

Input zur Wohnungspolitik in Kiel

I. Zahlen

Der Ursprungsfehler: Kieler Wohnungsgesellschaft verkauft 1999 13.000 Wohnungen für im Schnitt 10.000 Euro.

Durchschnittsmiete in Kiel 2017 5,39 – 2021 7,55 Euro (KN vom Oktober 2022)

Die Angebotsmieten liegen mittlerweile im Schnitt bei 10,45 Euro kalt (KN vom Oktober 2022)

40,1 % der Mieter_innenhaushalte in Kiel gaben 2017 mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aus. (Studie Hans Böckler – Stiftung)

Sozialwohnungen: 9121 Ende 2013 – aktuell rund 5000

Abbildung 24: Entwicklung Menschen ohne Wohnung (akute Wohnungsnotfälle) im Jahresdurchschnitt³²



2532 Wohnungsnotfälle Mitte 2022 – davon 241 Kinder

Was hat die Stadtpolitik gemacht?

Masterplan Wohnen

Ziele:

- Jedes Jahr 900 Wohnungen mehr – Ziel nicht erreicht. Es sind ca. 500
- Schwerpunkt auf dem Papier bezahlbare Wohnungen (30% sozial gebunden auf öffentlichen Flächen) - Ziel nicht erreicht (z.B. Hörn) und öffentliche Flächen sind kaum vorhanden
- monatliche informelle Stammtische zwischen Wohnungswirtschaft und Stadt, finden einmal im Quartal statt.

- lokale Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt fördern
- mehr Studierendenwohnungen

Geförderter Wohnungsbau

Abbildung 21: Entwicklung der im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus fertiggestellten Wohnungen in Kiel seit 2014



Quelle: Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung

Die Grafik zeigt ganz deutlich, dass viel zu wenige geförderte Wohnungen in Kiel entstehen.

Die großen Player

VONOVIA besitzt über 23.000 Wohnungen in Kiel. Die Strategie von VONOVIA ist an die verschiedenen Stadtteile angepasst. In Gaarden wird Aufwertung betrieben, in Mettenhof VONOVIA die Wohnungen verfallen und steckt die Miete ein.

LEG hat KiV-Wohnungen in Gaarden gekauft. Strategie: Mieten rausholen und ansonsten nichts tun. Selbst bei Wasserrohrbruch passiert erst einmal nichts!

Möglichkeiten einer sozialeren Wohnungspolitik und die Realität

Am wichtigsten: 1. **KiWoG groß machen** und 2. **für alle Bauflächen in allen Bauplänen Quoten für geförderten Wohnungsbau festlegen. Unsere Forderung sind mindestens 50% bei jedem Neubauprojekt!**

Die KiWoG

Erfolg, dass diese gegründet worden ist, ABER: Die KiWoG wird politisch kleingehalten. Beschlusslage ist, dass sie bis 2030 1000 Wohneinheiten besitzen soll und irgendwann einmal 4000 maximal. Das ist viel zu wenig, um Einfluss zu nehmen auf die Mieten in Kiel. Ende 2022 lag der Bestand der KiWoG bei ca. 350 Wohnungen.

Hinzu kommt, dass die KiWoG bei privaten Bauprojekten die geförderten Wohnungen überverteuert abkauft und selbst verwaltet. Der Privatinvestor hat garantiert 30% der

Wohnungen verkauft und im eigenen Bestand keinen geförderten Wohnraum mehr. Beispiel Marthas Insel.

Die KiWoG muss mindestens 15.000 Wohnungen besitzen, damit es Auswirkungen hat auf den Mietmarkt. Dafür muss die KiWoG auch Großbestände aufkaufen, wenn diese zum Verkauf stehen. Die Stadt muss der LEG und VONOVIA Angebote für Wohnungen aus deren Bestand machen.

50% gefördert im Neubau

Wir als Bündnis für bezahlbaren Wohnraum fordern 50% bei jedem Neubauprojekt. Das ist auch möglich durch die Festschreibung in allen Bauplänen auf dem Kieler Stadtgebiet. Baupläne in denen bisher noch keine Quote festgelegt worden ist, müssen systematisch überarbeitet werden. Sonst gilt sie bei Bauanträgen nicht. Das ist viel Arbeit für die Stadtverwaltung, aber es lohnt sich. In anderen Städten gilt eine feste Quote von 50%, z.B. in Norderstedt. In Münster sind es sogar 60%. 50% geförderter Wohnraum sind auch bitter nötig, weil 40% der Kieler Bevölkerung aufgrund ihrer Einkommenshöhe Anspruch auf geförderten Wohnraum hätten. Dieser Bedarf ist bisher nicht ansatzweise gedeckt. Nicht-geförderter Wohnraum im Neubau ist für durchschnittliche Einkommen unbezahlbar geworden.

Wir haben als Bündnis für bezahlbaren Wohnraum auch eine Kampagne gestartet für 50% geförderten Wohnraum auf dem MFG5-Gelände. Dieses Gelände gehört der Stadt Kiel. Es muss komplett von der KiWoG entwickelt werden. Nirgendwo sonst hat die Stadt die Entwicklung eines komplett neuen Stadtteils selbst in der Hand. Die Stadt muss diese Chance ergreifen! Alles andere wäre komplett fahrlässig und verantwortungslos. Mindestens 50% geförderter Wohnraum auf dem MFG 5 Gelände ist das Mindeste.

Mehr Wohnheime für Azubis und Studierende

Die Stadt muss dem Studentenwerk Gelände zur Verfügung stellen für den Bau von Studierendenwohnheimen.

Realität: Zweitniedrigste Quote in Kiel von allen Bundesländern

Weitere Möglichkeiten für die Stadt zu handeln, wären:

Öffentliches Bauland an öffentlichen Wohnungsbau binden. Kein Verkauf öffentlicher Flächen an Private. Realität: Wird jetzt gemacht, allerdings ist auch alles schon verkauft, außer Hof Hammer und MFG5-Gelände. MFG5-Gelände ist zentrales Wahlkampfthema.

Leerstandsmelder einrichten

Leerstand enteignen, Wohnraumschutzgesetz soll auf Landesebene eingeführt werden.
Bisher gibt es keines.

Keine Einfamilienhäuser mehr zulassen

Höher bauen

Belegungsbindungen durchsetzen (es ist rechtlich möglich Vermieter_innen zu verpflichten bestimmte Mieter_innen aufzunehmen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Z.B. Menschen mit Schufa-Eintrag, Geflüchtete, Obdachlose,...)

Mietobergrenzen anheben – Zwangsumzüge verbieten

Mehr barrierefreier Wohnraum

Kostenloser, gut ausgebauter ÖPNV zur Anbindung von Randlagen

Soziale Erhaltungssatzungen (Festlegung der Preise für Neuvermietungen, Genehmigungspflicht für Modernisierungen und Umwandlung in Eigentumswohnungen, Erstkaufsrechte für die Kommune, Verpflichtung von Investor_innen zur Vorhaltung von z.B. Gemeinschaftsräumen, Abriss preisgünstiger Mietwohnungen verbieten)

Kündigungssperrfristen können von Kommunen nach Verkauf auf bis zu 10 Jahre festgelegt werden. Sonst 3 Jahre. Z.B. hilfreich gegen Eigenbedarfskündigungen.

Recht auf Beratung und Hilfe bei Streitigkeiten mit Vermieter_innen, städtische Beratungsstellen schaffen.

Diese Ziele müssen konsequent angegangen werden. Die Stadtpolitik hat sich bisher nicht entschieden, die Interessen der Mieter*innen konsequent zu vertreten. Sie drückt sich vor einer Auseinandersetzung mit VONOVIA und der LEG. Damit dies anders wird, ist Druck aus der Bevölkerung nötig. Wir vom Bündnis für bezahlbaren Wohnraum wollen mit Euch zusammen Druck machen und würden uns freuen, wenn ihr Euch daran beteiligt würdet, damit alle Menschen ihr Grundrecht auf bezahlbaren Wohnraum endlich wahrnehmen können.