammenbringt und ein Beratungsangebot zum Kauf und zur Sanierung von Bestandsimmobilien umfasst.

**Spezielle Förderprogramme für Familien**

Gleichzeitig sollten durch spezielle Förderprogramme für Familien - zusätzlich zu den KfW CO2-Gebäudesanierung-Förderpaketen und den Darlehen der Investitionsbank - der Kauf und die Anpassung bestehender Eigenheime an die heutigen Bedürfnisse vorangetrieben werden. Diese Familien-Förderprogramme sollten die ehemalige Eigenheimzulage kompensieren und Kiel als Wohnort, insbesondere gegenüber dem Umland, attraktiv machen. Beispielsweise könnte es für den Erwerb von Wohneigentum aus dem Bestand von der Stadt Kiel einen Zuschuss von 10.000 Euro pro Kind geben. Dieser Zuschuss könnte sich bei dem Erwerb von Siedlungsbauten aus der Zwischenkriegszeit aufgrund des erhöhten Anpassungsbedarfes um 3.000 Euro pro Kind erhöhen.

**Schaffung zusätzlicher Baulandangebote für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Vorrangig sollten vorhandene Baulandpotenziale in Form von Baulücken oder neuen Bauflächen ausgeschöpft werden, um einen zusätzlichen Flächenverbrauch zu vermeiden. Teilweise sind auf noch freien Bauflächen größere Anteile an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Hier sollte eine einzelfallspezifische Überprüfung hinsichtlich der Art der Bebauung erfolgen und, wenn aus stadtplanerischen Gesichtspunkten sinnvoll, die Nutzung der Bauflächen für den Bau von Eigenheimen freigegeben werden.

**Preis-Leistungs-Verhältnis an das Umland anpassen**

Insgesamt sollte bei der Realisierung neuer Bauflächen für Eigenheime das Zahlungsvermögen der nachfragenden Haushalte berücksichtigt werden. Gerade bei jungen Familien ist der finanzielle Spielraum häufig begrenzt, so dass bei der Eigentumsbildung besonders

auf das Preis-Leistungs-Verhältnis geachtet wird. Baulandpreise für Baugebiete am Stadtrand von Kiel sollten sich daher am Preisniveau des Umlands orientieren.

**Vergabe der Grundstücke vorrangig an Familien**

Da die Landeshauptstadt Kiel in diesem Bereich große Steuerungsmöglichkeiten und damit auch eine hohe Verantwortung hat, könnte zudem eine vorrangige Vergabe an Familien oder Paare in der Familiengründungsphase mittels eines Punktesystems erfolgen. Beispiel hierfür ist das Hamburger Einfamilienhausprogramm. Vorteile sollten dabei die Kaufinteressenten haben, die in kleinen Wohnungen mit Kindern leben und die schon länger einen festen Wohnsitz in Kiel oder im Kieler Umland vorweisen können.

**Vergabe und Verkauf von Erbpachtgrundstücken**

Zudem sollten weiterhin alle Grundstücke oder Grundstücke in bestimmten Bereichen der Baugebiete als Erbpachtgrundstücke angeboten werden. Gleichzeitig sollten Erbpachtgrundstücke in älteren Baugebieten den heutigen Eigentümern der Eigenheime zum Verkauf angeboten werden. Oftmals sind die Eigenheime heute schuldenfrei und der Erwerb des Erbpachtgrundstückes wäre den Bewohnern möglich.

**Entwicklung innenstadtnaher Standorte**

Da fast die Hälfte der Bauflächen in den peripheren Stadtteilen Meimersdorf und Wellsee liegen, muss bei der zukünftigen Neuausweisung von Bauflächen darauf geachtet werden, innenstadtnahe Standorte zu entwickeln. Die gute infrastrukturelle Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen, schulischen und kulturellen Angeboten ist aufgrund der kurzen Wege für viele Familien sehr interessant. Möglichkeiten für die Neuausweisung von Bauflächen bieten nicht mehr genutzte oder zukünftig brachfallende Bahn-, Gewerbe- oder Industrieflächen zum Beispiel in Südfriedhof oder auch die Kai City an der Kieler Förde. Die Eignung dieser Flächen für eine Wohnbebauung sollte im Einzelfall geprüft werden.

Fotos 1, 2 und 3: Neue familiengerechte Eigenheime (Quelle: Besser wohnen in der Stadt, IRB Verlag)

**Pilotprojekte familiengerechtes innenstadtnahes Wohnen**

Für das innerstädtische familiengerechte Wohnen sollte die Stadt Kiel ein bis zwei Pilotprojekte ins Leben rufen, die sowohl das familiengerechte Wohnungsangebot wie auch das Wohnumfeld besonders berücksichtigen. Dabei sollten insbesondere familiengerechte Wohnformen konzipiert werden, die auch für innenstadtnahe Lagen und geringe Grundstücksgrößen kompatibel sind. Hier bieten sich Stadthäuser oder gestapelte Maisonettewohnungen an (vgl. Fotos 1,2,3).

Fotos 4 und 5: Wohnen und Arbeiten am Rathausturm Kiel (Quelle. www.baugemeinschaften-kiel.de)

**Förderung von Baugemeinschaften**

Familien mit ähnlichem Eigentumswunsch sollten bei der Bildung von Baugemeinschaften durch die Landeshauptstadt Kiel unterstützt werden. Zum einen sollte eine städtische Einrichtung Wünsche sammeln und Gleichgesinnte zusammenführen und gleichzeitig sollten diesen Gemeinschaften die städtischen Grundstücke kostengünstig zur Verfügung gestellt werden. Üblicherweise erfolgt erst eine Anhandgabe der Grundstü-

cke für ein Jahr, bis die Baugemeinschaft mit einem Baubetreuer und einem Architekten ein baureifes Konzept entwickelt hat und dann das Grundstück vor Baubeginn gemeinsam erwerben kann. Die Gruppen haben somit Einfluss auf die Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes und der Wohnung und haben geringere Kosten, da kein Projektentwickler mitverdient. Vorteil dieser Konstellation ist zum einen, dass Familien untereinander die Betreuung der Kinder organisieren können und zum anderen stehen größere gemeinschaftliche Flächen für z. B. einen Indoor-Spielplatz zur Verfügung. Das Projekt Wohnen und Arbeiten am Rathausturm Kiel (vgl. Fotos 4 und 5) wird Anfang 2008 fertiggestellt. Hier entsteht generationenübergreifendes, barrierefreies Wohnen im Zentrum Kiels, zwischen Wochenmarkt und Rathaus. Das Angebot richtet sich hier allerdings vorwiegend an Best-Ager. Unterstützt wird diese Art von Projekten in Kiel seit 2004 von dem Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein.

**Expertenkommission zur Ausweisung neuer Baugebiete**

Darüber hinaus empfiehlt GEWOS die Gründung einer Expertenkommission zur Konzeption neuer nachfragegerechter Baugebiete in Kiel. Fachliche Experten aus dem Baugewerbe, Architekten und Stadtplaner sollten gemeinsam mit Vertretern/Vertreterinnen des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Wohnen und Grundsicherung Konzepte für nachfragegerechte Baugebiete für Familien entwickeln. Hierbei geht es insbesondere um die Konzeption von Vorschriften für nachfragegerechte Bautypen.

**Wohnmesse**

Zur Information bauwilliger und modernisierungswilliger Haushalte in Kiel sollte die Stadt regelmäßig - einmal jährlich - eine Wohnmesse veranstalten. Hier können sowohl Bauträger als auch Fachfirmen ihr Angebot darstellen. Zudem kann die Stadt Kiel über die Pilotprojekte informieren und Baugemeinschaften können hier zusammenfinden. Die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke und Baulücken sollten hier vorgestellt werden. Ergänzend sollte das Land Schleswig-Holstein über Fördermöglichkeiten zur Eigentumsbildung und Bestandsmodernisierung informieren.

**Zusammenlegung von Wohnungen**

In Gebieten mit einem geringen Anteil an großen Wohneinheiten sollte, z. B. bei der Umwandlung von ehemaligen Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen, darauf hingewirkt werden, dass nebeneinanderliegende Wohnungen zusammengelegt oder gemeinsam an eine(n) neue(n) Eigentümer/-in verkauft werden, damit sie zusammengelegt werden können. Zum Beispiel könnte das Bauordnungsamt in der Abgeschlossenheitsbescheinigung darauf hinwirken, mit Fördergeldern die Zusammenlegung zu größeren Wohneinheiten zu unterstützen.

**Modernisierung von Spielplätzen**

Zur Schaffung eines kinderfreundlichen Wohnumfelds gehören viele Komponenten. In der Stadt Kiel gibt es zurzeit über 400 Spiel- und Bolzplätze, davon befinden sich rund 200 in öffentlicher Hand. In älteren Wohngebieten, insbesondere aus den 1970er Jahren, sind die öffentlichen Spielplätze häufig in einem schlechten Zustand. Zum Teil wurden die Spielgeräte bis heute nicht grundlegend erneuert. Hierfür sollte die Stadt Kiel ein Programm zur systematischen Erneuerung auflegen. Unterstützend wirken die angebotenen Spielplatzpatenschaften. Rund 50 Patinnen und Paten kümmern sich bereits um die Erhaltung der Spielplätze und die Belange der Kinder und Anwohner/-innen vor Ort.

**Verkehrssicherheit für Kinder**

Die Verkehrssicherheit für Kinder sollte weiterhin in Expertenworkshops, wie auch bereits im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung oder des Schulwegsicherungsprogramms geschehen, durchgeführt werden. Innerhalb der vorher beschriebenen Pilotprojekte könnte die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Kinder umgesetzt werden.

**Zusätzlich Betreuungsangebote für Kinder unter 3 Jahre**

Während in Kiel ausreichend Kindergartenplätze vorhanden sind, sollte das Angebot an Krippenplätzen ausgebaut werden. Von der EU wird bis zum Jahr 2010 eine Betreuungsquote für Kinder bis drei Jahre von 30 % angestrebt, die auch Kiel mindestens erfüllen sollte.

**Wohnungsnahe Betreuungsangebote in wachsenden Ein-**

Insgesamt wird das Betreuungsverhältnis für Kinder als angemessen bewertet. Insbesondere in den stark

**und Zweifamilienhausgebieten**

wachsenden Ein- und Zweifamilienhausgebieten Meimersdorf und Moorsee ist zukünftig darauf zu achten, dass das Betreuungsangebot dem Bedarf kontinuierlich angepasst wird. Im Einzelfall sollte geprüft werden, ob vorhandene Kapazitäten räumlich besser verteilt werden können. In Stadtteilen, in denen zukünftig weniger Kinder im Alter zwischen null und zwölf Jahren leben, sollten Kapazitäten zugunsten wachsender Ein- und Zweifamilienhausgebiete umverteilt werden. Eine Überbetreuung gibt es in Hasseldieksdamm, dort stehen zurzeit für jedes der dort wohnhaften Kinder zwei Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier sollte bedacht werden, dass der Generationenwechsel in diesem Stadtteil voranschreitet und die Betreuungsplätze längerfristig wieder benötigt werden.

**Erhaltung vorhandener Schuleinrichtungen**

Vor dem Hintergrund immer knapper werdender Finanzmittel im öffentlichen Haushalt erscheint es wenig sachdienlich, die Einrichtung zusätzlicher Schulen zu fordern, auch wenn heute zum Teil Klassenstärken erreicht werden, die keine optimalen Lernvoraussetzungen bieten. Vielmehr muss es darum gehen, vorhandene Schulen zu erhalten und insbesondere ein möglichst großes Netz an Grundschulen sicherzustellen. Denn gerade für Grundschulkinder sind lange Distanzen zur Schule problematisch. Einige vorhandene Schulen haben zudem einen schlechten Ruf und daraus resultierend sinkende Schülerzahlen. Hier sollten pädagogische und imagebildende Maßnahmen zur Stabilisierung dieser Schulen durchgeführt werden. Für Familien sind vorhandene Schulen oft ein Faktor für die Wahl des Wohnstandortes. Ein schlechter Ruf der zum Wohnort gehörigen Schule führt oft dazu, dass besser situierte Haushalte wegziehen bzw. diesen Stadtteil von vorne herein nicht als Wohnstandort in die engere Wahl ziehen.

**Schaffung/Erhalt von Freizeiteinrichtungen für Jugendliche**

Häufig fehlen in den Stadtteilen Einrichtungen für Jugendliche im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. In Stadtteilen mit gut situierten Bewohnern/Bewohnerinnen kann dieser Mangel durch privat organisierte und finanzierte Freizeitprogramme aufgefangen werden. In Stadtteilen, in denen überwiegend Familien mit geringeren Einkommen leben, sind Familien auf frei

zugängliche Einrichtungen wie Jugendhäuser angewiesen. Häufig sind diese Einrichtungen die einzige Alternative zum „Herumlungern“ der Jugendlichen auf der Straße und bieten diesen Jugendlichen sinnvolle Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Solche Einrichtungen sollten weiterhin durch die Stadt Kiel unterstützt werden bzw. das Angebot sollte ausgeweitet werden. In Stadtteilen mit hohen Anteilen an Familien mit Kindern, welche nur über geringe Einkommen verfügen, wie z. B. Mettenhof und Gaarden-Ost, kommt diesen Einrichtungen ein sehr wichtiger Stellenwert zu.

**Beteiligung der Jugendlichen bei Planung neuer Angebote**

Bei der Planung von Angeboten für Jugendliche wie auch für Kinder sollten diese Gruppen immer, wie auch nach §47 f GO vorgeschrieben, mit einbezogen werden. Teilweise ist dies schon im Rahmen des Schulwegsicherungsprogramms und der Verkehrsplanung erfolgt. Außerdem wurden öffentliche Spielflächen (z. B. Postillionweg, Groenhoffweg, Gerhardstraße) und Schulhofumgestaltungen (z. B. Andreas-Gayk Schule, Jahrschule, Muliusstraße) unter Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemeinsam geplant. Dies fördert zum einen ein bedarfsgerechtes Angebot und zum anderen eine höhere Identifikation mit dem Angebot.

**Internetportal Familien in Kiel**

Ein immer wichtigeres Informationsmedium ist insbesondere für Kinder und Jugendliche das Internet. Daher sollte die Stadt Kiel ein Internetportal entwickeln, das eigens für Kinder und Jugendliche konzipiert ist. Gute Ansätze finden sich auf den Seiten www.kiel.de und www.kinder-kiel.de, die allerdings primär für Eltern konzipiert sind. Die Entwicklung eigener Seiten durch Jugendliche (z. B. mit Chat, Berichten über Events und Aktionen, die Möglichkeit eigene Seiten zu gestalten u.s.w.), kann auch hier die Identifikation stärken und gleichzeitig als Marketing fungieren. Der Kontakt zu interessierten Jugendlichen könnte über die Schulen hergestellt werden.

**ÖPNV- Anbindung bei Ausweisung neuer Baugebiete beachten**

Kiel bietet bereits ein gutes ÖPNV-Netz. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete sollte auf eine Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz Wert gelegt werden. Dabei sind kurze Taktfre-

quenzen - wenn nachfragegerecht - erstrebenswert.

**Offensivere Vermarktung der Attraktivität Kiels für Familien**

Kiel bietet aufgrund der naturräumlichen Lage eine sehr hohe Freizeit- und Lebensqualität. Diese Qualitäten sind in großen Teilen der Kieler Umlandgemeinden, insbesondere im Süden, nicht zu finden. Die Landeshauptstadt Kiel sollte diese Potenziale ausbauen und umfassendere Marketingaktivitäten speziell für die Zielgruppe der Familien unternehmen.

### 6.2.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**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 nachfrage-gerechter 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

## 6.3 Leitziel „Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen werden“

### 6.3.1 Operationalisierung des Leitziels

Mit der Verwirklichung des Leitziels „Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen werden“ soll dem demografischen Wandel vorausschauend begegnet werden. Durch den immer größer werdenden Anteil von - zumeist jung gebliebenen - Senioren/Seniorinnen an der Gesamtbevölkerung ist es wichtig, dieser großen und oftmals kaufkräftigen Gruppe attraktive Wohn- und Lebensbedingungen in Kiel zu bieten. Da das Vorhandensein von Arbeitsplätzen für diese Gruppe keine Rolle spielt und auch der Zusammenhalt und damit das Zusammenleben der Familien zusehends an Bedeutung verliert, können die attraktiven Wohn- und Lebensbedingungen dazu führen, dass Senioren bzw. Seniorinnen Kiel als Wohnstandort für die dritte Lebensphase wählen. Auch können - nicht zuletzt durch das Phänomen der Reurbanisierung - zusätzliche ältere Einwohner/-innen gewonnen werden. Zur Bewertung der Attraktivität des Wohnstandortes Kiel für Senioren/Seniorinnen wurden fünf Indikatoren herangezogen, die im Folgenden erläutert werden.

**Angebot an Senioreneinrichtungen**

Das Angebot an Senioreneinrichtungen wie Pflegeheime, betreute Wohnanlagen oder ambulante Hilfen ist insbesondere für viele hochaltrige Senioren/Seniorinnen über 80 Jahren sehr wichtig. Auch für jüngere Senioren/Seniorinnen bieten diese Einrichtungen bei Interesse Treffpunkte und Austauschmöglichkeiten, seniorengerechte Angebote zur Freizeitgestaltung sowie ambulante Hilfen an. Deshalb spielt die Versorgung mit Senioreneinrichtungen in der Landeshauptstadt Kiel und hier insbesondere die Versorgung in den einzelnen Stadtteilen - die den Senioren/Seniorinnen den Verbleib im vertrauten Umfeld ermöglichen - eine große Rolle für die Attraktivität eines Wohnstandortes für Senioren/Seniorinnen. Auch für jüngere Senioren/Seniorinnen sind diese Einrichtungen im Stadtteil attraktiv, auch wenn zurzeit noch kein akuter Bedarf besteht. Zur Bewertung dieses Indikators wurde die Anzahl von Senioreneinrichtungen im

Verhältnis zur Bevölkerung herangezogen.

**Angebot an kleineren Wohneinheiten**

Auch wenn viele ältere Haushalte oft in großen - und damit teuren und aufwendig zu pflegenden - Wohnungen oder Eigenheimen leben, so liegt die von Senioren/Seniorinnen gewünschte Größe einer Wohnung überwiegend bei zwei bis drei Zimmern. Zur Bewertung dieses Indikators wurde deshalb der Anteil an Wohnungen mit bis zu drei Zimmern herangezogen.

**Gute Nahversorgungsmöglichkeiten**

Senioren/Seniorinnen sind in der Regel auf eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs angewiesen. Insbesondere wegen des Transportes der Einkäufe sollten entsprechende Einzelhandelseinrichtungen in unmittelbarer Nähe der Wohnstandorte liegen. Die Nahversorgungsmöglichkeiten werden anhand der Anzahl und der Lage der Einzelhandelseinrichtungen bewertet.

**Gute ÖPNV-Anbindung**

Viele Haushalte wollen im Alter nicht mehr auf einen PKW angewiesen sein. Deshalb sind die meisten Senioren/Seniorinnen ebenso wie Kinder und Jugendliche auf eine gute ÖPNV-Anbindung des Wohnstandortes angewiesen. Dabei werden neben einer guten Netzanbindung hohe Taktfrequenzen, die die Erreichbarkeit von kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf ermöglichen, positiv bewertet.

**Zentrale Lage**

Eine zentrale Wohnlage ist insbesondere für die Senioren/Seniorinnen von großer Bedeutung, die ihre Freizeit aktiv gestalten wollen. Fußläufig erreichbare unterschiedlichste Angebote, die insbesondere an zentralen Standorten in hoher Dichte vorhanden sind, steigern die Attraktivität des Wohnstandortes insbesondere für Senioren ungemein.

### 6.3.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung

**Anteil an Senioren/Seniorinnen steigt**

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.

**Wohnwünsche der Best-Ager**

Die Haushaltsbefragung in Kiel hat gezeigt, dass die Best-Ager 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.

**Wohnwünsche der Generation 65+**

Bei der Generation 65+ sehen die Wohnpräferenzen schon anders aus. Diese Personengruppe ist sehr mit dem angestammten Wohngebiet verwurzelt. Ein Umzug wird immer unwahrscheinlicher. Für diese Zielgruppen müssen Alternativen im Stadtteil geschaffen werden.

**Gute Ausstattung mit institutionellen Seniorenwohnanlagen**

Das Risiko der Pflegebedürftigkeit beträgt im Bundesdurchschnitt zwischen dem 60. und 80. Lebensjahr ca. 4 % und ab dem 80. Lebensjahr ca. 32 % (vgl. Pflegebedarfsplan, Fortschreibung 2005 bis 2010 der Landeshauptstadt Kiel). 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.

**Mangel an Möglichkeiten zum eigenständigen Wohnen**

Im betreuten Wohnen (Wohnanlagen mit integrierten optionalen Servicedienstleistungen) 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. Ein Defizit besteht aber an Angeboten zum eigenständigen Wohnen für Senioren/-innen mit einem Zukauf von optiona-

len Serviceangeboten.

**Angebot an kleineren Wohneinheiten**

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/Seniorinnen nachgefragt werden. Allerdings sind diese kleinen Wohnungen nicht alle barrierearm und damit für viele Senioren bzw. Seniorinnen nicht geeignet.

**In vielen Städten Trend zur Reurbanisierung feststellbar**

In vielen Städten Deutschlands zeichnet sich ein Trend zur Reurbanisierung durch ältere Menschen ab. Hierbei geben ältere Haushalte ihr Eigenheim im Umland auf und ziehen in die Stadt zurück. Bevorzugt werden dabei zentrale Lagen mit einer guten Infrastruktur. Teilweise wird dabei neues Wohneigentum erworben. Dabei wird bewusst auf eine altengerechte Ausstattung und einen barrierefreien Zugang geachtet. Statistisch kann dieser Trend in Kiel noch nicht belegt werden, aber mit einem entsprechenden Angebot und dem dazugehörigen Marketing können mit Sicherheit zusätzliche Einwohner/-innen für die Landeshauptstadt gewonnen werden.

**Exkurs neue Wohn- und Lebensformen im Alter**

Der demografische Wandel und die daraus erwachsende Nachfrage nach Wohn- und Lebensformen, die ein selbstbestimmtes Leben auch bei Hilfe- und Pflegebedarf ermöglichen, werden in Zukunft neue Anforderungen an die Gestaltung des Wohnens im Alter stellen. Dies betrifft nicht nur den Wohnraum und seine Gestaltung, sondern auch das Wohnumfeld und die gesamte Infrastruktur - z. B. Gesundheits-, Freizeit- und Kulturangebote -, die das Leben auch lebenswert machen.

Unsere Befragungsergebnisse aus der Kieler Haushaltsbefragung und auch aus anderen Haushaltsbefragungen zeigen, dass viele über 50-Jährige bei einem Umzug auf die Barrierefreiheit einer Wohnung achten. Barrierefrei heißt in diesen Fällen, dass alle Wohnräume ohne Stufen erreichbar sind. Wichtiger Aspekt ist hierbei das Vorhandensein eines Aufzugs für Wohnungen in den Obergeschossen. Ferner wurde von den Befragten der Bezug zum Außenraum betont. Als wichtigste Ausstattungsmerkmale werden immer wieder Balkone, Terrassen, Gärten und Wintergärten genannt.

Wichtigstes Merkmal des Wohnumfelds ist für die von GEWOS befragten älteren Haushalte eindeutig die Verkehrsanbindung mit Öffentlichen Verkehrsmitteln. Des Weiteren spielen gute Einkaufsmöglichkeiten, die öffentliche Sicherheit, eine ruhige Wohnlage mit guter Nachbarschaft und vor allem öffentliche Parkanlagen eine wichtige Rolle.

Erst danach ist für die befragten Haushalte die medizinische Versorgung und das Vorhandensein von Alten- und Pflegeeinrichtungen wichtig. Diese Merkmale gewinnen, wie auch das Sicherheitsbedürfnis, mit zunehmendem Alter der Befragten allerdings erheblich an Bedeutung. Die Mehrheit der älteren Menschen möchte dabei möglichst lange, selbstständig und selbstbestimmt in der vertrauten Umgebung wohnen. Deshalb zögern einige von ihnen aufgrund vieler Vorbehalte Entscheidungen für erforderliche Veränderungen oft so weit hinaus, bis es zu spät ist. Nicht selten ist dann der Umzug in soziale Institutionen unumgänglich. Dennoch sind auch andere Wohnformen denkbar.

Deutschlandweit gibt es eine Vielzahl von Projekten im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter. In diesen Projekten schließen sich Menschen einer Generation oder verschiedener Generationen zusammen, um zusammen zu wohnen. Sie mieten, kaufen oder bauen gemeinsam ein Haus mit verschiedenen Wohnungen oder eine gemeinsame Wohnung. Oder sie bilden verbindliche Nachbarschaften und unterstützen sich gegenseitig im Alltag. Zudem organisieren sie sich externe Dienstleistungen, wenn die nachbarschaftliche Hilfe nicht ausreicht. Kosten für Gemeinschaftsräume und Flächen werden unter den Bewohnern/Bewohnerinnen aufgeteilt. Durch die gemeinschaftliche Nutzung von Garten, Gästezimmer, Waschmaschine usw. werden Kosten gespart. So benötigt beispielsweise nicht jeder im Haus ein Auto.

Auch Dienst- und Serviceleistungen werden in der Regel kostengünstiger angeboten, wenn sie von mehreren Personen im Haus genutzt werden. Derartige Wohnprojekte sind sowohl im sozialen Wohnungsbau als auch in frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen entstanden und sind somit nicht an bestimmte Einkommensgruppen gebunden.

Zusammenfassend konnte bei den von GEWOS in den letzten Jahren zum Themenkomplex Wohnen im Alter erstellten Studien folgendes festgestellt werden:

- Ein Trend zu Wohnmodellen des betreuten Wohnens aufgrund leerer Pflegekassen und wegfallender familiärer Hilfestrukturen ist deutlich auszumachen
- Traditionelle Seniorenheime werden für stärker pflegebedürftige oder nicht an anderen Wohnformen interessierte Menschen weiterhin bestehen bleiben
- Die bauliche Gestaltung des Wohnumfelds für eine generationenübergreifende Nutzung, barrierefrei und mit speziellen Angeboten für ältere Menschen ist wichtig
- Die Einstellung der älteren Menschen „ihr Leben selbst bestimmen, selbst organisieren und selbst gestalten zu wollen" führt zu einem langen Verbleib in der angestammten Wohnung, weshalb diese und das Wohngebäude barrierefrei gestaltet sein müssen und das Angebot an ambulanten Dienstleistungen in den Quartieren ausgebaut werden muss.

**Nahversorgungs-möglichkeiten**

Die Nahversorgungsmöglichkeiten richten sich, wie überall, mit einem gewissen Filialisierungsgrad der Lebensmittelmärkte eindeutig nach der vorhandenen Nachfrage des Einzugsgebietes. In Kiel insgesamt ist der Bedarf weitestgehend gedeckt. Dennoch gibt es Stadtteile (vgl. Karte 17), die keine Nahversorgungs-möglichkeiten haben.

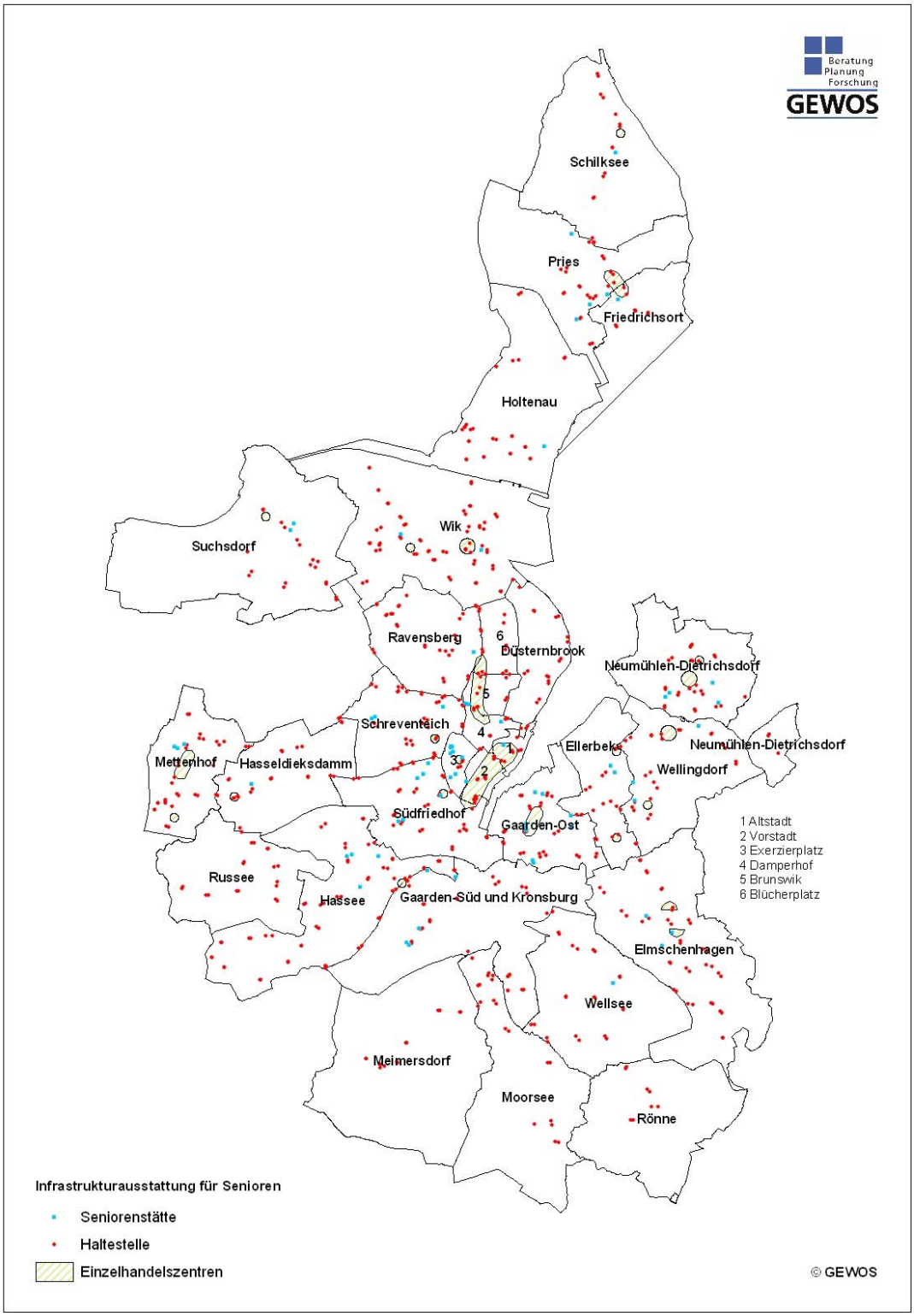
**Gute ÖPNV-Anbindung**

Das Netz des öffentlichen Personen-Nahverkehrs in Kiel ist sehr gut und ermöglicht in fast allen Stadtteilen eine Anbindung an die Innenstadt (vgl. Karte 17). Die Taktfrequenz sollte jedoch, wenn nachfragegerecht, in einigen Stadtteilen ausgebaut werden.

**Zentrale Stadtteile besonders für Senioren/Seniorinnen geeignet**

Die vorangegangenen Analysen zeigen, dass insbesondere die innenstadtnahen Stadtteile mit guter Verkehrsanbindung und gutem Versorgungsangebot zu den für Senioren/Seniorinnen geeigneten Wohnstandorten gehören (vgl. Tabelle 10). Jedoch sind auch einige der peripheren Stadtteile für Senioren/Seniorinnen geeignet, wenn sie über gute Nahversorgungsangebote oder eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personen-Nahverkehrs verfügen.

**Karte 17: Infrastruktur für Senioren/Seniorinnen**



**Tab. 10: Eignung der Stadtteile für die Erreichung des Leitziels "Attraktiver Wohnstandort für Senioren werden"**

| Stadtteil/Ziele | Angebot an Senioreneinrichtungen | Angebot an kleineren Wohneinheiten | Gute Nahversorgungs-möglichkeiten | Gute ÖPNV-Anbindung | Zentrale Lage | Gesamtbewertung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Altstadt | ■ | □ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Blücherplatz | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Brunswik | □ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Damperhof | □ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Düsternbrook | | | | □ | □ | |
| Ellerbek | ■ | ■ | □ | □ | □ | □ |
| Elmschenhagen | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| Exerzierplatz | ■ | ■ | □ | ■ | ■ | ■ |
| Friedrichsort | □ | □ | ■ | | | □ |
| Gaarden-Ost | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | ■ | | ■ | □ | | □ |
| Hassee | ■ | □ | □ | □ | | □ |
| Hasseldieksdamm | □ | | □ | ■ | | □ |
| Holtenau | □ | | □ | | | |
| Meimersdorf | | | | □ | | |
| Mettenhof | ■ | | ■ | □ | | □ |
| Moorsee | | | | □ | | |
| Neumühlen/Dietrichsdorf | ■ | □ | ■ | □ | | □ |
| Pries | ■ | □ | ■ | | | □ |
| Ravensberg | □ | □ | ■ | □ | □ | □ |
| Rönne | | | | | | |
| Russee | | | □ | □ | | |
| Schilksee | ■ | □ | □ | □ | | □ |
| Schreventeich | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Suchsdorf | ■ | □ | ■ | ■ | | □ |
| Südfriedhof | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Vorstadt | | | ■ | ■ | ■ | □ |
| Wellingdorf | ■ | □ | ■ | ■ | | □ |
| Wellsee | □ | | □ | | | |
| Wik | ■ | □ | ■ | ■ | | □ |
| Gesamtstadt Kiel | ■ | ■ | □ | □ | | □ |

■ Besonders geeignet  □ Geeignet

© GEWOS

### 6.3.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels

**Angebotsausweitung eigenständiges Wohnen**

Trotz der guten Versorgung der Senioren/Seniorinnen mit institutionellen Einrichtungen müssen das Angebot und der Bestand an barrierearmen Wohnungen wie auch an Wohnungen in alternativen Wohnformen - ohne Zwangsservicevertrag aber in Gemeinschaft - sowie die ambulanten Hilfs- und Serviceangebote langfristig kontinuierlich ausgebaut werden. Für das betreute Wohnen können die reinen Pflegeplätze eventuell auch zurückgebaut werden.

**Alternde Ein- und Zweifamilienhausgebiete**

Wie das Phänomen der Alternden Gebiete zeigt, leben viele Senioren/Seniorinnen in älteren Eigenheimgebieten am Stadtrand. Dies bedeutet aber nicht gleichzeitig, dass die Wohnungen, in denen die Senioren/Seniorinnen heute leben, ihren Bedürfnissen entsprechen. Denn die meisten Einfamilienhäuser sind nicht barrierearm. Das erschwert den Alltag der Senioren/Seniorinnen und macht einen Umzug - meist in höherem Alter - vielfach unumgänglich.

**Schaffung von seniorengerechtem Wohnungsangebot im Eigentums- und Mietwohnungssegment**

Mit der Bereitstellung attraktiver Angebote kann der Umzug bereits zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen. Dieser würde diesen Haushalten noch in jüngeren Jahren die Möglichkeit bieten, sich entsprechend ihrer individuellen Wünsche eine Wohnung zu suchen, die sie auch im höheren Alter selbständig bewohnen können. Es sollten also für die heute 60-Jährigen attraktive Alternativen zum Eigenheim geschaffen werden. Die neu gebauten oder umgebauten Wohnungen sollten möglichst innenstadtnah liegen und über eine Busverbindung sowie eine attraktive Nahversorgungsstruktur verfügen. Barrierearme Wohnungen, teilweise mit hochwertiger Ausstattung und angeschlossenen ambulanten Pflege- und Serviceeinrichtungen können auch schon an die heutigen Best Ager aktiv vermarktet werden. Damit kann der Generationenwechsel, insbesondere in weniger beliebten Lagen, unterstützt werden.

**Förderung innovativer Wohnprojekte für Senioren/Seniorinnen**

Da das gemeinschaftliche Wohnen auch auf den Gebietsgesprächsrunden von den älteren Kielern immer wieder als Maßnahme gewünscht wurde, sollte die Bildung innovativer Wohnprojekte aktiv gefördert wer-

den. Hierfür müssen interessierte Haushalte zusammengeführt und geeignete Objekte oder Grundstücke ausfindig gemacht werden. Unterstützt wird diese Art von Projekten in Kiel seit 2004 von dem Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein. Die Stadt Kiel sollte hierbei ebenso wie für Familien aktiv Unterstützung leisten.

**Entwicklung von ambulanten Pflegemodellen in Eigenheimgebieten**

In den Alternden Eigenheimgebieten der Stadt Kiel sollten Modellprojekte zur ambulanten Pflege im Bestand entwickelt werden. Über eine gemeinsame Einrichtung wie z. B. einen Nachbarschaftstreff mit seniorengerechten Angeboten kann das Wohnen im Alter in einem größeren Eigenheimgebiet unterstützt werden. Denkbar wäre auch, dass z. B. mehrere Senioren/Seniorinnen zusammen in einem Einfamilienhaus in einer Art Wohngemeinschaft leben, sich gegenseitig unterstützen und z. B. Wohnzimmer und/oder Wohnküche gemeinsam nutzen.

**500 Aufzüge - Programm für kleine Wohneinheiten**

Viele der kleinen Wohneinheiten wären zwar seniorengerecht, da sie aber in Wohngebäuden ohne Aufzüge liegen, sind sie nicht barrierefrei zu erreichen und damit ungeeignet für Senioren/Seniorinnen. In innerstädtischen Stadtteilen mit hohen Anteilen an Altbauten, wie zum Beispiel Südfriedhof, sollte daher ein Programm „500 Aufzüge“ initiiert werden. Das bedeutet zum einen, dass Aufzüge z. B. in den Innenhöfen baurechtlich zugelassen werden müssten, und dass jeder Aufzug von der Stadt z. B. mit 20 % der Kosten bezuschusst wird.

**Bestandsanpassungen fördern**

Viele Eigentümer/-innen von Wohnungsbeständen stehen genauso wie viele Selbstnutzer/-innen vor der Aufgabe, ihre Wohnungen den Bedürfnissen der älteren Bewohner/-innen anzupassen. Hierfür mangelt es gerade bei den Privateigentümern/Privateigentümerinnen oft an Informationen oder aber auch an den finanziellen Mitteln. Ein Förderprogramm „Wohnungen für die Generation 65+“ könnte für diese Aufgabe unterstützend wirken. Damit wäre es auch möglich, Ein- und Zweifamilienhäuser barrierearm umzubauen.

**Modellprojekt Öffentlicher Raum seniorengerecht**

Bei der Anpassung der öffentlichen Freiflächen und Gehwege sollten stets die besonderen Bedürfnisse von Senioren/Seniorinnen berücksichtigt werden. Im Rahmen von Modellprojekten könnte ein übertragbares Konzept, unter anderem z. B. an einer von Senioren/Seniorinnen stark frequentierten Kreuzung, gemeinsam von ansässigen Senioren/Seniorinnen und Experten entwickelt werden. Hierbei sollte auch ein seniorengerechtes Beleuchtungskonzept geplant werden.

**Netzwerk für Senioren/Seniorinnen**

Auf Stadtteilebene sollten Netzwerke für Senioren/Seniorinnen initiiert werden. Unter einer Hotline sind alle seniorenbezogenen Angebote abrufbar. Hier können unter anderem junggebliebene Senioren/Seniorinnen ohne Aufgabe den hilfsbedürftigen Senioren/Seniorinnen auf ehrenamtlicher Basis Unterstützung geben. Gleichzeitig sollten mobile Dienstleistungen wie Einkaufsservice, Friseur, Fußpflege und ambulante Pflegeleistungen gebündelt werden. Da die jederzeit verfügbare medizinische Versorgung für Senioren/Seniorinnen eine große Bedeutung hat, sollte das Netzwerk auch immer einen Arzt, der Hausbesuche macht, integrieren.

**ÖPNV Angebot testweise ausweiten**

Im Rahmen einer stark umworbenen, aber zeitlich begrenzten Testphase können höhere Taktfrequenzen der Busse in Gebieten mit sehr niedrigen Taktfrequenzen angeboten werden. Wenn die erhöhten Taktfrequenzen von den Fahrgästen angenommen werden, sollten sie zur Attraktivitätssteigerung der Gebiete und zur weiteren Fahrgastgewinnung beibehalten werden. Andernfalls sollten diese Testphasen von Zeit zu Zeit wiederholt werden.

**Mehrgenerationenhaus**

In einem innerstädtischen Stadtteil in Kiel sollte im Rahmen des Aktionsprogrammes des Bundesministeriums für Familie, Senioren/Seniorinnen, Frauen und Jugend ein Mehrgenerationenhaus eröffnet werden. Die hier gemeinten Mehrgenerationenhäuser sind offene Tagestreffpunkte, in denen sich die Generationen begegnen und sich gegenseitig helfen. Damit sollen die Isolation der verschiedenen Altersgruppen überwunden und Toleranz und Verständnis füreinander

unterstützt werden. Hier werden älteren Menschen Aufgaben übermittelt und familiennahe und generationenübergreifende Dienstleistungen entwickelt. In Elmshorn, Flensburg und Schleswig gibt es bereits Mehrgenerationenhäuser. Sie werden jeweils über einen Zeitraum von fünf Jahren mit jährlich 40.000 Euro vom Bund gefördert. Die Landeshauptstadt Kiel konzipiert zur Zeit mit ca. 20-25 Vereinen und Institutionen ein gemeinsames Konzept, mit dem in der zweiten Ausschreibungsphase - ab 16. April 2007 - eine Aufnahme in das Aktionsprogramm erreicht werden soll. Mit dem vorgesehenen Standort am Vinetaplatz in Gaarden-Ost wird jedoch nur eine begrenzte Zielgruppe erreicht werden. (www.mehrgenerationenhaeuser.de).

**Informationsangebot ausweiten**

Für die Generation 65+ sollte eine zentrale Einrichtung in der Landeshauptstadt Kiel geschaffen werden, die über alle Möglichkeiten des Wohnens im Alter informiert und berät, die Bedarfe rechtzeitig erkennt und Projekte initiiert. Gute Ansätze hierfür bieten bereits die Leitstelle „Älter werden“ und die Pflegeberatungsstelle des Amtes für Familie und Soziales. Darüber hinaus sollte auch das Internet als Informationsmedium genutzt werden.

**Marketing Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen**

Kiel sollte die durchgeführten Maßnahmen offensiv vermarkten. Getreu dem Motto „Tue Gutes und rede darüber“ sollen die Senioren/Seniorinnen und Best-Ager über die attraktiven Lebensbedingungen in Kiel regelmäßig informiert werden.

### 6.3.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen werden“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**Schaffung zusätzlicher seniorengerechter Wohnungsangebote**

- Initiierung und Begleitung von Projekten zum gemeinschaftlichen Wohnen im Alter, z.B. Wohngemeinschaften für Senioren/Seniorinnen
- 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/Seniorinnen**

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

**Öffentlichkeitsarbeit**

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

## 6.4 Leitziel „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“

### 6.4.1 Operationalisierung des Leitziels

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 drei Indikatoren betrachtet, die im Folgenden erläutert werden.

**Baulandpotenzial**

Besonders von einer positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung profitieren konnten in der Vergangenheit Stadtteile, in denen in den letzten Jahren neue Baugebiete ausgewiesen wurden bzw. in denen ein Nachverdichtungspotenzial durch freie Baulücken bestand. Hier wird auch in den kommenden Jahren ein weiterer Zuzug von jungen Haushalten, die sich zumeist in der Familiengründungsphase befinden, erfolgen. Dadurch kann die Einwohnerzahl in diesen Gebieten - und bei einem konkurrenzfähigem Angebot zum Kieler Umland auch in der Landeshauptstadt Kiel - wachsen. Positiv in die Bewertung eingeflossen ist deshalb das Angebot an Bauflächen und Baulücken.

**Hoher Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**

Ein- und Zweifamilienhäuser sind bei Familien die beliebteste Wohnform. Auch heute haben Familien häufig den Wunsch, Wohneigentum in Form eines Eigenheims mit Garten zu bilden. Nicht nur Neubaugebiete bieten Möglichkeiten, diesen Wunsch zu realisieren, auch der Kauf von Bestandsimmobilien wird, nicht zuletzt aufgrund der häufig besseren Lagequalitäten dieser Immobilien, immer beliebter. Für die Bewertung wurde dementsprechend der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand herangezogen.

**Image**

Das Image der Stadt Kiel bzw. der jeweiligen Kieler Stadtteile trägt auch in erheblichem Maße dazu bei, ob Einwohner/-innen in diesen Stadtteil ziehen. Dabei spielt insbesondere das Außenimage eine große Rolle. Bei einem positiven Innenimage und einem negativen Außenimage müsste eine Stadt/ein Stadtteil aus sich heraus wachsen, und das ist bei einer negativen natür-

lichen Bevölkerungsentwicklung in den meisten Gebieten nicht möglich. Um Einwohner/-innen zu gewinnen, sind daher Zuzüge erforderlich, die durch ein positives Außenimage begünstigt werden. Bewertet wurden deshalb das Außenimage der Stadtteile und der Stadt Kiel.

### 6.4.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung

**Steigerung der Einwohnerzahl möglich ...**

Wie die von GEWOS erstellten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für die Landeshauptstadt 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.

**... bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung**

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. Dies gilt es im Rahmen der städtischen Wirtschaftsförderung zu forcieren. Zusätzlich muss die Stadt Kiel ein angemessenes Wohnungsangebot bereitstellen, um die Einwohner/-innen im Haushaltsbildungsalter und in der Eigentumsbildungsphase an die Stadt zu binden (vgl. Kap. 6.2). Für die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergeben sich kleinräumig jedoch starke Unterschiede.

**Gebiete mit hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern waren Gewinner**

Besonders von einer positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung profitieren konnten in der Vergangenheit Stadtteile, 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 sich viele der zugezogenen Haushalte in der Familiengründungsphase befinden. Dazu zählen folgende Stadttei-

le: Meimersdorf, Moorsee, Suchsdorf, Wellsee, Wik. Auch einige Stadtteile mit gemischten Baustrukturen zeigten in der Vergangenheit bzw. werden auch in Zukunft durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung und positive Haushaltsentwicklung gekennzeichnet sein (Düsternbrook, Elmschenhagen, Hassee, Russee).

**Auch Alternde Ein- und Zweifamilienhausgebiete bieten Potenziale...**

In vielen älteren Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine starke Alterung der Bewohnerschaft zu erkennen. Ein Generationenwechsel zeichnet sich ab bzw. vollzieht sich bereits. Daher ist auch hier in Zukunft von einer positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen aufgrund der Zuzüge von Familien mit Kindern auszugehen. Das Ziel, eine stabile bzw. positive Einwohnerentwicklung zu erreichen, wird in den Alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten Rönne und Hasseldieksdamm nicht erreicht werden. Da die Bereitschaft der älteren Eigentümer/-innen in diesen Gebieten umzuziehen gering ist, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße bei Beibehaltung des derzeitigen Wohnflächenverbrauchs in diesen Gebieten zunächst weiter abnehmen. Langfristig werden jedoch auch hier Eigenheime frei.

**... bei offensivem Umgang mit anstehendem Generationenwechsel**

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 angebundenen und damit attraktiveren Lagen.

**Gebiete mit gemischter Baustruktur weniger für Zielerreichung geeignet**

Die innenstadtnahen Gebiete mit einer gemischten Baustruktur und überwiegend junger Bevölkerung und die Alternden Gebiete mit einer gemischten Baustruktur werden zwar leichte Haushaltsgewinne in Zukunft erzielen können, insgesamt werden sie aber eher unterdurchschnittlich an der positiven Gesamtentwicklung der Stadt Kiel partizipieren. In den innenstadtnahen Gebieten mit gemischter Baustruktur leben überdurchschnittlich viele junge Haushalte (Starterhaushalte,

Singlehaushalte und Familiengründer), die ungleich mobiler sind als andere Wohnstiltypen. Bei diesen jungen Nachfragertypen besteht die Gefahr des berufsbedingten Wegzugs aus Kiel. Bei den Familiengründern kommt hinzu, dass eine Abwanderung ins Umland erfolgt, wenn die Eigentumsbildung innerhalb der Stadt Kiel aufgrund eines mangelnden Angebots nicht möglich ist.

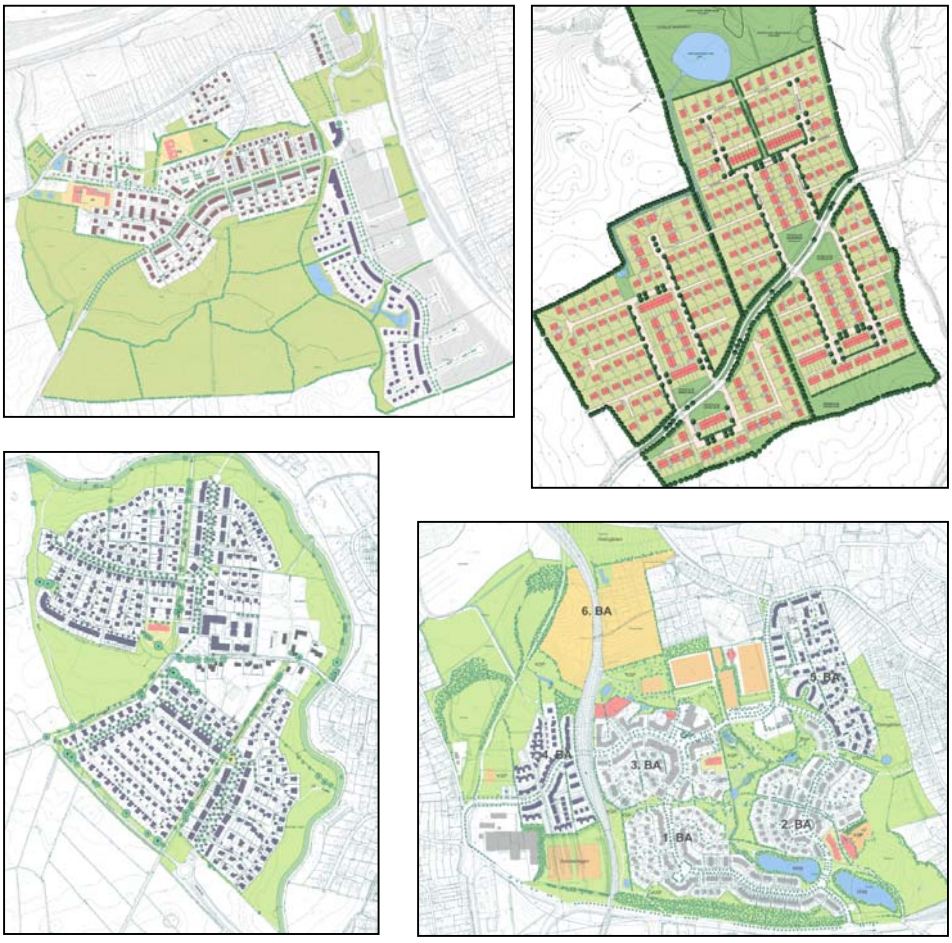



Abb. 37 bis 40: Gestaltungspläne für die großen Baugebiete in Kiel

**Bauflächen für rund 3.450 Familienheime**

Insgesamt standen im Januar 2007 noch Flächen für 3.449 Familienheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Form von Baulücken oder ausgewiesenen Bauflächen zur Verfügung. Der überwiegende Teil des Baulandpotenzials für Ein- und Zweifamilienhäuser befindet sich in neu ausgewiesenen Bauflächen, insgesamt rund 2.900 Wohneinheiten. Die größten Baugebiete liegen in den Stadtteilen Meimersdorf, Wellsee und Suchsdorf (1.775 WE, 388 WE und 189 WE in Familienheimen) (vgl. untenstehende Abbildungen).

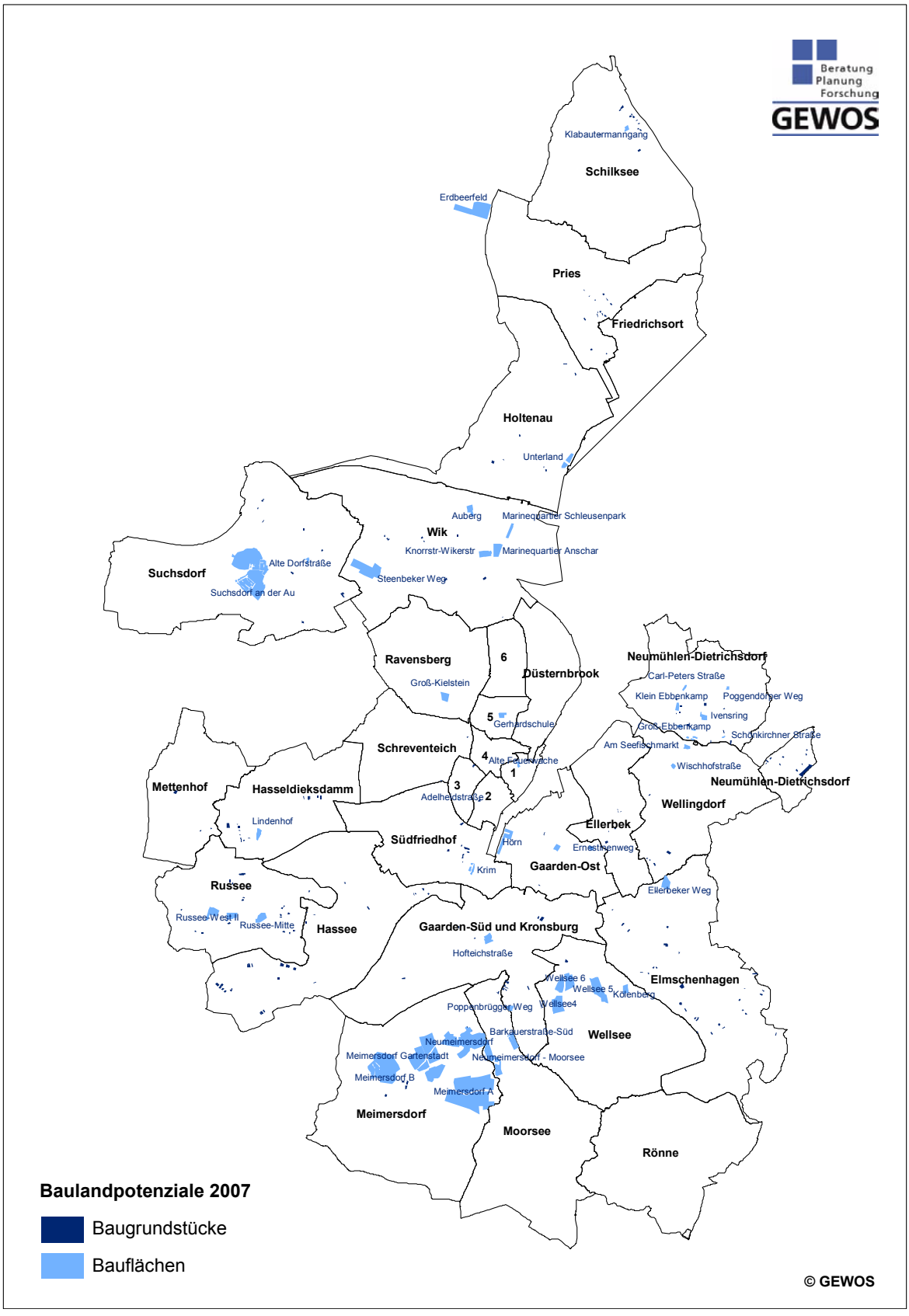
**Bauflächen für rund 2.500 WE in Mehrfamilienhäusern**

Darüber hinaus hat Kiel ein zusätzliches Baulandpotenzial für 2.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die größten Baulandpotenziale bestehen hier in Gaarden-Ost, Meimersdorf, Wik und Südfriedhof (600 WE, 530 WE, 350 WE und 250 WE in Mehrfamilienhäusern).

**Potenzial für rund 700 Wohneinheiten in Baulücken**

Insgesamt stehen in Kiel zur Nachverdichtung mit Wohnungen Baulücken für rund 700 Wohneinheiten zur Verfügung. Mit rund 400 Wohneinheiten ist ein Großteil der Baulücken für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese Baulücken konzentrieren sich überwiegend in den zentralen Stadtteilen von Kiel. Baulücken für Familienhäuser hingegen sind eher in Gebieten am Stadtrand zu finden (vgl. Karte 18).

## Karte 18: Baugebiete in Kiel



**Universität und Fachhochschule als Potenzial**

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.

**Image = weiches Kriterium**

Im Rahmen der Erstellung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes wurde keine umfassende Imageanalyse durchgeführt. In die Bewertung flossen daher Informationen aus Expertengesprächen, dem Workshop, den Gebietsgesprächsrunden und der Haushaltsbefragung ein.

**Kiel hat solides Image**

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 das schlechte Image folgender Stadtteile aus: Ellerbek, Gaarden-Ost, Mettenhof und Neumühlen-Dietrichsdorf.

**Stadtteile mit besonderem Potenzial für die Zielerreichung**

Für die Erreichung des Leitziels „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“ sind in besonderem Maße folgende Stadtteile geeignet: Elmschenhagen, Meimersdorf, Moorsee, Russee, Schilksee, Suchsdorf und Wellsee. Weniger geeignet für die Steigerung der Einwohnerzahl sind die Stadtteile Blücherplatz, Damperhof, Friedrichsort und Mettenhof (vgl. Tab. 11).

**Tab. 11:**
**Eignung der Stadtteile für die Erreichung des Leitziels "Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten"**

| Stadtteil/Ziele | Baulandpotenzial (WE gesamt) | Hoher Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern | Image | Gesamtbewertung |
|---|---|---|---|---|
| Altstadt | ■ | | □ | □ |
| Blücherplatz | | | ■ | |
| Brunswik | ■ | | □ | □ |
| Damperhof | | | □ | |
| Düsternbrook | | □ | ■ | □ |
| Ellerbek | □ | □ | | □ |
| Elmschenhagen | ■ | ■ | □ | ■ |
| Exerzierplatz | ■ | | ■ | □ |
| Friedrichsort | | | □ | |
| Gaarden-Ost | ■ | | | □ |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | ■ | □ | □ | □ |
| Hassee | ■ | | □ | □ |
| Hasseldieksdamm | □ | ■ | □ | □ |
| Holtenau | ■ | □ | □ | □ |
| Meimersdorf | ■ | ■ | □ | ■ |
| Mettenhof | □ | | | |
| Moorsee | ■ | ■ | □ | ■ |
| Neumühlen/Dietrichsdorf | ■ | | | □ |
| Pries | □ | ■ | □ | □ |
| Ravensberg | ■ | | ■ | □ |
| Rönne | | ■ | □ | □ |
| Russee | ■ | ■ | □ | ■ |
| Schilksee | □ | ■ | ■ | ■ |
| Schreventeich | □ | | ■ | □ |
| Suchsdorf | ■ | ■ | □ | ■ |
| Südfriedhof | ■ | | □ | □ |
| Vorstadt | □ | | □ | □ |
| Wellingdorf | ■ | □ | □ | □ |
| Wellsee | ■ | ■ | □ | ■ |
| Wik | ■ | | □ | □ |
| Gesamtstadt Kiel | ■ | ■ | □ | ■ |

■ Besonders geeignet □ Geeignet

### 6.4.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels

**Leitziel eng mit anderen Leitzielen verflochten**

Die Erreichung des Leitziels „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“ ist eng mit der Realisierung anderer Leitziele verknüpft. Daher wird hier ein Überblick zu allen relevanten Handlungsempfehlungen gegeben, die teilweise in vorherigen Kapiteln detaillierter dargestellt wurden. Darüber hinaus wird auf Zielgruppen eingegangen, die im Rahmen der Leitziele nicht gesondert berücksichtigt wurden.

**Abwanderung junger Haushalte verhindern**

Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen Kiels in den letzten Jahren kann sich nur fortsetzen, wenn die Abwanderung von Familiengründern verhindert und gleichzeitig neue Einwohner/-innen hinzugewonnen werden.

**Schaffung zusätzlichen bedarfsgerechten Wohnraums**

Zum einen kann dies über die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Form von Neubauten erfolgen. Zum anderen kommt der Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes eine entscheidende Bedeutung zu. Nähere Ausführungen dazu sind im Kapitel 6.5 enthalten.

**Preisgünstigen Wohnraum für Starterhaushalte bereit stellen**

Nicht jede(r) Studierende in Kiel bekommt einen Wohnheimplatz bzw. strebt das Wohnen in einem Studentenwohnheim an. Deshalb muss die Stadt Kiel zusätzlichen preiswerten Wohnraum bereithalten. Dieser sollte sich vor allem in der Nähe der Universität bzw. der Fachhochschule befinden.

**Schaffung attraktiven Wohnraums für Singles und Paare ohne Kinder**

Um die jungen Haushalte auch über die Zeit der Ausbildung hinaus an die Stadt Kiel zu binden, bedarf es neben guter Arbeitsmarktbedingungen und einer hohen Lebensqualität für diese Zielgruppe vor allem geeigneter Wohnungsangebote. Zentrumsnahe, urbane Stadtteile mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und ansprechenden gastronomischen Einrichtungen werden von dieser Zielgruppe bevorzugt. Zudem werden eine gehobene Ausstattung und individuelle Grundrisse der Wohnungen nachgefragt. Für die Schaffung von Wohnraum für diese Zielgruppen eignen sich zum einen attraktive Altbauten, die umfassend saniert werden, zum anderen können Baulandpo-

tenziale für Mehrfamilienhäuser zur Schaffung von Neubauten genutzt werden. Bei den Neubauten bietet sich eine Kombination aus Miet- und Eigentumswohnungen an. Die Neubauten können durchaus für das höhere Preissegment konzipiert werden, da diese Zielgruppe in der Regel zahlungskräftig ist, zudem die höheren Baukosten in den zentralen Lagen nur auf diese Weise gute Renditen versprechen.

**Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung von Familien schaffen**

Zum einen können zusätzliche Eigenheime auf bestehenden Baulandpotenzialen entstehen. Zusätzlich sollte der Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten forciert werden, damit die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen begrenzt wird. Nähere Ausführungen dazu vergleiche Kapitel 6.2.

;

Abb. 41:Baulandkataster der Stadt Kiel (Quelle: www.kiel.de)

**Vorhandenes Bauland offensiv vermarkten**

Für potenzielle Nachfrager/-innen und Interessenten muss deutlich gemacht werden, dass die Stadt Kiel über umfangreiche Baulandpotenziale in unterschiedlichen Lagen verfügt. Dabei sollten spezifische Standortvorteile der Baugebiete und Baulücken hervorgehoben werden. Das online-einzusehende Baulandkataster der Stadt Kiel bietet dafür gute Ansätze (vgl. Abb. 41). Allerdings könnte hier eine Optimierung bezüglich einer konkreteren Zielgruppenansprache erfolgen, indem mögliche Bebauungen und Preise zum jeweiligen Baugebiet online abgerufen werden können.

**Preisniveau für Bauland an Umland anpassen**

In der Vergangenheit entschieden sich viele Haushalte aufgrund des besseren Preisleistungsverhältnisses für die Errichtung eines Eigenheimes im Umland. Damit Kieler Baugebiete mit den Baugebieten im Umland konkurrieren können, sollte das Preisniveau, insbesondere der am Stadtrand liegenden Baugebiete, an das Preisniveau im Umland angepasst werden.

**Pilotprojekte für alternative seniorengerechte Wohnformen**

Senioren/Seniorinnen sind die quantitativ am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe. Auch wenn in Kiel ein ausreichendes Angebot an institutionellen Wohnungsangeboten besteht, sollten alternative Wohnformen für das selbstständige Wohnen im Alter entwickelt und einem Praxistest unterzogen werden (vgl. auch Kap. 6.3). Für Best Ager bieten sich Wohnformen im Eigentumssegment in zentralen bzw. landschaftlich attraktiven Lagen an. Ältere Senioren/Seniorinnen bevorzugen eher den Verbleib im angestammten Wohnumfeld. Neben Wohnformen im Eigenheim sollten auch seniorengerechte Wohnungen im Mietwohnungsbestand für weniger finanzkräftige Haushalte errichtet werden.

**Willkommenspaket für zuziehende Eigentumsbildner**

Zur Steigerung der Identifizierung und zur Erleichterung des Starts am neuen Wohnort Kiel wird die Überreichung von Willkommenspaketen an neu zugezogene Eigentumsbildner empfohlen. Neben einem Stadtplan und einem Informationsband zur Stadt Kiel sollten Gutscheine z. B. für Kulturveranstaltungen, Freizeitangebote und Stadtführungen zur Verfügung gestellt werden. Auch Einkaufsgutscheine für Baumärkte oder

Möbelhäuser könnten beigefügt werden. Zusätzlich sollte die Stadt Kiel regelmäßig für Zuzügler Willkommensabende durchführen. Bei diesen Willkommensabenden kann bei einem Abendessen in einem traditionellen Kieler Restaurant über Besonderheiten der Stadt Kiel informiert werden. Darüber hinaus bietet diese Veranstaltung aber auch Möglichkeiten für die Zuzügler, erste private Kontakte zu knüpfen.

**Imagefördernde Maßnahmen**

Zu einer Verbesserung des bereits guten Images der Gesamtstadt Kiel sollten die spezifischen Standortvorteile offensiver vermarktet werden. Dabei sollten neben der Vermarktung Kiels als „Welthauptstadt des Segelns“ auch Potenziale der Stadt als Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen herausgestellt werden.

Abb. 42 und 43: Logo KIEL.SAILING CITY und Veranstaltungsplakat Kieler Woche 2007

Quelle: www.kiel.de

**Imageanalysen für Stadtteile mit negativem Image**

Für die Stadtteile mit einem schlechten Außenimage empfiehlt GEWOS die Durchführung von Imageanalysen. Anhand einer solchen Analyse können Ursachen des schlechten Images detailliert erfasst und darauf basierend gezielte Marketingkampagnen zur Imageverbesserung konzipiert werden.

### 6.4.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Einwohnerzahl steigern bzw. mindestens halten“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**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

## 6.5 Leitziel „Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen“

### 6.5.1 Operationalisierung des Leitziels

Ein Großteil der Wohnungen in Kiel wurde in der Zeit vor 1980 errichtet. 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 und 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 anzupassen“. 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 drei Indikatoren betrachtet, die im Folgenden erläutert werden.

**Anpassbarkeit des vorhandenen Wohnungsbestandes**

Die Wohnungsbestände der einzelnen Baualtersklassen lassen sich mit unterschiedlich hohem Aufwand an die heutige Nachfrage verschiedener Zielgruppen anpassen. Erfahrungsgemäß ist der Aufwand bei den Altbaubeständen bis 1918 am höchsten. Bei der Bewertung wurde deshalb ein hoher Anteil an Wohnungen, die nach 1918 und vor 1980 entstanden sind, als positives Kriterium gewertet. Bestände, die nach 1980 errichtet wurden, sind in der Regel nachfragegerecht.

**Baulandpotenzial in Form von Bauflächen**

Der zukünftige Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch in Mehrfamilienhäusern führt insgesamt dazu, dass der nachfragegerechte Wohnungsbestand anteilsmäßig wächst. Deshalb wurde das Baulandpotenzial in Form von bereits ausgewiesenen zusätzlichen, aber noch freien Bauflächen positiv für die Erreichung des Leitziels „Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen“ bewertet.

**Baulandpotenzial in Form von Baulücken**

Auch das Nachverdichtungspotenzial in bereits registrierten Baulücken führt bei Bebauung mit Neubauwohnungen zur Erhöhung des nachfragegerechten Bestands. Daher wurden auch vorhandene Baulücken als Potenzial für die Zielerreichung berücksichtigt.

### 6.5.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung

**Anpassbarkeit des vorhandenen Bestands**

Der Anteil der Wohngebäude, die vor 1918 erstellt wurden, liegt bei rund 22 %. Rund ein Drittel der Gebäude wurden 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. Zum Teil verfügen diese Wohnungen bereits über von den Mietern/Mieterinnen eingebaute Duschkabinen und entsprechen damit einfachen Ansprüchen. 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 (vgl. 6.5.3 Handlungsempfehlungen).

**Wohnungsgrößen in älteren Eigenheimen nicht familiengerecht**

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 Wohnungen sind aber in der Regel recht klein. Die Wohnflächen der Häuser liegen zwischen 65 und 75 m². Die heutigen Wohnbedürfnisse von Eigentumsbildnern stimmen mit diesen Wohnungsgrößen nicht überein. Die Haus-

haltsbefragung hat gezeigt, dass die potenziellen Käufer/-innen von Eigenheimen, „Familiengründer“ und „Familien“, zu über 75 % Wohnungsgrößen von mindestens 80 m² bevorzugen.

Fotos 6 bis 8: Doppelhäuser in Südfriedhof, Reihenhaus in Pries und Siedlung in Kiel
Quelle: www.wikipedia.de

**Baugrundstücke in Baugebieten für jeweils 2.900 Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern**

Wie in Kapitel 6.4.2 erläutert, stehen in den Kieler Baugebieten rund 3.100 Grundstücke für Familienheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zur Verfügung. Die größten Baugebiete liegen in den Stadtteilen Meimersdorf, Wellsee und Suchsdorf. Darüber hinaus gibt es in Kiel ein zusätzliches Baulandpotenzial für 2.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies liegt in den Stadtteilen Gaarden-Ost, Meimersdorf, Wik und Südfriedhof.

**Potenzial für rund 700 Wohneinheiten in Baulücken**

Insgesamt stehen in Kiel rund 700 Baulücken für die Nachverdichtung in gewachsenen Gebieten zur Verfügung. Ein Großteil der Baulücken ist für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (400 Wohneinheiten) vorgesehen. Diese Baulücken liegen überwiegend in den innerstädtischen Stadtteilen von Kiel. Rund 300 Baulücken für Familienhäuser liegen dagegen vorwiegend in den Stadtteilen am Stadtrand (vgl. Karte 18). Insbesondere die vorhandenen Baulücken können punktuell die Aufwertung von Quartieren beeinflussen. Wenn diese Baulücken mit Eigentumswohnungen oder von Baugemeinschaften bebaut werden, ist die Identifikation der Bewohner/-innen mit dem Quartier besonders hoch. Die Baulücken bieten zudem die Chance für eine bessere Durchmischung der Wohnungsgrößen in den Quartieren. Gerade für Familien kann mit Hilfe der

Baulücken das Wohnungsangebot in Teilen an die Nachfrage angepasst werden.

**Besonders geeignete Stadtteile**

Für die Anpassung des Wohnungsangebotes an die Nachfrage besonders geeignete Stadtteile sind Brunswik, Elmschenhagen, Hasseldieksdamm, Meimersdorf, Moorsee, Neumühlen-Dietrichsdorf, Russee, Schilksee, Suchsdorf, Wellingdorf und Wellsee (vgl. Tab. 12). Nur in wenigen Stadtteilen wird es nach den gegenwärtigen Gegebenheiten schwierig sein, das Wohnungsangebot an die heutige Nachfrage anzupassen. Dazu zählen die Stadtteile Altstadt, Blücherplatz, Damperhof und Friedrichsort. Diese Stadtteile verfügen aber teilweise auch schon über ein in großen Teilen nachfragegerechtes Angebot.

**Tab. 12:**
**Eignung der Stadtteile für die Erreichung des Leitziels "Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen"**

| Stadtteil/Ziele | Anpassbarkeit des vorhandenen Wohnungsbestandes | Baulandpotenzial in Form von Bauflächen | Baulandpotenzial in Form von Baulücken | Gesamtbewertung |
|---|---|---|---|---|
| Altstadt | | | | |
| Blücherplatz | | | | |
| Brunswik | | | | |
| Damperhof | | | | |
| Düsternbrook | | | | |
| Ellerbek | | | | |
| Elmschenhagen | | | | |
| Exerzierplatz | | | | |
| Friedrichsort | | | | |
| Gaarden-Ost | | | | |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | | | | |
| Hassee | | | | |
| Hasseldieksdamm | | | | |
| Holtenau | | | | |
| Meimersdorf | | | | |
| Mettenhof | | | | |
| Moorsee | | | | |
| Neumühlen/Dietrichsdorf | | | | |
| Pries | | | | |
| Ravensberg | | | | |
| Rönne | | | | |
| Russee | | | | |
| Schilksee | | | | |
| Schreventeich | | | | |
| Suchsdorf | | | | |
| Südfriedhof | | | | |
| Vorstadt | | | | |
| Wellingdorf | | | | |
| Wellsee | | | | |
| Wik | | | | |
| Gesamtstadt Kiel | | | | |

Besonders geeignet  Geeignet

© GEWOS

### 6.5.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels

**Anpassung des Wohnungsbestandes**

In erster Linie geht es bei der Anpassung des Wohnungsangebotes an die Nachfrage um Bestandsanpassungen. Einige Wohnungsunternehmen haben in Kiel bereits umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Neubau wird zur Zielerreichung nur marginal beitragen können. Die Landeshauptstadt Kiel kann zur Erreichung des Ziels unterstützend beitragen.

Fotos 9 bis 11: Sanierte Bestände in Mettenhof www.kwg.de

**Hoher Anteil älterer Gebäude mit Mängeln**

Der Modernisierungsbedarf wird von GEWOS auf rund ein Drittel der Wohnungen der älteren Baualtersklassen geschätzt, der Rest ist bereits modernisiert oder zumindest in Teilen den heutigen Bedürfnissen angepasst. Auch die Ergebnisse der Unternehmensbefragung zeigen, dass - nicht zuletzt aufgrund der Baualtersstruktur - zum Teil größere Modernisierungsbedarfe vorliegen.

**Mängel insbesondere in Bädern und Küchen ...**

Einige Wohnungen in Kiel weisen eine Bad- und Küchenausstattung auf, die nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Mieter/-innen genügt. So lassen sich nach Aussagen der Vermieter/-innen Wohnungen gut vermieten, die über eine Einbauküche, ein modernes Vollbad oder Bad und einen Balkon verfügen.

**... sowie bei der Haustechnik**

Neben der fehlenden Wärmedämmung ist auch die Haustechnik in vielen Gebäuden veraltet. Modernisierungsbedarfe bestehen hier zumeist bei Versorgungsleitungen, der Warmwasseraufbereitung sowie dem Heizungssystem. Mieter/-innen erwarten heute zunehmend eine gute Versorgung mit Anschlüssen für

Strom-, Telefon- und Kabelfernsehen.

**Zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen**

Die Haushaltsbefragung in Kiel untermauert diese Ergebnisse. Insbesondere Balkone gehören für viele Haushalte zu den wichtigsten Ausstattungsmerkmalen von Mietwohnungen (Teil 1, Anhang). Bei Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren fehlt dieses Ausstattungsmerkmal jedoch häufig. Der Anbau von Balkonen wird in vielen Fällen bereits realisiert. Aufgrund der Bauweise und der häufig recht großzügigen Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden ist der nachträgliche Balkonanbau recht unproblematisch.

Fotos 12 und 13: Nachträglicher Balkonanbau

**Modernisierungsbedarfe im Bereich der Wärmedämmung**

Der Verbesserung der Wärmedämmung kommt eine große Bedeutung zu. Nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Energiepreise und der damit einhergegangenen deutlichen Steigerung der Heiz- und somit der Wohnnebenkosten ist die Verbesserung der Wärmedämmung für Hauseigentümer und Mieter/-innen gleichermaßen ein Thema. Die zunehmende Sensibilisierung der Mieter/-innen für eine verbesserte Wärmedämmung zeigen auch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung. Eine zusätzliche Wärmedämmung lässt sich bei den meisten Gebäuden, die nach 1918 entstanden sind, anbringen, da in der Regel keine denkmalgeschützten Fassaden zu erhalten sind. Bei Klinkerfassaden lassen sich auf die Wärmedämmung dünne Riemchen anbringen, um den Gebäudeeindruck beizubehalten. Im Rahmen der „Innovativen Bauausstellung ® Kiel 2008“ (InBA), auf der mit energieeffizienten Gebäuden und der Nutzung erneuerbarer

Energien neue Maßstäbe gesetzt werden sollen, könnten auch innovative Projekte zur energetischen Sanierung präsentiert werden.

**Modernisierung von Küchen und Bädern**

Insbesondere die Modernisierung von Küchen und Bädern gehört zu den Maßnahmen, die das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen, denn die meisten Mieter/-innen und Eigentümer/-innen wünschen sich moderne Bäder und (Einbau-)Küchen. GEWOS empfiehlt diese Art Modernisierung - die wegen der Wohnwertsteigerung auch immer eine Mieterhöhung nach sich zieht - insbesondere in Gebieten mit einer höheren Nachfrage, so zum Beispiel in den innerstädtischen Stadtteilen und am Westufer der Kieler Förde. In den anderen Gebieten sollten diese Maßnahmen mit den Mietern/Mieterinnen abgestimmt werden oder erst nach dem Auszug von Mietern/Mieterinnen vor der Neuvermietung erfolgen.

**Zielgruppen-orientierte Bestands-modernisierung**

Neben den oben beschriebenen allgemeinen Bestandsmodernisierungen stellen die zielgruppenorientierten Bestandsmodernisierungen (vgl. Kap. 6.2.3 und 6.3.3) einen weiteren Handlungsansatz dar. Gerade bei der umfassenden Modernisierung ganzer Gebäude oder Gebäudekomplexe gilt es für den Eigentümer/die Eigentümerin zu überlegen, welche Zielgruppen mit dem neuen bzw. verbesserten Wohnungsangebot angesprochen werden sollen. Für ältere Haushalte sollte z. B. eine barrierearme Wohnung mit dem Aufzug erreichbar sein und es sollten Haltegriffe im Bad vorgesehen werden.

**Anbauten zur Vergrößerung der Wohnflächen ermöglichen**

Bei älteren Siedlungshäusern aus der Zwischenkriegszeit, die mit großen Grundstücken ausgestattet sind, sollten Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche seitens der Stadt planungsrechtlich ermöglicht werden. So können auch diese Bestandsimmobilien an die Wohnpräferenzen zukünftiger Nachfragergruppen angepasst werden.

**Zusammenlegungen von Wohneinheiten erwägen**

Die Zusammenlegung von Wohneinheiten wäre eine weitere Möglichkeit zur Erhöhung der Wohnfläche pro Wohnung. Da sich die Eigenheime in Privatbesitz befinden, sind Steuerungsmöglichkeiten seitens der Lan-

deshauptstadt nicht gegeben. Die Stadt könnte lediglich die Einrichtung eines Verkaufspools fördern, in dem siedlungsbezogen Verkaufsangebote gesammelt werden. So könnten sich Interessenten einen schnellen Überblick über zu verkaufende Eigenheime verschaffen und gegebenenfalls zwei nebeneinanderliegende Objekte erwerben und zu einer Wohneinheit zusammenlegen.

**Nachverdichtungspotenziale nutzen**

Außerdem sollten, wie auch schon in vielen Siedlungen geschehen, die Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den hinteren Grundstücksteilen überprüft werden. Dies ermöglicht insbesondere finanzschwächeren Eigentümern der Grundstücke über die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf die Finanzierung der Modernisierung des bewohnten Einfamilienhauses.

**Erneuerung öffentlicher Wege und Freiflächen**

In den älteren Mietwohnungs- und Eigenheimsiedlungen zeigen sich zudem Mängel in der Gestaltung des öffentlichen Raums. Häufig wurden seit der Errichtung der Siedlungen keine umfassenderen Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Wege und Plätze unternommen. Um diese Stadtteile für neue Zielgruppen, zum Beispiel für Familien, attraktiv zu machen, muss eine Modernisierung der oftmals bereits vorhandenen Spielplätze erfolgen. Um die Attraktivität für Senioren/Seniorinnen zu erhöhen, sollten die Gehwege ausgebessert und die Stolperfallen beseitigt werden.

**Förderung ausgewählter Modernisierungsmaßnahmen**

Die Förderung ausgewählter Modernisierungsmaßnahmen ist sicherlich ein wichtiger Anreiz für Eigentümer/-innen. Erfahrungsgemäß ist eine verbesserte Information der Eigentümer/-innen über bereits bestehende Programme eine wichtige Maßnahme. So stehen auch kleineren Eigentümern/Eigentümerinnen mit KfW-Mitteln oder Mitteln der Investitionsbank Schleswig-Holstein gute Fördermöglichkeiten zur Verfügung.

**Programm „StadtInMode“**

Das Gebäudesanierungsprogramm „StadtInMode“ richtet sich an private Eigentümer/-innen mit einem Wohnungsbestand von mehr als zwei und weniger als fünfzig Wohnungen. Das Programm bietet ein langfristiges Darlehen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, das einen Teilschuldenerlass in

Höhe von 10 % umfasst, sechs Monate keine Bereitstellungszinsen einfordert und eine attraktive Verzinsung unterhalb des Marktniveaus gewährleistet. Die Darlehenssumme kann bis zu einhundert Prozent der Gesamtkosten (mindestens 5.000 und maximal 20.000 Euro pro Mietwohnung) betragen.

**Beratung zu Fördermöglichkeiten bei der Modernisierung von Bestandsimmobilien**

Gerade für die Eigentümer/-innen in den Alternden Eigenheimgebieten sollte die Landeshauptstadt Kiel eine Ausweitung der Beratungsangebote zur Modernisierung vornehmen. Inhaltlich sollte die Beratung besonders auf die energetische Sanierung abheben. Diese Beratungsleistungen sollten unabhängig von bestimmten Kreditinstituten oder Fördermittelgebern erfolgen. Die Landeshauptstadt Kiel könnte diese Beratungsleistungen in Form der jährlich stattfindenden Wohnmesse (vgl. Kap 6.2.3), auf der neben Fachvorträgen auch persönliche Beratungstermine für Eigentumsbildner vorgesehen sind, bündeln.

**Unterstützung der Realisierung innovativer Bauprojekte im Bestand**

Insbesondere im innerstädtischen Bereich sollten seitens der Stadt Kiel innovative Konzepte, wie z. B. die Veräußerung von ganzen Gebäuden eines Wohnungsunternehmens an eine Hausgemeinschaft als Genossenschaft, unterstützt werden.

**Offenheit gegenüber den Wünschen von Eigentümern/Eigentümerinnen**

Generell sollte die Stadt Kiel den Wünschen von heutigen und zukünftigen Eigentümern/Eigentümerinnen nach nachfragegerechten Bestandsanpassungen mit wenig Restriktionen begegnen. Gerade bei älteren Bebauungsplänen sollten Ausnahmen für Baugenehmigungen eher die Regel als die Ausnahme sein.

**Pilotprojekte zum Umbau bestehender Objekte für das Betreute Wohnen**

Zur Erprobung des Umbaus von besonders häufig vorkommenden Gebäudetypen eines bestimmten Baualters - z. B. den Zeilenbauten der 1950er und 1960er Jahre - in eine Anlage für betreutes Wohnen, sollten ein bis zwei Pilotprojekte durchgeführt werden. Dafür sollten sich ein Träger und ein Wohnungsunternehmen finden, die von der Stadt Kiel mit einer Anstoßförderung zum Umbau animiert werden. Hierbei können Best-Practice-Erfahrungen gesammelt werden, die bei weiteren Objekten angewendet werden können.

**Baugebiete**

Die vorhandenen Baugebiete sollten so schnell wie möglich in den Verkauf gebracht werden. Ebenso sollten die Möglichkeiten zur Bebauung der bestehenden Marine-Konversionsflächen wie Marinequartier Wik, Festung Friedrichsort, Holtenauer Unterland und Marinematerialdepot Hasselfelde geprüft werden.

**Nachfragegerechte Neubebauung**

Um das nachfragegerechte Wohnungsangebot in Kiel zu erhöhen, wird für größere Wohnungsbauvorhaben die Erstellung von Standort- und Marktgutachten empfohlen. Für die Konzipierung neuer Bebauungspläne größerer Bauflächen wird zudem die Bildung einer Expertenkommission empfohlen. Diese Kommission sollte sich aus Stadtplanungsamtsmitarbeitern/-mitarbeiterinnen, Investoren und Bauträgern zusammensetzen, um weitestgehend auszuschließen, dass an der Nachfrage vorbei gebaut wird.

**„Runder Tisch“**

GEWOS empfiehlt die Einrichtung eines Runden Tisches, an dem die Stadt Kiel und Vertreter/-innen der Wohnungswirtschaft gemeinsam Konzepte zur Anpassung des Wohnungsangebotes an die Nachfrage erarbeiten.

### 6.5.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Das Wohnungsangebot an die Nachfrage anpassen“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**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. seniorengerechte Wohnungen schaffen)
- Anbauten zur Erweiterung der Wohnfläche älterer Eigenheime planungsrechtlich ermöglichen
- Zusammenlegungen von sehr kleinen Doppelhäusern oder Reihenhäusern durch die Initiierung eines siedlungsbezogenen Verkaufspools für Bestandsimmobilien unterstützen
- 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 durchführen

**Beratung der Eigentümer/-innen**

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

**Kommunikation zwischen den Wohnungsmarktakteuren**

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

## 6.6 Handlungsfeld „Preisgünstigen Wohnraum sichern“

### 6.6.1 Operationalisierung des Leitziels

**ALG II Kosten für die Unterkunft**

Die Kosten für die Unterkunft und Heizung gibt es zusätzlich zu den Regelleistungen, allerdings nur in der vom Amt anerkannten Höhe. Zum Beispiel für Kiel gilt die Tabelle des Sozialamtes von **1991**:

| Haushalt mit Personen | Anzuerkennende Wohnungsgröße in qm² | Wohnung ohne Bad und / oder Zentralheizung | Alle anderen Wohnungen Fertigstellung vor 1976 | Alle anderen Wohnungen Fertigstellung nach 1976 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 25 - 50 | 201 € | 273 € | 311 € |
| 2 | 50 - 60 | 241 € | 327 € | 373 € |
| 3 | 60 - 75 | 286 € | 379 € | 440 € |
| 4 | 75 - 85 | 299 € | 418 € | 478 € |
| 5 | 85 - 95 | 334 € | 467 € | 534 € |
| 6 | 95 - 105 | 379 € | 517 € | 591 € |
| Jugendliche (bis 25) | möbliertes Zimmer | 205 € warm | | |

Die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit preisgünstigem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Wohnungsmarktentwicklung in Kiel. Zur Bewertung dieses Leitziels des Kieler Wohnungsmarktkonzepts sind die folgenden drei Indikatoren herangezogen worden.

**Anteil angemessener Mietwohnungsbestand**

Der von GEWOS rechnerisch ermittelte Anteil des angemessenen Wohnungsbestandes in Kiel und in den Stadtteilen am jeweiligen Gesamtbestand stellt zur Beurteilung des heutigen Angebotes an preisgünstigem Wohnraum das wichtigste Kriterium dar.

**Geförderter Wohnungsbestand**

In der Regel stellen hauptsächlich Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen ein Instrument zur Sicherung des preisgünstigen Wohnraums dar. Deshalb wird ein hoher Anteil öffentlich geförderter Wohnungen entsprechend positiv bewertet.

**Mietpreisniveau**

Oftmals sind die Mieten frei vermieteter Wohnungen günstiger als die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen. Deshalb spielt bei der Bewertung zur Zielerreichung auch das Mietpreisniveau eines Stadtteils im Vergleich zu anderen Stadtteilen eine Rolle. Auf Basis der Ergebnisse der Befragung großer Kieler Wohnungsunternehmen und Verwalter wird das Mietpreisniveau bewertet.

### 6.6.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung

**Bestand an angemessenem Wohnraum**

Auf Basis der Daten der Wohnungsunternehmen in Kiel und des Kieler Mietspiegels hat GEWOS den derzeit vorhandenen preisgünstigen Wohnraum in Kiel errechnet. Gut 38 % der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (39.000 WE) in Kiel entsprechen demnach den - für ALG-Empfänger/-innen im Rahmen der städtischen Richtlinien festgelegten - Mietpreis- und Wohnflächenhöchstgrenzen. Wie im Kapitel 3.5 zum preisgünstigen Wohnraum beschrieben, sind 90 % des preisgünstigen Wohnraums freifinanziert.

**Bedarf an preisgünstigem Wohnraum höher**

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist, wie in Kap. 3.5 erläutert, 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 $m^2$ stehen rund 38.800 Einpersonenhaushalte gegenüber, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen.

**Rückgang des geförderten Wohnraums um 34 %**

In Kiel unterliegen im Jahr 2005 rund 12.650 Wohnungen einer Miet- bzw. Belegungsbindung. Wie bereits dargestellt, wird sich der geförderte Wohnungsbestand bis zum Jahr 2020, vorausgesetzt es kommen keine Neuverträge zu Stande, um rund ein Drittel reduzieren. Das Interesse seitens der Vermieter/-innen und Investoren, neue Belegungsbindungen einzugehen, ist zurzeit nicht sehr groß. Auf Fördermöglichkeiten wird zu Gunsten der freien Auswahl der Mieter/-innen häufig verzichtet.

**Niedriges Mietpreisniveau bei 4,50 €/$m^2$**

Auf Basis der von den Wohnungsunternehmen gelieferten Daten und der Mietspiegelangaben hat GEWOS das Mietpreisniveau in den Stadtteilen ermittelt. Die kostengünstigsten Mietwohnungen mit durchschnittlichen Nettokalt-Mieten von rund 4,50 €/$m^2$ stehen den Bewohnern/Bewohnerinnen in den Stadtteilen Ellerbek, Gaarden-Ost, Pries und Südfriedhof zur Verfügung. Bei den besonders kostengünstigen Wohnungen handelt es sich in der Regel um unsanierte Bestände.

**Besonders geeignete Stadtteile**

Insbesondere die Stadtteile östlich der Förde bieten die Voraussetzungen, um den preisgünstigen Wohnraum in Kiel zu sichern (vgl. Tab. 13). Diese Stadtteile haben schon heute einen großen Anteil an Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Obwohl in diesen Stadtteilen innerhalb Kiels leichte Segregationstendenzen zu verzeichnen sind, sollte daraufhingewirkt werden, dass zumindest in den geeigneten Stadtteilen der preisgünstige Wohnraum gesichert wird.

**Tab. 13:**
**Eignung der Stadtteile für die Erreichung des Leitziels "Preisgünstigen Wohnraum sichern"**

| Stadtteil/Ziele | Anteil angemessener Mietwohnungsbestand | Geförderter Wohnungsbestand | Mietpreisniveau | Gesamtbewertung |
|---|---|---|---|---|
| Altstadt | | | k.A. | |
| Blücherplatz | | | | |
| Brunswik | | | | |
| Damperhof | | | | |
| Düsternbrook | | | | |
| Ellerbek | | | | |
| Elmschenhagen | | | | |
| Exerzierplatz | | | | |
| Friedrichsort | | | | |
| Gaarden-Ost | | | | |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | | | | |
| Hassee | | | | |
| Hasseldieksdamm | | | | |
| Holtenau | | | | |
| Meimersdorf | | | | |
| Mettenhof | | | | |
| Moorsee | | | | |
| Neumühlen/Dietrichsdorf | | | | |
| Pries | | | | |
| Ravensberg | | | | |
| Rönne | | | k.A. | |
| Russee | | | | |
| Schilksee | | | | |
| Schreventeich | | | | |
| Suchsdorf | | | k.A. | |
| Südfriedhof | | | | |
| Vorstadt | | | | |
| Wellingdorf | | | | |
| Wellsee | | | | |
| Wik | | | | |
| Gesamtstadt Kiel | | | | |

Besonders geeignet  Geeignet

© GEWOS

### 6.6.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels

**Angebot beibehalten**

Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum entspricht weitestgehend der Nachfrage. Alleinstehende Personen haben es jedoch schwerer, auf dem Kieler Wohnungsmarkt kostengünstige Wohnungen zu finden. Wie im Kapitel 3.5 zum preisgünstigen Wohnraum beschrieben, sind 90 % des preisgünstigen Wohnraums freifinanziert. Dies verdeutlicht den geringen Einfluss, den die Stadt Kiel derzeit auf das Angebot an preisgünstigem Wohnraum besitzt. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Kiel auch nicht mehr über ein kommunales Wohnungsunternehmen verfügt, sollte die Stadt gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft Wege suchen, wie der preisgünstige Wohnungsbestand langfristig erhalten werden kann.

**Kooperationsvertrag Modernisierungsverzicht gegen Bürgschaft**

Ein Modell zur Sicherung des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum kann in der Entwicklung von Kooperationsverträgen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft bestehen. Die Kooperationsverträge sollten vorsehen, dass die Vermieter/-innen auf der einen Seite vorübergehend, z. B. für einen Zeitraum von fünf Jahren, auf Modernisierungen und damit Mietsteigerungen eines Kontingents an Wohneinheiten verzichten. Eine Ausnahme bilden hierbei energetische Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Gegenzug gibt die Stadt Bürgschaften für außergewöhnliche Maßnahmen, wie zum Beispiel erhöhten Instandsetzungsbedarf. Die Bürgschaft sollte gewährt werden, um das Bewirtschaftungsrisiko der Wohnungswirtschaft und anderer Eigentümer/-innen zu verringern.

**Nachfragen nach Wohnungsgrößenklassen berücksichtigen**

Die KWG bietet in Kiel zum Beispiel sogenannte „Handwerker-Wohnungen“ an. Die Wohnungen sind stark renovierungsbedürftig. Die in Eigenleistungen zu erfüllenden Arbeiten können von den zukünftigen Mietern/Mieterinnen durchgeführt werden, die hierfür im Gegenzug eine geringere Miete zahlen. An dieser Angebotsform sollten sich auch andere Wohnungsunternehmen, die über Bestände in Kiel verfügen, ein Beispiel nehmen und ähnliche Strategien für die Vermietung sanierungsbedürftiger Wohnungen insbesondere bis 50 m² entwickeln.

**Neubauförderung Investitionszulage**

Zur Ankurbelung des Neubaus von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sollte für die Landeshauptstadt Kiel ein neues Investitionsprogramm entwickelt werden. In Hamburg wird seit 2005 eine Investitionszulage gewährt, die nicht mit Bindungen im Neubau, sondern nur mit neuen Belegungsrechten und Bindungen in Bestandswohnungen verknüpft wird. Die an die Investitionszulage gekoppelten Gegenleistungen der Investoren bestehen - neben der Errichtung familiengerechter Neubauten - in Bindungen von Bestandswohnungen der Investoren, die über die gleiche Wohnfläche wie der geförderte Neubau verfügen, zugunsten von Sozialwohnungsberechtigten. Für die neu gebundenen Bestandswohnungen gilt neben der Einkommensbindung eine Mietpreisbindung nach Maßgabe des Mietspiegels. Die Investitionszulage fördert in Hamburg den Bau familienfreundlicher Mietwohnungen mit einer Zulage von anfangs 1,50 Euro je m² Wohnfläche monatlich. Die Förderhöhe ist so bemessen, dass sie die typische Unterdeckung einer Investition im freifinanzierten Mietwohnungsbau in den ersten Jahren kompensiert.

**Förderprogramm zum Eigentumserwerb für einkommensschwächere Familien**

Für Geringverdiener/-innen mit einer sehr geringen Eigenkapitalbasis sollte - insbesondere nach dem Wegfall der Eigenheimzulage - der Kauf und die Modernisierung von kleineren sehr günstigen Bestandsimmobilien (z. B. in den kleinen Reihenhäusern oder kleinen Siedlungshäusern in Pries, Ellerbek etc.) unter Einbringung umfassender Eigenleistungen über ein Förderprogramm der Stadt ermöglicht werden. Voraussetzung ist, dass sich die Haushalte bei den Eigenleistungen gegenseitig unterstützen müssen. Beispiel hierfür sind die Siedlergemeinschaften, die sich beim Hausbau in den 1920er und 1950er Jahren gegenseitig unterstützten. Viele dieser Siedlungen sind noch heute von einer starken Gemeinschaft der Bewohner/-innen geprägt, die als Siedlergemeinschaft im Verband Wohneigentum e.V. organisiert sind und als Nachbarschaft zusammenhalten und sich gegenseitig unterstützen. Darunter fallen u.a. die Siedlungen Tannenberg, Kiel-Süd, Kiel-Pries, Oppendorf, und Kroog.

**Mietobergrenzen anpassen**

Um den angemessenen Bestand in Stadtteilen, in denen zurzeit verhältnismäßig wenig angemessene Wohnungen liegen, zu erhöhen und damit Segregationstendenzen entgegenzuwirken, sollten die Mietobergrenzen auf Stadtteilbasis den dortigen Mietverhältnissen angepasst werden. Diese Regelung muss nicht offiziell festgeschrieben werden, es sollte aber vermieden werden, ALG-Empfänger/-innen aufgrund von etwas höheren Mietkosten als vorgeschrieben, aus ihrem angestammten Wohnumfeld zu vertreiben.

**Wohnflächen oberhalb von 50 m² zulassen**

Da der angemessene Bestand für Einpersonenhaushalte nicht dem Bedarf entspricht, sollten ALG-Empfänger/-innen erst ab einer Wohnungsgröße von 55 $m^2$ zum Umzug aufgefordert werden. Generell sollte über eine Lockerung der Wohnflächenobergrenzen nachgedacht und ausschließlich die Angemessenheitskriterien der Wohnkosten berücksichtigt werden.

**Vereinbarung zur Sicherung des preisgünstigen Wohnungsangebotes**

GEWOS empfiehlt auch die Einführung eines Runden Tisches mit der Wohnungswirtschaft, damit gemeinsame Vereinbarungen mit den Wohnungsunternehmen zur Sicherung des preisgünstigen Wohnungsangebotes getroffen werden können. Über die rein quantitative Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbestandes - insbesondere der Wohnungen bis 50 $m^2$ – hinaus, sollte die räumliche Verteilung des kostengünstigen Wohnungsangebotes zur Vermeidung von Segregationstendenzen beobachtet werden.

### 6.6.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Preisgünstigen Wohnraum sichern“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Kompensation des Rückgangs des geförderten Wohnungsbestandes durch alternative Instrumente, z. B. in Form eines Kooperationsvertrages zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft: Modernisierungsverzicht der Vermieter (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

## 6.7 Handlungsfeld „Die Lebensqualität erhöhen (KIEL.SAILING CITY)“

### 6.7.1 Operationalisierung des Leitziels

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. Die Kieler Woche ist ein jährlich stattfindendes Event an der Förde, das Kiel eine große Publicity beschert. Die Nähe zum Wasser bietet aber auch außerhalb des Segelns zahlreiche Potenziale zur Stadtentwicklung. Obwohl unter dem Oberziel „KIEL.SAILING CITY“ im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms der Stadt Kiel primär wirtschaftliche und tourismusbezogene Ziele subsummiert werden, ergeben sich auch im Bereich des Wohnens Potenziale zur Unterstützung der Zielerreichung. Auch wenn die Lebensqualität im allgemeinen nicht messbar ist, so sind einige Faktoren jedoch geeignet, die Lebensqualität zu erhöhen. Zur Bewertung der Lebensqualität des Wohnstandortes Kiel wurden deshalb vier Indikatoren herangezogen, die im Folgenden erläutert werden.

**Zugangsmöglichkeiten zur Kieler Förde**

Ein sehr großes Potenzial für die Erhöhung der Lebensqualität ist die Lage an der Förde. Der Zugang zur Förde und auch zu den Stränden ist aber nur an wenigen Abschnitten innerhalb des Stadtgebietes Kiels möglich. Diese Zugangsmöglichkeiten werden besonders positiv bewertet. Die Lage an der Förde und die nach planerischen und politischen Gesichtspunkten gegebene Möglichkeit, Zugänge zu schaffen, wird positiv bewertet.

**Parks und öffentliche Grünanlagen**

Wohnortnahe Parks und öffentliche Grünflächen, die mit kurzen Wegen zu erreichen sind, tragen zur Erholung und damit auch zur Lebensqualität bei. Der Anteil an entsprechenden Grünflächen ist zur Bewertung dieses Indikators berücksichtigt worden.

**Freizeitmöglichkeiten**

Auch das Vorhandensein von Freizeitmöglichkeiten (Spielplätze, Sportplätze, Naherholungsräume usw.) in

unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort erhöht die Lebensqualität für die meisten Bewohner/-innen und wird entsprechend positiv bewertet.

**Kulturelles Angebot**

Wie auch die oben erwähnten Freizeitmöglichkeiten spielt das kulturelle Angebot (Kinos, Theater, Museen usw.) im Wohnumfeld eine große Rolle für die Lebensqualität der meisten Bevölkerungsgruppen. Für diesen Indikator wird die Anzahl kultureller Angebote bewertet.

### 6.7.2 Analyse zum Handlungsfeld und Bewertung der Zielerreichung

**Wasserflächen mitten in der Stadt**

Durch die Förde verfügt die Stadt Kiel über großflächige attraktive Wasserflächen direkt im Stadtgebiet, die ein Potenzial für das zurzeit sehr angesagte Thema „Wohnen am Wasser“ darstellen. Viele Städte in Deutschland entdecken diesen Standortvorteil für die Realisierung qualitätsvoller neuer Wohnstandorte (z. B. Hamburg Hafencity, Rheinauhafen Köln, Innenhafen Duisburg).

**Zugangsmöglichkeiten zur Förde als positiver Standortfaktor**

Der Zugang zur Förde und auch zu den Stränden ist aber nur an wenigen Abschnitten innerhalb des Stadtgebietes Kiels möglich. Dennoch besteht die Notwendigkeit, solche Zugangsmöglichkeiten für möglichst alle fördeanliegenden Stadtteile zu schaffen. Denn die Förde ist mit der wichtigste Standortfaktor auch für den Kieler Wohnungsmarkt. Doch die Stadt nutzt ihre diesbezüglichen Potentiale bisher nicht aus. Daher regt GEWOS an, die Förde deutlich stärker als bisher vorgesehen in den Mittelpunkt von Planungen und Entwicklungen zu stellen, um ein attraktiver Wohnstandort zu werden – nicht zuletzt für Zuzügler wie für Investoren.

**Stadtentwicklungsprojekt Kai-City**

Ein Initialprojekt für das „Wohnen am Wasser“ in Kiel stellt das Stadtentwicklungsgebiet Kai-City dar. Auf einer Fläche von 25 Hektar entsteht ein neues Stadtquartier unter dem Motto „Innerstädtisches Arbeiten und Wohnen am Wasser“. Insgesamt sollen ca. 1.800 bis 2.200 Arbeitsplätze und 500 bis 600 Wohnungen entstehen.

Abb. 44:Modell zum Stadtentwicklungsprojekt (Quelle: www.kiel.de)

**Altstadt und Vorstadt - derzeit noch keine Potenziale für das Wohnen am Wasser**

Die westlich an die Förde angrenzenden Stadtteile Altstadt und Vorstadt, die zusammen die Kieler Innenstadt bilden, sind derzeit mit Einzelhandel, privaten und öffentlichen Dienstleitungen eher gewerblich geprägt. Daher haben sie für die Kieler Wohnraumversorgung eine noch untergeordnete Stellung. Zukünftig könnten die Potenziale genutzt werden, um 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 tagsüber wie Nachts belebt werden. Damit würde die Kieler Innenstadt, im Vergleich zu anderen Innenstädten, auch als Wohnstandort besonders attraktiv werden.

**Förde auch als Naherholungsmöglichkeit wichtig**

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.

**In Schilksee und Düsternbrook werden Potenziale bereits genutzt**

Gute Freizeitmöglichkeiten an der Förde bestehen zurzeit vor allem in den Stadtteilen Schilksee, Düsternbrook sowie Friedrichsort und Pries. Der Olympiahafen in Schilksee wird in den Sommermonaten von zahlreichen Seglern aufgesucht. Die zurzeit laufenden Modernisierungen der Promenade und des Hafenvorfeldes führen zu einer Aufwertung des Hafenareals und einer deutlichen Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Die Kiellinie in Düsternbrook bietet gute Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge an der Förde. Durch den asphaltierten Untergrund ist diese Strecke auch bei Inline-Skatern beliebt.

Fotos 14 und 15: Strand von Schilksee und Kiellinie in Düsternbrook

**Potenziale in Friedrichsort und Pries nicht ausgeschöpft**

Die Stadtteile Friedrichsort und Pries verfügen über einen langen Sandstrand entlang der Förde. Durch die zahlreichen industriellen und gewerblichen Nutzungen am Fördeufer sind die Zugangsmöglichkeiten nicht optimal. Oftmals müssen Badegäste längere Umwege in Kauf nehmen, um die Badestrände zu erreichen.

**Schlechte Zugangsmöglichkeiten zur Förde**

Mit Ausnahme der traditionell „guten Adressen“ Schilksee und Düsternbrook leiden praktisch alle direkt fördeangrenzenden Stadtteile an ungenügenden Zugangsmöglichkeiten zum Wasser. Dies gilt insbesondere für die Stadtteile Wik, Vorstadt, Südfriedhof und Ellerbek, die von der Förde vollkommen abgeschnitten sind. Aber auch für die Stadtteile Friedrichsort, Holtenau, Altstadt, Gaarden-Ost, Wellingdorf und Neumühlen-Dietrichsdorf besteht in dieser Hinsicht erheblicher Verbesserungsbedarf. Solche Mängel schlagen partiell auch auf einige Stadtteile „in zweiter Reihe“ wie Damperhof, Exerzierplatz oder Gaarden-Süd und Krons-

burg durch, die per Fahrrad oder gar zu Fuß eigentlich nur wenige Minuten vom Fördeufer entfernt liegen. Überall dort werden diese für die Wohnqualität maßgeblichen Potenziale derzeit nicht genutzt und eine Steigerung der Lebensqualität in diesen Stadtteilen verhindert.

**Parks und Grünflächen**

Insgesamt ist die Ausstattung Kiels mit öffentlichen Parks und Freiflächen positiv zu bewerten. Ein Großteil der Stadtteile verfügt über wohnungsnahe Freiflächen, die als Naherholungsmöglichkeiten genutzt werden können. Die Ausstattung mit Parks und Freiflächen ist in den Stadtteilen Altstadt, Blücherplatz, Neumühlen-Dietrichsdorf, Pries und Vorstadt im Vergleich zur Gesamtstadt als schlecht zu bewerten.

Fotos 16 und 17: Kleiner Kiel und Hiroshima-Park am alten Rathaus

**Freizeitmöglichkeiten**

In Kiel gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Spiel- und Sportplätze sind flächendeckend in Kiel vorhanden. Die Angebotsdichte ist in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich und auch die Qualität, gerade bezogen auf die Spielplätze, ist insbesondere in den älteren Wohnsiedlungen in Kiel verbesserungswürdig. Darüber hinaus bietet Kiel viele Freizeitangebote, die sonst nur in den unmittelbar am Meer liegenden Touristenzentren möglich sind. Die Seglerhäfen, die Sandstrände sowie die Promenaden an der Förde stellen besondere Möglichkeiten für die Naherholung dar. Auch die im Kieler Stadtgebiet liegenden Landschaftsschutzgebiete, Seen und Waldflächen bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

**„Grüne Wege in der Stadt“ als guter Ansatz zur Vermarktung der Naherholungsmöglichkeiten**

Auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Kiel werden die schönsten „Grünen Wege in der Stadt“ vorgestellt und entsprechendes Kartenmaterial zur Verfügung gestellt. Die 40 Ausflugsmöglichkeiten führen zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten und zu den schönsten Plätzen von Kiel. Die Internetseite ist benutzerfreundlich aufgebaut und bietet zahlreiche Anregungen für die Freizeitgestaltung in Kiel. Die dargestellten Informationen sind sowohl für Bewohner/-innen Kiels als auch für Touristen hilfreich.

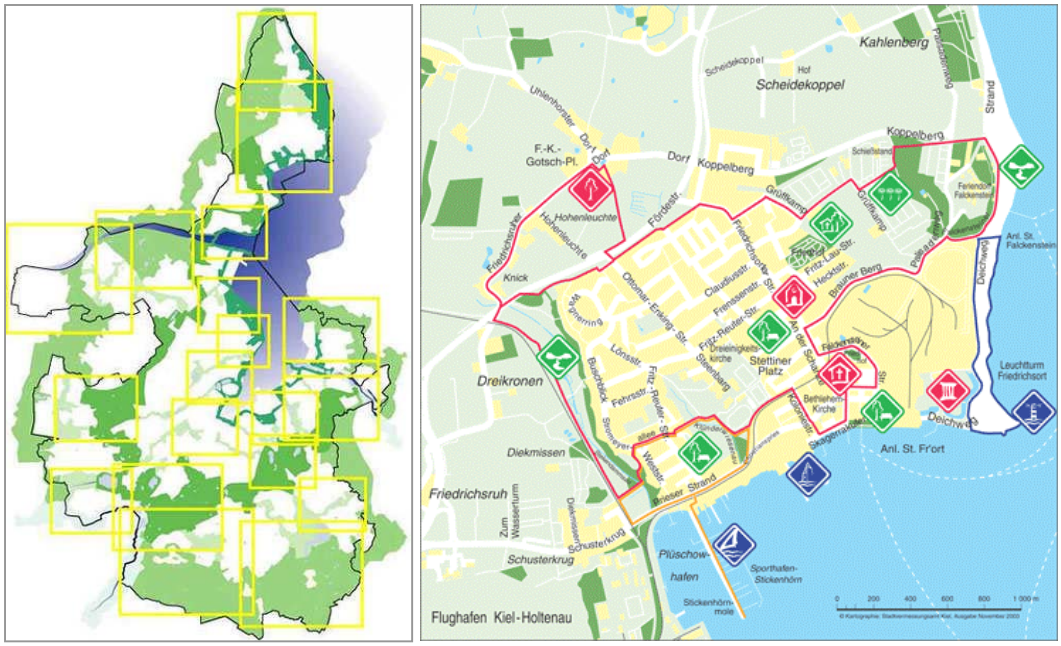



Abb. 45 und 46: Internetinformationen zu „Grüne Wege in Kiel“ und Stadtteilkarte Friedrichsort
Quelle: www.kiel.de

**Kulturelles Angebot**

Die kulturellen Einrichtungen konzentrieren sich in Kiel wie üblich in den zentralen Stadtteilen. Das Angebot ist in den Stadtteilen Altstadt, Damperhof, Düsternbrook, Ravensberg, Schreventeich und Vorstadt besonders groß. Als bedeutende kulturelle Einrichtungen Kiels sind das Opernhaus, das Schauspielhaus, die Stadtgalerie, die Kunsthalle, das Stadtmuseum und das Schifffahrtsmuseum hervorzuheben.

**Für die Steigerung der Lebensqualität besonders geeignete Stadtteile**

Aufgrund der kleinräumigen Bewertungen haben sich folgende Stadtteile als besonders geeignet für die Erreichung des Leitziels „Die Lebensqualität in Kiel erhöhen (KIEL.SAILING CITY)“ herausgestellt: Altstadt, Damperhof, Düsternbrook, Ravensberg, Schilksee und Schreventeich. Die für die Zielerreichung weniger geeigneten Stadtteile Exerzierplatz, Meimersdorf und Moorsee sprechen spezielle Zielgruppen an und bieten für diese die gewünschte Lebensqualität (vgl. Tab. 14).

**Tab. 14:**
**Eignung der Stadtteile für die Erreichung des Leitziels "Die Lebensqualität in Kiel erhöhen (Kiel Sailing City)"**

| Stadtteil/Ziele | Zugangsmöglichkeiten zur Kieler Förde | Parks und öffentliche Grünanlagen | Freizeitmöglichkeiten | Kulturelles Angebot | Gesamtbewertung |
|---|---|---|---|---|---|
| Altstadt | Geeignet | | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet |
| Blücherplatz | | Geeignet | Besonders geeignet | Geeignet | Geeignet |
| Brunswik | | Geeignet | Geeignet | Geeignet | Geeignet |
| Damperhof | | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet |
| Düsternbrook | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet |
| Ellerbek | | Besonders geeignet | Geeignet | | Geeignet |
| Elmschenhagen | | Besonders geeignet | Besonders geeignet | | Geeignet |
| Exerzierplatz | | Geeignet | | | |
| Friedrichsort | Geeignet | Geeignet | Geeignet | Geeignet | Geeignet |
| Gaarden-Ost | Geeignet | Geeignet | Besonders geeignet | Geeignet | Geeignet |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | | Besonders geeignet | Geeignet | | Geeignet |
| Hassee | | Geeignet | Besonders geeignet | | Geeignet |
| Hasseldieksdamm | | Besonders geeignet | Geeignet | | Geeignet |
| Holtenau | Geeignet | Geeignet | Geeignet | Geeignet | Geeignet |
| Meimersdorf | | Geeignet | | | |
| Mettenhof | | Geeignet | Geeignet | | Geeignet |
| Moorsee | | Geeignet | | | |
| Neumühlen/Dietrichsdorf | Geeignet | | Geeignet | | Geeignet |
| Pries | | | Geeignet | | Geeignet |
| Ravensberg | | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet |
| Rönne | | Geeignet | Geeignet | | Geeignet |
| Russee | | Besonders geeignet | Besonders geeignet | | Geeignet |
| Schilksee | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet | | Besonders geeignet |
| Schreventeich | | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet |
| Suchsdorf | | Besonders geeignet | Besonders geeignet | | Geeignet |
| Südfriedhof | | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Geeignet | Geeignet |
| Vorstadt | Geeignet | | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Geeignet |
| Wellingdorf | Geeignet | Besonders geeignet | Geeignet | | Geeignet |
| Wellsee | | Besonders geeignet | | | Geeignet |
| Wik | | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Geeignet | Geeignet |
| Gesamtstadt Kiel | Geeignet | Besonders geeignet | Besonders geeignet | Geeignet | Besonders geeignet |

Besonders geeignet  Geeignet

© GEWOS

### 6.7.3 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels

**Eignungsprüfung brachfallender Flächen an der Förde für „Wohnen am Wasser“**

Neue Wohnprojekte am Wasser sind eine Möglichkeit, das maritime Image der Stadt Kiel zu stärken und durch innovative Projekte zu vermarkten. Allerdings sind derartige Wohnprojekte nicht für die massenweise Umsetzung geeignet, sondern eher als Nischenprodukt realisierbar. Zusätzliche größere Flächen in direkter Wassernähe stehen in Kiel zurzeit nicht zur Verfügung. Allerdings sollten am Fördeufer liegende, zukünftig brachfallende Gewerbe-, Industrieflächen oder Marine-Konversionsflächen, wie zum Beispiel das Marinequartier Wik, die Festung Friedrichsort, das Holtenauer Unterland und das Marinematerialdepot Hasselfelde, hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauflächen insbesondere für hochwertiges Wohnen am Wasser überprüft werden. Damit können in Kiel auch Angebote für zahlungskräftige Nachfrager/-innen erstellt werden, die üblicherweise im Kieler Umland an der Förde wohnen.

**Zugangsmöglichkeiten zur Förde verbessern**

Zusätzlich zu derartigen Neubauprojekten sollte die Stadt Kiel auch in bestehenden Wohngebieten das Potenzial Wasser als positives Wohnumfeldmerkmal nutzen. Eine wichtige Voraussetzung dazu stellen verbesserte Zugangsmöglichkeiten zur Förde dar. Trotz der unmittelbaren Lage an der Förde sind in einigen Stadtteilen keine oder nur unzureichende Zugangsmöglichkeiten zum Wasser gegeben. Hierzu zählen die Stadtteile Gaarden-Ost, Ellerbek, Holtenau, Friedrichsort und Neumühlen-Dietrichsdorf. Teilweise ist diese fehlende Anbindung bedingt durch Industrie- und Hafenanlagen. Langfristig sollte bei Planungen allerdings eine Öffnung dieser Stadtteile zum Wasser angestrebt werden. Denn die Förde stellt, wenn Zugangsmöglichkeiten geschaffen werden, ein Wohnumfeldmerkmal dar, das den Wohn- und Freizeitwert in diesen Stadtteilen deutlich erhöhen kann.

**Strand von Friedrichsort/Pries besser in Szene setzen**

GEWOS empfiehlt die Erreichbarkeit der Strände von Friedrichsort und Pries durch direkte Zugangsmöglichkeiten zu verbessern. Vorstellbar wäre zudem die Ausweitung des gastronomischen Angebotes am Strand, zumindest während der Sommermonate. Die

Einrichtung einer Strandbar, wie es in vielen Großstädten zurzeit auch ohne natürlichen Strand praktiziert wird, würde die Attraktivität bei jüngeren Zielgruppen deutlich steigern. Am Falkensteiner Ufer wurden in jüngerer Vergangenheit bereits einige gastronomische Angebote geschaffen. Diese Entwicklung sollte aus Sicht von GEWOS weiter unterstützt werden.

**Events an den Fördeufern**

Zusätzlich sollten temporäre Veranstaltungen zur Erhöhung des Freizeitwertes der Kieler Förde genutzt werden. Bislang konzentrieren sich die Veranstaltungen an der Kieler Förde auf die Kieler Woche und weitere Segelevents am Olympiahafen. Dadurch wird aber nur eine bestimmte Zielgruppe angesprochen. Ergänzend könnten Drachenfeste, Sommernächte an der Förde oder Strandpartys für Jugendliche veranstaltet werden. Durch derartige Events würde Kiel für Touristen und Einheimische gleichermaßen an Attraktivität gewinnen.

**Modernisierung von Spielplätzen**

Insgesamt ist in Kiel ein großes Angebot an öffentlichen Spielplätzen für Kinder vorhanden. Ein Teil dieser Spielplätze befindet sich allerdings in einem schlechten Erhaltungszustand. Hier sollte dringend eine Umgestaltung erfolgen. Neben neuen Spielgeräten sollten die Freiflächen kinderfreundlich gestaltet werden und auch für die Eltern ansprechende Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden.

**Zusätzliche Angebote für Jugendliche**

Auch das Freizeitangebot für Jugendliche sollte ausgeweitet werden. Wichtig erscheint es hier vor allem, kostenfreie Angebote wie zum Beispiel Jugendtreffs zu erhalten bzw. auszuweiten, damit auch finanziell schlechter gestellten Jugendlichen sinnvolle Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung geboten werden.

**Freizeitnetz für Senioren/Seniorinnen initiieren**

Viele Senioren/Seniorinnen leben heute allein und es fehlt ihnen an Kontakten zu Personen, die gleiche Freizeitinteressen haben. Die Stadt Kiel sollte die Gründung eines Freizeitnetzes für Seniorinnen und Senioren unterstützen, das zum einen organisierte Freizeitangebote für Senioren/Seniorinnen vermittelt, zum anderen aber auch als Kontaktbörse für Senioren/Seniorinnen mit gleichen Interessen dient. Das

Programm könnte sowohl durch institutionelle Anbieter als auch durch Privatinitiativen gestaltet werden. Folgende Aktivitäten bieten sich an: Fahrten ins Schwimmbad, Strandspaziergänge, Museumsbesuche, Tanzabende usw.

**Frühjahrsputz in öffentlichen Parks und Freiflächen**

Unter dem Motto „Kiel räumt auf“ sollte die Stadt Kiel einmal im Jahr einen Frühjahrsputz in den öffentlichen Parks und Freiflächen durchführen. Dabei sollte durch die Kieler Stadtreinigung entsprechendes Werkzeug zur Verfügung gestellt werden und Bürger sollten in einer großen öffentlichen Kampagne zum Mitmachen aufgefordert werden.

**Ausweitungsmöglichkeiten für Fördeschifffahrt prüfen**

Zurzeit verfügt die Stadt Kiel über zwei Fährlinien auf der Förde: die Fördefährlinie und die Schwentinelinie Zur besseren Vernetzung der an der Förde liegenden Stadtteile würde eine Ergänzung des vorhandenen Angebotes beitragen. Einerseits sollte die Einführung regelmäßigerer und höherer Taktfrequenzen auf vorhandenen Linien geprüft werden. Andererseits könnte anhand eines Pilotprojektes die Rentabilität von alternativen Beförderungsformen wie Wassertaxen getestet werden. Neben den Bewohnern/Bewohnerinnen Kiels könnten von diesen flexiblen Beförderungsmöglichkeiten auf dem Wasser auch Touristen profitieren. Zudem würden Beförderungsmöglichkeiten auf dem Wasserweg die zeitlichen Distanzen zwischen West- und Ostufer der Kieler Förde verringern.

**Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungsprogramms empfohlen**

Als übergreifende Strategie zur Erhöhung der Lebensqualität wird die Präzisierung und Weiterentwicklung des bereits bestehenden Stadtentwicklungsprogramms der Landeshauptstadt Kiel (STEP) empfohlen. Seitens der Stadtverwaltung ist angedacht, ein Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Kiel zu erstellen. GEWOS empfiehlt der Stadt die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). Dieses Konzept sollte aufbauend auf den vorliegenden strategischen Zielen und Unterzielen des STEP umsetzungsorientierte Handlungsstrategien und Schlüsselprojekte für alle wesentlichen Themenfelder der Stadtentwicklung in einer Gesamtstrategie zusammenführen. Die Inhalte und Konzepte des Wohnungsmarktkonzeptes sollten

darin als Teilkonzept „Wohnen“ integriert werden.

### 6.7.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Die Lebensqualität erhöhen“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**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/Seniorinnen
- Erhalt bzw. Ausbau der Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche

## 6.8 Handlungsfeld „Geschlechtergerechtigkeit erreichen“

### 6.8.1 Inhalte des Handlungsfeldes

**Integrativer Bestandteil des Wohnungsmarktkonzeptes**

Das themenübergreifende Leitziel „Geschlechtergerechtigkeit erreichen“ ist integrativer Bestandteil des Wohnungsmarktkonzepts Kiel. Als das Oberziel „Geschlechtergerechtigkeit auf allen kommunalen Ebenen umsetzen“ werden kontinuierlich Defizite ausgeräumt, die der Zielerreichung in der Landeshauptstadt Kiel noch entgegenstehen. Bei der Umsetzung stadtplanerischer Maßnahmen im Bereich Wohnen und Wohnumfeld muss das Ziel „Geschlechtergerechtigkeit erreichen“ ebenfalls immer präsent sein.

**Optimale Wohn- und Lebenssituation für Frauen und Männer gleichermaßen**

Die im Zieleabgleich und in den Stadtteilprofilen dargestellten Potenziale und Entwicklungshemmnisse sind jeweils auf die optimale Wohn- und Lebenssituation für Frauen und Männer gleichermaßen gerichtet.

### 6.8.2 Handlungsempfehlungen zur Erreichung des Leitziels

**Spezifische Bedürfnisse berücksichtigen**

Bei der Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Wohnungsmarktkonzeptes gilt es spezifische Bedürfnisse von Frauen und Männern gleichermaßen zu berücksichtigen. Spezifische Bedürfnisse müssen hierfür im Einzelfall zunächst festgestellt werden. Sie bestehen unter anderem bei den folgenden planerischen Aspekten: Mobilitätsanforderungen, Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten, Förderung nachbarschaftlichen Lebens, Versorgungsgrad mit Kinderbetreuungsangeboten, Öffentliche Sicherheit sowie Anteile an Grün-/Spiel- und sonstigen Freiflächen. Im einzelnen umfasst das Maßnahmen wie:

**Wohnungsangebot**

- Förderung der Nutzungsmischung
- Mischung verschiedener Wohnungsgrößen im Quartier
- Schaffung flexibler Wohnungsgrundrisse mit nut-

zungsneutralen 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

**Gerechte Beteiligung von Männern und Frauen zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen**

Deshalb ist es für die Erreichung des Ziels wichtig, bei Konzepterstellungen und Beteiligungsformen zur Erreichung der anderen sechs Leitziele des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes, vorrangig auch die gerechte und damit gleichartige Beteiligung von Frauen und Männern zum Grundsatz zu machen.

**Neuauflage Flyer**

Darüber hinaus empfiehlt GEWOS, den Flyer „Stadtplanung und Stadtentwicklung aus Sicht von Frauen“ aus dem Jahr 1995 zu aktualisieren und neu aufzulegen.

# 7 Detailanalysen und -konzepte

**Detailanalysen beispielhaft**

Nach der Bildung und Abstimmung der bereits beschriebenen Gebietstypen wurden sechs Stadtteile ausgewählt, für die im Rahmen von Detailanalysen beispielhafte Handlungskonzepte erarbeitet wurden. Diese Handlungskonzepte sind größtenteils auf Stadtteile gleicher Gebietstypisierung übertragbar. Folgende Stadtteile wurden detailliert untersucht:

**Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf:**

- Schilksee: Alterndes Gebiet mit einer gemischten Baustruktur
- Friedrichsort und Pries: Alterndes Gebiet mit einer gemischten Baustruktur
- Hasseldieksdamm: Alterndes Ein- und Zweifamilienhausgebiet

**Stadtgebiete mit Förderwürdigkeit:**

- Südfriedhof: Innenstadtnahes Gebiet mit gemischter Baustruktur und überwiegend junger Bevölkerung

**Gebiete mit geringem Handlungsbedarf:**

- Düsternbrook: Gebiet mit einer stabilen Entwicklung

Die wachsenden Ein- und Zweifamilienhausgebiete sind ebenfalls Gebiete mit geringem Handlungsbedarf und werden aus diesem Grund nicht untersucht. Die Sozialen Stadt-Gebiete (Gaarden-Ost und Mettenhof) mit akutem Handlungsbedarf werden voraussichtlich in gesonderten Analysen untersucht.

**Analysen, Begehungen und Gebietsgesprächsrunden**

Als Basis der Konzepte dienen die Analysen der Daten aus der Stärken-Schwächen-Analyse, der Haushaltsbefragung und zusätzlicher kleinräumiger Daten auf Blockebene der Stadt Kiel. Darüber hinaus wurden Begehungen durch GEWOS durchgeführt. Im Januar 2007 fanden an fünf Abenden in den jeweiligen Stadtteilen Gebietsgesprächsrunden statt. Im Rahmen dieser Gespräche wurden lokale Akteure mittels Metaplantechnik in die - den Wohnungsmarkt betreffende - Analyse von Potenzialen und Hemmnissen, sowie die Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung eingebunden. Die Ergebnisse der Detailanalysen und die Handlungskonzepte für die Schwerpunktgebiete werden in diesem Kapitel dargestellt.

## 7.1 Stadtteil Düsternbrook

**Lage am Westufer der Kieler Förde**

Düsternbrook liegt nördlich der Kieler Innenstadt am Westufer der Kieler Förde und schließt den weitläufigen Park „Düsternbrooker Gehölz“ mit ein. Neben dem Universitätsgelände im südlichen Bereich des Stadtteils hat auch die schleswig-holsteinische Regierung in Düsternbrook direkt an der Förde ihren Sitz. Prägend für die Stadtteilidentität sind neben den Parkanlagen besonders die in großen Teilen vorhandene Villenbebauung sowie die schöne Promenade an der Kieler Förde und die dort vorhandenen Segel- und Yachthäfen. In rund 1.480 Wohnungen leben heute in Düsternbrook etwa 3.000 Einwohner/-innen. Düsternbrook wurde aufgrund des ausgeglichenen Wohnungsmarktes, der gemischten Bevölkerungsstruktur und der Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen dem Gebietstyp Gebiet mit einer stabilen Entwicklung zugeordnet.

**Universitätsgelände**

Im südlichen Teil von Düsternbrook liegen die Gebäude der Universitätsklinik sowie weitere Forschungs- und Bildungseinrichtungen. Zur Unterbringung des Personals stehen in diesem Bereich fünf Personalwohnheime zur Verfügung.

Fotos 18 und 19: Klinikgebäude der Universität (Quelle: www.uni-kiel.de) und Landeshaus am Ufer der Kieler Förde (Quelle: www.kiel.de)

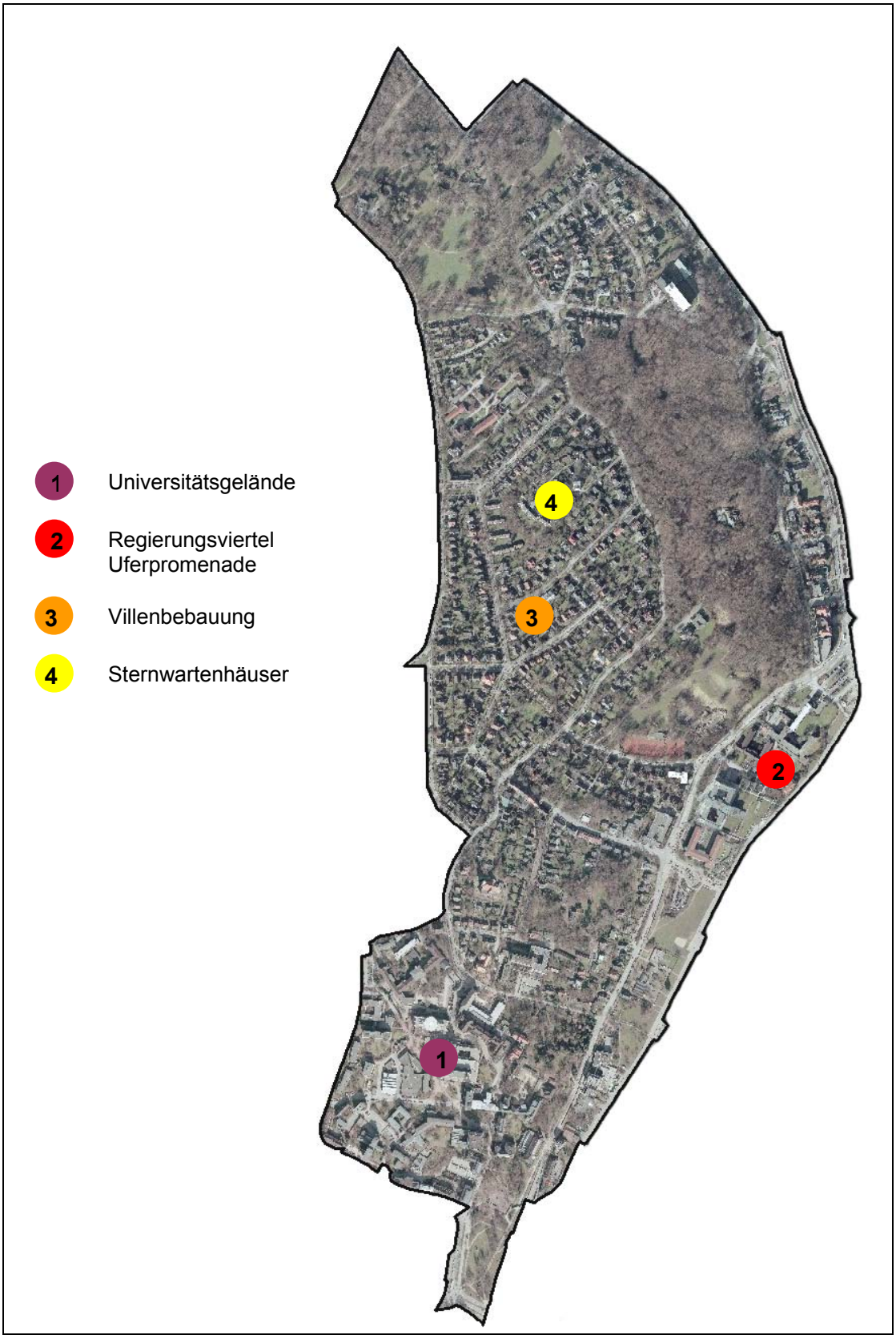



Abb. 47: Luftbild von Düsternbrook mit Quartieren

**Regierungsviertel und Uferpromenade**

Südöstlich des Düsternbrooker Gehölzes befindet sich der Sitz der Landesregierung und mehrerer Landesministerien. Direkt an der Uferpromenade liegen entlang der Kiellinie und des Hindenburgufers mehrere Sporthäfen und die Seebadeanstalt Düsternbrook.

Fotos 20 und 21: Seebadeanstalt Düsternbrook (Quelle: www.kiel.de) und Villenbebauung

**Villenbebauung westlich des Düsternbrooker Gehölzes**

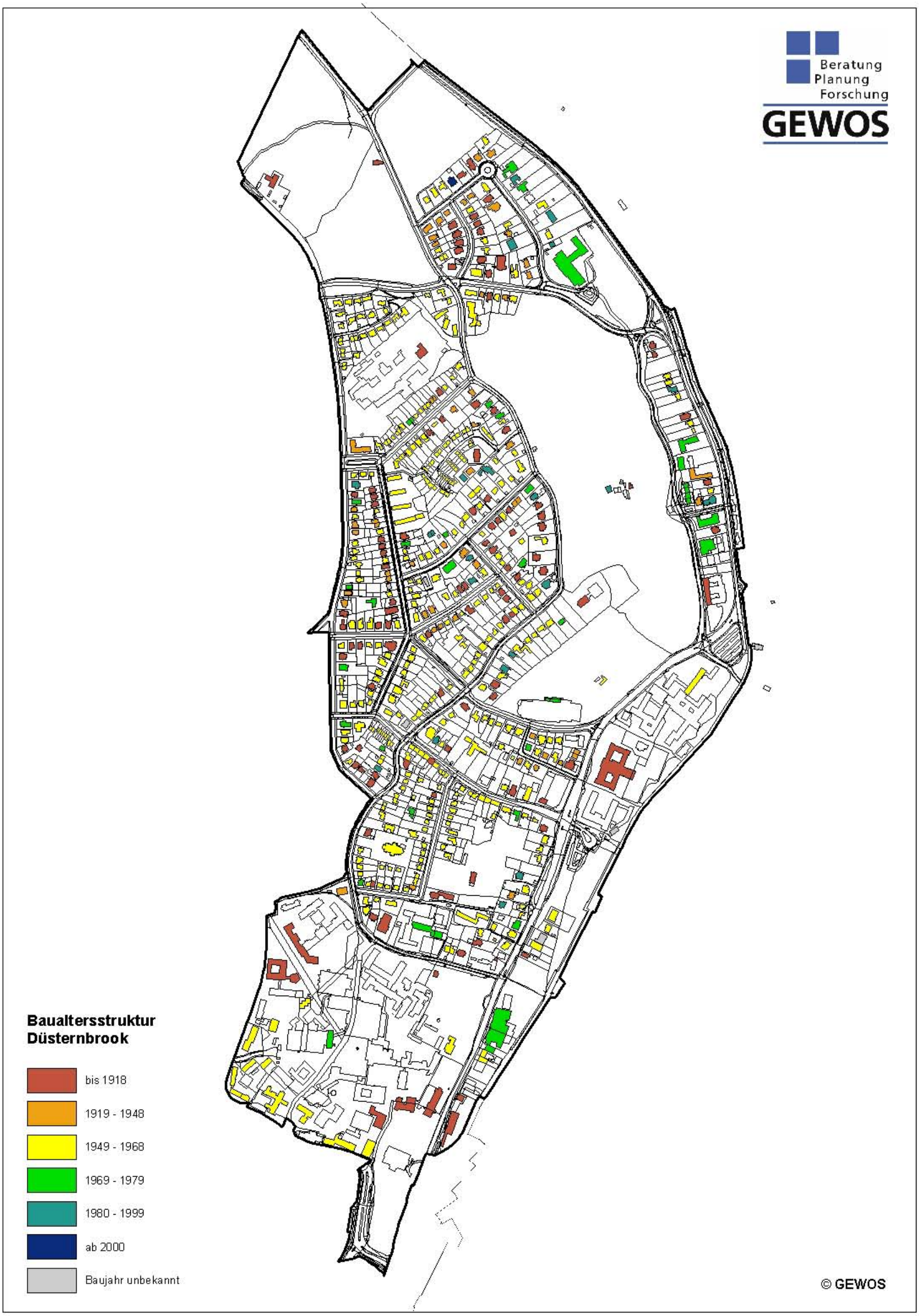
Die Baustruktur des Düsternbrooker Wohnungsbestandes ist durch eine Villenbebauung von der Gründerzeit bis zu den 1960er Jahren geprägt. Seitdem fand vereinzelt eine Ergänzung der Bebauung statt. Nur selten ist etwas einfacherer Wohnungsbau eingestreut, wie zum Beispiel am Südende der Moltkestraße. Besonders viele gründerzeitliche Villen befinden sich entlang der Moltkestraße und in dem von der Bismarckallee umschlossenen Bereich sowie nordöstlich der Bartelsallee. Gelegentlich fällt eine Häufung von Mietshäusern auf wie zum Beispiel westlich der Himmelsleiter an der Moltkestraße.

Fotos 22 und 23: 1950er Jahre Sternwartenhäuser und ehemalige Sternwarte (Quelle: www.hochfeldt-partner.de)

**Sternwartenhäuser**

Eine Ausnahme, bezogen auf den Baucharakter des Stadtteils, stellt die reizvolle, in sich geschlossene 1950er Jahre-Siedlung südwestlich der ehemaligen Sternwarte bis zur Himmelsleiter dar. Die denkmalgeschützte Sternwarte wurde seit ihrer Stilllegung und Sanierung zu höherwertigen Wohnungen und Büroflächen ausgebaut.

**Karte 19 Baualtersstruktur Düsternbrook**



### 7.1.1 Bevölkerungsstruktur

**Hohe Übereinstimmung mit Altersstruktur der Gesamtstadt**

In Düsternbrook zeigt die Altersstruktur mit rund 32 % Bewohnern/Bewohnerinnen über 55 Jahren einen im Vergleich zur Gesamtstadt Kiel etwas höheren Anteil älterer Bewohner/-innen. Die Altersgruppen bis 18 Jahre sind dagegen mit etwa 12 % leicht unterdurchschnittlich repräsentiert. Insgesamt betrachtet ist die Übereinstimmung der Altersstruktur Düsternbrooks mit der Gesamtstadt jedoch recht hoch. Der Anteil an Hilfeempfängern ist unterdurchschnittlich, mit rund 15 % weist der Stadtteil jedoch einen überdurchschnittlichen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund auf.

**Kleine Haushaltsgrößen**

Die Auswertung der Daten auf Baublockebene zeigt, dass insbesondere in den Villengebieten viele Ein- und Zweipersonenhaushalte leben. Die in Düsternbrook ansässigen Familien leben eher in einfacheren Einfamilienhäusern und Mietwohnungen.

**Einwohnerverluste**

In den letzten zehn Jahren von 1995 bis 2005 ist die Bevölkerung aufgrund von Wanderungsverlusten und der leicht negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung um rund 5 % zurückgegangen. Dabei hat sich jedoch innerhalb des letzten Bezugsjahres ein deutlicher Aufwärtstrend abgezeichnet, da bis 2004 der Einwohnerverlust noch doppelt so hoch war.

**Hoher Eigentümeranteil**

Der Anteil an Eigentümerhaushalten ist im Stadtteil Düsternbrook laut Haushaltsbefragung mit 53 % im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hoch. Viele der für den Stadtteil typischen Villen und der weiteren Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Privatbesitz und werden von den Eigentümern/Eigentümerinnen selbst genutzt.

### 7.1.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

**Rücklauf durchschnittlich**

Die Rücklaufquote der Haushaltsbefragung lag im Stadtteil Düsternbrook mit 36 Teilnehmern bei rund 17 % der angeschriebenen Haushalte und ist damit durchschnittlich.

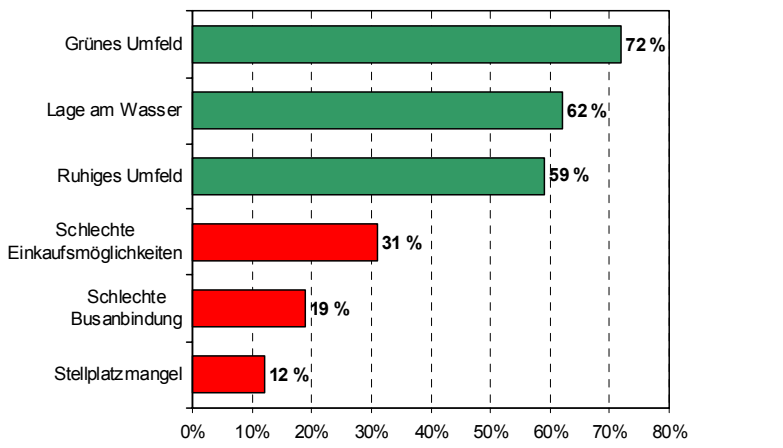
**Generation 65+ 36 %**

Den höchsten Anteil an Befragten stellt in Düsternbrook die Generation 65+ mit 36 %. Darauf folgen die Familien, die mit mehr als einem Fünftel (21 %) der Befragen vertreten sind.

**Außergewöhnlich hohe Wohnzufriedenheit**

In Düsternbrook ist die Wohnzufriedenheit außergewöhnlich hoch. Drei Viertel der Befragten sind mit ihrem Stadtteil sehr zufrieden und nur 3 % weniger zufrieden. Auch von Bewohnern/Bewohnerinnen anderer Stadtteile wird Düsternbrook aufgrund des Images als gute Wohngegend und des grünen Wohnumfeldes positiv bewertet.

**Abb. 48 Positive und negative Wohnumfeldmerkmale***




*Mehrfachantworten waren möglich

© GEWOS

**Grünes Umfeld mit Lage am Wasser**

Die deutliche Mehrheit der befragten Düsternbrooker Bevölkerung bewertet die schöne grüne Umgebung zusammen mit der Lage am Wasser als positives Wohnumfeldmerkmal. Das ruhige Umfeld ist für knapp 60 % der Befragten nahezu ebenso wichtig für die Zufriedenheit.

**Unzureichende Einkaufsmöglichkeiten**

Knapp ein Drittel der Befragten, die auf diese Frage antworteten, kritisieren die unzureichenden Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil Düsternbrook. Zudem werden von 19 % der Befragten die schlechte Busanbindung sowie von 12 % der Stellplatzmangel negativ bewertet.

**Umzugsbereitschaft durchschnittlich**

Über 60 % der Befragten in Düsternbrook planen zurzeit keinen Umzug. Knapp 20 % wollen kurz- oder mittelfristig umziehen und ebenso viele langfristig. Diese Umzugsbereitschaft entspricht etwa dem gesamtstädtischen Ergebnis. Bei mehrfacher Antwortmöglichkeit wurden am häufigsten berufliche Gründe, z.B. ein Arbeitsplatzwechsel (36 %) genannt. Der Wunsch nach einem eigenen Garten spielt für knapp 29 % der Befragten eine Rolle. Einhergehend mit den genannten Arbeitsplatzwechseln als wichtigstem Umzugsgrund beabsichtigen auch 46 % der Umzugswilligen, in eine andere Gegend als Kiel und dessen Umland zu ziehen. Immerhin noch knapp ein Viertel derer, die einen Umzug beabsichtigen, möchten in Düsternbrook wohnen bleiben. Rund 8 % der Befragten aus anderen Stadtteilen, die einen Umzug planen, gaben Düsternbrook als Umzugsziel an.

**Wunsch-Wohnungsart**

Über 30 % der Befragten in Düsternbrook wohnen heute im eigenen Haus. Von den befragten Mieterhaushalten würden in Zukunft gerne 40 % und von den Bewohnern von Eigentumswohnungen rund 57 % im eigenen Haus wohnen. Rund 20 % der Haushalte, die jetzt im eigenen Haus wohnen, würden gerne in eine Eigentumswohnung ziehen.

**Balkon / Terrasse wichtigstes Ausstattungsmerkmal**

Bei mehrfacher Antwortmöglichkeit ist dabei für über 60 % der befragten Haushalte ein Balkon bzw. eine Terrasse das wichtigste Ausstattungsmerkmal für die zukünftige Wohnung. Der eigene Garten ist 46 % der Umzugswilligen wichtig und eine moderne Ausstattung der Wohnung wünschen sich 23 %.

### 7.1.3 Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsmarkt

**Gepflegter Wohnungsbestand**

In Düsternbrook überwiegt ein gepflegter, hochwertiger Wohnungsbestand mit ansprechender Architektur. Die großzügig bemessenen Wohnungsgrößen innerhalb der Villenbebauung sind besonders für Familien sowie für die Realisierung anspruchsvoller, neuer Wohnformen wie Senioren-WGs geeignet. Des Weiteren besteht Nachverdichtungspotenzial des Stadtteils durch „Hinterland"-Bebauung in den vorhandenen weitläufigen Hof- und Gartenquartieren, welches genutzt werden kann. Der Leerstand ist mit 2,9 % überdurchschnittlich, da Einliegerwohnungen zum Teil nicht vermietet werden oder eine Umnutzung von Wohnraum in Büroflächen vorgenommen wurde.

Fotos 24 und 25: Diederichsenpark und Blick auf die Förde

**Gute Naherholungsmöglichkeiten**

Durch das Düsternbrooker Gehölz und weitere Grünanlagen im Stadtteil sowie die direkte, ruhige Lage an der Förde mit ansprechender Uferpromenade ist der Naherholungswert des Stadtteils besonders hoch. Neben diesen Potenzialen des Stadtteils wird auch die hohe gefühlte Sicherheit im Stadtteil und die Nähe zur Innenstadt von den Bewohnern/Bewohnerinnen geschätzt. Infrastrukturell ist besonders die gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen mit PKW und ÖPNV positiv hervorzuheben, wobei bei Letzterem die geringe Taktfrequenz und zum Teil weite Laufentfernungen zu den Haltestellen diesen Eindruck abschwächen. Weitere Potenziale sind im Stadtteil in der Vielzahl an gehobenen Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, weiteren Wassersportar-

ten und dem Aufenthalt im beliebten Seebad Düsternbrook zu sehen.

**Bevölkerungsstruktur heterogen**

Die Bevölkerungsstruktur ist äußerst heterogen, wobei jedoch die älteren Bewohner/-innen im Stadtteil leicht überdurchschnittlich vertreten sind. Des Weiteren leben in Düsternbrook besonders viele gut situierte Haushalte, das entspricht den überdurchschnittlichen Immobilien- und Mietpreisen.

**Wohnungsmarktbezogene Hemmnisse**

Besonders das fehlende Baulandangebot kann als deutliches Entwicklungshemmnis für Düsternbrook eingestuft werden. Das bestehende Verdichtungspotenzial wird derzeit nicht genutzt. Vor dem Hintergrund zukünftig stagnierender Haushaltszahlen im Stadtteil wird damit die Erreichung des Leitziels Einwohnerzahl steigern verhindert.

**Energetische Sanierung notwendig**

Die Altbausubstanz entspricht häufig nicht den heutigen energetischen Standards. Dies führt bei den derzeitigen Energiepreisen zu stetig steigenden Wohnkosten, die in Düsternbrook bereits ohnehin aufgrund der großen Wohnflächen und hohen Grundstückspreise überdurchschnittlich sind. Preisgünstiges Wohnen ist somit kaum möglich.

**Wenig altengerechte Wohnungsausstattung**

Die zu wenigen altengerecht ausgestatteten Wohnungen und das gänzliche Fehlen von Seniorenwohnanlagen stellt für Senioren/Seniorinnen ein Hindernis zum Verbleib innerhalb des Stadtteils und damit auch des gewohnten Wohnumfeldes dar. Aufgrund mangelnder Alternativen verbleiben ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte häufig in ihren Villen und bewohnen damit große familiengerechte Wohnflächen.

**Fehlende Erhaltungssatzung**

Anlässlich des geplanten Abrisses und Neubaus der Mietwohnungen in der Moltkestraße 50 bis 66 wurde zwischen Gegnern und Befürwortern eine Diskussion über die Erstellung einer Erhaltungssatzung entfacht. Mit diesem Instrument könnten prägende Merkmale des Stadtteils festgelegt werden, die bei Um- oder Neubauten berücksichtigt werden müssen, um den Charakter der prägenden Baustruktur des Stadtteils zu erhalten.

Fotos 26 und 27: Kindertagesstätte und günstige Mietwohnungen Moltkestraße

**Mangel an Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Bildungsangeboten**

Einen Standortnachteil für Familien stellen die fehlenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder im Stadtteil dar. Es ist weder eine Grundschule noch eine Betreuungseinrichtung für Kinder von sechs bis zwölf Jahren vorhanden. Dabei ist zu bedenken, dass zur Zeit die Schulangebote in den umliegenden Stadtteilen genutzt werden.

**Fehlende Einzelhandelseinrichtungen**

Die unzureichende Ausstattung Düsternbrooks mit Einzelhandelseinrichtungen erschwert die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ältere Bewohner/-innen reagieren darauf, indem sie bei entsprechenden finanziellen Möglichkeiten mit dem Taxi zum Einkaufen fahren. Dagegen verliert die zur Erledigung von Einkäufen förderliche gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die niedrige Taktfrequenz an Attraktivität.

**Stellplatzmangel**

Im Bereich des Wohnumfeldes wird besonders der Stellplatzmangel als negativ empfunden. Vor allem im Bereich des Universitätsklinikums sind zu wenig Parkmöglichkeiten für die Bediensteten vorhanden, so dass diese zum Beispiel an den angrenzenden Schwanenweg ausweichen. Besonders während größerer Events am Wasser - speziell der „Kieler Woche“ - verschärft sich dieser Konflikt durch Veranstaltungsbesucher.

**Bevölkerungsverlust bei stagnierenden Haushaltszahlen**

Bis zum Jahr 2020 wird Düsternbrook laut der Bevölkerungsprognose einen Bevölkerungsverlust von 3 % verzeichnen bei gleichzeitig stagnierenden Haushaltszahlen. Diese Entwicklung entspricht nicht dem gesamtstädtischen Trend eines leichten Haushaltswachstums. Daraus ergibt sich für Düsternbrook ein spezifischer Handlungsbedarf.

### 7.1.4 Handlungskonzept

**Stabile Bedingungen**

Die Detailanalyse des Stadtteils hat ergeben, dass Düsternbrook in nahezu allen untersuchten Bereichen sehr gute Voraussetzungen für einen auch zukünftig lebenswerten Wohnstandort aufweist.

**Ziele für die zukünftige Entwicklung**

Daher sind unter Berücksichtigung einer für die Bewohner/-innen verständlichen Informationspolitik nur geringfügige Korrekturen erforderlich, um diese positiven Entwicklungsbedingungen weiterhin zu erhalten oder sogar noch zu verbessern. Besonders unter dem Aspekt des senioren- und familiengerechten Wohnens sind im Wohnungsbestand und in der Infrastruktur Ergänzungen empfehlenswert. Aufgrund der stabilen Ausgangslage ist ein Bevölkerungs- und Haushaltsgewinn in Düsternbrook durchaus denkbar. Voraussetzung dafür ist, dass der Generationenwechsel forciert wird. Die Schaffung von Baulandpotenzialen würde einen Anstieg der Bevölkerungszahlen unterstützen.

**Neues Motto zur Weiterentwicklung**

Das Motto, unter dem der Wohnungsmarkt in Düsternbrook weiterentwickelt werden könnte, lautet „Gehobenes Wohnen in Tradition mit Zukunft“.

#### 7.1.4.1 Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen werden

**Förderung innovativer Wohnprojekte für Senioren/Seniorinnen**

In Düsternbrook besteht durch die vorhandene Baustruktur mit zahlreichen Villen eine attraktive Möglichkeit, die in Kapitel 6.3.1 empfohlene Förderung innovativer Wohnprojekte für Senioren/Seniorinnen durchzuführen. Dadurch wird den geistig und körperlich „fit“ gebliebenen und nicht dauerhaft pflegebedürftigen älteren Menschen möglichst lange ein selbstständiges und selbst bestimm-

tes Wohnen in ihrer vertrauten Umgebung ermöglicht.

**Pilotprojekt: Barrierefreier Umbau einer Villa als „Senioren-WG“**

Ein auf den Stadtteil Düsternbrook übertragbares Pilotprojekt gibt es seit Mitte der 1990er Jahre in Göttingen. Der barrierefreie Umbau einer Jugendstilvilla für die Unterbringung einer „Senioren-WG“ wurde 2005 im Rahmen der von GEWOS durchgeführten Zielgruppenanalyse „Ältere Menschen“ im Auftrag der Stadt Bremen vorgestellt. Die elf Bewohnerinnen leben zwar in eigenständigen Zweizimmerwohnungen, jedoch werden großzügig angelegte Räume wie eine Wohnküche, eine Bibliothek, ein Mehrzwecksaal sowie zwei Gästeappartements gemeinschaftlich genutzt. Zudem organisieren die Bewohnerinnen ihr Zusammenleben weitgehend selbstständig. Professionelle Unterstützung in Fragen der Selbstorganisation erhalten sie bei Bedarf durch den Trägerverein „Freie Altenarbeit Göttingen e.V.“ Ein ambulanter Pflegedienst steht zusätzlich als Kooperationspartner zur Verfügung, muss jedoch von den Bewohnerinnen selbstständig angefordert werden.

Fotos 28 bis 31: Zur Senioren-WG umgebaute Jugendstilvilla in Göttingen mit Wohnküche und Bibliothek

Eine Etablierung ähnlicher Wohnprojekte in Düsternbrook sollte seitens der Stadtverwaltung unterstützt und gefördert werden. Neben der Suche nach geeigneten Wohngebäuden oder finanziellen Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten ist die Hilfestellung durch Expertenwissen für Interessenten an solchen Projekten zur Klärung der fachlichen und spezifischen Inhalte besonders wichtig.

**Bestandsanpassungen fördern, Generationenwech-**

In Düsternbrook besteht die Notwendigkeit, die seniorengerechte Bestandsanpassung voranzutreiben, um ältere Mieter/-innen möglichst lange unter optimalen Bedin-

**sel unterstützen**

gungen im Wohnungsbestand zu halten oder älteren Eigentümern/Eigentümerinnen von Villen oder größeren Eigentumswohnungen den Umzug in eine kleinere Wohnung attraktiv zu gestalten. Unter zu Hilfenahme des in Kapitel 6.3.3 vorgeschlagenen Förderprogramms „Wohnungen für die Generation 65+“ kann dadurch der Generationenwechsel im Stadtteil unterstützt werden. Aus den selben Gründen sollte auch bei eventuellen Neubauten auf eine Realisierung des barrierefreien Bauens geachtet oder sogar zum Bau von Seniorenappartements angeregt werden.

**Service-Netz für Ältere aufbauen**

Besonders vor dem Hintergrund der unzureichenden Nahversorgung Düsternbrooks ist die Einrichtung des in Kapitel 6.3.3 empfohlenen Service-Netzwerkes sinnvoll, welches für anspruchsvolle Senioren/Seniorinnen Dienstleistungen anbietet. Im Vordergrund sollten dabei Einkaufsdienste oder ein Lieferservice für Güter des täglichen Bedarfs stehen. Doch darüber hinaus sollten auch weitere Serviceleistungen angeboten werden, die direkt in der Wohnung der Kunden wahrgenommen werden können. Dazu können zum Beispiel ein Frisör-Service, ein Kosmetik-Service sowie ein ambulanter Pflegedienst zählen. Auch die Übernahme von Spaziergängen mit dem Hund wäre möglich, falls die Besitzer nicht mehr selbstständig dazu in der Lage sind.

**Kulturveranstaltungen im Hotel Bellevue**

Des Weiteren sind auch Gesundheits-, Freizeit- und Kulturangebote für Ältere auszubauen, die den gehobenen Ansprüchen im Stadtteil Rechnung tragen. Ein geeigneter Veranstaltungsort wäre etwa das Maritim Hotel Bellevue in Düsternbrook, in dem ein „Literarisches Quartett“, eine „Modeschau für Junggebliebene“, Tanzkurse für Senioren/Seniorinnen oder Vorträge zu gesundheitlichen Themen angeboten werden könnten. Um den interessierten Senioren/Seniorinnen die Teilnahme an derartigen Veranstaltungen zu erleichtern, böte sich die Einrichtung eines Abholservices seitens des Hotels an.

#### 7.1.4.2 Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden

**Verdichtungspotenzial ausschöpfen**

Um junge Familien im Stadtteil zu halten oder neue Familien hinzuzugewinnen, ist es notwendig Bauland aus-

zuweisen. Obwohl derzeit in Düsternbrook kein Bauland zur Verfügung steht, wurde ein Nachverdichtungspotenzial durch mögliche „Hinterland“-Bebauung festgestellt. Daher sollte in Düsternbrook eingehend - auch im Hinblick auf die zu erstellende Erhaltungssatzung (siehe Kapitel 7.1.4.5) - geprüft werden, in welchem Umfang dieses Verdichtungspotenzial genutzt werden kann.

**Initiierung von Pilotprojekten zum familiengerechten Wohnen**

Besonders aufgrund des momentan fehlenden Baulandangebotes für junge Familien in Düsternbrook, ist es erforderlich, den vorhandenen Wohnraum optimal zu nutzen. Einhergehend mit den oben geschilderten Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität eines Umzuges älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte in kleinere Wohnungen gilt es, die freigewordenen Villen familienfreundlich nutzbar zu machen. Die zu diesem Zweck bereits in Kapitel 7.4.1 vorgeschlagene Plattform für Verkaufsinteressenten/-interessentinnen und potenzielle Käufer/-innen sowie spezielle Förderprogramme für Familien kommen hier zur Anwendung.

**Förderung von „Haus-WGs“**

In Düsternbrook ist besonders die Förderung von „Haus-WGs“ oder „Wohnprojekten im Bestand“ denkbar, bei denen mehrere Familien gemeinsam eine Villa erwerben oder mieten. Neben Räumlichkeiten, die jeweils ausschließlich für eine der Familien vorgesehen sind, sollten auch Räume vorhanden sein, die gemeinschaftlich genutzt und bewirtschaftet werden (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Balkon, Waschküche, ...). Die gemeinschaftliche Nutzung von Garten, Gästezimmer, Waschmaschine usw. spart Kosten und ermöglicht dadurch auch jungen Familien mit mittleren Einkommen das Wohnen in Düsternbrook. Zudem liegt ein großer Vorteil in der Möglichkeit, die Beaufsichtigung der Kinder, die Erledigung von Einkäufen, anfallende Gartenarbeiten und weitere Aufgaben gemeinschaftlich zu organisieren und dadurch einen höheren Handlungsspielraum der einzelnen Familien zu erzielen.

**Betreuungsmöglichkeiten optimieren**

Da die Betreuungsquote für die Drei- bis Sechsjährigen noch nicht bei 100 % liegt, ist es empfehlenswert, die vorhandenen Kapazitäten in KITAs und Kindergärten auszubauen, um eine bessere Versorgung mit woh-

nungsnahen Betreuungsmöglichkeiten sicherzustellen.

**Schaffung von Angeboten für Jugendliche**

Für die Jugendlichen zwischen 12 und 18 Jahren besteht im Stadtteil ein unzureichendes Angebot an sinnvollen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Diese sollten unter Einbeziehung und Mitgestaltung der Jugendlichen geschaffen werden, um bedarfsgerechte Lösungen sicherzustellen. Denkbar sind die Durchführung von Workshops und Stadtteilbegehungen mit Jugendlichen sowie Ergebnispräsentation und schriftliche Zielvereinbarung mit dem Ortsbeirat oder Jugendausschuss. Unterstützung in Fragen der Partizipationsmöglichkeiten für Jugendliche bei kommunalen Planungsvorhaben wird zum Beispiel von der Bertelsmann Stiftung angeboten.

**ÖPNV Taktfrequenz erhöhen**

Besonders für Familien mit Kindern im Teenageralter stellt eine gute ÖPNV-Anbindung mit hoher Taktfrequenz eine große Erleichterung dar. Der Schulbesuch und Freizeittermine können dadurch von den Jugendlichen weitgehend selbstständig wahrgenommen werden. In Düsternbrook sind jedoch recht niedrige Taktfrequenzen bei einer grundsätzlich guten Anbindung an den ÖPNV festzustellen. Eine Erhöhung der Taktfrequenz ist daher anzustreben, um die Eltern durch die entfallenden Autofahrten zu entlasten.

#### 7.1.4.3 Handlungsansatz Nahversorgung

**Bringdienste**

Aufgrund der unzureichenden Nahversorgung im Stadtteil gilt es zu prüfen, ob auch bei weiteren Bevölkerungsgruppen neben den Senioren/Seniorinnen eine Nachfrage für die bereits unter Kapitel 7.1.4.1 angeregten Bringdienste (Einkaufservice, Lieferservice) für Güter des täglichen Bedarfs besteht.

#### 7.1.4.4 Handlungsansatz Parkflächen

**Stellplatzangebot der Universitätsklinik optimieren**

In Düsternbrook wurde ein Stellplatzmangel im angrenzenden Bereich zum Universitätsgelände (Schwanenweg) und während größerer Events am Wasser festgestellt. Um diesen Mangel zu beheben, ist es zu empfehlen, in Absprache mit der Universität, den Bedarf an Parkflächen für die Bediensteten zu prüfen und das

Stellplatzangebot auf dem Universitätsgelände daran anzupassen. Um die vorhandenen Stellflächen optimal zu nutzen, ist auch die Einrichtung eines Parkleitsystems für die Universität denkbar. Im Vorfeld zur Kieler Woche und weiterer Großveranstaltungen am Wasser sollten bei der Marketingstrategie die Nutzung der vorhandenen Park and Ride-Möglichkeiten sowie des ÖPNV angeregt werden oder bereits in möglicherweise benötigten Veranstaltungstickets kostenfrei enthalten sein. Gegebenenfalls könnte auch ein Shuttleservice vom Bahnhof und anderen zentralen Verkehrsknotenpunkten direkt zum Veranstaltungsort eingerichtet werden.

#### 7.1.4.5 Handlungsansatz Erhalt der Baustruktur

**Erhaltungssatzung entwickeln**

In Düsternbrook sollten die prägenden Merkmale der Baustruktur untersucht werden und auf dieser Basis eine Erhaltungssatzung für den Stadtteil entwickelt werden. Um- oder Neubauten sollten demnach im Sinne eines Erhaltes der Baukultur gestaltet werden und die typischen Baustrukturmerkmale Düsternbrooks sollten sich zeitgemäß interpretiert darin wiederfinden. Im Falle von Neubauten ist des Weiteren auf eine moderate Verdichtung der Bebauung zu achten.

Fotos 32 und 33: Moderne Neubau-Villa und energetisch optimierte Außenfassade einer älteren Villa

**Moltkestraße**

Die Wohnungen aus den 1950er Jahren in der Moltkestraße 50 bis 66 (siehe Foto 27) sollen abgerissen werden. Für 33 der betroffenen Mieter wurde bis jetzt Ersatzwohnraum gefunden, für weitere 40 Mieter müssen noch adäquate Lösungen gefunden werden. Derzeit läuft ein Architektenwettbewerb. Geplant sind der Neubau von fünf solitären Gebäuden im Villencharakter entlang der Straße und der Bau eines länglichen Gebäudes im hinteren Bereich des Grundstücks bis zum Jahr 2010. Es werden 50 bis 60 Wohneinheiten entstehen, wovon etwa 25 Mietwohnungen sein werden. Bei diesen Neubauten ist neben den bereits eingeplanten energetischen Maßnahmen besonders die Berücksichtigung der Barrierefreiheit der Wohnungen zu empfehlen. Zudem ist auf eine gehobene Ausstattung und angemessene Grundrisse der Wohnungen mit großem Wohnzimmer und ausreichend Abstellfläche zu achten. Nur auf diesem Weg können diese Wohnungen eine Alternative für ältere Erstbezieher der zahlreichen Villen darstellen und der Generationenwechsel im Stadtteil unterstützt werden.

**Sternwartenweg**

Die in sich geschlossene 1950er Jahre-Siedlung südwestlich der ehemaligen Sternwarte bis zur Himmelsleiter (siehe Foto 22) sollte in ihrer Gesamtheit vor größeren baulichen Veränderungen durch einen Ensembleschutz geschützt werden. Damit kann der einzigartige Charakter dieses historisch gewachsenen Ortsteils erhalten werden.

#### 7.1.4.6 Handlungsansatz Förderung energetischer Maßnahmen

**Umfassende Information der Eigentümer/-innen**

Aufgrund des überwiegend energetisch schlecht ausgestatteten Wohnungsbestandes in Düsternbrook ist die umfassende Information und Förderung, insbesondere von privaten Eigentümern/Eigentümerinnen, zur energetischen Sanierung voranzutreiben. Neben der Veranstaltung von Informationsabenden mit Experten im Stadtteil könnten Broschüren und telefonische Beratungsangebote über Fördermöglichkeiten und die Umsetzung energetischer Maßnahmen angeboten werden.

#### 7.1.4.7 Handlungsansatz Erhalt des Wohnumfeldes

**Gepflegtes Erscheinungsbild erhalten**

Das gepflegte Erscheinungsbild der im Stadtteil vorhandenen Grünflächen und des Weiteren Wohnumfeldes stellen eines der großen Potenziale in Düsternbrook dar. Der Erhalt dieser durchgrünten, schönen Struktur sollte daher unbedingt auch zukünftig gewährleistet sein. Denn ein Einwohnerzugewinn hängt besonders bei Familien und Senioren/Seniorinnen, die sich für einen Zuzug in einen bestimmten Stadtteil entscheiden, von einem lebenswerten Wohnumfeld ab.

## 7.2 Stadtteil Hasseldieksdamm

**Westliche Lage innerhalb des Kieler Stadtgebietes**

Der Stadtteil Hasseldieksdamm liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes von Kiel und umfasst das „Hasseldieksdammer Gehölz“. Im Stadtteil leben rund 2.850 Einwohner/-innen in 1.380 Wohnungen. Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner/-innen und des vorhandenen Wohnungsangebotes wurde Hasseldieksdamm dem Gebietstyp Alterndes Ein- und Zweifamilienhausgebiet zugeordnet.

Fotos 34 und 35: Wohnbebauung im westlichen Hasseldieksdamm

**Hasseldieksdamm West**

Die Wohnbebauung im westlichen Teil von Hasseldieksdamm ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Vor- und Nachkriegszeit sowie aus den 1960er und 1970er Jahren geprägt. Auffällig sind die schlauchförmigen Grundstücke, die teilweise in den 1980er und 1990er Jahren durch Hinterlandbebauung verdichtet wurden.

Fotos 36 und 37: Mehrfamilienhäuser Im Waldwinkel und Hasselteich

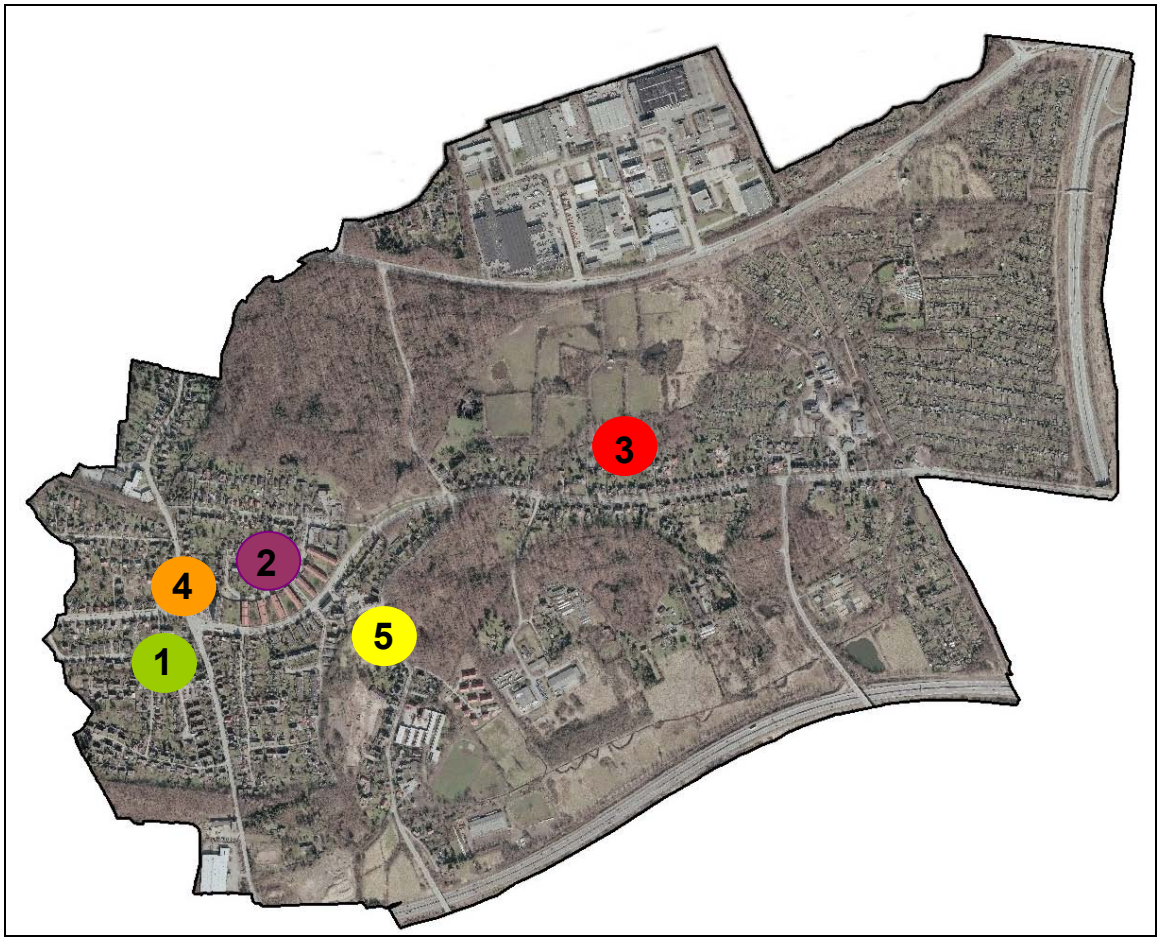



Abb. 49: Luftbild von Hasseldieksdamm mit Quartieren

**Mehrfamilienhäuser im Waldwinkel und Martenshofweg**

Die Wohnbebauung im westlichen Hasseldieksdamm wird durch Mehrfamilien- und Reihenhäuser der 1960er und 1970er Jahre ergänzt. Letztere zeichnen sich durch kleine Wohnflächen und Grundstücke aus.

Fotos 38 und 39: Alter Dorfkern und Waldesruh

**Alter Dorfkern**

Im Südwesten des Stadtteils gelegen, befindet sich der alte Dorfkern mit einzelnen alten, reetgedeckten Bauernhöfen. Östlich und westlich anschließend wurden kleinere Neubaugebiete errichtet.

**Östliche Hofholzallee**

An der Kreisstraße nach Kiel befinden sich größere, luxuriösere Stadtvillen.

**Stadtteilzentrum**

Die Karte 19 zur Infrastruktur von Hasseldieksdamm weist ein Einzelhandelszentrum an der Ecke Russeer Weg/Hofholzallee aus, welches jedoch nicht die heutigen Ansprüche eines Stadtteilzentrums erfüllt. Zur Versorgung der Bewohner/-innen mit Gütern des täglichen Bedarfs dient außerdem ein Lebensmittelmarkt am Göteborgring.

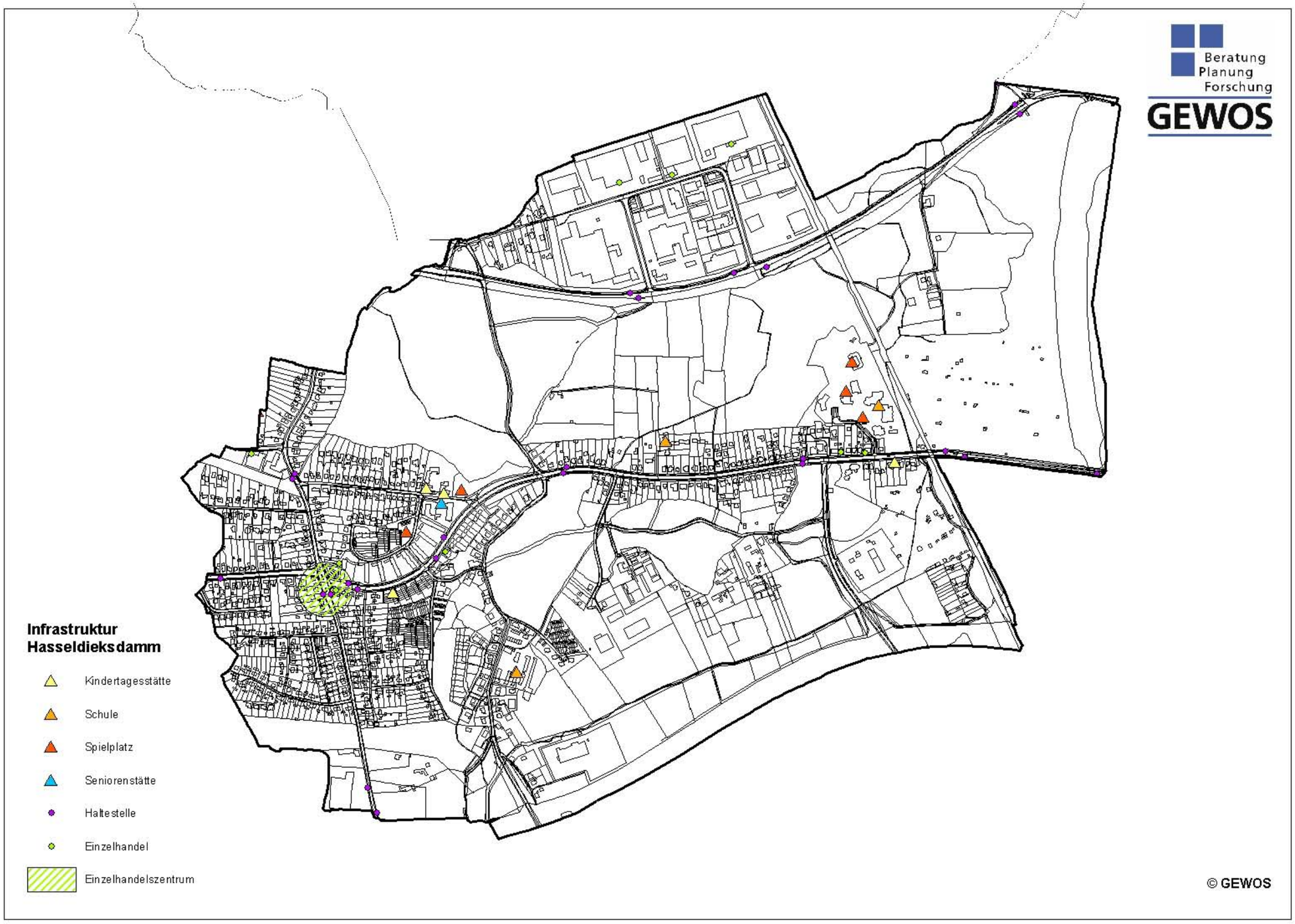
### 7.2.1 Bevölkerungsstruktur

**Hoher Anteil älterer Einwohner/-innen**

Die Altersstruktur zeigt mit rund 35 % Bewohnern/Bewohnerinnen über 55 Jahren einen im Vergleich zur Gesamtstadt Kiel hohen Anteil älterer Bewohner/-innen. Der Anteil an Sozialhilfeempfängern/Sozialhilfeempfängerinnen und Personen mit Migrationshintergrund ist unterdurchschnittlich.

**Karte 20 Baualtersstruktur Hasseldieksdamm**

**Karte 21 Infrastruktur Hasseldieksdamm**



**Stabile Einwohnerentwicklung**

Innerhalb des Zeitraums von 1995 bis 2005 hat sich die Bevölkerung in Hasseldieksdamm nach einem Tiefpunkt im Jahr 2001 in den letzten Jahren aufgrund von Wanderungsgewinnen wieder stabilisiert.

**Haushalte**

Die Auswertung der Daten auf Baublockebene zeigt, dass nur vereinzelt Familien, stattdessen sehr viele Einpersonenhaushalte und Paare in den Einfamilienhäusern leben.

**Hoher Anteil Privatbesitz**

Der Stadtteil Hasseldieksdamm verfügt über einen hohen Anteil an Eigentümerhaushalten. Sowohl die vielen Ein- und Zweifamilienhäuser als auch die Reihenhäuser sind im Privatbesitz und werden von den zumeist älteren Eigentümern/Eigentümerinnen selbst genutzt.

### 7.2.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

**Durchschnittlicher Rücklauf**

Im Rahmen der Haushaltsbefragung war aus dem Stadtteil Hasseldieksdamm mit 35 Teilnehmern ein durchschnittlich hoher Rücklauf (16,2 %) zu verzeichnen. Der hohe Rücklauf lässt auf engagierte Bewohner/-innen im Stadtteil schließen.

**Generation 65+ und Best Ager**

Den höchsten Anteil der Befragten nimmt in Hasseldieksdamm die Generation 65+ mit 31 % ein, gefolgt von den Familien (28 %) und den Best-Agern (19 %).

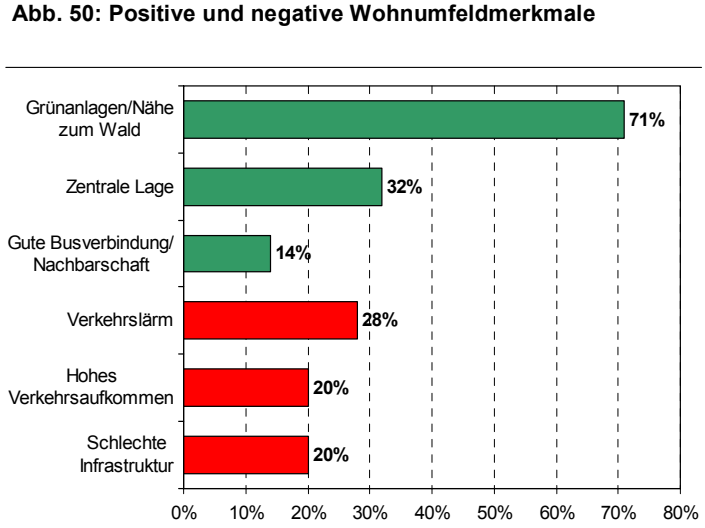
**Hohe Wohnzufriedenheit**

Die Wohnzufriedenheit ist in Hasseldieksdamm hoch. Über die Hälfte der Befragten sind mit ihrem Stadtteil zufrieden, etwa ein Drittel ist sogar sehr zufrieden und 11 % sind weniger zufrieden.

**Grüne Umgebung**

Mehr als zwei Drittel der befragten Hasseldieksdammer betonen als positives Wohnumfeldmerkmal die zahlreichen Grünanlagen bzw. die Nähe zu den umliegenden Wäldern. Die zentrale Lage ist für rund ein Drittel der Befragten in Hasseldieksdamm mit ausschlaggebend für die Zufriedenheit. Außerdem wird die gute Busverbindung und Nachbarschaft positiv bewertet.

**Abb. 50: Positive und negative Wohnumfeldmerkmale**




**Hohes Verkehrsaufkommen**

Bemängelt wird von 28 % der Befragten, die diese Frage beantworteten, der Verkehrslärm im Stadtteil. In diesem Zusammenhang kritisieren 20 % der befragten Hasseldieksdammer das hohe Verkehrsaufkommen. Mit der Infrastruktur des Stadtteils sind weitere 20 % der Befragten unzufrieden.

**Gutes Außenimage**

Der Stadtteil Hasseldieksdamm verfügt innerhalb der Stadt Kiel über ein gutes Image. 30 % der Haushalte in Hasseldieksdamm, die auf diese Frage antworteten, gaben an, dass Freunde und Bekannte, die in anderen Stadtteilen leben, positiv über den Stadtteil denken. Weitere 30 % der Befragten äußerten, dass Bewohner/-innen anderer Stadtteile Hasseldieksdamm für eine gute Wohngegend halten.

**Umzugsbereitschaft gering**

Über 90 % der Befragten planen zur Zeit keinen Umzug, was mit dem hohen Anteil an Wohneigentum zu begründen ist. 3 % wollen mittelfristig und knapp 6 % langfristig umziehen. Dabei spielen die unterschiedlichsten Gründe eine Rolle, von der Unzufriedenheit mit der Wohnung (zu teuer) und dem Wohnumfeld bis hin zu einem Umzug aus beruflichen Gründen. Zwei Drittel der Umzugswilligen aus Hasseldieksdamm ziehen einen Umzug innerhalb der Stadt Kiel in Betracht, wobei die Innenstadt und

Düsternbrook explizit genannt werden.

**Wohnwünsche**

Etwa drei Viertel der Befragten in Hasseldieksdamm wohnen heute im eigenen Haus. Zukünftig würden gerne 33 % der befragten Mieterhaushalte und alle befragten Bewohner/-innen von Eigentumswohnungen im eigenen Haus wohnen. Je ein Drittel der betreffenden Haushalte wünscht sich eine große Küche, ein Vollbad sowie einen Garten.

### 7.2.3 Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsmarkt

**Dörflicher Charakter**

Ein großes Potenzial des Stadtteils liegt im dörflichen Charakter und in der aufgelockerten, durchgrünten Bebauung, die Hasseldieksdamm zu einem attraktiven Wohnstandort machen. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist hoch, demzufolge liegen die Immobilienpreise im oberen Bereich. Derzeit entsteht östlich des alten Dorfkerns das Neubaugebiet „Am Lindenhof“ mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt besteht ein Baulandangebot von 23 Familieneigenheimen (vgl. Abb. 51). Der Leerstand im Stadtteil liegt mit 1,6 % der Wohnungen im Durchschnitt.

Fotos 40 und 41: Grünes Wohnumfeld und Neubaugebiet Am Lindenhof

**Attraktives Wohnumfeld**

Aufgrund der grünen Umgebung ist der Freizeit- und Erholungswert des Stadtteils besonders hoch. Die Wälder „Hasseldieksdammer Gehölz“ und „Hofholz“ sowie das Wisentgehege und der Naturerholungsraum Kollhorst dienen den Bewohnern/Bewohnerinnen von Has-

seldieksdamm und anderer Stadtteile zur Naherholung.

**Gute Verkehrsanbindung**

Darüber hinaus verfügt der Stadtteil über eine gute Verkehrsanbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW, so dass das Kieler Zentrum schnell zu erreichen ist.

**Hohe Betreuungsquote**

Der Stadtteil Hasseldieksdamm hat statistisch gesehen eine sehr gute Betreuungsquote für Kleinkinder sowie für Kinder bis 10 Jahren. Auch aufgrund der Tatsache, dass alle Schulformen vorhanden sind, eignet sich der Stadtteil für Familien.

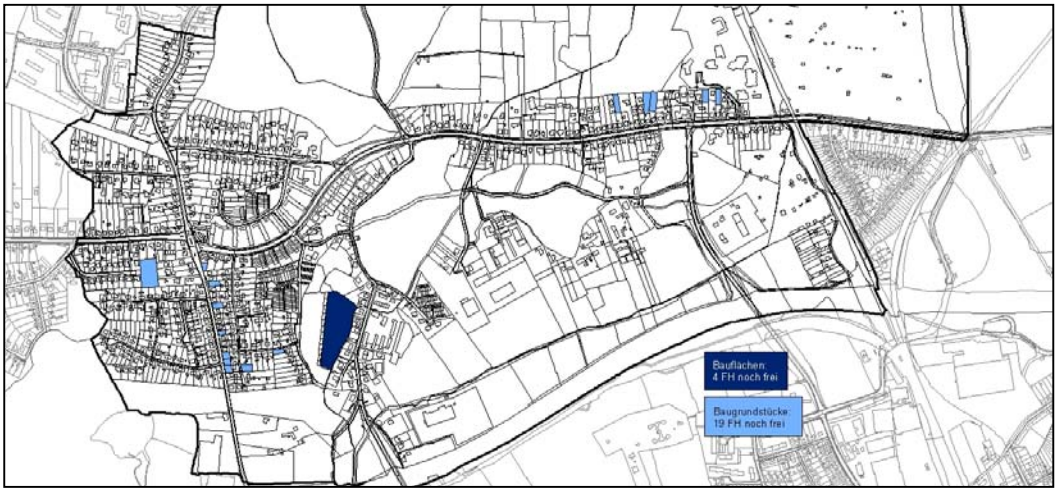



Abb. 51: Baulandangebot für 23 Familieneigenheime

**Wohnungsmarktbezogene Hemmnisse**

Der Wohnungsbestand in Hasseldieksdamm ist trotz des hohen Anteils für Senioren/Seniorinnen weniger gut geeignet. Im Stadtteil gibt es als einzige Einrichtung das AWO-Servicehaus „Am Wohld“, das den Bewohnern/Bewohnerinnen ein selbständiges Leben ermöglicht und Betreuung nach Bedarf bietet. Hinzu kommt die schlechte Einzelhandels- und Dienstleistungsversorgung, so dass die älteren Bewohner/-innen nicht die Möglichkeit haben, sich in fußläufiger Entfernung zu versorgen. Die mobilen Bewohner/-innen des Stadtteils dagegen nutzen die gute Infrastruktur angrenzender Stadtteile (z.B. Mettenhof).

**Alternde Bausubstanz**

Insgesamt sind die in die Jahre gekommenen Ein- und Zweifamilienhäuser der 1960er und 1970er Jahre als Entwicklungshemmnis für den Stadtteil zu sehen. Um die Marktfähigkeit des Gebäudebestandes zu erhalten, kommen energetische und altengerechte Modernisierungsmaßnahmen auf die vorwiegend privaten Eigentümer/-innen zu.

Fotos 42 und 43: AWO-Servicehaus und Sanierung eines Einfamilienhauses

**Einkaufszentrum sanierungsbedürftig**

Das Einkaufszentrum am Russeer Weg/Hofholzallee ist stark sanierungsbedürftig und architektonisch wenig ansprechend. Im Gebäudekomplex stehen mehrere Einzelhandelslokale leer.

Fotos 44 und 45: Stadtteilzentrum und leerstehende Ladenlokale

**Verkehrs-problematik**

Aufgrund der fehlenden direkten Anbindung des Stadtteils Russee an die Innenstadt führt der Durchgangsverkehr über die Hofholzallee durch Hasseldieksdamm. Dementsprechend bemängeln die Bewohner/-innen das hohe Verkehrsaufkommen und die Lärmbelästigung. Auch der Radverkehr an der Hofholzallee wird dadurch beeinträchtigt. Ein Nachteil der guten Anbindung von Hasseldieksdamm sind die Hauptverkehrsstraßen, die durch den Stadtteil führen. In diesem Zusammenhang ist auch die Schulwegsicherung zu kritisieren.

**Fehlende Freizeit-einrichtungen**

Insgesamt fehlt es dem Stadtteil an Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche. Auch für Erwachsene gibt es in Hasseldieksdamm keine kulturellen Angebote.

**Hoher Anteil über 65-Jähriger**

Die Bevölkerungsprognose für Hasseldieksdamm zeigt bis zum Jahr 2020 eine stabile Entwicklung auf. Die Anzahl der Haushalte dagegen wird durch die zunehmende Verkleinerung noch um 3 % wachsen. Auch in Hasseldieksdamm erfordert der hohe Anteil an Personen über 65 Jahren dringenden Handlungsbedarf.

### 7.2.4 Handlungskonzept

**Positive Vorzeichen**

Die Analyse zeigt auf, dass Hasseldieksdamm ein großes Potenzial besitzt, auch in Zukunft ein beliebter Wohnstandort zu bleiben. Allerdings muss es dazu gelingen, jüngere Haushalte als Bewohner/-innen des Stadtteils zu gewinnen.

**Ziele für die zukünftige Entwicklung**

Hierfür müssen die Bebauung und das Wohnumfeld den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden. Ein Bevölkerungs- und Haushaltsgewinn wäre in Hasseldieksdamm aufgrund des attraktiven Wohnumfeldes durchaus möglich, wenn weiteres Bauland zur Verfügung stehen würde und der Generationenwechsel in den älteren Einfamilienhausgebieten unterstützt würde.

**Neues Motto zur Weiterentwicklung**

Als Motto für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils bietet sich „Wohnen in guter Nachbarschaft - Hasseldieksdamm“ an.

#### 7.2.4.1 Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen werden

**Förderung des Generationenwechsels durch Schaffung attraktiver Seniorenwohnungen im Stadtteil**

Zur Unterstützung des Generationenwechsels in den Ein- und Zweifamilienhäusern müssen innerhalb des Stadtteils Hasseldieksdamm attraktive, alternative Wohnungsangebote geschaffen werden. Dazu sollten vorhandene Mietwohnungsbestände zu Seniorenwohnungen mit angeschlossenen, an die individuellen Bedürfnisse der Bewohner/-innen anpassbaren Serviceleistungen umgebaut werden. Die optionalen Serviceangebote sollten Dienstleistungen wie z. B. Einkaufsservice, Friseure, die ins Haus der Kunden kommen, Gesundheitsdienstleistungen (Krankengymnastik, Massage, Häusliche Pflege) umfassen.

**Potenzielle Standorte in der Nähe des Stadtteilzentrums**

Als Standorte bieten sich nahe zum Stadtteilzentrum an der Kreuzung Russeer Weg/Hofholzallee gelegene Wohnungsbestände an, wie zum Beispiel die Mehrfamilienhäuser an der Straße Im Waldwinkel. Bei einer umfassenden Neugestaltung des Stadtteilzentrums sollten auch die Möglichkeiten für den Neubau von seniorenge-

rechten Wohnungen geprüft werden. Bei der Errichtung von Neubauwohnungen sollte neben der Barrierefreiheit Wert auf eine gute Ausstattung der Wohnungen und nicht zu kleine Wohnungen gelegt werden, insbesondere da ein Großteil der potenziellen Bewohner/-innen zuvor in Eigenheimen gelebt hat.

**Förderprogramm „Wohnungen für die Generation 65+“**

Auch hier kann das in Kapitel 6.3.1 vorgeschlagene Förderprogramm „Wohnungen für die Generation 65+“ die Schaffung eines zusätzlichen seniorengerechten Angebotes unterstützen und damit den Generationenwechsel im Eigentumssegment unterstützen.

**Mobile Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote**

Die unzureichenden Versorgungsmöglichkeiten im Stadtteil könnten durch mobile Angebote zumindest in Teilen kompensiert werden. Fliegende Händler könnten einmal wöchentlich Lebensmittel des täglichen Bedarfs anbieten. Darüber hinaus könnten aber auch Dienstleistungen wie Schlüsseldienste, Schuster oder Änderungsschneidereien ihre Dienste in regelmäßigen Abständen mobil in Hasseldieksdamm anbieten. Diese zusätzlichen Angebote würden die Versorgungssituation insbesondere für die weniger mobilen Senioren/Seniorinnen deutlich verbessern.

#### 7.2.4.2 Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden

**Sanfte Ergänzung des Wohnungsbestandes**

Hasseldieksdamm ist ein Stadtteil mit gewachsenen Strukturen. Um diesen Charakter zu erhalten, sollten keine großen neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Vielmehr sollte eine sanfte Ergänzung von Eigenheimen für Familien in Form von Hinterlandbebauung oder Bebauung von Baulücken erfolgen.

**Umfassende Information der Eigentümer/-innen zur Bestandsmodernisierung**

Die vielen älteren Ein- und Zweifamilienhäuser in Hasseldieksdamm sind überwiegend energetisch schlecht ausgestattet. Um die energetische Sanierung dieser Wohnungsbestände voranzutreiben, sollten die Eigentümer/-innen umfassend über die technischen Möglichkeiten und die Fördermöglichkeiten informiert werden. Neben der Veranstaltung von Informationsabenden mit Experten im Stadtteil könnten Broschüren und telefonische Beratungsangebote über Fördermöglichkeiten und

die Umsetzung energetischer Maßnahmen angeboten werden. Die energetische Modernisierung von Bestandsimmobilien sollte auch Thema der Wohnmesse sein.

#### 7.2.4.3 Handlungsansatz Stadtteilzentrum

**Gesamtkonzept für Aufwertung des Stadtteilzentrums**

Das Stadtteilzentrum an der Kreuzung Russeer Weg/Hofholzallee sollte umfassend saniert und als attraktives Zentrum des Stadtteils entwickelt werden. Dazu sollte ein Gesamtkonzept für die Modernisierung entwickelt werden. Das Zentrum sollte neben grundlegenden Angeboten für die Nahversorgung auch eine gastronomische Einrichtung, die als Treffpunkt für die Bewohner/-innen dient, enthalten. Darüber hinaus würde sich hier die Realisierung seniorengerechter Wohnungen anbieten. Auch das Wohnumfeld sollte entsprechend aufgewertet werden, indem attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt geschaffen werden.

#### 7.2.4.4 Handlungsansatz Verkehr

**Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs**

Die hohe Verkehrsbelastung im Bereich der Hofholzallee wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Stadtteils aus. Die Möglichkeiten der Realisierung bereits vorhandener Verkehrskonzepte, wie zum Beispiel für die Russeer Rampe, sollten geprüft werden. Darüber hinaus sollten einzelne Straßenzüge saniert und das Radwegenetz im Stadtteil verbessert werden.

#### 7.2.4.5 Handlungsansatz Freizeit

**Verbesserung des Freizeitangebotes für Jugendliche**

Die Freizeitangebote für die Jugendlichen im Stadtteil sollten verbessert werden. Dazu sollte ein Treffpunkt für Jugendliche eingerichtet werden. Die Jugendlichen sollten in den Planungsprozess einbezogen werden, so dass eine bedarfsgerechte Einrichtung geschaffen werden kann und zugleich eine hohe Identifikation der Nutzer mit der Einrichtung erzielt wird.

## 7.3 Stadtteile Pries und Friedrichsort

**Nördliche Lage innerhalb des Kieler Stadtgebietes**

Die Stadtteile Pries und Friedrichsort liegen im Norden Kiels am Westufer der Kieler Förde. In Pries leben rund 7.350 Einwohner/-innen in knapp 3.725 Wohnungen, in Friedrichsort sind es 2.360 Einwohner/-innen in 1.170 Wohnungen. Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner/-innen und des vorhandenen Wohnungsangebotes wurden Pries und Friedrichsort dem Gebietstyp Alterndes Gebiet mit einer gemischten Baustruktur zugeordnet. Angesichts der unmittelbaren Nähe zueinander und der gleichen Gebietstypisierung werden die Stadtteile im Folgenden zusammen betrachtet.

**Friedrichsorter Straße in Pries**

Bei der Wohnbebauung in Pries handelt es sich zum Großteil um Altbauten. Die Friedrichsorter Straße ist die ehemalige Landstraße vom Dorf Pries zur Festung Friedrichsort, die um 1900 bebaut wurde und noch heute das Geschäftszentrum von Pries und Friedrichsort bildet.

Fotos 46 und 47: Friedrichsorter Straße

**Reihenhaussiedlungen in Pries**

Die Bebauung in Pries ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowohl aus der Vorkriegszeit als auch aus den 1950er Jahren geprägt. Auffällig sind die monostrukturierten Reihenhaussiedlungen mit sehr kleinen Wohnflächen (66 m²) und Grundstücken. Mehrgeschossige Gebäude wie z.B. die Wohnhochhäuser in der Stromeyerallee ergänzen die Wohnbebauung.

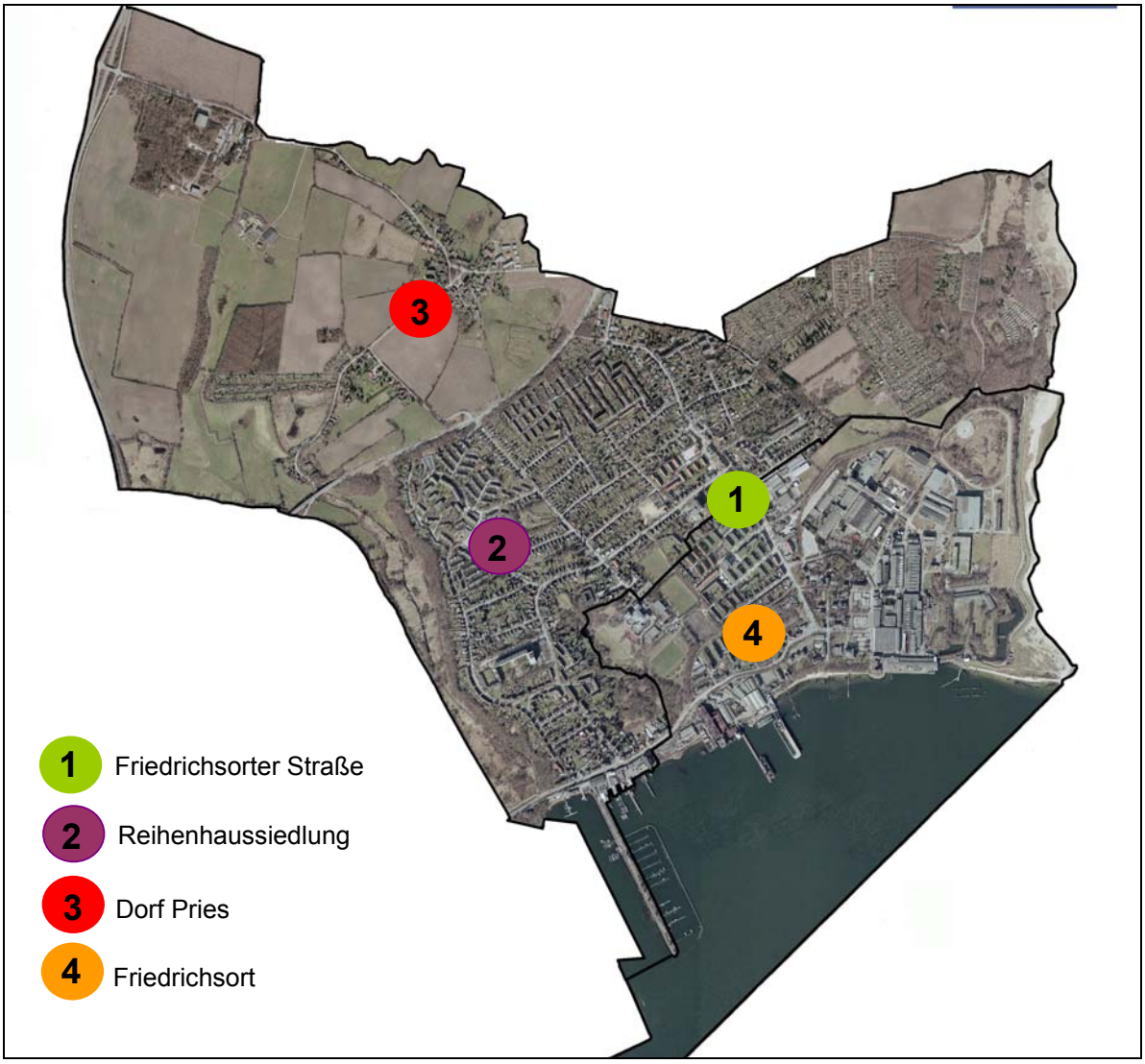



Abb. 52: Luftbild Pries und Friedrichsort

**Dorf Pries**

Im Nordwesten des Stadtteils gelegen befindet sich der alte Dorfkern mit vielen historischen Gebäuden wie auch Neubauten, so zum Beispiel einer ökologischen Wohnsiedlung.

Fotos 48 und 49: Reihenhaus in Pries und Ökologische Wohnsiedlung in Dorf Pries

**Friedrichsort**

Die Wohnbebauung in Friedrichsort ist überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren errichtet worden. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Mehrfamilienhäuser. Die Daten der Unternehmensbefragung haben ergeben, dass diese Wohnungen größtenteils über eine Wohnfläche von 60 bis 80 m² verfügen. Auch hier finden sich einige Neubauten wie die nachfolgende Karte zur Baualtersstruktur zeigt. Der Stadtteil zeichnet sich aber nicht nur als Wohngebiet aus, sondern ist als Werftstandort zudem stark industriell geprägt.

**Karte 22 Baualtersstruktur Pries und Friedrichsort**

Fotos 50 und 51: Alt- und Neubauten in Friedrichsort

**Gemeinsames Zentrum**

Die Karte 22 zur Infrastruktur von Pries und Friedrichsort weist ein gemeinsames Einzelhandelszentrum am Dänischen Wohld/An der Schanze aus, welches die Versorgung der Bewohner/-innen beider Stadtteile sicherstellt. Allerdings fehlt dem Versorgungszentrum in Teilen ein einheitliches Straßenbild, das zum Flanieren einlädt.

**Festung Friedrichsort**

Die 350 Jahre alte, als „Christianspries“ erbaute Festung liegt im Nordosten von Friedrichsort unmittelbar an der Förde. Seit dem Ende der militärischen Nutzung im Jahr 1994 bemüht man sich um eine nachhaltige Nutzung.

**Karte 23 Infrastruktur Pries und Friedrichsort**

### 7.3.1 Bevölkerungsstruktur

**Hoher Anteil an Senioren/Seniorinnen**

Die Altersstruktur zeigt in beiden Stadtteilen mit rund 35 % Bewohnern/Bewohnerinnen über 55 Jahren einen im Vergleich zur Gesamtstadt Kiel hohen Anteil älterer Bewohner/-innen. Der Anteil an Sozialhilfeempfängern/Sozialhilfeempfängerinnen ist leicht erhöht. Der Stadtteil Friedrichsort ist durch einen hohen Anteil an Ausländern (rund 26 %) gekennzeichnet, welche jedoch eine gut integrierte Bevölkerungsgruppe darstellen.

**Haushalte**

Die Auswertung der Daten auf Baublockebene zeigt, dass in den kleinen Reihenhäusern sehr viele Einpersonenhaushalte und Paare leben und nur vereinzelt Familien.

**Unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung**

Innerhalb des Zeitraums von 1995 bis 2005 ist die Bevölkerung in Pries aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und geringer Wanderungsverluste um knapp 6 % zurückgegangen. In Friedrichsort dagegen entwickelte sich die Einwohnerzahl aufgrund leichter Wanderungsgewinne geringfügig positiv.

**Eigentümeranteil gering**

Der Stadtteil Friedrichsort verfügt aufgrund der Bebauungsstruktur über einen geringen Anteil an Eigentümerhaushalten. In Pries dagegen sind viele Reihen- und Einfamilienhäuser im Privatbesitz und werden von den zumeist älteren Eigentümern/Eigentümerinnen selbstgenutzt.

### 7.3.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

**Rücklauf durchschnittlich**

Im Rahmen der Haushaltsbefragung war aus dem Stadtteil Pries ein Rücklauf von 15,7 % (52 Teilnehmer) zu verzeichnen, aus Friedrichsort antworteten 25 Bewohner/-innen (12 %).

**Hoher Anteil der Generation 65+ und Best-Ager**

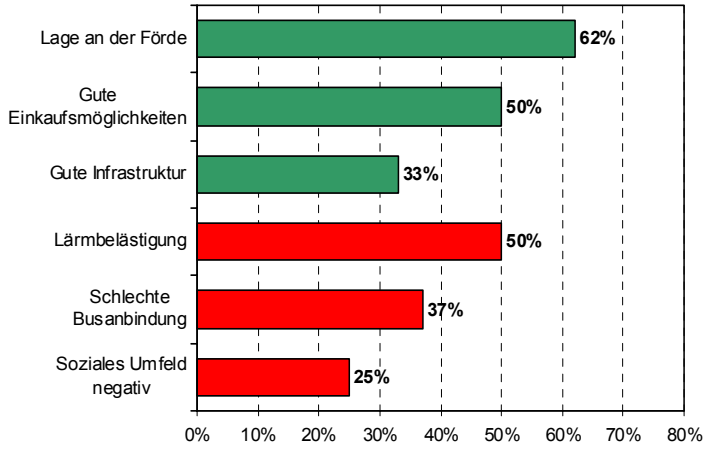
Den höchsten Anteil an Befragten stellt in Pries die Generation 65+ mit 41 % dar. Über 23 % der befragten Haushalte sind Best-Ager. In Friedrichsort nehmen die Best-Ager mit fast 40 % den höchsten Anteil der Befragten ein, gefolgt von der Generation 65+ (33 %) und den

Familien (19 %).

**Wohnzufriedenheit sehr hoch**

Die Wohnzufriedenheit ist in Friedrichsort sehr hoch. Fast die Hälfte der Befragten ist mit ihrem Stadtteil sehr zufrieden und nur 4 % weniger zufrieden. In Pries sind 60 % der befragten Haushalte mit ihrem Stadtteil zufrieden, aber auch 2 % unzufrieden.

**Abb. 53 Positive und negative Wohnumfeldmerkmale Friedrichsort**




**Schöne Lage und gute Nahversorgung**

Mehr als 60 % der Friedrichsorter und die Hälfte der befragten Prieser betonen die schöne Lage an der Kieler Förde sowie die guten Einkaufsmöglichkeiten. Die gute Infrastruktur ist für rund ein Drittel der Befragten in Friedrichsort und Pries mit ausschlaggebend für die Zufriedenheit mit dem jeweiligen Stadtteil.

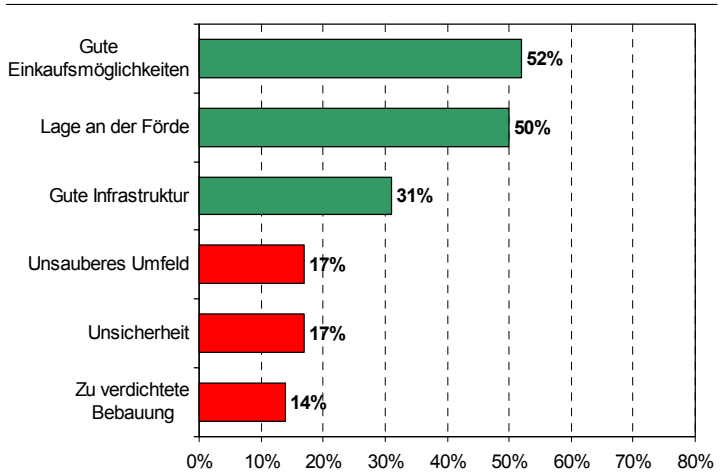
**Lärmbelästigung in Friedrichsort**

Ihre Unzufriedenheit äußern die Befragten der beiden Stadtteile ganz unterschiedlich. Bemängelt wird von der Hälfte der befragten Friedrichsorter, die diese Frage beantworteten, die Lärmbelästigung im Stadtteil. Mehr als ein Drittel der Befragten kritisieren die schlechte Busanbindung des Stadtteils Friedrichsort. Das soziale Umfeld empfinden viele der Befragten ebenfalls als negativ.

**Unsauberes Umfeld in Pries**

In Pries sind die befragten Bewohner/-innen vor allem mit dem unsauberen Wohnumfeld unzufrieden. Darüber hinaus fühlen sich einige Befragte aufgrund von Kriminalität und Vandalismus im Stadtteil Pries unsicher.

**Abb. 54 Positive und negative Wohnumfeldmerkmale Pries**




**Gutes Außenimage**

Die Stadtteile Pries und Friedrichsort verfügen innerhalb der Stadt Kiel über ein gutes Image. Die Hälfte der Friedrichsorter Haushalte, die auf diese Frage antworteten, gaben an, dass Freunde und Bekannte, die in anderen Stadtteilen leben, positiv über den Stadtteil Friedrichsort denken. In Pries äußerten dies rund ein Drittel der Befragten.

**Umzugsbereitschaft gering**

Drei Viertel der befragten Friedrichsorter planen zur Zeit keinen Umzug, 20 % wollen langfristig umziehen. Als Gründe wurden in den meisten Fällen (40 %) die schlechte Infrastruktur sowie der Wunsch nach innenstadtnahem Wohnen angegeben. Altersgründe spielen für weitere 40 % der Befragten eine Rolle. In Pries planen fast zwei Drittel der Befragten keinen Umzug, 20 % wollen kurz- und mittelfristig umziehen, 15 % langfristig. Hier liegen die Gründe der Unzufriedenheit in den Wohnungen (zu klein, zu teuer) und dem Wohnumfeld. Immerhin zwei Drittel der Umzugswilligen aus Friedrichs-

ort und über die Hälfte der Umzugswilligen aus Pries ziehen einen Umzug innerhalb des jeweiligen Stadtteils in Betracht. Rund 3,5 % der Befragten aus anderen Stadtteilen, die auf diese Frage eine Antwort gegeben haben, gaben Friedrichsort als Umzugsziel an.

**Wohnwünsche**

Rund ein Drittel der Befragten in Pries wohnt heute im eigenen Haus, zukünftig würden gerne 40 % der befragten Mieterhaushalte und 66 % der Bewohner/-innen von Eigentumswohnungen im eigenen Haus wohnen. Dabei wünscht sich ein Drittel der Prieser Haushalte ein Vollbad, je ein Viertel ein schönes Umfeld und einen Garten. Nur 8 % der befragten Friedrichsorter wohnen derzeit im eigenen Haus, zukünftig würden gerne 23 % der befragten Mieterhaushalte sowie alle Bewohner/-innen von Eigentumswohnungen im eigenen Haus wohnen. Dabei wünschen sich die Hälfte der Friedrichsorter Haushalte eine große Küche und ein Drittel ein Vollbad.

### 7.3.3 Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsmarkt

**Wohnungsbestand für Senioren/Seniorinnen**

Der Wohnungsbestand in Pries und Friedrichsort ist für Senioren/Seniorinnen besonders geeignet. In den beiden Stadtteilen gibt es insgesamt fünf Seniorenwohnanlagen, die den Bewohnern/Bewohnerinnen ein selbständiges Leben und Betreuung nach Bedarf bieten. Die guten Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute ärztliche Versorgung ergänzen das seniorengerechte Angebot, das allerdings noch Entwicklungspotenzial besitzt. Die Nachfrage nach Wohneigentum in Pries und Friedrichsort ist hoch. Die Immobilienpreise in den beiden Stadtteilen liegen im mittleren Bereich. Derzeit entstehen in Friedrichsort 27 Eigentumswohnungen im „Wohnpark Christianspries“. Der Leerstand ist in Pries mit 1,6 % der Wohnungen durchschnittlich, in Friedrichsort mit 0,5 % sehr gering.

Fotos 52 und 53: Skagerrakufer (www.kiel-friedrichsort.de) und Werftindustrie

**Große Potenziale insbesondere im Wohnumfeld**

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Wasser ist der Freizeit- und Erholungswert der Stadtteile besonders hoch. Die Förde und der Strand dienen nicht nur den Bewohnern/Bewohnerinnen, sondern auch Touristen zur Erholung. Das unmittelbare grüne Wohnumfeld stellt ebenfalls ein großes Potenzial dar.

**Werftindustrie als Arbeitgeber**

Als Arbeitgeber in unmittelbarer Nähe sind die Lindenau-Werft und der Industriepark (Caterpillar) besonders hervorzuheben. Aber auch die brachliegenden Industrieanlagen sowie die Konversionsfläche der Festung in Friedrichsort bieten Entwicklungspotenzial für eine zukünftige Nutzung.

**Gute Betreuungsquote**

Die Stadtteile Pries und Friedrichsort haben statistisch gesehen eine gute Betreuungsquote für Kinder von 3 bis 6 Jahren. Handlungsbedarf besteht allerdings in Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder und für Kinder von 6 bis 10 Jahren.

Abb. 55: Baulandangebot für 15 Familienheime und ein Mehrfamilienhaus in Pries

**Wohnungsmarktbezogene Hemmnisse**

Als Hemmnis für den Wohnungsmarkt kann das geringe und teure Baulandangebot betrachtet werden (vgl. Abb. 55). Für Familien ist der Wohnungsbestand in Pries und Friedrichsort weniger gut geeignet. Grund hierfür sind vor allem die geringen Wohnungsgrößen.

**Wohnungsbestand sanierungsbedürftig**

Insgesamt sind die kleinen und teilweise sanierungsbedürftigen Wohnungen als Entwicklungshemmnis für die beiden Stadtteile zu sehen, da sie der heutigen Nachfrage nicht mehr gerecht werden. Auch die mangelnde Pflege der Wohnanlagen ist negativ zu beurteilen.

**Kein sicheres Wohnen**

Darüber hinaus ist das fehlende Sicherheitsgefühl der Bewohner/-innen aufgrund sozialer Brennpunkte in der Stromeyerallee zu erwähnen. Nicht zuletzt begünstigt die vorhandene Baustruktur (Hochhäuser) die Segregation in diesem Prieser Quartier.

Fotos 54 und 55: Unterschiedlicher Modernisierungsgrad und sozialer Brennpunkt Stromeyerallee

**Stadtteilzentrum**

Dem gemeinsamen Stadtteilzentrum Dänischer Wohld/ An der Schanze fehlt es an einem einheitlichen Straßenbild, das zum Flanieren und Verweilen einlädt.

**Schlechte Anbindung**

Hinsichtlich der Anbindung ist der schlechte Zugang zum Wasser aufgrund der Werftanlagen zu bemängeln, so dass die gute Lage der Stadtteile nicht ausgeschöpft werden kann. Auch die schlechte ÖPNV-Anbindung mit niedrigen Taktfrequenzen wird als Entwicklungshemmnis gesehen.

Fotos 56 und 57: Stadtteilzentrum und Festung Friedrichsort (www.kiel-friedrichsort.de)

**Fehlende Freizeit- und Kultureinrichtungen**

Bis auf zahlreiche Sporteinrichtungen und zumeist veraltete Spielplätze gibt es in den Stadtteilen nur ein eingeschränktes Angebot an Freizeit- und Kultureinrichtungen sowohl für Jugendliche als auch für Erwachsene. Dazu gehören zum Beispiel der Jugendtreff Pries, der Mädchentreff Mona Lisa und der Kulturladen. Außerdem wird

der Rückgang kleinerer Versorgungseinrichtungen im Stadtteil bemängelt. Dies ist mit dem veränderten Einkaufsverhalten, der Mobilität der jüngeren Bevölkerung sowie der Konkurrenz des Einzelhandels anderer Stadtteile zu erklären. In diesem Zusammenhang ist auch die fehlende Bäderregelung, die es ermöglicht, dass Geschäfte in der Saison auch sonntags öffnen dürfen, ein Entwicklungshemmnis.

**Nachnutzung der Festung schwierig**

Eine nachhaltige Nutzung der ehemaligen Festung in Friedrichsort z.B. als Freizeiteinrichtung erweist sich aufgrund der industriellen Umgebung (Werften, Caterpillar) und ungeklärten Altlastenfragen zur Zeit als schwierig.

**Bevölkerungsverlust und hoher Anteil über 65-Jähriger**

Die Bevölkerungsprognose zeigt für 2020 einen Bevölkerungsverlust von 3 % (Friedrichsort) bzw. 1 % (Pries) auf, während die Anzahl der Haushalte in Friedrichsort stabil bleibt und in Pries durch die zunehmende Verkleinerung noch um 3 % wachsen wird. Dieses Haushaltswachstum ist jedoch im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich. Der hohe Anteil an Personen über 65 Jahren erfordert dringenden Handlungsbedarf.

### 7.3.4 Handlungskonzept

**Maßnahmen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit erforderlich**

Die Detailanalysen für die Stadtteile Pries und Friedrichsort haben gezeigt, dass sich die Stadtteile ohne begleitende Maßnahmen nicht zwangsläufig positiv entwickeln. Insbesondere bedarf es einer nachfragegerechten Anpassung des Wohnungsbestandes.

**Ziele für die zukünftige Entwicklung**

Ein Bevölkerungs- und Haushaltsgewinn wäre in Pries und Friedrichsort aufgrund der attraktiven Wohnlage durchaus möglich, wenn Bauland zur Verfügung stehen würde und der Generationenwechsel unterstützt wird.

**Neues Motto zur Weiterentwicklung**

Die zukünftige Entwicklung der beiden Stadtteile sollte unter dem Motto „Wohnen am Wasser - den Strand vor der Tür“ vorangetrieben werden.

#### 7.3.4.1 Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen werden

**Seniorengerechten Wohnungsbedarf ermitteln**

Zunächst sollte eine Analyse des Bedarfs an seniorengerechten Wohnungen durchgeführt werden, auf deren Grundlage sowohl eine seniorengerechte Bestandsanpassung (barrierefreies Wohnen) erfolgen als auch neue Wohnformen für Senioren/Seniorinnen (selbstorganisierte Wohngemeinschaften) entwickelt werden könnten.

**Netzwerk für Senioren/Seniorinnen**

Darüber hinaus sollte in den Stadtteilen Pries und Friedrichsort der Aufbau eines Dienstleistungsnetzwerkes initiiert werden (vgl. Kap. 6.3.3). Denkbar wären Dienstleistungsangebote wie z.B. ambulanter Pflegedienst, Fahrdienst, Essensservice, Friseur und andere Dienstleistungen, die telefonisch von den Senioren/Seniorinnen angefordert werden können. Empfehlenswert ist die Gründung eines Büros für Bürgerengagement, das auf der Mitarbeit von Freiwilligen beruht.

**Seniorengerechter öffentlicher Raum**

Bei der Anpassung der öffentlichen Freiflächen und Gehwege sollten in Pries und Friedrichsort die Bedürfnisse der Senioren/Seniorinnen berücksichtigt werden. Vor allem der Heinrich-Rixen-Platz stellt mit seiner Pflasterung bei Regenwetter ein Gefahrenpotenzial für ältere Menschen dar. Auch aufgrund des stattfindenden Wo-

chenmarktes bietet es sich an, den Platz zu asphaltieren.

#### 7.3.4.2 Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden

**Weitere Baulandausweisung und bedarfsgerechte Bestandsanpassung**

Eine wichtige Maßnahme zur Weiterentwicklung der Wohnstandorte Pries und Friedrichsort betrifft die Aktivierung von Baulandreserven in den beiden Stadtteilen, um das Abwandern junger Familien ins Kieler Umland zu verhindern. Das Schaffen von nachfragegerechtem Wohnraum für Familien im bereits vorhandenen Bestand kann über Modernisierungen und Zusammenlegungen kleiner Wohneinheiten sowie Grundrissänderungen erfolgen.

**Spielplatzpatenschaften**

Um die Kinderfreundlichkeit in den Stadtteilen Pries und Friedrichsort zu erhalten bzw. zu steigern, müssen unter anderem die vorhandenen Spielplätze modernisiert werden. Mit Hilfe von sogenannten Spielplatzpatenschaften könnten engagierte Bürger der Stadtteile dazu beitragen, Spielplätze für Kinder attraktiver zu gestalten.

**Erhalt der Betreuungs- und Schuleinrichtungen**

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Erhalt der Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, um die wohnungsnahe infrastrukturelle Versorgung der Kinder und Jugendlichen auch zukünftig zu gewährleisten. Ebenso sollten weitere Freizeitangebote für Jugendliche (Jugendclub etc.) geschaffen werden.

#### 7.3.4.3 Handlungsfeld: Preisgünstigen Wohnraum sichern

**Wohnungen mit einfacher Ausstattung**

Um einkommensschwächeren Haushalten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sollte bei der Modernisierung des Mietwohnungsbestandes weitestgehend auf Luxussanierungen verzichtet werden. Vorstellbar wäre außerdem ein Förderprogramm zur Eigentumsbildung für einkommensschwache Kleinfamilien. Hierfür würden sich u. a. die Reihenhausbestände in Pries anbieten, die mit einer Wohnfläche von rund 65 m² im bezahlbaren Preissegment liegen dürften.

#### 7.3.4.4 Handlungsansatz: Lebensqualität in Kiel erhöhen (KIEL.SAILING CITY)

**Wohnen an der Förde**

Durch neue Wohnungsbauprojekte am Wasser bietet sich die Möglichkeit, das maritime Image der Stadt Kiel zu stärken. In Friedrichsort sollte geprüft werden, ob sich das an die Festung angrenzende brachliegende Industriegelände für eine Umnutzung als Wohnbaufläche eignet (vgl. Kap. 6.7.3). Zur Zeit wird das etwa 370.000 m² große Gelände als Industriepark nahe der Kieler Förde als „Schlüsselgrundstück“ von der Thyssen-Krupp Real Estate GmbH zum Verkauf angeboten.

**Neue Zugänge zum Wasser**

Um die unmittelbare Lage der Stadtteile Pries und Friedrichsort an der Förde besser auszuschöpfen, sollten neue Zugänge zum Wasser und Strand geschaffen werden. Die Einrichtung einer Strandbar sowie das Durchführen von Veranstaltungen am Strand in der Sommersaison würde die Attraktivität bei vielen Zielgruppen deutlich steigern.

#### 7.3.4.5 Handlungsansatz Festung Friedrichsort

**Nutzungskonzept für die Festung**

Dringend erforderlich für die weitere Entwicklung der Stadtteile ist die Nachnutzung der Festung in Friedrichsort. Die vorhandenen Potenziale der Festung sollten unter touristischen und kulturhistorischen Gesichtspunkten unbedingt genutzt werden. Aufgrund der unmittelbaren Wasserlage an der Förde hat das Objekt einen besonderen Reiz. Allerdings gibt es bisher keine langfristigen Nutzungskonzepte, die der Qualität des Ortes angemessen sind. Die Entwicklung und Umsetzung nachhaltiger Konzepte kann nur mit der benachbarten Industrie, der Bundeswehr, der Stadt Kiel und der Bevölkerung erfolgen.

#### 7.3.4.6 Handlungsansatz Stadtteilzentrum

Für das gemeinsame Stadtteilzentrum der beiden Stadtteile sollte der Ansatz einer Partnerschaft zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (Pact) überdacht werden. Zusätzliche Gastronomieein-

richtungen und eine ansprechende Straßengestaltung mit Grünelementen würden die Verweildauer erhöhen und zum Flanieren einladen. In diesem Zusammenhang sollte der Erhalt des Kulturladens an der Schanze unterstützt werden, der im Stadtteilzentrum gelegen, einen Treffpunkt der Bewohner/-innen darstellt.

#### 7.3.4.7 Handlungsansatz Stromeyerallee

**Erhalt der „Ecke 38“**

In der Stromeyerallee sollte versucht werden, die weitere Ausbildung eines sozialen Brennpunktes durch eine gezielte Steuerung der Mieterstrukturen zu vermeiden, um das Sicherheitsgefühl der Bewohner/-innen zu gewährleisten. Der Treffpunkt „Ecke 38“, eine vom Arbeitsamt und dem Allgemeinen Sozialdienst geförderte Institution, sollte unbedingt erhalten bleiben, um den Jugendlichen eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung zu garantieren.

#### 7.3.4.8 Handlungsansatz Wohnumfeld

**Grünflächenpatenschaften**

www.duisburg.de

Um den Zustand der öffentlichen Grün- und Freiflächen in den Stadtteilen Pries und Friedrichsort zu verbessern, wird empfohlen, die Pflege des privaten und öffentlichen Raumes, aufgrund begrenzter finanzieller Mittel der Stadtverwaltung Kiel, in die Hände von interessierten Privatleuten zu legen. Dies könnte in Form von Grünflächenpatenschaften, wie bereits in der Stadt Duisburg praktiziert, umgesetzt werden. Insbesondere in Pries könnte so die Sauberkeit der Anlagen verbessert werden.

## 7.4 Stadtteil Schilksee

**Nordwestliche Lage innerhalb des Kieler Stadtgebietes**

Der Stadtteil liegt im Nordwesten Kiels an der Förde. Im Jahr 1959 wurde Schilksee offizieller Stadtteil Kiels. Bei den Olympischen Spielen 1972 erhielt Kiel-Schilksee den Zuschlag. Heute finden im großen Olympiahafen und -zentrum jedes Jahr zahlreiche Veranstaltungen während der Kieler Woche statt. Prägend für die Stadtteilidentität ist auch heute noch, abgesehen vom schönen Sandstrand, das Olympiazentrum. In rund 3.050 Wohnungen leben heute in Schilksee knapp 5.350 Einwohner/-innen. Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner/-innen und des vorhandenen Wohnungsangebotes wurde Schilksee dem Gebietstyp Alterndes Gebiet mit einer gemischten Baustruktur zugeordnet.

Fotos 58 und 59: Olympiazentrum

**Olympiazentrum**

Die Wohnbebauung am Olympiahafen ist zu den Olympischen Spielen 1972 fertiggestellt worden. Als massiver Riegel liegt das Hauptgebäude mit Einkaufszeile und vielen Ein- bis Eineinhalbzimmerappartements in Nord-Süd-Ausrichtung am Olympiahafen. Ein weiterer westlich gelegener Riegel sowie zwei Wohnhochhäuser und das Hotel Olympia ergänzen die Bebauung.

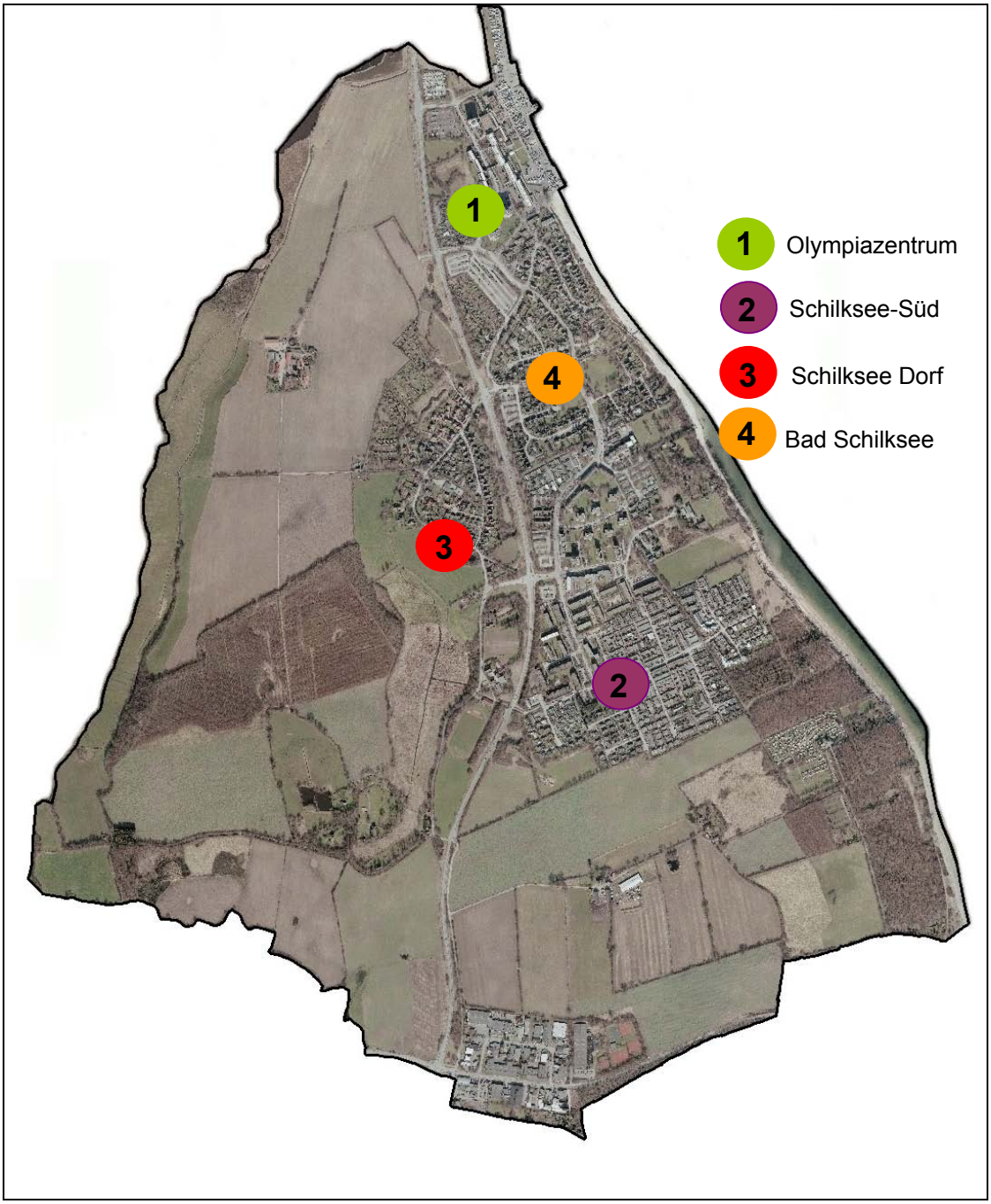



Abb. 56: Schwerpunktgebiet Schilksee

Fotos 60 und 61: Schilksee-Süd

**Schilksee-Süd**

Die Wohnbebauung in Schilksee-Süd ist überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren in verdichteter Bungalowbauweise errichtet worden. Die sogenannten Gartenhofhäuser verfügen größtenteils über ausreichend Wohnfläche für Familien. Viele kleine Gassen und Wege durchziehen das verkehrsberuhigte Quartier.

Fotos 62 und 63: Schilksee Dorf und Bad Schilksee

**Schilksee Dorf**

Im Westen des Stadtteils gelegen, befindet sich der alte Dorfkern mit vielen historischen Gebäuden, wie auch einigen Neubauten.

**Bad Schilksee**

Der alte Dorfkern von Bad Schilksee liegt zwischen dem Olympiazentrum und Schilksee-Süd an der Förde. Auch hier finden sich viele ältere Wohngebäude aus den Vor- und Nachkriegsjahren sowie einige Neubauten, wie auch die nachfolgende Karte zur Baualtersstruktur zeigt.

Abb. 57 Geplante Sporthalle Schilksee (www.kiel.de)

**Fehlendes Zentrum**

Die Karte 24 zur Infrastruktur Schilksees weist ein Einzelhandelszentrum am Ankerplatz aus, welches heute seine Funktion nicht mehr erfüllt. An Stelle des alten Ortskerns ist ein großer Lebensmittelmarkt mit Postfiliale und Bäcker an der Ecke Fördestraße/Funkstellenweg getreten, welcher die Versorgung der Bewohner/-innen mit Gütern des täglichen Bedarfs heute übernimmt. Bis zur „Innovativen Bauausstellung ® Kiel 2008“ soll gegenüber des Lebensmittelmarktes eine Sporthalle mit Holzpelletheizung entstehen.

**Karte 24 Baualtersstruktur  Schilksee**

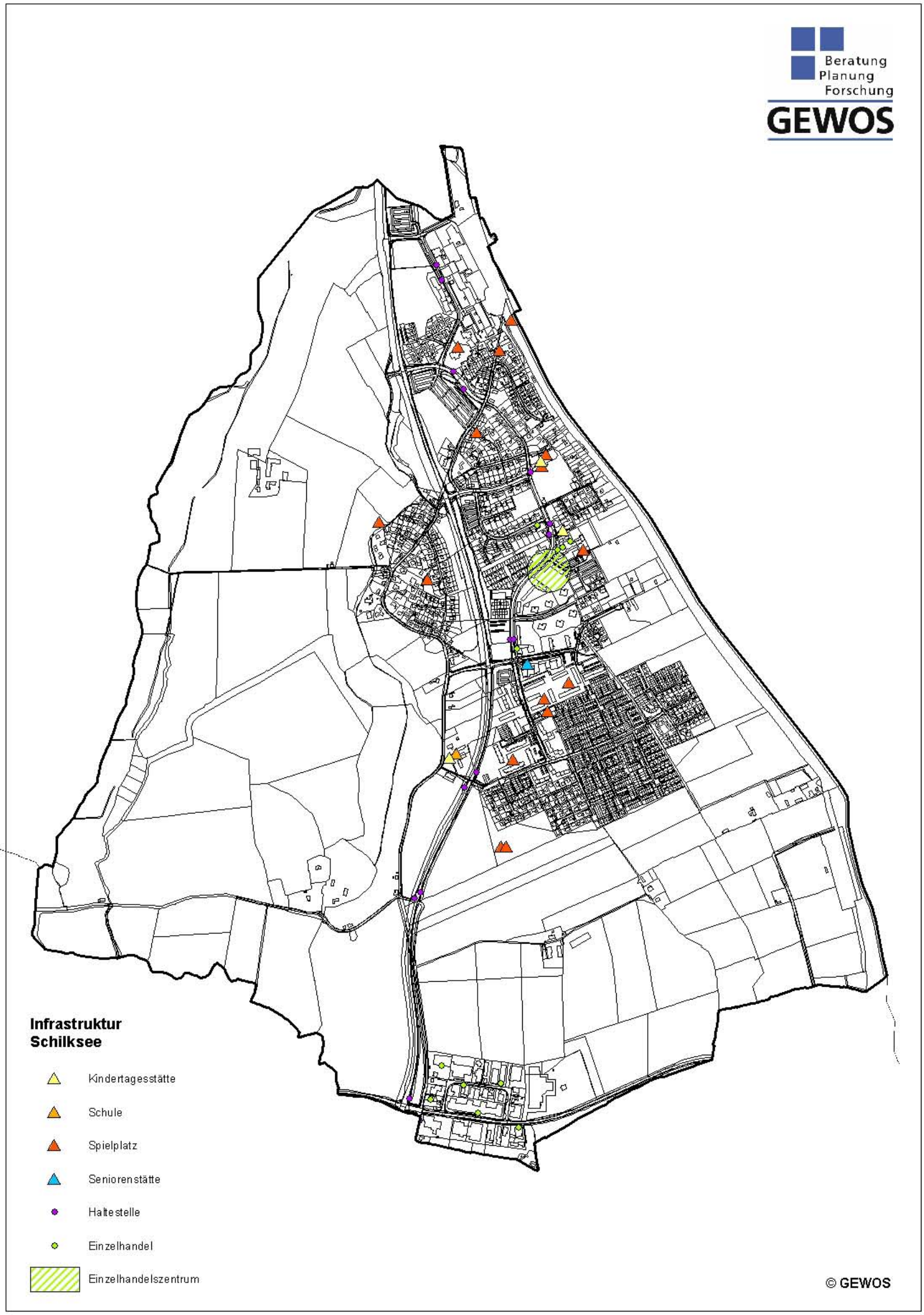
Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

**Baualtersstruktur Schilksee**

- bis 1918
- 1919 - 1948
- 1949 - 1968
- 1969 - 1979
- 1980 - 1999
- ab 2000
- Baujahr unbekannt

© GEWOS

**Karte 25 Infrastruktur Schilksee**



### 7.4.1 Bevölkerungsstruktur

**Viele ältere Bewohner/-innen**

Die Altersstruktur zeigt mit rund 41 % Bewohnern/Bewohnerinnen über 55 Jahren einen im Vergleich zur Gesamtstadt Kiel sehr hohen Anteil älterer Bewohner/-innen. Der Anteil an Hilfeempfängern und Personen mit Migrationshintergrund ist unterdurchschnittlich.

**Haushalte**

Die Auswertung der Daten auf Baublockebene zeigt, dass sehr viele Einpersonenhaushalte und Paare in den Einfamilienhäusern leben und nur vereinzelt Familien.

**Einwohnerverluste**

In den letzten zehn Jahren von 1995 bis 2005 ist die Bevölkerung aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und geringer Wanderungsverluste um knapp 8 % zurückgegangen.

**Eigentümeranteil sehr hoch**

Der Stadtteil Schilksee verfügt über einen hohen Anteil an Eigentümerhaushalten. Sowohl die vielen Einfamilienhäuser und Gartenhofhäuser, wie auch viele Wohnungen und Appartements z. B. im Olympiazentrum, sind im Privatbesitz und werden von den Eigentümern/Eigentümerinnen selbst genutzt.

### 7.4.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

**Hoher Rücklauf**

Im Rahmen der Haushaltsbefragung war aus dem Stadtteil Schilksee mit 67 Teilnehmern ein vergleichsweise hoher Rücklauf (22,3%) zu verzeichnen. Ein hoher Rücklauf ist oft ein Indikator für engagierte und zufriedene Bewohner/-innen, die sich mit ihrem Stadtteil identifizieren.

**Generation 65+ 54 %**

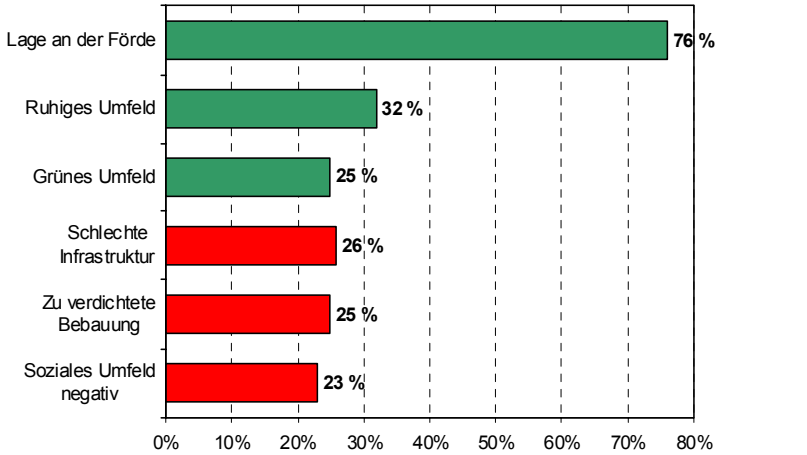
Den höchsten Anteil an Befragten stellt in Schilksee die Generation 65+ mit 54 % dar. Gut 20 % der befragten sind Best-Ager.

**Hohe Wohnzufriedenheit**

Die Wohnzufriedenheit ist in Schilksee sehr hoch. Mehr als die Hälfte der Befragten sind mit ihrem Stadtteil sehr zufrieden und nur 5 % weniger zufrieden. Auch die befragten Haushalte aus anderen Stadtteilen bewerten den

Stadtteil Schilksee positiv.

**Abb. 58 Positive und negative Wohnumfeldmerkmale**




**Besonders schöne Lage**

Mehr als drei Viertel der Schilkseer betonen die schöne Lage an der Kieler Förde. Das ruhige Umfeld ist für knapp ein Drittel der Befragten mit ausschlaggebend für die Zufriedenheit. Außerdem wird die grüne Umgebung positiv bewertet.

**Unzureichende Infrastruktur**

Bemängelt wird von gut einem Viertel der Befragten, die auf diese Frage antworteten, die unzureichende Infrastruktur und die verdichtete Bebauung im Stadtteil Schilksee. Das soziale Umfeld empfinden viele der Befragten ebenfalls als negativ.

**Umzugsbereitschaft gering**

Drei Viertel der befragten Schilkseer planen zurzeit keinen Umzug. Knapp 10 % wollen kurz- oder mittelfristig umziehen und 15 % langfristig. Als Grund wurde in den meisten Fällen (38 %) eine zu kleine Wohnung angegeben. Altersgründe spielen für 15 % der Befragten eine Rolle. Da Schilksee in Stadtrandlage liegt, ist es nicht verwunderlich, dass immerhin ein Drittel der Umzugswilligen einen Umzug ins Umland in Betracht ziehen. Knapp 4 % der Befragten aus anderen Stadtteilen, die auf diese Frage eine Antwort gegeben haben, gaben Schilksee als Umzugsziel an.

**Wohnwünsche**

Knapp die Hälfte der Befragten in Schilksee wohnen heute im eigenen Haus, zukünftig würden gerne 10 % der befragten Mieterhaushalte und 44 % der Bewohner/-innen von Eigentumswohnungen im eigenen Haus wohnen. Rund 7 % der Haushalte, die jetzt im eigenen Haus wohnen, würden gern in eine Eigentumswohnung ziehen. Dabei wünschen sich jeweils gut ein Fünftel der Haushalte einen Balkon bzw. eine Terrasse, ein Vollbad oder/und eine barrierefreie Ausstattung.

### 7.4.3 Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsmarkt

**Variabler Wohnungsbestand**

Der Wohnungsbestand in Schilksee ist sowohl für Familien, wie auch - nicht zuletzt durch die ebenerdigen Zugänge der vielen Bungalows - für Senioren/Seniorinnen besonders geeignet. Die Wohnanlage Schilksee des Deutschen Roten Kreuzes am Funkstellenweg bietet den Bewohnern/Bewohnerinnen ein selbständiges Leben und Betreuung nach Bedarf. Durch die zentrale Lage gegenüber dem Lebensmittelmarkt haben die Bewohner/-innen die Möglichkeit, sich in fußläufiger Entfernung zu versorgen. Der große Anteil an Selbstnutzern/Selbstnutzerinnen in Schilksee führt zu einer hohen Identifikation der Bewohner/-innen mit dem Stadtteil. Die Nachfrage nach den Eigenheimen in Schilksee ist hoch, demzufolge liegen die Immobilienpreise im oberen Bereich. Der Leerstand ist mit 1,5 % der Wohnungen durchschnittlich.

**Große Potenziale insbesondere im Wohnumfeld**

Durch die Lage an der Förde mit Strand, Promenade und Olympiahafen ist der Freizeit- und Erholungswert des Stadtteils besonders hoch. Dazu trägt auch die Schwimmhalle mit Meereswasser im Olympiazentrum bei, die insbesondere für jüngere und ältere Bewohner/-innen ein großes Potenzial darstellt.

**Öffnungszeiten an Sonntagen**

Während der Tourismus innerhalb der Saison aufgrund des Parkplatzsuchverkehrs und der zugeparkten Gehwege auch für negative Begleiterscheinungen sorgt, werden die Öffnungszeiten der Geschäfte an Sonntagen, die durch die Bäderregelung möglich sind, positiv wahrgenommen.

Fotos 64 und 65: Betreutes Wohnen Funkstellenweg und Blick auf die Förde

**Hohe Betreuungsquote**

Der Stadtteil hat statistisch gesehen eine sehr gute Betreuungsquote für Kleinkinder und bietet sich damit als Stadtteil für Familien an.

**Wohnungsmarktbezogene Hemmnisse**

Als Hemmnisse für den Wohnungsmarkt können das geringe Baulandangebot - siehe auch Abbildung 60 - und die dichte Bebauung betrachtet werden.

**Olympiazentrum sanierungsbedürftig**

Insgesamt beeinträchtigt die starke Sanierungsbedürftigkeit der Wohnbebauung am Olympiahafen - inklusive der unzeitgemäßen Ladenzeile im ersten Obergeschoss des Nord-Süd-Riegels - das Erscheinungsbild und das Image des Stadtteils Schilksee. Um eine Aufwertung zu erreichen, müssen die vielen Einzeleigentümer/innen hierfür sensibilisiert und zusammengebracht werden.

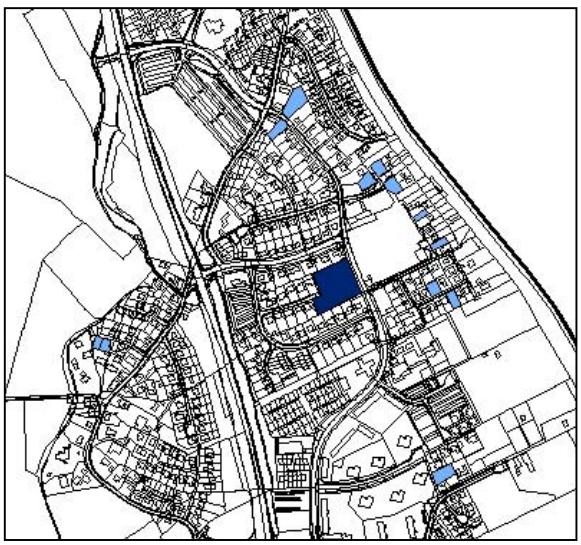


Abb. 59: Baulandangebot für 27 Familieneigenheime in Schilksee

Fotos 66 und 67: Sanierungsbedürftige Bebauung Olympiazentrum und Langenfelde

**Wohnungsbestand Langenfelde**

Die Fassade der Wohnbebauung an der Straße Langenfelde 5 macht ebenfalls einen stark sanierungsbedürftigen Eindruck und beeinträchtigt das Ortsbild.

**Fehlende Stadtteilmitte**

Das alte Ortszentrum am Ankerplatz ist stark sanierungsbedürftig und kommt seiner Funktion als Versorgungsmittelpunkt nicht nach. Bemängelt wird außerdem das Fehlen einer - alternativen - Stadtteilmitte mit einem Treffpunkt, wie zum Beispiel einem Café.

**Öffentliche Freiflächen nicht mehr zeitgemäß**

Viele der öffentlichen Freiflächen und Wege aus den 1970er Jahren sind in die Jahre gekommen. Die Spielplätze haben heute weder Aufenthaltsqualität für Kinder noch für Eltern. Als störend werden auch die vielen versiegelten Garagenhöfe empfunden.

**Infrastruktur**

Die Ausstattung mit Ärzten ist bezogen auf den Bedarf der vielen älteren Haushalte zu gering. Da die Freizeitangebote nur im Sommerhalbjahr nutzbar sind, fehlt es insbesondere im Winter an kulturellen Angeboten. Bemängelt wird aufgrund der Entfernung zur Innenstadt die niedrige Taktfrequenz der Öffentlichen Verkehrsmittel.

**Kaum Angebote für Jugendliche**

Insgesamt fehlt es an Beteiligungs- und Freizeitangeboten für Jugendliche. Dadurch haben einige Jugendliche nach der Schule keine Beschäftigung und halten sich in Gruppen in der Öffentlichkeit auf. Viele ältere Bewohner/-innen fühlen sich dadurch in ihrem Sicherheitsgefühl beeinträchtigt.

Fotos 68 und 69: Spielplatz Langenfelde und Garagenhöfe Schilksee-Süd

**Bevölkerungsverlust und hoher Anteil über 65-Jähriger**

Die Bevölkerungsprognose zeigt für 2020 einen Bevölkerungsverlust von 4 % auf, während die Anzahl der Haushalte durch die zunehmende Verkleinerung noch um 1 % wachsen wird. Dieses Haushaltswachstum ist jedoch im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich. Der hohe Anteil an Personen über 65 Jahren erzeugt dringenden Handlungsbedarf.

### 7.4.4 Handlungskonzept

**Positive Vorzeichen** Die Analyse zeigt auf, dass Schilksee ein großes Potenzial hat, auch in Zukunft ein beliebter Wohnstandort zu bleiben.

**Ziele für die zukünftige Entwicklung** Hierfür müssen die Bebauung und das Wohnumfeld den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen der Nachfrager/-innen angepasst werden. Ein Bevölkerungs- und Haushaltsgewinn wäre in Schilksee aufgrund des guten Images und der attraktiven Wohnlage durchaus möglich, wenn Bauland zur Verfügung stehen würde und der Generationenwechsel unterstützt wird.

**Neues Motto zur Weiterentwicklung** Das Motto unter dem der Wohnungsmarkt in Schilksee weiterentwickelt werden könnte lautet „ME$^{E}/_{H}$RLEBEN FÜR JUNG UND ALT“.

#### 7.4.4.1 Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen werden

**Modellprojekt Wohnen im Bestand** Die ortsansässigen Senioren/Seniorinnen wohnen zu großen Teilen selbständig in ihren Eigenheimen. Da viele Eigenheime durch die Bungalow-Bauweise barrierefrei zugänglich sind, sollte ein Modellprojekt zur Realisierung von Pflege- bzw. Serviceleistungen im Bestand entwickelt werden, um den Verbleib im Eigenheim bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Hierfür sollte ein Netzwerk - eventuell initiiert vom ortsansässigen DRK - gegründet werden, in dem die Senioren/Seniorinnen schon in jüngeren Jahren Mitglied werden und auf ehrenamtlicher Basis die älteren Nachbarn unterstützen. Das Netzwerk bietet darüber hinaus auch professionelle Hilfen wie Friseur, Fußpflege, medizinische Leistungen, Einkaufsservice, Fahrservice, Essen auf Rädern und ambulante Pflege.

**Senioren-WG** In den größeren Eigenheimen leben viele alleinstehende Senioren/Seniorinnen, von denen einige Interesse daran hätten, mit Gleichgesinnten in einem Haus als Wohngemeinschaft zusammenzuleben. Das oben beschriebene Netzwerk könnte dafür einen Informationsabend veran-

stalten und somit eine Zusammenführung der interessierten Senioren/Seniorinnen initiieren.

**Umnutzung von Bestandsgebäuden zu betreutem Wohnen**

Für Senioren/Seniorinnen mit Hilfsbedürftigkeit sollte geprüft werden, ob in Schilksee eine weitere Seniorenresidenz sowie höherwertige seniorengerechte Wohnungen gegebenenfalls durch Umnutzung vorhandener Substanz erstellt werden können.

Fotos 70 und 71: Senioren/Seniorinnen in Schilksee

**Wohnumfeldmaßnahmen für Senioren/Seniorinnen**

Bei Erneuerungsarbeiten des Wohnumfeldes in Schilksee sollten die Bedürfnisse von Senioren/Seniorinnen ganz besonders beachtet werden. Hierzu gehört neben einer guten Beleuchtung und ausreichenden Sitzgelegenheiten an den Wegen, dass Stolperfallen beseitigt und Bürgersteige an Straßenübergängen abgesenkt werden, so dass diese mit Rollatoren befahren werden können.

### 7.4.4.2 Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden

**Generationenwechsel unterstützen**

Schilksee ist einer der Stadtteile, der besonders für Familien geeignet ist. Trotz dieser Eignung und auch obwohl ausreichend Betreuungsplätze für Kinder zur Verfügung stehen sowie eine Grundschule vor Ort ist, leben in Schilksee relativ wenige Familien. Dies liegt zum einen daran, dass viele ältere Haushalte in den älteren Familienheimen leben und zum anderen an den Preisvorstellungen der wenigen Eigenheimverkäufer/-innen. Der Generationenwechsel kann über die oben genannten Handlungsempfehlungen unterstützt werden.

**Bauerwartungsland prüfen**

In Schilksee gibt es kaum freie Bauflächen aber eine große Nachfrage. Ein Ziel sollte es sein, zu prüfen, ob ein größeres Baugebiet z. B. südlich von Schilksee Dorf erschlossen werden kann. Dieses sollte insbesondere unter dem Gesichtpunkt geschehen, Einwohner/-innen in Kiel zu halten, die sonst in das benachbarte Umland von Schilksee ziehen würden. Dazu gehört aber auch, dass die Baulandpreise an die Preise des Umlandes angepasst werden. Es sollte zudem geprüft werden, ob ein größeres Baugebiet mit Erbpachtgrundstücken zur Verfügung gestellt werden kann.

**Angebote für Jugendliche**

Das Angebot für Jugendliche ist in Schilksee sehr begrenzt. Mehrfach wurde das „Herumlungern“ von Jugendlichen bemängelt. Deshalb sollte unter Beteiligung von Jugendlichen geprüft werden, welche Angebote den Jugendlichen in Schilksee fehlen und wie sich spezielle zusätzliche Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche realisieren lassen.

#### 7.4.4.3 Handlungsansatz Neue Stadtteilmitte

**Ergänzende Angebote und Treffpunkt**

Dem Stadtteil Schilksee fehlt ein nachfragegerechtes Zentrum. Der neue Lebensmittelmarkt wird sehr gut angenommen, mit der gegenüber entstehenden Sporthalle wird die Kreuzung Funkstellenweg und Fördestraße zu einem zentralen Punkt und damit einer neuen Stadtteilmitte. Diesem Wandel muss das Angebot angepasst werden. Gewünscht werden hier insbesondere die Ansiedlung eines Mister Minit und eines Treffpunktes in Form eines Cafes.

Fotos 72 und 73: Neuer Lebensmittelmarkt und altes Ortszentrum Ankerplatz

#### 7.4.4.4 Handlungsansatz altes Ortszentrum Ankerplatz

**Dienstleistungszentrum für Senioren/Seniorinnen**

Das alte Ortszentrum wird nicht mehr angenommen. Die meisten Ladenflächen stehen leer und die Gebäude sind sanierungsbedürftig. Eine gemeinsame Eigentümergemeinschaft (Wohnen und Gewerbe) ist für die Sanierung zuständig. Leider kommt seit Jahren keine Einigung zustande. Deshalb sollte die Möglichkeit geprüft werden, ob die Eigentümergemeinschaft in zwei Eigentümergemeinschaften aufgeteilt werden kann, so dass die Ladenflächen möglichst kurzfristig revitalisiert werden können. Hier könnte ein Dienstleistungszentrum für Senioren/Seniorinnen mit einer Praxis für Krankengymnastik, Ambulanten Diensten sowie ein Ärztezentrum entstehen, welches in Schilksee dringend gebraucht wird.

#### 7.4.4.5 Handlungsansatz Olympiazentrum

**Sanierungsgebiet Olympiazentrum**

Der Zustand des Olympiazentrums ist kein gutes Aushängeschild für die Segelhauptstadt Kiel. Eine Sanierung der Fassaden und des Einzelhandelszentrums ist mehr als notwendig. Die Außenanlagen wurden mittlerweile mit Mitteln der Stadt modernisiert, diese Aufwertung muss unbedingt durch Investitionen der Eigentümergemeinschaft ergänzt werden, um das Olympiazentrum wieder zum attraktiven Aushängeschild der Stadt zu machen. Dadurch würden auch die Preise der Appartements wieder steigen. Gegebenenfalls sollte die Stadt Kiel prüfen, ob die Einrichtung eines Sanierungsgebietes möglich ist. Hierzu sollten Vorbereitende Untersuchun-

gen in Auftrag gegeben werden. Sanierungsgebiete werden heute auch zur Revitalisierung krankender Einzelhandelszentren eingerichtet. Hier sollten kurzfristig Maßnahmen eingeleitet werden, da der derzeitige Zustand des Olympiazentrums imageschädigend ist.

#### 7.4.4.6 Handlungsansatz Langenfelde

**Fassadensanierung**

Die Fassadensanierung der Wohnbebauung Langenfelde 5 ist aus optischen Gesichtspunkten dringend notwendig. Eventuell ist eine Förderung der Sanierung über das Programm StadtInMode möglich. Gegebenenfalls könnte auch geprüft werden, ob die Gebäude zu einem weiteren Seniorenzentrum umgebaut werden können.

#### 7.4.4.7 Handlungsansatz Wohnumfeld

**Wohnumfeldsanierung durch Privateigentümer/-innen**

Mit der Sanierung der öffentlichen Freiflächen am Olympiahafen ist die Stadt mit gutem Beispiel vorangegangen. Folgen müssten die Modernisierung und Pflege öffentlicher Infrastruktur (Stubbeckredder, Promenade, Störtebeckergang). In Schilksee-Süd sollten die Eigentümer/-innen der Bungalows sich zusammenschließen und im eigenen Interesse eine Wohnumfeldsanierung durchführen. Dazu gehört die Modernisierung der Spielplätze, die Entsiegelung der Garagenhöfe, die Beleuchtung u.v.m.

**Housing Improvement District Schilksee-Süd**

Gegebenenfalls könnte hier ein Housing Improvement District eingerichtet werden, welches alle Eigentümer/-innen zur Teilnahme verpflichtet (vgl. Exkurs). Dieses Instrument kommt in Deutschland zurzeit jedoch noch nicht zur Anwendung, da hierfür zunächst Gesetzesgrundlagen geschaffen werden müssen.

**Exkurs Housing Improvement Districts**

Wie Zentrenstandorte geraten auch Wohnstandorte infolge des Strukturwandels in Abwärtsspiralen. Für kompensatorische Maßnahmen besteht auf Ebene des Bundes, der Länder und Kommunen aber zukünftig immer weniger finanzieller Spielraum. Sogenannte Housing Improvement Districts (HIDs) haben wie Business Improvement Districts (BIDs) bzw. wie die Schleswig-Holsteinischen Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (Pact) das Ziel, über eine private Finanzierung Maßnahmen in Handlungsfeldern wie Wohnungsbestand, Infrastruktur, Nutzungsergänzung, Ordnung, Service und Stadtgestaltung in einem abgestimmten Maßnahmen- und Finanzierungsplan umzusetzen. Zu diesem Zweck schließen sich die Grundstückseigentümer/-innen und gegebenenfalls weitere Akteure wie Gewerbetreibende, Mieter/-innen, Kirchen, Vereine, Schulen und Wohlfahrtsverbände in einem Quartier zu einer strategischen Allianz zusammen. Über einen festen Abgabebetrag, zusätzlich zur Grundsteuer, werden gemeinsam zuvor im Konsens beschlossene Maßnahmen im Quartier finanziert, die sich auf anderem Wege kaum realisieren lassen. Die Maßnahmen steigern in einer Art Win-Win Situation auf der einen Seite die Lebensqualität der Bewohner/-innen und damit die Attraktivität des Quartiers und auf der anderen Seite die Immobilienwerte der Grundeigentümer/-innen.

## 7.5 Stadtteil Südfriedhof

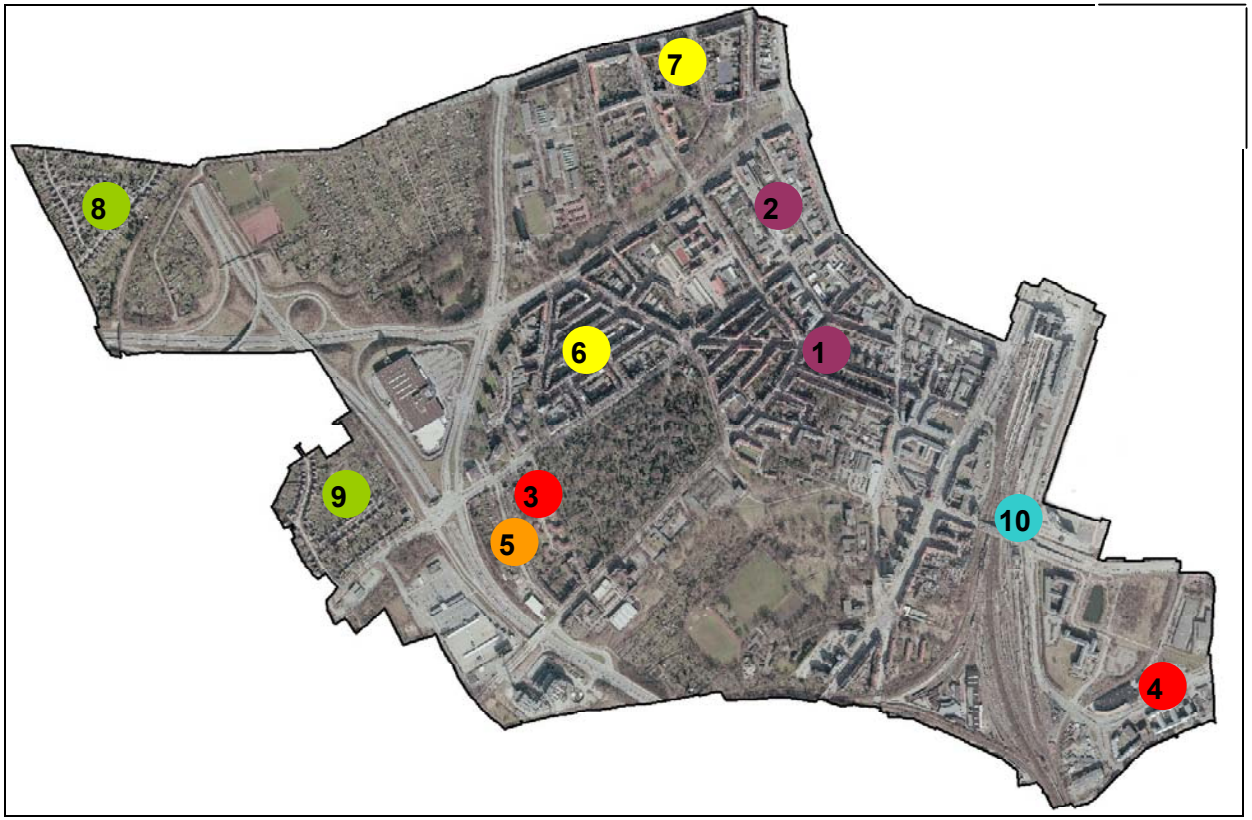
**Zentrale Lage innerhalb des Kieler Stadtgebietes**

Der Stadtteil liegt südöstlich der Kieler Innenstadt an der Südspitze der Förde. Südfriedhof zählt zu dem Ortsbezirk „Mitte“ in Kiel und schließt sowohl den Kieler Hauptbahnhof im Nordosten als auch den parkartig angelegten, ältesten christlichen Stadtfriedhof „Südfriedhof“ im Westen mit ein. Dieser wird von der Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete als „grüne Lunge“ des Stadtteils geschätzt. Die Stadtteilidentität wird neben dem ansprechenden Friedhof besonders durch die geschlossene gründerzeitliche Bebauung geprägt. In rund 9.220 Wohnungen leben heute in Südfriedhof knapp 13.830 Einwohner/-innen. Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner/-innen und des vorhandenen Wohnungsangebotes wurde Südfriedhof dem Gebietstyp Innenstadtnahes Gebiet mit gemischter Baustruktur und überwiegend junger Bevölkerung zugeordnet.

**Gebiete angrenzend zum Hauptbahnhof**

Westlich an den Hauptbahnhof angrenzend befinden sich zwei sanierungsbedürftige Mischgebiete mit einer engen baulichen Verflechtung von Wohnen und Gewerbe. Südlich der Ringstraße, durch die Kirchhofallee und Südfriedhof sowie Moorteichwiese begrenzt, liegt das Gebiet „Papenkamp“ mit einer sehr einfachen Bebauung und einer sehr differenzierten Struktur aus zum Teil sanierungsbedürftigen Altbau-Mehrfamilienhäusern und Gewerbe. Ähnlich stellt sich die Struktur des westlich daran angrenzenden Gebietes „Deliusstraße“ dar, welches zwischen Schützenwall, Weigmann-Ring und Harmsstraße liegt.

Fotos 74 und 75: Sanierungsbedürftige Mischgebiete „Papenkamp“ und „Deliusstraße“




1 Mischgebiet „Papenkamp“
2 Mischgebiet „Deliusstraße“
3 Gebiet „Südfriedhof-West“
4 Gebiet „Zum Brook“
5 Familienwohnen „Lantzius-straße“
6 Altbaugebiet „Stadtfeld-kamp“
7 Altbaugebiet „Bellmann-straße“
8 Siedlung „Knickweg“
9 Siedlung „Mettlachstraße“
10 Hörngebiet

Abb. 60: Luftbild von Südfriedhof mit Quartieren

Fotos 76 und 77: Viele Sozialwohnungen im Bereich „Südfriedhof-West“ und Familienwohnen „Lantziusstraße“

**Viertel mit hohem Anteil an Sozialwohnungen**

Innerhalb des Stadtteils liegen zwei Gebiete mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen. Zum einen handelt es sich um den Bereich „Südfriedhof-West“ entlang der Südwest-Seite des Südfriedhofs mit sechs großen Gebäudekomplexen aus den 1980er und 1990er Jahren. Zum anderen handelt es sich um den Bereich „Zum Brook“ mit einem hohen Anteil an Hilfeempfängern und Personen mit Migrationshintergrund.

**Familienfreundliches Wohnen**

Entlang der Lantziusstraße befindet sich ein sehr familienfreundliches Wohngebiet mit einheitlicher Baustruktur bestehend aus gut instand gehaltenen, älteren Stadthäusern mit zugehörigem kleinen Garten.

Fotos 78 und 79: Altbauquartiere „Stadtfeldkamp“ und „Bellmannstraße“

**Geschlossene Altbauquartiere**

Angrenzend an die Nordwest-Seite des Südfriedhofs und begrenzt durch die Calvin- und die Lutherstraße liegt das in sich geschlossene, reine Wohnquartier „Stadtfeldkamp“ mit einer ansprechenden gründerzeitli-

chen Blockrandbebauung. Das ähnlich gestaltete Quartier „Bellmannstraße“ befindet sich nördlich des Kieler Stadtklosters entlang der namensgebenden Straße. Hier ist die Blockrandbebauung jedoch offener gestaltet und es finden sich hier eingestreut Häuser aus der Zeit des Wiederaufbaus (1950er und 1960er Jahre).

Foto 80 und 81: Ein-und Zweifamilienhaussiedlungen „Knickweg“ und „Mettlachstraße“

**Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen**

Im Westen des Stadtteils Südfriedhof befinden sich zwei Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen. Zwischen Hasseldieksdammer Weg und Grüner Weg liegt die Wohnsiedlung „Knickweg“, die durch ihre älteren Siedlungshäuser (Doppelhäuser) aus den 1930er und 1940er Jahren mit verhältnismäßig kleinen Wohnflächen gekennzeichnet ist. Die südwestlich an das IKEA-Gelände angrenzende Wohnsiedlung „Mettlachstraße“ weist bei ähnlicher Baustruktur großzügigere Wohnflächen und Grundstücke auf.

Fotos 82 und 83: Das Hörngebiet (Quelle:www.kiel.de) und die geplante Kai City (Quelle:www.wtsh.de)

**Hörngebiet**

Das an das Hafengebiet „Hörn“ angrenzende Gebiet birgt zukünftiges Entwicklungspotenzial in sich, da es von der geplanten „Kai City“ mit Schwerpunkt am Ostufer der Förde profitieren könnte. Das Konzept „Wohnen und Arbeiten am Wasser“ und die damit einhergehende Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnflächen sowie die damit verbundene Erhöhung der Lebensqualität könnte positive Entwicklungsimpulse für die angrenzenden Bereiche des Stadtteils Südfriedhof mit sich bringen.

**Zahlreiche Quartiere**

Südfriedhof zeichnet sich durch das Vorhandensein mehrerer, in sich geschlossener Quartiere aus, die zur Identifizierung ihrer Bewohner/-innen mit dem Stadtteil beitragen. Ein prägendes Zentrum des Stadtteils ist nicht vorhanden, jedoch erstreckt sich der Einflussbereich des Innenstadt-Einzelhandelszentrums bis in den Nordosten des Stadtteils. Ein kleineres Stadtteilzentrum ist zudem im Kreuzungsbereich Kirchhofallee/Deliusstraße angesiedelt (vgl. Karte 26).

**Karte 26 Baualtersstruktur Südfriedhof**

**Karte 27 Infrastruktur  Südfriedhof**

### 7.5.1 Bevölkerungsstruktur

**Viele jüngere Bewohner/-innen**

Etwa 56 % der Bewohner/-innen sind zwischen 18 und 45 Jahre alt. Somit weist die Altersstruktur des Stadtteils einen im Vergleich zur Gesamtstadt Kiel überdurchschnittlich hohen Anteil jüngerer Bewohner/-innen auf. Der Anteil an Hilfeempfängern und Personen mit Migrationshintergrund liegt dabei ebenfalls über dem Kieler Durchschnitt.

**Einwohnerverluste**

Die Bevölkerung von Südfriedhof ist in den letzten zehn Jahren von 1995 bis 2005 aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung um etwa 4 % zurückgegangen.

**Mieteranteil sehr hoch**

Der Stadtteil Südfriedhof verfügt laut Haushaltsbefragung mit 89 % über einen sehr hohen Anteil an Mieterhaushalten. Nur knapp 6 % der Befragten leben im eigenen Haus und ebenso viele in ihrer Eigentumswohnung. Dies deckt sich mit der festgestellten Dominanz der Mehrfamilienhäuser im Stadtteil.

### 7.5.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

**Rücklauf 15 %**

Mit 75 Befragten war aus dem Stadtteil Südfriedhof im Rahmen der Haushaltsbefragung ein Rücklauf von 15% der angeschriebenen Haushalte zu verzeichnen.

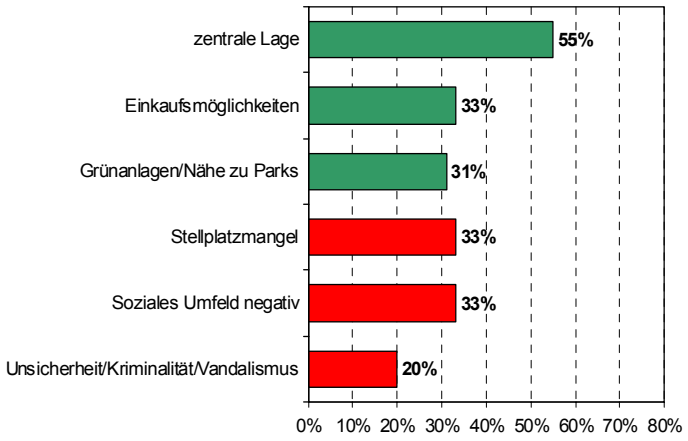
**Best-Ager und Generation 65+ zusammen 46 %**

In Südfriedhof machen Best-Ager und die Generation 65+ zu etwa gleichen Teilen mit insgesamt 46 % den höchsten Anteil der Befragten aus. Rund 22 % zählen zu den Familiengründern.

**Geringe Wohnzufriedenheit**

Die Wohnzufriedenheit ist in Südfriedhof vergleichsweise gering. Die Hälfte der Befragten sind mit ihrem Stadtteil sehr zufrieden. Jedoch waren immerhin 14 % der befragten Haushalte weniger zufrieden. Die befragten Haushalte aus anderen Stadtteilen bewerten den Stadtteil Südfriedhof eher positiv. Besonders die zentrale Lage des Stadtteils wurde als positives Merkmal des Stadtteils angesehen.

**Abb. 61 Positive und negative Wohnumfeldmerkmale***




*Mehrfachantworten waren möglich

© GEWOS

**Zentrale Lage entscheidend**

Mehr als die Hälfte der Bewohner/-innen in Südfriedhof empfinden die zentrale Lage ihres Stadtteils als besonders positiv. Die damit einhergehenden guten Einkaufsmöglichkeiten tragen zusätzlich für ein Drittel der Befragten zur Zufriedenheit bei. Von fast ebenso vielen Befragten wird die Ausstattung des Stadtteils mit Grünanlagen und Parks positiv bewertet.

**Unzufriedenheit mit Stellplatzangebot und sozialem Umfeld**

Besonders das unzureichende Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr sowie das soziale Umfeld wird von einem Drittel der Befragten, die auf diese Frage antworteten, bemängelt. Zudem wird von 20 % der Befragten in Südfriedhof die mangelnde Sicherheit sowie Kriminalität und Vandalismus als negativ bewertet. Dadurch drückt sich die geringe subjektiv gefühlte Sicherheit der Stadtteilbewohner/-innen aus.

**Umzugsbereitschaft hoch**

Die Umzugsbereitschaft ist in Südfriedhof sehr hoch. Über die Hälfte der befragten Bewohner/-innen in Südfriedhof planen zurzeit einen Umzug. Fast 30 % wollen kurz- oder mittelfristig umziehen und 23 % langfristig. Als Gründe wurden bei mehrfacher Antwortmöglichkeit am häufigsten eine zu kleine Wohnung (51 %), die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld (38 %) und der Wunsch nach einem eigenen Garten (32 %) angegeben. Da Süd-

friedhof von überwiegend junger Bevölkerung bewohnt wird, ist eine erhöhte Umzugsbereitschaft nicht ungewöhnlich aufgrund von Familiengründung, Eigentumsbildung oder Arbeitsplatzwechsel. Da die Bewohner/-innen an Südfriedhof jedoch besonders die zentrale Lage schätzen, ist es nicht verwunderlich, dass knapp die Hälfte der Umzugswilligen innerhalb der zentralen Stadtteile verbleiben möchten und 15 % einen Umzug innerhalb des Stadtteils planen. Etwa ein Drittel ziehen einen Umzug ins Kieler Umland in Betracht. Diese große Gruppe der Umzugswilligen könnte durch Bereitstellung adäquaten Wohnraums (z.B. für Familiengründer) möglicherweise im Stadtteil gehalten werden. Rund 4 % der Befragten aus anderen Stadtteilen, die auf diese Frage eine Antwort gegeben haben, gaben Südfriedhof als Umzugsziel an.

**Wohnwünsche**

Bisher wohnen nur knapp 6 % der Befragten in Südfriedhof im eigenen Haus, die überwiegende Mehrheit (89 %) wohnt dagegen zur Miete. Zukünftig würden gerne 40 % der befragten Mieterhaushalte im eigenen Haus wohnen, die Hälfte zieht jedoch weiterhin das Wohnen zur Miete vor. Dabei wünschen sich über die Hälfte der Haushalte einen Balkon bzw. eine Terrasse und ein Vollbad. Zudem hätten über 20 % der Befragten in Südfriedhof gerne einen eigenen Garten.

### 7.5.3 Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsmarkt

**Vielzahl an günstigen Altbauwohnungen**

Der Wohnungsbestand ist in Südfriedhof aufgrund der zahlreichen günstigen Altbauwohnungen besonders für Starterhaushalte geeignet. Die unterdurchschnittlichen Mietpreise und überwiegend kleineren und mittleren Wohnungsgrößen bieten Entwicklungspotenziale für den Stadtteil zur zusätzlichen Gewinnung weiterer Studierendenhaushalte. Jedoch besteht für die Zukunft auch mit der Renovierung und Zusammenlegung von Wohnungen die Möglichkeit, alternative Wohnformen wie generationenübergreifendes Wohnen oder Wohnen im höherpreisigen Segment anzustreben. Die sieben im Stadtteil vorhandenen Seniorenwohnanlagen ermöglichen den älteren Bewohnern/Bewohnerinnen auch bei Pflegebedürftigkeit ein weitgehend selbstständiges Le-

ben innerhalb ihres gewohnten Wohnumfeldes. Die zahlreich vorhandenen in sich geschlossenen Quartiere mit unterschiedlicher Angebotsstruktur führen neben der Durchmischung der Bevölkerungsstruktur auch zu einer erhöhten Identifikation der Bewohner/-innen mit ihrem Stadtteil.

Fotos 84 und 85: Seniorenpflegeheim im Kieler Stadtkloster und Altenhilfezentrum Kiel Mitte an der Saarbrückenstraße

**Besonders im Wohnumfeld großes Entwicklungspotenzial**

Besonders in der zentralen Lage des Stadtteils in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt kann ein großes Potenzial gesehen werden. Aber auch die guten Naherholungsmöglichkeiten in den weitläufigen Grünanlagen sind sehr positiv für das Wohnumfeld zu bewerten.

**Vorhandenes Bauland familiengerecht nutzen**

Das vorhandene Bauland für etwa 362 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (siehe auch Abb. 63) stellt bei familiengerechter Nutzung ein Potenzial für den Stadtteil dar, da hiermit mehr jungen Familien der Verbleib im Stadtteil ermöglicht werden könnte. Eine alternative Nutzung der Bauflächen mit flächensparenden, familiengerechten Eigenheimen wäre ebenfalls zu prüfen.

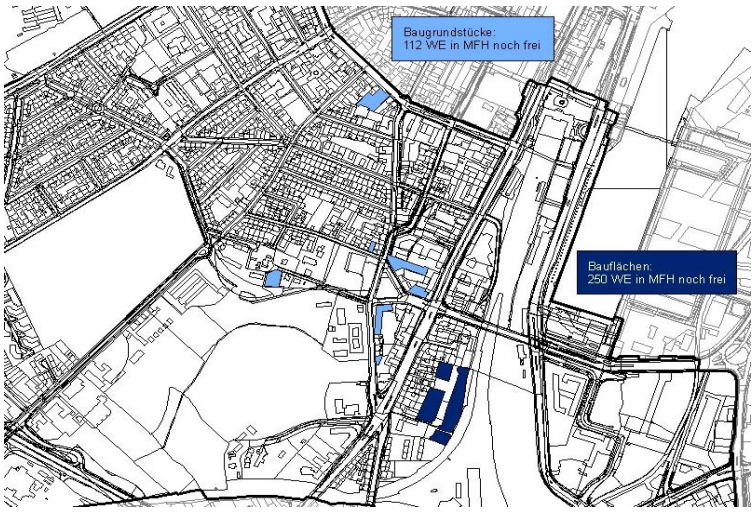



Abb. 62: Baulandangebot für 362 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in Südfriedhof

**Gute Infrastruktur**

Sowohl das umfassende Einzelhandelsangebot und die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn und die Innenstadt als auch die zahlreich vorhandenen Kindergärten und Schulen stellen ein großes Entwicklungspotenzial für den Stadtteil dar. Letzteres spiegelt sich auch in der hohen Betreuungsquote für Kleinkinder und Kinder bis 10 Jahre wider und macht den Stadtteil damit für Familien attraktiv.

**Wohnungsmarktbezogene Hemmnisse**

Die hohe Bebauungsdichte mit den zahlreichen kleinen Altbauwohnungen stellt neben den bereits aufgeführten positiven Aspekten auch ein Entwicklungshemmnis dar. Sowohl die Renovierungsbedürftigkeit als auch die geringen Größen der Wohnungen bieten kaum Möglichkeiten für Familien und seniorengerechtes Wohnen. Zudem besteht die Gefahr der zunehmenden Konzentration von Hilfeempfängern, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind und bereits jetzt überdurchschnittlich stark im Stadtteil vertreten sind.

**Sanierungsbedarf in Teilgebieten „Papenkamp“ und „Deliusstraße“**

Besonders in den beiden Gebieten westlich des Bahnhofs besteht Sanierungsbedarf. Die Baustruktur ist sehr einfach gehalten und nicht mehr zeitgemäß. Zusätzlich erzeugt die Gemengelage Nutzungskonflikte zwischen Bewohnern/Bewohnerinnen und Gewerbe und wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus.

Fotos 86 und 87: Gewerbeflächen im Mischgebiet „Deliusstraße“ und Stellplatzmangel

**Wohnumfeld**

In Südfriedhof besteht ein mangelndes subjektives Sicherheitsgefühl aufgrund der Präsenz der Drogen- bzw. Alkoholikerszene besonders im Bereich Schützenpark. Eine Verdrängung dieser Szene ist jedoch von polizeilicher Seite nicht beabsichtigt, da dadurch die Kontrolle eher erschwert wird. Ein Grund für diese überdurchschnittlich hohe Frequentierung des Stadtteils durch Suchtkranke liegt zum einen in der Lage mehrerer Suchtberatungsstellen im Stadtteil. Zum anderen werden die vielen kleinen und günstigen Wohnungen besonders von Alleinstehenden in Anspruch genommen, und diese Bevölkerungsgruppe ist allgemein häufiger von Suchtproblemen betroffen.

**Unzureichende Beleuchtung**

Zudem wird das unzureichende Beleuchtungskonzept der Stadt Kiel bemängelt, welches zusätzlich zur Herabsetzung des subjektiven Sicherheitsempfindens im Stadtteil führt.

**Lieblose Gestaltung der Innenhöfe**

Die im Stadtteil vorhandenen Innenhöfe werden nur unzureichend ansprechend gestaltet, so dass hier ein großes Potenzial für die Wohnumfeldgestaltung verloren geht. Seitens der Vermieter/-innen besteht jedoch das Problem der hohen Kosten für Aufwertungsmaßnahmen dieser Art, die nicht in Form von Mieterhöhungen auf die Mieter/-innen umgelegt werden können. Außerdem ist es schwierig, bei einer heterogenen Eigentümerstruktur alle Beteiligten einzubeziehen. Ein positives Beispiel für eine ansprechende Hinterhofgestaltung in Südfriedhof befindet sich in der Fockstraße 25/29.

**Stellplatzmangel**

Als gravierend wird von vielen Bewohnern/Bewohnerinnen des Stadtteils der Stellplatzmangel empfunden, der besonders bei dem erhöhten Anteil junger Bevölkerung negativ auffällt. Die ohnehin schon erhöhte Verkehrsbelastung innerhalb des Stadtteils wird zusätzlich durch den Parkplatzsuchverkehr noch verstärkt. Des weiteren besteht ein Mangel an kulturellen Angeboten, der jedoch teilweise durch die Nähe zur Innenstadt kompensiert wird.

**Kaum Angebote für Jugendliche**

Insgesamt wünschen sich die Bewohner/-innen in Südfriedhof mehr Beteiligungs- und Freizeit-Angebote für Jugendliche sowie eine ausreichende Anzahl attraktiver Kinderspielplätze. Letztere werden zum Teil von den bereits thematisierten Suchtkranken als Aufenthaltsort genutzt oder sollen aufgrund der geringen Kinderzahlen in manchen Bereichen sogar zurückgebaut werden.

**Leichtes Wachstum der Haushaltszahlen**

Die Bevölkerungsprognose zeigt für 2020 einen geringfügigen Bevölkerungsverlust von 1 % auf. Dagegen wird die Anzahl der Haushalte durch die zunehmende Verkleinerung und die vielen jungen Haushalte in der Familiengründungsphase noch um 5 % wachsen. Dieses Haushaltswachstum liegt etwas über dem städtischen Durchschnitt.

### 7.5.4 Handlungskonzept

**Positive Voraussetzungen**

Die Analyse zeigt auf, dass Südfriedhof durchaus Potenzial aufweist, um in Zukunft seine Beliebtheit als Wohnstandort weiter auszubauen.

**Ziele für die zukünftige Entwicklung**

Hierfür müssen die Bebauung und das Wohnumfeld den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden. Ein Bevölkerungs- und weiterer Haushaltsgewinn wäre in Südfriedhof aufgrund des guten Außenimages und der zentralen Wohnlage mit schönen Grünanlagen durchaus möglich. Das vorhandene Bauland sollte für die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote für Familien und Senioren/Seniorinnen genutzt und der preisgünstige Wohnraum erhalten werden.

**Neues Motto zur Weiterentwicklung**

Das Motto, unter dem der Wohnungsmarkt in Südfriedhof weiterentwickelt werden sollte, lautet „Lebensraum mittendrin“.

#### 7.5.4.1 Handlungsfeld: Einwohnerzahl steigern

**Starterhaushalte als Zielgruppe**

Die zentrale Lage und die zahlreichen günstigen, kleinen Altbauwohnungen bieten ein großes Potenzial, Südfriedhof attraktiv für weitere Starterhaushalte zu vermarkten. Neben Singlehaushalten und Paaren ohne Kinder sind in Südfriedhof bei diesem Nachfragertyp die größten Einwohnergewinne zu erwarten. Durch eine Kombination aus der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums für Studierende und höherpreisigem Wohnraum für anspruchsvollere Singlehaushalte und kinderlose Paare könnten Studierende auch langfristig an den Wohnstandort gebunden werden.

**Abwanderung von Familiengründern**

Die Verbesserung der familienfreundlichen Rahmenbedingungen kann nach der umfassenden Analyse in Kap. 6.2.2 in Südfriedhof nur mit sehr hohem Aufwand erzeugt werden. Daher wird es nicht möglich sein, die Nachfrage der Familiengründer nach Eigentumsbildung vollkommen zu decken. Eine Abwanderung ins Umland oder andere Stadtteile mit größerem Baulandangebot für Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Folge. Dennoch werden geeignete Maßnahmen zur gesteigerten Attraktivität des Stadtteils für Familien in Kapitel 7.5.4.3 vorgestellt.

**Reurbanisierungstrend von Senioren/Seniorinnen nutzen**

Südfriedhof bietet laut der umfassenden Analyse in Kapitel 6.3.2 gerade für Senioren/Seniorinnen besonders attraktive Wohn- und Lebensbedingungen, die einen Einwohnergewinn durch diese Bevölkerungsgruppe möglich machen. Der festgestellte Trend zur Reurbanisierung für die dritte Lebensphase kann daher mit zusätzlicher Hilfe der im nachfolgenden Kapitel dargestellten Maßnahmen in Südfriedhof optimal genutzt werden.

#### 7.5.4.2 Handlungsfeld: Attraktiver Wohnstandort für Senioren/Seniorinnen werden

**Gute Pflegemöglichkeiten vermarkten**

Südfriedhof bietet für Senioren/Seniorinnen mit seiner ungewöhnlich hohen Anzahl an Seniorenwohnanlagen und weiteren Seniorenpflegeeinrichtungen innerhalb eines sehr zentral gelegenen Stadtteils mit guter Infrastruktur optimale Voraussetzungen. Mit einem stadtteilspezifischen Informationsheft oder weiteren Werbemaßnahmen sollten daher gezielt Senioren/Seniorinnen aus dem Umland über das zielgruppenspezifische Angebot des Stadtteils informiert werden. Das von GEWOS entwickelte Motto für den Stadtteil sollte hierbei unterstützend eingesetzt werden.

**Generationenübergreifende Wohnformen entwickeln**

In Südfriedhof besteht der Bedarf an neuen Wohnformen für aktive Senioren/Seniorinnen, die eine Alternative zu Seniorenwohnheimen suchen und nicht mehr allein wohnen möchten. Nach seniorengerechter Bestandsanpassung bieten sich vor allem generationenübergreifende Wohnformen an, da Südfriedhof überwiegend junge Bewohner/-innen aufweist. Das Zusammenwohnen von Jung und Alt in einem Haus mit zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsräumen wäre daher ideal. Die gegenseitige Hilfe spielt dabei eine große Rolle, da aufgelöste Familienstrukturen und soziale Netze auf diese Weise zum Teil wieder hergestellt werden können. Besonders bei der Kinderbetreuung können die Senioren/Seniorinnen sich engagieren, wogegen Einkaufen oder beschwerlichere Arbeiten durch die jüngere Generation übernommen werden kann. Diese neuen Wohnformen sollten besonders auch bei der Planung und dem Bau neuer Gebäude Berücksichtigung finden.

**Seniorengerechte Wohnungsausstattung vorantreiben**

Bei geplanten Sanierungsmaßnahmen sollte im Stadtteil unbedingt verstärkt die seniorengerechte Wohnungsausstattung mit barrierefreien Zugängen zu Haus und Wohnung berücksichtigt werden. Nur so kann Senioren/Seniorinnen, die nicht in eine Seniorenwohnanlage ziehen möchten, der längstmögliche Verbleib im Stadtteil oder der Zuzug für aktive Senioren/Seniorinnen aus dem Umland ermöglicht werden. Auch das zukünftige Angebot an seniorengerechten Wohnungen wird darüber ent-

scheiden, ob die derzeit im Stadtteil lebenden Best-Ager (laut Haushaltsbefragung 23,5 %) sich für einen Verbleib in Südfriedhof entscheiden werden.

**Aufzüge nachrüsten**

Eine wesentliche Voraussetzung für die Barrierefreiheit der zahlreich vorhandenen Altbauwohnungen ist die Nachrüstung der Gebäude mit Aufzügen. Daher ist das in Kapitel 6.3.3 empfohlene Förderprogramm „500 Aufzüge“ in Südfriedhof dringend notwendig, um diese sehr gut für Senioren/Seniorinnen geeigneten kleinen Wohnungen auch für diese Zielgruppe zugänglich zu machen. Zudem ist zu prüfen, inwieweit für derartige Maßnahmen das Förderprogramm „StadtInMode“ des Landes Schleswig-Holstein in Frage kommt. Des weiteren sollten Wohnungseigentümer/-innen umgehend über geeignete Finanzierungsmodelle, die städtischen sowie Landesfördermittel und praktikable Lösungen der Aufzugsnachrüstung informiert werden.

**Mehrgenerationenhaus einrichten**

Aufgrund der zentralen Lage und der positiven Voraussetzungen für Senioren/Seniorinnen bietet sich Südfriedhof als Stadtteil an, in dem das in Kapitel 7.3.3 empfohlene Mehrgenerationenhaus geschaffen werden sollte. An einem auch gesamtstädtisch gesehen zentral gelegenen Ort (z.B. in Bahnhofsnähe) wäre diese Begegnungsstätte für alle Generationen ein großer Gewinn. Neben den bereits erwähnten familiennahen und generationenübergreifenden Dienstleistungen könnte in Form einer Ausstellung im Eingangsbereich auch über neue Wohnformen für Senioren/Seniorinnen und Familien im Stadtgebiet informiert werden oder ein regelmäßiges Treffen zum gegenseitigen Erfahrungsaustausch von Bewohnern/Bewohnerinnen neuer Wohnformen initiiert werden.

#### 7.5.4.3 Handlungsfeld: Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden

**Bauland nicht nur für Mehrfamilienhäuser verwenden**

Die umfassende Stadtteilanalyse hat für Südfriedhof ergeben, dass umfassende Maßnahmen notwendig sein werden, um den Stadtteil für Familien attraktiver zu gestalten. Neben der Konzentration auf andere Zielgruppen sollte familienfreundliches Wohnen jedoch weiterhin gefördert werden. Dazu zählt die geplante Verwendung der

ausgewiesenen Baugebiete für Mehrfamilienhäuser zu überdenken und teilweise umzuwandeln. Der Bau von Stadthäusern oder anderen Varianten platzsparender Ein- und Zweifamilienhäuser könnte eine Alternative zur Abwanderung für die in Südfriedhof lebenden Familiengründer darstellen.

**Schaffung familienfreundlicher Wohngrößen**

Die im Stadtteil zahlreich vorhandenen kleinen Altbauwohnungen sind nicht für Familien geeignet. Durch Wohnungszusammenlegungen und die Schaffung zeitgemäßer Wohnungen im Bestand könnte jedoch auch in diesem Bereich mehr familienfreundlicher Wohnraum geschaffen werden. Dabei wäre eine Umgestaltung ganzer Wohnhäuser in dieser Art sehr sinnvoll. Denn Altbauwohnungen sind aufgrund ihres „Flairs“ zwar bei jungen Bewohnern/Bewohnerinnen sehr beliebt, jedoch führt die geringe Wohnfläche zu Auszügen von jungen Familien in der Gründungsphase.

**Angebote für Jugendliche schaffen**

In Südfriedhof gibt es besonders für Jugendliche ein unzureichendes Angebot zur Freizeitgestaltung. Die Einrichtung des Mehrgenerationenhauses bietet auch für diese Zielgruppe ein großes Potenzial, sich eigenverantwortlich und sinnvoll zu beschäftigen. Da gerade die Drogen- und Alkoholikerszene im Stadtteil sehr präsent ist, wären präventive Maßnahmen für Jugendliche in Südfriedhof über das bisherige Angebot hinaus sicherlich sinnvoll. Denkbar wäre die regelmäßige Veranstaltung einer „Stadtführung von unten“, bei der Jugendliche unter Begleitung eines Lehrers oder Sozialarbeiters von einem Obdachlosen oder ehemaligen Suchtabhängigen aus Kiel durch die Stadt geführt werden. Ziele könnten Suchtberatungsstellen, Obdachlosenheime, „Drogenumschlagplätze“ etc. sein, die aus der Sicht des „Stadtführers erläutert werden und im Nachhinein mit der Begleitperson besprochen werden sollten.

**Kinderspielplätze erhalten**

Der geplante Rückbau mancher Kinderspielplätze kann nicht im Sinne des Zieles, „kinder- und familienfreundlichste Stadt“ sein. Vor der Durchführung des Vorhabens sollte geprüft werden, ob die vorhandenen Spielplätze an die künftige Entwicklung von familienfreundlichen Wohnstandorten im Stadtteil angepasst werden können.

#### 7.5.4.4 Handlungsansatz Sanierungsgebiete

**Vorbereitende Untersuchungen einleiten**

Für die beiden augenscheinlich sanierungsbedürftigen Mischgebiete „Papenkamp“ und „Deliusstraße“ empfiehlt GEWOS dringend, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten, um die förmliche Festlegung der Bereiche als Sanierungsgebiete zu erwirken. Neben der Aktivierung von Fördergeldern des Landes bieten sich durch diese Vorgehensweise auch erweiterte Handlungsspielräume (z.B. das Vorkaufsrecht) für die Stadt Kiel zur Entwicklung der Gebiete.

#### 7.5.4.5 Handlungsansatz Hörngebiet

**Fortsetzung der Aufwertungsmaßnahmen an der Förde**

Um die von der geplanten Kai City ausgehenden Entwicklungsimpulse für den Stadtteil voll ausschöpfen zu können, empfiehlt sich besonders am westlichen Fördeufer eine Fortsetzung der durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen. Dadurch könnten die Zugangsmöglichkeiten zur Förde und die Aufenthaltsqualität für Bewohner/-innen, Bahnreisende und Reisende der am Schwedenkai anlegenden Kreuzfahrtschiffe deutlich erhöht werden. Besonders aufgrund der direkten Nähe zur Innenstadt und der guten Verkehrsanbindung ist die Schaffung einer „Flaniermeile“ sinnvoll.

#### 7.5.4.6 Handlungsansatz Hinterhofprogramm

**Förderprogramm für Hinterhöfe**

Die unzureichende Gestaltung und Nutzung der Innen- und Hinterhöfe stellt besonders in Stadtvierteln mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung und hoher Bebauungsdichte wie in Südfriedhof ein ungenutztes Wohnumfeldpotenzial dar. Mit einer ansprechenderen Hinterhofgestaltung könnten mehrere Ziele erreicht werden: Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen und des Quartiergedankens, Schaffung gefahrloser Spielräume für Kinder, Entsiegelung der Hofflächen, Erhöhung der Begrünung und erhebliche Steigerung der Lebensqualität des Wohnumfeldes.

**Eigentümerbereitschaft Voraussetzung**

Bei der Umgestaltung privater Flächen ist die Kommune jedoch auf die Bereitschaft der Eigentümer/-innen zur Mitwirkung angewiesen, die durch ein speziell hierfür

entwickeltes Förderprogramm maßgeblich erhöht werden kann. Kommunen wie Karlsruhe fördern daher seit Jahren erfolgreich mit ihrem „Hinterhofprogramm“ die Eigeninitiative von Mietern/Mieterinnen und Eigentümern/Eigentümerinnen, die Maßnahmen zur Aufwertung der Blockinnenbereiche durchführen möchten. Das Förderprogramm beinhaltet neben Zuschüssen (bis zu 4.000 € pro Hof) auch Beratungsgespräche, Ausarbeitungen von Gestaltungsskizzen mit Pflanzplänen und die Betreuung der Baumaßnahmen vor Ort. Gefördert werden unter anderem die Entfernung von Asphalt und Beton, der Abriss nicht mehr benötigter Mauern und Nebengebäude, Anpflanzungen, das Anlegen von Rasenflächen und die Schaffung von Sitz- und Spielangeboten.

Fotos 88 bis 89: Hinterhofwettbewerb der Stadt Karlsruhe und geförderter Hinterhof
(Quelle: www.karlsruhe.de)

**Hinterhofwettbewerb initiieren**

Die Anregung zu nachbarschaftlicher Eigenverantwortung und Eigeninitiative sollte mittels einer zielgerichteten Öffentlichkeitsarbeit erfolgen. Die konkrete Information der Eigentümer/-innen und Mieter kann über die Presse und mittels Info-Broschüren transportiert werden. Dabei steht die Vermittlung des Nutzens (Imageverbesserung, Wohnumfeldaufwertung) im Vordergrund. Eine besonders medienwirksame Maßnahme ist darüber hinaus ein Wettbewerb der besten Hinterhofprojekte, der in Karlsruhe jährlich vom Gartenbauamt durchgeführt wird. Vergeben werden Geldpreise, Sonderprämien für Kinderfreundlichkeit und Anerkennungen, wobei die Gewinner mittels Bildern der Projekte im Internet veröffentlicht werden. Dadurch wird die Motivation zur Nachahmung zusätzlich gesteigert.

#### 7.5.4.7 Handlungsansatz Schaffung von Stellplätzen

**Quartiersgaragen**

Besonders die in Südfriedhof lebenden jungen Bewohner/-innen empfinden den bestehenden Stellplatzmangel als negativ. Der Parkplatz-Suchverkehr erhöht das ohnehin schon starke Verkehrsaufkommen und die eigenen Autos können zum Teil nicht bei der Wohnung abgestellt werden. Daher ist zu prüfen, an welchen Stellen im Stadtteil der Bau von Quartiersgaragen sich als Verbesserung der Parkplatzsituation erweisen würde oder in welchen Bereichen die Einführung von Anwohnerparkplätzen zu bevorzugen ist.

#### 7.5.4.8 Verbesserung des Beleuchtungskonzeptes

**Erhöhung der gefühlten Sicherheit**

Die Bewohner/-innen Südfriedhofs bemängelten in der Haushaltsbefragung die geringe gefühlte Sicherheit innerhalb ihres Stadtteils. Besonders für Senioren/Seniorinnen wirkt das Vorhandensein zahlreicher „dunkler Ecken“ ihrem erhöhten Bedürfnis nach Sicherheit entgegen. Daher ist zu prüfen, inwieweit in Südfriedhof das Beleuchtungskonzept verbessert werden kann, um das Sicherheitsempfinden deutlich zu erhöhen.

# 8 Vordringlicher Handlungsbedarf

**Ressortübergreifende Aufgaben**

Die im Rahmen der Kapitel „Zieleabgleich und Handlungsfelder“ sowie „Detailanalysen und Konzepte“ dargestellten gesamtstädtischen und kleinräumigen Handlungsempfehlungen und -ansätze verdeutlichen die ressortübergreifenden Aufgaben, die die Landeshauptstadt Kiel und die weiteren Akteure am Kieler Wohnungsmarkt zukünftig meistern müssen.

**Positiver Entwicklungstrend erkennbar**

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 Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen und auch die aktuellsten statistischen Zahlen der Landeshauptstadt Kiel deuten auf eine Fortführung des positiven Entwicklungstrends hin. Die Einwohnerzahlen Kiels sind angestiegen und der Fortzug in das Kieler Umland konnte verringert werden.

**Förde ist Entwicklungspotenzial**

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.

**Baulandpotenzial vorhanden**

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

**Attraktive Wohnungsangebote für Familien ausbauen**

Darüber hinaus ist Kiel aufgrund des vorhandenen Wohnungsangebotes, mit vielen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, für Familien attraktiv. Hier sollte die Stadt Kiel zukünftig versuchen, - neben der Schaffung von zusätzlichem Bauland am Stadtrand - vermehrt innerstädtische Standorte als familiengerechte Wohnstandorte zu qualifizieren.

**Alternative Wohnformen für Senioren/Seniorinnen schaffen**

Auch für Senioren/Seniorinnen 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/Seniorinnen, die das selbstständige Wohnen in den eigenen vier Wänden auch im Alter ermöglichen, anhand von Pilotprojekten entwickelt und einem Praxistest unterzogen werden.

**Bedarfsgerechte Bestandsanpassung**

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

**Empfehlungen richten sich an verschiedene Akteure**

Die Umsetzung der im Rahmen des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes dargestellten Handlungsempfehlungen und -ansätze liegen nicht im alleinigen Verantwortungsbereich der Kieler Stadtverwaltung. Ein Großteil der Empfehlungen richtet sich an weitere Akteure des Wohnungsmarktes. Dazu gehören die Wohnungswirtschaft, aber auch die in Kiel zahlreich vertretenen privaten Wohnungseigentümer/-innen. Darüber hinaus werden mit den Empfehlungen soziale Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe, Gewerbetreibende, Stadtteil- und Bürgerinitiativen etc. angesprochen. Um die zeitnahe Realisierung der Handlungsempfehlungen und -ansätze voranzutreiben, sollte die Landeshauptstadt Kiel die Rolle eines Initiators und Vermittlers zwischen den verschiedenen Akteuren übernehmen.

**Arbeitskreis fortführen als „Runder Tisch“**

Um den positiven Entwicklungstrend der letzten Jahre fortzusetzen und Kiel als attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen weiterzuentwickeln, bedarf es gemeinsamer Anstrengungen aller Akteure. Dazu wird die Fortführung des Arbeitskreises Kieler Wohnungsmarktkonzept in Form eines Runden Tisches empfohlen. Neben der Stadtverwaltung sollten vor allem die Wohnungswirtschaft und Vertreter/-innen der privaten Vermieter/-innen eingebunden werden. Im Rahmen des Runden Tisches sollten auch Vereinba-

rungen zur Sicherung des preisgünstigen Wohnraums in Kiel getroffen werden.

**Gesamtstrategie für Stadtentwicklung**

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

Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

# Anhang

Beratung Planung Forschung
GEWOS

# 1 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

**Ziele der Befragung**

Wie sich in der ersten Arbeitsgruppensitzung gezeigt hat, bestand zusätzlich zum bisherigen Leistungsspektrum des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes insbesondere seitens der Kieler Wohnungswirtschaft Bedarf an kleinräumigen Informationen zur Qualität der Wohnungsnachfrage. Daraufhin wurde GEWOS beauftragt, eine ergänzende Haushaltsbefragung durchzuführen. Dadurch konnten qualitative Aussagen zur Wohnungsnachfrage und zu Wohnpräferenzen der Kieler Haushalte erhoben und eine differenzierte Auswertung nach Wohnstiltypen vorgenommen werden. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung wurden in vielerlei Hinsicht bei der Konzepterstellung berücksichtigt. Sie flossen ein in die Stärken-Schwächen-Analyse, die Handlungsempfehlungen für die 30 Kieler Stadtteile, die Berechnung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und in die Erarbeitung von Handlungskonzepten für sechs Schwerpunktgebiete.

**Stichprobe 10.000 Haushalte**

Die Haushaltsbefragung erfolgte auf der Basis einer nach Stadtteilen geschichteten Stichprobe. An 10.000 Kieler Haushalte wurden im September 2006 Fragebögen versendet. Insgesamt konnte mit 1.656 verwertbaren Antworten ein Rücklauf von 16,6 % erzielt werden.

**Soziale Stadt-Gebiete mit geringster Beteiligung**

Auf die Anzahl der Personen bezogen wurde eine stadtweite Beteiligung an der Befragung von 1,5 % erreicht. In Rönne, Altstadt, Moorsee, Meimersdorf und Vorstadt antworteten jeweils über 4 % der Bevölkerung. Lediglich in den Soziale Stadt-Gebieten Gaarden-Ost und Mettenhof lag die Beteiligung unter 1 %. Tabelle 1 zeigt die Verteilung der Antworten über die Stadtteile.

**Tabelle 1 Verteilung der Antworten über die Stadtteile Kiels**

| | Anzahl befragte HH | Anzahl befragte Personen | Einwohner | Anteil der befragten Personen |
|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | Anzahl | Anzahl | in % |
| Altstadt | 33 | 54 | 622 | 8,7 |
| Blücherplatz | 72 | 156 | 10.496 | 1,5 |
| Brunswik | 53 | 99 | 5.715 | 1,7 |
| Damperhof | 44 | 78 | 3.021 | 2,6 |
| Düsternbrook | 36 | 90 | 3.008 | 3,0 |
| Ellerbek | 48 | 106 | 5.646 | 1,9 |
| Elmschenhagen | 76 | 172 | 17.481 | 1,0 |
| Exerzierplatz | 63 | 120 | 5.985 | 2,0 |
| Friedrichsort | 25 | 52 | 2.364 | 2,2 |
| Gaarden-Ost | 58 | 104 | 16.085 | 0,6 |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | 51 | 122 | 10.324 | 1,2 |
| Hassee | 66 | 146 | 11.913 | 1,2 |
| Hasseldieksdamm | 35 | 91 | 2.847 | 3,2 |
| Holtenau | 58 | 126 | 5.297 | 2,4 |
| Meimersdorf | 33 | 84 | 1.866 | 4,5 |
| Mettenhof | 68 | 149 | 18.542 | 0,8 |
| Moorsee | 39 | 89 | 1.420 | 6,3 |
| Neumühlen-Dietrichsdorf | 59 | 126 | 11.877 | 1,1 |
| Pries | 52 | 102 | 7.348 | 1,4 |
| Ravensberg | 82 | 150 | 11.008 | 1,4 |
| Rönne | 37 | 85 | 419 | 20,3 |
| Russee | 63 | 168 | 7.513 | 2,2 |
| Schilksee | 67 | 146 | 5.348 | 2,7 |
| Schreventeich | 74 | 142 | 11.077 | 1,3 |
| Suchsdorf | 69 | 171 | 8.680 | 2,0 |
| Südfriedhof | 75 | 139 | 13.827 | 1,0 |
| Vorstadt | 23 | 40 | 998 | 4,0 |
| Wellingdorf | 63 | 133 | 7.706 | 1,7 |
| Wellsee | 37 | 91 | 5.052 | 1,8 |
| Wik | 97 | 213 | 17.412 | 1,2 |
| **Gesamt** | **1.656** | **3.544** | **230.897** | **1,5** |

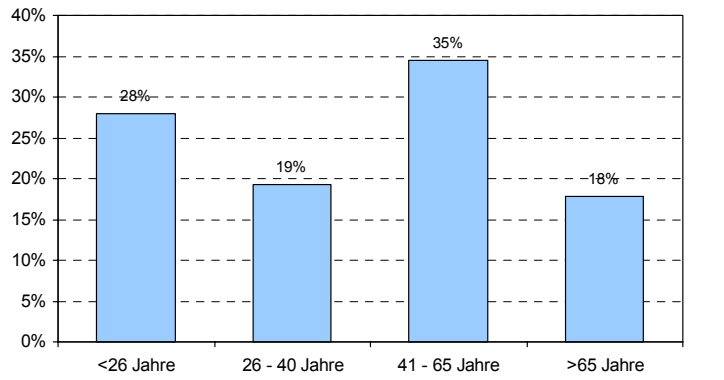
© GEWOS

## 1.1 Struktur der Befragten

**Altersstruktur**

Mit der Haushaltsbefragung in Kiel wurden überwiegend Haushalte mittleren Alters erreicht. Der größte Anteil der Haushaltsmitglieder der befragten Haushalte ist im Alter zwischen 40 und 65 Jahren, gefolgt von der Altersgruppe der unter 26-Jährigen (vgl. Abb. 1). Zu dieser Altersgruppe zählen fast ausschließlich Personen unter 25 Jahre, die in einem gemeinsamen Haushalt mit ihren Eltern leben. Nur 14 % der unter 26-Jährigen leben in einem eigenen Haushalt.

**Abb. 1 Altersklassen der Haushaltsmitglieder**

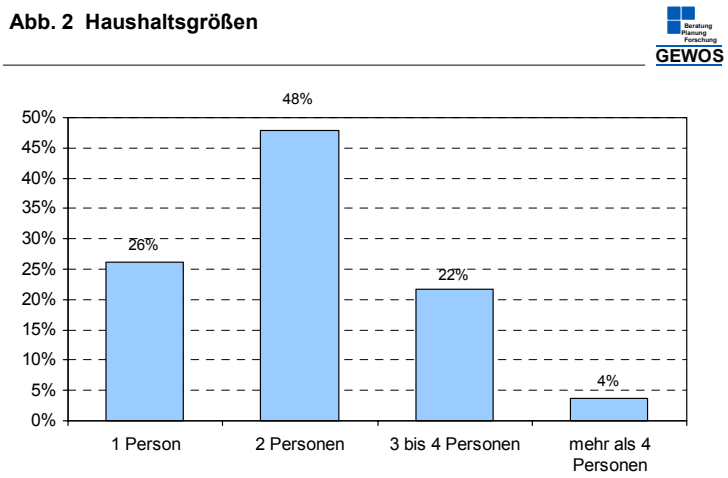



© GEWOS

**Haushaltsgröße**

Mit einem Anteil von 48 % lebt der Großteil der Befragten in einem Zweipersonenhaushalt, weitere 26 % leben in einem Einpersonenhaushalt (vgl. Abb. 2). Damit ist nur rund jeder vierte Haushalt ein Haushalt mit drei und mehr Mitgliedern. Über 80 % dieser Haushalte leben als Familien mit ihren Kindern zusammen. Wohngemeinschaften haben mit einem Anteil von rund 7 % nur eine untergeordnete Bedeutung.

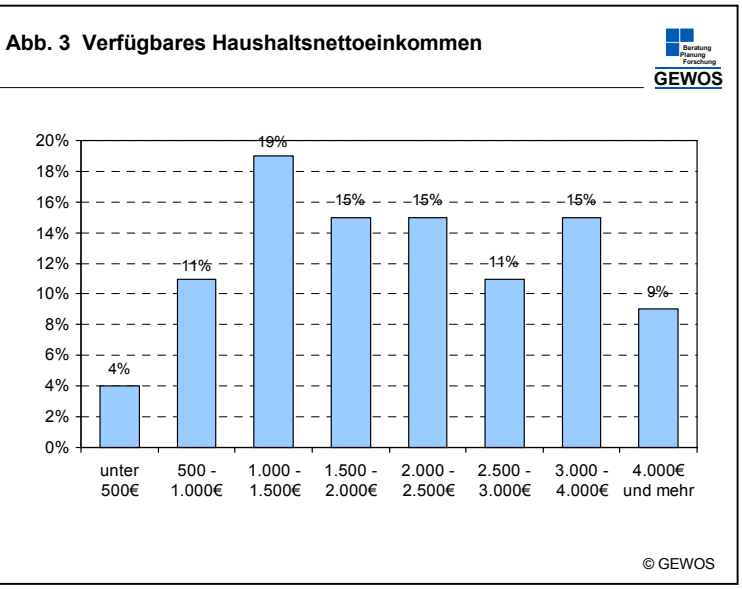
**Abb. 2 Haushaltsgrößen**




**Einkommens-struktur**

Die Einkommenssituation der befragten Haushalte ist sehr heterogen (vgl. Abb. 3). Im Durchschnitt steht jedem Haushalt ein monatliches Einkommen von rund 2.200 Euro zur Verfügung. Das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen der Befragten liegt mit 1.100 Euro deutlich darunter. Die Streuung der Pro-Kopf Einkommen ist mit Werten zwischen 100 Euro und 4.300 Euro allerdings sehr hoch.

**Abb. 3 Verfügbares Haushaltsnettoeinkommen**



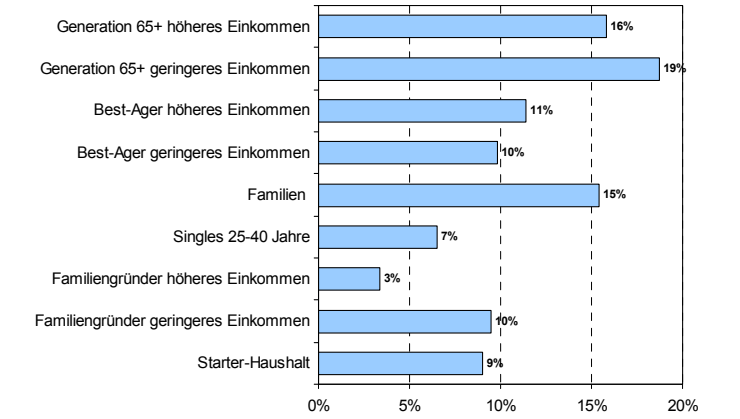
**Wohnstiltypen**

Für die zielgruppenspezifische Analyse der Wohnungsnachfrage wurden auf Basis der Haushaltsgröße, des Alters der Haushaltsmitglieder, der Wohnform und Beschäftigung sogenannte Wohnstiltypen gebildet. Es werden die sechs folgenden Typen unterschieden:

- Starter-Haushalte
- Familiengründer
- Singles 25-40 Jahre
- Best-Ager
- Familien
- Generation 65+

Eine weitere Differenzierung der Wohnstiltypen „Familiengründer“, „Best-Ager“ und „Generation 65+“ erfolgt nach dem monatlich zur Verfügung stehenden Einkommen pro Kopf.

**Abb. 4 Wohnstiltypen**




**Starter-Haushalt**

Der Wohnstiltyp „Starter-Haushalt“ setzt sich aus den 18- bis 25-jährigen Befragten zusammen sowie den Befragten, die bis 30 Jahre alt sind und sich zur Zeit in der Ausbildung befinden (Lehre oder Studium). Sie verfügen monatlich in der Regel über maximal 1.250 Euro pro Kopf.

**Familiengründer mit geringerem Einkommen**

Unter dem Wohnstiltyp **„**Familiengründer mit geringerem Einkommen“ werden alle 25- bis 40-jährigen Befragten, die zu zweit oder mit mehreren Personen zusammen leben und dabei keine Wohngemeinschaft bilden, zusammengefasst. Die „Familiengründer mit geringerem Einkommen“ verfügen monatlich ebenfalls über maximal 1.250 Euro pro Kopf.

**Familiengründer mit höherem Einkommen**

Die Familien dieses Wohnstiltyps verfügen mit mehr als 1.250 Euro monatlich pro Kopf über ein höheres Einkommen als die „Familiengründer mit geringerem Einkommen“. Die übrigen Strukturmerkmale stimmen mit denen der Familiengründer mit geringem Einkommen überein.

**Singles 25-40 Jahre**

Dieser Wohnstiltyp setzt sich aus allen Personen zwischen 25 und 40 Jahren zusammen, die alleine leben oder mit mehreren Personen eine Wohngemeinschaft bilden. Sie befinden sich in der Regel nicht mehr in der Ausbildung (Lehre, Ausbildung oder Studium).

**Familien**

Unter diesen Wohnstiltyp fallen alle Haushalte im Alter von 40 bis 65 Jahren, die mit mehr als zwei Personen zusammen wohnen und keine Wohngemeinschaft bilden. In aller Regel liegt, aufgrund der hohen Anzahl im Haushalt lebender Personen, ihr monatlich zur Verfügung stehendes Einkommen bei maximal 1.250 Euro pro Kopf.

**Best-Ager mit geringerem Einkommen**

Der Wohnstiltyp „Best-Ager mit geringerem Einkommen“ setzt sich aus allen Hauhalten zusammen, deren erstes Haushaltsmitglied zwischen 40 und 65 Jahren alt ist und die in der Regel berufstätig sind und sich nicht im Vorruhestand oder in Rente befinden. Sie leben alleine oder zu zweit oder bilden mit mehreren Personen eine Wohngemeinschaft. Ihr monatliches zur Verfügung stehendes Einkommen beträgt maximal 1.250 Euro pro Kopf.

**Best-Ager mit höherem Einkommen**

Das monatliche zur Verfügung stehende Einkommen der „Best-Ager mit höherem Einkommen“ liegt über 1.250 Euro pro Kopf. Die übrigen Strukturmerkmale sind mit denen der „Best-Ager mit geringerem Einkommen“ identisch.

**Generation 65+ mit geringerem Einkommen**

Zur „Generation 65+ mit geringerem Einkommen“ zählen alle Haushalte, die älter als 65 Jahre oder etwas jünger sind und sich bereits im Vorruhestand oder in Rente befinden. Ihr maximal monatlich zur Verfügung stehendes Einkommen beträgt 1.250 Euro pro Kopf.

**Generation 65+ mit höherem Einkommen**

Das monatlich zur Verfügung stehende Einkommen der „Generation 65+ mit höherem Einkommen“ liegt über 1.250 Euro pro Kopf. Die übrigen Merkmale entsprechen denen des Wohnstiltyps „Generation 65+ mit geringerem Einkommen“.

**Verteilung der Wohnstiltypen nach Stadtteil**

Die Verteilung der Wohnstiltypen nach Stadtteilen ist sehr unterschiedlich. Haushalte der Wohnstiltypen „Starterhaushalte“ und „Singles“ wohnen überdurchschnittlich häufig in zentralen Stadtteilen von Kiel, häufig in Universitätsnähe. „Familiengründer“ wohnen ebenfalls überdurchschnittlich häufig in diesen Lagen. Allerdings sind auch in einigen, durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägten Stadtteilen wie Hasseldieksdamm und Meimersdorf, hohe Anteile dieses Wohnstiltyps zu finden. Neuere Ein- und Zweifamilienhausgebiete am Stadtrand werden zudem überproportional häufig von „Familien“ bewohnt. Das unmittelbare Stadtzentrum von Kiel (Altstadt und Vorstadt) wird häufig von Haushalten des Wohnstiltyps „Best-Ager“ bewohnt. Daneben leben überdurchschnittlich viele Haushalte dieses Typs in Stadtteilen mit einer älteren Ein- und Zweifamilienhausbebauung und in Gebieten mit einer gemischten Baustruktur wie Friedrichsort. Die Verteilung des Wohnstiltyps „Generation 65+“ weist keinen klaren räumlichen Trend auf. Häufig leben diese Haushalte in Eigenheimen in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten, in die sie bereits zum Zeitpunkt ihrer Familiengründung gezogen sind.

## 1.2 Derzeitige Wohnsituation

**Mehrfamilienhäuser häufigster Gebäudetyp**

Wie in Großstädten üblich lebt ein Großteil der befragten Kieler Haushalte in Mehrfamilienhäusern (65%), 28% leben in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Haushalte, die in Ein- und Zweifamilienhäusern leben, konzentrieren sich, der Baustruktur in den Stadtteilen entsprechend, in den am Stadtrand liegenden Stadtteilen.

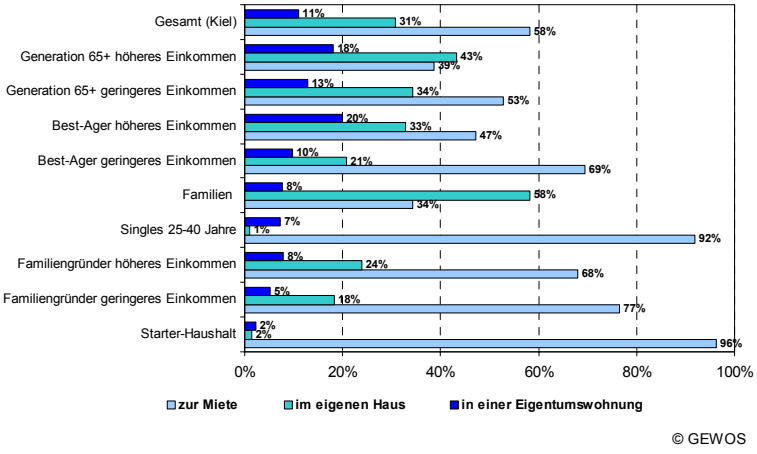
**Großteil der Befragten lebt zur Miete**

60 % der befragten Haushalte wohnen zur Miete. Die restlichen 40% der Befragten sind Eigentümer/-innen ihrer jetzigen Wohnung, 29 % leben in einem Eigenheim, und 11 % in ihrer Eigentumswohnung. Besonders hohe Anteile an selbstnutzenden Wohnungseigentümern/-eigentümerinnen von rund drei Vierteln der befragten Haushalte gibt es in Gebieten mit hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern wie in Russee, Rönne und Moorsee.

**Familien und ältere Haushalte leben überwiegend im Eigentum**

Der Besitz von Wohneigentum (Eigentumswohnung oder Haus) ist insbesondere kennzeichnend für die Wohnstiltypen „Familien“, „Generation 65+“ und „Best-Ager mit höherem Einkommen“. Mehr als jeder zweite Haushalt dieser Wohnstiltypen lebt im Eigentum. Wobei der Anteil an Haushalten, die in ihrem eigenen Haus leben, bei „Familien“ mit einem Anteil von 58 % besonders hoch ausfällt. Die höchsten Anteile an Haushalten, die in einer Eigentumswohnung leben, gibt es bei den „Best-Agern mit höherem Einkommen“ (20 %) (vgl. Abb. 5).

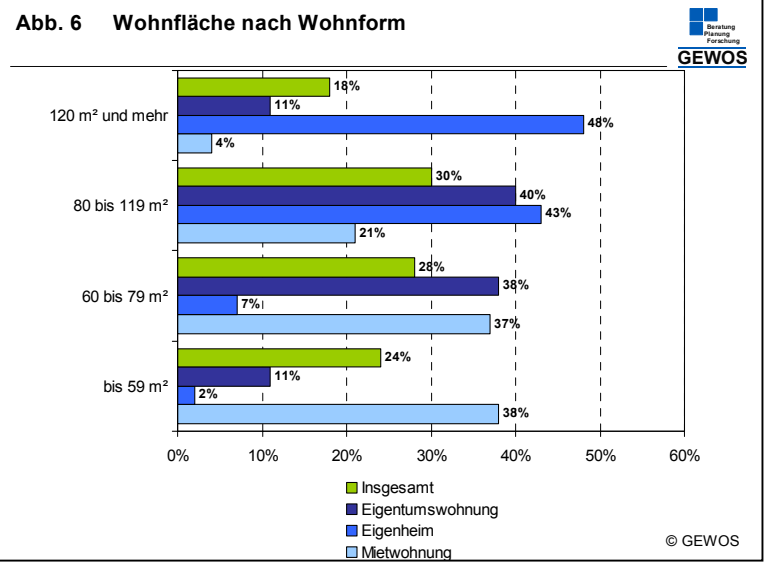
**Abb. 5 Eigentumsformen nach Wohnstiltypen**



**Wohnfläche differenziert nach Wohnform**

Die Wohnfläche der befragten Haushalte liegt im Durchschnitt bei 85 m². Wie Abbildung 6 verdeutlicht, liegen Wohnungen mit großer Wohnfläche zumeist in Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Mietwohnungen weisen hauptsächlich Wohnflächen bis zu 79 m² auf. In den innenstadtnahen Stadtteilen Gaarden-Ost, Ravensberg sowie Südfriedhof leben über 80 % der befragten Haushalte in Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 80 m², wobei davon wiederum über die Hälfte auf weniger als 60 m² Wohnfläche lebt (vgl. Anhang Tab. 1). Die am Stadtrand gelegenen und von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Stadtteile Moorsee, Rönne und Russee weisen hingegen einen überdurchschnittlichen Anteil an großflächigen Wohnungen auf, dies gilt auch für Düsternbrook. Hier liegen die Wohnflächen bei über 80% der befragten Haushalte über 80 m², bei mehr als jedem zweiten Haushalt sogar bei über 120 m².

**Abb. 6 Wohnfläche nach Wohnform**




**Familien wohnen in größten Wohnungen**

„Starterhaushalte“ und „Singles zwischen 25 und 40 Jahre“ fragen im Vergleich die kleinsten Wohnungen nach. Ein überwiegender Teil dieser Wohnstiltypen wohnt zurzeit in Wohnungen bis 59 m². Die größte Wohnflächennachfrage haben „Familien“, fast jeder zweite Haushalt lebt hier in Wohnungen mit mindestens 120 m² Wohnfläche (vgl. Abb. 7). Tendenziell bewohnen Haushalte der

Wohnstiltypen mit einem hohen Einkommen größere Wohnungen als Haushalte mit einem geringeren Einkommen.

**Abb. 7 Wohnungsgröße nach Wohnstiltyp**

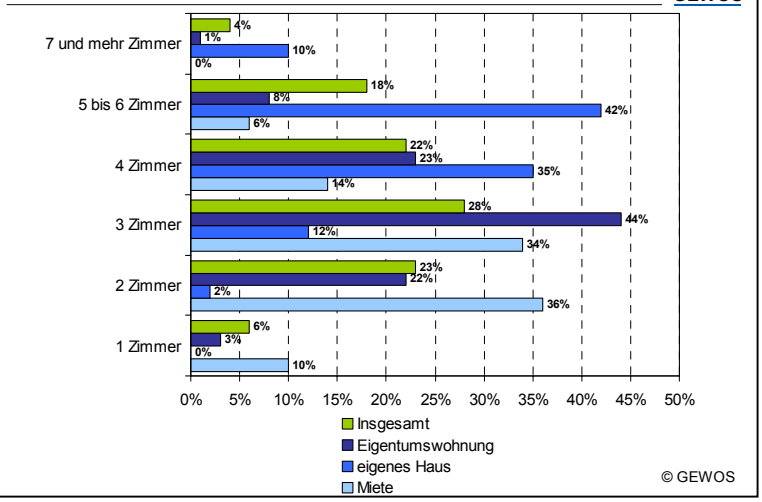
| | bis 59 m² | 60 bis 79 m² | 80 bis 119 m² | 120 m² und mehr |
|---|---|---|---|---|
| Generation 65+ - hohes Einkommen | 12% | 27% | 37% | 24% |
| Generation 65+ - geringes Einkommen | 16% | 37% | 34% | 13% |
| Best-Ager - hohes Einkommen | 21% | 20% | 39% | 20% |
| Best-Ager - geringes Einkommen | 34% | 32% | 25% | 9% |
| Familien | 1% | 14% | 37% | 48% |
| Singles 25-40 Jahre | 65% | 24% | 9% | 2% |
| Familiengründer mit hohem Einkommen | 12% | 29% | 43% | 16% |
| Familiengründer mit geringem Einkommen | 15% | 37% | 34% | 14% |
| Starter-Haushalt | 57% | 33% | 7% | 3% |
| Gesamt | 22% | 28% | 31% | 19% |

© GEWOS

**Drei Viertel wohnen in Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen**

Im Mittel liegt die Anzahl der Zimmer pro Wohnung bei drei. Neben den Dreizimmerwohnungen bilden Wohnungen mit zwei Zimmern sowie vier Zimmern die häufigsten Wohnungsgrößen. Rund drei Viertel der befragten Haushalte leben in Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern (vgl. Abb. 8). Haushalte, die in einem Eigenheim wohnen, verfügen überdurchschnittlich häufig über eine Wohnung mit mindestens vier Zimmern. Die Mietwohnungen der befragten Haushalte haben in der Regel weniger Zimmer, meist nur zwei bis drei Zimmer.

**Abb. 8 Anzahl der Zimmer nach Wohnform**




© GEWOS

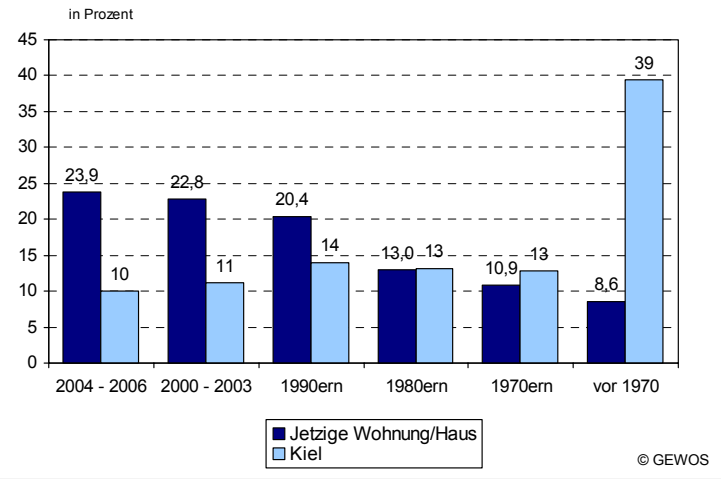
**Stadt-Rand-Gefälle bei Zimmerzahl**

Bezogen auf die Verteilung der befragten Haushalte nach der Zimmerzahl der von ihnen bewohnten Wohnung zeigen sich kleinräumig starke Unterschiede. In der Innenstadt und in innenstadtnahen Gebieten lebt rund jeder zweite befragte Haushalt in einer Wohnung mit einem oder zwei Zimmern. In den peripheren Stadtteilen, die durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet sind, ist der Anteil der befragten Haushalte, die in Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern wohnen, besonders hoch. Der Spitzenwert ist in Rönne festzustellen mit einem Anteil von rund zwei Dritteln der in Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern lebenden Haushalte. Ebenfalls hohe Anteile von Befragten in großen Wohnungen sind für den Stadtteil Düsternbrook kennzeichnend. Diese Wohnungen befinden sich in repräsentativen Gründerzeithäusern (vgl. Anhang, Tab. 2).

**Lange Wohndauer in Kiel, aber geringe Wohndauer in jetziger Wohnung**

Rund zwei Drittel der befragten Haushalte wohnen schon seit mehr als 30 Jahren in der Stadt Kiel. Lediglich jeder fünfte Haushalt ist erst seit der Jahrtausendwende zugezogen (vgl. Abb. 9). Die Wohndauer der befragten Kieler Haushalte in ihrer jetzigen Wohnung ist aber sehr viel geringer. Mit einem Anteil von knapp 50 % ist ein Großteil der Befragten erst innerhalb der letzten sechs Jahre in die aktuelle Wohnung gezogen.

**Abb. 9 Wohndauer**



**Starterhaushalte, Familiengründer und Singles wohnen erst seit kurzer Zeit in ihrer jetzigen Wohnung**

Eine besonders geringe Wohndauer in der jetzigen Wohnung ist für den Wohnstiltyp „Starter-Haushalt“, kennzeichnend. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass drei Viertel dieser Haushalte - vermutlich überwiegend ausbildungsbedingt als Studienanfänger an der Universität Kiel - auch erst seit der Jahrtausendwende in die Landeshauptstadt Kiel gezogen sind. Ebenfalls eine geringe Wohndauer in der jetzigen Wohnung ist erwartungsgemäß bei „Familiengründern“ und „Singles zwischen 25 und 40 Jahre“ zu beobachten. Eine Wohndauer in der jetzigen Wohnung von 30 und mehr Jahren wird vor allem durch Haushalte des Wohnstiltyps „Generation 65+“ erreicht (vgl. Abb. 10).

**Abb. 10 Wohndauer in der jetzigen Wohnung nach Wohnstiltyp**

| % von Haushaltstypen | Einzug 2004 - 2006 | Einzug 2000 - 2003 | Einzug in den 90ern | Einzug in den 80ern | Einzug in den 70ern | Einzug vor 1970 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Generation 65+ - höheres Einkommen | 8 | 10 | 18 | 18 | 24 | 22 |
| Generation 65+ - geringeres Einkommen | 6 | 9 | 14 | 22 | 26 | 23 |
| Best-Ager - höheres Einkommen | 17 | 20 | 36 | 19 | 7 | 2 |
| Best-Ager - geringeres Einkommen | 15 | 30 | 24 | 14 | 13 | 4 |
| Familien | 14 | 26 | 37 | 20 | 2 | 0 |
| Singles 25-40 Jahre | 47 | 35 | 17 | 0 | 0 | 1 |
| Familiengründer - höheres Einkommen | 52 | 30 | 16 | 2 | 0 | 0 |
| Familiengründer - geringeres Einkommen | 42 | 44 | 13 | 1 | 1 | 0 |
| Starter-Haushalt | 75 | 22 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Gesamt (Kiel) | 24 | 22 | 21 | 14 | 11 | 8 |

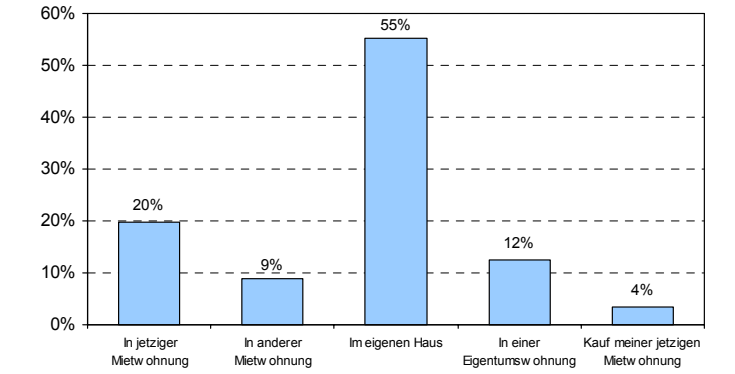
© GEWOS

## 1.3 Wohnwünsche und Umzugsabsichten

**Über 70 % bevorzugen Wohneigentum**

Über 70 % der Befragten bevorzugen das Wohnen im Eigentum. Das eigene Haus ist mit einem Anteil von 55 % die beliebteste Wohnform. Allerdings wohnt ein Großteil der Haushalte, die diese Wohnform bevorzugen, bereits heute im Eigenheim (50 %). 12 % der Befragten bevorzugen Eigentumswohnungen, auch hier leben bereits heute rund 46 % in dieser Wohnform. Mit einem Anteil von 20 % ist der Verbleib in der jetzigen Mietwohnung die Wohnform, die am zweithäufigsten von den Befragten bevorzugt wird (vgl. Abb. 11).

**Abb. 11 Bevorzugte Wohnform**




**Wunsch nach Wohneigentum bei Familiengründern und Familien besonders hoch**

Die Ausprägung der Wunschwohnart variiert jedoch zwischen den Wohnstiltypen. Besonders hoch fällt der Wunsch nach einem eigenen Haus bei den Wohnstiltypen „Familiengründer“ sowie „Familien“ aus (je >70 %). Bei den Wohnstiltypen „Singles 25-40 Jahre“, „Best-Ager“ und der „Generation 65+“ hingegen, ist das Bedürfnis nach einem eigenen Haus eher unterdurchschnittlich ausgeprägt und der Wunsch, in einer Wohnung zu leben, etwas stärker, wobei hier das Alter der befragten Haushalte die Determinante für die Entscheidung zwischen dem Verbleib in der jetzigen Mietwohnung und dem Umzug in eine andere Mietwohnung ist

(vgl. Abb. 12). Je älter die Haushalte sind, desto häufiger wollen sie in ihrer jetzigen Wohnung bleiben.

**Abb. 12 Wohnwunsch nach Wohnstiltyp**

| % von Haushaltstypen | In jetziger Mietwohnung | In anderer Mietwohnung | Im eigenen Haus | In einer Eigentums-wohnung | Kaufen meiner jetzigen Mietwohnung |
|---|---|---|---|---|---|
| Generation 65+ - höheres Einkommen | 29 | 2 | 50 | 17 | 2 |
| Generation 65+ - geringeres Einkommen | 36 | 4 | 43 | 14 | 3 |
| Best-Ager - höheres Einkommen | 18 | 7 | 50 | 21 | 4 |
| Best-Ager - geringeres Einkommen | 28 | 15 | 44 | 8 | 5 |
| Familien | 5 | 6 | 78 | 8 | 3 |
| Singles 25-40 Jahre | 13 | 16 | 48 | 20 | 3 |
| Familiengründer - höheres Einkommen | 6 | 4 | 80 | 6 | 4 |
| Familiengründer - geringeres Einkommen | 5 | 14 | 71 | 4 | 6 |
| Starter-Haushalt | 14 | 17 | 58 | 10 | 1 |
| Gesamt (Kiel) | 20 | 9 | 55 | 12 | 4 |

© GEWOS

**Hohe Auszugsbereitschaft bei Starterhaushalten, Familiengründern und Singles**

Die nachstehende Abbildung 13 verdeutlicht die Tendenz der abnehmenden Bereitschaft zum Wohnungswechsel mit zunehmendem Alter. Von den Wohnstiltypen „Familien“, „Best-Ager“ und „Generation 65+“ sind in der Regel ausschließlich langfristig Wohnraumwechsel zu erwarten. Gründe für die geringe Umzugsbereitschaft dieser Wohnstiltypen sind die Verbundenheit mit dem jetzigen Wohnumfeld, aber auch die Tatsache, dass viele ältere Haushalte über Wohneigentum verfügen. Hingegen ist bei über 60 % der Befragten der Wohnstiltypen „Starterhaushalte“, „Familiengründer“ sowie „Singles 25-40 Jahre“ kurz- bis langfristig mit einem Auszug aus der jetzigen Wohnung zu rechnen.

**Abb. 13 Auszugswunsch nach Wohnstiltyp**

| % von Haushaltstypen | nein | ja, in 12 Monaten | ja, in 3 Jahren | ja, langfristig |
|---|---|---|---|---|
| Generation 65+ - höheres Einkommen | 80 | 2 | 3 | 15 |
| Generation 65+ - geringeres Einkommen | 83 | 2 | 2 | 13 |
| Best-Ager - höheres Einkommen | 61 | 10 | 8 | 21 |
| Best-Ager - geringeres Einkommen | 63 | 6 | 9 | 22 |
| Familien | 61 | 12 | 9 | 18 |
| Singles 25-40 Jahre | 32 | 26 | 22 | 20 |
| Familiengründer - höheres Einkommen | 37 | 10 | 40 | 13 |
| Familiengründer - geringeres Einkommen | 35 | 20 | 23 | 22 |
| Starter-Haushalt | 23 | 22 | 31 | 24 |
| Gesamt | 60 | 10 | 12 | 18 |

© GEWOS

**Geringe Auszugsbereitschaft in Hasseldieksdamm und Rönne**

Die Auswertung der Auszugswünsche auf Stadtteilbasis ergibt folgendes Bild: Die Bewohner unter den Befragten der Stadtteile Hasseldieksdamm und Rönne äußerten zu über 90 % keine Umzugsabsichten zu haben. Anders hingegen stellt sich die Situation in den Stadtteilen Schreventeich, Gaarden-Ost, Ravensberg, sowie Vorstadt[1] dar, in denen dieses weniger als 45 % äußerten. In den drei letztgenannten Stadtteilen liegt die Anzahl der innerhalb der nächsten 12 bis 36 Monate auszugswilligen Haushalte bei über 40 % (vgl. Anhang, Tab. 3). In diesen Stadtteilen gehören überproportional viele befragte Haushalte zu den Wohnstiltypen „Starterhaushalte“ und Singles zwischen 25 und 40 Jahren“, die grundsätzlich durch eine höhere Wohnmobilität und Umzugsbereitschaft gekennzeichnet sind.

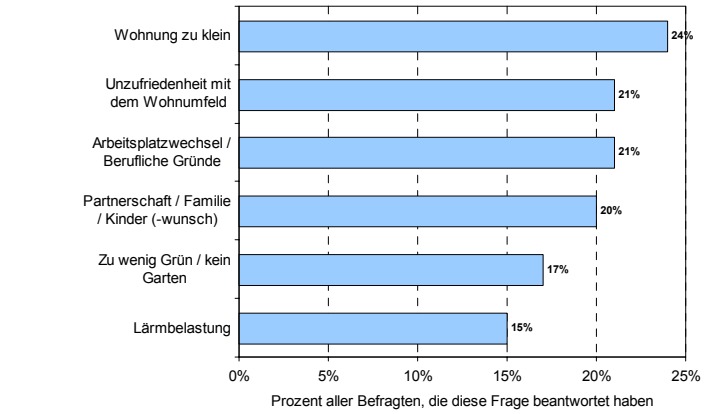
**Zu kleine Wohnung häufigster Umzugsgrund**

Rund ein Viertel der Befragten, die Umzugsgründe angaben, nannten die zu geringe Wohnungsgröße als Ursache für den geplanten Umzug. Als wichtigste Umzugsgründe wurden darüber hinaus die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, die Familienverhältnisse verbunden mit dem Kinderwunsch und ein anstehender Arbeitsplatzwechsel von jeweils rund jedem fünften Haushalt genannt. Auch der Mangel an Grün im Wohnumfeld

[1] Aus dem Stadtteil Vorstadt konnten nur 8 Fälle mit in die Auswertung einbezogen werden

bzw. das Fehlen eines Gartens und die Lärmbelastung am jetzigen Wohnstandort wurden häufig als Gründe aufgeführt (vgl. Abb. 14). Während der Arbeitsplatzwechsel ein Umzugsgrund ist, der durch die Landeshauptstadt Kiel nur schwer zu beeinflussen ist, müssen die Landeshauptstadt Kiel und die Vermieter von Wohnungen in Kiel versuchen, die anderen umzugswilligen Haushalte durch die Schaffung nachfragegerechter Wohnungsangebote in einem ansprechend gestalteten, durchgrünten Wohnumfeld in der Stadt zu halten.

**Abb. 14 Umzugsgründe***



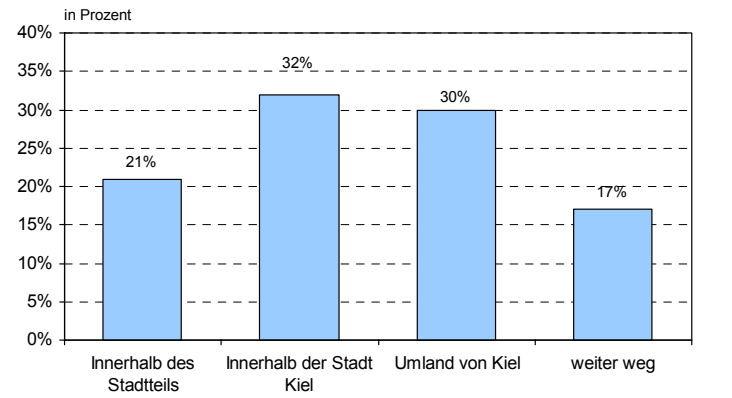

*Mehrfachantworten waren möglich

© GEWOS

**Über 50% planen Umzug innerhalb der Stadt Kiel**

Einen Umzug innerhalb der Stadt Kiel planen mehr als 50 % der Befragten. Mit einem Drittel der befragten Haushalte ist der Anteil derjenigen, die in das Kieler Umland ziehen möchten, sehr hoch. Hier sollte die Landeshauptstadt Kiel zusammen mit den Vermietern versuchen, diese Haushalte durch die Schaffung attraktiver Wohnungsangebote, insbesondere im Eigenheimsegment, nicht dauerhaft als Einwohner zu verlieren. Nur 17 % der Befragten gaben weiter entfernte Umzugsziele an (vgl. Abb. 15).

**Abb. 15 Umzugsziele**




**Höhere Wegzugsbereitschaft aus Kiel bei Familiengründern mit höherem Einkommen und Starterhaushalten**

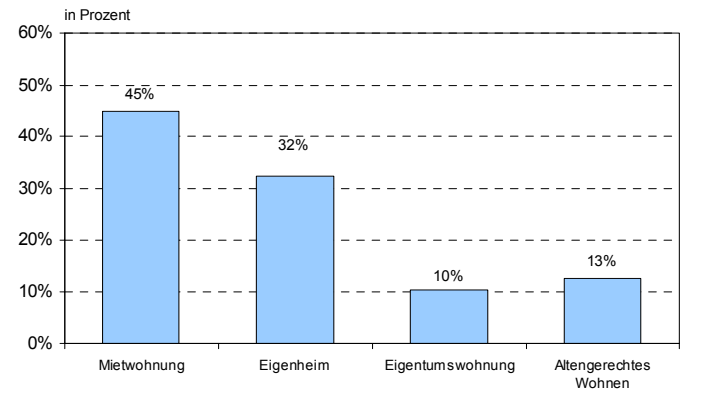
Eine vergleichbare Verteilung der Umzugsziele trifft auf die meisten Wohnstiltypen zu (vgl. Abb. 15). Nur bei den Wohnstiltypen „Starter-Haushalt“ und „Familiengründer mit höherem Einkommen“ lässt sich ein verstärkter Trend zum Wegzug aus Kiel feststellen. Besonders bei den „Familiengründern mit höherem Einkommen“ ist die Bereitschaft, ins Kieler Umland (50%) oder weiter weg (25%) zu ziehen, besonders stark ausgeprägt. Häufig hängt der Wegzug von Haushalten dieses Wohnstiltyps mit dem vom Preisleistungsverhältnis besseren Angebot zur Wohneigentumsbildung im Kieler Umland im Vergleich zu den Angeboten innerhalb des Kieler Stadtgebietes ab. Die „Starter-Haushalte“ sind der Wohnstiltyp, der am ehesten bereit ist, weiter weg zu ziehen (30%). Ursachen für die Wanderungen sind hier zum überwiegenden Teil arbeitsplatzbedingt und nicht wohnungsmarktbezogen.

**Mietwohnung häufigste Wohnform nach Umzug**

45 % der befragten Haushalte, die einen Auszug planen, geben an, in eine Mietwohnung ziehen zu wollen (vgl. Abb. 16). Besonders viele „Starterhaushalte“ streben diese Wohnform an (75 %). Mit insgesamt 42 % will ein ähnlich großer Anteil der Umzugswilligen ins Eigentum ziehen, wobei Eigenheime die bevorzugte Wohnform gegenüber Eigentumswohnungen darstellen. Altengerechte Wohnungen werden insgesamt nur von 13 % der

befragten Haushalte nachgefragt. Von den umzugswilligen Haushalten des Wohnstiltyps „Generation 65+“ strebt immerhin jeder zweite Haushalt diese Wohnform an.

**Abb. 16 Wohnform nach Umzug**




**Einfamilienhaus beliebteste Gebäudeart**

Das Einfamilienhaus wird bei einem geplanten Umzug von über 50 % der Befragten als Gebäudeart präferiert. Rund 33 % sprechen sich für ein zukünftiges Wohnen in einem Mehrfamilienhaus aus. Hier ist zu beachten, dass sich davon 57 % für ein drei- bis vierstöckiges Mehrfamilienhaus aussprechen und nur weniger als 7 % in einem Gebäude mit sechs und mehr Geschossen wohnen möchten. Bevorzugt werden mehrheitlich freistehende Mehrfamilienhäuser (50 %), am unpopulärsten erweist sich die Zeilenbebauung mit nur 17 % Zustimmung.

**Abb. 17 Umzugsziel nach Wohnstiltyp**

| % von Haushaltstypen | Innerhalb des Stadtteils | Innerhalb der Stadt Kiel | Umland von Kiel | Weiter weg |
|---|---|---|---|---|
| Generation 65+ - höheres Einkommen | 28 | 39 | 18 | 15 |
| Generation 65+ - geringeres Einkommen | 27 | 34 | 31 | 8 |
| Best-Ager - höheres Einkommen | 22 | 29 | 31 | 18 |
| Best-Ager - geringeres Einkommen | 22 | 32 | 30 | 16 |
| Familien | 23 | 40 | 29 | 8 |
| Singles 25-40 Jahre | 19 | 34 | 29 | 18 |
| Familiengründer - höheres Einkommen | 16 | 9 | 50 | 25 |
| Familiengründer - geringeres Einkommen | 23 | 30 | 34 | 13 |
| Starter-Haushalt | 15 | 27 | 28 | 30 |
| Gesamt | 21 | 32 | 30 | 17 |

© GEWOS

**50 % Eigentumsbildner planen Erwerb einer Bestandsimmobilie**

Im Falle des Wohneigentumserwerbs planen nur 18 % den Neubau eines Eigenheimes und 6 % eine neuerrichtete Eigentumswohnung zu kaufen. Über 50 % ziehen vielmehr den Erwerb bereits bestehender Wohnimmobilien vor. So wollen circa 50 % ihr Wohneigentum durch den Kauf eines bestehenden Hauses realisieren sowie 18 % eine bestehende Eigentumswohnung erwerben.

**Bevorzugte Kaufpreise von 1.500 bis 2.500 €/m²**

Über 40 % der befragten Haushalte würden beim Erwerb von Wohneigentum einen maximalen Quadratmeterpreis zwischen 1.500 und 2.500 € zahlen. Auch hier sind es die Wohnstiltypen „Familiengründer“ und „Generation 65+“, jeweils mit höherem Einkommen, die überdurchschnittlich hohe Preise von mehr als 2.500 €/m² zu zahlen bereit sind.

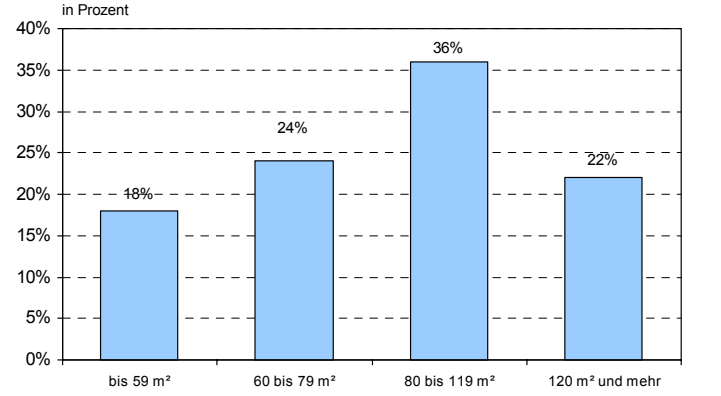
**Maximalmieten zwischen 6 und 10 €/m²**

Bei fast 70 % der Befragten, die in eine Mietwohnung ziehen wollen, liegt die Obergrenze des Mietpreises inklusive Nebenkosten für die neue Wohnung bei sechs bis zehn €/m². Die Wohnstiltypen „Familiengründer“ und „Generation 65+“, jeweils mit höherem Einkommen, sind überdurchschnittlich häufig bereit, mehr als 10 €/m² zu zahlen.

**80 bis 120 m² bevorzugte Wohnungsgröße**

Die am häufigsten nachgefragte Wohnungsgröße bei den umzugswilligen Haushalten ist die Größenklasse zwischen 80 m² und 120 m² (36 %) (vgl. Abb. 18). Von den „Familiengründern“ und „Familien“ suchen rund drei Viertel der Befragten Wohnungen mit Flächen über 80 m². Kleine Wohnungen bis zu 60 m² werden vor allem von den Wohnstiltypen „Starter-Haushalte“, „Singles zwischen 25 und 49 Jahren“ und „Generation 65+“ nachgefragt.

**Abb. 18 Wohnungsgröße nach Umzug**

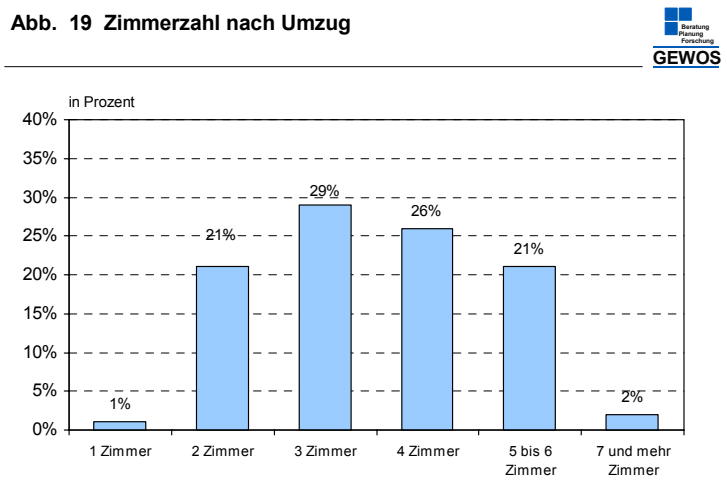



© GEWOS

**Drei- und Vierzimmerwohnungen am häufigsten nachgefragt**

Die am häufigsten nach einem Umzug nachgefragten Wohnungstypen sind Drei- und Vierzimmerwohnungen (29 % und 26 %). Einzimmerwohnungen sind offensichtlich nur für wenige Haushalte attraktiv, gleiches gilt für Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern. Nur ein bzw. zwei Prozent der umzugswilligen Befragten wollen in Wohnungen dieses Typs ziehen. Bezogen auf die Wohnstiltypen zeigen sich unterschiedliche Präferenzen. „Familien“ und „Familiengründer“ bevorzugen zu über 75 % große Wohnungen mit vier bis sechs Zimmern. Die Wohnstiltypen „Singles 25 bis 40 Jahre“, „Generation 65+“ sowie die „Best Ager mit geringerem Einkommen“ präferieren hingegen zu über 70 % kleinere Zwei- bis Dreizimmerwohnungen (vgl. Anhang, Tab. 5).

Abb. 19 Zimmerzahl nach Umzug




**Balkon, Vollbad und Garten wichtigste Ausstattungsmerkmale**

In einer offenen Frage wurden die drei wichtigsten Ausstattungsmerkmale der zukünftigen Wohnung erfragt. Als die drei wichtigsten Ausstattungsmerkmale der neuen Wohnung wurden von den meisten Befragten der Balkon und das Vollbad mit Badewanne genannt (37 % und 32 %) (vgl. Abb. 20). Diese Merkmale haben wohnstilübergreifend eine große Bedeutung. Das Vollbad mit Badewanne wird von der „Generation 65+“ weniger häufig als wichtiges Merkmal aufgeführt als bei den anderen Wohnstiltypen. Auf eine Badewanne wird im Alter offenbar häufiger zu Gunsten leichter zugänglicher Sanitäreinrichtungen (z.B. bodengleiche Dusche) verzichtet. Auch der Garten wird von rund einem Fünftel der Befragten als wichtigstes Ausstattungsmerkmal benannt. Dieses Merkmal wird insbesondere von den „Familiengründern“ als wichtig erachtet, rund 40 % dieser Haushalte führten dieses Merkmal auf. Der Garten wird nur von wenigen Haushalten der „Generation 65+“ als entscheidendes Ausstattungsmerkmal benannt.

**Behindertengerechte/barrierefreie Ausstattung wichtig für Generation 65+**

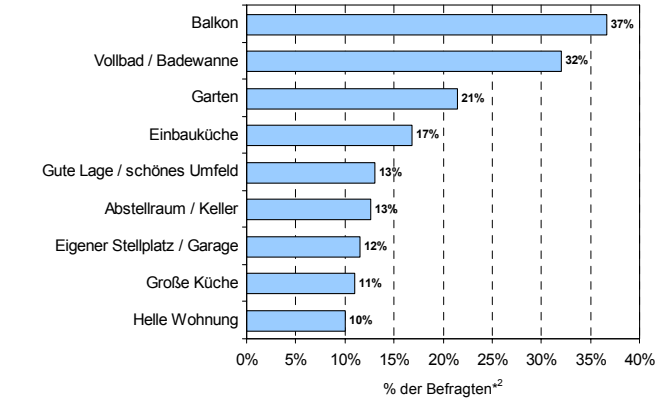
Haushalte der „Generation 65+“ nannten zusätzlich zu den obengenannten Merkmalen zu rund einem Fünftel die behindertengerechte bzw. barrierefreie Ausstattung der zukünftigen Wohnung als wichtiges Kriterium. Haushalte dieses Wohnstiltyps mit einem höheren Einkommen führten dieses Merkmal noch häufiger auf als die

Haushalte mit einem geringeren Einkommen. Für 20 % der Haushalte der „Generation 65+ mit höherem Einkommen“ ist das Vorhandensein eines Aufzugs ein wichtiges Wohnungsmerkmal.

**Größe und guter Schnitt wichtige Ausstattungsmerkmale für Familien**

Für den Wohnstiltyp „Familien“ zählt zudem der gute Schnitt und die Größe zu den wichtigsten drei Ausstattungsmerkmalen der Wohnung. Rund jeder fünfte Haushalt dieses Typs führte dieses Merkmal auf.

**Abb. 20 Wichtigste Ausstattungsmerkmale der zukünftigen Wohnung*1**




*1 wichtigste Ausstattungsmerkmale (gesamt): Nennung bei mehr als 10% der Befragten

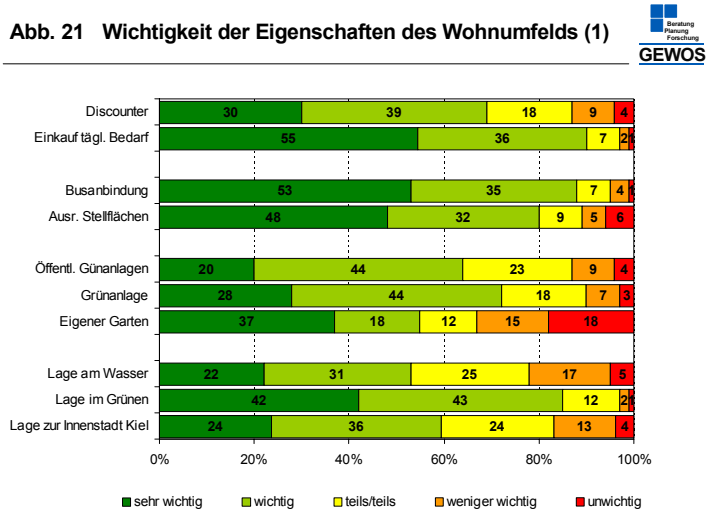
*2 Mehrfachnennungen waren möglich

© GEWOS

**Ideales Wohnumfeld**

In den Abbildungen 21 und 22 sind die Bewertungen von Wohnumfeldmerkmalen für ein ideales Wohnumfeld dargestellt. Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird von über 90 % der Befragten als sehr wichtig oder wichtig bezeichnet. Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel zählt zu einem der wichtigsten Kriterien für das unmittelbare Wohnumfeld. Die Lage im Grünen, die von über 80 % der Befragten als wichtig erachtet wird, setzt sich somit deutlich gegenüber einer zentralen Lage (Kieler Innenstadt) und der Lage am Wasser durch. Des Weiteren spielen eine gute Nachbarschaft und die öffentliche Sicherheit bei über 90 % der Befragten eine wichtige bis sehr wichtige Rolle. Kulturelle sowie gastronomische Einrichtungen im Wohngebiet werden hingegen als eher unwichtig bewertet.

**Abb. 21 Wichtigkeit der Eigenschaften des Wohnumfelds (1)**



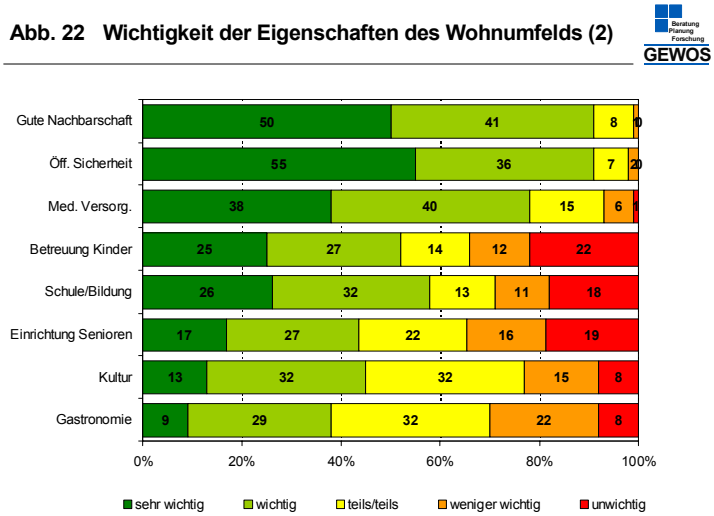

**Garten, Betreuungseinrichtungen für Kinder und Schulen wichtig für junge Haushalte**

Die befragten Haushalte der Wohnstiltypen „Familien“ und „Familiengründer“ bewerten den eigenen Garten als wichtiges Merkmal für ein ideales Wohnumfeld. Mehr als zwei Drittel dieser Haushalte stufte den eigenen Garten als sehr wichtiges oder wichtiges Merkmal ein. Außerdem erachten „Familien“ und „Familiengründer“ - erwartungsgemäß häufiger als andere Wohnstiltypen - Betreuungsangebote für Kinder sowie Schuleinrichtungen als sehr wichtige oder wichtige Wohnumfeldmerkmale.

**Medizinische Versorgung wichtig für Generation 65+**

Für Haushalte des Wohnstiltyps „Generation 65+“ ist die medizinische Versorgung ein zentrales Merkmal eines idealen Wohnumfeldes. Über 90 % der Haushalte dieses Wohnstiltyps stuften die medizinische Versorgung als sehr wichtig oder wichtig ein. Auch die Merkmale Lage zur Innenstadt und Einrichtungen für Senioren werden überdurchschnittlich häufig von diesem Wohnstiltyp für wichtig gehalten. Über 70 % stuften diese Merkmale als sehr wichtig oder wichtig ein. Des Weiteren fällt auf, dass kulturelle Einrichtungen von über 60 % der „Generation 65+ mit höheren Einkommen“ als wichtig bewertet werden.

**Abb. 22 Wichtigkeit der Eigenschaften des Wohnumfelds (2)**




**88 % der Befragten zufrieden mit ihrem Stadtteil**

Insgesamt sind 88 % der befragten Haushalte mit dem Stadtteil, in dem sie zurzeit wohnen, sehr zufrieden oder zufrieden. Allerdings zeigt der Zufriedenheitsgrad in den einzelnen Stadtteilen deutliche Unterschiede. Gaarden-Ost ist gekennzeichnet durch die mit Abstand niedrigste Zufriedenheit der befragten Haushalte mit ihrem Stadtteil. 40 % der Haushalte gaben an, weniger zufrieden, 21 % sogar unzufrieden mit dem Stadtteil zu sein. Aber auch in den anderen Stadtteilen, die zum Fördergebiet Ostufer gehören, wie Wellingdorf, Neumühlen-Dietrichsdorf und Ellerbek ist rund jeder fünfte Haushalt weniger zufrieden oder unzufrieden. Auch in dem Sozialen Stadt-Gebiet Mettenhof ist die Zufriedenheit mit dem Stadtteil unterdurchschnittlich ausgeprägt. 25 % der befragten Haushalte sind hier weniger zufrieden oder unzufrieden mit ihrem Stadtteil (vgl. Anhang, Tab. 1).

**Größere Unzufriedenheit in den Soziale Stadt-Gebieten**

Beratung Planung Forschung
GEWOS

## Veränderung der Altersgruppen in Kiel von 2005 bis 2020

| Stadtteil | Altersgruppen | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | unter 18 | 18 bis 24 | 25 bis 44 | 45 bis 54 | 55 bis 64 | 65 bis 79 | 80 und älter |
| **Altstadt** | 181% | -43% | -11% | -36% | -7% | -12% | -25% |
| **Vorstadt** | -10% | -50% | -7% | -30% | -1% | 4% | 2% |
| **Exerzierplatz** | 25% | -38% | -4% | 11% | 23% | -1% | -7% |
| **Damperhof** | 27% | -37% | -4% | 1% | 26% | 2% | -6% |
| **Brunswik** | -3% | -38% | -5% | -2% | 21% | -8% | -19% |
| **Düsternbrook** | -7% | -13% | -6% | -16% | 13% | -2% | 28% |
| **Blücherplatz** | 4% | -29% | -18% | 6% | 42% | 11% | -6% |
| **Wik** | 3% | -9% | -5% | -8% | 32% | 6% | 30% |
| **Ravensberg** | 15% | -34% | 1% | 8% | 38% | 5% | -2% |
| **Schreventeich** | 6% | -38% | -1% | -4% | 32% | 1% | -10% |
| **Südfriedhof** | 16% | -41% | 0% | 17% | 41% | -3% | -23% |
| **Gaarden-Ost** | 7% | -26% | -4% | -6% | 32% | 22% | -2% |
| **Gaarden-Süd Kronsburg** | 3% | -8% | -6% | -11% | 34% | 5% | 13% |
| **Hassee** | -1% | -21% | -7% | -8% | 38% | -4% | 9% |
| **Hasseldieksdamm** | -21% | 18% | 2% | -5% | 32% | -19% | 32% |
| **Ellerbek** | -1% | 5% | 1% | -3% | 29% | -13% | 7% |
| **Wellingdorf** | -15% | -21% | -4% | -19% | 19% | -13% | 3% |
| **Holtenau** | -17% | 12% | -12% | -12% | 15% | -2% | 26% |
| **Pries** | -18% | 9% | -9% | -6% | 24% | -4% | 37% |
| **Friedrichsort** | 0% | -14% | -8% | 6% | 21% | -14% | -4% |
| **Neumühlen-Dietrichsdorf** | -10% | -15% | 6% | -9% | 30% | -3% | 33% |
| **Elmschenhagen** | -24% | 0% | -18% | -14% | 29% | 32% | 36% |
| **Suchsdorf** | -17% | 33% | -5% | -6% | 33% | 3% | 101% |
| **Schilksee** | -20% | 4% | -6% | -23% | -12% | 16% | 59% |
| **Mettenhof** | -10% | -3% | -6% | -25% | 24% | 7% | 53% |
| **Russee** | -26% | 3% | -14% | -30% | 47% | 57% | 160% |
| **Meimersdorf** | 34% | 108% | 22% | 70% | 124% | 99% | 111% |
| **Moorsee** | -12% | 7% | -11% | -2% | 43% | 40% | 111% |
| **Wellsee** | -15% | 19% | -12% | 3% | 62% | 23% | 122% |
| **Rönne** | -38% | -40% | -28% | -41% | 21% | -32% | 94% |
| **Kiel** | **-6%** | **-18%** | **-5%** | **-8%** | **30%** | **6%** | **20%** |

**© GEWOS**

## Tab. 2: Derzeitige Wohnungsgrößen der Befragten in m² nach Stadtteilen

| Stadtteil | bis 59 m² | | 60 bis 79 m² | | 80 bis 119 m² | | 120 m² und mehr | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil |
| **Altstadt** | 11 | 37 | 10 | 33 | 6 | 20 | 3 | 10 |
| **Blücherplatz** | 14 | 20 | 20 | 28 | 28 | 39 | 9 | 13 |
| **Brunswik** | 22 | 42 | 19 | 36 | 6 | 12 | 5 | 10 |
| **Damperhof** | 11 | 25 | 14 | 33 | 14 | 33 | 4 | 9 |
| **Düsternbrook** | 8 | 23 | 2 | 6 | 5 | 14 | 20 | 57 |
| **Ellerbek** | 14 | 30 | 11 | 24 | 13 | 28 | 8 | 18 |
| **Elmschenhagen** | 16 | 21 | 11 | 15 | 34 | 46 | 13 | 18 |
| **Exerzierplatz** | 19 | 30 | 24 | 39 | 16 | 26 | 3 | 5 |
| **Friedrichsort** | 8 | 32 | 8 | 32 | 6 | 24 | 3 | 12 |
| **Gaarden-Süd/Kronsburg** | 9 | 18 | 12 | 24 | 18 | 36 | 11 | 22 |
| **Gaarden-Ost** | 28 | 52 | 17 | 31 | 6 | 11 | 3 | 6 |
| **Hassee** | 16 | 25 | 17 | 27 | 23 | 37 | 7 | 11 |
| **Hasseldieksdamm** | 6 | 18 | 1 | 3 | 13 | 38 | 14 | 41 |
| **Holtenau** | 10 | 18 | 9 | 16 | 27 | 48 | 10 | 18 |
| **Meimersdorf** | 4 | 13 | 4 | 13 | 11 | 34 | 13 | 40 |
| **Mettenhof** | 7 | 11 | 26 | 40 | 25 | 38 | 7 | 11 |
| **Moorsee** | 4 | 11 | 3 | 8 | 13 | 34 | 18 | 47 |
| **Neumühlen-Dietrichsdorf** | 12 | 21 | 18 | 31,0 | 19 | 33 | 9 | 15 |
| **Pries** | 11 | 22 | 19 | 38 | 15 | 30 | 5 | 10 |
| **Ravensberg** | 35 | 44 | 32 | 40 | 11 | 14 | 2 | 2 |
| **Rönne** | 4 | 11 | 2 | 6 | 10 | 29 | 19 | 54 |
| **Russee** | 2 | 3 | 8 | 13 | 21 | 35 | 30 | 49 |
| **Schilksee** | 13 | 20 | 8 | 12 | 21 | 32 | 24 | 36 |
| **Schreventeich** | 22 | 31 | 21 | 30 | 20 | 28 | 8 | 11 |
| **Suchsdorf** | 6 | 9 | 20 | 29 | 27 | 39 | 16 | 23 |
| **Südfriedhof** | 33 | 45 | 26 | 36 | 11 | 15 | 3 | 4 |
| **Vorstadt** | 9 | 39 | 10 | 44 | 3 | 13 | 1 | 4 |
| **Wellingdorf** | 16 | 25 | 26 | 41 | 13 | 21 | 8 | 13 |
| **Wellsee** | 4 | 11 | 9 | 25,0 | 16 | 44 | 7 | 20 |
| **Wik** | 9 | 10 | 46 | 49 | 30 | 32 | 8 | 9 |
| **Gesamt (Kiel)** | **383** | **24** | **453** | **28** | **481** | **30** | **291** | **18** |

© GEWOS

Beratung Planung Forschung
GEWOS

## Tab. 3: Derzeitige Zimmeranzahl der Befragten nach Stadtteilen

| Stadtteil | 1 Zimmer | | 2 Zimmer | | 3 Zimmer | | 4 Zimmer | | 5 bis 6 Zimmer | | > 7 Zimmer | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil |
| **Altstadt** | 4 | 15 | 9 | 35 | 6 | 23 | 5 | 19 | 2 | 8 | 0 | 0 |
| **Blücherplatz** | 4 | 8 | 9 | 17 | 22 | 41 | 11 | 21 | 7 | 13 | 0 | 0 |
| **Brunswik** | 4 | 10 | 16 | 39 | 14 | 34 | 1 | 3 | 3 | 7 | 3 | 7 |
| **Damperhof** | 3 | 8 | 12 | 32 | 12 | 32 | 9 | 25 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| **Düsternbrook** | 5 | 16 | 4 | 12 | 2 | 6 | 6 | 19 | 8 | 25 | 7 | 22 |
| **Ellerbek** | 3 | 8 | 12 | 31 | 5 | 13 | 9 | 23 | 9 | 23 | 1 | 2 |
| **Elmschenhagen** | 2 | 3 | 10 | 15 | 20 | 31 | 12 | 19 | 19 | 29 | 2 | 3 |
| **Exerzierplatz** | 3 | 6 | 16 | 32 | 22 | 44 | 6 | 12 | 3 | 6 | 0 | 0 |
| **Friedrichsort** | 4 | 25 | 2 | 12 | 5 | 31 | 2 | 13 | 3 | 19 | 0 | 0 |
| **Gaarden-Süd/Kronsburg** | 0 | 0 | 7 | 18 | 8 | 21 | 11 | 28 | 11 | 28 | 2 | 5 |
| **Gaarden-Ost** | 6 | 12 | 23 | 47 | 14 | 29 | 4 | 8 | 1 | 2 | 1 | 2 |
| **Hassee** | 1 | 2 | 19 | 34 | 12 | 22 | 12 | 22 | 9 | 16 | 2 | 4 |
| **Hasseldieksdamm** | 0 | 0 | 7 | 23 | 2 | 7 | 4 | 13 | 15 | 50 | 2 | 7 |
| **Holtenau** | 0 | 0 | 8 | 16 | 16 | 33 | 11 | 22 | 12 | 25 | 2 | 4 |
| **Meimersdorf** | 0 | 0 | 3 | 10 | 7 | 23 | 9 | 30 | 7 | 23 | 4 | 14 |
| **Mettenhof** | 2 | 4 | 6 | 11 | 14 | 27 | 24 | 46 | 6 | 12 | 0 | 0 |
| **Moorsee** | 0 | 0 | 4 | 11 | 6 | 16 | 13 | 35 | 10 | 27 | 4 | 11 |
| **Neumühlen-Dietrichsdorf** | 1 | 2 | 6 | 15 | 9 | 22 | 13 | 32 | 11 | 27 | 1 | 2 |
| **Pries** | 4 | 9 | 8 | 17 | 17 | 37 | 9 | 20 | 8 | 17 | 0 | 0 |
| **Ravensberg** | 4 | 6 | 27 | 42 | 26 | 40 | 7 | 11 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| **Rönne** | 1 | 3 | 1 | 3 | 4 | 13 | 4 | 13 | 18 | 56 | 4 | 12 |
| **Russee** | 0 | 0 | 4 | 7 | 8 | 15 | 20 | 36 | 22 | 40 | 1 | 2 |
| **Schilksee** | 6 | 11 | 8 | 14 | 9 | 16 | 16 | 29 | 14 | 25 | 3 | 5 |
| **Schreventeich** | 9 | 16 | 7 | 12 | 19 | 33 | 14 | 25 | 7 | 12 | 1 | 2 |
| **Suchsdorf** | 0 | 0 | 8 | 14 | 13 | 23 | 19 | 33 | 16 | 28 | 1 | 2 |
| **Südfriedhof** | 4 | 7 | 30 | 50 | 17 | 28 | 5 | 8 | 3 | 5 | 1 | 2 |
| **Vorstadt** | 1 | 6 | 10 | 55 | 4 | 22 | 3 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Wellingdorf** | 0 | 0 | 12 | 26 | 16 | 34 | 10 | 21 | 7 | 15 | 2 | 4 |
| **Wellsee** | 0 | 0 | 6 | 19 | 6 | 19 | 14 | 46 | 5 | 16 | 0 | 0 |
| **Wik** | 3 | 4 | 14 | 19 | 32 | 43 | 12 | 16 | 10 | 14 | 3 | 4 |
| **Gesamt (Kiel)** | 74 | 6 | 308 | 23 | 367 | 27 | 295 | 22 | 247 | 18 | 48 | 4 |

© GEWOS

Beratung Planung Forschung
GEWOS

## Tab. 4: Auszugsbereitschaft der Befragten nach Stadtteilen

| Stadtteil | nein | | ja, in 12 Monaten | | ja, in 3 Jahren | | ja, langfristig | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil |
| **Altstadt** | 15 | 46 | 9 | 27 | 2 | 6 | 7 | 21 |
| **Blücherplatz** | 34 | 48 | 9 | 13 | 17 | 24 | 11 | 15 |
| **Brunswik** | 26 | 49 | 7 | 13 | 10 | 19 | 10 | 19 |
| **Damperhof** | 26 | 59 | 9 | 20 | 3 | 7 | 6 | 14 |
| **Düsternbrook** | 22 | 61 | 6 | 17 | 1 | 3 | 7 | 19 |
| **Ellerbek** | 30 | 63 | 5 | 10 | 5 | 10 | 8 | 17 |
| **Elmschenhagen** | 48 | 63 | 5 | 7 | 6 | 8 | 17 | 22 |
| **Exerzierplatz** | 34 | 54 | 7 | 11 | 13 | 21 | 9 | 14 |
| **Friedrichsort** | 19 | 76 | 1 | 4 | 0 | 0 | 5 | 20 |
| **Gaarden-Süd/Kronsburg** | 31 | 61 | 3 | 6 | 4 | 8 | 13 | 25 |
| **Gaarden-Ost** | 26 | 45 | 14 | 24 | 11 | 19 | 7 | 12 |
| **Hassee** | 40 | 61 | 9 | 14 | 3 | 5 | 13 | 20 |
| **Hasseldieksdamm** | 32 | 91 | 0 | 0 | 1 | 3 | 2 | 6 |
| **Holtenau** | 42 | 72 | 3 | 5 | 4 | 7 | 9 | 16 |
| **Meimersdorf** | 24 | 73 | 0 | 0 | 2 | 6 | 7 | 21 |
| **Mettenhof** | 46 | 68 | 2 | 3 | 4 | 6 | 16 | 23 |
| **Moorsee** | 27 | 69 | 0 | 0 | 4 | 10 | 8 | 21 |
| **Neumühlen-Dietrichsdorf** | 44 | 75 | 4 | 7 | 2 | 3 | 9 | 15 |
| **Pries** | 33 | 64 | 5 | 10 | 6 | 11 | 8 | 15 |
| **Ravensberg** | 29 | 36 | 12 | 15 | 23 | 28 | 17 | 21 |
| **Rönne** | 34 | 94 | 0 | 0 | 1 | 3 | 1 | 3 |
| **Russee** | 43 | 68 | 4 | 6 | 6 | 10 | 10 | 16 |
| **Schilksee** | 49 | 75 | 3 | 5 | 3 | 5 | 10 | 15 |
| **Schreventeich** | 29 | 39 | 11 | 15 | 15 | 20 | 19 | 26 |
| **Suchsdorf** | 51 | 74 | 3 | 4 | 5 | 7 | 10 | 15 |
| **Südfriedhof** | 36 | 48 | 7 | 9 | 15 | 20 | 17 | 23 |
| **Vorstadt** | 8 | 35 | 8 | 35 | 5 | 22 | 2 | 8 |
| **Wellingdorf** | 41 | 65 | 5 | 8 | 6 | 10 | 11 | 17 |
| **Wellsee** | 22 | 59 | 2 | 5 | 5 | 14 | 8 | 22 |
| **Wik** | 60 | 62 | 14 | 14 | 8 | 8 | 15 | 16 |
| **Gesamt (Kiel)** | 1001 | 61 | 167 | 10 | 190 | 11 | 292 | 18 |

© GEWOS

## Tab. 5: Gewünschte Wohnungsart nach dem Umzug nach Stadtteilen

| Stadtteil | In jetziger Mietwohnung | | In anderer Mietwohnung | | Im eigenen Haus | | In einer Eigentumswohnung | | Kauf meiner jetzigen Mietwohnung | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil | Anzahl | % von Stadtteil |
| **Altstadt** | 9 | 31 | 5 | 17 | 8 | 28 | 6 | 21 | 1 | 3 |
| **Blücherplatz** | 18 | 26 | 5 | 7 | 32 | 47 | 11 | 16 | 3 | 4 |
| **Brunswik** | 17 | 39 | 4 | 9 | 15 | 34 | 6 | 14 | 2 | 4 |
| **Damperhof** | 14 | 34 | 2 | 5 | 13 | 32 | 11 | 27 | 1 | 2 |
| **Düsternbrook** | 4 | 12 | 2 | 6 | 19 | 58 | 5 | 15 | 3 | 9 |
| **Ellerbek** | 5 | 11 | 1 | 2 | 29 | 66 | 8 | 18 | 1 | 3 |
| **Elmschenhagen** | 10 | 14 | 5 | 7 | 46 | 66 | 3 | 4 | 6 | 9 |
| **Exerzierplatz** | 20 | 35 | 4 | 7 | 24 | 42 | 8 | 14 | 1 | 2 |
| **Friedrichsort** | 8 | 38 | 4 | 19 | 7 | 33 | 0 | 0 | 2 | 10 |
| **Ga.-Süd/Kronsburg** | 6 | 13 | 5 | 11 | 30 | 65 | 4 | 9 | 1 | 2 |
| **Gaarden-Ost** | 9 | 20 | 11 | 24 | 16 | 36 | 7 | 16 | 2 | 4 |
| **Hassee** | 13 | 22 | 9 | 16 | 28 | 48 | 7 | 12 | 1 | 2 |
| **Hasseldieksdamm** | 2 | 7 | 1 | 3 | 25 | 86 | 0 | 0 | 1 | 4 |
| **Holtenau** | 11 | 20 | 2 | 4 | 30 | 55 | 9 | 17 | 2 | 4 |
| **Meimersdorf** | 2 | 7 | 0 | 0 | 26 | 90 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| **Mettenhof** | 8 | 13 | 4 | 6 | 40 | 65 | 9 | 14 | 1 | 2 |
| **Moorsee** | 2 | 5 | 2 | 6 | 30 | 83 | 1 | 3 | 1 | 3 |
| **Neumühlen-Dietrichsdorf** | 10 | 21 | 2 | 4 | 34 | 71 | 2 | 4 | 0 | 0 |
| **Pries** | 7 | 15 | 4 | 9 | 30 | 65 | 3 | 7 | 2 | 4 |
| **Ravensberg** | 15 | 19 | 15 | 19 | 36 | 46 | 9 | 11 | 4 | 5 |
| **Rönne** | 3 | 9 | 0 | 0 | 27 | 79 | 1 | 3 | 3 | 9 |
| **Russee** | 3 | 5 | 3 | 5 | 40 | 70 | 10 | 18 | 1 | 2 |
| **Schilksee** | 15 | 25 | 2 | 3 | 35 | 57 | 8 | 13 | 1 | 2 |
| **Schreventeich** | 14 | 23 | 10 | 17 | 24 | 39 | 11 | 18 | 2 | 3 |
| **Suchsdorf** | 4 | 7 | 3 | 5 | 41 | 72 | 7 | 12 | 2 | 4 |
| **Südfriedhof** | 19 | 30 | 9 | 14 | 28 | 44 | 8 | 12 | 0 | 0 |
| **Vorstadt** | 2 | 10 | 2 | 11 | 10 | 53 | 5 | 26 | 0 | 0 |
| **Wellingdorf** | 11 | 21 | 5 | 9 | 30 | 58 | 3 | 6 | 3 | 6 |
| **Wellsee** | 5 | 14 | 0 | 0 | 22 | 61 | 8 | 22 | 1 | 3 |
| **Wik** | 24 | 29 | 10 | 12 | 34 | 40 | 12 | 14 | 4 | 5 |
| **Gesamt (Kiel)** | 290 | 20 | 131 | 9 | 809 | 55 | 183 | 13 | 52 | 3 |

© GEWOS

## Tab. 6: Gewünschte Zimmerzahl nach dem Umzug nach Wohnstiltyp

| % vom Wohnstiltyp | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 bis 6 Zimmer | 7 und mehr Zimmer |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Starter-Haushalt** | 1 | 27 | 35 | 22 | 14 | 1 |
| **Familiengründer mit geringem Einkommen** | 0 | 1 | 13 | 41 | 39 | 6 |
| **Familiengründer mit hohem Einkommen** | 0 | 4 | 15 | 35 | 42 | 4 |
| **Singles 25-40 Jahre** | 0 | 29 | 45 | 10 | 16 | 0 |
| **Best-Ager geringes Einkommen** | 0 | 32 | 41 | 24 | 3 | 0 |
| **Best-Ager - hohes Einkommen** | 0 | 17 | 32 | 36 | 15 | 0 |
| **Familien** | 3 | 10 | 14 | 34 | 36 | 3 |
| **Generation 65+ - geringes Einkommen** | 0 | 39 | 55 | 3 | 3 | 0 |
| **Generation 65+ - hohes Einkommen** | 3 | 55 | 26 | 13 | 3 | 0 |
| **Gesamt** | 1 | 21 | 29 | 26 | 21 | 2 |

**© GEWOS**

## Tab. 7: Wichtigste Ausstattungsmerkmale (gesamt)*[1] der zukünftigen Wohnung nach Wohnstiltyp

| Ausstattungsmerkmal | % der befragten Personen*[2] | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Gesamt | Starter-Haushalt | Familiengründer mit geringem Einkommen | Familiengründer mit hohem Einkommen | Singles 25-40 Jahre | Familien | Best-Ager (gering. Eink.) | Best-Ager – (hohes Eink.) | Generation 65+ (gering. Eink.) | Generation 65+ (hohes Eink.) |
| **Balkon** | 37 | 36 | 28 | 25 | 56 | 33 | 39 | 30 | 38 | 47 |
| **Vollbad/Badewanne** | 32 | 42 | 39 | 32 | 41 | 25 | 37 | 22 | 19 | 17 |
| **Garten** | 21 | 18 | 40 | 39 | 16 | 20 | 20 | 15 | 2 | 19 |
| **Einbauküche** | 17 | 26 | 20 | 18 | 11 | 20 | 10 | 7 | 14 | 17 |
| **Gute Lage/ schönes Umfeld** | 13 | 12 | 13 | 11 | 8 | 8 | 27 | 15 | 14 | 14 |
| **Abstellraum/Keller** | 13 | 12 | 15 | 25 | 14 | 12 | 12 | 10 | 10 | 6 |
| **Eigener Stellplatz/ Garage** | 12 | 9 | 13 | 21 | 16 | 11 | 8 | 15 | 7 | 6 |
| **Große Küche** | 11 | 11 | 7 | 18 | 13 | 18 | 6 | 10 | 7 | 8 |
| **Helle Wohnung** | 10 | 12 | 8 | 4 | 9 | 15 | 12 | 8 | 5 | 8 |

© GEWOS

*[1] wichtigsten Ausstattungsmerkmale (gesamt): Nennung bei mehr als 10% der Befragten.
*[2] Mehrfachnennungen pro befragter Person möglich.