KWP55NEU

Kapitel

Initiator*innen: KVo, Arne Langniß, GJ Kieö

Titel: **Wohnen bezahlbar machen**

Text

Für das Neubaugebiet Holtenau Ost (ehemaliges MFG5-Gelände) wird eine Quote für den Wohnungsbau von 40% öffentlich geförderten Wohnraum festgeschrieben. Weitere 30 % der Grundstücke werden abgesichert durch entsprechende städtebauliche Verträge mit „Bezahlbaren Wohnraum“ bebaut, um Genossenschaften, Baugruppen und Bauvereinen in ihrem ökologischen und sozialen Auftreten zu stärken. Weiterhin wird in den entsprechenden Bebauungsplänen vorgeschrieben, dass alle Grundstücksvergaben ausschließlich in der Form des Erbbaurechts, des Wiederkaufsrecht oder einem qualifizierten Vorkaufsrecht erfolgen, um dauerhaftes Wohnen und die dazugehörige Quartiersentwicklung (abgesichert durch festgeschriebene Pflichten in städtebaulichen Verträgen) zu fördern.

Dem privaten Wohnungsmarkt darf die Bereitstellung von Wohnraum nicht alleinig überlassen werden. Aus diesem Grund haben wir in der vergangenen Wahlperiode die Kieler Wohnungsgesellschaft (KiWoG), eine Firma 100 Prozent im Eigentum der Stadt, gegründet. Bis allerdings die KiWoG ihre volle Wirkung tatsächlich entfalten kann, werden leider noch ein paar Jahre vergehen. Bis einschließlich 2030 wollen wir 600 Wohnungen jährlich in den Besitz der KiWoG überführen. Dazu muss die Stadt nicht nur selbst bauen, sondern auch ihre Vorkaufsrechte ausüben, wie sie es bei der Problemimmobilie im Kirchenweg 34 erfreulicher Weise gemacht hat, oder Neuwohnungsbestände wie Marthas Insel aufkaufen, um sozial verträgliche Mieten zu ermöglichen.

Grundsätzlich sollte die Kommune Zugriff auf mindestens genauso viele Wohneinheiten wie die größte privatwirtschaftlich organisierte Mietwohnungsfirma haben. Auf dem Weg dahin streben wir bis zum Jahr 2033 30.000 Miet-Wohneinheiten in der Hand gemeinwohlorientierter Institutionen an. Das schaffen Stadt und Land nicht allein. Wir werden diese Ziel nur gemeinsam mit den an dem Gemeinwohl

interessierten Genossenschaften, gemeinwohlorientierten, selbstnutzenden Baugemeinschaften und Vereinen und gemeinwohlorientierten, privaten Investierenden erreichen. Gemeinwohl kann hier beispielsweise eine Bereitschaft bedeuten, sich auf eine mindestens 35-jährige Bindungsfrist an bezahlbaren Wohnraum, gegebenenfalls geförderten sozialen Wohnungsbau, einzulassen. Unterstützungsmöglichkeiten sind hier der 1. und 2. Förderweg, die konsequent ausgeschöpft werden sollten.

Auffällig an Kiel ist die ungleiche Verteilung des sozial geförderten Wohnraums sowie der privat selbst genutzten Eigentumswohnungen oder Häuser. In 6 von 18 Ortsbeiratsbezirken gibt es keinen sozial geförderten Wohnraum. Dies führt zu starker Segregation. In Gaarden und Mettenhof leben über 50 Prozent der Kinder unterhalb der Armutsschwelle.

Um die Diversität in der Stadtgesellschaft zu fördern, gehören in jeden Ortsbeiratsbezirk sozial geförderter Wohnraum und Genossenschaftsbauten ähnlich dem Wiener Modell. Die KiWoG kann dabei eine Hilfe sein, insofern die Stadt in den sozialwohnungsfreien Ortsbeiratsbezirken gesetzliche Vorkaufsrechte ausüben kann. Als weiteres müssen hier Bebauungspläne, falls vorhanden, auf ihre Gültigkeit und ihr Alter geprüft werden, um gegebenenfalls durch Aufhebung und Neuformulierung den Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau bzw. bezahlbarem Wohnen festzuschreiben.

Wir wollen den Anteil geförderter Wohnungen von Sozialindikatoren und dem Anteil bestehender Sozialwohnungen abhängig machen. Das bedeutet, wir möchten einen höheren Anteil besonders in Ortsbeiratsbezirken mit wenigen oder keinen Sozialwohnungen erreichen. Je nach Stadtteil möchten wir den Anteil auf mindestens 33% festschreiben. Auch wesentlich höhere Anteile sind für uns vorstellbar.

Zudem muss es mehr geförderten Wohnraum geben, der inklusiv ist. Wir wollen prüfen, ob dafür ebenfalls eine Quote sinnvoll ist. Neben mehr gefördertem Wohnraum brauchen wir mehr Wohnraum für Familien, barrierefreies Wohnen und mehr Wohnheime für Studierende und Azubis. Das Projekt des Studierendenwerks Wohnen für Hilfe unterstützen wir, kann jedoch nur eine Ergänzung sein und keine Lösung.

Die Zweckentfremdung von Wohnungen als Ferienwohnung ist bisher in Kiel kein großes Problem. Wir werden darauf ein Auge haben und gegebenenfalls eine Verordnung, die das Zweckentfremden von Wohnraum sanktioniert, einführen.

Mit all dem wird die städtische Wohnraumentwicklung steuerungsfähiger. Aber auch derzeit ist die Stadt stark genug, in robuste Verhandlungen mit Investor*innen zu gehen und diese Quoten einzufordern. Auf der anderen Seite muss sich die

Stadt mit Investor*innen und Projekten, die gemeinnützig bauen wollen, stärker vernetzen und diese fördern.

Die Stadt Kiel soll sich für eine bundesweite Mietpreisbremse einsetzen.