

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN 2018







HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN 2018

VORGELEGT VON: Stadt Soest
 Der Bürgermeister
 Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

BEARBEITET VON: Alfons Tubes

BESCHLOSSEN VOM RAT DER STADT SOEST AM 25.APRIL 2018

**Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	6
2	Aktuelle Einschätzungen zur Lage auf dem Wohnungsmarkt.....	6
3	Entwicklung des Soester Wohnungsmarktes seit 2010.....	7
4	Rahmenbedingungen für den zukünftigen Wohnungs- und Bauflächenbedarf .11	
4.1	Demografische Entwicklung.....	11
4.2	Prognose der demografischen Entwicklung der Stadt Soest.....	12
5	Ermittlung des voraussichtlichen Wohnbauflächenbedarfs bis 2030.....	14
5.1	Berechnungsgrundlagen.....	14
5.2	Methoden zu Errechnung des Neubedarfs über Haushaltsprognosen	15
5.3	Trendfortschreibung.....	18
5.4	Auswertung aktueller Gutachten	18
5.5	Bedarfsberechnung analog zur Methode der Regionalplanung.....	18
5.6	Umrechnung der Wohnungsbedarfe in Siedlungs- und Bauflächen	19
6	Flächenpotential für den Wohnungsbau in Soest bis 2030	21
6.1	Verhältnis Kernstadt zu Ortsteilen.....	21
6.2	Verhältnis EZFH zu MFH	22
6.3	Vorhandene Flächenpotentiale	22
6.4	Zusätzliche Flächenbedarfe	25
7	Die aktuelle Lage im Bereich des preisgünstigen und geförderten Wohnungsmarktes.....	27
7.1	Besondere Zielgruppen des Wohnungsmarktes.....	28
7.2	Einkommensschwache Haushalte	29
7.3	Regionale Einflüsse	31
7.4	Senioren	32
7.5	Studentisches Wohnen	33
7.6	Behinderte	34
7.7	Familien mit Kindern	35
7.8	Flüchtlinge	35
8	Stand und Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus in Soest.....	36
8.1	Bestandsentwicklung im preisgebundenen Wohnungsbau	36
8.2	Entwicklung der Wohnungsbauförderung des Landes	38
9	Kommunale Strategien zur Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum.....	40
9.1	Gründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft	40
9.2	Beitrag der neuen Wohnungsbaugesellschaft zur Entwicklung Adam-Kaserne.....	41
9.3	Strategische Ziele der kommunalen Wohnungspolitik in Soest	42



Wichtige Abkürzungen/Begriffe

EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
WoE	Wohneinheiten
VZ 87	Volkszählung 1987
Zensus 2011	(registergestützte) Volkszählung 2011
GWZ 2011	Gebäude- und Wohnungszählung 2011
IT.NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
BIMA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Titel-Grafik aus: Gestaltungshandbuch für die ehem. Adamkaserne, Ingenieurbüro Daab, Leipzig

1 Einleitung

Die Sicherung einer ausreichenden Wohnraumversorgung ist elementarer Bestandteil staatlicher Daseinsfürsorge. Die Situation im Bereich der Wohnungswirtschaft ist derzeit dadurch geprägt, dass die Nachfrage wesentlich höher ist als das Angebot an Wohnungen. Das liegt zum einen an den guten konjunkturellen Bedingungen mit steigenden Einkommen, die zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnungen und Häusern führen. Auch die Anzahl an wohnungsnachfragenden Haushalten nimmt zu, insbesondere durch den Trend zu Einpersonenhaushalten. Letztlich gibt es wachsende Zuzüge aus dem Ausland. Da kurzfristig nicht so viele Wohnungen gebaut werden können, wie nachgefragt werden, führt dies aufgrund der Verknappung zu einer deutlichen Verteuerung des Angebotes an Wohnungen und Immobilien. Die Folge ist, dass Mieter einen immer höheren Anteil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen und die Immobilienpreise für Eigenheim-Erwerber steigen. Zum Teil wird dies durch die anhaltende Niedrigzinsphase kompensiert.

Unterliegen zwar die Bedingungen des Wohnungsmarktes wirtschaftlichen und wettbewerblichen Grundsätzen, so ist es doch die Pflicht aller Ebenen staatlicher Verwaltung, durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen dafür zu sorgen, dass jeder Bürger und jede Bürgerin mit adäquatem Wohnraum versorgt wird. Das Wechselspiel von Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot ist von vielerlei Faktoren abhängig. Diese reichen von weltwirtschaftlichen Einflüssen, wie zum Beispiel der Zinsentwicklung, bis hin zum konkreten Grundstücksangebot auf kommunaler Ebene. Soweit möglich hat die Kommune die Pflicht und die Verantwortung, im Rahmen ihrer administrativen Möglichkeiten für eine möglichst weitgehende Deckung des Wohnungsbedarfs zu sorgen.

Ziel dieses Handlungskonzeptes Wohnen ist es daher, konzeptionelle und planerische Leitlinien für einen Zeitraum von rund 15 Jahren aufzuzeigen und festzulegen. Dies kann nur erfolgen, indem die bisherige Entwicklung betrachtet und analysiert wird und auf der Grundlage der wichtigsten zukünftigen Einflussfaktoren, insbesondere der demografischen Entwicklung, der Wohnungsbedarf für einen festgelegten Zeitrahmen ermittelt wird. Hieraus ergibt sich ein Flächenbedarf, der durch vorhandene und neu zu schaffende Flächenpotentiale gedeckt werden muss. Die Sicherung dieser Potentiale in planerischer Hinsicht ist in ein mit klaren Prioritäten und Zeitplänen versehenes Handlungskonzept Wohnen umzusetzen.

2 Aktuelle Einschätzungen zur Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktlage in Deutschland befindet sich seit Jahren in einer Phase des Ungleichgewichtes. Die Nachfrage nach adäquatem und auch für einkommensschwache Schichten bezahlbarem Wohnraum ist erheblich größer als das zur Verfügung stehende Angebot. Dies gilt insbesondere für die Ballungsräume und Solitärzentren wie Münster oder Paderborn. In manchen Zentren ist die Situation so prekär, dass selbst gut Verdienende keine Aussicht auf eine Wohnung haben, weil schlichtweg das Angebot fehlt. In weiten Teilen des ländlichen Raumes kommt es dagegen zu einer entgegengesetzten Entwicklung aufgrund der zunehmenden Abwanderung insbesondere jüngerer Haushalte. Mit einem breiteren Angebot an Arbeitsplätzen, besseren Verdienstmöglichkeiten sowie attraktiver Infrastruktur gewinnen die meisten Ballungsräume und Solitärzentren im Wettbewerb um die jüngeren Menschen, vielfach aber auch unter Flüchtlingen und Zuwanderern.

Bundesweit betrachtet nimmt die Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung immer noch zu. Gleichzeitig steigt aufgrund der demographischen Entwicklung die Anzahl der Haushalte, insbesondere der Ein-Personen-Haushalte. Schließlich war eine erhebliche Steigerung der Zuwanderung von EU-Bürgern, Kriegsflüchtlingen und Asylbewerbern zu verzeichnen. Diese Entwicklungen sind wichtige Determinanten für den Wohnungsmarkt der Zukunft.



Insbesondere für die einkommensschwachen Haushalte wird es damit immer schwieriger, in den Wachstumsräumen passenden und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Diese Situation wird verschärft dadurch, dass immer mehr öffentlich geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, während auf der anderen Seite nicht genügend neue geförderte Wohnungen entstehen.

Sollte sich diese Situation vor allem in den Ballungsräumen, die immer noch Motor der wirtschaftlichen Entwicklung sind, weiter verschärfen, werden erhebliche negative Auswirkungen auf Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Deutschland befürchtet. Allerdings gibt es mittlerweile vereinzelte Stimmen, die schon vor einer Immobilienblase und deren Platzen warnen. Trifftige Indikatoren für einen möglichen Immobilien-Einbruch gibt es allerdings nur wenige.

3 Entwicklung des Soester Wohnungsmarktes seit 2010

Welche Rolle spielt vor einem solchen Hintergrund eine Mittelstadt im ländlichen Raum wie Soest? Zunächst einmal ist festzustellen, dass die Stadt einen zwar geringen, aber kontinuierlich positiven Wanderungssaldo aufzuweisen hat. Dies spricht für die Stadt Soest und ihre hohe Wohn- und Lebensqualität sowie Anziehungskraft. Dass der Wohnungsmarkt grundsätzlich funktioniert, lässt sich auch daran erkennen, dass seit 2010 jedes Jahr im Durchschnitt rd. 3.000 Personen zuwandern und diese Zugewanderten alle eine Wohnung in Soest gefunden haben. Andernfalls wäre eine Anmeldung im Einwohnermeldeamt gar nicht möglich.

Die positiven Entwicklungen tragen andersherum aber dazu bei, dass die unteren Einkommensschichten sowie bestimmte Personengruppen in Soest sowohl von der Höhe der Miete als auch von der Ausstattung der Wohnungen (große Wohnungen für Familien, kleine Wohnungen für Einzelpersonen) ihren Bedarf nicht decken können.

Die Beobachtung und statistische Aufarbeitung der Daten zum Wohnungsangebot erfolgt durch IT.NRW. Die letzte Totalerhebung im Bereich Gebäude und Wohnungen erfolgte 2011 parallel zum damaligen Mikrozensus. Danach erfolgte eine Fortschreibung auf Grundlage der laufenden Ermittlung insbesondere der Fertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen.

Seit dem Mikrozensus im Jahre 2011 gibt es eine erhebliche Differenz zwischen den beim Zensus gezählten und den gemeldeten Einwohnern von Soest. Obwohl noch ein gerichtliches Verfahren läuft, schreibt IT-NRW die Bevölkerung mit den neuen Zahlen fort. In dem vorliegenden Konzept wird ebenfalls auf die neuen Zahlen abgestellt, da alle vertiefenden Analysen, insbesondere von IT.NRW, hierauf aufbauen.

Die langfristige Entwicklung des Soester Wohnungsmarktes lässt sich folgendermaßen zusammenfassen: durch den Abzug der NATO-Streitkräfte Anfang der Neunzigerjahre sind über 2.300 Wohnungen in Soest leer gezogen worden. Diese konnten bis 2000 weitgehend durch den starken Zuzug von Aussiedlern und anderen Migranten wieder belegt werden. In der Folge wurden jedoch zu wenig neue Wohnungen gebaut, um die wieder entstandene Angebotslücke ausgleichen zu können.

Erst nach dem Ausklingen der Finanzkrise 2008/2010 konnte wieder ein starkes Ansteigen des Neubaumarktes erreicht werden. Dies hat bis heute noch nicht zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt im Bereich von Geschosswohnungen geführt. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser konnte durch entsprechende städtebauliche Entwicklungen ein weitgehend kontinuierliches Angebot geschaffen werden.

Einem Bestand im Jahre 1993 von fast genau 20.000 Wohneinheiten stehen zum Jahresende 2015 rd. 24.000 Wohnungen gegenüber, eine Steigerung von rund 20%!



Die folgende Tabelle zeigt für den Zeitraum ab 2010 die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Soest insgesamt und nach Anzahl der Räume in den fertiggestellten Wohnungen.

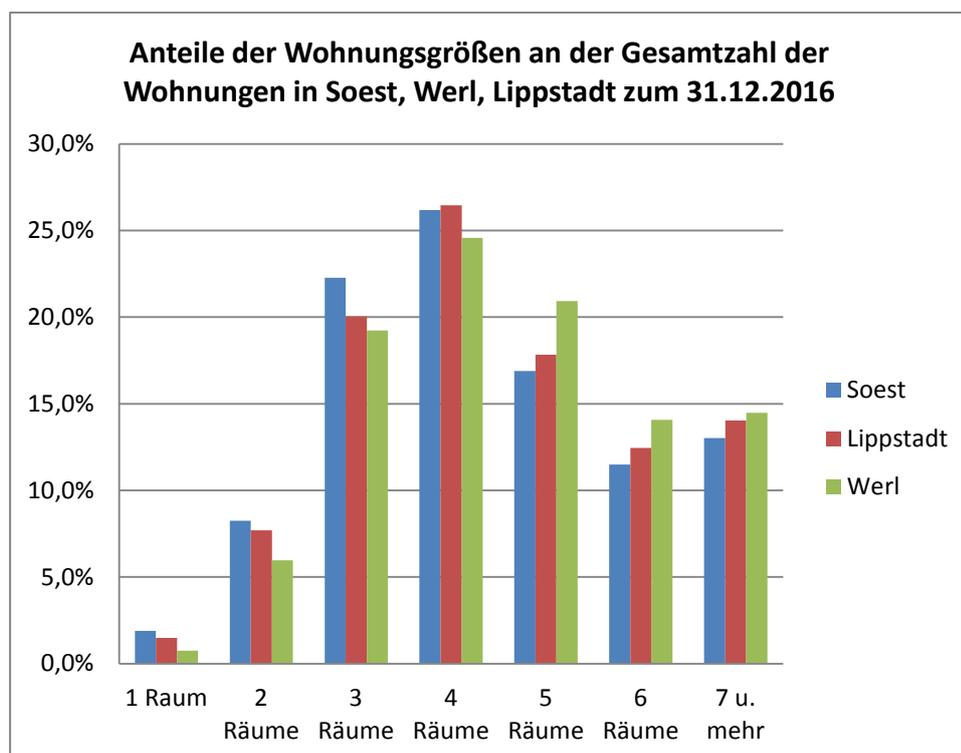
Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Soest seit 2010 insgesamt und nach Anzahl der Räume pro Wohnung

Anzahl der Wohnungen jeweils zum 31.12.								
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	>6 R.	Gesamt
2010	336	1.828	5.204	6.299	4.022	2.631	3.028	23.348
2011	357	1.846	5.243	6.305	4.037	2.662	3.048	23.498
2012	357	1.852	5.255	6.319	4.050	2.687	3.068	23.588
2013	357	1.862	5.266	6.333	4.059	2.698	3.085	23.660
2014	461	1.952	5.336	6.348	4.091	2.751	3.124	24.063
2015	461	1.997	5.427	6.393	4.114	2.792	3.155	24.339
2016	461	2.020	5.456	6.411	4.137	2.814	3.188	24.487
2010-16 abs.	125	192	252	112	115	183	160	1.139
2010-16 in%	37%	11%	5%	2%	3%	7%	5%	5%

Quelle: IT.NRW

Die Tabelle zeigt einen Zuwachs von rund 1.100 Wohneinheiten für den genannten Sechsjahreszeitraum an. Dies ist eine Steigerung des Bestandes um 5 %. Die höchsten prozentualen Zuwächse hatten in diesen Jahren die Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen. In dieser Größenkategorie, die insbesondere für Alleinstehende interessant ist, sind über 300 Wohnungen neu entstanden.

Abbildung 1: Anteile der Wohnungsgrößen an der Gesamtzahl der Wohnungen in Soest, Lipstadt und Werl zum 31.12.2016



Quelle: IT.NRW



Die vorstehende Grafik zeigt, dass der Anteil der kleineren Wohnungen mit bis zu drei Räumen (Küche wird mitgezählt) in Soest zum Teil deutlich höher liegt als in den beiden Nachbarstädten Werl und Lippstadt. Es handelt sich um das typische Segment für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte. Diese finden damit in Soest ein breiteres Angebot auf dem Wohnungsmarkt als in anderen Städten des Kreises. Bei Wohneinheiten mit 5 und mehr Räumen ist Soest weniger stark vertreten. Hier macht sich der geringere Anteil von EZFH in Soest bemerkbar.

- Neubauquoten nach Haus- und Wohnungstypen

In der Statistik wird unterschieden zwischen den Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und den Mehrfamilienhäusern (MFH). Die erstgenannte Kategorie entspricht im Wesentlichen dem typischen freistehenden Einfamilienhaus, der Doppelhaushälfte oder dem Reihenhaus in Soester Baugebieten, für die im Bebauungsplan max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück vorgeschrieben sind. Die Mehrfamilienhäuser decken alle größeren Einheiten ab, d. h. den Geschosswohnungsbau, wobei keine Unterscheidung zwischen Eigentums- und Mietwohnungen gemacht wird. Schließlich gibt es die Kategorie der Wohnungen in Nichtwohngebäuden, z.B. in ansonsten gewerblich genutzten Objekten, die auch Teil des gesamten Wohnungsmarktes sind. Der Anteil dieser Wohnungen am Bestand ist begrenzt und spielt insbesondere für die zukünftige Flächennachfrage keine Rolle.

Die folgende Tabelle zeigt, dass in den letzten 7 Jahren, d.h. von 2010 bis 2016 einschließlich 1.261 Wohnungen fertiggestellt worden sind. Diese Zahl liegt etwas höher als der Anstieg im Bestand laut Tabelle 1. Dies liegt an den gleichzeitig stattfindenden Abgängen durch Abriss, Umwandlung etc., die den Bestand verringern.

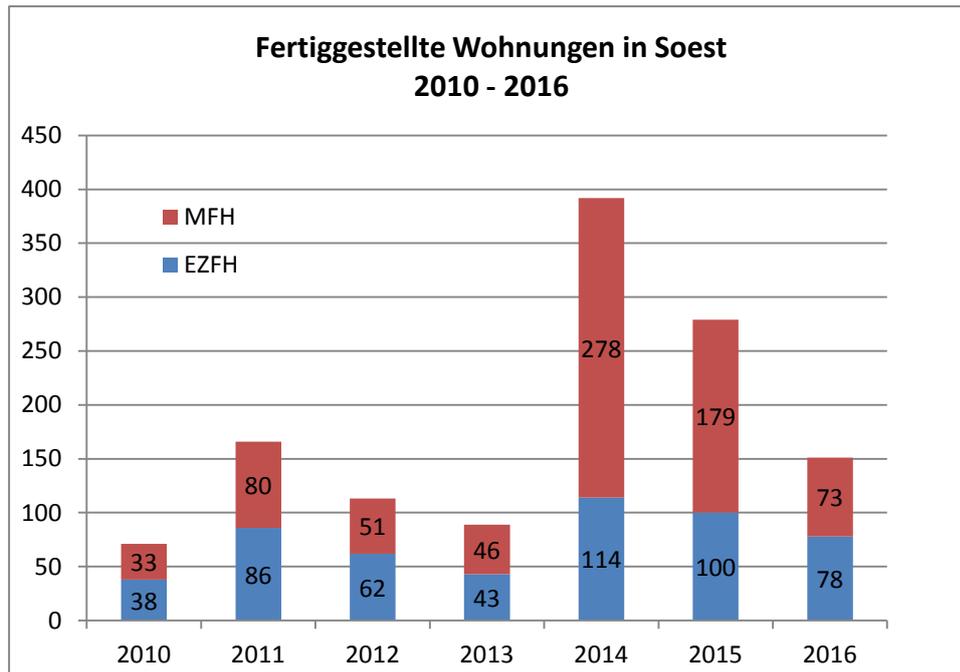
Die Jahre 2014 und 2015 fallen als die beiden „Boom“-Jahre dieser Zeit auf, insbesondere auch in Betrachtung des Mehrfamilienhausbaus, der in diesen Jahren den Bau von WoE in EZFH deutlich übertrifft. Der „Boom“ ist zum Teil sicherlich als Ausgleich früherer Jahre mit nur geringen Neubauquoten zu erklären. Investitionsfördernd waren aber auch die gute gesamtwirtschaftliche Situation, niedrige Zinsen und eine steigende Nachfrage durch positive Wanderungssalden in Soest.

Tabelle 2: Statistik der Baufertigstellungen in Soest 2010 - 2016

	Wohngebäude		Wohnungen in		Wohnungen gesamt
	EZFH	MFH	EZFH	MFH	
2010	33	5	38	33	71
2011	77	10	86	80	166
2012	57	9	62	51	113
2013	40	5	43	46	89
2014	102	29	114	278	392
2015	84	19	100	179	279
2016	67	10	78	73	151
Gesamt	460	87	521	740	1261
Durchschnitt	66	12	74	106	180

Quelle: IT.NRW und eigene Berechnungen

Abbildung 2: Fertig gestellte Wohnungen in Soest 2010 bis 2016



Quelle: IT.NRW und eigene Berechnungen

Ein großer Teil der aktuell fertig gestellten Wohnungen erstreckt sich insbesondere auf den Bereich des Westfalenwegs. Hier sind viele Klein-Wohnungen und Studenten-Appartements errichtet worden, die aber baulich so ausgerüstet sind, dass sie in späteren Jahren bei zurückgehenden Studentenzahlen die weiter steigende Anzahl an Ein-Personen-Haushalten aufnehmen können.

Ansonsten sind in den letzten 3 „Boom“-Jahren viele Baulücken oder kleinere Entwicklungsbereiche mit hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen bebaut worden, bei deren Vermarktung es offenbar keine Probleme gegeben hat. Als Beispiele seien genannt: der nördliche Bereich der Oestinghauser Straße, die ehemalige Thomätschule, Projekte am Ingrid-Kipper-Weg, Vor dem Schültinger Tor u.a.

Qualität und Standard der neuen Wohnungen sind zu einem großen Teil Grund dafür, dass sie zu Preisen angeboten werden, die nicht jeder Wohnungssuchende bezahlen kann. Ein großer Teil dieser Wohnungen wird als Eigentumswohnung gebaut und verkauft. Diese werden jedoch nicht immer selbst genutzt, sondern dienen auch als Renditeobjekt und werden vermietet. Grundsätzlich lässt sich die Entwicklung dahingehend verallgemeinern, dass sich dieses Segment des Wohnungsmarktes schon seine Standorte sucht und findet, um diese dann mit manchmal zu großer Baumasse auf begrenzter Grundstücksgröße zu bebauen und zu guten Preisen veräußert.



4 Rahmenbedingungen für den zukünftigen Wohnungs- und Bauflächenbedarf

4.1 Demografische Entwicklung

In der Stadt Soest lebten Ende 2015 nach der Bevölkerungsfortschreibung von IT.NRW 47.974 Personen mit erstem Wohnsitz. (Die entsprechende Zahl für 2016 liegt zum Zeitpunkt der Herausgabe dieses Konzeptes noch nicht vor.)¹

Tabelle 3: Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Soest 2010-2015

Jahr	Geburten	Gestorb.	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Saldo ges.	Einwohner
2010	437	514	-77	2.604	2.519	85	8	46.682
2011	361	485	-124	2.770	2.684	86	-38	46.644
2012	428	452	-24	2.667	2.607	60	36	46.685
2013	391	524	-133	2.979	2.820	159	26	46.699
2014	450	498	-48	3.075	2.820	255	207	46.925
2015	425	533	-108	4.042	2.906	1.136	1028	47.974

Quelle: IT.NRW und eigene Berechnungen (Jahresendwert 2010 von 2011 (ZENSUS) zurückgerechnet)

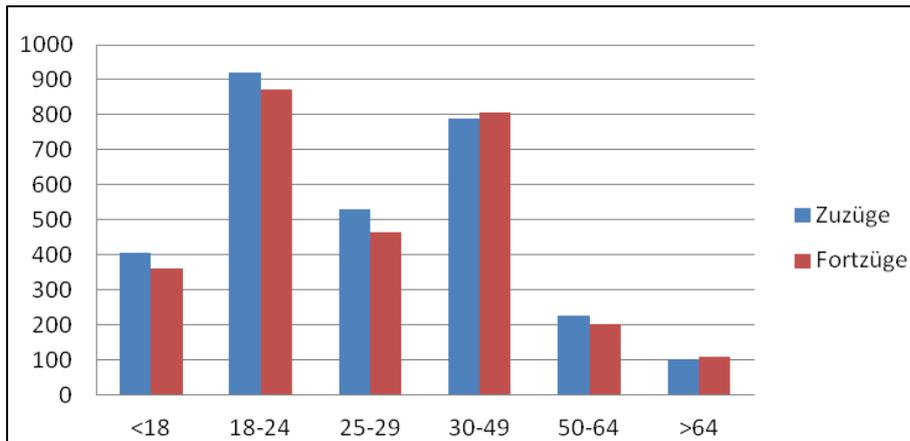
Die Zahlen zeigen, dass in den Jahren ab 2010 durchweg ein positiver Wanderungssaldo das Minus bei Geburten und Sterbefällen auffangen konnte, was zu einer Zunahme der gemeldeten Einwohner um 1.275 geführt hat. Allerdings sind die Zahlen von 2014 und 2015 schon sehr deutlich von dem Zustrom an Flüchtlingen beeinflusst. Ende 2015 waren 848 Flüchtlinge in Soest gemeldet. Bleiben diese unberücksichtigt, so liegt die Einwohnerzahl bei 47.126, was zu dem Trend eines über die Jahre gehenden leichten Wachstums der Bevölkerung in Soest passt.

Die Anzahl der Zuzüge und Fortzüge pendelten in den „normalen“ Jahren – ohne Flüchtlingszustrom – grob um den Wert von etwa 2.700. Dies bedeutet, dass jedes Jahr für diese Menschen entsprechend ausreichende Wohnmöglichkeiten zur Verfügung stehen müssen. Gleichzeitig werden aber auch fast genauso viele Wohnungen von wegziehenden Personen freigemacht. Deutliche Wanderungsgewinne können also tendenziell zu einer weiteren Verknappung von Wohnraum führen. Auch die natürliche Bevölkerungsbewegung hat einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. So fragt ein Neugeborenes keine Wohnung nach, ein Sterbefall aber führt in vielen Fällen zum Freiwerden einer Wohnung, insbesondere bei steigendem Anteil an älteren Einwohnern in Ein-Personenhaushalten.

Die Untersuchung der Altersstruktur bei den Zu- und Fortzügen zeigt, dass sowohl bei den Kindern (junge Familien) als auch in der Zeit der Studien- und Berufswahl die Zuzüge deutlich überwiegen, während sich Zu- und Fortzüge in späteren Altersklassen in etwa die Waage halten. Soest ist also immer noch eine „junge Stadt“, die allerdings für den gezeigten Trend auch entsprechenden Wohnraum bieten muss.

¹ Seit dem Mikrozensus im Jahre 2011 gibt es eine deutliche Differenz zwischen der dort ermittelten und dann weiter fortgeschriebenen Einwohnerzahl und den entsprechenden Daten des städtischen Einwohnermeldeamtes (IT.NRW: 47.974 – Stadt Soest: 48.770). Da sämtliche neueren Auswertungen und Prognosen von IT.NRW auf den Daten des Mikrozensus beruhen, wird in dem vorliegenden Papier auch nur mit diesen Zahlen gearbeitet)

Abbildung 3: Altersstruktur der Zuzüge und Fortzüge im Jahr 2013

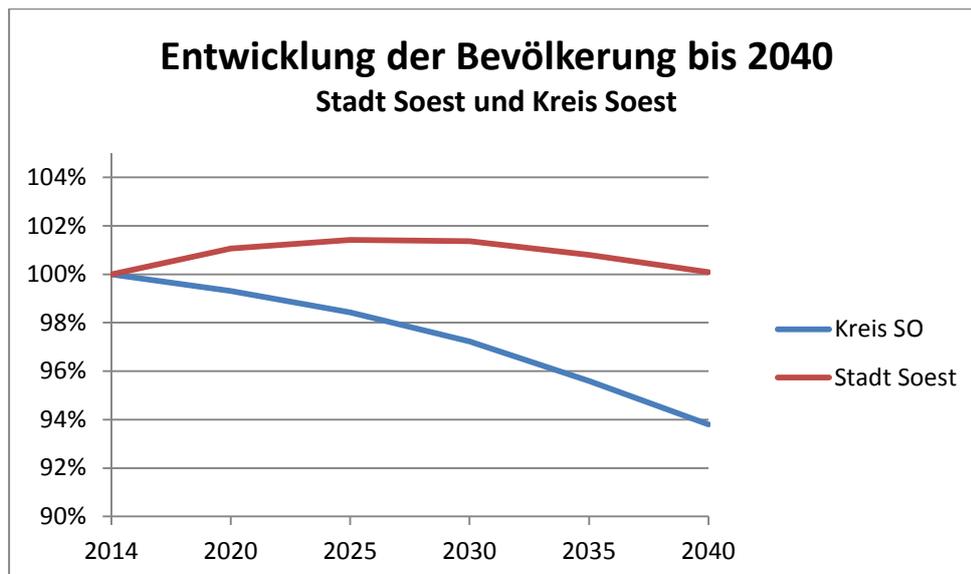


Quelle IT.NRW

4.2 Prognose der demografischen Entwicklung der Stadt Soest

Selten mussten Bevölkerungsprognosen in so kurzen Abständen angepasst oder neu berechnet werden wie in den letzten 2 bis 3 Jahren. Grund sind die stark schwankenden Flüchtlingsströme in die EU und überproportional nach Deutschland. Für den lokalen Wohnungsmarkt haben die Zuwanderungen eine erhebliche Relevanz, da für jeden Menschen, der auch nur vorübergehend nach Soest kommt, eine Unterkunft oder Wohnung bereitgestellt werden muss. Da dies zu einem großen Teil außerhalb des normalen Wohnungsmarktes (Notunterkünfte, Flüchtlingsheime) stattfindet und die Dimension möglicher weiterer Zuwanderungen von Flüchtlingen nicht eingeschätzt werden kann, wird diese Thematik hier ausgeblendet und weiter unten nochmals gesondert behandelt. Die weitere demografische Entwicklung der Stadt Soest kann aus den Modellrechnungen von IT.NRW für die Kommunen des Landes, die bis 2040 reichen, abgelesen werden.

Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerung bis 2040 – Stadt Soest und Kreis Soest



Quelle: IT.NRW



Tabelle 4 Einwohnerentwicklung Soest/Kreis Soest lt. Prognosen von IT-NRW

	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Kreis SO	294.971	292.953	290.338	286.805	281.961	276.689
Stadt Soest	46.699	47.193	47.362	47.340	47.072	46.741

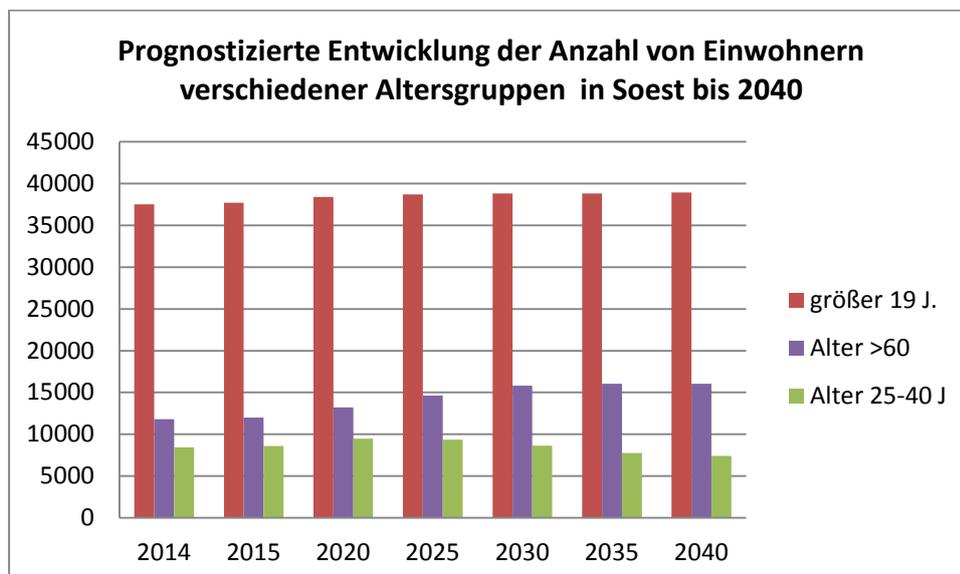
Quelle: IT.NRW und eigene Berechnungen

Ausgehend von dem Basisjahr 2014 steigt die Bevölkerung der Stadt Soest bis 2030 um etwa 1,5 % an, das sind rd. 700 Einwohner. Ab 2030 nimmt diese Zahl aber wieder ab, um zu Ende des Prognosezeitraums wieder in etwa die Ausgangsgröße erreicht. Auf Grund des Basisjahrs 2014 findet die aktuelle Flüchtlingssituation keine ausreichende Berücksichtigung in der Statistik, so dass die Einwohnerzunahme tendenziell unterschätzt werden dürften.

Für den Kreis Soest sieht die Entwicklung aber deutlich anders aus. Von 2014 an findet eine stetige Abnahme der Einwohner statt. Letzten Endes wird der Kreis Soest im Jahre 2040 mehr als 6% seiner Einwohner verloren haben. Außer Soest und der Gemeinde Ense werden nach IT-NRW alle anderen Kommunen im Kreis zum Teil deutliche Einbußen erleiden. Die Sonderstellung der Stadt Soest liegt zu allererst an der positiven Wanderungsbilanz, was ein Indiz für die anhaltende Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort ist. Auch die von der NRW-Bank für den Kreis festgestellte relativ hohe Leerstandsquote vermag für den Wohnungsmarkt in der Stadt Soest für keine Entspannung zu sorgen.

Es zeigt sich, dass die Einwohnerzahl von Soest bis 2040 auf gleich hohem, teils höheren Niveau von etwa 47.000 bewegen wird (Fortschreibung Mikrozensus). Die Altersstruktur wird sich aber insofern verändern, als die Anzahl der Kinder und jungen Erwachsenen zurückgeht, während die Zahl der älteren Menschen weiter zunimmt.

Abbildung 5 Entwicklung der Altersgruppen bis 2019



Quelle: IT-NRW

Die Zusammensetzung der Bevölkerung wird sich aber wesentlich verändern. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen geht zurück, folglich wächst der Anteil der Erwachsenen, die älter als 19 sind (siehe rote Balken in der Grafik). Noch deutlicher steigt die Zahl der über 60-jährigen Einwohner (violett).

Die individuelle Nachfrage nach Wohnungen und Häusern, sei es zur Miete oder eigen genutzt, ändert sich im Laufe des Lebens. Als Phase mit anteilig dem höchsten Interesse an Erwerb oder Bau einer Wohnung oder eines EFH tritt die Spanne zwischen dem 25. und dem 40. Lebensjahr hervor. Die Anzahl der Einwohner diesen Alters steigt noch bis 2025 an, danach sinkt sie bis 2030 wieder auf den Wert von 2015 und geht anschließend kontinuierlich abwärts. Das erkennbare „Zwischenhoch“ im Jahre 2020 kann damit zusammenhängen, dass dann die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge in die Bau- und Erwerbsphase eintreten und nochmals einen „Boom“ an EZFH-Neubauvorhaben verursachen könnten.

Es gibt aus der demographischen Entwicklung heraus keinen Anlass für eine nachlassende Wohnungsbauentwicklung in Soest. Bei gleichbleibender Einwohnerzahl bis 2030 ist allein schon durch die stetige Verkleinerung der Haushaltsgrößen mit einem Zuwachs an Nachfrage zu rechnen.

5 Ermittlung des voraussichtlichen Wohnbauflächenbedarfs bis 2030

5.1 Berechnungsgrundlagen

Der Bedarf an Wohnungen für die ansässige Bevölkerung wie auch für diejenigen, die von außerhalb nach Soest ziehen möchten, kann entweder im Bestand gedeckt werden oder, falls dies nicht gelingt, sind neue Flächen im Stadtgebiet für Wohnnutzungen planerisch auszuweisen und zu entwickeln. Dies können Entwicklungsbereiche im Innenbereich sein, es können aber auch Flächen im Außenbereich dafür in Frage kommen. In jedem Fall ist eine sorgfältige Vorausschätzung des Bedarfs notwendig, um unnötigen Freiflächenverbrauch zu vermeiden. In diesem Fall soll für die Regionalplanung wie auch die Flächennutzungsplanung eine realistische Zahl an Wohneinheiten angegeben werden, die bis zum **Jahr 2030** gebraucht werden.

Die wichtigsten Bestimmungsgrößen des Wohnungs- und letztlich des Flächenbedarfs für Wohnnutzungen sind folgende Faktoren:

E = Ersatzbedarf, d.i. der Ersatz weggefallener Wohnungen

N = Neubedarf, d.i. der durch zusätzliche Haushalte ausgelöste Mehrbedarf

Es reicht also nicht, nur den durch Zuwachs der Zahl der HHe entstehenden Neubaubedarf zu decken. Auch der durch Umnutzung oder Abriss von Wohnungen entstehende zusätzliche Bedarf ist zu berücksichtigen. Die Höhe dieses Faktors lässt sich durch Auswertung von Genehmigungen (Umnutzung, Abriss) und deren Fortschreibung in die Zukunft abschätzen. In der Regel wird hier aber ein Durchschnittswert von 0,2% pro Jahr angenommen, der sich aus langjährigen Erfahrungswerten ergibt und für alle Kommunen gleich hoch angesetzt wird.

Es gibt vier weitere Faktoren, die in Bedarfsanalysen unterschiedlich oder auch gar nicht angewandt werden.

F = Fluktuationsreserve: Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist ein Puffer für Mieterwechsel, Modernisierungen oder andere kurzzeitige Mietunterbrechungen erforderlich



L = Leerstand: Dieser steht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung und mindert den Neubaubedarf.

Nachholbedarf: Dies ist der Wohnungsbedarf der aktuell Wohnungssuchenden. Da diese aber irgendwie untergebracht sind, entfällt dieser Faktor

Auflockerungsbedarf: Dieser beschreibt den zusätzlichen Bedarf durch Ausweitung der Wohnfläche pro Kopf. Diese Entwicklung wird sich abschwächen aufgrund der steigenden Hausbewirtschaftungskosten, und wird deshalb ebenso nicht mehr angesetzt.

Der Neubedarf errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{Neu} = \text{E} + \text{N} + \text{F} - \text{L}$$

oder

$$\text{Neu} = \text{E} + \text{N}$$

Das Ergebnis ist die Zahl an Neubauten von Wohneinheiten, die benötigt werden, um alle Haushalte, bestehende und neue, innerhalb eines Prognosezeitraums unterzubringen. Der Prognosezeitraum für alle weiteren Berechnungen erstreckt sich auf den 15-Jahreszeitraum von 2015 bis 2030, angelehnt an die aktuelle Einwohnerprognose von IT.NRW.

Die Haupteingangsgröße beim Ersatzbedarf, der Fluktuationsreserve sowie beim Leerstand ist die **Anzahl der vorhandenen Wohnungen** im Basisjahr, in diesem Fall zum 1.1.2015. Zu diesem Zeitpunkt gab es **24.063 Wohneinheiten** in Soest.

Beim Leerstand wird mangels neuerer Daten diejenige Quote genommen, die bei der Wohnungs- und Gebäudezählung 2011 ermittelt wurde. Die **Leerstandsquote** lag 2011 in Soest bei rd. 3% des Wohnungsbestandes.

Es verbleibt als variable Quote der Zuwachs an Haushalten zur Berechnung des Neubedarfs. Aufgrund Fehlens einer Prognose für die Zahl HHe im Jahre 2030 ist nach anderen Wegen zu suchen, diese von etlichen Faktoren abhängige Quote für das Jahr 2030 vorzuschätzen.

5.2 Methoden zu Errechnung des Neubedarfs über Haushaltsprognosen

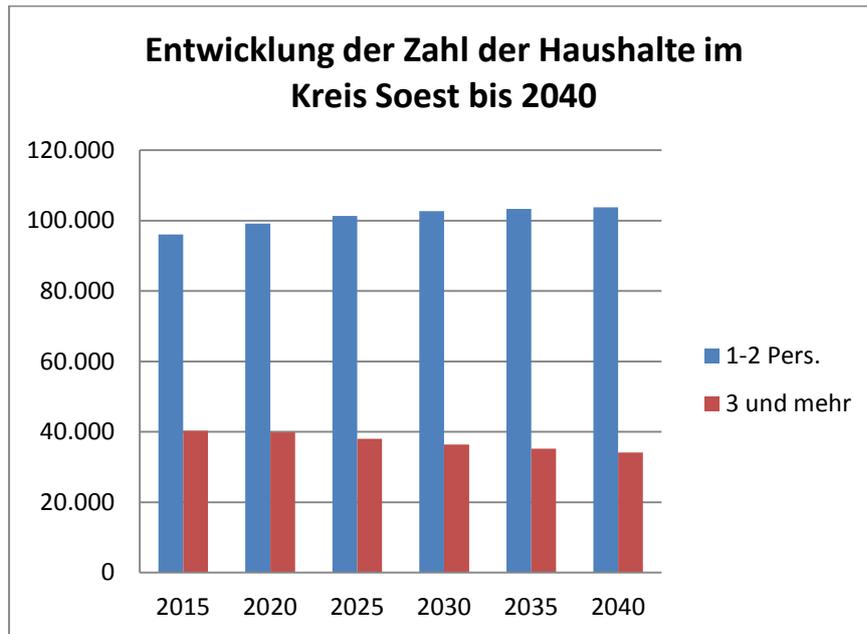
Auf dem Wohnungsmarkt treten **Haushalte und nicht Einwohner** als Nachfrager in Erscheinung. Jeder Haushalt, bestehend aus einer oder mehreren Personen, braucht eine Wohnung. Von daher besteht eine direkte Verbindung zwischen der Zahl der HHe und der Zahl der Wohneinheiten. Deshalb ist es notwendig, neben der künftigen Bevölkerungsentwicklung zusätzlich die Veränderung der Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen.

Die Entwicklung in Deutschland wird bestimmt durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, gemessen in „Personen pro HH“. Dieser Trend, der aus den demographischen Entwicklungen, der Veränderung der Lebensstile und Familienformen

sowie aus sozioökonomischen Entwicklungen resultiert, wird sich aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren fortsetzen. Die stetige Verkleinerung der Haushalte bewirkt, dass ihre Anzahl steigen wird, insbesondere dort, wo die Bevölkerung konstant bleibt oder weiter wächst. Damit verändert sich tendenziell auch der Wohnungsbedarf. Gefragt sind in Zukunft kleine Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen, die im Zeichen einer möglicherweise drohenden „Altersarmut“ auch bezahlbar bleiben müssen.

Da für die Stadt Soest keine HH-Prognose vorliegt, zeigt die folgende Grafik für den Kreis Soest die zu erwartende unterschiedliche Entwicklung der Haushaltsgrößen.

Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der Haushalte im Kreis Soest bis 2040



Quelle: IT.NRW

Die Gesamtzahl der Haushalte im Kreis wird bis etwa 2030 noch ansteigen, danach aber deutlich zurückgehen. Allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Ein- und Zweipersonenhaushalten und den Haushalten mit 3 und mehr Personen. Letztere werden in Ihrer Anzahl über den gesamten betrachteten Zeitraum deutlich zurückgehen, während die Zahl der kleinen Haushalte bis 2040 kontinuierlich zunehmen wird. Dabei sinkt die Zahl der Personen pro HH von 2,15 im Jahre 2014 auf 2,03 im Jahre 2040. Gleichzeitig steigt auch die Wohnfläche pro Einwohner.

Für die Prognose des Bedarfs an Wohnungen bis zum Zieljahr 2030 wäre es vorteilhaft, wenn es für den gleichen Zeitraum eine dezidierte HH-Prognose für die Stadt Soest geben würde. Dies ist nicht der Fall. Durch Hilfsrechnungen kann eine Annäherung an die zu erwartende Dimension der HH-Zahlen erfolgen. Hierzu gibt es folgende Alternativen und Vorgehensweisen:

1. Bei der **Regionalplanung** der Bezirksregierungen in NRW wird die Entwicklung der Zahl der Haushalte errechnet aus der Entwicklung der Einwohner ab 20 Jahren und älter. Steigt dieser Teil der Bevölkerung von 2015 bis 2030 um einen bestimmten %-Satz an, so wird angenommen, dass auch die Zahl der HHe bis 2030 um den gleichen Satz anwächst. Aus der Differenz zwischen der Zahl der HHe im Jahre 2030 und derjenigen



aus 2015 ergibt sich die Zahl der zusätzlich erforderlichen WoE im Bereich des Neubedarfs zuzüglich Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve.

Tabelle 5: Abschätzung des Zuwachses an Haushalten bis 2030

	2015	2030
Einwohner gesamt	46.817	47.340
Einwohner >19 Jh.	37.695	38.817
Zuwachs Ewo >19		1.122
in %		2,98%
Haushalte	22.201	
Haushalte Prognose		22.862
Zuwachs an Haushalten		661

Quelle: IT-NRW, eigene Berechnungen

2. Eine andere Möglichkeit besteht darin, sich die Entwicklung der HH-Zahlen bei Kreisen oder kreisfreien Städten, für die eine HH-Prognose von IT-NRW vorliegt, anzusehen und deren Entwicklungsrate auf die Stadt Soest analog anzuwenden. Interessant sind solche Städte oder Kreise, die wie Soest ebenfalls eine gleichbleibende Bevölkerung bis zum Jahr 2030 aufweisen. Bei diesen wird die allgemeine Zunahme der HHe nicht durch Einwohnerverluste oder -zuwächse überlagert.

Tabelle 6: HH-Entwicklung bei Kreisen/kreisfreien Städten mit konstanter Bev. bis 2030

	Hhe 2014	Hhe 2030	Zunahme
Kreis Steinfurt	183.700	201.300	9,6%
Kreis Warendorf	119.200	130.200	9,2%
Kreis Euskirchen	85.400	92.900	8,8%
Kreis Coesfeld	93.300	101.300	8,6%
Kreis Düren	114.600	123.500	7,8%
Kreis Viersen	138.600	149.200	7,6%
Hamm, Stadt	78.700	84.600	7,5%
Kreis Heinsberg	110.700	118.000	6,6%
Rheinisch-Bergischer Kreis	133.100	140.800	5,8%
Krefeld, Stadt	113.300	119.500	5,5%
Städteregion Aachen	279.600	294.000	5,2%
Mönchengladbach, Stadt	128.300	134.100	4,5%
Solingen, Stadt	77.700	81.100	4,4%
Wuppertal, Stadt	176.700	181.200	2,5%

In der vorstehenden Tabelle sind 14 Kreise und kreisfreie Städte aufgeführt, die von 2015 bis zum Jahre 2030 keine wesentliche Veränderung der Bevölkerung aufzuweisen hatten. Man sieht, dass durchaus erhebliche Wachstumsraten von bis zu 10% zu erkennen sind. Nimmt man einen Mittelwert von 5% an, so ergibt sich bereits ein zusätzlicher Bedarf für Soest von 1.100 Wohnungen, bei 7,5% gar in der Größe von rd. 1.600 Haushalten.



5.3 Trendfortschreibung

Im vorderen Teil dieses Konzeptes ist die Entwicklung der Fertigstellungen von Wohnungen in Soest seit 2010, also die Zeit nach der „Finanzkrise“, nachvollzogen worden. Dabei war zu erkennen, dass es mit 2014 und 2015 zwei absolute Boom-Jahre für den Wohnungsneubau in Soest gab, wobei die Zahl der gebauten Geschosswohnungen noch wesentlich stärker in die Höhe ging als die Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Schnitt wurden seit 2010 rd. 180 WoE jährlich erstellt, davon 74 in EZFH und 106 in MFH. Zum Teil war dies sicherlich auch die Deckung von Nachholbedarf, insbesondere für den Bereich der MFH. Deshalb läge eine Trendfortschreibung etwas unterhalb der genannten Werte. So könnte ein Trend so aussehen:

rd. 70 neue WoE pro Jahr in EZFH und

rd. 80 neue WoE pro Jahr in MFH

Dies sind insgesamt 150 WoE pro Jahr sowie 2.250 bis zum Jahr 2030 und entspricht damit in etwa dem in der ersten Vorlage dieses Konzeptes (März 1995) genannten Zahl von 140 WoE, wobei der Schwerpunkt stärker beim Bau von EZFH lag.

5.4 Auswertung aktueller Gutachten

Falls aus jüngster Zeit Gutachten zum Thema Wohnungsbedarf für Soest oder die Region existieren, so könnten die daraus gewonnenen Erkenntnisse genutzt werden.

Als Grundlage für die Vermarktung der Grundstücke in der Adam-Kaserne ist 2015 ein Fachgutachten durch das Büro F+B aus Hamburg erstellt worden. Die Gutachter kommen aufgrund einer eigenen Prognose zu der Erkenntnis, dass sich bis 2030 die Zahl der Haushalte in Soest **um 500 erhöhen wird**. Dies stelle, so die Gutachter, aber eher die „untere Variante“ des Wohnungsbedarfs in Soest dar.

5.5 Bedarfsberechnung analog zur Methode der Regionalplanung

Die Regionalplanung rechnet mit den vier relevanten o.g. Faktoren.

Tabelle: Prognose des Gesamtbedarfs gemäß Regionalplanung

Basis-/Prognosejahr		2015	2030
	Einwohner	46.817	47.340
	Einwohner > 19 Jahre	37.695	38.817
	Haushalte	22.201	22.862
	Zuwachs an Haushalten bis 2030 *		661
	Wohnungsbestand 2015	24.063	
	Leerstand lt. GWZ 2011	3,0%	
E = Ersatzbedarf	Wohnungsbestand x 0,002 x Laufzeit		722
N = Neubedarf	s.o.		661
F = Fluktuationsreserve	Wohnungsbestand x 0,03		722



L = Leerstand	$L = -(\text{Leerstand}/2)$		-361
	Gesamtbedarf an WoE bis 2030	0	1.744
	Gesamtbedarf an WoE/Jahr bis 2030	0	116

*Zur Berechnung siehe Tabelle 5

Quelle: Eigene Berechnungen, IT.NRW

Mit einem Bedarf von 116 zusätzlich benötigten Wohneinheiten pro Jahr liegt die Berechnung gemäß der von der Regionalplanung angewandten Methode im unteren Bereich der bisher besprochenen Prognosen.

Ein wichtiger Aspekt muss ergänzt werden, nämlich die Zuwanderung von Flüchtlingen. Bei den bisherigen Berechnungen sind die Entwicklung der Flüchtlingszahlen und ihr Einfluss auf den Wohnungsmarkt nicht eingerechnet. Neben den Einrichtungen für die Erstaufnahme, die nicht Teil des allgemeinen Wohnungsmarkts sind, sind reguläre Wohnungen für diejenigen Flüchtlinge bereit zu stellen, die dauerhaft in Soest verbleiben. Nach Aussage der Abt. Soziales in der Stadtverwaltung wird in diesem Segment ein Bedarf von 20 – 25 Wohnungen pro Jahr gerechnet. Diese würden den Faktor Neubedarf mit bisher 661 WoE auf mind. 961 (20/Jahr auf 15 Jahre) ansteigen lassen.

Deshalb wird in der folgenden Gesamtschau die Variante „Regionalplanung“ ergänzt durch eine Alternative mit zusätzlich benötigten 20 WoE /Jahr.

Tabelle 7: Zusammenfassung der Prognosevarianten

	Anmerkung	Neubedarf	Gesamtbedarf	Jährlich
Neubedarf nach Regionalplanung		661	1.744	116
Regionalplanung + Flüchtlinge	+20 WoE/Jh.	961	2.044	136
Übertragung von Prognosen aus Kreisen und kreisfreien Städten	Unterer Wert	1.100	2.183	146
	Oberer Wert	1.600	2.683	179
Trendfortschreibung			2.250	150
Gutachten F+B	Unterer Wert		1.200	80

Eigene Berechnungen, IT.NRW, F+B Hamburg

5.6 Umrechnung der Wohnungsbedarfe in Siedlungs- und Bauflächen

Die Erkenntnisse aus der Prognose der zusätzlich benötigten Wohneinheiten in Soest sind in entsprechende Flächenbedarfe umzurechnen, sowohl für die städtische Flächennutzungsplanung wie auch die übergeordnete Regionalplanung. Die Umrechnung erfolgt in der Regel nach einem Faktor für die Siedlungsfläche pro Wohneinheit. Hier gibt es unterschiedliche Größenordnungen: Für die erste Fassung dieses Konzeptes ist ein Flächenbedarf pro

Wohneinheit von 550 m² Bruttobauland angenommen worden. Diese Größe entstammt einer Analyse des in den letzten zehn Jahren entstandenen Baugebietes am Ardey in Soest und kombiniert den Flächenbedarf von Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie freistehenden Einfamilienhäusern. Von Seiten der Regionalplanung wird ein Pauschalwert von 500 m² angenommen, das heißt, dass auf 1 ha Fläche im Flächennutzungsplan 20 Wohneinheiten realisiert werden können. Dieser Faktor wird für die weiteren Berechnungen angesetzt.

Tabelle 8: Umrechnung von Wohneinheiten in Flächenbedarf

	Bedarf WoE	Flächenbedarf FNP	Flächenbedarf Regionalplan*
Neubedarf nach Regionalplanung	1.744	87 ha	126 ha
Regionalplanung + Flüchtlinge	2.044	102 ha	147 ha
Übertragung anderer Prognosen	2.183	109 ha	157 ha
	2.683	134 ha	193 ha
Trendfortschreibung	2.250	113 ha	162 ha
Gutachten F+B	1.200	60 ha	86 ha

*) Umrechnung von Laufzeit FNP (15 J.) in Regionalplan (18 Jh.) zuzügl. Aufschlag für ASB von 20%
Quelle: eigene Berechnungen

Wohnbauflächen sind Teil der ASB-Darstellungen (allgemeiner Siedlungsbereich) im Regionalplan. Da sie auch andere ergänzende Nutzungen enthalten gibt es entsprechende Anpassungen. So wird zunächst der FNP-Wert auf die längere Laufzeit des Regionalplanes hochgerechnet und dann mit einem Aufschlag von 20 % versehen. Das Ergebnis in der letzten Spalte der vorstehenden Tabelle zeigt die endgültigen Flächenbedarfe im Regionalplan.

Es gäbe durchaus aufgrund der gezeigten Prognose die Berechtigung, die Flächenbedarfe für Soest mindestens im Bereich von 100 ha anzusetzen. Im Zuge einer behutsamen Erweiterung der Siedlungsfläche in den Freiraum, wäre das aber sicherlich nicht das optimale Signal. Die Eindämmung des Flächenbedarfs für Siedlungsflächen ist anerkanntes Ziel der Bauleitplanung. Als weiteres Argument gegen einen großzügigen Flächenverbrauch steht die zu erwartende Entwicklung einer Abnahme der Bevölkerung in den Jahren nach 2040. Jede heute im Zuge der Erschließung eines Gebietes erstellte Ver- und Entsorgungsanlage muss dauerhaft unterhalten werden. Die Kosten hierfür steigen bei abnehmender Bevölkerung für den einzelnen auf eventuell nicht zu tragende Dimensionen an. Außerdem kann die Funktionalität einzelner Anlagen, so zum Beispiel der Abwasserentsorgung, gefährdet sein, wenn die Anzahl der Anschließer deutlich abnimmt. Der Freiraum hat wesentliche Funktionen für den benachbarten Siedlungsraum, zum Beispiel die Frischluft- und Kaltluftversorgung. Deshalb ist seine Nutzung nur wirklich im Bedarfsfall anzuraten.

Zudem bedeutet die Erschließung von Baugebieten einen erheblichen Investitionsaufwand, der nur gerechtfertigt ist, wenn sich die Grundstücke auch innerhalb eines vernünftigen Zeitraums verkaufen lassen. Deshalb wird an dieser Stelle empfohlen, planerisch aber auch im Sinne eines „vorsichtigen Kaufmanns“ von einer Entwicklung unterhalb der 100ha auszugehen.



6 Flächenpotential für den Wohnungsbau in Soest bis 2030

Im vorigen Kapitel ist ein möglicher Bedarf von rd. 100 ha als Basis für die Ausweisung im Regionalplan ermittelt worden, um das Ziel, die Einwohnerzahl von Soest mindestens auf dem heutigen Niveau zu halten, erreichen zu können. Die Fläche entspricht lt. Kennzahl der Bezirksregierung einer Anzahl von rd. 2.000 WoE, für die bis zum Jahre 2030 Wohnbauflächen bereitgestellt werden müssen.

6.1 Verhältnis Kernstadt zu Ortsteilen

Die Größenordnung von 2.000 WoE bis etwa 2030 trifft noch keine Unterscheidung zwischen der Kernstadt von Soest und den Ortsteilen. Für diese ist im Jahr 2016 ein Konzept zur Baulandentwicklung erstellt und verabschiedet worden. Darin wird die Verpflichtung der Stadt zur Sicherung der Lebensqualität auch in den Ortsteilen unterstrichen. Zu deren Fortbestand gehört eine dörflich geprägte bauliche Entwicklung, aber auch eine angemessene Sicherung wohnstandortnaher Infrastruktur. Beide bedingen einander und sind entsprechend der allgemeinen demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung im Auge zu behalten. Letztlich kann nicht in jedem Dorf ein Kindergarten existieren. Es muss aber dann eine gleichmäßige räumliche Verteilung gewährleistet sein. Bei einem Großteil städtischer Infrastruktur ist eine Präsenz außerhalb der Kernstadt nicht darstellbar. Hier muss die verkehrliche Anbindung der Ortsteile die Erreichbarkeit der zentral gelegenen Einrichtungen sicherstellen. Alternativ sind die Dienstleistungen und der Zugang zu ihnen über das Internet bereitzustellen.

In den Ortsteilen werden, wenn überhaupt, nur kleine Wohnbereiche neu geplant und entwickelt. Die meisten Baumöglichkeiten ergeben sich aus den zahlreich vorhandenen Baulücken und eventuell kleinen Entwicklungsbereichen. Diese sind im Zuge der Erstellung des Baulandkonzeptes ermittelt worden, wobei festgestellt wurde, dass nur ein geringer Anteil dieser Flächen auch am Markt angeboten wird. Dies bedeutet, dass die Stadt im Einzelfall zusätzliche Bauflächen entwickeln muss, um die Eigenentwicklung von Ortsteilen sicher zu stellen.

Die Frage nach dem Anteil der Ortsteile am Gesamtbedarf ist im Baulandkonzept insoweit beantwortet worden, als dass die Eigenentwicklung der Ortsteile zzgl. gewisser Entwicklungsmöglichkeiten der größeren Ortsteile 10 % des städtischen Gesamtbedarfs entspricht. Dieser Bedarf wird sich allerdings zu einem großen Teil im Bereich des Einfamilienhausbaus niederschlagen, da traditionell der Bau von Mehrfamilienhäusern im ländlichen Bereich weniger ausgeprägt ist. Trotzdem sollte durch Beratung von potentiellen Investoren wie auch mit den Mitteln der planerischen Steuerung erreicht werden, dass auch in den ländlichen Ortsteilen ein gewisses Maß an kleinem Geschosswohnungsbau realisiert wird oder z. B. vorhandene Gebäude und Hofstellen entsprechend umgebaut werden. Dies sollte vorzugsweise im Segment der kleineren Wohnungen erfolgen, damit ältere Personen, die ihre zu groß gewordenen Einfamilienhäuser aufgeben wollen oder die in „ihren“ Ortsteil zurückkehren möchten, ein entsprechendes Angebot finden. Auch für junge Menschen aus dem Dorf, die sich ein Eigenheim (noch) nicht leisten können, wäre ein Angebot im Geschosswohnungsbereich sinnvoll.

Die weiteren Überlegungen konzentrieren sich auf die Kernstadt. Nach Abzug des Bedarfs aus den Ortsteilen sind deshalb für rd. 1.800 WoE entsprechende Bauflächen auszuweisen.

6.2 Verhältnis EZFH zu MFH

In den Jahren 2010 bis 2016 (siehe Tabelle 2) betrug das Verhältnis zwischen der Anzahl an neuen Wohneinheiten in EZFH und MFH etwa 40% zu 60%. Dieser Zeitraum war geprägt durch die „boomhafte“ Entwicklung im mehrgeschossigen Wohnungsbau der Jahre 2014/2015. Betrachtet man jedoch die vorhergehenden Jahre mit nur wenigen neuen Wohnungen pro Jahr, so kann man die Ausreißer nach oben durchaus als Nachholbedarf interpretieren, der sich mit Sicherheit nicht wiederholen wird. Dies zeigen schon die stark sinkenden Baufertigstellungszahlen von 2016 und wahrscheinlich auch 2017.

Insofern wäre es gerechtfertigt, in den folgenden Jahren davon auszugehen, dass sich die Baufertigstellungen von Wohneinheiten in EZFH und MFH in etwa die Waage halten. Dies gilt für die Kernstadt (ohne Ortsteile) und unter der Voraussetzung, dass immer genügend Bauland für beide Bauformen vorhanden ist. Ohne die Ortsteile ergibt sich ein Bedarf bis 2030 von 1.800 Wohneinheiten im Bereich der Kernstadt, aufgeteilt je zur Hälfte auf EZFH und MFH.

6.3 Vorhandene Flächenpotentiale

Wichtige Voraussetzung einer abgestimmten Baulandentwicklung ist die Analyse der bestehenden Flächenpotentiale. Neue Flächenerschließungen sind nur dann notwendig und sinnvoll, wenn der Bestand an freien vermarktbaren Flächen im Innenbereich mengenmäßig nicht ausreichend ist, den zukünftigen Bedarf zu decken.

Die vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotentiale außerhalb der Altstadt und ohne Ortsteile machen nach einer ersten groben Erfassung rd. 50 ha aus. Allerdings stehen diese Flächen, das hat analog auch die intensive Diskussion auf den Ortsteilen gezeigt, nur zu einem kleinen Teil innerhalb des Betrachtungszeitraums bis zum Jahr 2030 zur Verfügung. Die mangelnde Verkaufsbereitschaft von Eigentümern ebenso wie die oftmals konfliktträchtige Schaffung von Baurecht machen die Mobilisierung von Baulücken zu einem mühsamen Geschäft. Von den 50 ha werden daher rechnerisch höchstens 10%, also 5 ha, als mobilisierbar bis 2030 angenommen, das entspricht etwa 100 Wohneinheiten.

Neben den kleinteiligen Baulücken gibt es die größeren Potentialflächen, die in Tabelle 9 aufgelistet sind. Es handelt sich um Flächen im Stadtgebiet von Soest, die bereits in der Planung oder Umsetzung sind, und solche, die nach heutiger Einschätzung kurz- bis mittelfristig entwickelt werden können.

Alle Flächen liegen im besiedelten Bereich und bedürfen im Fall einer Entwicklung keiner Änderung des Regionalplans. Ein Teil der Flächen steht im Eigentum der Stadt oder städtischer Gesellschaften. Dies sind:

- Aldegreverwall (Stadtwerke)
- Plangeplatz (Stadt)
- Adam-Kaserne (WMS)
- Strabag (WMS)
- Oberkirchweg (Stadt)

Für alle anderen Flächen gibt es jeweils einen an der Entwicklung interessierten Eigentümer oder Investor. Die Anzahl der zu vermarktenden Wohneinheiten pro Standort entstammt den Konzepten/Planungen der Eigentümer oder, falls diese noch nicht vorliegen, einer Schätzung auf der Grundlage städtebaulicher Kennwerte.



Tabelle 9: Potentialflächen für den Wohnungsbau

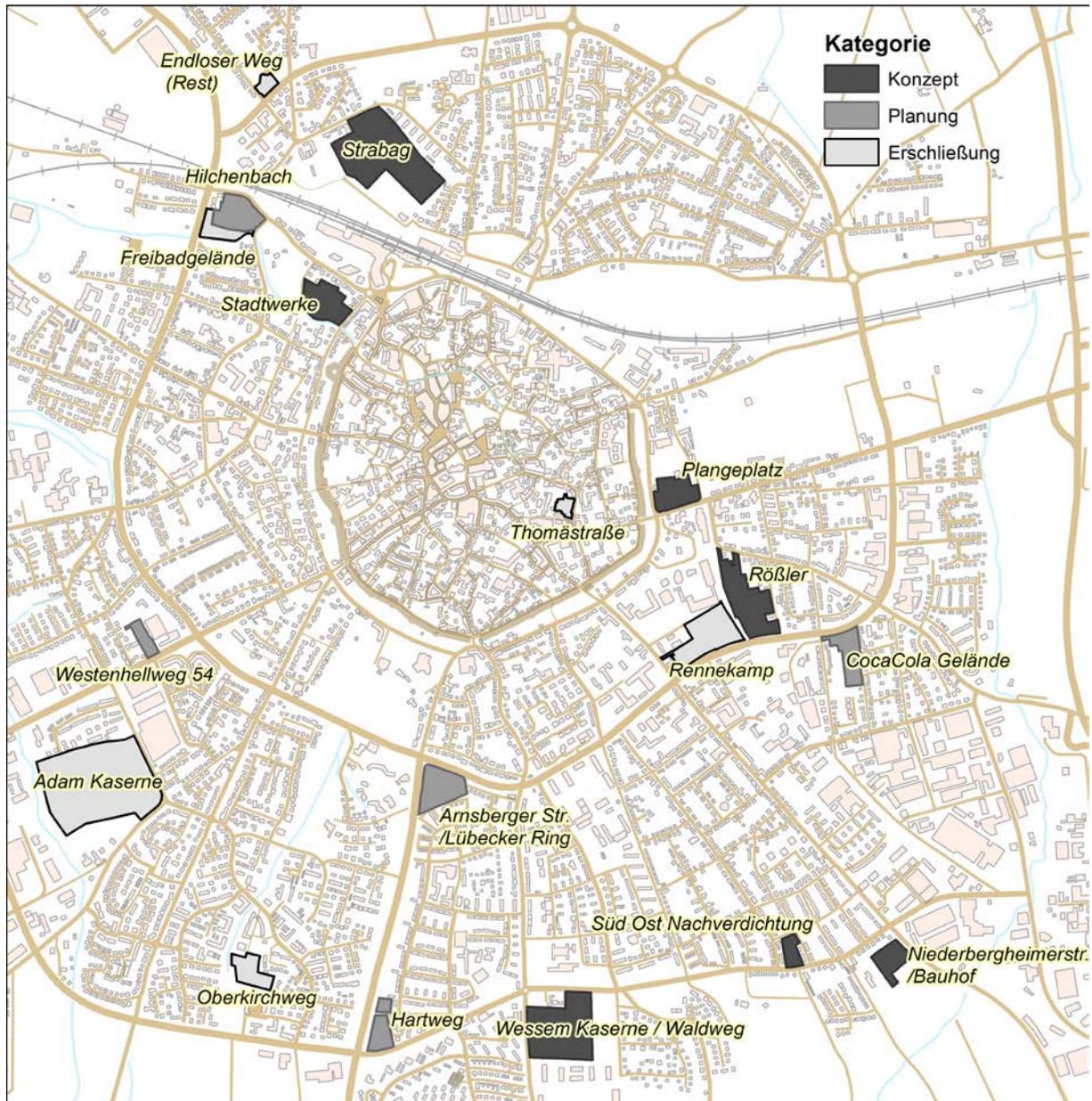
Projekt	Kat.*	Fläche	WoE in EZFH	WoE in MFH	Summe
Endloser Weg (Restfläche)	E	3.600 qm		24 WoE	24 WoE
Thomästraße Cramer	E	5.000 qm		30 WoE	30 WoE
Freibadgelände	E	8.000 qm		24 WoE	24 WoE
Adam-Kaserne	E	100.000 qm	90 WoE	270 WoE	360 WoE
Oberkirchweg	E	11.800 qm	24 WoE		24 WoE
Rennekamp	E	30.000 qm	16 WoE	100 WoE	116 WoE
		Summe Kat. E:	130 WoE	448 WoE	578 WoE
CocaCola-Gelände	P	14.000 qm		138 WoE	138 WoE
Hilchenbach	P	16.000 qm		95 WoE	95 WoE
Hartweg	P	7.400 qm		80 WoE	80 WoE
Arnsberger Straße/Lübecker Ring	P	5.000 qm		33 WoE	33 WoE
Westenhellweg 54 (§ 34)	P	5.900 qm	10 WoE	8 WoE	18 WoE
Strabag	P	50.000 qm	54 WoE	54 WoE	108 WoE
		Summe Kat. P:	64 WoE	408 WoE	472 WoE
Niederbergheimer Straße	K	10.700 qm	22 WoE		22 WoE
Rößler-Gelände	K	28.000 qm	25 WoE	100 WoE	125 WoE
Stadtwerke Aldegrewerwall	K	17.000 qm	5 WoE	85 WoE	90 WoE
Plangeplatz	K	14.500 qm		97 WoE	97 WoE
Südostsiedlung Nachverdichtung	K	3.500 qm		18 WoE	18 WoE
Van-Wessem-Kaserne (tlw.)	K	38.000 qm	100 WoE	100 WoE	200 WoE
		Summe Kat. K:	152 WoE	400 WoE	552 WoE
Gesamt:		368.400 qm	346 WoE	1.256 WoE	1.602 WoE

*)Kategorien: E=Erschließung, P=Planung, K=Konzepte

Die Standorte sind je nach Entwicklungsstand kategorisiert. In der ersten Kategorie **E** befinden sich die Flächen, bei denen die Planung weitgehend abgeschlossen ist und jetzt mit der Erschließung und Vermarktung begonnen wird. Die zweite Kategorie **P** fasst alle Flächen zusammen, die sich im Planungsprozess befinden und deren Zielsetzung in den meisten Fällen gemeinsam mit der Verwaltung abgestimmt wird. In der letzten Kategorie **K** sind die Flächen aufgeführt, die sich noch in der Ideenfindung befinden oder deren grundsätzliche Machbarkeit noch geprüft wird.

Nicht berücksichtigt in der Liste sind Projekte, die sich zwar noch im Bau befinden, deren Vermarktung aber weitgehend abgeschlossen ist (Beispiel: Siedlung am Teinenbach). Auch die Projekte zur Nutzung einzelner Baulücken mit nur wenigen Wohneinheiten sind nicht berücksichtigt.

Abbildung 7: Potentialflächen im Stadtgebiet



Für jede Fläche ist angegeben, wie viele Wohneinheiten in EZFH und MFH nach heutigem Stand vorgesehen oder planerisch möglich und sinnvoll sind. Der Schwerpunkt liegt eindeutig bei den Projekten für Geschosswohnungsbau. Dies kann verschiedene Gründe haben. Zum einen handelt es sich hier um brachgefallene Standorte im planerischen Innenbereich, deren Umgebung weniger von Einfamilienhausbebauung als von mehrgeschossiger Wohn- oder Mischbebauung geprägt wird. Die Aufbereitung und Herrichtung dieser Standorte ist mit hohen Kosten verbunden, die nur über eine höhere Verdichtung refinanziert werden können. In der Regel gibt es auch keinen Zwischenerwerb durch die Stadt oder städtische Gesellschaften, da es an Verfügungsmitteln für solche Zwecke fehlt und die Projekte meist nicht dem gewollten Ziel, preisgünstige Wohnungen zu bauen, entsprechen.

Die weiter oben vorgenommene Abschätzung des Bedarfs kam zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahre 2030 je 900 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau sowie den Ein- und Zweifamilienhausbau nachgefragt werden. Die Tabelle zeigt, dass schon die Flächen der ersten Kategorie „Entwicklung“ mit 448 WoE im Mehrfamilienhausbau die Hälfte des ge-



schätzten Bedarfs decken. Da die Planungen in dieser Kategorie eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit haben, bedeutet dies für die nachrangigen Projekte in den weiteren Kategorien, dass u.U. die Planung erst mit einer deutlichen Verzögerung fortgesetzt werden sollte. Ansonsten könnte es zu einem Überangebot kommen.

Da erfahrungsgemäß nicht alle Projekte wie heute geplant umgesetzt werden, kann durchaus davon ausgegangen werden, dass am Ende mit den aufgeführten Projekten die avisierten rd. 900 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Das heißt aber auch, dass keine weiteren größeren Standorte mit Geschosswohnungsbau entwickelt werden müssen.

6.4 Zusätzliche Flächenbedarfe

Bei den gerade besprochenen Projekten machen Einfamilienhäuser einen zu kleinen Teil aus, als dass mit ihnen eine wesentliche Deckung des Bedarfs in diesem Marktsegment erreicht werden könnte. Auf kurze Sicht gilt dies nicht, weil die Adam-Kaserne entwickelt wird. Mittel- und langfristig jedoch ist es umso dringender, zusätzliche Flächen, in erster Linie für den Bau von Eigenheimen, bereit zu stellen.

Nach sorgfältiger Prüfung aller möglichen Standorte für ein neues größeres Wohngebiet hat sich eine Fläche im Soester Norden zwischen Oestinghauser Landstraße und Weslerner Weg als optimal herausgestellt, um hier ein größeres Baugebiet zu erschließen. Ein Hauptargument ist das Vorhandensein großer Flächen im Eigentum der Stadt, die geringe ökologische Sensibilität der Fläche und die Lage im Siedlungsraum. Weitere Grundstücke konnten im Vorfeld der öffentlichen Planung von privaten Eigentümern erworben werden, so dass jetzt zusammenhängend rd. 32 ha Bruttobauland entwickelt werden können (siehe Plan).

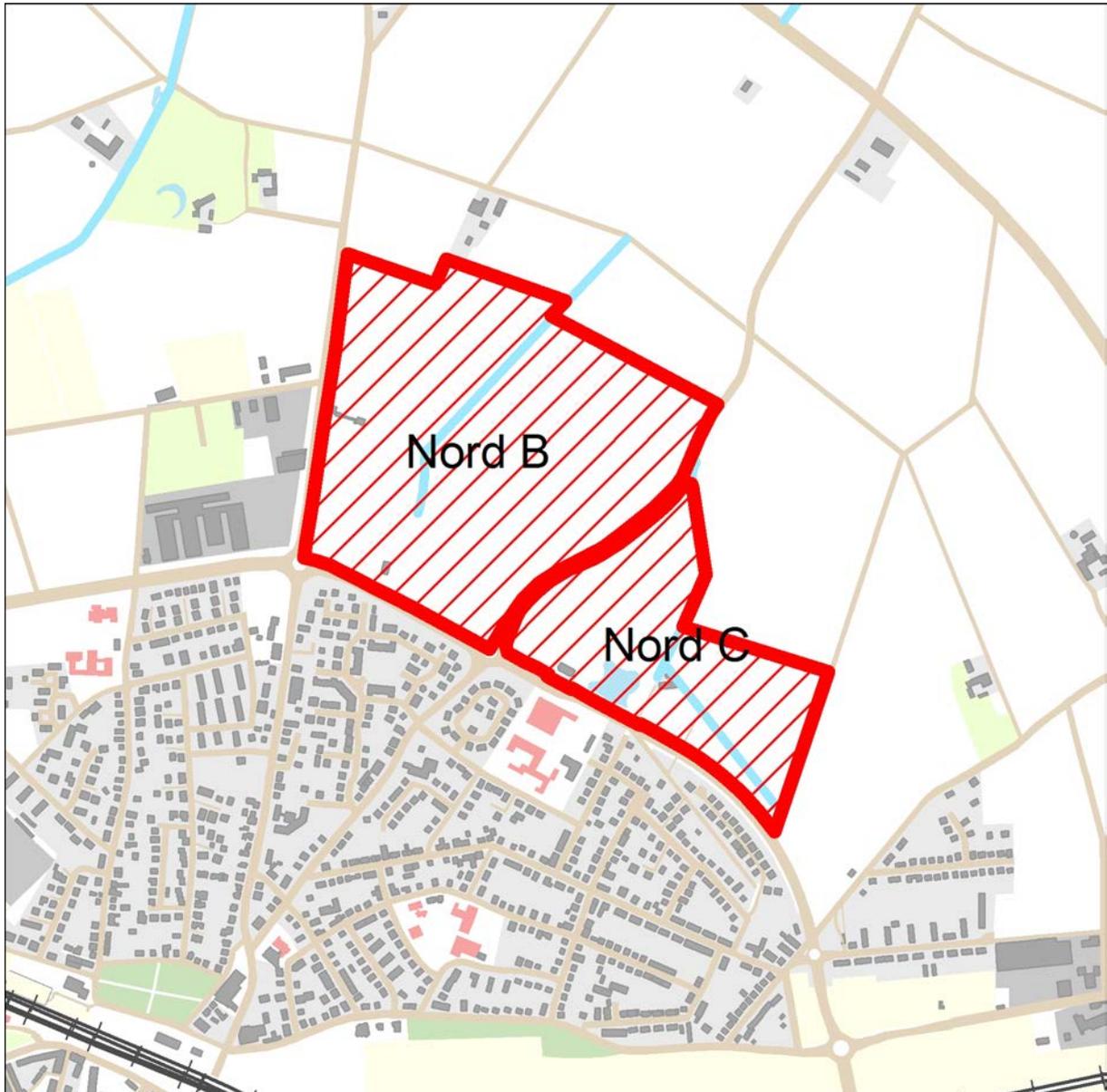
An der östlichen Seite des Gebietes könnten perspektivisch weitere rd. 19 ha für zukünftigen Wohnungsbau entwickelt werden. Diese Fläche ist ebenfalls Bestandteil des eingereichten Antrags auf Änderung des Regionalplanes.

Für die Deckung des Bedarfs an Grundstücken für EZFH kann festgehalten werden:

- Rd. 350 WoE können in den genannten Potentialflächen (Tabelle 9) realisiert werden.
- Rd. 500 WoE sind für das neue Baugebiet Soest-Nord B vorgesehen.
- Sollten die vorgenannten Potentiale nicht ausreichen, stehen mit dem Gebiet Soest Nord C perspektivisch weitere Wohnbauflächen zur Verfügung.
- Ein Teil des Bedarfs an EZFH sowie kleineren MFH wird sich auch in den im Innenbereich vorhandenen Baulücken realisieren lassen.

Insgesamt stehen somit, vorbehaltlich späterer Bauleitplanung, genügend Potentiale zur Verfügung, um die errechneten Bedarfe decken zu können.

Abbildung 8: Entwicklungsbereich Soest Nord



Bei einem Erschließungs- und Grünflächenanteil von 42% im Gebiet Soest-Nord B verbleibt eine Nettobaufäche NBF von rd. 190.000 qm.

Aus der bisher dargestellten reinen Bedarfssicht müsste das Baugebiet im Soester Norden nur EZFH-Grundstücke ausweisen. Gleichwohl wird man aus städtebaulichen Gründen und zur sozialen Mischung immer einen gewissen Mix unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen, darunter auch einen ggfs. eher kleineren Anteil öffentlich geförderter Wohnungen realisieren.



Tabelle 10: Auswirkungen verschiedener Varianten zum Anteil von MFH im Gebiet Soest Nord

	Anzahl WoE	
	Reihenhaus	25
DH-Hälfte	25	25
EZFH	396	376
WoE in MFH	50	100
Summe	496	526

Die Tabelle zeigt die eine mögliche Aufteilung der im Gebiet Soest Nord B realisierbaren Wohneinheiten auf die verschiedenen Gebäudetypen. Unterschieden wird zwischen einem Anteil von 50 sowie 100 WoE in MFH (anteilig rd. 10/20%). Aufgrund der verschiedenen Flächenbedarfe von Eigenheimen und MFH wirkt sich eine wesentliche Änderung des Anteils der WoE in MFH nur unerheblich bei der Anzahl der möglichen EZFH aus. Dies garantiert eine gewisse Flexibilität bei der späteren Planung und Vermarktung des Gebietes.

Insgesamt ergibt sich damit folgende Flächenbilanz:

Ortsteile	10 ha
Baulücken	5 ha
Potentialflächen Projekte	37 ha
Neuausweisung Nord B	32 ha
Reserve Nord C	19 ha
Gesamtbedarf rd.	103 ha

Damit steht dem vorher geschätzten Bedarf mit rund 100 ha bis zum Jahr 2030 ein Flächenpotential annähernd gleicher Größenordnung gegenüber, so dass im Sinne planerischer Vorsorge die weitere Entwicklung der Stadt Soest als Wohnstandort gesichert ist.

7 Die aktuelle Lage im Bereich des preisgünstigen und geförderten Wohnungsmarktes

Die öffentliche Diskussion um die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Soest konzentriert sich weniger auf ein generelles Defizit an Wohnungen, sondern auf bestimmte Teilmärkte. Dies sind zum einen unterschiedlich Gruppen, die es schwer haben, eine adäquate Wohnung zu finden. Sie sind gleichzeitig die besonderen Zielgruppen kommunaler Wohnungspolitik. Zum anderen muss aber auch im Auge behalten werden, dass kontinuierlich ausreichend Grundstücke für Einfamilienhäuser am Markt verfügbar sind, damit die Haushalte, die in Soest Eigentum schaffen und sich langfristig an den Standort binden wollen, auch bedient werden können.



7.1 Besondere Zielgruppen des Wohnungsmarktes

Die wirtschaftliche und berufliche Situation, die familiäre Situation, das Alter und die Herkunft sind wichtige Faktoren, die einzeln oder in Kombination dazu führen können, dass Einzelpersonen oder Familien sich nicht mehr am Wohnungsmarkt mit einer passenden und für sie bezahlbaren Wohnung versorgen können. Neben der finanziellen Seite spielen auch die Tauglichkeit einer Wohnung, je nach Familienstand, Alter o.ä. eine wichtige Rolle. Folgende Zielgruppen mit ihren spezifischen Ansprüchen an den örtlichen Wohnungsmarkt lassen sich identifizieren.

Tabelle 11: Zielgruppen kommunaler Wohnungspolitik

Zielgruppen kommunaler Wohnungspolitik	Ansprüche
	Grundsätzlich: barrierefreie Wohnungen
Einkommensschwache Haushalte	Bezahlbare Wohnungen
Alleinerziehende mit Kindern	Bezahlbare Wohnungen, Wohnungen mit passenden Grundrissen
Senioren/Rentner	Bezahlbare Wohnungen, Klein- und Kleinstwohnungen, barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Alten-WG´s Altenheime, Pflegeheime Betreutes Wohnen
Studenten	Klein- und Kleinstwohnungen, bezahlbare Wohnungen, WG-Wohnungen (große Küche, einheitlich große weitere Zimmer)
Behinderte	Barrierefreie Wohnungen, Behinderten-Wohnprojekte Gemeinsames Wohnen mit Nicht-Behinderten
Familien mit Kindern	Große Wohnungen Günstige Baugrundstücke
Flüchtlinge	Wohnungen an sicheren und städtebaulich integrierten Standorten

Im Folgenden wird auf die einzelnen Zielgruppen eingegangen und ihre Dimension für den Soester Wohnungsmarkt bewertet.



7.2 Einkommensschwache Haushalte

Einkommensschwache Haushalte suchen Wohnungen, die gemessen an ihrer finanziellen Leistungskraft „bezahlbar“ sein müssen. Es gibt nur geringe Spielräume, die es diesen Haushalten ermöglichen würden, im Zweifelsfall auf teurere Wohnungen auszuweichen.

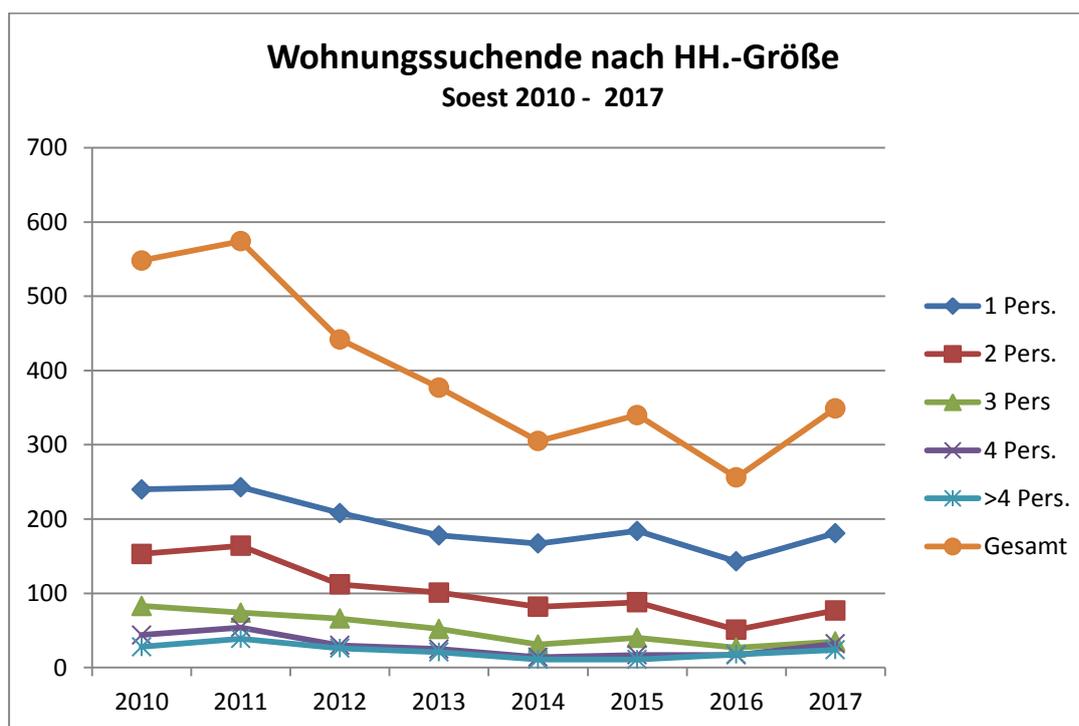
Eine Abschätzung der zahlenmäßigen Dimension der Zielgruppe „einkommensschwache Haushalte“ lässt sich auf örtlicher Ebene aus der amtlichen Statistik nur annähernd erfassen. Die einzig reale Statistik zur Erfassung von Personen oder Haushalten, die eine für sie bezahlbare Wohnung suchen, ist die Statistik der Wohnungssuchenden in der Abteilung „Soziales und Jugend“. Hier sind Personen und Haushalte erfasst, die eine öffentlich geförderte und preisgebundene Wohnung suchen und die mit ihrem Einkommen unter den vorgegebenen Grenzen liegen, was durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines nachgewiesen werden muss.

Tabelle 12: Entwicklung der Zahl der Wohnungssuchenden in Soest mit Wohnberechtigungsschein nach HH-Größe 2010 bis 2017

Jahr	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers	4 Pers.	>4 Pers.	Gesamt
2010	240	153	83	44	28	548
2011	243	164	74	54	39	574
2012	208	112	66	30	26	442
2013	178	101	52	25	21	377
2014	167	82	31	14	11	305
2015	184	88	40	17	11	340
2016	143	51	27	17	18	256
2017	184	80	39	32	24	358*

Quelle: Stadt Soest, in den Zahlen von 2017 sind 21 Flüchtlinge enthalten

Abbildung 9: Wohnungssuchende nach Haushaltsgröße – Soest 2010 bis 2017



Quelle: Stadt Soest

Die Tabelle wie auch die Grafik zeigen seit 2010 eine deutliche Verbesserung. So liegt die Zahl der Haushalte, die eine preisgebundene Wohnung suchen, Ende 2017 um 200 unter dem Wert von 548 im Jahre 2010. Allerdings ist auch zu erkennen, dass 2017 die Zahlen wieder ansteigen. Den größten Anteil unter den aktuell Wohnungssuchenden stellen – mit steigendem Anteil an der Gesamtzahl – die Ein-Personen-Haushalte dar.

Insgesamt stellen die „registrierten“ Wohnungssuchenden rd. 1,5 % aller Haushalte in Soest dar. Die Anzahl der Personen und Haushalte mit geringen Einkommen, die tendenziell von Wohnungsnot bedroht sind, ist jedoch wesentlich höher. Um die Dimension dieser Zielgruppe abzuschätzen, lassen sich die Statistiken zum Bezug von Sozialleistungen auf örtlicher Ebene auswerten.

Tabelle 13: Anzahl der Leistungsbezieher nach SGB II/III im Dezember 2016

	SGB II	SGB III	Gesamt
Stadt Soest	1.279	494	1.773

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 14: Bedarfsgemeinschaften September 2016

	1 Pers.	2 Pers.	>3 Pers.	Gesamt-Pers.
Stadt Soest	1.0781	441	514	2.033

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die genannten Zielgruppen überschneiden sich zum Teil, so dass manche Haushalte doppelt oder dreifach betroffen sein können. Das Pestel-Institut hat für das Jahr 2010 einen Anteil von knapp 19 % der privaten Haushalte abgeschätzt, die als Bedarfsträger für sozialen Mietwohnraum betrachtet werden können.² Bei einer geschätzten Gesamtzahl der Haushalte in Soest von rd. 24.500 ergibt dies eine absolute Zahl von grob gerechnet **5.000 „einkommensschwachen“ Haushalten**.

Weiterhin gibt es rd. 1.200 Haushalte Alleinerziehender, die aufgrund ihrer familiären und finanziellen Situation ebenfalls von Wohnungsnot betroffen sein können.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine genaue und zielsichere Abschätzung der Anzahl einkommensschwacher Haushalte als Grundlage für eine gezielte Wohnungspolitik auf örtlicher Ebene schwierig ist. Es konnte aber ein Eindruck vermittelt werden, welche Dimension das Thema einkommensschwache Haushalte für die Stadt Soest hat.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Situation der einkommensschwachen Haushalte in den nächsten Jahren wesentlich verbessern wird. Die Erhöhung von Transferleistungen, Erhöhungen beim Mindestlohn² oder Verbesserungen im Rentensystem werden nicht so weit gehen, dass ein nennenswerter Anteil der sozial schwachen Haushalte in die Lage versetzt wird, auch Wohnungen mit höheren Mieten als in geförderten auszuwählen zu können. Deshalb hat der Bau bezahlbarer Wohnungen für einkommensschwache Haushalte weiterhin eine hohe Bedeutung.

² PESTEL-Institut: Bevölkerung und Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet der Sparkasse SoestWerl (PESTEL-Studie) Hannover 2017



7.3 Regionale Einflüsse

Die Stadt Soest ist kein abgeschlossener Wohnungsmarkt. Dies zeigt schon die hohe Anzahl an Zu- und Fortzügen³

Auch im Bereich der einkommensschwachen Haushalte und besonderen Zielgruppen gibt es entsprechende Wanderungsbewegungen. Diese können einen zusätzlichen Druck auf den Soester Wohnungsmarkt bewirken. Dies ist auch im Bereich der geförderten Wohnungen anzunehmen. Dies zeigt nachstehende Tabelle. Die vier Nachbargemeinden Lippetal, Möhnese, Welver und Bad Sassendorf haben zusammen etwa die gleiche Anzahl an Einwohnern wie die Stadt Soest. Hier gibt es aber fast dreimal so viele geförderte Wohnungen wie in den Gemeinden im Umkreis zusammen. Die geringeren Chancen, in den Umlandgemeinden eine geförderte Wohnung zu erlangen, erzeugen mit der gleichzeitig hohen Attraktivität der Stadt Soest zwangsläufig stärkere Wanderungsbewegungen.

Tabelle 15: Geförderte Wohnungen Soest und Umlandgemeinde

	Einwohner	geförderte Mietwohnungen
Lippetal	11.943	79
Möhnese	11.464	50
Bad Sassendorf	11.874	227
Wolver	12.107	99
Gemeinden ges.	47.388	455
Soest	47.781	1.281

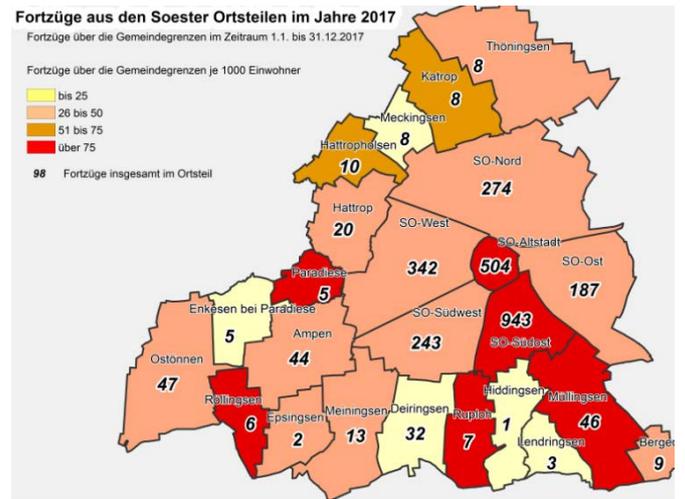
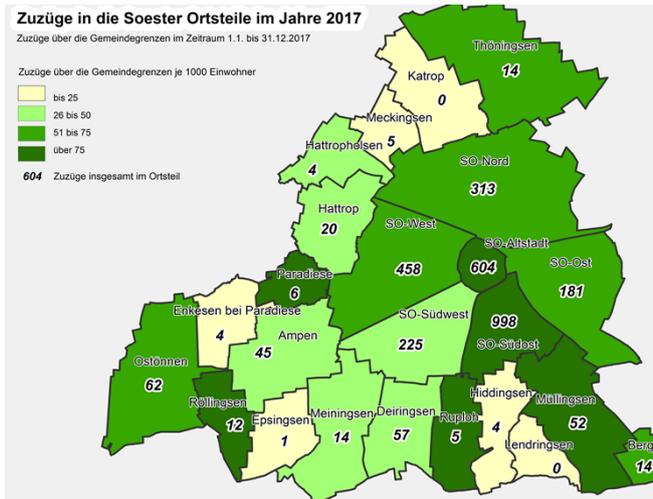
Quelle: NRW.Bank

Würde man bei der Stadt Soest noch die weiteren preisgebundenen Wohnungen von BIMA und LEG Wohnen⁴, hinzuzählen, ergäbe dies ein noch weitaus stärkeres Übergewicht an preiswertem Wohnraum in Soest gegenüber dem Angebot in den umliegenden Gemeinden. Ein statistischer Nachweis solcher durch unterschiedliche Marktverhältnisse ausgelösten Wanderungen lässt sich nur schwer erbringen.

Ein Großteil der genannten preiswerten Wohnungen liegt im Soester Südosten, das sind insbesondere die Englische Siedlung sowie die Südostsiedlung. Sowohl bei den Zuzügen von außen wie auch bei den Fortzügen nach außerhalb des Soester Stadtgebietes liegt dieser Stadtteil erheblich über dem Gesamtschnitt, was die beiden folgenden Grafiken zeigen.

³ Siehe Seite 11

⁴ Siehe Seite 36



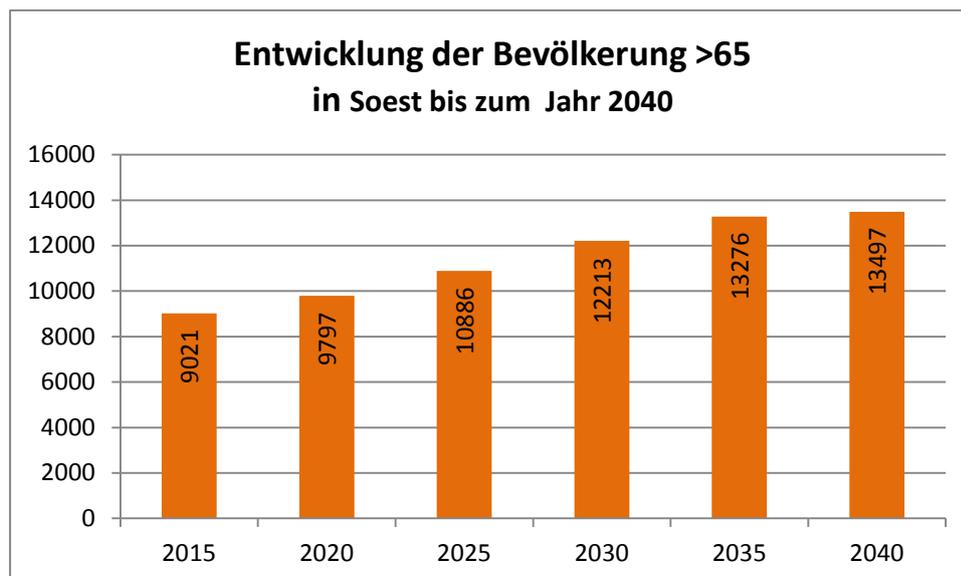
Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Soest, eigene Berechnungen

Die Grafiken zeigen, dass der Soester Südosten einen erheblichen Anteil an den Wanderungsbewegungen von und nach Soest hat. Da sich hier auch die großen Bestände an preiswerten Wohnungen befinden, ist durchaus von einer erhöhten Konkurrenz um die günstigen Wohnungen zwischen Einheimischen und Zuziehenden auszugehen.

7.4 Senioren

Die Zielgruppe der Senioren kann sowohl von der Altersstruktur als auch der Anzahl demographisch relativ leicht bestimmt werden. Folgende Grafik zeigt die Entwicklung der kommenden Jahrzehnte auf.

Abbildung 10: Entwicklung der Bevölkerung >65 Jahren



Quelle: IT.NRW

Die Zahl der älteren Mitbürger über 65 wird sich bis zum Jahre 2040 um 50% erhöhen. Das steigende Durchschnittsalter erhöht die Nachfrage nach Wohnraum ebenso wie die Anforderungen an die Barrierefreiheit der Wohnungen. Folgt man einem im Auftrage des Bundes-



bauministeriums erstellten Gutachten, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierefreie Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen.

In der aktuellen Pestel-Studie der Sparkasse SoestWerl wird der Bedarf an barrierefreien, altengerechten Wohnungen im Geschäftsgebiet bereits aktuell mit mindestens 3.000 Wohnungen veranschlagt. Umgerechnet auf das Gebiet der Stadt Soest sind dies rd. 1.000 WoE.

Auch die Einkommenssituation der Senioren wird sich gegenüber heute verändern. Aufgrund der demographischen Entwicklung werden die Renten nicht mehr in gleichem Maße steigen wie heute. Viele werden keine ausreichende Rente beziehen und auf Transferleistungen angewiesen sein. Im Jahre 2015 erhielten in Soest 8% aller Personen über 64 J. Mittel zur Grundsicherung im Alter. Die absolute Zahl lag bei 720 Personen.

Schon heute liegen grob zwei Drittel der Seniorenhaushalte innerhalb der in Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung.

Deswegen wird auch der Bau von Kleinwohnungen für Rentnerhaushalte wichtiger denn je. Grundsätzlich müssen diese Wohnungen für den durchschnittlichen Rentenbezieher bezahlbar sein. Da die Größe der Wohnung unmittelbar auf die Höhe der verbleibenden Rente durchschlägt, sind auch Kleinst-Wohnungen denkbar, die nicht in allen Kriterien den Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus gerecht werden, aber aufgrund ihrer Größe bezahlbar bleiben. Auch der Bau von Alten-WG-tauglichen Wohnungen kann ein Weg sein, die Mietkosten zu senken und gleichzeitig neue Lebensformen zu probieren.

Auf der anderen Seite gibt es die Senioren, die allein oder zu zweit in älteren Eigenheimen auf eigentlich zu großer Wohnfläche mit steigenden Bewirtschaftungskosten leben. Schwierigkeiten bei der Vermarktung dieser Häuser mit energetischen Defiziten verhindern den Umzug in kleine, barrierefreie und altengerechte Wohnungen.

7.5 Studentisches Wohnen

Über die Wohnsituation der Studenten in Soest liegen keine statistischen Informationen vor. Festzustellen ist, dass immer mehr Studenten nicht mehr wie früher von zuhause pendeln sondern ihren Wohnsitz in Soest wählen. Nachfragen beim zuständigen Studentenwerk in Dortmund sowie der Vertretung der Studenten in Soest ergaben ebenfalls keine konkreten zahlenmäßig belegten Erkenntnisse. Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass auch unter Studenten eine relativ hohe Wohnungsnot herrscht. Es können zwei Bedarfssituationen unterschieden werden, zum einen der Student/die Studentin, die alleine wohnen möchten und hierfür ein Apartment oder eine kleine Wohnung suchen, zum anderen gibt es Interessenten für das Wohnen in einer Wohngemeinschaft. Große, für Wohngemeinschaften geeignete Wohnungen werden eher selten neu gebaut. Hier bietet sich die Zusammenlegung von Wohnungen an, um entsprechende Angebote zu machen.

Im Bereich der Kleinwohnungen und Apartments hat es in den letzten Jahren einen kräftigen Bauboom gegeben. Das neu geschaffene Angebot ist zumindest für finanzkräftige Studenten auch nutzbar. Zum großen Teil aber kann ein Student/eine Studentin mit durchschnittlichen finanziellen Möglichkeiten ein solches Angebot nicht finanzieren.

Dritte Gruppe sind die ausländischen Studierenden, die für einen relativ kurzen Zeitraum in Soest sind und möblierte Zimmer suchen. Diese Studierenden haben zudem nur wenig Möglichkeit, aus dem Ausland auf Wohnungssuche zu gehen.

Die spezifische Wohnsituation von Studenten sollten mit dem Studentenwerk und den Vertretern der Studenten vor Ort besprochen werden. Hier kann dann auch ausgelotet werden, welche finanziellen Möglichkeiten zum Beispiel das Studentenwerk zur Finanzierung des Baus von weiteren studentischen Wohnmöglichkeiten bieten kann. Nützlich wäre es, wenn auf empirischem Wege Informationen zu der konkreten Wohnsituation von Studenten als Grundlage für die Gespräche ermittelt werden könnten. Weiterhin sollte im Soester Süden bei Neuplanungen oder Umbauten im Bestand einen Anteil für studentisches Wohnen reserviert werden. Dies könnte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine textliche Festsetzung sicherstellen, ansonsten wird vieles davon abhängen, ob und in welcher Höhe das Studentenwerk oder die Wohnungsbauförderung des Landes neue Studentenwohnungen fördern kann.

Um einen besseren Eindruck in die derzeitige Situation zu gewinnen, sollte von der Stadt zu einem Gespräch „Studentisches Wohnen in Soest“ eingeladen werden. Hieran sollten u.a. die Hochschule, das Studentenwerk, die Vertretung der Studentenschaft teilnehmen.

7.6 Behinderte

Behinderte Mitmenschen sind darauf angewiesen, dass ihre Umwelt möglichst barrierefrei ausgestaltet ist. Dies muss in erster Linie für die Wohnung als dem zentralen Lebensmittelpunkt gelten. Tatsache ist aber, dass nur wenige Prozent aller Wohnungen barrierefrei ausgebaut sind. Die Ursache liegt im Wesentlichen im Alter der Wohnungen, bei deren Entstehung der Aspekt der Barrierefreiheit noch keine Rolle gespielt hat. Der barrierefreie Umbau aller Altwohnungen wäre schlichtweg nicht zu bewerkstelligen. Umso mehr kommt es darauf an, beim Neubau möglichst viele Wohnungen entsprechend zu bauen und auszustatten.

Bei geförderten Wohnungen in NRW sehen die Wohnraumförderungsbestimmungen folgende Mindestausstattungen für barrierefreies Wohnen vor:

- a) der Haupteingang des Gebäudes muss barrierefrei erreichbar sein,
- b) innerhalb der Wohnung dürfen keine Stufen, Schwellen oder unteren Türanschläge vorhanden sind und der Freisitz muss stufen- und schwellenlos erreichbar sein,
- c) in jeder Wohnung muss mindestens ein barrierefreier Sanitärraum vorhanden sein,
- d) alle Bewegungsflächen etc. müssen DIN-konform sein.

Die Anforderungen an rollstuhlgerechte Wohnungen mit entsprechenden Bewegungsflächen ist entsprechend höher, die Zahl dieser Wohnungen noch kleiner.

Da die Anzahl geförderter Wohnungen nur einen kleinen Teil der insgesamt gebauten Wohnungen ausmacht, sollte auch bei den frei finanzierten Wohnungen, soweit die Stadt darauf einwirken kann, Barrierefreiheit realisiert werden. So ist denkbar, dass bei der Veräußerung von städtischen Baugrundstücken vertraglich vereinbart wird, dass ein bestimmter Anteil von Wohnungen barrierefrei gebaut wird

Auch bei Behinderten gibt es mittlerweile viele Beispiele für das Zusammenleben in größeren Wohnprojekten, vielfach auch gemeinsam mit Nicht-Behinderten. So ist Mitte 2017 am



Troyesweg auch in Soest ein Wohnprojekt mit 24 Wohnungen für das gemeinsame Wohnen von Behinderten und Nichtbehinderten bezogen worden. Die Stadt konnte wesentliche Hilfestellung bei der Klärung der grundsätzlichen Voraussetzungen des Projektes sowie der Suche nach einem geeigneten Grundstück leisten. Schließlich wurde auch der Bebauungsplan geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt zu schaffen.

7.7 Familien mit Kindern

Für eine Familie mit Kindern ist es grundsätzlich schwieriger, auf dem Wohnungsmarkt eine adäquate Wohnung zu finden. Ab zwei Kindern wird in der Regel eine Vier-Zimmer-Wohnung oder größer benötigt, die auf dem Wohnungsmarkt nicht gerade häufig angeboten wird. Die Alternative stellt ein Mietreihenhaus dar, das neben der ausreichenden Anzahl an Zimmern auch noch einen kleinen Gartenbereich aufzuweisen hat. Diese Wohnform ist sowohl mit als auch ohne Wohnungsbauförderung in den letzten Jahren in Soest an mehreren Stellen realisiert worden.

Die beliebteste Variante für Familien mit Kindern stellt das Eigenheim dar, sei es als Reihenhaus, Doppelhaushälfte oder freistehendes Einfamilienhaus. Die Grundstücksgrößen reichen von etwa 200qm für ein Reihenhaus bis zu 800qm für das freistehende Einfamilienhaus.

Aufgrund der guten, verkehrsmäßigen Lage in der Region und der positiven Wohn- und Lebensqualität sind Baugrundstücke in Soest nicht nur bei Einheimischen, sondern auch bei Interessenten aus der Region bis hin zu Großstädten begehrt. Untersuchungen zum Baugebiet Ardey haben gezeigt, dass etwa ein Drittel der zugezogenen Familien von außerhalb dorthin gezogen sind. Damit kann sich der Wettbewerb um die Baugrundstücke verschärfen, was bei einer weiteren Preissteigerung durchaus dazu führen kann, dass Familien aus Soest bei der Verteilung der Grundstücke leer ausgehen. In den vergangenen Jahren sind von Fall zu Fall bei der Vergabe von Grundstücken soziale Faktoren herangezogen worden. Das wichtigste Kriterium war in der Regel die Anzahl der Kinder. Dies hat bisher auch an keiner Stelle zu Unmut oder Ärger unter den Interessenten geführt.

Sollte sich der Konkurrenzdruck für die einheimischen Interessenten aber verschärfen, ist durchaus daran zu denken, ein so genanntes „Einheimischenmodell“ zu praktizieren. Die Stadt verpflichtet sich oder andere Anbieter, Grundstücke nach bestimmten Kriterien bevorzugt an einheimische und evtl. finanzschwächere Interessenten zu vergeben. Nachdem die Zulässigkeit dieses Modells lange Zeit in Frage stand, hat die EU-Kommission diese Anfang 2017 unter einer Reihe von Bedingungen für zulässig erklärt. Wichtig ist, dass die Vergabe in einem offenen und transparenten Verfahren erfolgt. Die entscheidenden Kriterien sind das Vermögen, das Einkommen, die Zahl der Kinder sowie Zeiten der Ansässigkeit und der ehrenamtlichen Tätigkeit in der Gemeinde, die, in Punktwerte umgesetzt, eine Auswahl unter den Interessenten zulassen.

7.8 Flüchtlinge

Die am wenigsten kalkulierbare Gruppe auf dem Wohnungsmarkt sind die Flüchtlinge. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass deren Anzahl in kurzer Zeit heftig ansteigen, aber dann auch wieder schnell zurückgehen kann. Die Gründe hierfür sind von den Kommunen nicht steuerbar.

Vom Bereich Soziales wird geschätzt, dass in den nächsten Jahren im Schnitt etwa 20 WoE für die dauerhafte Unterbringung von Flüchtlingen gebraucht werden. Diese Zahl ist auch davon abhängig, ob und wie lange in Soest eine ZUE (Zentrale Unterbringungseinheit) existieren wird. Da die akut benötigten Wohnungen für Flüchtlinge auf dem örtlichen Markt nicht mehr akquiriert werden konnten, entsteht derzeit ein Flüchtlingsheim am Schwarzen Weg, das im Jahre 2018 eröffnet werden soll.

In Zukunft sollten verträgliche Standorte für das Wohnen von Flüchtlingen frühzeitig gesichert und vorgehalten werden. Flüchtlinge mit Bleiberecht sollten frühzeitig in den regulären Wohnungsmarkt integriert werden.

8 Stand und Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus in Soest

Einen wichtigen, aber in Zukunft eher abnehmenden Einfluss auf die Versorgung mit Wohnungen für einkommensschwache Bürger leistet der soziale Wohnungsbau.

8.1 Bestandsentwicklung im preisgebundenen Wohnungsbau

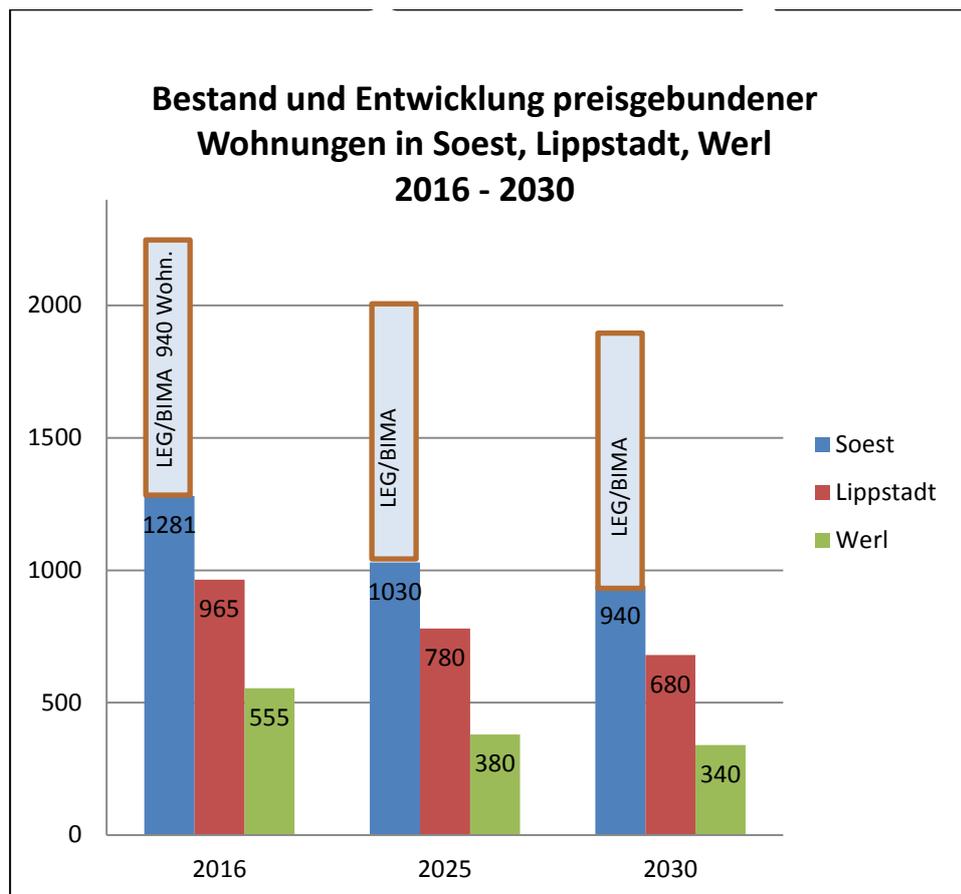
So gab es in Soest im Jahre 2016 insgesamt 1.281 geförderte und damit preisgebundene Wohnungen. Stellt man diese Zahl der Größenordnung der im vorigen Kapitel beschriebenen Zielgruppen gegenüber, so wird auf den ersten Blick offensichtlich, dass der geförderte Wohnungsbau nur einen Teil des Bedarfs für einkommensschwache Haushalte abdecken kann. Die Stadt Soest ist dabei in der glücklichen Lage, neben den „normalen“ preisgebundenen Wohnungen auch noch weitere Bestände zu haben, die als preisgebunden gelten können.

Bereits heute ist die Stadt Soest diejenige im Kreis mit den meisten geförderten, preisgebundenen Wohnungen. Dies zeigt der Vergleich mit den beiden Städten Lippstadt (rd. 67.000 Einw.) und Werl (rd. 31.000 Einw.). Die Bestände an geförderten Wohnungen werden, wenn nicht nennenswerte Neuzugänge erfolgen, an allen Standorten bis 2030 deutlich zurückgehen. Dabei wird sich aber die Vorrangstellung der Stadt Soest noch weiter verfestigen.

Die in der folgenden Grafik genannten Zahlen enthalten dabei noch nicht die rd. 420 Wohnungen der Ruhr-Lippe-Wohnungsgesellschaft (LEG) in der sog. „Englischen Siedlung“. Auch deren Mieten befinden sich aufgrund besonderer Vereinbarungen bei der Privatisierung Anfang der 90er Jahre auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie die geförderten Wohnungen und werden dies auf absehbare Zeit auch bleiben.



Abbildung 11: Preisgebundener Wohnungsbestand 2016 bis 2030



Quelle: NRW.Bank

Weiterhin hält die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in der Südost-Siedlung einen Bestand von rd. 520 Wohnungen, die zwar nicht preisgebunden sind, aber trotzdem vergleichsweise günstige Mieten aufweisen. Diese sollen auch nach der zurzeit laufenden Modernisierung weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Mietniveau angeboten werden. Die geringe Größe der Wohnungen macht diese auch insbesondere für Ein-Personen-Haushalte interessant.

Es kann also festgestellt werden, dass es in der Stadt Soest eine gegenüber anderen Standorten in der Region deutlich höhere absolute Zahl an preisgebundenen Wohnungen im unteren Preissegment gibt. Da die Zahl dieser Wohnungsbestände in Soest weniger stark zurückgehen wird als in den anderen Städten, kann es durchaus zu einer Sogwirkung bei den Zuzügen aus den Nachbarkommunen nach Soest kommen.

Eine Analyse der Wanderungsbewegungen in die Stadt Soest hat gezeigt, dass ein überproportionaler Teil der Zuzüge in den Soester Süden verläuft. Da hier in letzter Zeit keine neuen Baugebiete entwickelt worden sind, sich hier aber die meisten Wohnungen mit niedrigem Preisniveau befinden, kann durchaus angenommen werden, dass die günstigen Mieten die Wohnortentscheidung in Richtung Soester Süden beeinflusst.

Letztlich beeinflussen sich Angebot und Nachfrage gegenseitig. Steigt das Angebot an preiswerten oder öffentlich geförderten Wohnungen, so ist es wahrscheinlich, dass auch die Nachfrage steigt. Es ist dagegen nicht anzunehmen, dass es Sättigungseffekte gibt und die Nachfrage sinkt.

Betrachtet man das Verhältnis von Geförderten Wohnungen zu der Zahl der Haushalte (HHe), so stellt sich der Versorgungsgrad mit geförderten Wohnungen in Soest noch günstiger dar.

Tabelle 16: Geförderte und preisgebundene Wohnungen im Städtevergleich im Jahr 2016

	Soest	Soest mit LEG/BIMA	Werl	Lippstadt
Geförderte WoE	1.281	2.221	563	965
Haushalte lt. ZENSUS	21.636	21.636	12.641	29.691
Gef. WoE pro 1.000 HHe	59	102	45	32

Quelle: NRW.Bank

Aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen über die Länge der Bindungsfristen ist bereits heute absehbar, wann wie viele Wohnungen aus der Bindung herausfallen. Der Bestand an geförderten Wohnungen in 2016 in Höhe von 1.282 wird sich bis zum Jahre 2030 um 341 WoE verringern. Jedes Jahr werden damit im Schnitt rund 25 Wohnungen aus der Bindung herausfallen und können zu anderen Konditionen vermietet werden. Das bedeutet, dass jedes Jahr **25 Sozialwohnungen** gebaut werden müssten, um zumindest den Verlust auszugleichen.

Dabei muss natürlich darauf hingewiesen werden, dass die aus der Bindung herausfallenden Wohnungen auch weiterhin dem Markt zu Verfügung stehen. Die Standorte des sozialen Wohnungsbaus bieten sich in der Regel nicht an für Luxussanierungen oder den Verkauf teurer Eigentumswohnungen nach Ende der Bindungsfristen. Auch die bisherige Mieterschaft wird die Wohnungen nicht abrupt verlassen müssen, um zahlungskräftigen Mietern zu weichen.

8.2 Entwicklung der Wohnungsbauförderung des Landes

Das Land stellt im Zuge des Wohnungsbauförderungsprogramm für die Jahre 2014 – 2018 jährlich 6,9 Mio. € für den Sozialen Wohnungsbau im Kreis Soest zur Verfügung. Das bedeutet, dass 13 Städte und Gemeinden im Kreis Soest sich um Fördermittel aus diesem Topf bemühen. Dabei sind es nicht die Kommunen, sondern Wohnungsbauunternehmen oder einzelne private Investoren, die entsprechende Mittel für ihre Projekte beantragen. Die Förderungsbehörde vor Ort ist der Kreis Soest, bei dem über die Stadt/Gemeinde entsprechende Anträge zu stellen sind. Die Vergabe verläuft in der Regel nach dem „Windhund-Verfahren“, d.h. dass die Mittel nach Vorliegen der kompletten Antragsunterlagen vergeben werden. Vorher werden keine festen Vergabetermine genannt, es werden aber durchaus Mittel in Aussicht gestellt. Die folgende Tabelle zeigt, dass in den Jahren 2013-2017 die dem Kreis zugesagten Mittel nicht ausgeschöpft worden sind. Dies kann darin begründet sein, dass die Inanspruchnahme der Kreditverbilligung allein bei dem derzeit niedrigen Zinsniveau nicht ausreicht, eine Miete von in Soest 5,25 € m² für einen Neubau garantieren zu können. Erst im Laufe der letzten Jahre sind zusätzliche Anreize geschaffen worden, so etwa nachträgliche Tilgungserlasse oder spezielle Förderung von Standortaufbereitungsmaßnahmen. Ende 2017 ist vom zuständigen Ministerium in NRW verlautbart worden, dass das derzeitige Förderprogramm in gleicher Höhe weiter fortgeführt werden soll. Ob damit Konditionsänderungen verbunden sind, ist noch nicht absehbar.



Tabelle 17: Entwicklung der Wohnraumförderung im Kreis Soest in den Jahren 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Budget für den Kreis Soest	4.700.000	6.129.500	6.900.000	6.900.000	6.900.000
abgerufene Mittel	2.401.000	6.899.000	2.624.000	4.256.000	noch nicht bekannt
geförderte Wohneinheiten	34	71	26	34	8
Mittel für Soest	0	3.058.700	1.258.300	2.180.900	816.800
Geförderte WoE in Soest	0	26	14	12	8
Anteil Soest am Kreis gesamt		44%	48%	51%	

Quelle: Kreis Soest

In den Jahren 2014 bis 2016 konnten für die Stadt Soest etwa 45 bis 50% der Mittel des gesamten Kreises akquiriert werden. Pro Wohneinheit wurden durchschnittlich 125.000 € bewilligt. Wenn es gelingt, in den nächsten Jahren jeweils 40 % der Mittel des Kreises abgreifen zu können, bedeutet das, dass jährlich 22 Wohneinheiten mit Förderung neu gebaut werden können. Voraussetzung dafür ist, dass Standorte so weit entwickelt werden, dass rechtzeitig im Zuge des Bewilligungsverfahrens benötigte Baugenehmigungen ausgesprochen werden können. Dies bedeutet aber auch, dass dringend die in Kapitel 6 besprochenen Neubau-Gebiete in ein Programm zu fassen sind, das klare zeitliche Perspektiven aufzeigt, um eine gleichmäßige Förderung über die Jahre erreichen zu können, ohne dass Spitzenbedarfe bei der Antragstellung auftreten, die zu einer Nichtberücksichtigung von Maßnahmen führen könnten. In die planerischen Überlegungen muss natürlich die von der Stadt Soest geplante eigene Wohnungsbaugesellschaft einbezogen werden.

Grundsätzlich gibt es für größere zusammenhängende Projekte mit einem hohen städtebaulichen Anspruch an guten Standorten zusätzliche Mittel vom Land, wenn ansonsten die Budgets der Kreise gesprengt werden würden. Für die Adam-Kaserne ist die Bewilligung dieser Sonderkontingente vom zuständigen Ministerium bereits in Aussicht gestellt worden. Antragssteller ist hier nicht die Stadt, sondern die Wohnungsgesellschaft.

9 Kommunale Strategien zur Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum.

9.1 Gründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft

Der weitestgehende Schritt kommunaler Wohnungspolitik ist der direkte Eingriff in den Markt durch Bau und Vermietung eigener Wohnungen oder der Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft für diese Aufgaben.

Stadt Soest und Stadtwerke Soest haben im Jahre 2017 beschlossen, dass die Stadtwerke eine entsprechende Gesellschaft gründen und betreiben sollen. Damit sollen die kommunalen Aktivitäten beim Thema Wohnungsbau in Soest in einer Gesellschaft gebündelt werden.

Mit der Gesellschaftsgründung verbinden die Beteiligten langfristig folgende Ziele:

- die Bevölkerung der Stadt Soest mit gutem, bezahlbarem und preisgerechtem Wohnraum zu versorgen. Dies umfasst geförderten wie frei finanzierten Wohnungsbau gleichermaßen.
- Wohnungen bereitzustellen entsprechend den besonderen Anforderungen für behinderte Menschen, für Seniorinnen und Senioren sowie für Haushalte, die Schwierigkeiten haben, sich am ersten Wohnungsmarkt angemessen und dauerhaft zu versorgen.
- die Transparenz am Wohnungsmarkt zu verbessern.

Die Wohnungsgesellschaft hat folgende Aufgaben:

- Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Preiskategorien, sowohl im frei finanzierten als auch öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum zur Standort- und Quartiersentwicklung
- Durchführung von Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Wohnungsmarktes.
- Durchführung von Maßnahmen zur Bestandssanierung und zur energetischen Modernisierung von Beständen.
- Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und bestehenden Wohngebäuden.
- Beteiligung an Maßnahmen der Quartiersentwicklung, um wohnungswirtschaftliche Entwicklungs- und Wachstumsimpulse für Soest zu initiieren oder zu unterstützen.
- Beteiligung an der baulichen Schaffung von Infrastrukturen im Kontext einer anderen wohnungswirtschaftlichen Quartiersentwicklung.

Damit sind folgende Erwartungen verbunden:

- Es soll mittelfristig und dauerhaft ein positives Ergebnis erwirtschaftet werden.
- Die Gesellschaft soll nicht auf dauerhafte Zuschüsse zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs angewiesen sein (Wirtschaftlichkeitsgebot).



Es wird aber auch zur Kenntnis genommen, dass die alleinige Vermietung von preisgünstigem Wohnraum in Soest das Erreichen des positiven Jahresergebnisses nach übereinstimmender Expertenmeinung sehr wahrscheinlich ausschließt. Da ein dauerhaft defizitärer Betrieb den Zielen der Gesellschaft zuwiderläuft, wird freifinanzierter Wohnungsbau zu Gegenfinanzierung notwendig. Das Verhältnis von zwei Dritteln (Freifinanzierung) zu einem Drittel (preisgünstiger bzw. sozialer Wohnungsbau) wird als notwendig angenommen und damit als langfristiges Ziel angestrebt.

Ein erstes Projekt ist der Bau von 60 preisgünstigen Wohneinheiten in der Adam-Kaserne.

9.2 Beitrag der neuen Wohnungsbaugesellschaft zur Entwicklung Adam-Kaserne

Das von der Politik in 2008 beschlossene „Wohnbauflächen-Konzept“ der Stadt Soest und das von der Verwaltung vorgelegte „Handlungskonzept Wohnen“ (2015, aktualisiert 2018) verfolgen neben konkreten flächenbezogenen Entwicklungszielen den allgemeinen Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter anderem wird die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale (Konversionsflächen, Umnutzung etc.) durch aktive Steuerung als wichtige Aufgabe verstanden.

Aus dem Rückzug der alliierten Streitkräfte in den früheren 1990er Jahren ist die Stadt mit einer städtebaulichen Last zahlreicher Konversionsflächen hervorgegangen. Als zweitletzte von 5 großen Kasernenarealen soll die Adam-Kaserne entwickelt werden. Die Fläche ist von einer städtischen Gesellschaft aufgekauft worden, die nach Bauleitplanung, Herrichtung und Erschließung das Gelände vermarkten soll.

Auf dieser Fläche soll auch die neue städtische Wohnungsbaugesellschaft Bauland erwerben, um darauf ca. 60 Wohnungen zu realisieren. Damit trifft sich hier idealerweise der Beitrag der städtischen Gesellschaft zur Linderung der Wohnungsnot mit der städtebaulichen Zielsetzung einer zügigen und attraktiven Entwicklung einer Konversionsfläche. Aufgrund der Bedeutung dieses Quartiers für die Soester Stadtentwicklung, hat das zuständige Bauministerium des Landes NRW bereits ein Sonderkontingent an Wohnungsbauförderungsmitteln für den Bau von 60 Sozialwohnungen in Aussicht gestellt.

Es ist das Ziel der Stadt Soest, die ehemalige Adam-Kaserne zu einem hochwertigen, gemischt genutzten Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln, um insbesondere die steigende Nachfrage nach Wohnungen in allen Qualitätsstufen zu sichern. Dabei soll die Schaffung einer Monostruktur aus Einfamilienhäusern zugunsten einer gemischten Bau- und Nutzungsstruktur vermieden werden. Die mehrgeschossigen Wohngebäude sollen, einzeln in den Wohnbereichen platziert, die dortige Bebauung auflockern, städtebauliche Akzente setzen und die Bebauung rund um die Wohnhöfe mitgestalten. Zum anderen sollen sie genutzt werden, um zur Clevischen Straße dem gesamten Bereich ein städtebauliches Bild zu geben. Die Schaffung von ablesbaren, selbständigen Wohnhöfen zur Förderung neuer Nachbarschaften ist ebenso wichtig wie die Gestaltung von Quartiersplätzen als lebendige Mittelpunkte der Wohnquartiere.

Das Gelände der ehemaligen Adam-Kaserne wurde in den 1990er Jahren in die Denkmalliste der Stadt Soest aufgenommen. Nach dem Stand des Bebauungsplanes von Januar 2018 sollen alle Mannschaftsgebäude bis auf den Block 6 erhalten bleiben. Auch hier leistet die

Wohnungsgesellschaft ihren Beitrag. So ist geplant, einen Teil der geförderten Wohnungen im Block 3 unterzubringen, um damit auch die im Dachgeschoss vorhandene „Französische Kapelle“ langfristig zu sichern.

Die Entwicklung der Adam-Kaserne stellt sich somit als ein städtebaulich hochwertiges Projekt mit besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung von Soest dar. Hierfür leisten die Investitionen der neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft in ca. 60 neue, geförderte Wohnungen einen wichtigen Beitrag, auf den nicht verzichtet werden kann.

9.3 Strategische Ziele der kommunalen Wohnungspolitik in Soest

Im strategischen Zukunftsprogramm hat der Rat der Stadt Soest allgemeine Ziele und Leitlinien u.a. auch für das Wohnen in dieser Stadt formuliert. So heißt es dort:

Die Lebens- und Wohnqualität in der Stadt Soest ist nachhaltig gesichert.

Handlungsziele in diesem Bereich sind:

- In der Stadt gibt es Wohnraum für alle Nachfragegruppen. Die Potentiale für die Schaffung von neuem Wohnraum durch Innenentwicklung sind genutzt.
- Die Lebensqualität in den bestehenden Wohnquartieren ist gesichert.

Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Handlungskonzept der Soester Wohnungsmarkt beleuchtet worden. Es sind insbesondere die zielgruppenbezogenen Anforderungen an eine Wohnungspolitik vor Ort und speziell in Soest dargestellt worden.

Hieraus lassen sich schwerpunktmäßig folgende Ziel- und Maßnahmenschwerpunkte ableiten:

- **Das zentrale Ziel der Wohnungspolitik der Stadt Soest ist die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit einem ausreichenden und bezahlbaren Wohnungsangebot.**
- **Oberste Priorität in der Soester Wohnungspolitik hat der Bau kleiner und mittlerer, nach Bedarf barrierefreier Wohnungen für einkommensschwache Haushalte, Ein-Personen-Haushalte, Senioren, Behinderte und Studenten.**
- **Auf der anderen Seite ist der weiterhin hohe Bedarf an Eigenheim-Grundstücken zu decken, für den neben Innenbereichsflächen auch Gebiete am Stadtrand zu entwickeln sind.⁵**

⁵ Zu diesem Schluss kommt auch die PESTEL-Studie: „Die Analyse zeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierearmen Wohnungen und an Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Neben der Deckung von Bedarfen für Senioren, Menschen mit Behinderungen und einkommensarme Haushalte besteht nach wie vor auch ein hoher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken.“ PESTEL-Studie 2017, S.65



- **Es werden jährlich etwa so viele geförderte Wohnungen in Soest neu gebaut wie bestehende aus der Mietbindung herausfallen. Dies sind bis 2030 etwa 22 Wohnungen. Die dafür erforderlichen Mittel sind kontinuierlich zu sichern.**
- **Sollte das vorgenannte Ziel nicht allein über die städtische Wohnungsbaugesellschaft zu erreichen sein, ist dies über Bindungen in Bebauungsplänen, Vergabe städtischer Grundstücke oder städtebauliche Verträge entsprechend abzusichern.**
- **Die Stadt berät und unterstützt gemeinschaftliche Wohnprojekten (Behinderte, Senioren, Nichtbehinderte) und fördert besonders neue innovative Wohnformen (Alten-WGs, Gemeinschaftsprojekte mit Behinderten, Nichtbehinderten)**
- **Um einen besseren Eindruck in die Wohnsituation von Studenten zu gewinnen, sollte von der Stadt zu einem Gespräch „Studentisches Wohnen in Soest“ eingeladen werden. Hieran sollten u.a. die Hochschule, das Studentenwerk und die Vertretung der Studentenschaft teilnehmen.**
- **Ältere Einfamilienhaussiedlungen sind ein Potential für günstigen Immobilienerwerb, auch für Familien. Die Stadt berät und unterstützt älterer Immobilieneigentümer bei der Vermarktung ihrer Eigenheime.**
- **Der weitere Fortgang der in diesem Konzept vorgestellten städtischen und privaten Wohnungsbauprojekte sollte im Rahmen einer „Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung“ im Blick behalten und bei Bedarf mit bauleitplanerischen Instrumenten gesteuert werden, damit es nicht zu Überangeboten oder Defiziten in bestimmten Bereichen des Wohnungsmarktes kommt.**