Landes-
hauptstadt Kiel

Manfred Wagner

**Amt für Wohnen
und Grundsicherung**

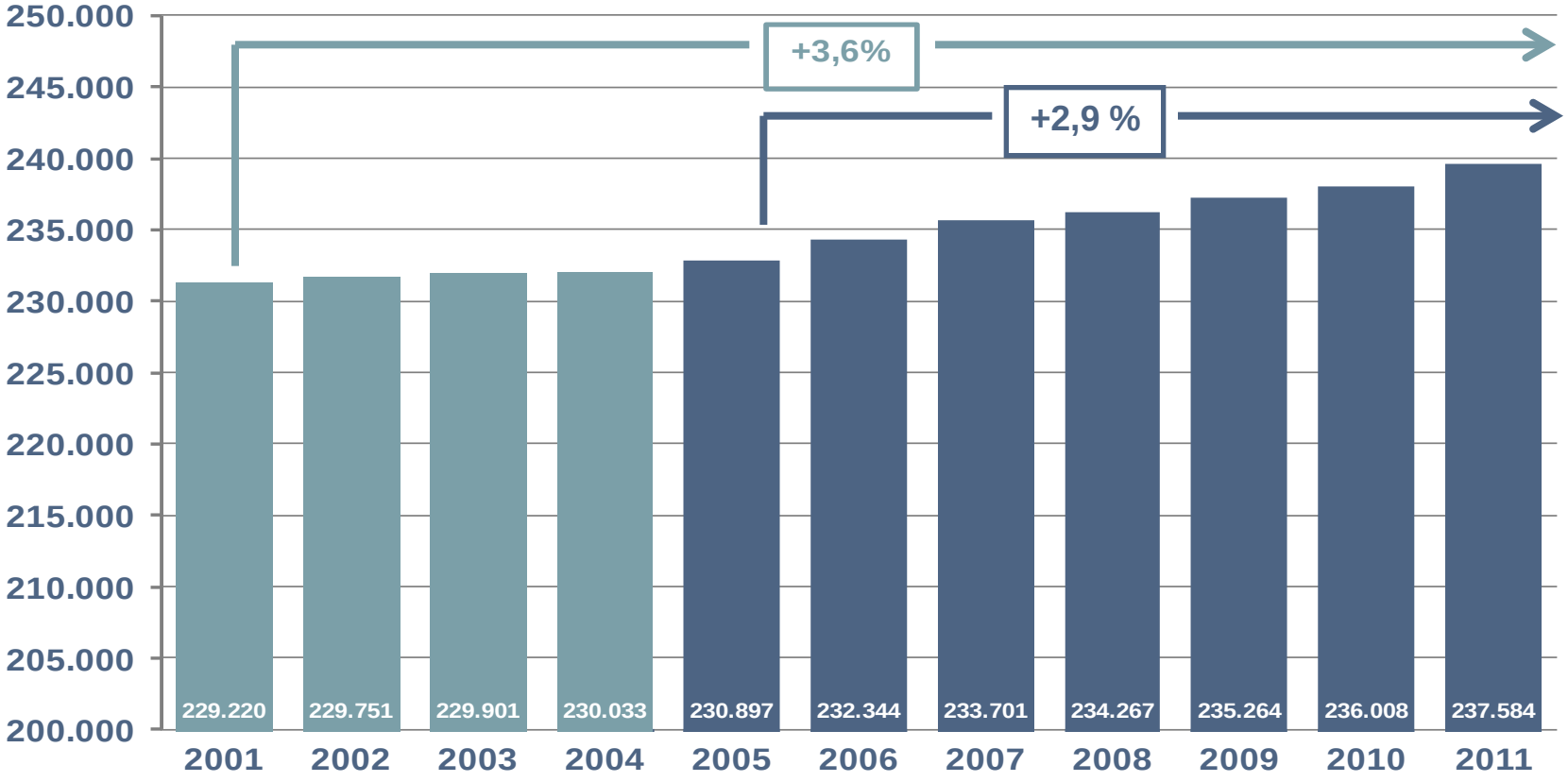
Prävention und Wohnungssicherung in Zeiten knappen Wohnraums und steigender Mieten – die Möglichkeiten der Kommune

VII. Präventionstagung der BAG Wohnungs-losenhilfe e.V.

Präsentation am 19. 04.2013
Rathaus Kiel

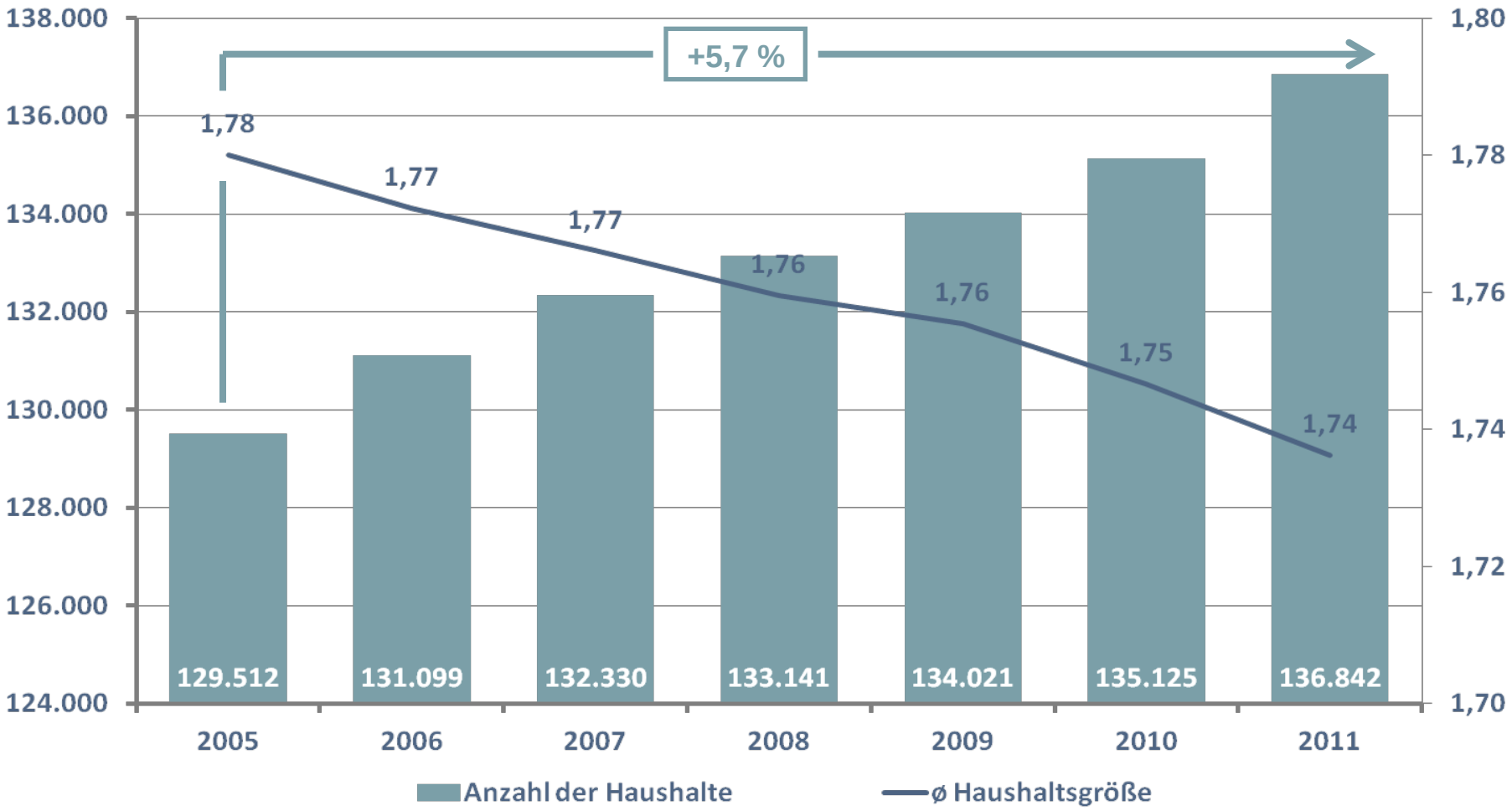
Landes-
hauptstadt Kiel

Bevölkerung - Entwicklung 2001 bis 2011 (gesamtstädtisch)



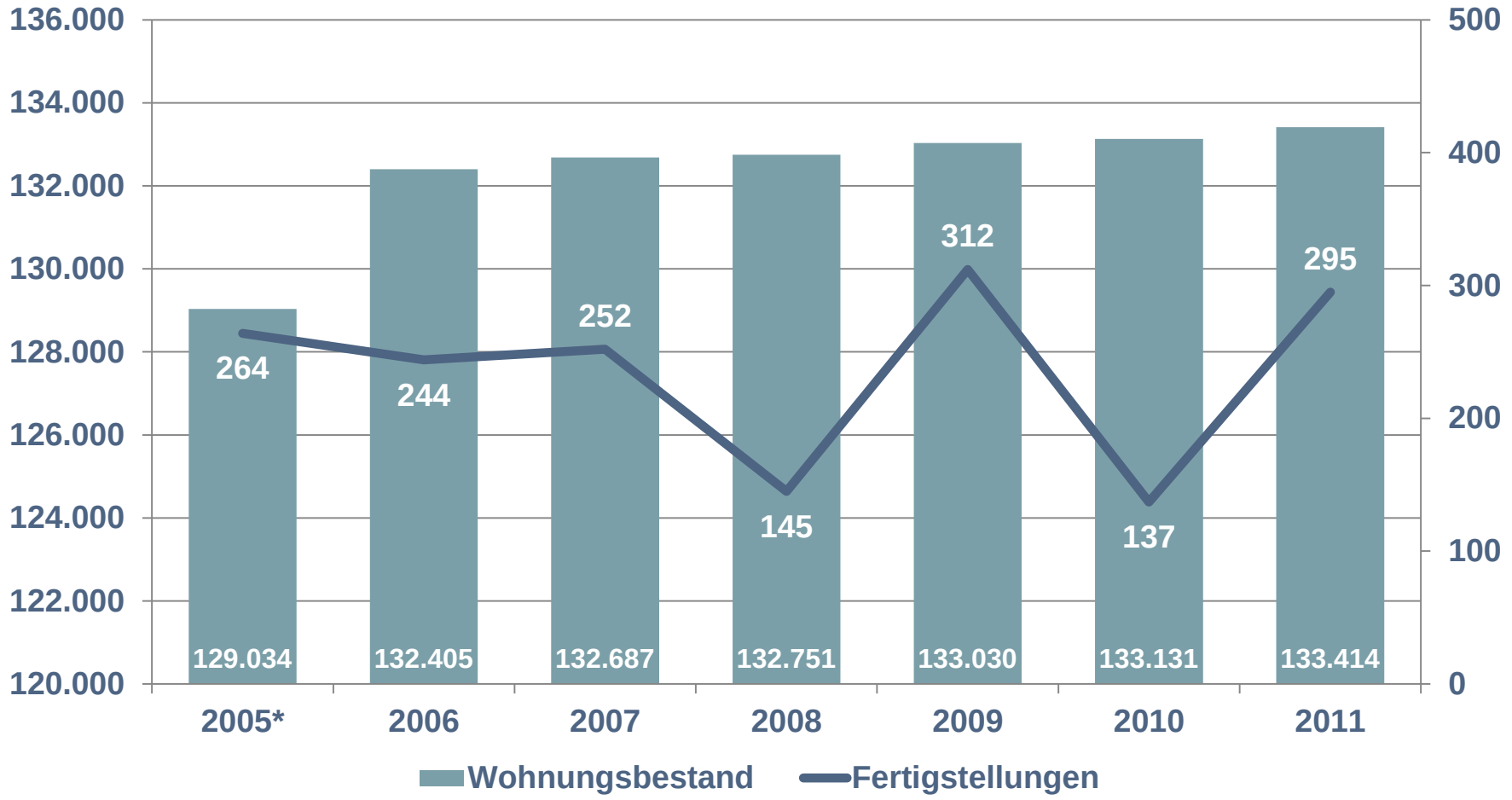
Landes-
hauptstadt Kiel

Bevölkerung - Entwicklung der Haushalte



Landes-
hauptstadt Kiel

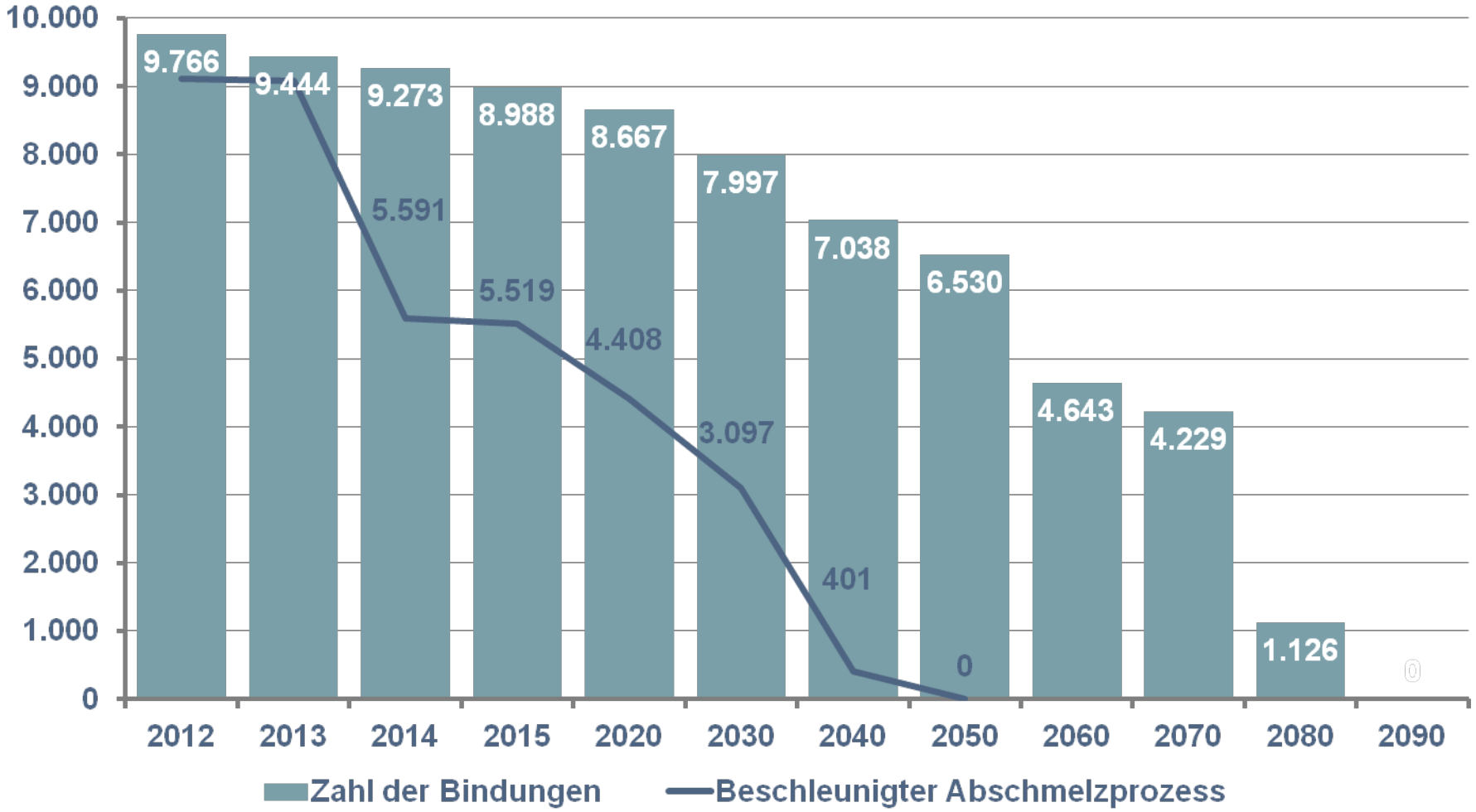
Wohnungsbestand und Fertigstellungen 2005 bis 2011



Ohne Wohnungen der Stadtwerke (ca. 2.300 WE)

Landes-
hauptstadt Kiel

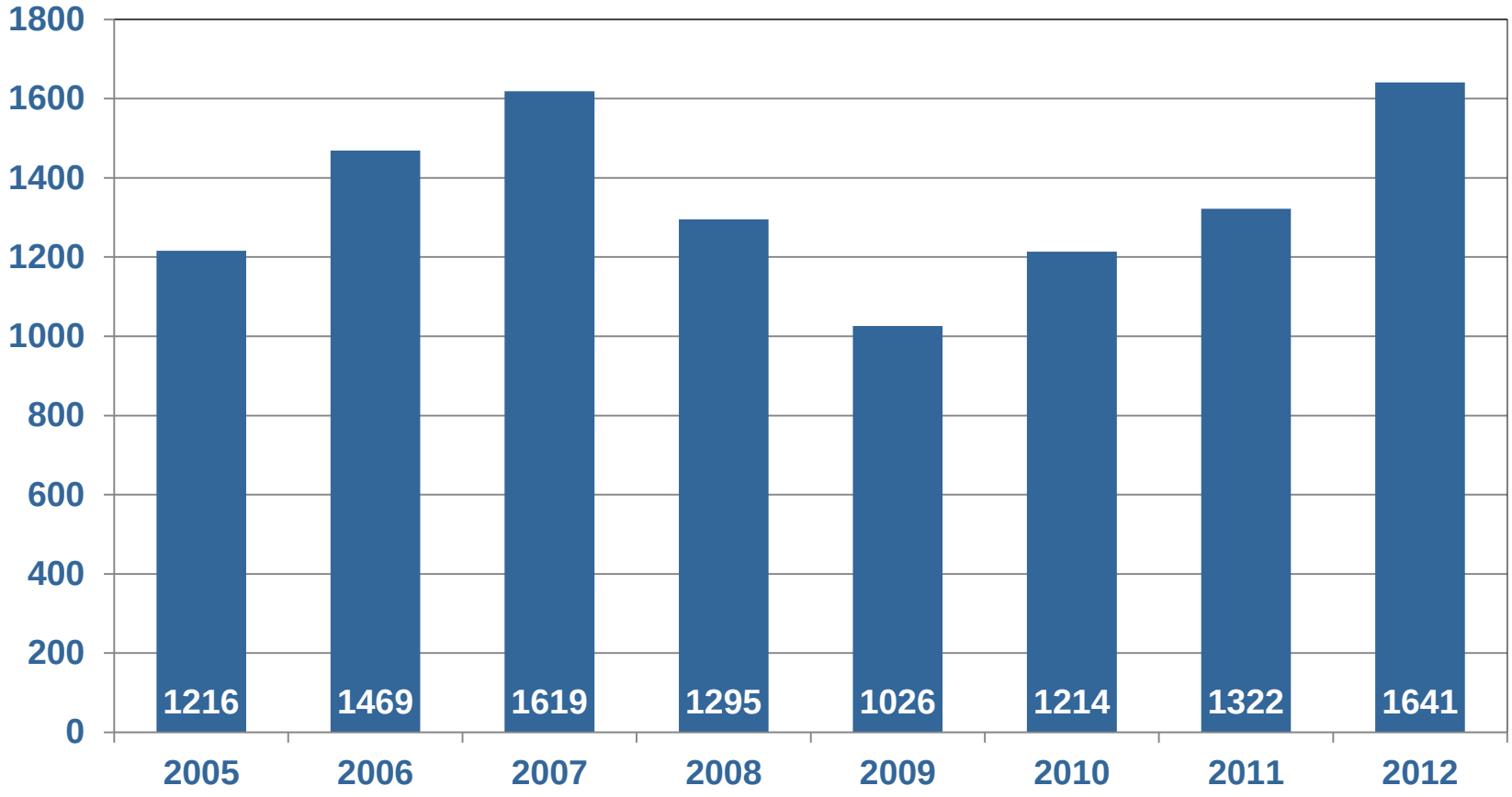
Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



Landes-
hauptstadt Kiel

Soziale Wohnraumversorgung

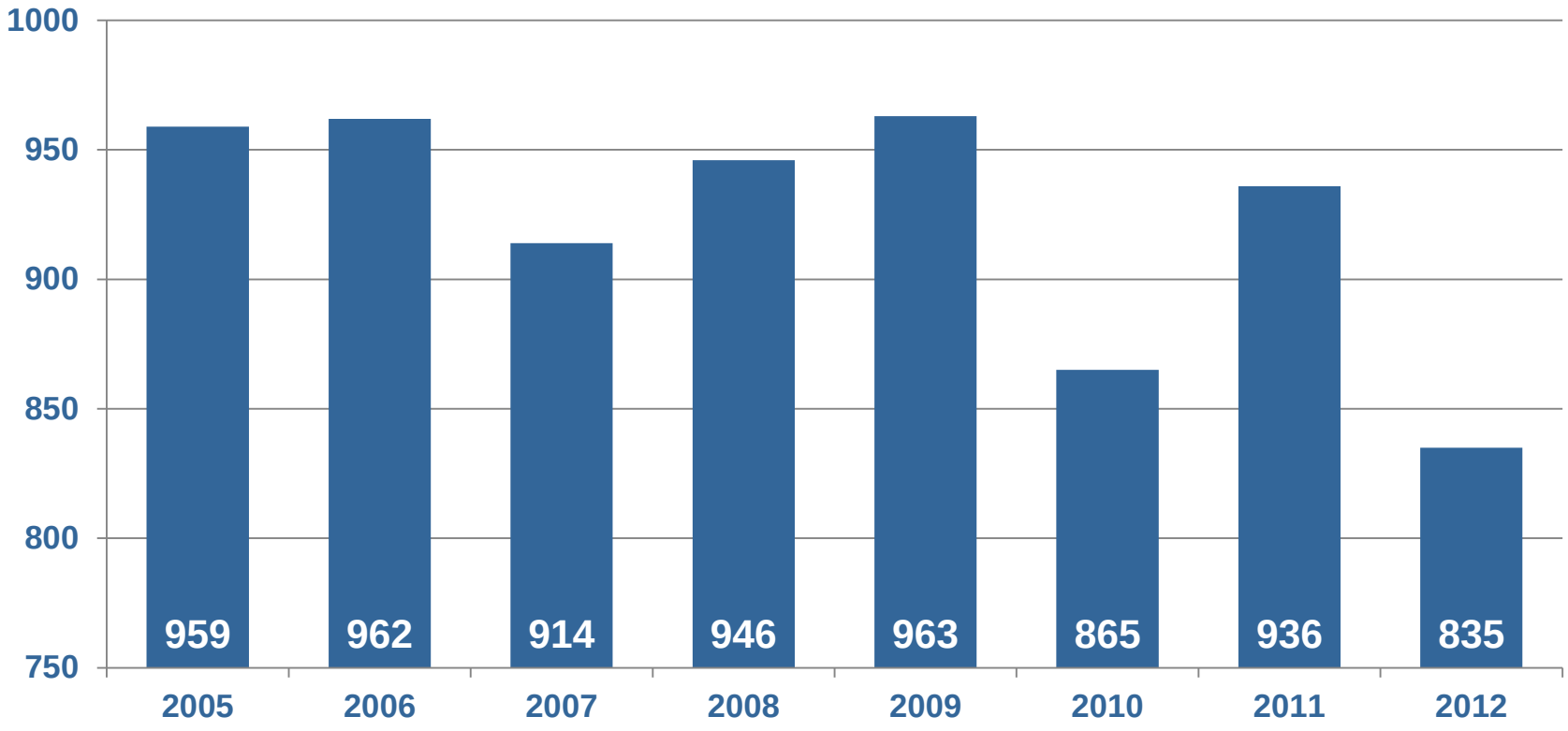
Wohnungssuchendenbestand



Landes-
hauptstadt Kiel

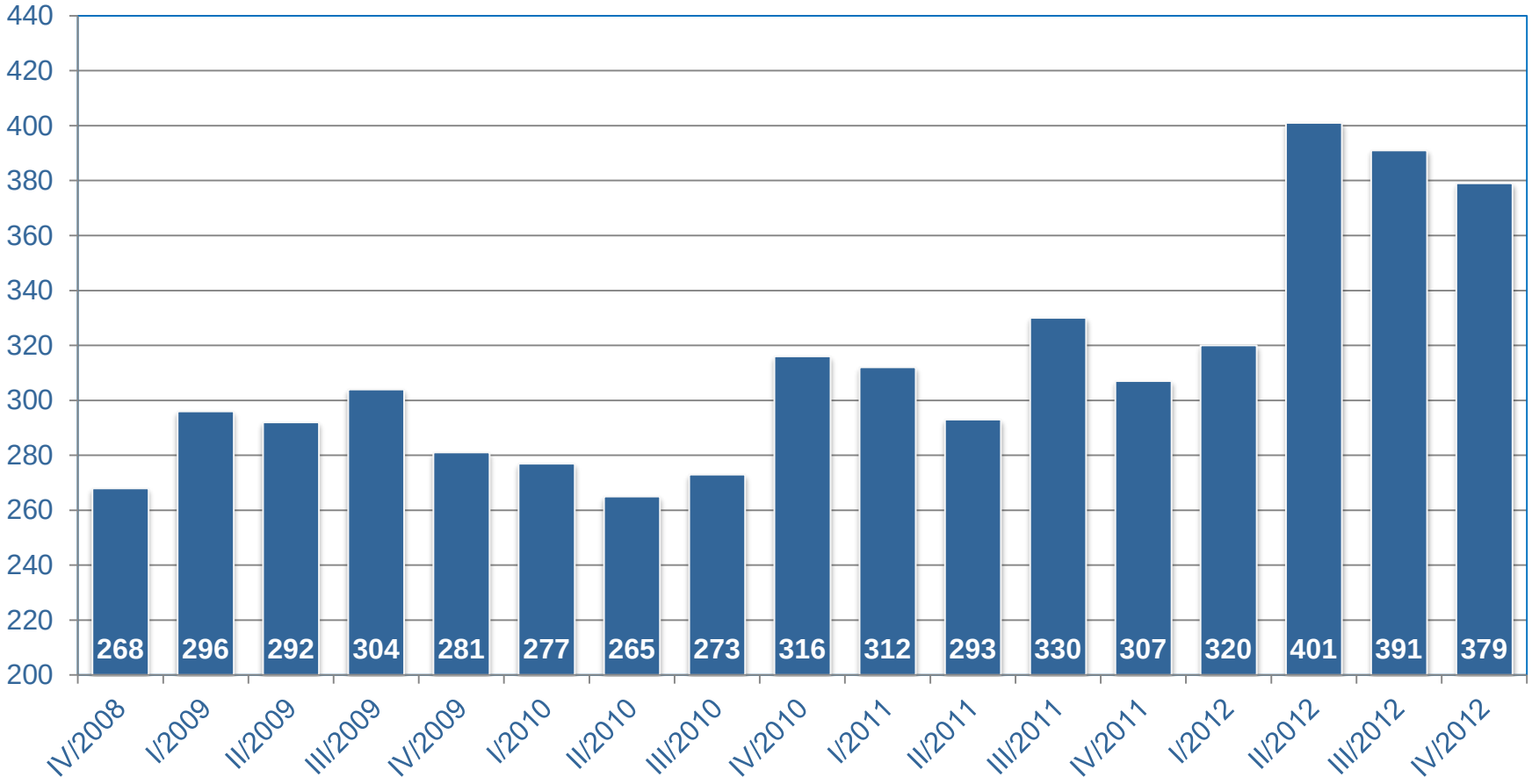
Soziale Wohnraumversorgung

Vermittlungen insgesamt



Landes-
hauptstadt Kiel

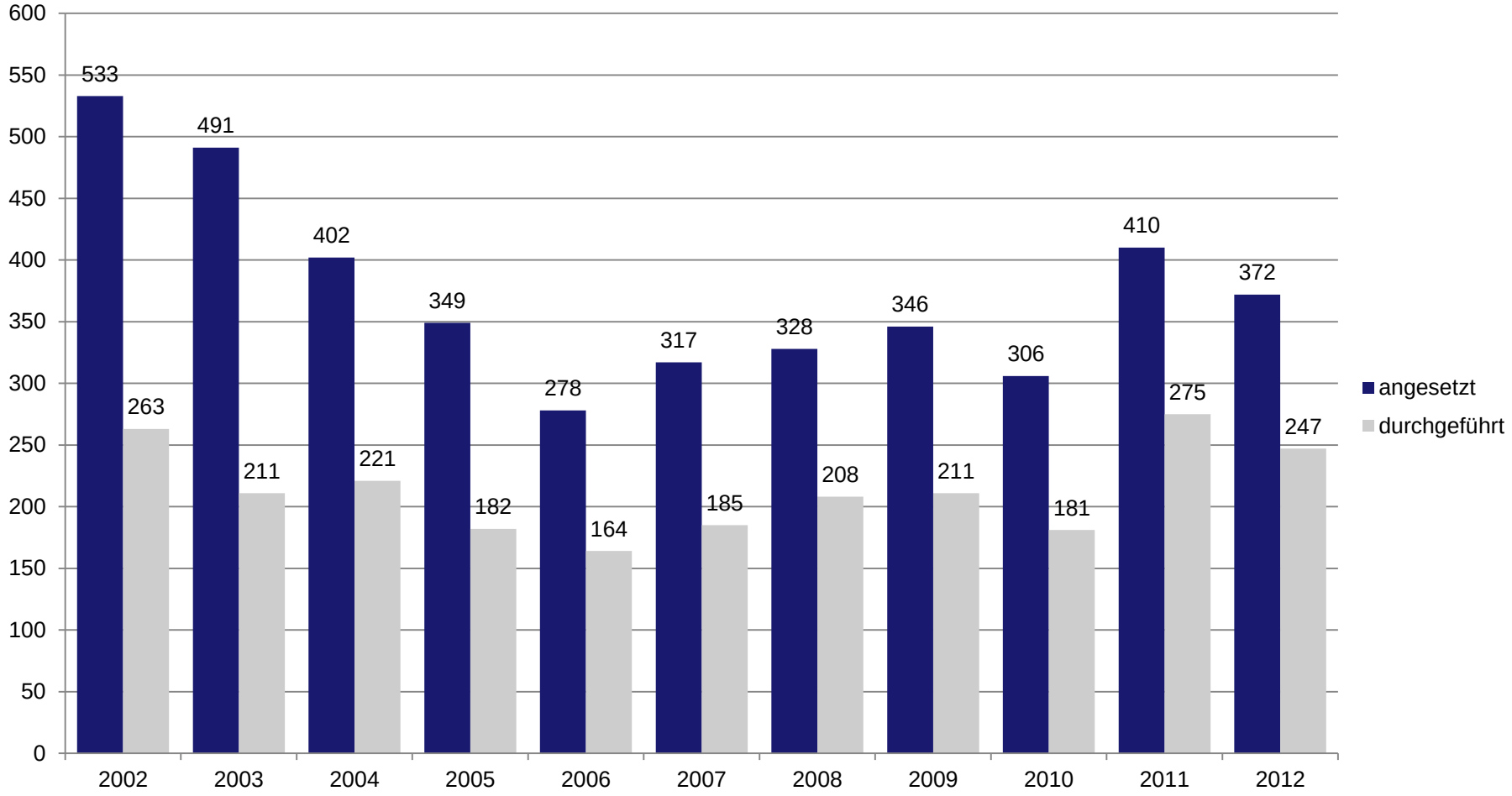
Wohnungsnotfälle 2008 - 2012



Wohnungsnotfälle: alle Menschen ohne eigene Wohnung
(bei Bekannten, in GU, Hotels, Ersatzwohnraum, „auf Platte“

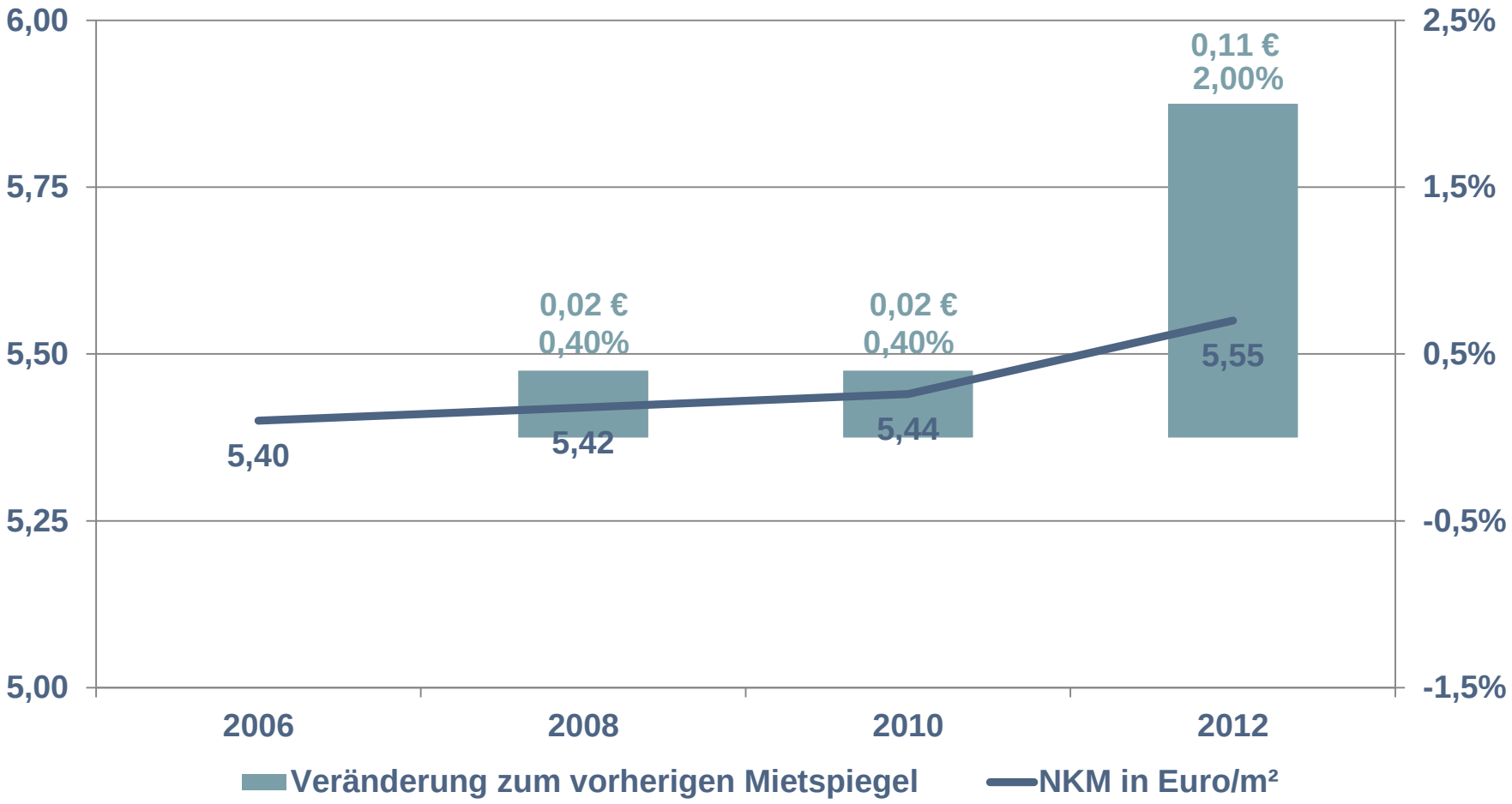
Landes-
hauptstadt Kiel

Zwangsräumungen



Landes-
hauptstadt Kiel

Entwicklung des durchschnittlichen Mietniveaus

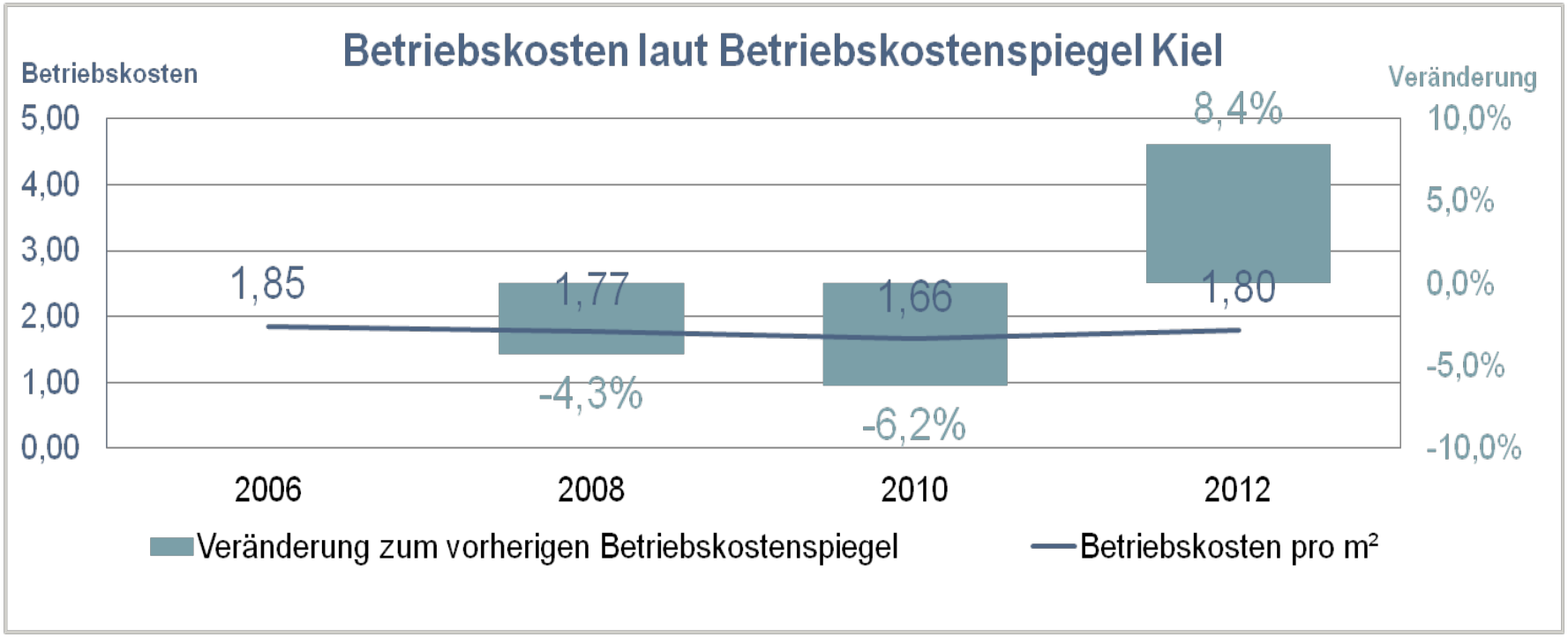


Rahmenbedingungen des Angebots

Nettokaltmieten
seit 2006
+3 %

Enger werdender
Wohnungsmarkt

➢ **Die Nettokaltmieten und Betriebskosten werden weiter steigen**



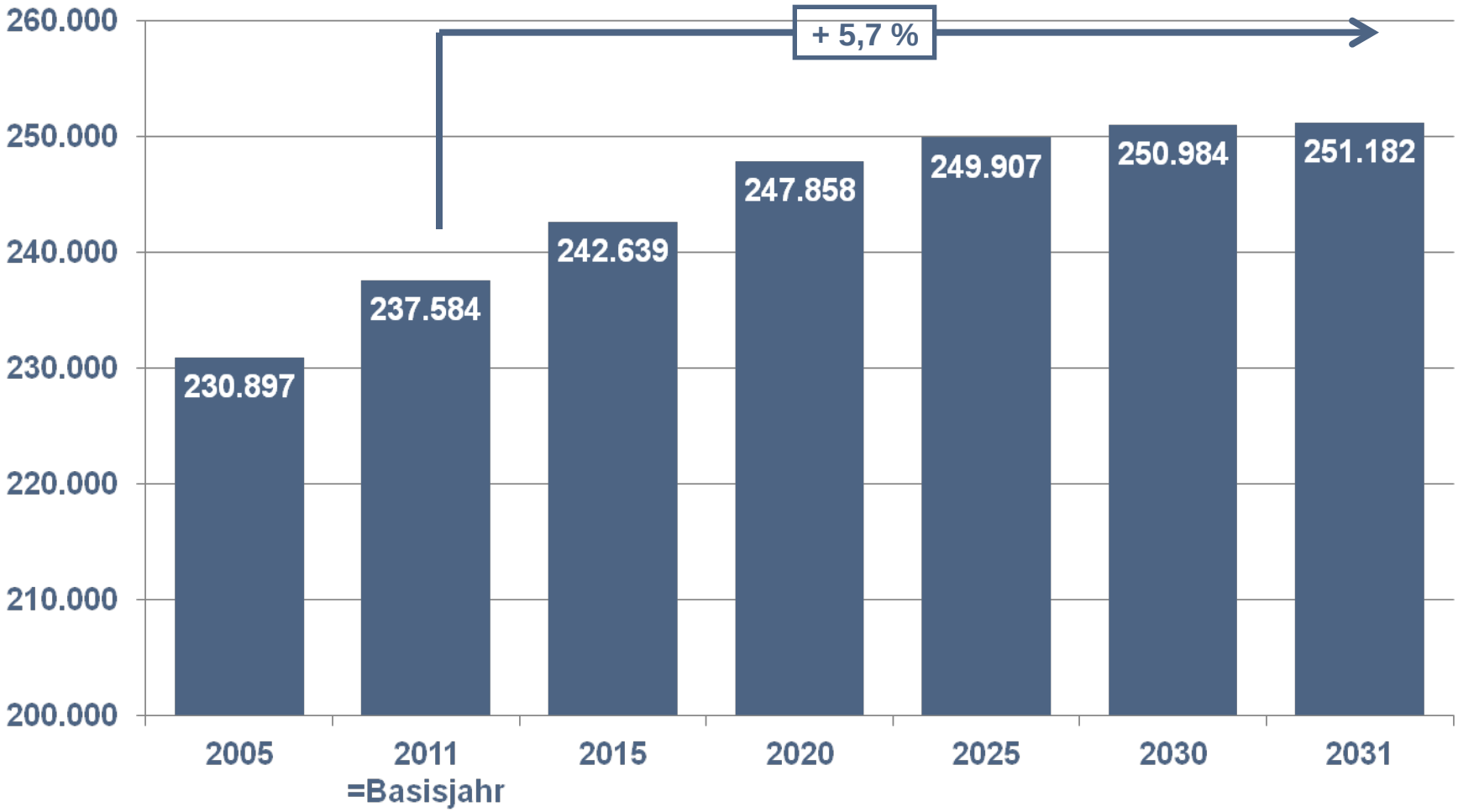
Landes-
hauptstadt Kiel

Mietobergrenzen der Landeshauptstadt Kiel

Personen im Haushalt	Wohnungsgröße in qm	Mietobergrenze
1-Personenhaushalt	bis 50	316,00 €
2-Personenhaushalt	50 - 60	379,20 €
3-Personenhaushalt	60 - 75	457,50 €
4-Personenhaushalt	75 - 85	531,25 €
5-Personenhaushalt	85 - 95	593,75 €
6-Personenhaushalt	95 - 105	656,25 €
7-Personenhaushalt	105 - 115	718,75 €
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	10	62,50 €

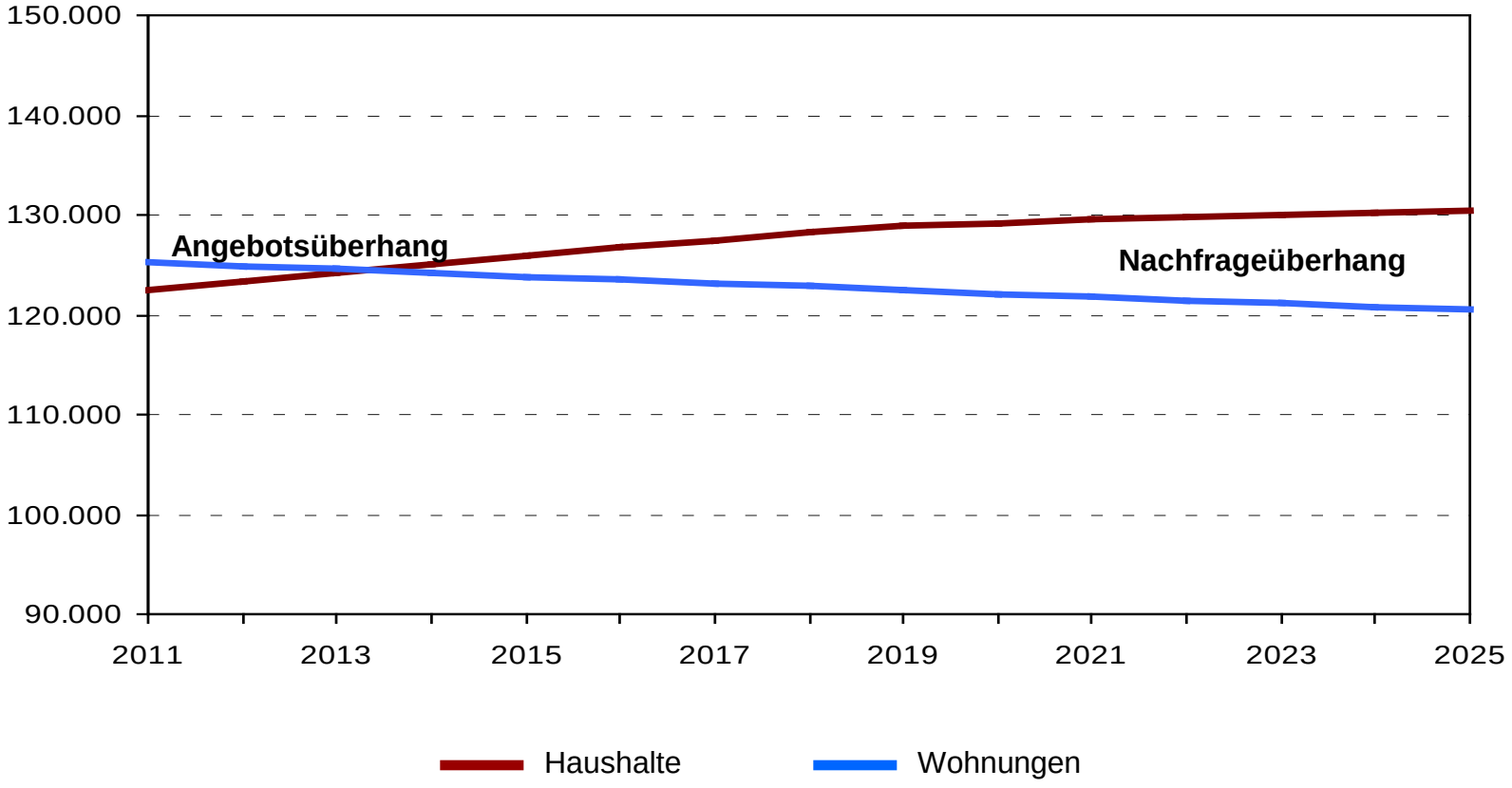
Landes-
hauptstadt Kiel

Bevölkerung - Prognose 2012 - 2031



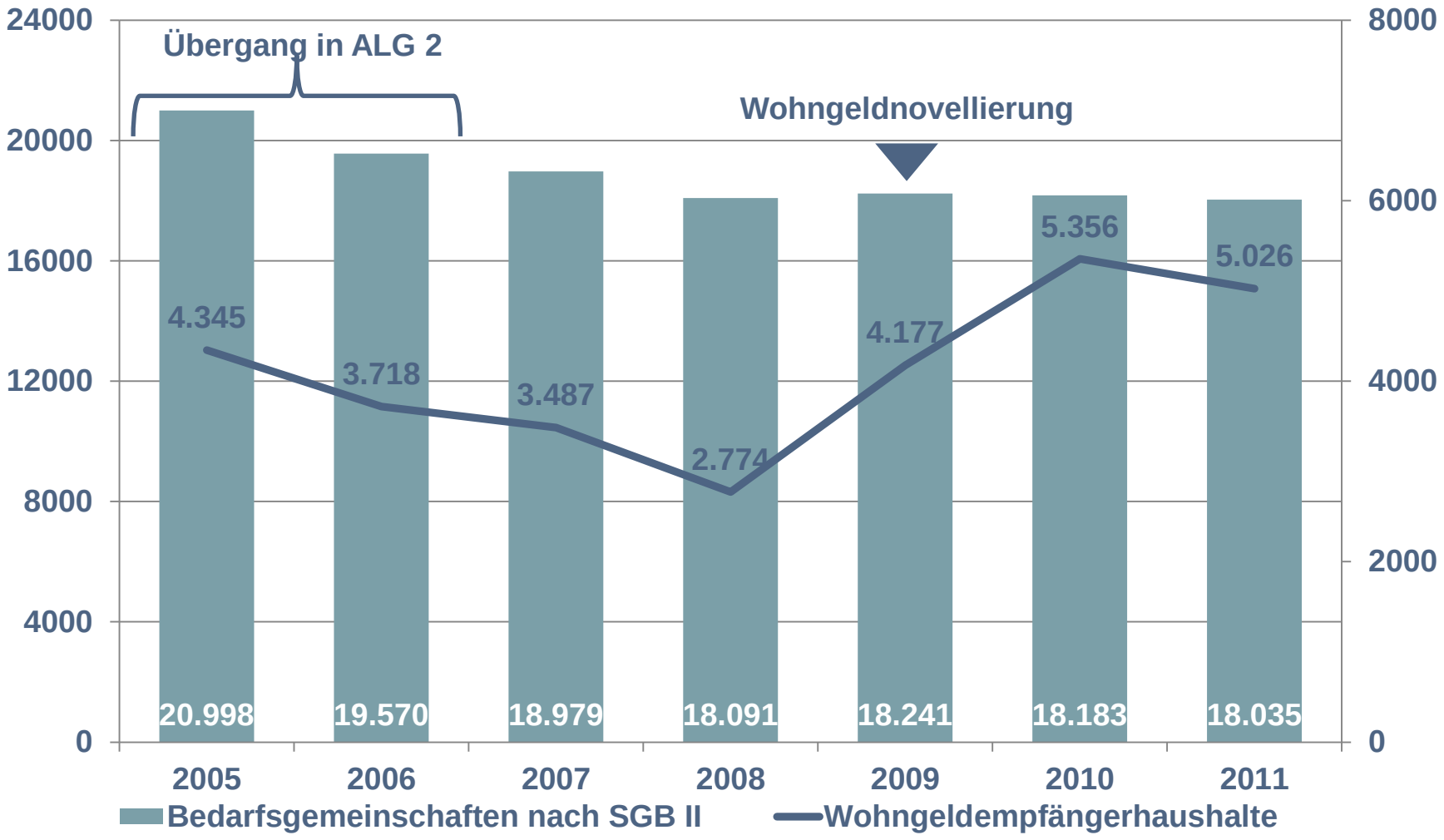
Landes-
hauptstadt Kiel

Wohnungsmarktprognose 2011 - 2025



Landes-
hauptstadt Kiel

Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfängerhaushalte



Landes-
hauptstadt Kiel

Bedarf vs. Bestand Wohnraumförderung

Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung

	Einkommens-grenzen	Wohngeld-miete	Wohnungs-größen	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 PHH	17.400	385 €	<= 50 m²	39.300	20.500	- 18.800
2 PHH	23.600	468 €	> 50 m² - 60 m²	9.900	13.000	3.100
3 PHH	27.200	556 €	> 60 m² - 75 m²	4.100	15.600	11.500
4 PHH	32.800	649 €	> 75 m² - 85 m²	1.600	19.100	17.500
5+ PHH	38.400	737 €	> 85 m²	700	6.500	5.800
Insgesamt				55.600	74.700	**19.100**

Landes-
hauptstadt Kiel

Bedarf vs. Bestand Wohnraumförderung
Einpersonenhaushalte

Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung

	Einkommens-grenzen	Wohngeld -miete	Wohnungs-größen	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 PHH	17.400	385 €	<= 50 m²	39.300	20.500	-18.800
1 PHH	17.400	385 €	> 50 m²		14.700	
Insgesamt					35.200	**-4.100**

Handlungsfeld: Einwohnerzahl mindestens halten

Schaffung bedarfsgerechter Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen

- Bereitstellung eines zusätzlichen Baulandangebotes mit einem zum Umland konkurrenzfähigen Preisniveau für junge Familien
- Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote mit einer gehobenen Ausstattung in attraktiven Lagen im Eigentumssegment für junge Paare ohne Kinder und Best- Ager
- Prüfung der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und Konversionsflächen für den Wohnungsneubau
- Hochwertiges urbanes Wohnen durch Bestandspassung ermöglichen
- Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums für Geringverdiener, Starterhaushalte und Studierende
- Unterstützung von Baugemeinschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Handlungsfeld: Preisgünstiger Wohnraum

Sicherung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes

- Verlängerung von Bindungen bei Modernisierung
- Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand
- Neubau von preisgünstigen Wohnungen
- Bevorzugte Grundstücksvergabe bei der Realisierung öffentlich geförderter Wohnungen
- Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft zur Versorgung vordringlich Wohnungssuchender und von Wohnungsnotfällen
- Auflage eines kommunalen Förderprogrammes, wie z.B. Baukostenzuschüsse oder Grundstücksrabatte für bestimmte Zielgruppen

Handlungsfeld: Preisgünstiger Wohnraum

Gewinn neuer Steuerungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt

- Erwerb von Wohnungsbeständen durch die Stadt Kiel

Alternative Varianten:

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

Handlungsfeld: Studentisches Wohnen

Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote für Studierende

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

Landes-
hauptstadt Kiel

Eine Präsentation der Landeshauptstadt Kiel

Quellen:

Landeshauptstadt Kiel

GEWOS-Institut, Hamburg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit