

## **„Masterplan Wohnen“ 2.0 für Kiel**

Am 31. März 2015 wurde der Masterplan Wohnen durch die Kieler Wohnungsmarktakteur\*innen, den Mieterbund und die Landeshauptstadt Kiel unterzeichnet.

Durch die enge Zusammenarbeit zwischen der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung ist es in den vergangenen Jahren gelungen, die Bautätigkeiten anzukurbeln. Viele Großprojekte sind aktuell in Umsetzung oder Planung.

Das in Kiel feststellbare beiderseitige Kommunikationsinteresse und die regelmäßige Pflege der Kontakte zu verschiedenen Themen und Anlässen ist Basis für die Umsetzung von Zielen und Projekten geworden.

Ein Beispiel für die gelungene Zusammenarbeit ist die aus dem Masterplan-Netzwerk hervorgegangene Arbeitsgemeinschaft, die gemeinsam auf dem Hörn-Areal mehrere hundert Wohnungen mit einem relevanten Anteil von sozial geförderten Mietwohnungen bauen wird.

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

Das sind auch weiterhin die zwei zentralen Ziele für die Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik des Oberbürgermeisters und der Stadtverwaltung. Die Akteur\*innen werden dabei von der Selbstverwaltung unterstützt.

Mit dem Masterplan 2.0 wird der ursprüngliche Masterplan vom 31. März 2015 fortgeschrieben. Diese Fortschreibung ist zugleich Selbstverpflichtung der Landeshauptstadt und Angebot an die wohnungswirtschaftlichen Partner, weitere Vorschläge einzubringen und Konkretisierungen vorzunehmen.

Die Stadt hat zusammen mit Wohnungsmarktakteur\*innen erhebliche Anstrengungen unternommen, um den Wohnungsbau sowohl auf privater als auch auf öffentlicher Seite sowie den Sozialen Wohnungsbau zu fördern und zu beschleunigen. Neben der Erfassung und Entwicklung von Potentialflächen im Rahmen des Wohnbauflächenatlas und seiner Fortschreibung, wurden viele Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnbautätigkeit bereits von der Verwaltung umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung. Dabei handelt es sich um einen grundlegenden Paradigmenwechsel hin zu einer aktiveren Bodenpolitik sowie einer eigenständig und aktiven Wohnbauentwicklung.

Nur zusammen mit der Wohnungswirtschaft wird es gelingen, eines der wichtigsten Themen in Kiel, den Wohnungsmarkt deutlich zu entspannen, weiter voranzubringen.

Die Landeshauptstadt Kiel und die Wohnungswirtschaft werden weiterhin gemeinsam daran arbeiten, Umsetzungsstrategien zu entwickeln. Dabei soll für die Kieler Bürger\*innen erkennbar sein, dass sich alle anstrengen werden, Wohnraum zu schaffen, faire Mieten auszuhandeln, eine gute Mischung in den Stadtteilen zu erreichen und mehr Lebensqualität zu gestalten.

Das Ziel ist es, Kiel als gut vernetzte und sozial durchmischte Stadt weiterzuentwickeln.

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

Wir brauchen weiterhin vielfältige, bunte, lebendige Wohnquartiere und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Die Stadt muss hier steuernd und unterstützend eingreifen.

## **Lokal handeln!**

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

## **Sozialer Wohnungsbau**

Kiel muss die verbesserten Förderbedingungen des Landes für bezahlbares Wohnen entschlossen nutzen. Im Förderbudget 2019-2022 stehen mit 75 Millionen hohe Mittel für Kiel bereit. Wir werden mit dem Land nachverhandeln, wenn es uns gelingt, den Förderbetrag früher auszuschöpfen.

Das schafft Wohnraum für einkommensschwächere Familien und für breite Bevölkerungsschichten.

Vor dem Hintergrund einer zukunftsorientierten Entwicklung der Gesamtstadt wird unter Berücksichtigung der kommunalen Haushaltslage geprüft werden, ob für örtliche Maßnahmen auch Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden können.

## **Wohnen in der Klimaschutzstadt Kiel!**

Die Nebenkosten für das Wohnen, insbesondere für Energie (sogenannte 2. Miete), steigen ständig an. Ein attraktiver Standort für bezahlbares Wohnen wird also zukünftig noch mehr als bisher mit bezahlbaren Energiekosten und der Nutzung effizienter/regenerativer Energie zu tun haben. Insoweit ist die städtische Klima- und Energiepolitik auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Es ist uns wichtig, dass nachhaltig energetisch und insgesamt klimafreundlich gebaut wird.

Die Ratsversammlung hat mit ihren Beschlüssen zum Masterplan 100 % Klimaschutz und zur Climate Emergency zahlreiche auch den Wohnungsbau und den Wohnungsbestand betreffende Maßnahmen und Projekte auf den Weg gebracht. Die Unterzeichnenden des Masterplans Wohnen bekennen sich zu einem ambitionierten Klimaschutz und werden in eigener Verantwortung und in gemeinsamen Projekten dazu beitragen, dass Kiel die gesteckten Klimaschutzziele erreicht.

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

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

Diese Herausforderungen beim Wohnungsbau in Kiel werden gemeistert, wenn alle mitwirken: Stadt, Nutzergruppen, sowohl die institutionelle Wohnungswirtschaft und Wohnungsgenossenschaften als auch Haus & Grund mit den privaten Eigentümer\*innen und Vermieter\*innen, Architekt\*innen und Planer\*innen, Kieler Mieterverein und Ortsbeiräte.

Wir brauchen weiterhin mindestens 800 fertiggestellte Wohnungen im Jahr und dürfen in unseren Anstrengungen nicht nachlassen.

## **Was tut die Stadt um das Ziel zu erreichen?**

### **Wir erhöhen unsere personellen Kapazitäten**

Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung von Vorhaben ist eine entsprechende Personalausstattung insbesondere in den Ämtern des Dezernates für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, aber auch in Ämtern der anderen Dezernate, wie dem Amt für Wohnen und Grundsicherung.

In den letzten Jahren wurden in den für den Wohnungsbau relevanten Bereichen der Stadtverwaltung zahlreiche neue Planstellen geschaffen und das Personal aufgestockt. Das Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation hat im Rathaus eine Bauberatungssprechstunde eingeführt, damit die baurechtlichen Anfragen persönlich vorgetragen werden können.

### **Wir handeln pragmatisch**

Wenn möglich erteilen wir ohne langfristige Verfahren Baugenehmigungen nach § 34 Baugesetzbuch.

Wir haben die Kieler Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen in 2018 beschlossen. Damit bieten wir flexiblere Ansätze für den Stellplatz bzw. Mobilitätsnachweis an, um die Wohnungsbauaktivitäten zu erleichtern.

Kiel hat 2018 die Straßenausbaubeiträge zugunsten der Grundstückseigentümer abgeschafft.

Die neugestaltete Grundsteuer wird notwendigerweise zu einer Umschichtung von Beitragslasten führen, soll aber in Kiel insgesamt aufkommensneutral umgesetzt werden.

### **Wir haben eine eigene Wohnungsbaugesellschaft gegründet**

Die Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel hat im September 2019 die Gründung der Kieler Wohnungsgesellschaft mbH Co.KG( KiWoG) und der Kieler Wohnungsgesellschaft Verwaltungs- GmbH beschlossen. Der Tätigkeitsschwerpunkt der KiWoG soll auf einem sozial gerechten Wohnungsbau für die Einwohner\*innen der Stadt Kiel liegen. Gemeint ist damit nicht nur die Inanspruchnahme von Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung des Land Schleswig-Holstein für Bauvorhaben der KiWoG, sondern auch allgemein Wohnungsbau im unteren bis mittleren Preissegment.

Damit sollen auch die Menschen auf dem Wohnungsmarkt untergebracht werden, die in normalen Mietverhältnissen keine Chance haben (z.B. Obdachlose, Mieterinnen und Mieter mit Mietschulden). Dazu soll die KiWoG mit mindestens 1000 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren ausgestattet werden.

Die KiWoG sieht sich jedoch nicht als Wettbewerberin auf dem Wohnungsmarkt, sondern eher als Impulsgeberin für vernachlässigte Segmente und ist dabei auf viele Kooperationspartner\*innen mit Vergabe von Dienstleistungen, die uns beim Bau von Wohnungen unterstützen, angewiesen. Das zeigt sich zurzeit beim Bau von 4 Häusern in der Marthastraße, wo 100 geförderte Wohneinheiten entstehen.

## Wir investieren in den öffentlichen Nahverkehr

Auf Basis der vorgestellten Grundlagenstudie wird ein Mobilitätskonzept für einen nachhaltigen und hochwertigen Öffentlichen Nah- und Regionalverkehr in Kiel entwickelt. Die Öffentlichkeit wird in verschiedenen Formaten und unterschiedlichen Stadtbereichen beteiligt. Nur mit einem hochwertigen ÖPNV-System wird es gelingen, neue Wohnquartiere anzubinden und Kiel zu einer attraktiven nachhaltigen Stadt weiterzuentwickeln.

## Wir haben auf eine aktive Bodenpolitik umgestellt

Die Ratsversammlung hat im Juni 2019 beschlossen, den seit dem 1. November 2004 geltenden Generalverzicht der Landeshauptstadt Kiel auf die Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte zu widerrufen. Damit verfolgt die Stadt u.a. das Ziel, die Deckung der gestiegenen Wohnraumbedarfe zu verbessern.

Gleichzeitig werden alle städtischen Grundstücke künftig im Falle eines Verkaufes oder bei der Bestellung eines Erbbaurechtes grundsätzlich mit einem Vorkaufsrecht und einem Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt vergeben.

## Wir haben die Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität erweitert

Wir vergeben städtische Grundstücke auf denen zehn oder mehr Wohneinheiten Geschosswohnungsbau errichtet werden können, grundsätzlich nach Konzeptqualität. Hierdurch kann ein Beitrag zur Schaffung von bezahlbaren, zielgruppengerechten, energieeffizienten, ökologischen und auch städtebaulich attraktiven Wohnungsbau geleistet werden.

## Wir haben gemeinsam bereits viel erreicht

Seit dem 01.01.2015-31.12.2019 wurden für 4239 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt. Dabei ist nur knapp die Hälfte auf Flächen der Landeshauptstadt Kiel entstanden.

| Jahr                            | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Summe |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|-------|
| Anzahl genehmigte Wohneinheiten | 1031 | 904  | 1027 | 480  | 797  | 4239  |
| Baufertigstellungen             | 427  | 603  | 527  | 625  | 1039 | 3221  |

Die Anzahl der Fertigstellungen, die vom Amt für Bauordnung, Geoinformation und Vermessung erfasst werden, beruht auf den Fertigstellungsanzeigen der Vorhabenträger\*innen. Da diese häufig nicht unmittelbar nach Fertigstellung und oft stark verspätet eingehen, bildet die Anzahl die realen Fertigstellungen regelmäßig nicht vollständig ab.

Ab dem Jahr 2019 werden die fertiggestellten Wohneinheiten dem Jahr zugerechnet, in dem die Fertigstellung erfasst wurde

Damit wurden jährlich durchschnittlich knapp 850 Wohneinheiten genehmigt und 650 Wohneinheiten fertig gestellt.

Herauszuheben ist für 2019, dass auch ca. 500 Bauanträge für sozialgeförderten Wohnraum gestellt wurden. Hier zählen z.B. Teile der Hörn, Marthas Insel und Hof Hammer dazu. Diesen Trend gilt es weiter fortzuführen.

Das positive Investitionsklima, die niedrigen Zinsen und die Verbesserung der öffentlichen Fördermöglichkeiten des Landes bieten Raum für eine gute Mischung von Wohnen und Arbeiten sowie qualitätsvollen, nachhaltigen Wohnungsbau.

## **I. Kooperation und Kommunikation**

Bei allen Vorhaben wird es weiterhin entscheidend darauf ankommen, dass eine verlässliche Kommunikation und Kooperation zu den am Wohnungsmarkt aktiven Baugesellschaften, zu Haus & Grund als Dachverband der Privateigentümer\*innen, zu Genossenschaften, dem Kieler Mieterverein und zur Verwaltung besteht. Hierzu werden Oberbürgermeister, Baudezernentin und Wohnungsdezernent Veranstaltungen und Besprechungen durchführen, sowie Informationen versenden, damit Ideen und Vorhaben schnell und kompetent auf ihre Realisierbarkeit geprüft, Schwierigkeiten und Hemmnisse frühzeitig erkannt und ausgeräumt sowie ein ständiger fachlicher Austausch ermöglicht werden können. Die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Akteur\*innen und der Stadt soll sich in gemeinsamen Aktivitäten ausdrücken.

Es sollen auch zukünftig Runden der Wohnungsmarktakeure mit der Verwaltung zu den zentralen Themen der Wohnungsmarktentwicklung durchgeführt werden.

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

Entgegen der Prognosen stagniert die aktuelle Bevölkerungsentwicklung Kiels. Zielsetzung ist es die Bevölkerungsprognose an die neusten Gegebenheiten anzupassen und bis Ende 2020 zu aktualisieren. Dies ist insbesondere auch deshalb relevant, weil die Bevölkerungsprognose der Stadt Kiel wesentliche Grundlage zur Ermittlung der Infrastrukturbedarfe bildet.

Die weitere Entwicklung bis 2030 ist angesichts zahlreicher prognostischer Unsicherheiten schwer abschätzbar. Die Verwaltung geht derzeit bis 2030 von einem moderaten Bevölkerungswachstum um ca. 12.000 Personen aus. Von diesem Wert ausgehend, werden mindestens 9.000 Wohnungen in den nächsten Jahren benötigt.

Wenn wir es schaffen, attraktive Quartiere zu erhalten und neu zu schaffen, stoppen wir damit auch den negativen Trend des Wegzuges in das Kieler Umland.

### **a) Die Hörn: Wohnen in der Kai City Kiel**

Die Hörn wird ein für Bevölkerung, Wirtschaft und Tourismus attraktives Quartier. Unterschiedliche Wohnungsmarktakeure bauen insgesamt ca. 650 Wohnungen auf mehreren Baufeldern. Dabei entstehen Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Wohnprojekte aber auch eine Kindertagesstätte und Gewerbeimmobilien. Zusätzlich werden 478 Mikroappartements für Studierende und Auszubildende errichtet. Die ersten Bauanträge wurden 2019 gestellt.

Mit den Plänen für das Postfuhrhofgelände, an der Werftbahnstraße, im ehemaligen Haßspeicher entsteht auch im näheren Umfeld attraktive Wohnbebauung für alle mit über 1000 Wohneinheiten.

### **b) Holtenau Ost / Wohngebiet Flughafen- Süd**

Neben der gewerblichen Nutzung des MFG 5-Geländes wird auch die Entwicklung von Wohnprojekten auf dem Areal notwendig werden. Dazu soll frühzeitig geklärt werden, ob die örtlichen Wohnungsmarktakeur\*innen wie bereits im Anscharpark oder an der Hörn auch hier gemeinsam Projekte realisieren wollen. Wir wollen ein klimafreundliches, städtebaulich vorbildliches Quartier gemeinsam entstehen lassen. Geplant ist langfristig 1700 Wohneinheiten auf den Arealen entstehen zu lassen.

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

Die Immobilienwirtschaft prüft laufend gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Wohnen und Grundsicherung, welche Flächen im städtischen Eigentum für den Wohnungsbau angeboten werden können.

Grundstücke, die für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet sind, sollen zukünftig grundsätzlich vorrangig der Kieler Wohnungsgesellschaft (KiWoG) zur Bebauung übergeben werden. Sollte sich die KiWoG gegen eine Bebauung einzelner Grundstücke entscheiden, werden diese vorrangig als Erbbaurecht an Dritte/Investoren vergeben werden. Im Rahmen dieser Vergabe werden die Grundstücke dann mit den von der Ratsversammlung beschlossenen Kriterien für die Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum ausgeschrieben. Hierin enthalten ist die Aufforderung, Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein zu nutzen, um für einen Mindestanteil von 30 % der Wohneinheiten geförderte Wohnungen zu schaffen. Der Erbbaurechtzins sinkt, wenn ein höherer Anteil bis 50 % realisiert wird.

Wir begrüßen den Trend, dass Kieler Wohnungsmarktakteur\*innen oft mit einer höheren Quote als 30% die Soziale Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Dass Bedenken der Wohnungswirtschaft gegen die Vergabe im Erbbaurecht bestehen, verstehen wir. Diese ist für die Stadt Kiel jedoch wichtig, um eine aktivere Bodenpolitik zu realisieren.

#### **d) Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Kieler Stadtgebiet**

Der Bedarf an Wohnbebauung im gesamten Stadtgebiet wird weiter vorangetrieben. Großprojekte, wie zum Beispiel am Torfmoorkamp, aber auch kleinere Lückenschüsse früherer Baugebiete, wie am Rotenbek in Suchsdorf, führen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Aber auch der Bedarf an Eigenheimen wird weiter zunehmen. Daher haben Baugebiete im Kieler Süden die wichtige Funktion, den Wunsch nach dem eigenen Haus zu realisieren. Die Entwicklung insbesondere dieser Baugebiete wird weiter vorangetrieben. Nach Abschluss eines zwischen den Entwicklungsträgern und der Landeshauptstadt Kiel zu schließenden städtebaulichen Vertrages sollen im Anschluss daran einzelne Bebauungspläne entwickelt werden.

#### **e) Lückenbebauung in allen Stadtteilen, insbesondere im innerstädtischen Bereich**

Neben den Möglichkeiten auf bereits oder zukünftig ausgewiesenen Flächen neu zu bauen, wird es auch darauf ankommen, in den einzelnen Quartieren Orte und Flächen zu finden, die sich für eine vertretbare Nachverdichtung im Quartier eignen. In den zurückliegenden Jahren sind stets rund 100 Wohneinheiten mit Dachgeschossausbauten geschaffen worden. Hier gilt es in den nächsten zwei Jahren bei den Eigentümerinnen und Eigentümern abzufragen, welche Aus-/Umbauten wünschenswert wären, um zusätzliche Ausbaupotenziale zu realisieren. Zusätzlich wird weiterhin im gesamten Stadtgebiet geprüft, ob und wie eine vertretbare Innenhofbebauung erfolgen kann. So wurde aktuell ein Gutachten zur Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen in 50er und 60er Jahre Siedlungen beschlossen.

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

#### **f) Potenzial im Bestand**

Gerade in stark verdichteten Quartieren (z. B. Gaarden) ist die Schaffung von Wohnraum nur durch Umnutzung (z. B. Gewerbe in Wohnraum) oder durch Dachgeschossausbau möglich. Hierbei stellt sich auch die Frage, ob es in Erdgeschosslagen gelingt, öffentliche Nutzungen unterzubringen (z.B. KiTa). Die Ermessensspielräume im Planungs- und Baurecht sind extensiv zu nutzen.

### III. Bezahlbares Wohnen/Ein-Personen-Haushalte/ Wohnraum für Großfamilien

Bei allen Planungen und Umsetzungsschritten für zusätzlichen Wohnraum, muss die Wohnraumversorgung von Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkommen im Blick gehalten werden. Auch wenn es zunächst schwierig erscheint, in einzelnen höherpreisigen Quartieren bezahlbaren und preiswerten Wohnraum zu schaffen, so muss es dennoch das Bemühen der Landeshauptstadt Kiel sein, alles zu unternehmen, dass überall in Kiel Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen entsteht.

In Kiel leben 56,6 % der Bevölkerung in einem Ein-Personen-Haushalt. Die Tendenz ist weiter steigend. Jedoch müssen auch Familien mit drei Kindern und mehr in Fokus genommen werden. Hier ist die Marktabdeckung im Mietmarkt ebenfalls lange nicht bedarfsdeckend.

Alle Beteiligten sind sich darüber einig, dass vorrangig vor ordnungspolitischen Maßnahmen der Wohnungsneubau insbesondere im unteren und mittleren Preissegment am besten geeignet ist, den Nachfragedruck am Wohnungsmarkt zu reduzieren und zur Stabilität der Mieten beizutragen. Der Kieler Mietspiegel hat sich als gemeinsam getragenes Instrument bewährt. Die Anwendung ordnungspolitischer Maßnahmen ist immer das letzte Mittel.

#### a) Soziale Balance halten

Bei allen Bauprojekten wird eine Balance zwischen gefördertem Wohnen, Eigentum und Komfortwohnungen angestrebt. Das Ziel ist mindestens 1/3 geförderter Wohnraum und 2/3 frei finanzierter Wohnraum und Eigentum. Hierzu wird das Instrument der Sozialen Wohnraumförderung des Landes regelmäßig auf die Kieler Verhältnisse angepasst und Investoren über die Bedingungen beraten.

Es ist städtisches Interesse, preiswerten und ggf. geförderten Wohnraum in ausgewogenem Umfang auch auf nichtstädtischen Grundstücken zu realisieren (Neubau und z. B. moderate Sanierungen und Modernisierungen); die Stadt wird in Gesprächen mit Bauinteressierten weiterhin darauf hinweisen und bei Vorlage von Baugenehmigungsanträgen (z.B. nach § 34 BauGB) mit verhandeln.

#### b) Wohnungsmarktanalyse

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

In 2020 wird ein neues Wohnungsmarktkonzept auf den Weg gebracht, um verlässliche, neue Bedarfsanalysen zu erhalten.

#### c) Bezahlbarer Wohnraum auch für benachteiligte Haushalte in allen Stadtteilen

Die Landeshauptstadt unterstützt etwa 24.000 Haushalte im Bereich der Kosten der Unterkunft (Transferleistungen) mit teilweiser oder vollständiger Übernahme der Mietkosten. Dabei orientiert sie sich nach ihrem – vom Landesozialgericht gebilligten – Konzept mit den Mietobergrenzen am unteren Drittel des Mietwohnungsmarkts. Zusätzlich stehen für diesen Personenkreis die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderweges unabhängig von der Miethöhe zur Verfügung. Bei Wohnungsneubauten und bei Sanierungen im Bestand ist die Herausforderung zu gestalten, für Menschen, die Hilfen zu den Unterkunftskosten in Anspruch nehmen müssen, in allen Stadtteilen entsprechenden Wohnraum vorzuhalten. Hierbei werden die unter I. genannten Instrumente der Kommunikation mit der Wohnungswirtschaft genutzt.

#### d) Intervention bei vernachlässigtem Wohnraum

Insbesondere bei vernachlässigten oder verwahrlosten Immobilien (sog. „Schrottimmobilien“) prüft die Stadt eigene Interventionsmöglichkeiten. Neben bauordnungsrechtlichen Maßnahmen wird die Stadt Kiel bzw. die KiWoG einzelne Immobilien erwerben oder diese an ver-

lässliche Wohnungsmarktakteure vermitteln um diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung so zu sanieren, dass sie einen Standard für modernen, aber preiswerten Wohnraum erreichen. Auch eine Herrichtung für Wohnprojekte kommt in Frage.

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

Für 6 % der Studierenden stehen Wohnheimplätze des Studentenwerkes zur Verfügung; in anderen Universitätsstädten sind es deutlich mehr. Dies führt insbesondere am Anfang eines Semesters dazu, dass der Nachfragedruck von Erstsemestern auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt erheblich spürbar wird. Studentische Wohngemeinschaften, die bevorzugt rund um die Christian-Albrechts-Universität in der nördlichen Innenstadt nach geeigneten und bezahlbaren/preiswerten Wohnungen suchen, verknappen weiterhin das Angebot für Wohnraum von Familien in diesen Stadtquartieren. Darüber hinaus müssen spezielle Wohnformen wie beispielsweise betreutes Wohnen, Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen, kleinteilige Seniorenwohngemeinschaften mit Pflegeunterstützung und mehr barrierefreie Wohnungen mitgedacht werden.

##### **a) Fortführung des Ausbaus von studentischen Wohnformen**

Die bisherigen Initiativen zum Ausbau der studentischen Wohnformen werden ausgebaut, um die Versorgungsquote dauerhaft anzuheben.

In den vergangenen 4 Jahren wurde bereits durch den Bau eines Studierendenwohnheimes in der Ludewig-Meyn-Straße (155 Wohneinheiten), am Südfriedhof (44 Wohneinheiten) und am Jensendamm (50 Wohneinheiten) eine verbesserte Wohnraumversorgung erzielt.

Dabei sind Initiativen des Studentenwerkes Schleswig-Holstein genauso willkommen wie Aktivitäten von privaten Investoren. Gleichzeitig mit der Entwicklung dieser Projekte muss auch die Frage nach der notwendigen Infrastruktur für Studierende beantwortet werden, damit die Orte auch kulturell, gastronomisch und in der Nahversorgung attraktiv sind. Hierzu wird angestrebt, auch eng mit den studentischen Vertretungen und den Hochschulen zusammenzuarbeiten.

Mit dem geplanten Bau z.B. der studentischen Appartements in der Marthastraße (88 Wohneinheiten), an der Hörn (478 Wohneinheiten), in der Haßstraße (72 Wohneinheiten) und in der Feldstraße (40 Wohneinheiten) kommt weiterer Wohnraum für die Studierende hinzu. Zudem besteht am Bremerskamp ein Potential für weitere 150 Wohneinheiten.

Wir unterstützen das Studentenwerk auch weiterhin Grundstücke zu finden und den Wohnraumbedarf zu decken.

##### **b) Abstimmung von Konzepten zu einer geeigneten Nachnutzung**

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

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

Wie bereits unter b) angedeutet, schließen sich häufiger Menschen zusammen, um ihre Wohnideen gemeinsam zu verwirklichen. Solche Wohnprojekte könnten in allen Stadtteilen und bei allen Wohnungsbauträgern angesiedelt sein. Notwendig ist jedoch, dass solche Projektideen bis zur Umsetzungsreife begleitet werden. Wir freuen uns, dass mehrere dieser Wohnprojekte bereits angestoßen bzw. realisiert wurden. Hier ist weiterhin eine gute Kommunikation und Bedarfsplanung notwendig. ( z.B. Probsteier Platz/ Hörn/ Anscharpark)

## V. Demographie und Wohnen für alle

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

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

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

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

## VI. Quartiersentwicklung

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

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

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

Die Landeshauptstadt Kiel hat sich z.B. in dem besonders betroffenen Stadtteil Gaarden mit dem Programm „Gaarden<sup>10</sup>“ das Ziel gesetzt, die Bemühungen in und für Gaarden zu bün-

deln und noch einmal mehr Anstrengungen zu unternehmen, um Probleme aufzugreifen und Potenziale aufzuzeigen.

Ein wesentlicher Beitrag der Stadt wird die Weiterentwicklung des Quartiersmanagements sein. Hierfür wurde bereits auch neues Personal eingestellt, um gerade bei neuen Quartieren die unterschiedlichen Bemühungen zusammenzuführen und die Koordination von allen am Quartiersmanagement beteiligten Trägern, städtischen Stellen und Wohnungsunternehmen zu sichern. Heute schon vor Ort befindliche Einrichtungen und Träger sind in die Verantwortung zu nehmen und besser zu vernetzen. Ob ggf. Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden können, ist zu prüfen.

## VII. Wohnen für besondere Personengruppen

Benachteiligte Personengruppen haben es derzeit besonders schwer, angemessenen Wohnraum zu finden. Insbesondere Wohnungslose und verschuldete Menschen können sich nur schwer mit Wohnraum versorgen. Fehlende Vorvermieterbescheinigungen und eine negative Schufa-Auskunft versperren diesen Personengruppen vielfach den Zugang zum Wohnungsmarkt. Sie sind dann häufig darauf angewiesen, Wohnungen von Vermieter\*innen anzumieten, die ein ausschließliches und kurzfristiges Renditeinteresse an ihren Immobilien verfolgen. Die Konzentration von benachteiligten Personen in einzelnen Häusern und Straßenzügen belasten häufig ganze Stadtteile. Die Landeshauptstadt Kiel hat einen gesetzlichen Auftrag Obdachlosigkeit zu verhindern und wird intensiv mit einem neuen Konzept in der Wohnungslosenhilfe an diesem Ziel arbeiten.

Auch ein Frauenhausneubau mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung ist für 2020/2021 geplant, um bedarfsgerechter agieren zu können.

## VIII. Arbeitsprogramm Teil 1: Bauprojekte in Kiel (Beispiele)

Kiel ist eine flächenarme Stadt. Dennoch gibt es viele Bereiche, in denen über die nächsten Jahre hinweg gebaut werden kann und wird:

| Fläche                                | Stadtteil               | circa gepl. WE |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Am Alten Bootshafen                   | Innenstadt              | 100            |
| Speckenbeker Weg 47-61 ("Hof Hammer") | Hassee                  | 170            |
| Marthas Insel                         | Vorstadt                | 240            |
| Christian-Kruse-Straße                | Ravensberg              | 200            |
| Rungholtplatz                         | Suchsdorf               | 80             |
| Areal Marinetechnikschule             | Wik                     | 120            |
| Bremerskamp/CAU                       | Ravensberg              | 500            |
| Bäckergang 2. Bauabschnitt            | Vorstadt                | 25             |
| Schlimmbachallee                      | Schilksee               | 10             |
| Hörn, Baufelder VIII, XI, XII         | Gaarden-Ost             | 400            |
| Hörn, Baufelder XIII und XV           | Gaarden-Ost             | 240            |
| Hörn, Baufelder II, III und IV        | Gaarden-Ost             | 400            |
| Hörn, Baufeld XIV                     | Gaarden-Ost             | 300            |
| Insterburger Straße                   | Neumühlen-Dietrichsdorf | 90             |
| Kirchhoffallee                        | Mitte                   | 55             |
| Holtenauer Straße                     | Wik                     | 40             |
| Preetzer Straße/ Ecke Ostring         | Gaarden                 | 100            |
| Werftstraße / Karlstal „Postfuhrhof“  | Gaarden                 | 900            |

|   |                      |      |
|---|----------------------|------|
| Torfmoorkamp                                  | Steenbek-Projensdorf | 800  |
| Lorentzendamm 6-8 „Alte Muthesius Hochschule“ | Mitte                | 200  |
| Preetzer Straße 4-6                           | Gaarden              | 25   |
| Südlicher Grundstücksbereich RBZ Schützenpark | Mitte                | 100  |
| Bebauung Parkplatz Hopfenstraße               | Mitte                | 100  |
| Holtenau Ost (MFG-5-Gelände)                  | Holtenau             | 1800 |
| Haßspeicher                                   | Gaarden              | 70   |
| „Wohngebiet Flughafen-Süd“                    | Holtenau             | 200  |
| Kieler Süden, Meimersdorf Ost 1               | Meimersdorf          | 650  |
| Kieler Süden, Meimersdorf Ost 2               | Meimersdorf          | 850  |
| Kieler Süden, Meimersdorf West                | Meimersdorf          | 350  |

## IX. Arbeitsprogramm Teil 2: Projekte und Ziele (2020 – 2022)

Die Landeshauptstadt Kiel ist auch weiter auf dem Weg gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und vielen anderen Akteur\*innen, den Wohnungsbau in Kiel voranzutreiben und unsere Stadt zu einem lebens- und klimafreundlichen Wohnort für alle Menschen zu machen.

Im Rahmen des Masterplans Wohnen finden Vollversammlungen aller Mitglieder und je nach Bedarf Workshops, Arbeitsgruppentreffen, Stammtische und bilaterale Gespräche statt.

Die Partner\*innen des Masterplans Wohnen stellen bis Ende 2020 ein gemeinsames Arbeitsprogramm für die Periode 2021 – 2023 auf, das alle zwei Jahre evaluiert und fortgeschrieben wird.