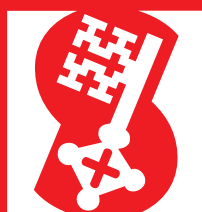


Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2023



stadt soest

Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2023

1. Statistik | Wohnungsbauprojekte

▪ Rahmenbedingungen

„Durch das deutlich veränderte Zinsumfeld, die stark gestiegenen Baukosten und die Entwicklung der Energiepreise ist in vielen Bereichen des Wohnungsmarktes eine deutliche Trendwende zu verzeichnen: In der Folge sinken Kaufpreise, Mieten steigen und zugleich stehen weite Teile der Bauwirtschaft zunehmend vor wirtschaftlichen Herausforderungen. Diese Veränderungen treffen auf eine stark gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem, klimafreundlichen und barrierearmen Wohnraum, der neu geschaffen oder durch Bestandsentwicklung an aktuelle Standards angepasst werden muss.“ (aus Wohnungsmarktbericht NRW 2023, Claudia Hillenherms, Mitglied des Vorstandes der NRW.BANK)

Nach sprunghaftem Anstieg der Bauzinsen seit Anfang 2022 bis zu einem Topzinsniveau über der 4%-Marke war das Jahr 2023 durch eine eher seitliche Zinsentwicklung mit geringer Schwankungsbreite geprägt, die bis in das Jahr 2024 anhält. Zum Berichtszeitpunkt (Juli 2024) bewegen sich Baufinanzierungen zwischen 3,3 bis 3,9%.



Abb. 1: Jahreszins bei 10-jähriger Zinsbindung (Quelle: Dr. Klein AG)

Stabile Bauzinsen und im Schnitt leicht gesunkene Baupreise und Kaufpreise für gebrauchte Immobilien sind derzeit gute Nachrichten für Kaufinteressierte, die damit zumindest eine höhere Planungssicherheit für ihre Vorhaben verzeichnen können.

Insgesamt erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute, dass die Bauinvestitionen in 2023 um 1,4% und in 2024 um 2,1% zurückgehen und erst im Jahr 2025 mit einem leichten Wachstum der Bauwirtschaft zu rechnen ist. Zunehmend an Bedeutung gewinnen werden Wohnungsbauinvestitionen im Bestand und hier vornehmlich in die energetische Sanierung von Gebäuden.

Zugleich bleibt die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt hoch, nicht zuletzt auch wegen der hohen Zuwanderung.

Für weitergehende Marktindikatoren ist das aktuelle Wohnungsmarktprofil 2023 für die Stadt Soest, das die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK vorgelegt hat, diesem Bericht beigelegt.

▪ **Baufertigstellungen**

	Wohngebäude				Wohnungen		
	EZFH	MFH	gesamt		EZFH	MFH	gesamt
2010	33	5	38		38	33	71
2011	77	10	87		86	80	166
2012	57	9	66		62	51	113
2013	40	5	45		43	46	89
2014	102	29	131		114	278	392
2015	84	19	103		100	179	279
2016	67	10	77		78	73	151
2017	86	14	100		97	128	225
2018	22	14	36		27	112	139
2019	43	4	47		47	26	73
2020	56	4	60		64	20	84
2021	42	18	60		53	61	114
2022	55	14	69		57	87	144
2023	75	17	92		75	114	189
Gesamt	839	172	1.011		941	1.288	2.229

Tabelle 1: Übersicht der Baufertigstellungen 2010-2023 (Quelle: Stadt Soest, Bauordnung)

Vor dem Hintergrund der eingangs geschilderten Rahmenbedingungen konnten im Jahr 2023 im gesamten Stadtgebiet insgesamt 92 Wohngebäude (2022: 69 Gebäude) mit zusammen 189 Wohnungen (WE) (2020: 144 WoE) fertiggestellt werden. Vergleicht man die Baufertigstellungen mit den Zahlen des Vorjahres, so sind erfreulicherweise rund 30% mehr WoE entstanden und die langjährigen Durchschnittswerte aus dem Betrachtungszeitraum 2010-2020 (175 WE/Jahr) werden somit wieder erreicht. Ein Erklärungsansatz für die positive Entwicklung ist sicherlich die Grundstücksverfügbarkeit für das nach wie vor nachgefragte Einfamilienhaussegment im „Neuen Soester Norden“.

Darüber hinaus konnten dezentral verteilt über das Stadtgebiet mehrere kleinere Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau, z.B. an der westlichen Seite der Clevischen Straße, fertiggestellt oder begonnen werden.



Neubau westlich Clevische Straße

Foto: Stadt Soest



Neubau Nottebohmweg

Foto: Stadt Soest

Nach dem Rückbau des alten Gebäudebestandes entsteht am Nottebohmweg in der Nachbarschaft des Raiffeisen-Marktes ein neuer Gebäudekörper mit insgesamt 18 Wohnungen, der am Jahresende 2024 bezugsfertig sein soll.

Der Umbau des denkmalgeschützten Kasernenblocks 3 im Belgischen Viertel schreitet mit großen Schritten voran. Das Sozialwerk St. Georg mit seinen Büros und einem Pflegedienst sowie verschiedene Formen des betreuten und altersgerechten Wohnen werden hier voraussichtlich ab Herbst 2024 einziehen. Darüber hinaus haben in das Kombiprojekt „Towerhaus“ die ersten Bewohner Einzug gehalten.



Eingangssituation Belgisches Viertel / „Towerhaus“

Foto: Stadt Soest

Die Revitalisierung des ehemaligen Merkur-Gelände schreitet voran und die Wohnungsneubauten werden in kontinuierlicher Taktung errichtet. Jüngst konnte auch der Anwohnertreff nebst Spielfläche in Betrieb genommen werden.



Stadtvillen Merkurhöfe mit Anwohnertreff

Foto: Stadt Soest

Nach wie vor völlig ungewiss ist die Zukunft der Hilchenbach-Brache nachdem seit Frühjahr 2022 die bauleitplanerischen und vertraglichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche vorliegen. Offenbar ist vor dem Hintergrund schwieriger Rahmenbedingungen im Wohnungsmarkt die Suche des Eigentümers nach einem bauwilligen Investor bisher erfolglos geblieben.

Die zuletzt verhaltene private Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in Soest kann weiterhin durch die Vermarktung im Neuen Soester Norden befriedigt werden. Dort können zu unverändert günstigen Kaufpreisen Wohnbaugrundstücke direkt an private Bauinteressierte vergeben werden.

Andere Wohnflächenentwicklungen privater Grundstückseigentümer befinden sich zurzeit in der bauleitplanerischen Qualifizierung (z.B. Fläche ehem. Rosenthal & Rustemeier, Alte Ziegelei). Ebenso steht nach dem Umzug einer Großwäscherei und dem Rückbau des Gebäudebestandes ein saniertes, rund 6.000 qm großes Grundstück am Oelmüllerweg für eine hochwertige Wohnbebauung bereit.

▪ Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Soest lebten zum 31.12.2023 nach der Bevölkerungsfortschreibung von IT NRW, die als maßgebende Datengrundlage dem Handlungskonzept Wohnen 2018 und dem letztjährigen Wohnungsmarktbericht zugrunde liegt, 48.250 Personen mit erstem Wohnsitz.

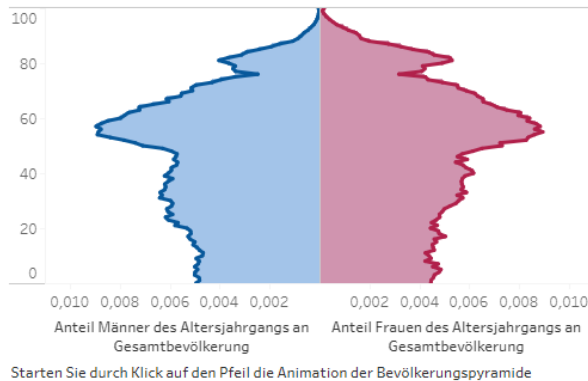
Jahr	Geburten	Sterbefälle	Natürliches Saldo	Zuzüge	Fortzüge	W-Saldo	Saldo ges.	Einwohner	Wohnungen
2010	437	514	-77	2.604	2.519	85	8	46.682	23.348
2011	361	485	-124	2.770	2.684	86	-38	46.644	23.498
2012	428	452	-24	2.667	2.607	60	36	46.685	23.588
2013	391	524	-133	2.979	2.820	159	26	46.699	23.660
2014	450	498	-48	3.075	2.820	255	207	46.925	24.063
2015	425	533	-108	4.042	2.906	1.136	1.028	47.974	24.339
2016	486	559	-73	3.265	3.713	-448	-521	47.436	24.491
2017	473	541	-68	3.113	3.082	31	-37	47.376	24.683
2018	456	591	-135	3.155	2.947	208	73	47.460	24.802
2019	485	481	4	2.943	2.890	53	57	47.514	24.872
2020	417	540	-123	2.316	2.413	-97	-220	47.206	25.016
2021	471	579	-108	3.984	3.140	844	736	47.929	25.135
2022	425	657	-232	5.897	5.163	734	502	48.607	25.317
2023	400	615	-215	5.806	5.558	248	33	48.250	25.450

Tabelle 2: Demografische Entwicklung und Übersicht des Wohnungsbestandes in der Stadt Soest 2010-2023. Hinweis: Haushalte sind in statistischer Hinsicht nicht gleichzusetzen mit Wohnungen. Bsp.: bei den Eltern lebende Studenten werden als eigener HH gerechnet, Senioren in Wohnheimen werden jeweils als eigener HH gerechnet.

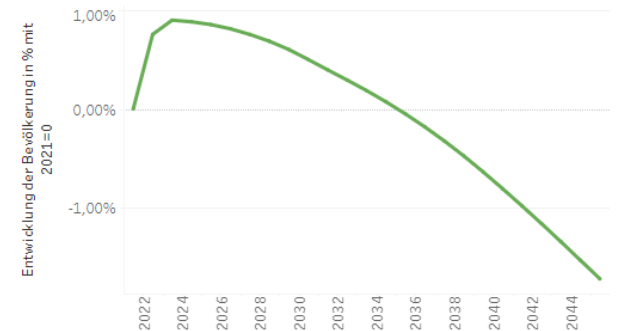
Nach 2021 hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2024 wieder eine Bevölkerungsprognose (2045) für alle Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland vorgelegt. Hier die Ergebnisse für den Kreis Soest, der in der Raumgliederung trotz leicht abnehmender Bevölkerungszahl als wachsender Kreis kategorisiert wurde:

Bevölkerung für Soest / Nordrhein-Westfalen

	Bevölkerungszahl		Entwicklung der Bevölkerung in %		Anteil Altersgruppen in % an Gesamtbevölkerung	
	2021	2045	2021	2045	2021	2045
Gesamt	302.300	297.100	0,0	-1,7	100,0%	100,0%



Bevölkerung für Soest / Nordrhein-Westfalen



Zusammengefasst sieht das BBSR folgende wesentliche Ergebnisse der Bevölkerungsprognose:

- Deutschlands Bevölkerungszahl wächst weiter.
- Wachstum und Schrumpfung finden nebeneinander statt.
- Die Bevölkerung wird immer älter.
- Regionale Disparitäten nehmen zu.
- Alle Kreise verzeichnen Außenwanderungsgewinne.

Die rechnerische Ableitung der Prognose wird jedoch durch tatsächliche Effekte (z.B. Zuzug durch Migration) überlagert.

Die vollständige BBSR-Bevölkerungsprognose sowie weiterführende Daten und Visualisierungen können unter nachfolgendem Link abgerufen werden:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/bevoelkerungsprognose-2045.html>

▪ **Wohnungsbestand und Haushalte**

Zum Stichtag 31.12.2023 waren in der Stadt Soest insgesamt 25.450 Wohnungen vorhanden.

Für die Beobachtung der bestehenden und künftigen Wohnraumnachfrage ist vor allem der Indikator Haushaltsgröße interessant. Hier ist für Soest auf der Grundlage des aktuellen Demografieberichtes eine stetige Zunahme der Einpersonenhaushalte ablesbar. So wird die Zunahme der Haushalte insgesamt von 2017 bis 2023 (+1.259 absolut bzw. +5,1%) vor allem durch die Zunahme der Einpersonenhaushalte im gleichen Zeitraum (+1.090 absolut bzw. +10,0%) verursacht. Im Vergleich dazu steigt die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte lediglich moderat (+169 absolut bzw. +1,2%). Für die Gesamtstadt wird die Anzahl der Haushalte für 2023 mit 25.877 angegeben, die sich aus 11.959 Einpersonenhaushalten (46,2%) und 13.888 Mehrpersonenhaushalten (53,8%) zusammensetzt.

	Haushalte insg.	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte
2017	24.618	10.869	13.749
2018	24.817	11.049	13.768
2019	24.858	11.025	13.813
2020	24.896	11.150	13.746
2021	25.400	11.530	13.870
2023	25.877	11.959	13.918

Tabelle 3: Ein- und Mehrpersonenhaushalte in Soest (Quelle: Stadt Soest Melde-
registerbestand vom 31.12.2023)

In der Vorausschau wird die Anzahl der Haushalte insgesamt moderat steigen, wobei eine überdurchschnittliche Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte erwartet wird.

▪ Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen in Soest

Bei der Stadt Soest (Fachbereich Jugend & Soziales) wird zum 31.12.2023 noch ein Bestand von **1.046 öffentlich geförderten Wohnungen** geführt.

Im Vergleich mit dem Vorjahr 2022 (1.062) sind damit 16 Mietwohnungen aus der Nachwirkungsfrist gelaufen (-1,5%). Der Gesamtbestand im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2023 hat sich um 594 Wohnungen reduziert (-36,2%).

Jahr	Mietwohnungen im laufenden Bestand	Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist	Gesamtbestand Mietwohnungen * (neu entstandene Whg.)	Selbstgenutztes gefördertes Eigentum	Gesamtbestand
2015	1.058	219	1.277 *(12)	363	1.640
2016	1.047	234	1.281 *(14)	346	1.627
2017	999	306	1.305 *(24)	326	1.631
2018	913	388	1.301 *(8)	305	1.606
2019	838	433	1.273 *(0)	285	1.558
2020	451 **	514 +	965 *(0)	199 **	1.164
2021	453	506	959 *(6)	189	1.148
2022	417	464	881	181	1.062
2023	417	448	865	181	1.046

Tabelle 4: Bestandsentwicklung geförderter Mietwohnungen in Soest 2015-
2023 (Quelle: Stadt Soest, Fachbereich Jugend & Soziales)

Bestandskorrektur in 2020: ** sonstige Abgänge 299 Mietwohnungen und 56 Eigentum
+30 zusätzlich in der Nachwirkungszeit

Die nachfolgende Tabelle zeigt den jährlichen Abgang von Mietwohnungen bis 2032.

Bestand der Mietwohnungen

in 10-jähriger und verkürzter Nachwirkungsfrist zum 31.12.2023: **448**

auslaufend zum 31.12.2024	35	auslaufend zum 31.12.2029	112
auslaufend zum 31.12.2025	30	auslaufend zum 31.12.2030	63
auslaufend zum 31.12.2026	54	auslaufend zum 31.12.2031	4
auslaufend zum 31.12.2027	47	auslaufend zum 31.12.2032	42
auslaufend zum 31.12.2028	61	auslaufend zum 31.12.2033	0

Tabelle 5: Anzahl auslaufender Mietwohnungen in 10-jähriger oder verkürzter Nachwirkungsfrist
(Quelle: Stadt Soest, Fachbereich Jugend & Soziales)

Für das Berichtsjahr 2023 liegt ein aktualisiertes Wohnungsmarktprofil der Stadt Soest vor, das von der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK veröffentlicht wird.

Die nachfolgende Grafik aus dem Wohnungsmarktprofil 2023 zeigt mit unveränderten Angaben zum Wohnungsmarktprofil 2020 einen überdurchschnittlichen Anteil der Wohnungsgenossenschaften am Soester Wohnungsbestand (im NRW-Vergleich). Demgegenüber ist in Soest der Anteil der (institutionellen) Wohnungsunternehmen am Wohnungsbestand weit unterdurchschnittlich.

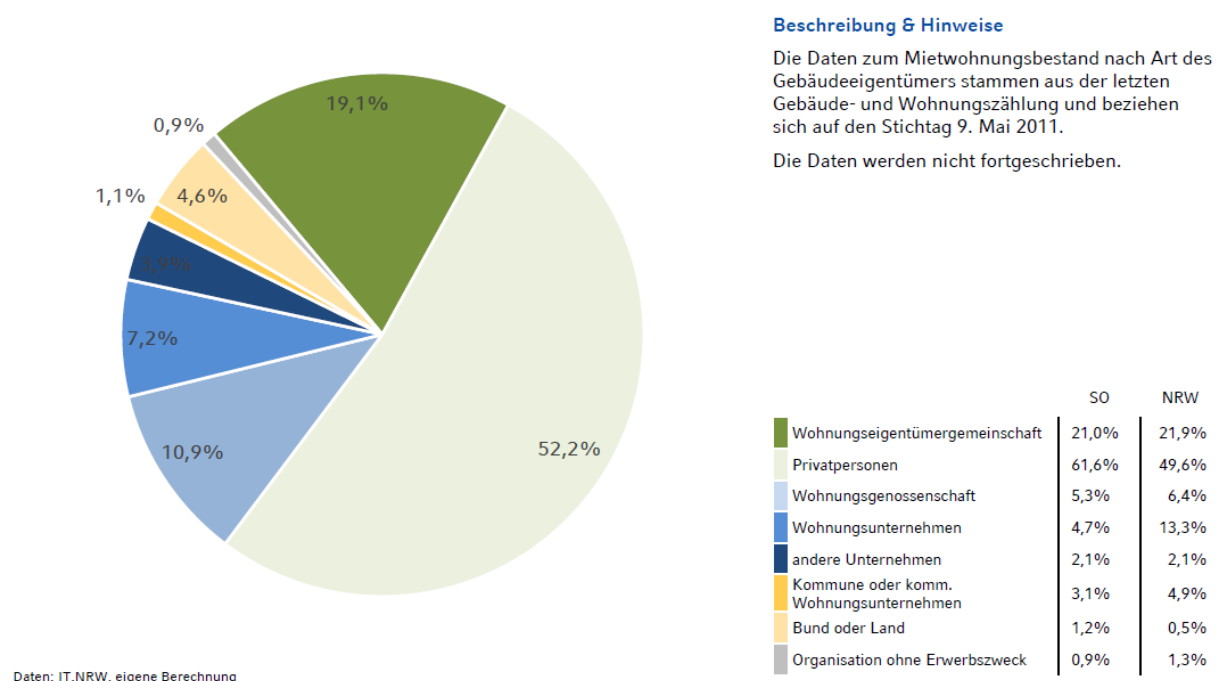


Abb. 2: Wohnungsbestand nach Art Gebäudeeigentümers 2011

Quelle: NRW.BANK, Stadt Soest Wohnungsmarktprofil 2023

Die Grafik „Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2022“ gibt Aufschluss über die Altersklassenverteilung in der Stadt Soest zum NRW-weiten Vergleich. Signifikant ist hier im Vergleich zu NRW der überdurchschnittliche Anteil von Wohnungen in der Baualtersklasse der Jahre 2000 bis 2022. Die vorliegenden Daten zum Wohnungsbestand nach Baualtersklassen stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011. Unter Berücksichtigung der Wohnungszugänge und -abgänge werden die Daten bis in das jeweils aktuelle Betrachtungsjahr fortgeschrieben.

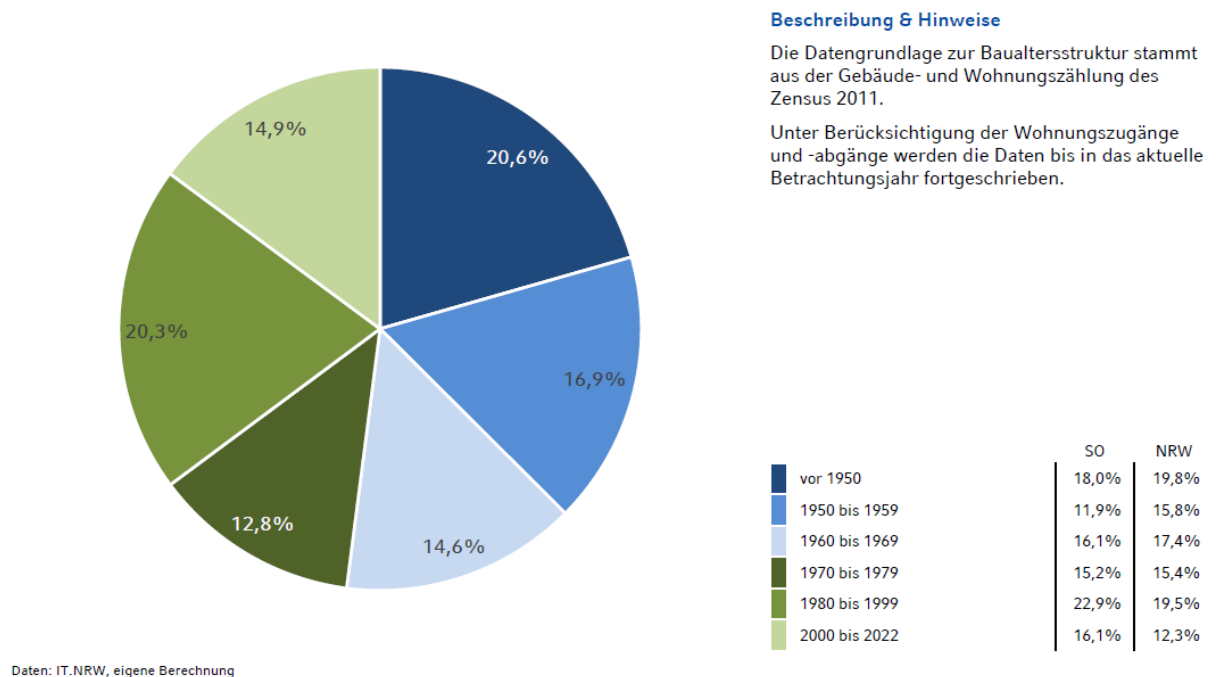


Abb. 3: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2022

Neben dem Bestand an öffentlich gefördertem Wohnungsbau mit insgesamt 1.046 Wohnungen (Stand: 31.12.2023) und den unveränderten Beständen an preisgünstigen Mietwohnungen (LEG-Wohnen, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA und diverser kleinerer Bestände, z.B. Hermannstraße, Dortmundweg) mit insgesamt mehr als 1.100 Wohnungen sind in Soest noch die genossenschaftlichen Wohnungsbestände mit günstigen Bestandsmieten anzuführen. Zusammengefasst wird der aktuelle Gesamtbestand an vorhandenen Wohnungen mit einem moderaten Mietniveau vorsichtig auf rund 3.000 geschätzt, wobei der Schwerpunkt der räumlichen Verteilung im Soester Süden liegt.

Im überarbeiteten Mietspiegel der Stadt Soest sind die entsprechenden Mieten in der Baualtersklasse der v.g. Bestände (1949 – 1960) ablesbar. Die Vergleichsmietentabelle für nicht preisgebundene Mieten stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe in eigener Verantwortung nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren.

Der Mietspiegel wurde im März 2022 zusammengestellt und zum 01. März 2024 nach den aktuellen Daten des Verbraucherpreisindex (VPI) um +8,6% angepasst und wird zukünftig zum 01. März 2026 neu aufgestellt.



Mietspiegel der Stadt Soest, gültig ab 01.03.2024			
Ausstattungsklassen			
	A	B	C
	Ohne Heizung, mit Bad oder mit Heizung ohne Bad	Mit Heizung, mit Bad	Mit Heizung, mit Bad (modernisiert)
	Einfache Wohnlage		
Baujahr	A	B	C
bis 1948	3,10 - 3,50	3,50 - 4,25	4,25 - 8,10
1949 - 1960	3,50 - 4,25	4,25 - 4,70	4,70 - 8,20
1961 - 1971	4,25 - 4,50	4,70 - 4,95	4,95 - 8,30
1972 - 1980		4,95 - 5,55	5,55 - 8,40
1981 - 1990		5,55 - 6,10	6,10 - 8,50
1991 - 2001		6,10 - 6,85	6,85 - 8,60
2002 - 2011		6,85 - 8,15	8,15 - 8,70
2012 - 2018		8,15 - 8,70	
	Mittlere Wohnlage		
Baujahr	A	B	C
bis 1948	3,35 - 4,35	4,30 - 4,95	4,95 - 9,10
1949 - 1960	4,35 - 4,95	4,95 - 5,25	5,25 - 9,20
1961 - 1971	4,95 - 5,20	5,25 - 5,90	5,90 - 9,30
1972 - 1980		5,90 - 6,45	6,45 - 9,40
1981 - 1990		6,45 - 7,10	7,10 - 9,50
1991 - 2001		7,10 - 7,60	7,60 - 9,60
2002 - 2011		7,60 - 9,05	9,05 - 9,70
2012 - 2018		9,05 - 9,70	
	Gute Wohnlage		
Baujahr	A	B	C
bis 1948	4,15 - 4,95	4,95 - 5,65	5,65 - 9,70
1949 - 1960	4,95 - 5,55	5,65 - 5,90	5,90 - 9,80
1961 - 1971	5,55 - 5,95	5,90 - 6,45	6,45 - 9,90
1972 - 1980		6,45 - 7,15	7,15 - 10,00
1981 - 1990		7,15 - 8,15	8,15 - 10,10
1991 - 2001		8,15 - 8,40	8,40 - 10,20
2002 - 2011		8,40 - 9,80	9,80 - 10,30
2012 - 2018		9,80 - 10,30	
Ab 2019 frei vereinbar			

▪ Wohnraumförderung

Nach Angaben des Kreises Soest als zuständiger Förderbehörde standen den Vorhabenträgern in 2023 zur „**Mietwohnraumförderung**“ insgesamt Mittel in Höhe von 8,8 Mio. € zum Abruf zur Verfügung. Die Abrufquote in 2023 lag bei rund 105% der Fördermittel (rd. 9,2 Mio. €), d.h. im Kreis Soest konnten zusätzliche Fördermittel zur Verfügung gestellt werden. Für Projekte auf Soester Stadtgebiet wurden nach zwei Jahren mit vergleichsweise hohem Mittelabruf im Jahr 2023 keine Mittel für geförderte Wohneinheiten im Mietwohnraum in Anspruch genommen. Die Baupreisentwicklung spiegelt sich auch im preisgebundenen Mietwohnungsbau wieder: wurde einer Wohneinheit im Jahr 2018 noch Mittel in Höhe von rund 125.000 € zugeteilt, so wurden 2023 schon Mittel in Höhe von rund 250.000 € je Wohneinheit zugesprochen.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Budget für den Kreis Soest	6.600.000€	8.100.000€	8.100.000€	7.800.000€	8.600.000€	8.800.000€
Abgerufene Mittel	1.851.143€	3.721.980€	1.221.710€	7.086.056€	18.630.439€	9.242.568€
Geförderte Wohneinheiten	15	20	12	54	83	37
davon Mittel für Soest	769.320€	0€	0€	3.464.100€	11.814.189€	0€
Geförderte WoE in Soest	6	0	0	24	54	0
Anteil Soest am Kreis Soest	42%	0%	0%	49%	63 %	0%

Tabelle 6: Wohnraumförderung im Kreis Soest 2018-2023

(Quelle: Kreis Soest)

Der Erstbezug der zwei Mehrfamilienhäuser im preisgebundenen Mietwohnbau an der Clevischen Straße (Bauherr: WohnBau Soest) wurde 2023 abgeschlossen.



Preisgebundener Mietwohnungsneubau Clevische Straße

Foto: Stadt Soest

Im Platanenviertel (ehem. Coca-Cola) steht mittlerweile ein öffentlich gefördertes Neubauprojekt (40 Wohneinheiten) im barrierefreien Mietwohnbau (Größe der Wohneinheiten von 50 bis 61qm) kurz vor der Fertigstellung. Ziel ist hier die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum.



Neubau von altersgerechtem Wohnraum Cusanusweg

Foto: Stadt Soest

Mit den öffentlichen geförderten Mietreihenhäusern im „Neuen Soester Norden“ entsteht in drei Bauabschnitten ein weiteres interessantes Angebot im preisgebundenen Wohnungsbau. Die insgesamt 17 Reihenhäuser am Torschreiberweg mit verschiedenen Wohnflächen (97, 112 oder 117qm) und einer Nettokaltmiete von 5,80 €/qm sind insbesondere für junge Familien mit begrenztem Wohnbudget interessant. Die hohe Bewerberzahl in der Vergabe der ersten Wohneinheiten bestätigt das Erfolgsmodell.



Preisgebundener Reihenhausbau Torschreiberweg

Foto: Stadt Soest

Neben der Reihenhausanlage am Torschreiberweg befinden sich im Neuen Soester Norden noch zwei weitere Vorhaben des geförderten Mietwohnungsbaus in der Vorbereitung.

Neben der Mietwohnraumförderung gibt es noch andere Fördermöglichkeiten, wie z.B. die „**Eigentumsförderung**“ (Neubau und Erwerb). Hier wurden dem Kreis Soest in 2023 wieder Mittel in Höhe von 1,3 Mio. € zugewiesen. Gefördert wurden nach Angaben der Bewilligungsbehörde insgesamt 28 Eigenheime mit einem deutlich aufgestockten Fördervolumen von rund 4,2 Mio. € (davon in der Stadt Soest 5 Eigenheime mit bewilligten Fördermitteln von 894.100 €). Ebenfalls stark durch Anträge in Anspruch genommen wurde die Modernisierungsförderung (Eigenheim- und Mietwohnraumförderung), für die der Kreis Soest in 2023 vom Land eine Mittelzuweisung in Höhe von rund 1,3 Mio. € erhalten hat: hier wurden aber tatsächlich 4,2 Mio. € für 11 Eigenheime und 16 Mietwohnungen abgerufen. In der Stadt Soest wurde davon 1 Eigenheimmodernisierung mit bewilligten Mittel von 78.000 € gefördert.

Im Fördersegment „**Wohnraum für Menschen mit Behinderung**“ wurden in 2023 kreisweit keine Projekte beantragt. Allerdings ist im Neuen Soester Norden ein neues Projekt zu erwarten. In der „**Quartiersförderung**“ sowie dem Fördersegment „**Wohnraum für Studierende und Auszubildende**“, die jeweils fallspezifische Mittelzuweisungen erhalten können, wurden in 2023 kreisweit insgesamt 76 Mietwohnungen mit zusammen 7.943.650 € gefördert. In der Stadt Soest wurde 2023 dazu kein Projekt beantragt bzw. gefördert.

Ein besonders herausgehobenes Projekt des geförderten Wohnraums ist die Entwicklung der Franz-Kerstin-Fläche an der Clevischen Straße im Soester Westen. Der Projektentwickler verfolgt hier das Ziel, ein attraktives durchmischtes Neubauquartier in seriell vorgefertigter Holzbauweise zu schaffen. Die Durchmischung zeichnet sich sowohl durch eine generationenübergreifende Wohnnutzung (Familien, Singles, Senioren, Studenten) als auch durch eine vertikale Verteilung von freifinanzierten und öffentlich gefördert Wohnungen aus. So sollen im Rahmen einer Quartiersförderung von den insgesamt 380 WoE auf der Fläche 168 WoE als öffentliche geförderte Wohnungen entstehen, die jeweils zu gleichen Teilen den Einkommensgruppen A und B der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen des Landes NRW 2024 zur Verfügung stehen sollen.



Perspektive Bauvorhaben „Clevische Straße“

© Gateway Real Estate

■ Wohnbaulandpreise

Zur Einschätzung der Angebots- und Nachfrageentwicklung für Wohnbauland soll wie im letzten Wohnungsmarktbericht 2022 wieder eine Befragung von LBS- und Sparkassenexperten herangezogen werden: „Bauland war in den vergangenen Jahren stets einer der limitierenden Faktoren für die Bautätigkeit – rar und entsprechend teuer. Nicht zuletzt deshalb wird die Mobilisierung von Bauland als einer der zentralen politischen Hebel angesehen, um mehr Wohnraum schaffen zu können. Dem gegenüber steht das umwelt- und klimapolitisch motivierte Ziel, Flächenversiegelung zu vermeiden.“ Dieser Interessenkonflikt dürfte ein Grund dafür sein, dass die Befragten für Wohnbauland bis Ende 2024 eine regional sehr uneinheitliche Beurteilung vornehmen, die insgesamt aber wieder etwas pessimistischer ausfällt.

Die nachfolgenden langen Reihen der Angebots- und Nachfrageentwicklung bzw. der Preisentwicklung in der Beobachtungsregion Ostwestfalen-Lippe (incl. Kreis Soest) verglichen mit der deutschlandweiten Entwicklung belegen diese LBS-Markteinschätzung. Hinweis: Die räumliche Zuordnung in der LBS-Markteinschätzung hat sich geändert. Wurde 2022 noch gemäß Verwaltungsgliederung der Kreis Soest dem Regierungsbezirk Arnsberg zugeordnet, so wird 2024 der Kreis Soest der Beobachtungsregion Ostwestfalen-Lippe zugeteilt. Insofern lassen sich die Darstellungen nur bedingt mit den Grafiken des Vorjahresberichtes vergleichen, geben jedoch Hinweise auf sich abzeichnende Trends.

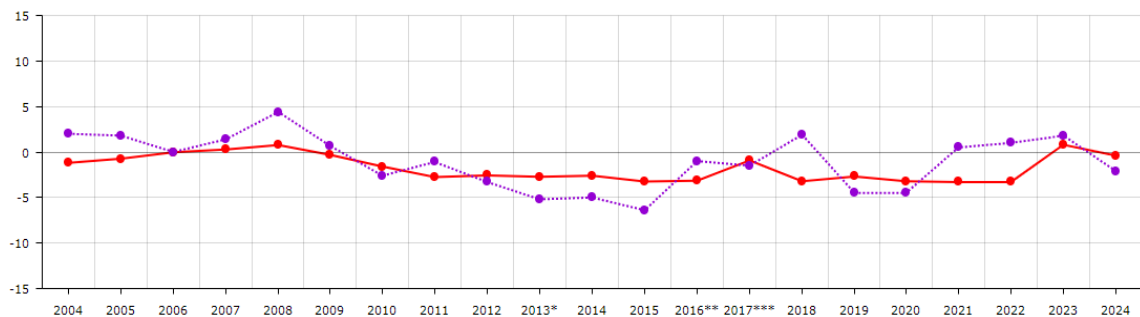


Abb. 4: Erwartete Angebotsentwicklung Beobachtungsregion Ostwestfalen-Lippe (violett)
Deutschland insgesamt (rot)

Quelle: LBS 2024

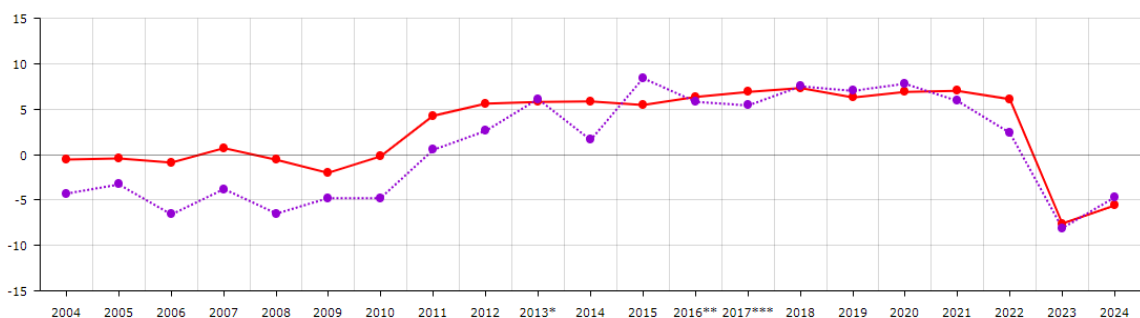


Abb. 5: Erwartete Nachfrageentwicklung Beobachtungsregion Ostwestfalen-Lippe (violett)
Deutschland insgesamt (rot)

Quelle: LBS 2024

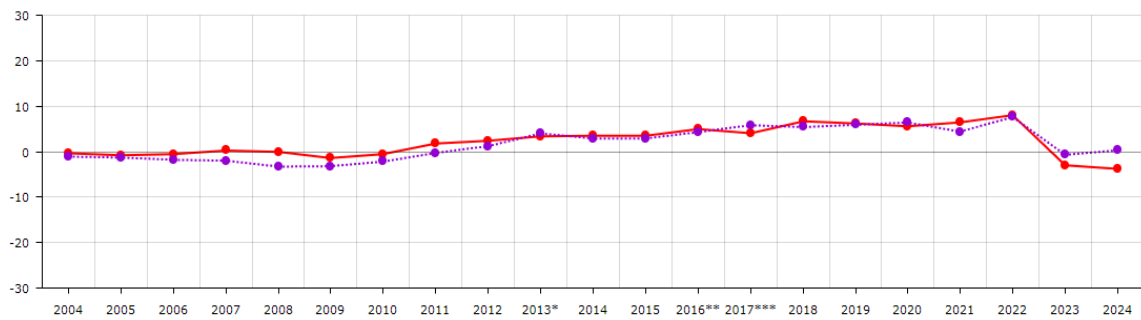


Abb. 6: Erwartete Preisentwicklung für Bauland Beobachtungsregion Ostwestfalen-Lippe (violett)
Deutschland insgesamt (rot)

Quelle: LBS 2024

Unbebaute Grundstücke im 1. und 2. Bauabschnitt des „Neuen Soester Nordens“ werden den privaten Bauherren von der Stadt Soest zu einem, seit Beginn der Vermarktung, unveränderten Kaufpreis von durchschnittlich 180 €/qm angeboten. Bei Projekten, die mit öffentlichen Wohnraumfördermitteln realisiert werden, kann ein Nachlass von 10% auf den Grundstückspreis gewährt werden. Der Vergleich mit angrenzenden Richtwertzonen im Soester Norden (190-210 €/qm lt. BORIS.NRW 2024) zeigt hier die dämpfende Preispolitik der Stadt Soest.

Für den Kreis Soest (ohne Lippstadt) wird zum Vergleich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtszeitraum: 01.01. bis 31.12.2023) ein statistischer Durchschnittspreis von 156 €/qm für individuellen Wohnungsbau angegeben. Damit ist die Grundstückspreis für Bauland im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben (2022: 153 €/qm). Die Anzahl der Kauffälle reduzierte sich zum wiederholten Mal sehr deutlich von 195 Verträgen im Jahr 2022 auf 125 Verträge im Jahr 2023 (-35%).

Auch die Stadt Soest hatte einen ähnlichen Rückgang der Kauffälle wie der übrige Kreis zu verzeichnen. So ist die Anzahl der Kauffälle von 46 Verträgen im Jahr 2022 auf nur 30 Verträge im Jahr 2023 im zweiten Mal in Folge deutlich gefallen (-35%). Der **durchschnittliche Kaufpreis** bei den Kauffällen in der Stadt Soest (Kernstadt) beträgt im Jahr 2023 **204 €/qm** und ist damit rund 3,7 % **niedriger** als im Vorjahr 2022 (212 €/qm). Damit liegt die Stadt Soest (ohne Ortsteile) leicht unter der erwarteten Preisentwicklung aus den o.a. LBS-Markteinschätzung 2024.

In den Soester Ortsteilen wurden in 2023 vom Gutachterausschuss keine Kauffälle registriert (2022: 10 Kauffälle). Hier beträgt der letzte durchschnittliche Kaufpreis aus dem Jahr 2022 201 €/qm und bewegt sich damit deutlich über dem Wert des Jahres 2021 (112 €/qm). Die steigende Kaufpreisentwicklung lässt vermuten, dass für die wenigen verfügbaren Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen mittlerweile von den privaten Verkäufern höhere Erlöse erzielt werden.

Die Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Hattropholsen werden von der Stadt Soest zu einem leicht gedämpften Preis von 155 €/qm zum Kauf angeboten.

2. Wohnflächenentwicklungen

- **Potenzialflächen**

Siehe beigefügte Anlage.

3. Fokusthemen

- **Wohnraum für Studierende**

Am Standort Soest (Lübecker Ring 2) mit rund 3.700 Studierenden (825 Studierende im 1. Semester) sind vier Fachbereiche der Fachhochschule Südwestfalen angesiedelt:

1. Agrarwirtschaft mit 790 Studierenden, davon 225 im 1. Semester
2. Maschinenbau-Automatisierungstechnik mit 730 Studierenden, davon 171 im 1. Semester
3. Elektrische Energietechnik mit 1.328 Studierenden, davon 275 im 1. Semester
4. Bildungs- u. Gesellschaftswissenschaften mit 836 Studierenden, davon 154 im 1. Semester

Im Wintersemester 2023/2024 sind bei der FH Südwestfalen insgesamt 18.854 Studierende eingeschrieben. Internationale Studiengänge machen das Studium in Soest nicht nur ausländische interessant. So werden vier Studiengänge komplett in englische Sprache durchgeführt und daher studieren in Soest mit einem Anteil von 30% der Studierenden (rund 1.100) im Vergleich mehr ausländische Studierende als an den übrigen Standorten der FH (Hagen, Iserlohn, Lünen, Meschede). Verfügbarer bezahlbarer Wohnraum für Studierende ist daher ein bedeutender Standortfaktor für den FH-Standort Soest.

Auf der Angebotsseite für das Studierendenwohnen betreibt das Studierendenwerk Dortmund am Kasernenweg 7 eine Wohnanlage mit insgesamt 39 Plätzen in vollmöblierten Einzelapartments und 2er-Wohngemeinschaften (durchschnittlich rund 19 qm groß).



Wohnanlage Kasernenweg

Foto: stwdo

Das Studierendenwerk bietet in einer Entfernung zum Campus von nur 200 Metern die Plätze zu einer Warmmiete von rund 330 € pro Monat an. Freie Plätze werden nach Angaben des Studierendenwerks derzeit nicht angeboten und ca. 200 weitere Anfragen können nicht bedient werden.

Ebenfalls in der näheren Umwelt der Fachhochschule werden in den städtischen Wohnobjekten Hamburger Straße 25 und 27 zurzeit rund 40 möblierte Zimmer in unterschiedlichen Größen vornehmlich an ausländische Studierende im Erasmus+ Programm angeboten.

Darüber hinaus bieten die Nutzungskonzepte verschiedener Wohnungsbauprojekte im Stadtgebiet (z.B. Merkurhöfe, Belgisches Viertel Block V, Alte Ziegelei) privatwirtschaftliche Ansatzpunkte für die Realisierung von Wohnraum für Studierende. Allerdings erschweren auch hier die geschilderten Rahmenbedingungen den Neubau von Wohnraum zu vertretbaren Mietkonditionen.

Als ein Lösungsansatz bietet sich möglicherweise die Inanspruchnahme der Landesförderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende an. Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze und Gemeinschaftsräume für Auszubildende und Studierende durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden neu geschaffen oder modernisiert werden.

▪ **Zusatzbedarf wohnungssuchende Geflüchtete**

Mit der Inbetriebnahme der Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) des Landes Nordrhein-Westfalen für Flüchtlinge auf dem Areal der ehemaligen Kanaal-van-Wessem Kaserne am Hiddingser Weg ergeben sich Effekte für den Soester Wohnungsmarkt. Seit dem März 2021 wird die Landeseinrichtung in den umgebauten Kasernenblöcken von der Bezirksregierung Arnsberg betrieben, die auch die nur wenige Kilometer entfernte Unterkunft in Möhnesee-Echtrop betreut. Die maximal mögliche Belegungskapazität von zwischenzeitlich bis zu 1.800 Personen ist inzwischen auf eine Gesamtkapazität von insgesamt 1.200 Plätzen reduziert worden. Die Bezirksregierung sieht weiterhin zum Berichtszeitpunkt keinerlei Veranlassung, diese Obergrenze der Belegung noch einmal anzuheben.

Die Zahl der Schutzsuchenden ist in den Jahren 2014/2015 bundesweit signifikant angestiegen; in den letzten Jahren schwächte sich die Zuwanderung allerdings deutlich ab. Durch den Ukraine Krieg sind im Frühjahr 2022 zeitweise zusätzlich über 800 Personen in Soest aufgenommen worden. Aktuell befinden sich neben den schon vorhandenen Geflüchteten noch ca. 450 ukrainische Geflüchteten in Soest, von denen über 85 % Personen in privatem Wohnraum untergekommen sind.

Eine nicht geringe Zahl der in städtischen Unterkünften untergebrachten Personen könnte aufgrund ihres Aufenthaltsstatus im privaten Wohnraum untergebracht werden, wenn ausreichender Wohnraum in Soest vorhanden wäre. Speziell für bestimmte Familiengrößen wie Großfamilien und Einzelpersonen ist das Wohnungsangebot sehr begrenzt vorhanden. Zuletzt gab es zudem einen signifikanten Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen für Paare.

Durch den Fortgang der Asylverfahren bereits zugewiesener Personen, ist davon auszugehen, dass selbst bei stagnierenden Zuweisungszahlen nach Soest die Anzahl der Personen steigt, denen sich zumindest theoretisch die Möglichkeit eröffnet, sich Wohnraum auf dem privaten Markt zu beschaffen.

Die weitere Prognose der Zuwanderung ist aufgrund sich stetig verändernder politischer und demografischer Rahmenbedingungen unklar. Insbesondere die Zuweisungspraxis des Landes Nordrhein-Westfalen bzgl. Geflüchteter nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die valide Prognosen über einen Zeitraum von mehreren Monaten oder gar Jahren unmöglich machen.

Wohnungslose Personen werden statistisch generell dann erfasst, wenn sie zur Abwendung von Obdachlosigkeit und zur Unterbringung in (Not-)Unterkünften der öffentlichen Hand untergebracht sind oder aufgrund des §19 Ordnungsbehördengesetz (OBG) in eine Normalwohnung eingewiesen worden sind oder wenn sie sich in Maßnahmen gemäß §§67/68 SGB XII befinden.

Der Trend hin zu einer jüngeren Altersstruktur nichtdeutscher Herkunft (über 70 %) setzt sich nicht nur im Kreis Soest sondern auch im Stadtgebiet Soest unvermindert fort. Dies dürfte nicht zuletzt mit der Altersstruktur der neu zuwandernden bzw. zugewiesenen Personen in die Gemeinden zusammenhängen.

Die Geflüchteten halten sich in der Regel bis zu sechs Monate (Familien) bzw. einem Jahr (Einzelpersonen) in einer ZUE auf und werden anschließend innerhalb von NRW auf die Kommunen verteilt. Die geflüchteten Familien / Personen (insbesondere Nicht-Deutsche), die innerhalb der o.a. Zeiträume durch soziale oder berufliche Einstiegsmöglichkeiten in Soest verbleiben, fragen dann eher preisgünstigen Wohnraum im privaten Mietsektor nach. Dabei werden aufgrund der Haushaltsgröße vor allem preisgünstige Ein- bis Zweiraumwohnungen benötigt.

Wohnungslose Geflüchtete erhöhen die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Aufgrund der Altersstruktur und steigender Haushaltsgrößen ist mit einer zunehmenden Nachfrage auch nach größeren Mietwohnungen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend auch in den kommenden Jahren weiter fortführt. In diesem Zusammenhang von Bedeutung ist zudem das Ansinnen der Kommunalverwaltung, den Auszug von Personen aus Übergangseinrichtungen für Geflüchtete in den privaten Wohnungsmarkt noch zu forcieren. Diese Maßnahme trägt auf der einen Seite zu einer nachhaltigen Integration in die Stadtgesellschaft bei, indem sich Personen dezentral auf das Stadtgebiet verteilen. Auf der anderen Seite schont es Unterbringungskapazitäten in städtischen Übergangseinrichtungen, welches den Handlungsspielraum der Kommunalverwaltung in Bezug auf kurzfristig auftretende Unterbringungsspitzen erhöht.

Wohnungssuche Geflüchtete Einzelpersonen und Familien (Stand jeweils zum 01.01.)		Gesamtzahl
2018		191
2019		281
2020		252
2021		229
2022		61
2023		193
2024		145

Tabelle 8: Wohnungssuchende Flüchtlinge Stadt Soest (Quelle: FB IV)

▪ Energetische Gebäudesanierung und Sanierungsmanagement

Die Stadt Soest hat mit dem Sanierungsmanagement eine zentrale Anlaufstelle geschaffen, an die sich alle Immobilienbesitzer mit Fragen rund um energetische Sanierungen der Gebäudehülle und der Anlagentechnik wenden können. Neben Klimaschutz, macht sich eine gute energetische Sanierung auch durch die Verringerung der laufenden Kosten bemerkbar und führt gleichzeitig zu einer messbaren Wertsteigerung der Immobilie.

Der Fokus der Arbeit des Sanierungsmanagements liegt auf den vier förmlich festgelegten Sanierungsgebieten *Gotlandweg*, *Altstadt*, *Süd-Ost* und *Osthofe*. Ziel ist es, innerhalb der Sanierungsgebiete eine überdurchschnittliche Sanierungsquote zu erreichen. Für jedes Quartier wurde ein integriertes energetisches Entwicklungskonzept erarbeitet, deren Maßnahmenkataloge aktuell umgesetzt werden. Diese setzen sich aus drei Bausteinen zusammen:

- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratungsangebot
- Fördermöglichkeiten

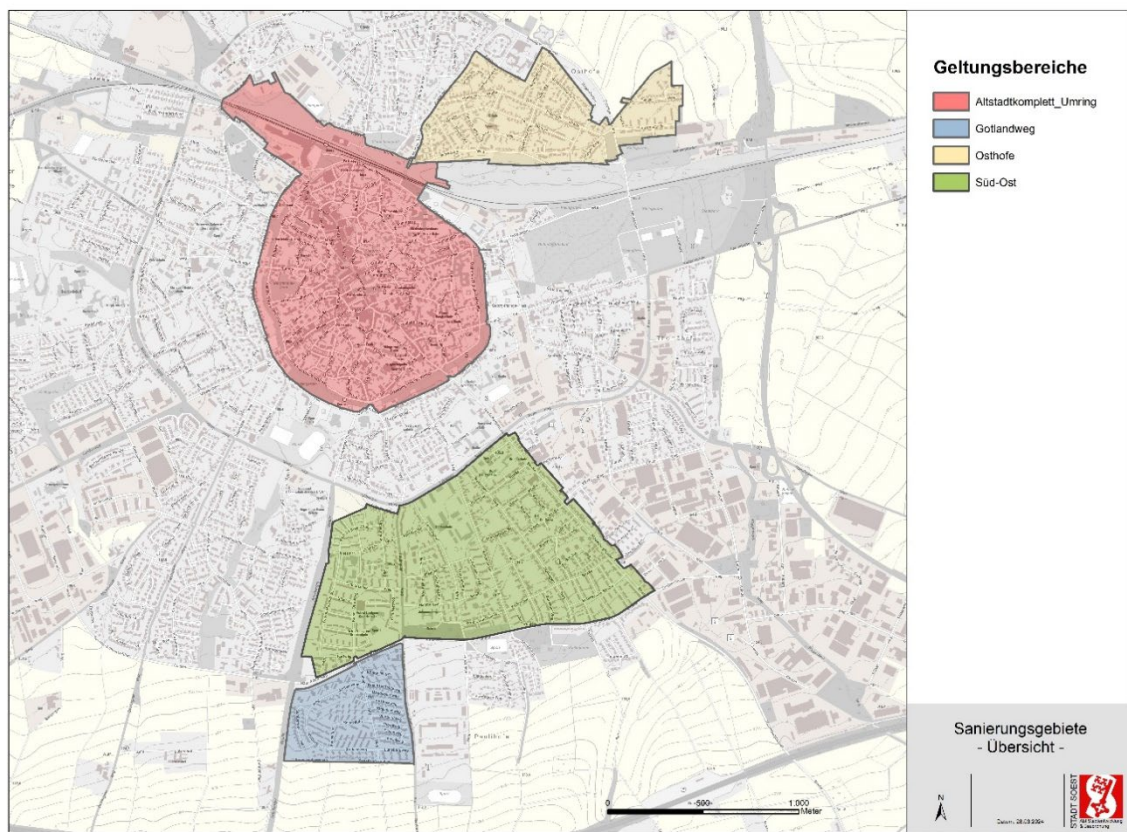


Abb. 7: Übersicht Sanierungsgebiete

Seit Einführung des Sanierungsmanagements im Mai 2022 bis Ende 2023 wurden an 256 Immobilien innerhalb der Sanierungsgebiete eine Vor-Ort-Beratung durchgeführt. Die Nachfrage nach den Beratungen hält sich in 2024 stabil auf hohem Niveau. Darüber hinaus nahmen in 2023 56 Soester Immobilienbesitzer an den kostenlosen Initialberatungen des Kooperationspartners „Netzwerk Sanieren mit Zukunft im Kreis Soest“ teil. Das ehrenamtliche Engagement der „BürgerSolarBerater“ nahmen in dem Jahr 104 Personen in Anspruch. Die Stadt Soest hat

zusammen mit den genannten Kooperationspartnern somit ein Angebot geschaffen, welches kostenlos, anbieterneutral und im Vergleich zu vergleichbaren Beratungsleistungen auf dem Markt sehr zeitnah Termine zur Verfügung stellt.

Soester Immobilienbesitzer können seit 2022 das städtische Förderprogramm „Energetische Sanierung und Heizungstausch“ nutzen. In den Jahren 2022 und 2023 wurden Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle und der Heizungstausch einer pauschalen Summe in Höhe von 1.000€ je Maßnahme (z.B. für Außenwanddämmung, Dachdämmung, Heizungstausch) gefördert. Für das Jahr 2024 wurde das Programm angepasst, sodass eine Förderung von 15%, maximal 1.000 bzw. 2.000 Euro je Einzelmaßnahme möglich ist. Durch die Anpassung sollen auch geringinvestive Maßnahmen wie die Kerndämmung oder Eigenleistungen honoriert werden. Die Nachfolgenden Zahlen zeigen, dass die Nachfrage nach dem Förderprogramm sehr gut ist:

Jahr	Anzahl Immobilien	Anzahl geförderter Einzelmaßnahmen	Investitionsvolumen in Mio. €
2022	73	85	2,34
2023	122	180	5,27
Summe	195	265	7,61

Während die Zuschussförderung im gesamten Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile beantragt werden kann, können Immobilienbesitzer innerhalb der vier genannten Sanierungsgebiete zusätzlich von einer erhöhten steuerlichen Abschreibung profitieren:

- für Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude und Baudenkmale eine jährliche Abschreibung über 10 Jahre zu 9% der anerkannten Kosten (§10f EstG) und
- für Maßnahmen an allen weiten Gebäuden im Sanierungsgebiet eine jährliche Abschreibung über 8 Jahre zu 9% und über 4 Jahre zu 7% (§7h EstG).

Nicht nur energetische Sanierungen, sondern auch Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, welche ein zeitgemäßes Wohnen in der Immobilie ermöglichen (z.B. Reduzierung von Barrieren) können bescheinigt werden.

Die Beantragung der sogenannten Modernisierungsvereinbarungen, welche für die steuerliche Abschreibung obligatorisch sind, ist seit Mai 2023 möglich. In dem Jahr wurden 58 Modernisierungsvereinbarungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 7,98 Mio. € abgeschlossen. Wird von einer durchschnittlichen Steuerlast der Eigentümer von 30% ausgegangen, entspricht dies einer Steuerbegünstigung von etwa 2,1 Mio. €.

Als ein Best-Practice-Beispiel hat die genossenschaftliche Kreis-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Soest eG (KWS) im bereits bestehenden Sanierungsgebiet „Gotlandweg“ ihr Quartier „Kesselfuhr“ mit Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung umfassend energetisch ertüchtigt. Die Maßnahme ist mittlerweile mit vorzeigbarem Erfolg abgeschlossen.



Energetische Gebäudesanierung Kesselfuhr

Foto: Stadt Soest

Ein weiteres Großprojekt der energetischen Gebäudesanierung der KWS am Bresinaweg befindet sich auf der Zielgeraden. Hier wurden ebenfalls mit einem öffentlichen Förderzuschuss drei sechsgeschossige Gebäude mit insgesamt 72 WoE umfassend ertüchtigt.



Energetische Gebäudesanierung Bresinaweg

Foto: Stadt Soest

Ebenfalls im Soester Süden hat die LEG Immobilien SE ein erstes Projekt zur ressourcenschonenden seriellen Sanierung ihres Bestandes in der „Englischen Siedlung“ umgesetzt. So werden insgesamt 60 WoE am Canadischen Weg und am St. Lorenz Weg energetisch saniert. Durch ein eigens dafür gegründetes Joint-Venture (RENOVATE) wird mittels Laserscanning-Technologie die Gebäudehülle ortsunabhängig und industriell vorgefertigt. Anschließend werden die großflächigen Fassadenteile dann am zu sanierenden Bestandsgebäude angebracht. Zudem werden die komplette technische Gebäudeausrüstung sowie die Dachfläche saniert.



Serielle energetische Gebäudesanierung Canadischer Weg

Foto: Stadt Soest

▪ **Geförderter Wohnungsbau und die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft**

Die Jobcenter und Sozialämter berücksichtigen die Bedarfe für eine Wohnung (Unterkunft und Heizung) nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind. Für die Kaltmiete gelten von der Haushaltsgröße abhängige Mietobergrenzen. Diese werden nach einem sogenannten „schlüssigen Konzept“ bestimmt, dessen Kriterien das Bundessozialgericht (BSG) aufgestellt hat.

Liegt wie z.B. in Soest ein Mietspiegel vor, werden die Quadratmeterpreise für die Mietobergrenzen zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) i.d.R. vom örtlichen Sozialhilfeträger (Kreis Soest) anhand dieser Datensätze festgelegt, die auch der Erstellung des Mietspiegels dienen. Der ermittelte Quadratmeterpreis wird anschließend mit einer Fläche multipliziert, die sich aus der Verwaltungsvorschrift zur Wohnraumförderung ergibt.

Mit kontinuierlicher Steigerung der Quadratmeterpreise von Neubauten (auch im sozialen Wohnungsbau) ergibt sich zuletzt und auch weiterhin eine zunehmende Diskrepanz zwischen dem zur Verfügung stehendem preisgünstigen Wohnraum und einer Anerkennung dieses Wohnraums angemessene KdU, durch z.B. einen der o.g. Sozialhilfeträger.

Zudem fallen weiterhin jedes Jahr sozial geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung (siehe auch Tabelle 4).

Die Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt verschärft sich zusehends, da aufgrund angepasster Höhen der Einkommensgrenzen ein größerer Kreis an Haushalten Zugang zu sozial gefördertem Wohnraum (mit Wohnberechtigungsschein) erhalten, die hiervon bisher ausgeschlossen waren.

Im Ergebnis führt das dazu, dass mehr bzw. andere Personenkreise als bisher sich um sozial geförderten Wohnraum bemühen und einzelne Zielgruppen aufgrund der „Unangemessenheit“ der Unterkunftskosten (z.B. Empfänger von Sozialhilfe) ggf. ganz ausgeschlossen werden.

Eine Wohnungsmarktpolitische Abstimmung lokaler Akteure ist somit auch zukünftig zwingend notwendig und wird vermehrt an Bedeutung gewinnen.

4. „Instrumentenbaukasten Wohnungsbau“ | Zwischenstand

Im letzten Wohnungsmarktbericht wurden nachfolgende Ansätze zur Erreichung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele identifiziert:

- **Grundstücks(zwischen)erwerb:** Eine Fläche im Außenbereich wird planerisch vorrangig als neues Wohnbauland entwickelt, wenn der Eigentümer die Fläche zuvor an die Stadt veräußert hat (siehe gültiger Baulandbeschluss für die Soester Ortsteile). Mittels der Planungswertabschöpfung kann anschließend preisgedämpfter Wohnungsbau realisiert werden.
- **Konzeptvergabe:** Wenn die Stadt ihre eigenen Flächen für Geschosswohnungsbau vergibt, erhält nicht derjenige Investor den Zuschlag, der den Höchstpreis bietet, sondern derjenige, der verbindlich die niedrigste Start(kalt)miete garantiert oder das beste Konzept aus der Mischung von preisgedämpften und freiem Wohnungsbau liefert. Für Eigenheime werden Grundstücke wie bisher preisgedämpft nach den städtischen Richtlinien bzw. auf den Ortsteilen bevorzugt an Interessenten mit Bezug zum Dorf vergeben.
- **Vertragliche Absicherung:** Vor den Einleitung von Bauleitplanverfahren (Neuaufstellung oder Änderung) im Innenbereich schließt die Stadt mit den Vorhabenträgern verbindliche städtebauliche Verträge zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele ab.

Als ein Beispiel für die Aktivierung einer Wohnbaufläche im Außenbereich kann der erfolgreiche Abschluss des Bebauungsplans Nr. 1 „Borgelner Straße“ im Ortsteil Hattropholsen angesehen werden, der Anfang Juli 2024 als Satzung öffentlich bekanntgemacht wurde. Hier können jetzt fünf städtische Wohnbaugrundstücke (830-970 qm) zum Kaufpreis von 155,00 €/qm nach dem Einheimischenmodell an Bauinteressierte vergeben werden. Darüber hinaus steht dem Eigenheimmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch eine zurückbehaltene Wohnbaufläche zur Verfügung.

Das Instrument der Konzeptvergabe wurde für zwei städtische Grundstücke im „Neuen Soester Norden“ angewandt. Ein lokales Wohnungsbauunternehmen hat hier ein überzeugendes Konzept für den Neubau von insgesamt 17 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau vorgelegt. Die zwei Gebäude werden nach Erteilung der Förderzusage jeweils im westlichen und östlichen Bauabschnitt errichtet und tragen so zur Durchmischung des neuen Quartiers im Soester Norden bei.

Im Rahmen der laufenden Änderung des Bebauungsplanes „Clevische Straße“ wird mit dem Vorhabenträger über die vertragliche Absicherung wohnungspolitischer Zielsetzungen verhandelt. Die zugesagte Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen in serieller Holzhybridbauweise soll hier über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Durch die Quote geförderter Wohnungen kann die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Soest zukünftig besser bedient werden.

Zusammengefasst kann sich auch die Stadt Soest den allgemeinen Trends der Wohnungsbaukonjunktur nicht entziehen. Nachdem in verschiedenen Wohnbauprojekten nach abgeschlossener bauleitplanerischer Qualifizierung durch die Stadt keine Bauaktivitäten im Mehrfamilienhausneubau zu verzeichnen sind, lassen zurückgehende Kauffälle für unbebaute Grundstücke auch im privaten Einfamilienhausbau eine eher gedämpfte Stimmung erwarten. Zeitgleich werden steigende Angebotsmieten im Stadtgebiet beobachtet, die als Beleg für einen zunehmenden Druck auf die Mietbestände gewertet werden können.

Anlage

Tabelle und Lageplan Wohnungsbauprojekte

Wohnungsmarktprofil 2023 für die Stadt Soest (NRW.BANK)

Anlage: Potenzialflächen 2023

Wohnbauprojekt		Fläche (brutto) in qm							davon öffentlich gefördert			
			Summen		EZFH		MFH		EZFH	MFH	EZFH	MFH
			2023	HKW	2023	HKW	2023	HKW	2023		HKW	
Projekt fertiggestellt												
1	Freibadgelände, Feldmühlenweg	8.000	24 WoE	24 WoE			24 WoE	24 WoE				
2	Oberkirchweg	11.800	23 WoE	24 WoE	23 WoE	24 WoE			5 WoE		5 WoE	
		19.800	47 WoE	48 WoE	23 WoE	24 WoE	24 WoE	24 WoE	5 WoE		5 WoE	
Projekt in der Realisierung												
3	Adam-Kaserne	100.000	315 WoE	360 WoE	86 WoE	90 WoE	229 WoE	270 WoE		18 WoE		35 WoE
4	Rennekamp Merkurhöfe	42.000	156 WoE	116 WoE	6 WoE	16 WoE	150 WoE	100 WoE				
5	Soest-Nord (Fläche B)	302.000	600 WoE	526 WoE	440 WoE	426 WoE	160 WoE	100 WoE	17 WoE	48 WoE	17 WoE	48 WoE
6	Thomästraße (ehem. Cramer)	5.000	35 WoE	30 WoE	0 WoE	0 WoE	35 WoE	30 WoE				
7	Westenhellweg 54 (§ 34 BauGB)	5.900	36 WoE	18 WoE	0 WoE	10 WoE	36 WoE	8 WoE				
8	OT Ampen, Kaiser-Ludwig-Weg	9.000	9 WoE		5 WoE	-	4 WoE	-				
9	Clevische Straße (westlich)	2.500	22 WoE	-		-	22 WoE	-				
10	Endloser Weg (Restfläche)	3.600	23 WoE	24 WoE	0 WoE		23 WoE	24 WoE				
11	Coca-Cola-Gelände	20.000	146 WoE	138 WoE	0 WoE		146 WoE	138 WoE				
12	Windmühlenweg 23-25	5.400	40 WoE	-			40 WoE					
13	OT Hattropholsen, Borgelner Straße	6.700	8 WoE	-	8 WoE							
14	Nottebohmweg (Raiffeisen)	1.400	18 WoE	-			18 WoE					
		503.500	1.408 WoE	1.212 WoE	545 WoE	1.757 WoE	863 WoE	863 WoE	17 WoE	106 WoE	17 WoE	119 WoE
Projekt bisher nicht umgesetzt												
15	Hilchenbach	14.500	123 WoE	95 WoE	22 WoE		101 WoE	95 WoE		20 WoE		20 WoE
16	Süd Careé (Arnsberger Straße)	18.000	195 WoE	33 WoE	0 WoE		195 WoE	33 WoE		8 WoE		8 WoE
17	Hiddingser Weg (Modulhäuser)	3.500	9 WoE	-			9 WoE					
18	Kölner Ring B-Plan Nr. 185	2.000	8 WoE	-	8 WoE	-	0 WoE	-	8 WoE			
		38.000	335 WoE	128 WoE	30 WoE	0 WoE	305 WoE	128 WoE	8 WoE	28 WoE	0 WoE	28 WoE
Projekt im Planverfahren												
19	Strabag	81.600	275 WoE	108 WoE	36 WoE	54 WoE	239 WoE	54 WoE		71 WoE		71 WoE
20	Ehem. Rosenthal & Rustemeier	9.000	70 WoE	-		-	70 WoE	-				
21	Clevische Straße (ehem. Kerstin)	32.000	380 WoE				380 WoE			168 WoE		
22	OT Meiningsen, Altes Pastorat	4.200	10 WoE				10 WoE			6 WoE		
23	Alte Ziegelei	6.300	56 WoE				56 WoE					
		133.100	791 WoE	108 WoE	36 WoE	54 WoE	755 WoE	54 WoE	0 WoE	245 WoE	0 WoE	71 WoE
Konzepte												
24	Hartweg	7.400	80 WoE	80 WoE			80 WoE	80 WoE				
25	Niederbergheimer Straße	10.700	22 WoE	22 WoE	22 WoE	22 WoE						
26	Rößler-Gelände	28.000	125 WoE	125 WoE	25 WoE	25 WoE	100 WoE	100 WoE				
27	Van-Wessem-Kaserne (tlw.)	34.000	150 WoE	200 WoE	25 WoE	100 WoE	125 WoE	100 WoE				
28	Soest-Nord (Fläche C)			-		-		-				
29	OT Ampen, ehem. Dogstyler	3.300	15 WoE	-	15 WoE	-		-				
30	Oelmüllerweg (ehem. Kampschulte)	6.000	30 WoE	-			30 WoE					
		89.400	422 WoE	427 WoE	87 WoE	147 WoE	335 WoE	280 WoE	0 WoE	0 WoE	0 WoE	0 WoE
		783.800	3.003 WoE	1.923 WoE	721 WoE	1.982 WoE	2.282 WoE	1.349 WoE	30 WoE	379 WoE	22 WoE	218 WoE

rot: Neue Projekte im Vergleich zum Vorjahresbericht

blau: Zuordnung zu einer anderen Kategorie als im Vorjahresbericht

Quelle: Stadt Soest, eigene Erhebungen

Fläche(brutto) je WoE in qm	Dichte Anzahl WoE je Hektar
--------------------------------	-----------------------------------

333	30
513	19

317	32
269	37
503	20
143	70
164	61
1.000	10
114	88
157	64
137	73
135	74
838	12
78	129

118	85
92	108
389	26
250	40

297	34
129	78
84	119
420	24
113	89

93	108
486	21
224	45
227	44
220	45
200	50

261	38
-----	----

