

Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2020



Stadt Soest

Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2020

Vorgelegt von

Stadt Soest
Der Bürgermeister
Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
AG Stadtentwicklung, Umwelt, Geo-Service und Liegenschaften

Juli 2020

- 1 Einleitung**
- 2 Darstellung von Baustatistik und Flächenentwicklungen**
 - 2.1 Übersicht der Baufertigstellungen
 - 2.2 Baulandentwicklung in Realisierung
 - 2.3 Abgleich zwischen Bedarfsermittlung und Entwicklung
- 3 Überprüfung der Rahmenbedingungen und Prognosen**
 - 3.1 Darstellung bis zum Stichtag 31.12.2019
 - 3.2 Überprüfung der Prognosen
 - 3.3 Abgleich zwischen Prognose und Entwicklung
- 4 Auswertung und weiteres Vorgehen**
 - 4.1 Schwerpunkt: geförderter und preisgünstiger Wohnungsbau
 - 4.2 Schwerpunkt: klima- und ressourcenschonendes Bauen
 - 4.3 Überprüfung und Fortschreibung der strategischen Ziele
 - 4.4 Darstellung von Potenzialflächen
- 5 Fazit**

1 Einleitung

Die Stadt Soest hat mit der Ausarbeitung „Baulandentwicklung in den Ortsteilen 2016“ und dem „Handlungskonzept Wohnen 2018“ in der jüngeren Vergangenheit fundierte Grundlagen geschaffen, die eine strategische Steuerung der kommunalen Baulandpolitik ermöglichen. Damit liegen belastbare Prognosekenngrößen für den heimischen Wohnungsmarkt vor, die über die Wohnungsmarktbeobachtung kontinuierlich überwacht und im jährlichen Wohnungsmarktbericht ausgewertet und zusammengefasst dargestellt werden.

Vor diesem Hintergrund ist die, bereits im vergangenen Jahr formulierte, Ausrichtung und Zielsetzung des jährlichen Wohnungsmarktberichtes über die tatsächliche Entwicklung von Bauland und geschaffenem Wohnraum zu berichten und eine Überprüfung der seinerzeitigen Prognosen und Ziele vorzunehmen. Darüber hinaus erfolgt eine – in inzwischen bewährter Form – Gegenüberstellung der quantitativen Annahmen für einzelne Baugebiete aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 mit dem aktuellen Planungs- bzw. Realisierungsstand.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2020 orientiert sich im Aufbau daher ganz bewusst am Bericht des Vorjahres, um Kontinuität zu erzeugen und Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Nachdem erneut die tatsächliche Baustatistik mit den entsprechenden Fertigstellungen dargestellt wird, werden diese mit den seinerzeit ermittelten Bedarfen abgeglichen (Kapitel 2). Anschließend erfolgt eine Überprüfung der im Handlungskonzept Wohnen 2018 zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen und Prognosen, die wiederum mit der tatsächlichen Entwicklung verglichen wird (Kapitel 3). Aufbauend auf diesen Erkenntnissen werden eine Auswertung durchgeführt, die Ziel- und Maßnahmenschwerpunkte evaluiert und künftige Potenziale aufgezeigt (Kapitel 4).

Mit Beschluss des Handlungskonzeptes Wohnen 2018 wurde als ein Handlungsziel festgelegt, den weiteren Fortgang der dort vorgestellten städtischen und privaten Wohnungsbauprojekte im Rahmen einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung im Blick zu behalten. Während die Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes am 14.02.2019 im Stadtentwicklungsausschuss zunächst für das Jahr 2019 einstimmig beschlossen wurde, wurde im letztjährigen Bericht dann festgehalten, dass eine jährliche Berichterstattung erfolgen soll.

Mit dem Kommunalen Wohnungsmarktbericht 2020 liegt nun die zweite Ausarbeitung dieser Art vor. Aufgrund der Abhängigkeit von externen Daten, kann die angestrebte Vorstellung des Berichtes in der ersten Jahreshälfte nicht garantiert werden. Die Fertigstellung des jährlichen Wohnungsmarktberichtes durch die Verwaltung erfolgt daher sobald die erforderlichen Daten verfügbar sind.

2 Darstellung von Baustatistik und Flächenentwicklungen

Zur Abbildung der aktuellen Lage auf dem Soester Wohnungsmarkt werden im Folgenden zunächst Informationen zu den zu verzeichnenden Baufertigstellungen und den in der Realisierung befindlichen Baulandentwicklungen dargestellt und anschließend unter Berücksichtigung der Bedarfsprognose aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 ausgewertet.

2.1 Übersicht der Baufertigstellungen

Im Handlungskonzept Wohnen 2018 wurde festgestellt, dass seit dem Ende der Finanzkrise 2010 ein starker Anstieg im Bereich des Wohnungsneubaus in Soest zu verzeichnen gewesen ist. Soest hat sich nachhaltig zu einem hochattraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität entwickelt. Die ungebrochen große Nachfrage nach Wohnraum in Soest bestätigt dies.

Bei isolierter Betrachtung der Baufertigstellungen des Jahres 2019 ist festzustellen, dass im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser eine Verdopplung der Neubautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen ist. Dies ist in erster Linie auf baureife Grundstücke in größeren Baugebieten wie beispielsweise im Belgischen Viertel zurückzuführen.

Nachdem aufgrund politischer und planerischer Schwerpunktsetzung in den Jahren zuvor im Segment der Mehrfamilienhäuser außerordentlich viele Fertigstellungen verbucht werden konnten, ist im Jahr 2019 eine auffallend geringe Bautätigkeit zu verzeichnen. Bei einzelnen Projekten wurden politische Entscheidungen neu gefällt, bei anderen war entweder die Genehmigungs- oder die Ausführungsreife noch nicht gegeben. Inzwischen sind einige dieser Projekte im Geschosswohnungsbau bereits in der Umsetzung (z. B. Belgisches Viertel, Altes Freibad), während weitere fest geplant und zur Realisierung vorbereitet werden (z. B. Rennekamp). Daher ist davon auszugehen, dass bereits für das Jahr 2020 wieder deutlich höhere Fertigstellungszahlen für Mehrfamilienhäuser registriert werden können.

Um aus den statistischen Zahlen belastbare Erkenntnisse abzuleiten, werden – wie bereits im letzten Wohnungsmarktbericht – die Daten der letzten drei Jahre herangezogen. In den vergangenen drei Jahren wurden in 183 Neubauten 437 Wohneinheiten in Soest errichtet, was einem Durchschnitt von **ungefähr 145 Wohnungen** pro Jahr entspricht. Der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern überwiegt mit gut 60% trotz der oben beschriebenen Entwicklung des letzten Jahres nach wie vor. In den Ortsteilen werden weiterhin annähernd 10% der Fertigstellungen in Soest realisiert, wo-

	Wohngebäude			Wohnungen		
	EZFH	MFH	gesamt	EZFH	MFH	gesamt
2010	33	5	38	38	33	71
2011	77	10	87	86	80	166
2012	57	9	66	62	51	113
2013	40	5	45	43	46	89
2014	102	29	131	114	278	392
2015	84	19	103	100	179	279
2016	67	10	77	78	73	151
2017	86	14	100	97	128	225
2018	22	14	36	27	112	139
2019	43	4	47	47	26	73

Übersicht der Baufertigstellungen 2010–2019

mit die Wohnbautätigkeit hier auf konstantem Niveau bleibt. Der bekannte Schwerpunkt des Ein- und Zweifamilienhausbaus, als traditionelle Bauform im ländlichen Bereich, wird einmal mehr bestätigt. Die grundsätzlich eher gemäßigte Neubauquote des Jahres 2019 ist weiterhin Ausdruck verfügbarer baureifer Flächen in Soest. Der enormen Nachfrage soll perspektivisch mit der Ausweisung von Baugebieten mit entsprechendem Angebot, wie etwa im Soester Norden, Rechnung getragen werden.

2.2 Baulandentwicklung in Realisierung

Die im vorigen Kapitel dargestellten Baufertigstellungen des Jahres 2019 wurden im Wesentlichen auf Flächen realisiert, für die in den letzten Jahren entsprechendes Wohnbaurecht geschaffen wurde. Nach der umfangreichen Flächeninanspruchnahme der großen Baugebiete am Ardey wurde in den Folgejahren großer Wert darauf gelegt, die verfügbaren Potenziale im Innenbereich konsequent auszuschöpfen.

Dazu wurden kleinere anspruchsvolle Projekte wie an der Teichsmühle, Über dem Teinenbach, der Oestinghauser Straße oder der Hofstelle Ardey entwickelt, die inzwischen abgeschlossen sind. Das Vorhaben am Alten Freibad kann voraussichtlich noch in diesem Jahr fertiggestellt werden, während die letzten Grundstücke im Baugebiet am Oberkirchweg ebenfalls inzwischen verkauft sind.



Teichsmühle, Über dem Teinenbach der Oestinghauser Straße und Hofstelle Ardey

Darüber hinaus ist die Entwicklung der ehemaligen Adam-Kaserne zum Belgischen Viertel bereits weit vorangeschritten. Nachdem zunächst vor allem die Bauherren der Ein- und Zweifamilienhäuser begonnen haben ihre Träume vom Eigenheim in die Tat umzusetzen, ist mittlerweile auch eine rege Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau auf der Fläche zu verzeichnen. Sämtliche Baugrundstücke für private Häuslebauer sind restlos vergriffen und auch die Verträge der letzten Grundstücke für Mehrfamilienhäuser stehen vor dem Abschluss. In Kürze – voraussichtlich im Laufe des Jahres 2021 – werden auf dieser innerstädtischen Fläche über 300 Wohneinheiten fertiggestellt sein. Mit der anspruchsvollen Entwicklung der Militärbrache wird dem Stadtgefüge so ein lange fehlender Baustein hinzugefügt.

Im Wohnungsmarktbericht 2019 wurde die neue Kategorie R (Realisierung) für Projekte eingeführt, bei denen die Erschließung bereits abgeschlossen ist und die Bauausführung begonnen hat. Vor diesem Hintergrund wird das Projekt Rennekamp (zuvor Kategorie E) nun in Kategorie R gelistet. Zwar müssen für kleinere Teilflächen noch Restarbeiten zur Erschließung erledigt und der erforderliche Lärmschutz hergestellt werden. Für über ein Drittel der Wohneinheiten sind jedoch bereits Baugenehmigungen erteilt und in Einzelfällen wurde auch die Bautätigkeit bereits aufgenommen. Erfreulich ist hier, dass Teile des Baugebietes im Rahmen des Programms der Energieagentur.NRW „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ erfolgt. Neben der Berücksichtigung besonderer gestalterischer, städtebaulicher, sozialer und ökologischer Rahmenbedingungen, spielt die Einhaltung der energetischen Anforderungen des maßgebenden Planungsleitfadens eine wesentliche Rolle. Dazu zählen insbesondere die Begrenzung der CO₂-Emissionen für Heizung, Warmwasserbereitung und Hilfsenergie sowie die Realisierung des Wärmedämmstandards eines Passivhauses. Die Realisie-

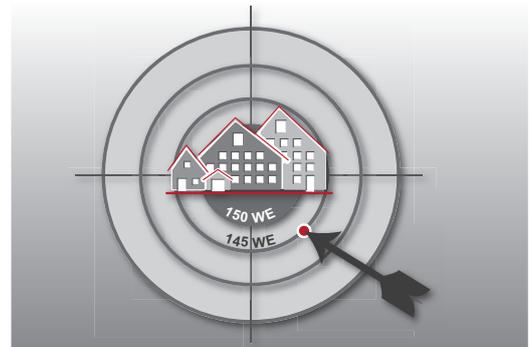
zung des Baugebietes Rennekamp als Klimaschutzsiedlung leistet somit einen wertvollen Beitrag zu umweltverträglichem und nachhaltigem Bauen in Soest und ist so in den Kontext der stadtweiten Anstrengungen eingebettet, den Klimawandel auf lokaler Ebene zu bewältigen.

Es kann festgehalten werden, dass allein mit den Baugebieten Oberkirchweg, Freibad, Belgisches Viertel und Rennekamp in der jüngeren Vergangenheit Planrecht für knapp 500 Wohneinheiten geschaffen wurde. Davon entfallen dreiviertel der neuen Wohnungen auf den Bereich des Geschosswohnungsbau (vgl. Tabelle S. 20).

2.3 Abgleich zwischen Bedarfsermittlung und Entwicklung

In Kenntnis der vorliegenden und eingangs beschriebenen Statistiken der Baufertigstellungen in Soest, kann ein Abgleich mit den im Handlungskonzept Wohnen 2018 prognostizierten Bedarfen im Bereich des Wohnungsbaus erfolgen.

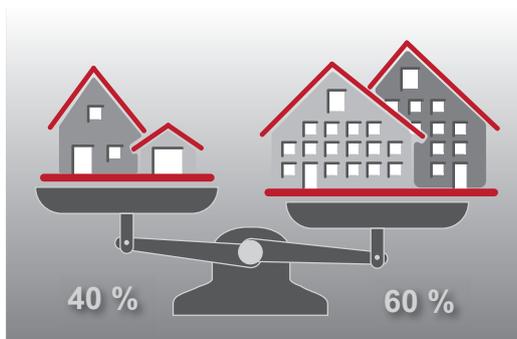
Es wurde ein Bedarf von ca. 150 neuen Wohneinheiten pro Jahr bis 2030 ermittelt. Für die letzten drei Jahre weist die Statistik durchschnittlich ca. 145 neu geschaffene Wohnungen jährlich aus. Dem je hälftigen prognostizierten Bedarf an neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern, steht mit ca. 60 % ein leichter Überhang im Geschosswohnungsbau gegenüber, der auf offenkundige Nachholleffekte zurückzuführen ist.



Ermittelte und durchschnittlich erreichte Anzahl an neuen Wohneinheiten der letzten drei Jahre

Wie schon im letztjährigen Wohnungsmarktbericht festgestellt, lässt sich der Anteil der Ortsteile an der stadtweiten Neubautätigkeit – mit fertiggestellten Wohneinheiten in Ampen, Hattropholsen, Müllingsen, Ostönnen und Ruploh – auch diesmal auf eine Größenordnung von ca. 10 % beziffern. Dies entspricht den Prognosen aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018. An quantitativ und qualitativ zur Verfügung stehendem Bauland mangelt es unter Berücksichtigung des Baulandkonzeptes für die Ortsteile aus dem Jahr 2016 weiterhin nicht. Die Aktivierung der vorhandenen Bau- und Flächenpotenziale bleibt

die Herausforderung. Ein gelungenes Beispiel für aktive maßvolle Steuerung über Grunderwerb und Bauleitplanung stellt die Aufstellung des Bebauungsplans in Ampen, westlich des Friedhofs dar, für den noch in diesem Jahr der Satzungsbeschluss gefasst werden soll.



Prozentuales Verhältnis von errichteten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern der letzten drei Jahre

Insbesondere im Hinblick auf das Auslaufen von Bindungsfristen geförderter Mietwohnungen jeweils zum Jahresende, wurde in diesem Marktsegment ein Handlungserfordernis für die Zukunft identifiziert. Im Handlungskonzept Wohnen 2018 wurde beschlossen, im Durchschnitt jährlich 22 Wohneinheiten mit Förderung neu zu bauen. Tatsächlich wurden in den letzten drei Jahren durchschnittlich je knapp 15 Wohneinheiten realisiert.

Zusammenfassend lässt sich vor diesem Hintergrund festhalten, dass der prognostizierten Nachfrage durch die tatsächliche Wohnbautätigkeit im Dreijahresmittel grundsätzlich in ausreichendem Umfang Rechnung getragen wird. Im Jahr 2019 wurde zwar nur etwa 50% der anvisierten Fertigstellungsquote erreicht. In Anbetracht der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen bereits in Realisierung befindlichen Projekte und im Hinblick auf die großen, in Kürze baureifen Vorhaben etwa im Soester Norden und auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Coca-Cola ist davon auszugehen, dass die Bautätigkeit – auch und gerade im geförderten Wohnungsbau – wieder deutlich zunehmen wird.

3 Überprüfung der Rahmenbedingungen und Prognosen

Das Handlungskonzept Wohnen 2018 enthält auf der Grundlage maßgeblicher Rahmenbedingungen Prognosen im Hinblick auf den zukünftigen Bedarf an Wohneinheiten und daraus abgeleitet, an neu auszuweisender Fläche für Bauland. Nachfolgend wird zunächst beschrieben, wie sich die wesentlichen Parameter Bevölkerung und Wohnungen zum Stichtag 31.12.2019 darstellen. Anschließend werden die wesentlichen Feststellungen der Prognosen aus dem Handlungskonzept noch einmal benannt und ggf. um aktuelle Erkenntnisse ergänzt, bevor ein Abgleich zwischen tatsächlicher Entwicklung und den zuvor aufgestellten Prognosen Aufschluss darüber gibt, ob ein Erfordernis zum Nachsteuern besteht.

3.1 Darstellung bis zum Stichtag 31.12.2019

Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Soest lebten Ende 2019 nach der Bevölkerungsfortschreibung von IT.NRW, welche bereits als maßgebende Datengrundlage im Handlungskonzept Wohnen 2018 und dem Kommunalen Wohnungsmarktbericht 2019 herangezogen wurde, **47.514 Personen** mit erstem Wohnsitz. Die Statistik zeigt eine im Wesentlichen konstante Bevölkerungszahl, mit einer im Durchschnitt weiterhin leicht steigenden Tendenz von gut 1% im Vergleich zum Basisjahr 2014. Kleinere Schwankungen in den Jahren 2015 und 2016 sind auf die besondere Flüchtlingssituation zurückzuführen. Grundsätzlich kann die Fortsetzung des Trends eines leichten Wachstums der Bevölkerung in Soest auch unter Berücksichtigung der aktuellen Daten bestätigt werden.

	Geburten	Sterbefälle	Nat.-Saldo	Zuzüge	Fortzüge	W.-Saldo	Saldo ges.	EW	Wohnungen
2010	437	514	-77	2.604	2.519	85	8	46.682	23.348
2011	361	485	-124	2.770	2.684	86	-38	46.644	23.498
2012	428	452	-24	2.667	2.607	60	36	46.685	23.588
2013	391	524	-133	2.979	2.820	159	26	46.699	23.660
2014	450	498	-48	3.075	2.820	255	207	46.925	24.063
2015	425	533	-108	4.042	2.906	1.136	1.028	47.974	24.339
2016	486	559	-73	3.265	3.713	-448	-521	47.436	24.491
2017	473	541	-68	3.113	3.082	31	-37	47.376	24.683
2018	456	591	-135	3.155	2.947	208	73	47.460	24.802
2019	485	481	4	2.943	2.890	53	57	47.514	24.872

Demografische Entwicklung und Übersicht des Wohnungsbestands in der Stadt Soest 2010–2019

Zahl der Wohnungen

Zum Stichtag des 31.12.2019 waren in der Stadt Soest insgesamt 24.872 Wohnungen vorhanden. In den letzten drei Jahren konnte eine Zunahme von Haushalten um 192 (2017), um 119 (2018) und um 70 (2019) verzeichnet werden. Dies entspricht durchschnittlich knapp 130 neuen Wohnungen jährlich.

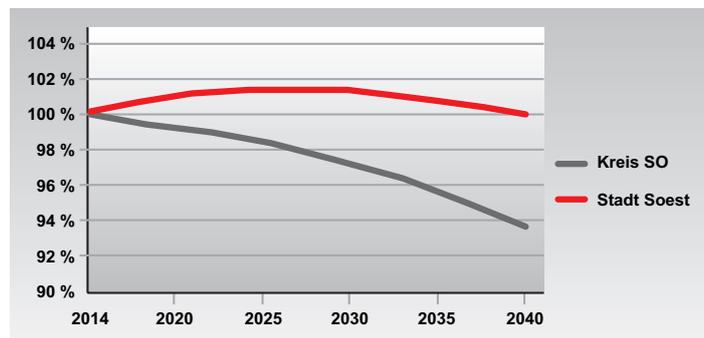
Diese Entwicklung passt zum einen zu der kontinuierlich leicht anwachsenden Bevölkerungszahl. Zum anderen findet der Trend zu einer vermehrten Nachfrage nach kleinen und Kleinstwohnungen entsprechenden Ausdruck.

3.2 Überprüfung der Prognosen

Bevölkerungsentwicklung

Die prognostizierte zukünftige demografische Entwicklung einzelner Kommunen in NRW kann anhand von Modellrechnungen abgelesen werden. IT.NRW hatte im vergangenen Jahr eine überarbeitete Gemeindemodellrechnung und damit die Anpassung bereits vorhandener Prognosen vorgelegt. Die entsprechende Datenbasis ist weiterhin aktuell.

Demnach ist für die Stadt Soest weiterhin von einem leichten Bevölkerungswachstum um etwa 1,5% bis zum Jahr 2030 auszugehen, bevor anschließend ein Rückgang in vergleichbarer Größenordnung vorhergesagt wird. Es wird damit gerechnet, dass im Jahr 2040 in etwa 47.000 Menschen in der Stadt Soest leben werden. Für den Kreis Soest wird eine stetige Abnahme um insgesamt 6% erwartet.



Entwicklung der Bevölkerung des Kreises und der Stadt Soest bis zum Jahr 2040

Zahl der Wohnungen

Zur Ermittlung einer belastbaren Zahl an Wohneinheiten, die für einen Zeitraum bis zum Jahr 2030 in der Stadt Soest benötigt werden, wurden im Handlungskonzept Wohnen 2018 einige maßgebende Berechnungsgrundlagen definiert und im Kommunalen Wohnungsmarktbericht 2019 noch einmal ausführlich beschrieben.

Für die drei Berechnungsgrößen Ersatzbedarf (E), Fluktuationsreserve (F) und Leerstand (L) ist eine fundierte Datengrundlage vorhanden, die nach wie vor aktuell ist. Das Handlungskonzept Wohnen 2018 weist über diese Kenngrößen einen Bedarf von ca. **1.000 Wohneinheiten** aus.

Hinzu kommt ein Neubedarf (N) an Wohnungen resultierend aus Bevölkerungswachstum und allgemeinen Wohn- und Haushaltstrends. Da Haushaltsprognosen nur bis zur Kreisebene bzw. für kreisfreie Städte erstellt werden, wurde im Handlungskonzept Wohnen 2018 eine näherungsweise Ermittlung vorgenommen. Unter Berücksichtigung einer behutsamen Entwicklungsstrategie wurde für die weitere Planung in Soest die Methode der Regionalplanung als maßgeblich definiert, mit der knapp **1.000 Wohneinheiten** als Neubedarf errechnet werden konnten.

Im Handlungskonzept Wohnen 2018 ist ein Zusatzbedarf an Wohnraum aufgrund von Zuwanderung von Flüchtlingen berücksichtigt. Während Einrichtungen für die Erstaufnahme bekanntermaßen nicht Teil des allgemeinen Wohnungsmarktes sind, entsteht ein Wohnraumbedarf für diejenigen Flüchtlinge, die langfristig in Soest verbleiben. Mit Inbetriebnahme der Zentralen Unterbringungseinrichtung

(ZUE) auf dem Gelände der ehemaligen Van-Wessem-Kaserne im Herbst dieses Jahres wird sich die Zuweisungsquote für Soest dauerhaft verringern. Im nächsten kommunalen Wohnungsmarktbericht sollte vor diesem Hintergrund eine mögliche Reduzierung des Bedarfs an neuen Wohneinheiten für Flüchtlinge thematisiert werden.

E	Ersatzbedarf	0,2% pro Jahr in Bezug auf Prognosezeitraum	722
F	Fluktuationsreserve	3% des Wohnungsbestandes	722
L	Leerstand	1,5% des Wohnungsbestandes	-361
N	Neubedarf	Ermittlung mit Methodik der Regionalplanung	661
		zzgl. ca. 20 WE für Flüchtlinge pro Jahr	300
E + F - L + N =			2.044

Übersicht Ermittlung Neubaubedarf in Soest bis 2030

Aus der Feststellung eines Defizits von ca. **2.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030**, konnte gleichzeitig ein Neubaubedarf von ungefähr **150 Wohnungen pro Jahr** abgeleitet werden, nahezu hälftig verteilt auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser.

Flächenbedarf

Die Erkenntnisse aus der Prognose der zusätzlich benötigten Wohneinheiten in der Stadt Soest sind in entsprechende Flächenbedarfe umgerechnet worden. Dabei wurde in Anlehnung an die Vorgehensweise der Regionalplanung ein Pauschalwert von 500 qm Flächenbedarf pro Wohneinheit angenommen, so dass bis zum Jahr 2030 ca. **100 ha auf der Ebene des Flächennutzungsplans** neu auszuweisen sind. Durch Hochrechnung und die Berücksichtigung von Aufschlägen wurde daraus ein Flächenbedarf von annähernd **150 ha auf Regionalplanebene** ermittelt. Daran hat sich seit dem Kommunalen Wohnungsmarktbericht 2019 nichts geändert.

3.3 Abgleich zwischen Prognose und Entwicklung

Die für die Bedarfsermittlung im Handlungskonzept Wohnen 2018 zu Grunde gelegten maßgeblichen Parameter sind, neben einigen statischen Kenngrößen, insbesondere die zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungen in Soest.

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Soest sagen einen leichten Anstieg bis zum Jahr 2030 voraus, bevor wieder mit einem mäßigen Rückgang in Richtung Ausgangswert des Basisjahres (2014) zu rechnen ist. Wie bereits im Vorjahr ist auch für 2019 ein Wachstum von etwa 1% zu verzeichnen, was den prognostizierten Trend im Wesentlichen widerspiegelt.

Auch für die Zahl der Haushalte lassen sich die Prognosen aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 im Wesentlichen bestätigen. Es wurde eine durchschnittliche Zunahme von ca. 150 Haushalten pro Jahr vorhergesagt, während die vorliegende Statistik knapp 130 neue Wohnungen jährlich verzeichnet.

Als Erkenntnis kann also festgehalten werden, dass die im Handlungskonzept Wohnen 2018 getroffenen Prognosen nach wie vor tragfähig sind und durch die tatsächliche Entwicklung auch im Jahr 2019 weitestgehend belegt werden können. Demzufolge können die dort getroffenen Annahmen weiterhin als Grundlage für die zukünftige Darstellung des zu erwartenden Bedarfs verwendet werden. Eine erneute Überprüfung erfolgt dann turnusgemäß im Zuge des Wohnungsmarktberichts 2021.

4 Auswertung und weiteres Vorgehen

In Anlehnung an den Wohnungsmarktbericht 2019 wurden in den beiden vorherigen Kapiteln alle erforderlichen Grundlagen zusammengetragen, um auf dieser Basis die Leitlinien aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 zu überprüfen, fortzuschreiben und ggf. zu ergänzen. Es wurden zunächst aktuelle Zahlen und Hintergründe der Soester Wohnungsbautätigkeit präsentiert und eingeordnet. Anschließend konnte festgestellt werden, dass die im Handlungskonzept Wohnen 2018 dargestellten Prognosen weiterhin Gültigkeit haben.

Im Folgenden sollen wie gewohnt auf dieser Basis vorab mit dem geförderten und preisgünstigen Wohnungsbau zum einen und in diesem Jahr aus aktuellem Anlass mit dem klima- und ressourcenschonenden Bauen auf der anderen Seite, zwei Schwerpunktthemen der gegenwärtigen Wohnungspolitik separat beleuchtet werden. Sodann werden die im Handlungskonzept Wohnen 2018 festgelegten Ziel- und Maßnahmenschwerpunkte erneut untersucht und mit aktuellen Sachständen hinterlegt, bevor abschließend eine ausführliche aktuelle Darstellung der Potenzialflächen erfolgt.



Bevölkerungsentwicklung und Zahl der Wohnungen im Hinblick auf die Prognose aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018

4.1 Schwerpunkt: geförderter und preisgünstiger Wohnungsbau

Der geförderte und preisgünstige Wohnungsbau ist auch in Soest weiterhin ein aktuelles und viel beachtetes Thema. Im kreisweiten Vergleich verfügt die Stadt Soest mit knapp **2.250 Wohneinheiten** zum maßgeblichen Stichtag 31.12.2019 über einen nach wie vor ausgesprochen hohen Bestand im geförderten und preisgünstigen Segment. Während der Bestand an preisgünstigen Wohnungen der LEG (442) und der BIMA (520) im Wesentlichen konstant bleibt, ist im klassischen geförderten Wohnungsbau eine ständige Fluktuation durch Auslaufen von Zweckbindungen jeweils zum Jahresende sowie durch Zugänge aufgrund von Neubau und Erstbezug zu verzeichnen. Erklärtes Ziel ist es, dass jährlich etwa so viele geförderte Wohnungen in Soest neu gebaut werden sollen, wie bestehende aus der Mietbindung herausfallen. Als Zielgröße wurde daher im Handlungskonzept Wohnen 2018 festgelegt, pro Jahr im Durchschnitt 22 geförderte Wohnungen neu zu bauen.

Über einen Betrachtungszeitraum der letzten fünf Jahre kann festgestellt werden, dass man dem Anspruch der Bestandserhaltung in der Gesamtschau mit 1.277 Wohnungen in 2015 im Vergleich zu 1.285 Wohnungen in 2019 grundsätzlich gerecht werden konnte.

	Ende Zweckbindung	Erstbezug geförderter WE	Bestand Mietwohnungen
2015	34	0	1.277
2016	10	14	1.281
2017	0	36	1.317
2018	12	8	1.313
2019	28	0	1.285

Bestandsentwicklung geförderter Mietwohnungen in Soest seit 2015

Im Jahr 2019 ist jedoch keine geförderte Wohneinheit bezugsfertiggestellt worden, wodurch sich der aussagekräftige Durchschnittswert der letzten drei Jahre auf ca. **15 Wohnungen pro Jahr** verringert.

Hintergrund ist im Wesentlichen, dass fest eingeplante Neubauten nicht umgesetzt wurden. Dies betrifft das Projekt am Oberkirchweg, wo inzwischen letzte offene Fragestellungen abschließend geklärt und der Grundstücks-

verkauf vollzogen werden konnten. Dementsprechend ist hier voraussichtlich in Kürze mit der Einreichung des Förderantrags beim Kreis und dem Baubeginn von fünf geförderten Wohnungen zu rechnen.

Für das Baugebiet ‚Belgisches Viertel‘ war bereits ein Förderantrag durch die WohnBau Soest GmbH beim Kreis gestellt worden. Nach politischer Diskussion kam es hier jedoch zu einer veränderten Beschlussfassung. Daraufhin wurden weitere liegenschaftliche Abstimmungen und erneute Planungen erforderlich. Inzwischen liegt der Bewilligungsbehörde hierzu ein erneuter Förderantrag der WohnBau Soest GmbH für 18 geförderte Wohnungen vor. Im ehemaligen Block 3 der Kaserne werden durch einen privaten Investor weitere geförderte bzw. günstige mietpreisgundene Wohneinheiten errichtet. Eine entsprechende Verpflichtung ist vertraglich fixiert.

Unter Berücksichtigung dieser sehr konkret geplanten Vorhaben werden bis Ende des Jahres 2021 nach derzeitigem Planungsstand etwa 40 neue geförderte Wohnungen in Soest errichtet.

Darüber hinaus ist für das bereits in der Vermarktung befindliche große Baugebiet im Soester Norden im Frühjahr der Satzungsbeschluss gefasst worden. Damit liegt für eine weitere beträchtliche Anzahl an geplanten geförderten Wohnungen bereits Planrecht vor.

Des Weiteren wird für die Projekte zur Umnutzung der Industriebrachen Coca-Cola und Hilchenbach bereits Bauleitplanung betrieben. Für beide Vorhaben, mit jeweils fest eingeplanten geförderten Wohnungen in nennenswerter Größenordnung, soll noch in diesem Jahr Rechtskraft erreicht werden.

Allein mit diesen Baugebieten und den oben beschriebenen bereits projektierten Vorhaben, werden bis Ende des Jahres 2020 die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von nahezu 170 neuen geförderten Wohneinheiten vorliegen (vgl. Tabelle S. 20).

Mit der Reaktivierung der Strabag-Brache auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbs konkretisiert sich darüber hinaus ein weiteres Projekt mit einer Vielzahl vorgesehener geförderter Wohnungen. Eine dem Handlungskonzept Wohnen 2018 entsprechende Entwicklung in diesem Marktsegment steht somit aus dieser Perspektive nichts im Wege.

Für den Bereich der klassischen geförderten Sozialwohnungen wurden aufgrund der oben bereits skizzierten Entwicklungen im Jahr 2019 keine Mittel für Projekte auf Soester Stadtgebiet in Anspruch genommen. Allgemein ist festzustellen, dass der Mittelabruf wegen der unverändert günstigen Lage auf dem freien Kreditmarkt äußerst zurückhaltend erfolgt.

Auch für das Jahr 2020 stehen Vorhabenträgern im Kreis Soest Fördermittel in Höhe von 8,1 Mio. € zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der bereits eingereichten Förderanträge ist zu erwarten, dass ein nennenswerter Anteil auf Projekte in der Stadt Soest entfallen wird.

	2015	2016	2017	2018	2019
Budget für den Kreis Soest	6.900.000	6.900.000	6.900.000	6.900.000	8.100.000
abgerufene Mittel	2.624.00	4.256.000	3.671.380	1.851.143	3.721.980
geförderte Wohneinheiten	26	34	36	15	20
Mittel für Soest	1.258.300	2.180.900	816.800	769.320	0
Geförderte WoE in Soest	14	12	8	6	0
Anteil im Kreis Soest	48 %	51 %	22 %	42 %	0

Wohnraumförderung im Kreis Soest ab dem Jahr 2015

Unter Berücksichtigung der bereits eingereichten Förderanträge ist zu erwarten, dass ein nennenswerter Anteil auf Projekte in der Stadt Soest entfallen wird.

Neben der Förderung von Mietwohnraum, besteht für Bauherren auch die Möglichkeit Fördermittel für selbstgenutzte Eigenheime zu beantragen. Der Kreis Soest als zuständige Förderbehörde hat in diesem Segment mit insge-

samt 26 Wohneinheiten im vergangenen Jahr vergleichsweise viele Vorhaben bewilligt und hierfür das zunächst vorhandene Budget von 900.000 € auf knapp 3 Mio. € aufgestockt. Bauherren in der Stadt Soest haben hiervon für 15 Vorhaben über die Hälfte der Mittel akquirieren können.

Maßgebliche Zielsetzung wird auch zukünftig sein müssen, grundsätzlich ausreichend geförderten und preisgünstigen Wohnraum in Soest anzubieten. Mit entsprechender Bauleitplanung werden durch die Planungsverwaltung wichtige Voraussetzungen geschaffen. Wesentliche Herausforderung wird weiterhin sein, neben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft auch private Investoren für die Realisierung von geförderten Wohnungen in Soest zu gewinnen.

4.2 Schwerpunkt: klima- und ressourcenschonendes Bauen

Es ist unbestritten, dass Klimaschutz und Klimafolgenanpassung zu den großen aktuellen und zukünftigen Herausforderungen unserer Gesellschaft – auch im Wohnungsbau – gehören. In Soest wurde die Wichtigkeit dieser Themen seit langem erkannt und inzwischen schon einiges erreicht. Das Klimaschutzkonzept, das Klimafolgenanpassungskonzept und der Verkehrsentwicklungsplan stellen hier maßgebliche Arbeitsgrundlagen dar.

Schon vor Jahrzehnten wurde am Hugo-Kükelhaus-Weg im Soester Norden eine Ökosiedlung errichtet. Die potenziellen Bauherren beteiligten sich engagiert an der Planung. Der Schwerpunkt lag dabei vor allem auf den zum Einsatz kommenden Baumaterialien.

Darüber hinaus wurde im zweiten Bauabschnitt des Quartiers am Ardey im Jahr 2013 eine Solar-siedlung fertiggestellt, welche 2017 als Innovationsprojekt Klimaschutz in die Leistungsschau KlimaExpo.NRW aufgenommen wurde. Hierbei standen die energetische Ausrichtung und Nutzung der Sonnenenergie im Vordergrund. 20 Einzelhäuser sind energetisch optimiert und produzieren mit Sonnenenergie Strom und Heizwärme. Während die wesentlichen Anforderungen in den städtebaulichen Verträgen festgeschrieben wurden, blieben den Bauherren genügend Spielräume für individuelle Planungen.

Bereits in Kapitel 2.2 wurde die Umnutzung der innenstadtnahen, ehemals gewerblich genutzten Brache Rennekamp zum Wohnquartier beschrieben. Neben der Vermeidung von zusätzlicher Freiflächeninanspruchnahme wurde dort ein wertvoller Beitrag zu klima- und ressourcenschonendem Bauen geleistet. Auch die Ausführung als Klimaschutzsiedlung kann Vorbildcharakter für künftige Projekte entfalten.

Angesichts der zu erwartenden Klimaveränderungen müssen die bisherigen Planungen in vielen Bereichen verändert werden, um die Klimaziele noch schneller zu erreichen. Mit dem Ratsbeschluss ‚Klimapakt Soest‘ wurde das Thema Klimaschutz auch lokalpolitisch verstärkt in den Fokus genommen. Die neu eingerichtete Geschäftsstelle Klimaschutz der Verwaltung arbeitet seither gemeinsam mit weiteren Fachabteilungen an der Umsetzung der mit dem Haushalt 2020 beschlossenen und durch den Rat inzwischen noch einmal veränderten Zielsetzungen. Dazu gehört allen voran die Schaffung der lokalen Voraussetzungen zur Erreichung des Ziels „Soest ist 2030 klimaneutral“.

Klima- und ressourcenschonendes Bauen kann hier einen maßgeblichen Anteil beitragen. In dieser Hinsicht setzt das zukünftige neue Wohnquartier im Soester Norden stadtwweit Maßstäbe. Auf einem Gebiet von etwa 35 ha entstehen in Kooperation mit NRW.URBAN und der Sparkasse SoestWerl ca. 600 Wohneinheiten. Voraussichtlicher Baubeginn ist im Sommer 2021. Für sämtliche Wohngebäude

ist hier der Energieeffizienzstandard KfW 55 festgelegt – einige Grundstücke sind sogar für den noch höheren Standard KfW 40 plus reserviert.

Auch die Abteilung Zentrale Grundstückswirtschaft der Stadt Soest (ZGW) wird den Kindergarten im Baugebiet ‚Neuer Soester Norden‘ im Effizienzstandard KfW 55 errichten, wie schon am Schwarzen Weg oder am Lülingsohr. Dem Gesamtenergiebedarf und der Wärmedämmung der Gebäudehülle sind als entscheidende Kriterien für den KfW-Effizienzhaus-Standard besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Aufgrund neuer attraktiver Konditionen amortisiert sich der Mehraufwand für ein energieeffizientes Haus inzwischen bereits nach kurzer Zeit über die eingesparten Heizkosten. Durch die kürzlich erhöhten Tilgungszuschüsse der KfW Bank verkürzt sich der Amortisationszeitraum zusätzlich.

Ebenso wird der Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Bestand künftig eine herausragende Rolle spielen. Bundesweit entsteht im Soester Norden in zwei Bauabschnitten das größte Kalte-Nahwärme-Netz. Dabei handelt es sich um eine emissionsfreie Wärmeversorgung mit sehr geringem Energieverbrauch. Als Versorgungsquelle dient die Wärme des Erdbodens in etwa 1,5 und 3 Metern Tiefe. Flächenkollektoren sammeln diese Wärme ein und leiten sie in die Wohngebäude, wo Wärmepumpen das Heizungs- und Frischwasser erhitzen. Dieser Neubaustandard ist ein wichtiger Baustein zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2030 in Soest.

Neben den Neubauten werden auch bei Bestandsbauten die Themen Energieeffizienz, energetische Sanierungen, Photovoltaik-Anlagen und Umstellung der Heizsysteme hin zur regenerativen Energieversorgung erheblich an Bedeutung gewinnen.

Darüber hinaus wird dem Thema in der Bauleitplanung über entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. Flachdachbegrünungen in Bebauungsplänen, wie zum Beispiel am Oberkirchweg sind inzwischen in der Regel obligatorisch. Weitere Festsetzungen wie das Verbot von Schottergärten, helle Oberflächenfarbe, das Auffangen von Regenwasser und wasserdurchlässige Oberflächen sind derzeit im Gespräch, um Klimafolgen abzumildern und Ressourcen zu schonen.

4.3 Überprüfung und Fortschreibung der strategischen Ziele

Nr.	Ziel	Sachstand
1	Das zentrale Ziel der Wohnungspolitik der Stadt Soest ist die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit einem ausreichenden und bezahlbaren Wohnungsangebot.	Diesem Ziel wird durch eine strategische und am Bedarf orientierte Baulandentwicklung über die Instrumentarien der Bauleitplanung Rechnung getragen. Das Handlungskonzept Wohnen 2018 definiert entsprechende Leitlinien. Mit dem Kommunalen Wohnungsmarktbericht wurde ein Instrument des Monitorings eingeführt und sukzessive etabliert.
2	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.	Nachdem im Jahr 2019 nur wenige Mehrfamilienhäuser fertiggestellt werden konnten, sind Planung und Umsetzung von knapp 230 Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Belgischen Viertel bereits weit fortgeschritten. Auch das in Vermarktung befindliche Baugebiet ‚Neuer Soester Norden‘ wird in diesem Segment einen weiteren Schwerpunkt setzen. Vorhaben wie die Entwicklungen der Brachen von Coca-Cola und Hilchenbach sowie Strabag setzen die Bestrebungen konsequent fort
3	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.	Fast 150 Baugrundstücke wurden im Zuge der Entwicklung der ehem. Adam-Kaserne und am Teinenkamp bebaut. Die Vermarktung des 1. Bauabschnitts im Baugebiet ‚Neuer Soester Norden‘, wo insgesamt nahezu 450 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau zur Verfügung stehen werden, hat bereits begonnen. Damit ist sichergestellt, dass die vorhandene Nachfrage mittelfristig bedient werden kann.
4	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.	In den vergangenen drei Jahren wurden im Schnitt 15 geförderte Wohnungen jährlich errichtet. Am Oberkirchweg und im Belgischen Viertel sind die konkreten Vorbereitungen zum Bau von etwa 40 neuen geförderten Wohneinheiten in Bearbeitung. Eine konsequente Umsetzung der Projekte ist entscheidend zur Erreichung der gesteckten Zielsetzung des Bestandserhalts. Ausreichend Mittel stehen beim Fördergeber zur Verfügung.
5	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 Entscheidung über anzuwendende Instrumentarien wird für jeden Einzelfall bedarfsorientiert getroffen. Im Baugebiet ‚Neuer Soester Norden‘ kommt ein vom Rat verabschiedetes Vergabemodell zum Einsatz, das als Orientierung für zukünftige Projekte herangezogen werden kann. Aufgrund der unverändert günstigen Lage auf dem freien Kreditmarkt, bleibt die Akquise privater Investoren für den geförderten Wohnungsbau eine anspruchsvolle Herausforderung.
6	Die Stadt berät und unterstützt gemeinschaftliche Wohnprojekte (Behinderte, Senioren, Nichtbehinderte) und fördert besonders neue innovative Wohnformen (Alten-WGs, Gemeinschaftsprojekte mit Behinderten, Nichtbehinderten)	Sowohl am Süd-Carree, als auch im Soester Norden sind weiterhin besondere Wohnformen bzw. Ansätze des experimentellen Wohnungsbaus im Gespräch. Darüber hinaus enthält das Vermarktungsmodell für das Baugebiet ‚Neuer Soester Norden‘ mit dem Instrument der Konzeptvergabe einen weiteren Baustein in dieser Hinsicht.
7	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.	Aufbauend auf erste Vorbesprechungen mit der Verwaltung, hat das Studierendenwerk bereits Gespräche mit Investoren geführt. Eine größer angelegte Abstimmungsrunde mit weiteren beteiligten Akteuren ist für die zweite Jahreshälfte geplant.
8	Ältere Einfamilienhaussiedlungen sind ein Potential für günstigen Immobilienerwerb, auch für Familien. Die Stadt berät und unterstützt ältere Immobilieneigentümer bei der Vermarktung ihrer Eigenheime.	Der aktuelle Wohnungs- und Immobilienmarkt ist unverändert gekennzeichnet durch eine Nachfrage, die das Angebot deutlich übersteigt. Sofern Unterstützungsbedarf älterer Eigentümer vorhanden sein sollte, steht die Stadt gerne beratend zur Verfügung.
9	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	Das Handlungskonzept Wohnen 2018 hat die maßgeblichen Leitplanken für den Wohnungsbau in Soest definiert. Mit dem jährlichen Kommunalen Wohnungsmarktbericht wurde ein Monitoringinstrument eingeführt, welches das kontinuierliche Vorliegen belastbarer Daten als Entscheidungsgrundlage für die strategische Steuerung der Baulandentwicklung sicherstellt.

4.4 Darstellung von Potenzialflächen

Zur strategischen Steuerung der Baulandentwicklung in Soest, wurde mit dem Handlungskonzept Wohnen 2018 eine Übersicht über vorhandene Flächenpotenziale in der Stadt entwickelt. Im Zuge der Wohnungsmarktbeobachtung wird diese Liste kontinuierlich fortgeschrieben und mit den jeweils ergänzten aktuellen Daten im jährlichen Kommunalen Wohnungsmarktbericht dargestellt.

An den bewährten vier Kategorien wird weiterhin festgehalten:

R	Realisierung	Projekte in Umsetzung
E	Erschließung	Planrecht vorhanden, Erschließung im Bau
P	Planung	Betrieb von Bauleitplanung
K	Konzept	langfristige Entwicklungsperspektiven

Mit den Projekten der **Kategorie R** befinden sich nahezu 500 Wohneinheiten in der Realisierung, wovon über zwei Drittel im Geschosswohnungsbau errichtet werden. In den Baugebieten am Oberkirchweg und im Belgi-

schen Viertel sind inzwischen schon zahlreiche Bauten errichtet und mitunter bereits bezogen. Die Deckung des kurzfristigen Bedarfs ist damit weiterhin sichergestellt.

Eine geringfügige Verringerung der zunächst geplanten Anzahl an Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr ist bisher nur auf der Fläche der ehemaligen Adam-Kaserne erkennbar. Hier werden nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich 12 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weniger, diese aber dann jeweils größer, gebaut. Wie bereits im letzten Wohnungsmarktbericht beschrieben, kann die Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau aufgrund der großen Bandbreite zum Teil erheblich variieren, was im Zuge der vorgeschalteten Bauleitplanung in dieser Genauigkeit häufig noch nicht absehbar ist.



Oberkirchweg, Freibad, Adam-Kaserne und Rennekamp

Durch den Satzungsbeschluss für das neue große Baugebiet im Soester Norden liegt darüber hinaus für insgesamt über 650 weitere Wohneinheiten in der **Kategorie E** Planrecht vor. Während für die Projekte am Endlosen Weg und der Thomästraße die Erschließung bereits fertiggestellt ist und mit einem zeitnahen Baubeginn gerechnet werden kann, wird die Erschließung des ersten Bauabschnitts im Baugebiet ‚Neuer Soester Norden‘ voraussichtlich im Herbst diesen Jahres begonnen werden können. Aufgrund konkretisierter Planungen wird in dieser Kategorie derzeit auf Grundlage des Vermarktungskonzeptes vom Bau von 13 Wohnungen mehr ausgegangen, als im Vorjahr kalkuliert.

Unter Berücksichtigung der Kategorien R und E kann der vorhandenen großen aktuellen Nachfrage nach individuellem Wohnraum mittelfristig in Soest nachgekommen werden. Mit der Entwicklung der Fläche ‚Neuer Soester Norden‘ betrifft dies insbesondere auch die Bereitstellung von attraktiven Baugrundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau privater Bauherren. Insgesamt besteht somit Planrecht für deutlich über 1.100 Wohnungen, für die darüber hinaus weitestgehend auch die erforderliche Erschließung bereits gesichert ist. Wie im Handlungskonzept Wohnen 2018 vorgesehen, wird sich das Angebot hälftig auf Ein- und Zweifamilienhäuser zum einen sowie Mehrfamilienhäuser zum anderen verteilen.

Im Rahmen dieser Vorhaben sind überdies insgesamt weit mehr als 100 geförderte Wohnungen geplant. Bei Heranziehung der Zielgröße von 22 neuen Sozialwohnungen pro Jahr, kann damit die rechnerische Kompensation der im letzten, in diesem und den kommenden drei Jahren aus der Zweckbindung herausfallenden geförderten Wohnungen gewährleistet werden.

Für weitere gut 650 Wohneinheiten von Vorhaben der **Kategorie P** wird Bauleitplanung betrieben. Während Projekte wie die Entwicklungen der Brachen von Coca-Cola und Hilchenbach sowie der Fläche in Ampen bereits weit fortgeschritten sind, nehmen auch die Planungen für das ehemalige Strabag-Areal und das Süd Carree an der Arnsberger Straße langsam konkretere Formen an. Nach der Beschlussfassung für das Baugebiet ‚Neuer Soester Norden‘ mit seinem Schwerpunkt an Ein- und Zweifamilienhäusern, werden die in Planung befindlichen Projekte wieder einen stärkeren Fokus auf den Geschosswohnungsbau legen. Etwa 90% der geplanten Wohnungen sind nach derzeitigem Planungsstand in diesem Segment vorgesehen. Insbesondere die Entwicklung der Strabag-Fläche auf Grundlage des Wettbewerbs wird die Hälfte der Wohneinheiten beisteuern. Mit der inzwischen auch politisch verabschiedeten Weiterverfolgung des Wettbewerbssiegers liegt eine Plangrundlage vor, die mit ca. 100 Wohneinheiten mehr plant, als erste konzeptionelle Vorüberlegungen skizziert hatten.

Für den geförderten Wohnungsbau sind im Rahmen dieser Projekte derzeit etwas mehr als 130 Wohneinheiten geplant. Dies ist auskömmlich um den im Durchschnitt erwarteten Verlust preisgebundener Wohnungen weiterer sechs Jahre rechnerisch aufzufangen.

Um weitere Bedarfe bis zum Jahr 2030 abdecken zu können, sind in der **Kategorie K** weitere Projekte gelistet, für die noch keine konkreten Planungen vorhanden sind. Diese Flächen werden für eine langfristige und perspektivische Entwicklung auf Machbarkeit hin überprüft. Vor diesem Hintergrund sind, wie bereits im Kommunalen Wohnungsmarktbericht 2019 beschrieben, auch die hier hinterlegten Zahlen als sehr grobe Schätzung zu verstehen. Da sich die Planungsabsichten bei keiner dieser Flächen im Vergleich zum Vorjahr konkretisiert hat, sind im Zahlenwerk auch keine Abweichungen feststellbar. Als neue Perspektivflächen sind Flächen am Kölner Ring, am Hiddingser Weg und auf der ehemaligen Fläche von Rosenthal & Rustemeier (jeweils noch ohne Zahlen) ergänzt.

Es sind auch weiterhin ganz bewusst noch keine Angaben zu geförderten Wohneinheiten enthalten, da noch keinerlei belastbare Plangrundlage vorliegt. Unstrittig ist, dass das Thema für jedes einzelne Baugebiet eine Relevanz hat und bei einer sich konkretisierenden Planung zu berücksichtigen ist, so dass möglichst bei jeder Entwicklung auch geförderte Wohnungen realisiert werden.

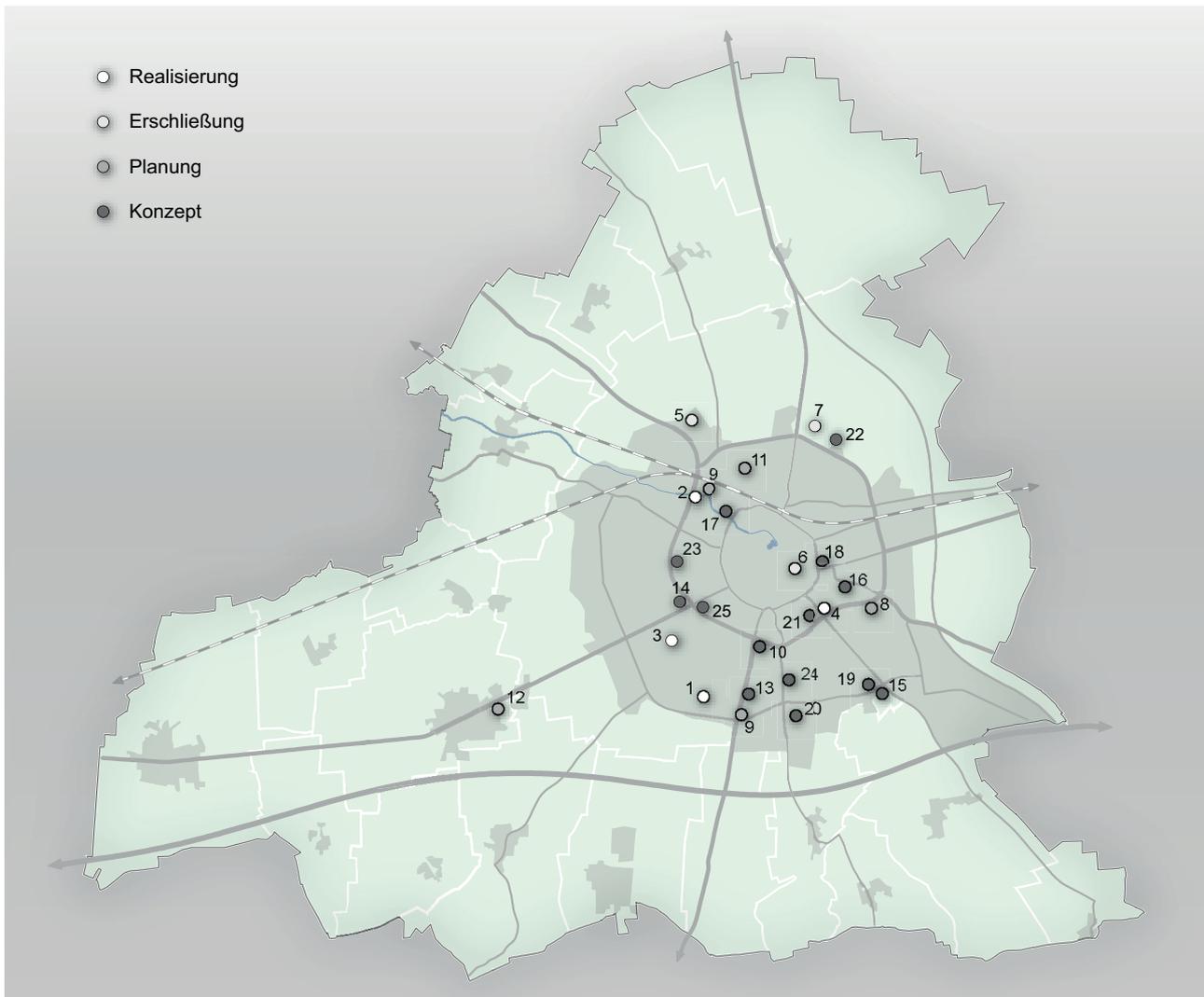
Gemäß Handlungskonzept Wohnen 2018 besteht ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in einer Größenordnung von ca. 2.000 Wohneinheiten. Bei Konzentration auf die Kernstadt werden 900 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ebenso viele in Mehrfamilienhäusern benötigt, was einem jährlichen Neubaubedarf von ca. 150 Wohneinheiten entspricht.

Projekt	Kat.*	Fläche	Summe			Wohneinheiten in						davon gefördert		
			2019	2018	HKW	EZFH			MFH			EZFH	MFH	
						2019	2018	HKW	2019	2018	HKW			
1 Oberkirchweg	R	11.800 qm	24 WoE	24 WoE	24 WoE	24 WoE	24 WoE	24 WoE					5 WoE	
2 Freibadgelände	R	8.000 qm	24 WoE	24 WoE	24 WoE				24 WoE	24 WoE	24 WoE			
3 Adam-Kaserne	R	100.000 qm	315 WoE	327 WoE	360 WoE	86 WoE	86 WoE	90 WoE	229 WoE	241 WoE	270 WoE			37 WoE
4 Rennekamp	R	42.000 qm	116 WoE	116 WoE	116 WoE	16 WoE	16 WoE	16 WoE	100 WoE	100 WoE	100 WoE			
*) Kategorien: R = Realisierung			Summe Kat. :	479 WoE	491 WoE	524 WoE	126 WoE	126 WoE	130 WoE	353 WoE	365 WoE	394 WoE	5 WoE	37 WoE
5 Endloser Weg (Restfläche)	E	3.600 qm	23 WoE	21 WoE	24 WoE				23 WoE	21 WoE	24 WoE			
6 Thomästraße Cramer	E	5.000 qm	34 WoE	30 WoE	30 WoE				34 WoE	30 WoE	30 WoE			
7 Soest-Nord (Fläche B)	E	302.000 qm	600 WoE	593 WoE	526 WoE	440 WoE	451 WoE	426 WoE	160 WoE	142 WoE	100 WoE	24 WoE	48 WoE	
*) Kategorien: E = Erschließung			Summe Kat. E:	657 WoE	644 WoE	580 WoE	440 WoE	451 WoE	426 WoE	217 WoE	193 WoE	154 WoE	24 WoE	48 WoE
8 CocaCola-Gelände	P	20.000 qm	146 WoE	145 WoE	138 WoE				146 WoE	145 WoE	138 WoE		36 WoE	
9 Hilchenbach	P	16.000 qm	123 WoE	123 WoE	95 WoE	22 WoE	22 WoE		101 WoE	101 WoE	95 WoE		20 WoE	
10 Süd Carée	P	18.000 qm	40 WoE	40 WoE	33 WoE				40 WoE	40 WoE	33 WoE		8 WoE	
11 Strabag	P	81.600 qm	357 WoE	250 WoE	108 WoE	30 WoE	30 WoE	54 WoE	327 WoE	220 WoE	54 WoE		71 WoE	
12 Ampen, westl. Friedhof	P	5.000 qm	11 WoE	8 WoE	-	5 WoE	5 WoE	-	6 WoE	3 WoE	-		1 WoE	
*) Kategorien: P = Planung			Summe Kat. P:	677 WoE	566 WoE	374 WoE	57 WoE	57 WoE	54 WoE	620 WoE	509 WoE	320 WoE	0 WoE	136 WoE
13 Hartweg	K	7.400 qm	80 WoE	80 WoE	80 WoE				80 WoE	80 WoE	80 WoE			
14 Westenhellweg 54 (§ 34)	K	5.900 qm	18 WoE	18 WoE	18 WoE	10 WoE	10 WoE	10 WoE	8 WoE	8 WoE	8 WoE			
15 Niederbergheimer Straße	K	10.700 qm	22 WoE	22 WoE	22 WoE	22 WoE	22 WoE	22 WoE						
16 Rößler-Gelände	K	28.000 qm	125 WoE	125 WoE	125 WoE	25 WoE	25 WoE	25 WoE	100 WoE	100 WoE	100 WoE			
17 Stadtwerke Aldegrewerwall	K	17.000 qm	90 WoE	90 WoE	90 WoE	5 WoE	5 WoE	5 WoE	85 WoE	85 WoE	85 WoE			
18 Plangeplatz	K	14.500 qm	97 WoE	97 WoE	97 WoE				97 WoE	97 WoE	97 WoE			
19 Südosiedlung Nachverdichtung	K	3.500 qm	18 WoE	18 WoE	18 WoE				18 WoE	18 WoE	18 WoE			
20 Van-Wessem-Kaserne (ttw.)	K	38.000 qm	200 WoE	200 WoE	200 WoE	100 WoE	100 WoE	100 WoE	100 WoE	100 WoE	100 WoE			
21 Windmühlenweg 23	K	5.400 qm	41 WoE	41 WoE	-			-	41 WoE	41 WoE	-			
22 Soest-Nord (Fläche C)	K				-			-			-			
23 Kölner Ring	K				-			-			-			
24 Hiddingser Weg (Modulhäuser)	K				-			-			-			
25 Ehem. Rosenthal & Rustemeier	K				-			-			-			
*) Kategorien: K = Konzept			Summe Kat. K:	691 WoE	691 WoE	650 WoE	162 WoE	162 WoE	162 WoE	529 WoE	529 WoE	488 WoE		

Übersicht Potenzialflächen in der Planung (rot: neue Projekte im Vergleich zum Vorjahr, blau: Zuordnung zu anderer Kategorie als im Vorjahr)

Aufgrund der strategischen Baulandentwicklung ist weiterhin sichergestellt, dass der erwartete zusätzliche Bedarf gedeckt werden kann. Im Geschosswohnungsbau wird die Zielzahl, wie schon im Vorjahresbericht beschrieben, bereits über die Projekte der Kategorien R, E und P erreicht (1.190 WoE), bei denen überdies von einer hohen Umsetzungswahrscheinlichkeit ausgegangen werden kann. Für den Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus weist die Summe aller Kategorien derzeit 785 Wohneinheiten aus, allerdings noch ohne zahlenmäßige Berücksichtigung der Fläche C im Soester Norden sowie der in diesem Jahr ergänzten Perspektivflächen. Einschließlich dieser langfristigen Potenziale und der vorhandenen Baulücken im Innenbereich wird man auch für dieses Segment den prognostizierten Bedarf voraussichtlich erreichen können.

Der Anteil der Ortsteile wird weiterhin, auch aufgrund anhaltender Erfahrungen, mit 10% beziffert. Im Rahmen des Baulandkonzeptes für die Ortsteile (2016) wurden Baulücken und Baupotentiale in den Ortsteilen untersucht und quantitativ bestimmt. Dabei ist die maßgebliche Schwierigkeit nach wie vor nicht, geeignete Flächen ausfindig zu machen. Vielmehr besteht die Herausforderung auch weiterhin darin, die entsprechenden Grundstücke dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Im Bedarfsfall



Potenzialflächen in der Planung

wird, wie die Entwicklung westlich des Friedhofs in Ampen zeigt, über die Bauleitplanung steuernd eingegriffen.

Für den geförderten Wohnungsbau sind in den Projekten der Kategorien R, E und P knapp 250 Wohnungen geplant. Mit der Realisierung wäre der rechnerische Bedarf an neuen geförderten Wohneinheiten für das vergangene und zehn weitere Jahre gedeckt. Damit und unter Berücksichtigung der Vorhaben der Kategorie K, für die bekanntermaßen aufgrund des frühen Planstadiums noch keine seriös belastbaren Zahlen in diesem Bereich hinterlegt werden können, ist davon auszugehen, dass ausreichend geförderter Wohnraum in Soest neu geschaffen wird, um die sukzessive aus der Zweckbindung entfallenen Wohneinheiten zu ersetzen.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass vorbehaltlich erforderlicher Bauleitplanung, genügend Potentiale zur Verfügung stehen, um die errechneten Bedarfe auf dem Soester Wohnungsmarkt sowohl kurz-, als auch mittel- und langfristig decken zu können. Die tatsächliche Umsetzung der geplanten Vorhaben, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, ist dabei natürlich maßgebend und wird im Zuge der Wohnungsmarktbeobachtung weiterhin im Blick behalten.

5 Fazit

Einleitend wurde als Zielsetzung des hier vorgelegten Wohnungsmarktberichtes die Darstellung der tatsächlichen Entwicklung von Bauland und geschaffenem Wohnraum in Soest und die Überprüfung der Prognosen und Ziele aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 formuliert. Die Ausarbeitung bietet in Anlehnung an den Vorjahresbericht hierzu eine umfassende Übersicht zu Planungs- bzw. Realisierungsständen der einzelnen Projekte in bewährter Darstellungsform und zeichnet ein aktuelles Bild des Wohnungsmarktes in Soest.

Der Umgang mit dem Klimawandel auf lokaler Ebene spielt bereits jetzt eine wesentliche Rolle, auch bei der Ausweisung neuer Baugebiete. Mit der selbstgesteckten Zielsetzung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2030 hat die Stadt Soest große Ambitionen formuliert. Mit den für das Baugebiet ‚Neuer Soester Norden‘ verabschiedeten Rahmenbedingungen werden in dieser Hinsicht Maßstäbe gesetzt. Die konsequente Realisierung und die weitere Ausschöpfung innerstädtischer Potenziale sind ein wichtiger Baustein zur Erreichung der eigenen Ziele und leisten einen maßgeblichen Beitrag bei der Umsetzung der städtischen Klimastrategie.

Im Hinblick auf das zweite Schwerpunktthema, die Bereitstellung von ausreichend preisgünstigem und gefördertem Wohnraum, wird die städtische Wohnungsbaugesellschaft mit den geplanten Projekten im Belgischen Viertel und im Soester Norden in absehbarer Zeit erste Beiträge liefern. Der zukünftige Fokus wird vor allem darauf gelegt werden müssen, Investoren für den Bau solcher Wohnungen in Soest zu gewinnen. Bei unverändert günstiger Lage auf dem freien Kreditmarkt bleibt dies eine große Herausforderung. Entsprechendes Planrecht liegt hierfür vielfach vor. Das Instrument der Bauleitplanung ist jedoch nur sehr bedingt geeignet, um diesem Anliegen Nachdruck zu verleihen.

Abschließend kann erneut zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der Baustatistiken und der demografischen Rahmenbedingungen die Prognosen und Ziele aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 nach wie vor Gültigkeit besitzen. Tiefgreifende Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr sind erwartungsgemäß nicht zu verzeichnen.

Mit der planmäßigen Entwicklung der aktuell und künftig zur Verfügung stehenden Potenziale, sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau wie auch im Mehrfamilienhausbau, kann grundsätzlich von einer Deckung des ermittelten Bedarfs auf dem Soester Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

Abbildungsnachweis

Titelbild aus: DNR Daab Nordheim Reutler, Gestaltungshandbuch für das Quartier „Belgisches Viertel“ und den Bebauungsplan „Adam-Kaserne“

Tabellen und Diagramm: S. 7, 11, 12, 14, 15: Quelle IT.NRW, grafische Bearbeitung Claudia Pfeffer/Stadt Soest

Schrägluftbilder: S. 8, 18 ©Aerowest GmbH

Grafiken und Tabellen: S. 9, 13, 18, 21 Claudia Pfeffer/Stadt Soest

Tabellen S. 12, 17, 20: Maik Draxler/Stadt Soest, grafische Bearbeitung Claudia Pfeffer/Stadt Soest

