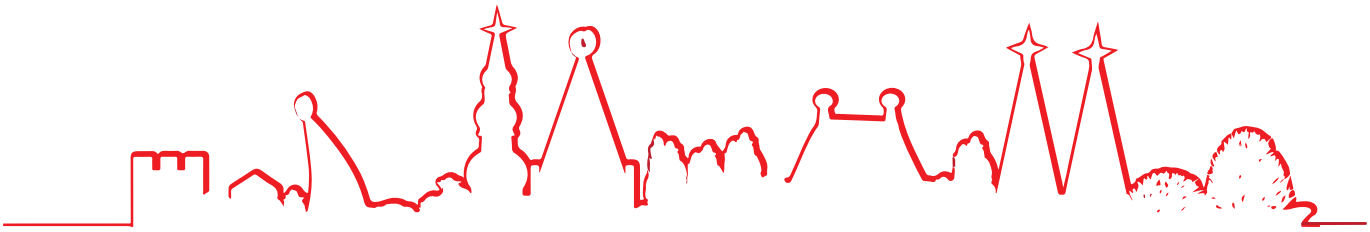


# Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2022

stadt soest

# Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2022

## 1. Statistik

- **Baufertigstellungen**

| | Wohngebäude | | | Wohnungen | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | EZFH | MFH | gesamt | EZFH | MFH | gesamt |
| **2010** | 33 | 5 | 38 | 38 | 33 | 71 |
| **2011** | 77 | 10 | 87 | 86 | 80 | 166 |
| **2012** | 57 | 9 | 66 | 62 | 51 | 113 |
| **2013** | 40 | 5 | 45 | 43 | 46 | 89 |
| **2014** | 102 | 29 | 131 | 114 | 278 | 392 |
| **2015** | 84 | 19 | 103 | 100 | 179 | 279 |
| **2016** | 67 | 10 | 77 | 78 | 73 | 151 |
| **2017** | 86 | 14 | 100 | 97 | 128 | 225 |
| **2018** | 22 | 14 | 36 | 27 | 112 | 139 |
| **2019** | 43 | 4 | 47 | 47 | 26 | 73 |
| **2020** | 56 | 4 | 60 | 64 | 20 | 84 |
| **2021** | 42 | 18 | 60 | 53 | 61 | 114 |
| **2022** | 55 | 14 | 69 | 57 | 87 | 144 |
| **Gesamt** | **764** | **155** | **919** | **866** | **1.174** | **2.040** |

Tabelle 1: Übersicht der Baufertigstellungen 2010-2022

Die Wohnungsbauwirtschaft hat sich im Rückblick auf die Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 noch als robuste Stütze der Konjunktur erwiesen. Allerdings haben sich seit Anfang 2022 die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau erheblich verschlechtert. Unten den teilweise dramatischen Folgen des Kriegsausbruchs in der Ukraine, den Folgen weltweit eingeschränkter Lieferketten, deutlicher Preissteigerungen in vielen Lebensbereichen und der allgemeinen Rezessionserwartung leidet auch das Investitionsklima. Schlussendlich hat in 2022 auch ein zwischenzeitlichen Stopp der KfW-Zuschüsse für zusätzliche Verunsicherung privater Bauherren und Investoren gesorgt.

Bedingt durch die eingangs geschilderten Auslöser und die stark zunehmende Inflationsrate haben sich auch die Bauzinsen seit Anfang 2022 deutlich verteuert. Weitgehend unabhängig von der Laufzeit bzw. Zinsbindungsfrist der Kredite bewegen sich die durchschnittlichen Bauzinsen derzeit meist zwischen 3,5 und 4,0 Prozent effektiv. Langfristige Prognosen differieren zwischen einem weiteren Anstieg bis in das Jahr 2023 hinein und einem Verharren auf dem aktuellen Niveau.

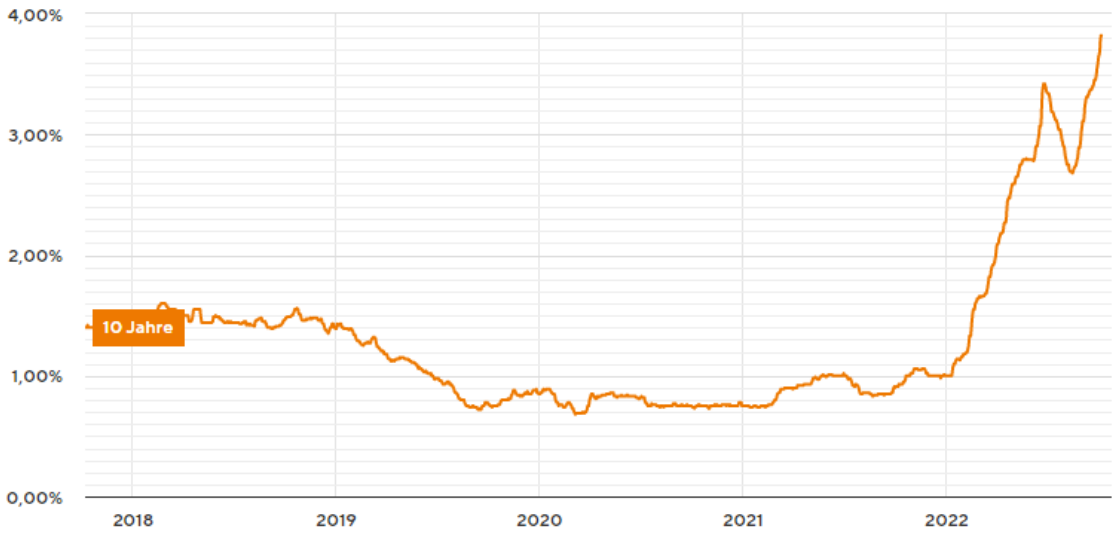



Abb. 1: Effektiver Jahreszins bei 10-jähriger Zinsbindung (Quelle: interhyp)

Da außer den Zinsen auch die Baupreise und die Kaufpreise für gebrauchte Immobilien gestiegen sind, ist ein Haus- oder Wohnungskauf bzw. ein Neubau derzeit für viele Menschen nicht einfach zu entscheiden. Demnach ist anzunehmen, dass viele Haushalte die Eigentumsbildung derzeit verschieben oder ganz darauf verzichten. Als Folge der abnehmenden Eigentumsbildung werden zahlreiche Haushalte vermutlich auf Mietwohnungen ausweichen, was aller Voraussicht nach zu steigenden Mieten führen wird.

Vor diesem Hintergrund konnten im Jahr 2021 im gesamten Stadtgebiet insgesamt 60 Wohngebäude (2020: 60 Gebäude) mit zusammen 114 Wohnungen (WE) (2020: 84 WE) fertiggestellt werden. Vergleicht man die Baufertigstellungen mit den Zahlen des Vorjahres, so sind erfreulicherweise rund 35% mehr WE entstanden, aber die langjährigen Durchschnittswerte aus dem Betrachtungszeitraum 2010-2020 (175 WE/Jahr) werden noch nicht wieder erreicht. Der positive Trend setzt sich auch im Jahr 2022 mit insgesamt 69 neuen Wohngebäuden und insgesamt 144 neuen Wohnungen fort.

Neben dem ehemaligen Freibadgelände ist mit dem Bau der letzten Reihenhäuser am Anna-von-Fürstenbergweg auch das Baugebiet „Oberkirchweg“ mittlerweile fertiggestellt. Erfreulicherweise befinden sich seit Anfang 2022 mehrere kleinere MFH-Projekte (Westenhellweg 54, Thomästraße, westliche Clevische Straße) sowie das kleine städtische Baugebiet im Ortsteil Ampen (westlich des Friedhofs) in der Bauausführung. Auch die Fertigstellung der MFH-Neubauobjekte „Merkur-Höfe“ als Klimaschutzsiedlung mit insgesamt 55 WoE sowie das Kombiprojekt „Towerhouse“ im Belgischen Viertel, eine Kombination aus Umbau eines denkmalgeschützten Kasernenblocks mit angrenzendem Neubau, schreiten in 2022 kontinuierlich voran.

Allerdings sind die eingangs geschilderten Rahmenbedingungen dafür verantwortlich, dass die privaten Bauvorhaben Platanenviertel (ehem. Coca-Cola), Hilchenbach sowie der Umbau weiterer ehemaliger Kasernenblöcke zu Wohngebäuden im Belgischen Viertel weiterhin stocken bzw. ein Baubeginn trotz vorliegender Baugenehmigungen bis auf Weiteres nicht absehbar ist.

Die stetige private Nachfrage nach EZFH-Baugrundstücken kann durch die Vermarktung im Neuen Soester Norden befriedigt werden. Seit Frühjahr 2022 werden von der Sparkasse Hellweg-Lippe und der NRW.URBAN im Auftrag der Stadt Soest die Bewerbergespräche für den 2. Bauabschnitt geführt. Nachdem neben der Baugenehmigung auch die Förderzusage des

Kreises Soest vorliegt, konnte im 1. Bauabschnitt für die Errichtung von 17 öffentlich geförderten Reihenhäuser ein Grundstückskaufvertrag beurkundet werden.

Weitere Wohnflächenentwicklungen befinden sich in der planerischen Qualifizierung (z.B. Süd Carreé, Windmühlenweg 23-25, Borgelner Straße im Ortsteil Hattropholsen). Besonders hervorzuheben ist vor allem wegen Grundstücksgröße und Lage die Umnutzung des ehemaligen Großhandelshauses an der Clevischen Straße. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt hier die Entwicklung eines nachhaltigen Wohnquartiers in Systembauweise, wobei auch ein nennenswerter Anteil öffentlich geförderter Wohnungen Gegenstand der laufenden Gespräche mit der Bauverwaltung sind.

- **Bevölkerungsentwicklung**

In der Stadt Soest lebten Ende 2021 nach der Bevölkerungsfortschreibung von IT NRW, die als maßgebende Datengrundlage dem Handlungskonzept Wohnen 2018 und dem letztjährigen Wohnungsmarktbericht zugrunde liegt, 47.929 Personen mit erstem Wohnsitz. Grundsätzlich ist im Betrachtungszeitraum seit 2010 der Trend einer leichten Bevölkerungszunahme erkennbar.

| Jahr | 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 |
| 2020 | 417 | 540 | -123 | 2.316 | 2.413 | -97 | -220 | 47.206 | 25.016 |
| 2021 | 471 | 579 | -108 | 3.984 | 3.140 | 844 | 736 | 47.929 | 25.135 |
| 2022 | 425 | 657 | -232 | 5.897 | 5.163 | 734 | 502 | k. A. | k. A. |

Tabelle 2: Demografische Entwicklung und Übersicht des Wohnungsbestandes in der Stadt Soest 2010-2022. Hinweis: Haushalte sind in statistischer Hinsicht nicht gleichzusetzen mit Wohnungen. Bsp.: bei den Eltern lebende Studenten werden als eigener HH gerechnet, Senioren in Wohnheimen werden jeweils als eigener HH gerechnet.

- **Wohnungsbestand und Haushalte**

Zum Stichtag 31.12.2021 waren in der Stadt Soest insgesamt 25.135 Wohnungen vorhanden.

Für die Beobachtung der bestehenden und künftigen Wohnraumnachfrage ist vor allem der Indikator Haushaltsgröße interessant. Hier ist für Soest auf der Grundlage des aktuellen Demografieberichtes eine stetige Zunahme der Einpersonenhaushalte ablesbar. So wird die Zunahme der Haushalte insgesamt von 2016 bis 2021 (+993 absolut bzw. +4%) vor allem durch die Zunahme der Einpersonenhaushalte im gleichen Zeitraum (+863 absolut bzw. +8%) verursacht. Im Vergleich dazu steigt die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte lediglich moderat (+130 absolut bzw. +1%). Für die Gesamtstadt wird die Anzahl der Haushalte für 2021 mit 25.400 angegeben, die sich aus 11.530 Einpersonenhaushalten (45%) und 13.870

Mehrpersonenhaushalten (55%) zusammensetzt. In der Prognose wird die Anzahl der Haushalte insgesamt moderat steigen, wobei eine überdurchschnittliche Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte erwartet wird.

| | Haushalte insg. | Einpersonenhaushalte | Mehrpersonenhaushalte |
|---|---|---|---|
| **2017** | 24.618 | 10.869 | 13.749 |
| **2018** | 24.817 | 11.049 | 13.768 |
| **2019** | 24.858 | 11.025 | 13.813 |
| **2020** | 24.896 | 11.150 | 13.746 |
| **2021** | 25.400 | 11.530 | 13.870 |
| **2022** | k. A. | k. A. | k. A. |

Tabelle 3: Ein- und Mehrpersonenhaushalte in Soest (Quelle: Stadt Soest Melderegisterbestand vom 31.12.2021)

- **Bestand geförderter bzw. preisgünstiger Mietwohnungen in Soest**

Neben dem Bestand an öffentlich gefördertem Wohnungsbau mit insgesamt 1.148 Wohnungen (Stand: 31.12.2021) und den Beständen an preisgünstigen Mietwohnungen (LEG-Wohnen, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA und diverser kleinerer Bestände, z.B. Hermannstraße, Dortmundweg) mit insgesamt mehr als 1.100 Wohnungen sind in Soest noch die genossenschaftlichen Wohnungsbestände mit günstigen Bestandsmieten anzuführen. Zusammengefasst wird der Gesamtbestand an vorhandenen Wohnungen mit einem aktuellen Mietniveau (< 5,90 €/qm, d.h. gefördertes Mietniveau M3 in der Einkommensgruppe A gem. Mietwohnraumförderung) vorsichtig auf rund 3.000 geschätzt, wobei der Schwerpunkt der räumlichen Verteilung im Soester Süden liegt.

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

Tabelle 4: Bestandsentwicklung geförderter Mietwohnungen in Soest 2015-2022 (Quelle: Stadt Soest, Fachbereich Jugend & Soziales)

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

Bestand der Mietwohnungen
in 10-jähriger und verkürzter Nachwirkungsfrist zum 31.12.2022: **464**

| | | | |
|---|---|---|---|
| auslaufend zum 31.12.2023 | **16** | auslaufend zum 31.12.2028 | **61** |
| auslaufend zum 31.12.2024 | **35** | auslaufend zum 31.12.2029 | **112** |
| auslaufend zum 31.12.2025 | **30** | auslaufend zum 31.12.2030 | **63** |
| auslaufend zum 31.12.2026 | **54** | auslaufend zum 31.12.2031 | **4** |
| auslaufend zum 31.12.2027 | **47** | auslaufend zum 31.12.2032 | **42** |

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

Die nachfolgende Grafik aus dem Wohnungsmarktprofil 2020 für die Stadt Soest, das von der NRW.BANK veröffentlicht wird, zeigt einen überdurchschnittlichen Anteil der Wohnungsgenossenschaften am Soester Wohnungsbestand (im NRW-Vergleich). Demgegenüber ist in Soest der Anteil der (institutionellen) Wohnungsunternehmen am Wohnungsbestand weit unterdurchschnittlich.

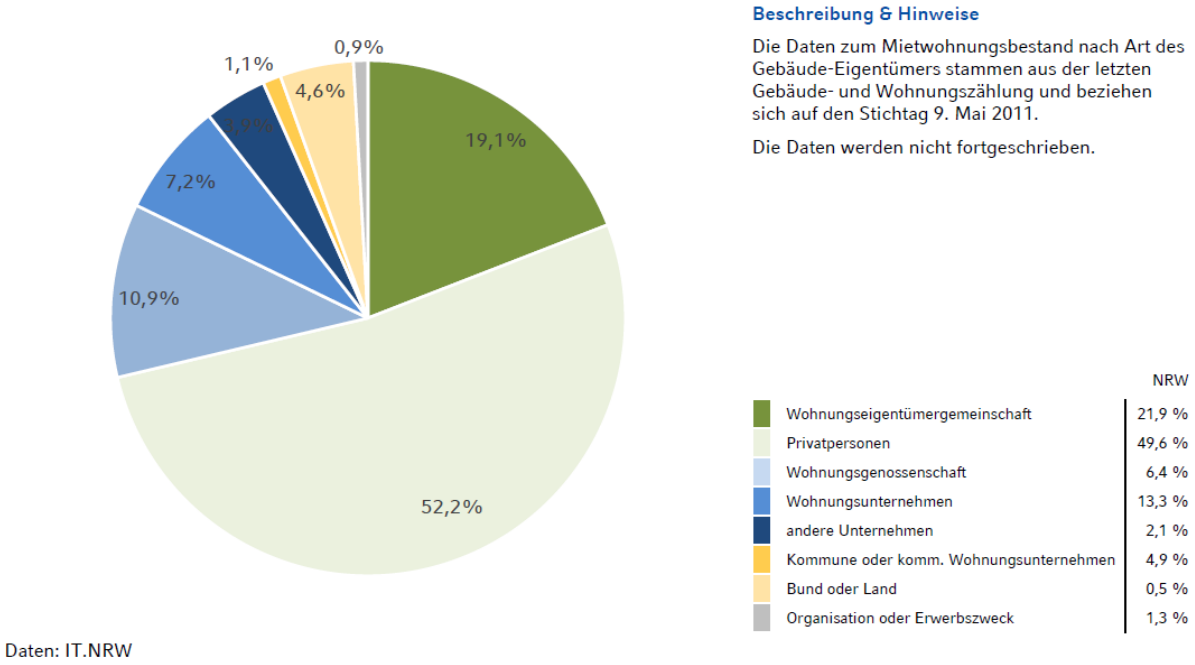
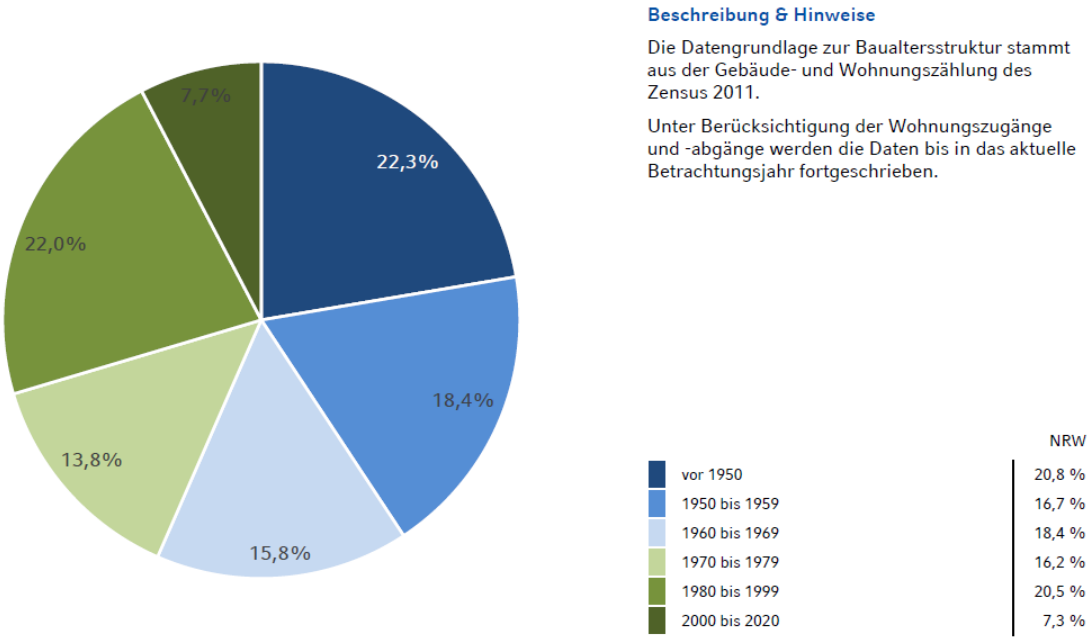



Abb. 2: Wohnungsbestand nach Art Gebäudeeigentümers 2011
Quelle: NRW.BANK, Stadt Soest Wohnungsmarktprofil 2021

Unter Berücksichtigung der überdurchschnittlichen Anteile der Gebäude aus den Baujahren vor 1950 bis zum Baujahr 1959 sind auch bei den privaten Wohnungsbeständen in Soest weitere eher preisgedämpfte Mietwohnungen zu vermuten. Die vorliegenden Daten zum Mietwohnungsbestand nach Art des Gebäudeeigentümers stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung und beziehen sich also auf den Stichtag 09.05.2011; die Daten werden nicht fortgeschrieben. Aktuelle Daten liegt erst nach der Auswertung des Zensus 2022 vor.




Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Abb. 3: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2019
Quelle: NRW.BANK, Stadt Soest Wohnungsmarktprofil 2021

- **Wohnraumförderung**

Im klassischen geförderten Wohnungsbau setzt sich der Trend fort, dass mehr geförderte Wohnungen aus der Zweckbindung fallen als durch Erstbezug hinzukommen. So konnte im Jahr 2020 ebenso wie in 2019 kein Erstbezug einer geförderten Wohneinheit verzeichnet werden. Damit hat der Gesamtbestand in 2020 mit 1.273 WE in etwa das Niveau aus dem Jahr 2015 erreicht (1.277 WE).

Nach Angaben des Kreises Soest als zuständiger Förderbehörde standen den Vorhabenträgern in 2021 zur „**Mietwohnraumförderung“** insgesamt Mittel in Höhe von 7,8 Mio. € zum Abruf zur Verfügung. Die Abrufquote hat sich zum Vorjahr (15% mit ca. 1,2 Mio. €) deutlich erhöht, so wurden in 2021 wieder 90% der Fördermittel abgerufen (rd. 7,1 Mio. €). Für Projekte auf Soester Stadtgebiet wurden nach zwei Jahren ohne Mittelabruf im Jahr 2021 erfreuliche 3,5 Mio. € Fördermittel in Anspruch genommen. Damit wurden in 2021 für 24 geförderte Wohneinheiten in Soest Bewilligungsbescheide ausgestellt.

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

Tabelle 6: Wohnraumförderung im Kreis Soest 2015-2022 (Quelle: Kreis Soest)

Die zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 öffentlich geförderten Wohneinheiten, die von der Wohnbau Soest im Belgischen Viertel errichtet werden, sollen 2023 dem berechtigten Markt zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird zum Berichtszeitpunkt im Platanenviertel mit dem einer geförderten Wohnanlage begonnen.

Neben der Mietwohnraumförderung gibt es noch andere Fördermöglichkeiten, wie z.B. die **„Eigentumsförderung“** (Neubau und Erwerb). Hier wurden dem Kreis Soest in 2021 Mittel in Höhe von 1,3 Mio. € zugewiesen. Gefördert wurden nach Angaben der Bewilligungsbehörde insgesamt 10 Eigenheime mit einem aufgestockten Fördervolumen von rund 1,4 Mio. € (davon in der Stadt Soest 6 Eigenheime mit bewilligten Fördermitteln von 911.500 €). Kaum durch Anträge in Anspruch genommen wurde die Modernisierungsförderung (Eigenheim- und Mietwohnraumförderung), für die der Kreis Soest in 2021 vom Land eine Mittelzuweisung in Höhe von rund 1,5 Mio. € erhalten hat: hier wurden lediglich rund 15.000 € für ein gefördertes Eigenheim außerhalb der Stadt Soest bewilligt. In den Fördersegmenten **„Wohnraum für Menschen mit Behinderung“**, **„Quartiersförderung“** sowie **„Wohnraum für Studierende und Auszubildende“**, die jeweils fallspezifische Mittelzuweisungen erhalten können, wurden in 2021 kreisweit keine Projekte beantragt.

Für das Jahr 2022 haben sich die Zahlen ebenfalls positiv entwickelt: Hier wurden dem Kreis Soest in 2022 für die Eigentumsförderung Mittel in Höhe von 1,2 Mio. € zugewiesen. Gefördert wurden nach Angaben der Bewilligungsbehörde insgesamt 8 Eigenheime mit einem aufgestockten Fördervolumen von rund 1,3 Mio. € (davon in der Stadt Soest 3 Eigenheime mit bewilligten Fördermitteln von 515.000 €). Kaum durch Anträge in Anspruch genommen wurde die Modernisierungsförderung (Eigenheim- und Mietwohnraumförderung), für die der Kreis Soest in 2022 vom Land eine Mittelzuweisung in Höhe von unverändert rund 1,5 Mio. € erhalten hat: hier wurden lediglich knapp 40.000 € für zwei geförderte Eigenheime außerhalb der Stadt Soest bewilligt. In den Fördersegmenten **„Wohnraum für Menschen mit Behinderung“**, **„Quartiersförderung“** sowie **„Wohnraum für Studierende und Auszubildende“**, die jeweils

fallspezifische Mittelzuweisungen erhalten können, wurden auch in 2022 kreisweit keine Projekte beantragt.

- **(Wohn-)Baulandpreise**

Nachdem in den letzten Jahren deutliche Teuerungsraten in allen Segmenten des Wohnungsmarktes (Haus, Wohnung oder Bauland) dominiert haben, sind spätestens seit dem 24.02.2022, dem Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, weitere Prognosen unsicher. Fest steht nur, dass im Zusammenspiel von Preisen, Zinsen und Einkommensentwicklung Immobilien in ganz Deutschland weniger erschwinglich geworden sind. Dies dämpft voraussichtlich die Nachfrage der privaten Wohnungskäufer. Des Weiteren schätzen Marktakteure das Angebot an Wohnungen infolge des anhaltenden Material- und Fachkräftemangels anhaltend knapp ein. Die nachfolgenden Langen Reihen der Angebots- und Nachfrageentwicklung bzw. der Preisentwicklung im Regierungsbezirk Arnsberg verglichen mit der deutschlandweiten Entwicklung belegen diese LBS-Markteinschätzung:

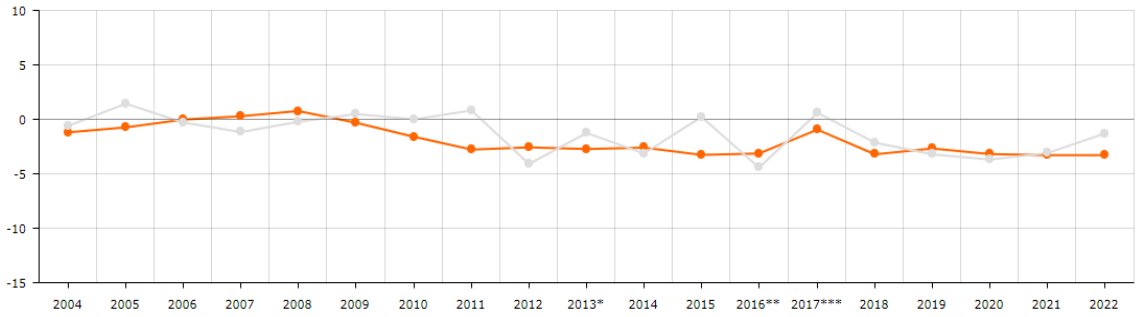



Abb. 4: Erwartete Angebotsentwicklung NRW Regierungsbezirk Arnsberg (grau)
Deutschland insgesamt (orange) Quelle: LBS

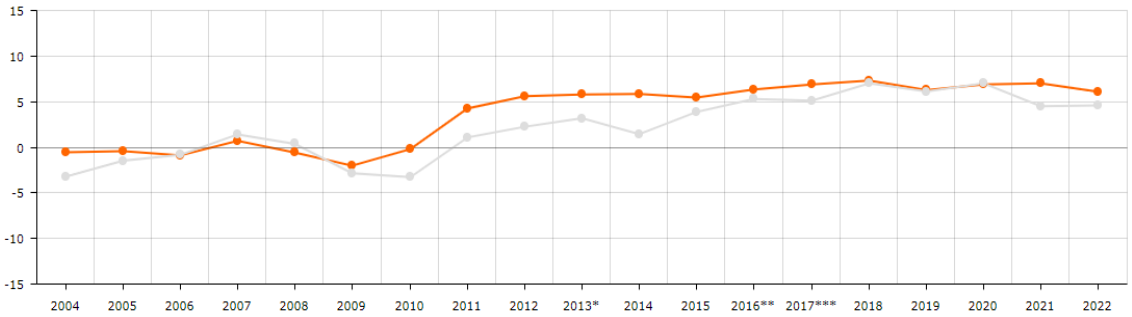



Abb. 5: Erwartete Nachfrageentwicklung NRW Regierungsbezirk Arnsberg (grau)
Deutschland insgesamt (orange) Quelle: LBS

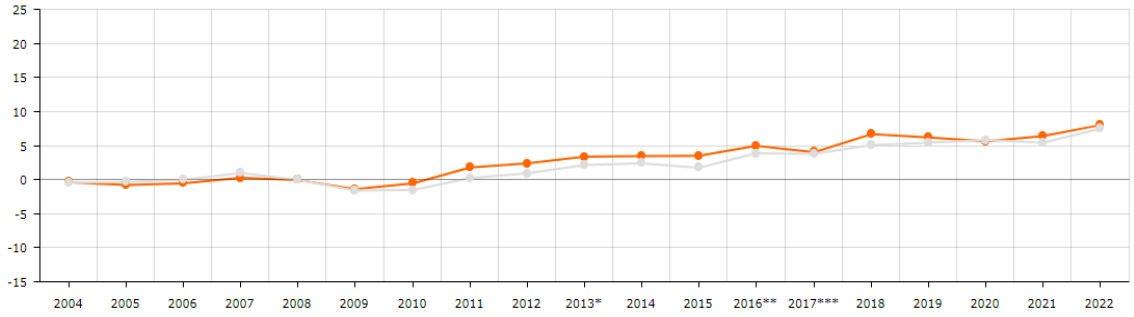



Abb. 6: Erwartete Preisentwicklung für Bauland NRW Regierungsbezirk Arnsberg (grau)
Deutschland insgesamt (orange) Quelle: LBS

Unbebaute Grundstücke im 1. und 2. Bauabschnitt des Neuen Soester Nordens werden den privaten Bauherren von der Stadt Soest zu einem unveränderten Kaufpreis von durchschnittlich 180 €/qm angeboten.

Für den Kreis Soest (ohne Lippstadt) wird zum Vergleich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Grundstücksmarktbericht 2022 ein statistischer Durchschnittpreis für 138 €/qm Wohnbauland im Jahr 2021 angegeben. Damit ist die Grundstückspreis für Bauland im Vergleich zum Vorjahr um rund 10% gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle stieg ebenfalls um 17% von 338 Verträgen im Jahr 2020 auf 398 Verträge im Jahr 2021.

Bedingt durch die Verkaufsaktivitäten im Neuen Soester Norden ist in der Stadt Soest (inkl. Ortsteile) die Anzahl der Kauffälle von 18 Verträgen im Jahr 2020 auf 95 Verträge im Jahr 2021 deutlich gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis bei den Kauffällen in der Stadt Soest (Kernstadt) beträgt im Jahr 2021 195 €/qm und ist damit geringer als im Vorjahr 2020 (235 €/qm).

In den Soester Ortsteilen wurden in 2021 vom Gutachterausschuss zusammen sieben Kauffälle registriert. Hier beträgt der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2021 112 €/qm und bewegt sich damit nahezu auf Vorjahresniveau (2020: 111 €/qm).

- **Mietspiegel 2022**

In Abstimmungen zwischen der Stadt Soest, der privaten und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft und dem Mieterverband wurde der zuletzt 2016 verabschiedete Mietspiegel für die Stadt Soest mit Wirkung zum 01.03.2022 neu festgelegt. Die Stadt Soest ist aufgrund der Einwohnerzahl (< 50.000) nicht verpflichtet einen Mietspiegel, weder einfach noch qualifiziert, zu erstellen.

Die Vergleichsmietentabelle für nicht preisgebundene Mieten stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe in eigener Verantwortung nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der nun vorliegende Mietspiegel wird zum 01.03.2024 nach den aktuellen Daten des Verbraucherpreisindex (VPI) erstmals angepasst und alle vier Jahre, jeweils zum 01.03. des Jahres, neu aufgestellt (also erstmals zum 01.03.2026).

Zur Orientierung der Anpassungssystematik: Der Landesbetrieb IT.NRW hat als Jahresdurchschnitt 2022 für den Verbraucherpreisindex NRW (Basisjahr 2015 = 100) einen Wert von 118,1 angegeben. Das bedeutet ein Veränderung von +8,2 % zum Vorjahr 2021 (Jahresdurchschnitt: 109,2). Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat bzw. zum Vorjahr wird umgangssprachlich auch als Inflationsrate bezeichnet.

| Mietspiegel der Stadt Soest, gültig ab 01.03.2022 | | | |
|---|---|---|---|
| **Ausstattungsklassen** | | | |
| | A | B | C |
| | Ohne Heizung, mit Bad oder mit Heizung ohne Bad | Mit Heizung, mit Bad | Mit Heizung, mit Bad (modernisiert) |
| | **Einfache Wohnlage** | | |
| Baujahr | **A** | **B** | **C** |
| bis 1948 | **2,85 - 3,25** | **3,25 - 3,90** | **3,90 - 7,40** |
| 1949 - 1960 | **3,25 - 3,90** | **3,90 - 4,30** | **4,30 - 7,50** |
| 1961 - 1971 | **3,90 - 4,15** | **4,30 - 4,55** | **4,55 - 7,60** |
| 1972 - 1980 | | **4,55 - 5,10** | **5,10 - 7,70** |
| 1981 - 1990 | | **5,10 - 5,60** | **5,60 - 7,80** |
| 1991 - 2001 | | **5,60 - 6,30** | **6,30 - 7,90** |
| 2002 - 2011 | | **6,30 - 7,50** | **7,50 - 8,00** |
| 2012 - 2016 | | **7,50 - 8,00** | |
| | **Mittlere Wohnlage** | | |
| Baujahr | **A** | **B** | **C** |
| bis 1948 | **3,10 - 4,00** | **3,95 - 4,55** | **4,55 – 8,30** |
| 1949 - 1960 | **4,00 - 4,55** | **4,55 - 4,85** | **4,85 - 8,40** |
| 1961 - 1971 | **4,55 - 4,80** | **4,85 - 5,45** | **5,45 - 8,50** |
| 1972 - 1980 | | **5,45 - 5,95** | **5,95 - 8,60** |
| 1981 - 1990 | | **5,95 - 6,55** | **6,55 - 8,70** |
| 1991 - 2001 | | **6,55 - 7,00** | **7,00 - 8,80** |
| 2002 - 2011 | | **7,00 - 8,35** | **8,35 - 8,90** |
| 2012 - 2016 | | **8,35 – 8,90** | |
| | **Gute Wohnlage** | | |
| Baujahr | **A** | **B** | **C** |
| bis 1948 | **3,80 - 4,55** | **4,55 - 5,20** | **5,20 - 8,90** |
| 1949 - 1960 | **4,55 - 5,10** | **5,20 - 5,45** | **5,45 - 9,00** |
| 1961 - 1971 | **5,10 - 5,45** | **5,45 - 5,95** | **5,95 - 9,10** |
| 1972 - 1980 | | **5,95 - 6,60** | **6,60 - 9,20** |
| 1981 - 1990 | | **6,60 - 7,50** | **7,50 - 9,30** |
| 1991 - 2001 | | **7,50 - 7,75** | **7,75 - 9,40** |
| 2002 - 2011 | | **7,75 – 9,00** | **9,00 – 9,50** |
| 2012 - 2016 | | **9,00 – 9,50** | |
| **Ab 2017 frei vereinbar** | | | |

Tabelle 7: Vergleichsmietentabelle, Mietspiegel 2022 der Stadt Soest

## 2. Wohnflächenentwicklungen

- **Potenzialflächen**

Siehe beigefügte Anlage.

## 3. Fokusthemen

- **Vorkaufsrechte**

Neben den, für die Gemeinden schon bestehenden, allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechten nach den Regelungen des BauGB (§24 ff.) wurde im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes (2021) das besondere Vorkaufsrecht gemäß §25 BauGB um folgendem Wortlaut erweitert:

*„Die Gemeinde kann […]*
*3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes an **brachliegenden** Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn*
*a. diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und*
*b. es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.“*

Brachliegend sind demnach Grundstücke, deren Nutzung aufgegeben wurde. Die als Voraussetzung für Anwendung des besonderen Vorkaufsrechtes nach Nr. 3 geltende Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt wurde am 06.01.2023 veröffentlicht und ist am Folgetag in Kraft getreten. Die Stadt Soest ist in der maßgeblichen Anlage 1 der Verordnung nicht in der Gebietskulisse aufgeführt. Zur Herleitung der Gebietskulisse wurde ein Gutachten vergeben, das unter Anwendung der Indikatoren Status der Angebotsmietpreise 2021 (Soest: 7,22€/qm), der Entwicklung der Angebotsmietpreise 2017-2021 (Mietdynamik) und der Baulandpreise 2020 (Soest: 170€/qm) diejenigen Gemeinden in NRW identifiziert hat, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorherrscht. Die Bewertung alle 396 nordrhein-westfälischen Kommunen ist in der Anlage 2 der Verordnung zusammengefasst.

Die weiterhin bestehenden Vorkaufsrechte nach BauGB sind hier noch einmal zitiert:

***Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)***
*Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken*
1. *im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine **Nutzung für öffentliche Zwecke** (insb. Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsflächen, Flächen mit Erholungsfunktion) oder für Flächen oder Maßnahmen zum **Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3** (Nutzung als Ausgleichsflächen festgesetzt oder für Maßnahmen zum Ausgleich von erwarteten Eingriffen in Natur und Landschaft) festgesetzt sind,*
2. *in einem **Umlegungsgebiet**,*
3. *in einem förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet** und **städtebaulichen Entwicklungsbereich**,*
4. *im Geltungsbereich einer **Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus** und einer **Erhaltungssatzung**,*

5. *im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, soweit es sich um **unbebaute Flächen** im **Außenbereich** handelt, für die nach dem **Flächennutzungsplan** eine **Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet** dargestellt ist,*
6. *in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit **Wohngebäuden** bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind,*
7. *in Gebieten, die zum Zweck des **vorbeugenden Hochwasserschutzes** von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten sowie*
8. *in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn*
   a. *in diesem ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3vorliegt oder*
   b. *die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen*

   *und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.*

***Besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB)***

*Die Gemeinde kann*

1. *im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen,*
2. *in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht,*
3. *siehe oben.*

Bei allen wirksamen Ausübungen eines Vorkaufsrechtes sind die zivilrechtliche und öffentlich-rechtlichen Folgen eines Kaufvertrag zu beachten, der dann zwischen der Gemeinde und dem Verkäufer zustande kommt. Grundsätzlich kommt der Kauf zwischen der Gemeinde und dem Verkäufer zu den Bestimmungen zustande, die der Verkäufer und der Erstkäufer vereinbart haben.

- **Generationenwechsel**

Gestützt auf das empirische GEWOS-Gutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 hat die Landespolitik die Fokusthemen „Altersgerechtes Wohnen“ und den Generationenwechsel im Segment des Ein- und Zweifamilienhauses identifiziert. Die statistischen (Teil-)Ergebnisse für den Kreis Soest, die im letzten Wohnungsmarktbericht beschrieben wurden, haben daher weiterhin Gültigkeit. Es insgesamt davon auszugehen, dass sich die ohnehin schwierige Situation weiter verschärfen wird.

Weitere Analysen zeigen, dass der Bedarf einer steigenden Zahl älterer Haushalte und die damit anwachsende Versorgungslücke nicht alleine durch Neubau realisiert werden kann. Hier bedarf es durch alle Marktteilnehmer einer verstärkten Modernisierung und Anpassung an die Bedürfnisse von barrierefreiem bzw. rollstuhlgerechten Wohnraum auch im Bestand.

Zahlreiche geplante bzw. bereits in der Ausführung befindliche Neubauprojekte in Soest (z.B. Westenhellweg, öffentlich geförderte Wohnanlage im Platanenviertel, Windmühlenweg, „Merkur-Höfe“) zeigen, dass private Investoren die steigende Nachfrage in diesem Marktsegment erkannt haben und bereits bedienen.

Denn der Neubau von altersgerechten, attraktive Wohnungen ist die Voraussetzung für den aus stadtplanerischer Sicht wünschenswerten Generationenwechsel in den bestehenden älteren Soester Einfamilienhausgebieten.

- **Werkswohnungen**

In den 1970er-Jahren gab es in Westdeutschland fast eine halbe Million Werkswohnungen, von denen nach Verkäufen fünfzig Jahre später nur noch wenig übrig sind. Insbesondere viele Arbeitsnehmerhaushalte mit niedrigem Einkommen mussten sich in der Folge auf dem freien Markt umschauen. Durch den zunehmenden Fachkräftemangel wächst sich dieses ehemals private Problem mittlerweile zu einem wirtschaftlichen für die Unternehmen und letztlich zu einem gesamtgesellschaftlichen Problem aus. Angesichts dieser Umstände gibt es deutschlandweit bereits eine Rückbesinnung vieler Unternehmen, die ihren Beschäftigten wieder Werkswohnungen zur Verfügung stellen. Die Anpassung der Versteuerung des geldwerten Vorteils durch den Gesetzgeber verstärkt diesen Trend hoffentlich weiter. Auch in Soest könnte - bei entsprechender Nachfrage der Unternehmen - diesem Umstand z.B. in Konzeptvergaben Rechnung getragen werden.

- **Zusatzbedarf wohnungslose Geflüchtete**

Mit der Inbetriebnahme der neuen Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) des Landes Nordrhein-Westfalen für Flüchtlinge auf dem Areal der ehemaligen Kanaal-van-Wessem Kaserne am Hiddingser Weg sollen mögliche Effekte für den Soester Wohnungsmarkt betrachtet werden. Seit dem März 2021 wird die Landeseinrichtung in den umgebauten Kasernenblöcken von der Bezirksregierung Arnsberg betrieben, das auch die nur wenige Kilometer entfernte Unterkunft in Möhnesee-Echtrop betreut. Die mögliche Belegungskapazität von 1.600 Personen ist voll ausgeschöpft. Die Bezirksregierung prüft aktuell, ob weitere 200 Personen auf dem Areal untergebracht werden können.

Die Zahl der Schutzsuchenden war in den Jahren 2014/2015 bundesweit signifikant angestiegen; in den letzten Jahren schwächte sich die Zuwanderung allerdings deutlich ab. Durch den Ukraine Krieg sind im Frühjahr 2022 zeitweise zusätzlich über 800 Personen in Soest aufgenommen worden. Aktuell befinden sich neben den schon vorhandenen Flüchtlingen noch ca. 470 ukrainische Flüchtlinge in Soest auf, von denen über 300 Personen in privaten Unterkünften untergekommen sind. Eine nicht geringe Zahl der in städtischen Unterkünften untergebrachten Personen könnte aufgrund ihres Aufenthaltsstatus im privaten Wohnraum untergebracht werden, wenn ausreichender Wohnraum in Soest vorhanden wäre. Speziell für bestimmte Familiengrößen wie Großfamilien und Einzelpersonen ist das Wohnungsangebot sehr begrenzt vorhanden. Die weitere Prognose der Zuwanderung ist aufgrund sich stetig verändernder politischer und demografischer Rahmenbedingungen unklar.

Statistisch erfasst werden Wohnungslose dann, wenn sie zur Abwendung von Obdachlosigkeit und zur Unterbringung in (Not-)Unterkünften der öffentlichen Hand untergebracht sind oder aufgrund des §19 Ordnungsbehördengesetz (OBG) in eine Normalwohnung eingewiesen worden sind oder wenn sie sich in Maßnahmen gemäß §§67/68 SGB XII befinden. So ist im Kreis Soest die Zahl der wohnungslosen Personen, die kommunal und ordnungsrechtlich untergebracht sind, zwischen 2016 (80 Personen) und 2018 (352 Personen) stark gestiegen. Insgesamt setzt sich bei den ordnungsrechtlich untergebrachten Wohnungslosen der Trend zu einer jüngeren Altersstruktur mit überwiegend nichtdeutscher Staatsangehörigkeit fort (64,6% der Erwachsenen zum Stichtag 30.06.2018).

| | |
|---|---|
| Stand: 01.01.2018 | |
| Wohnungssuche Flüchtlinge<br>(Einzelpersonen und Familien (Gesamtanzahl) | 191 |
| | |
| Stand: 01.01.2019 | |
| Wohnungssuche Flüchtlinge<br>(Einzelpersonen und Familien (Gesamtanzahl) | 281 |
| | |
| Stand: 01.01.2020 | |
| Wohnungssuche Flüchtlinge<br>(Einzelpersonen und Familien (Gesamtanzahl) | 252 |
| | |
| Stand: 01.01.2021 | |
| Wohnungssuche Flüchtlinge<br>(Einzelpersonen und Familien (Gesamtanzahl) | 229 |
| | |

Tabelle 8: Wohnungslose Geflüchtete Stadt Soest (Quelle: FB IV)

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

Wohnungslose Geflüchtete erhöhen die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Aufgrund der Altersstruktur und steigender Haushaltsgrößen ist mit einer zunehmenden Nachfrage auch nach größeren Mietwohnungen zu rechnen.

- **Energetische Gebäudesanierung**

In drei ausgewählten Quartieren der Stadt Soest (Altstadt, Süd-Ost und Osthofe) wurden im Laufe des Jahres 2022 durch eine externe Planergemeinschaft die integrierten Quartierskonzepte und parallel dazu in den gleichen Gebieten die vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet bzw. durchgeführt. Die Abschlussberichte werden Anfang 2023 den zuständigen Fachausschüssen vorgelegt und im nächsten Schritt sollen dann die entsprechenden Sanierungssatzungen beschlossen werden, die den privaten Eigentümern in den Sanierungsgebieten zusätzliche steuerliche Anreize im Rahmen einer energetischen Gebäudesanierung bieten. Flankiert wird die energetische Gebäudesanierung durch das Sanierungsmanagement der Stadt Soest, das den Bürgern sowohl mit eigenem Personal sowie einem externen Dienstleister umfassend beratend zur Seite steht.

Die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes steht bereits bei einigen Wohnungsmarktakteuren klar im Fokus. So hat im bereits bestehenden Sanierungsgebiet „Gotlandweg“ die genossenschaftliche Kreis-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Soest eG ihr Quartier „Kesselfuhr“ mit einem öffentlich bezuschussten Investvolumen von rd. 2,9 Mio. € umfassend energetisch ertüchtigt. Hier wurden an den drei baugleichen, viergeschossigen Gebäuderiegeln (60 WoE aus dem Baujahr 1966) die vorhandenen Gasheizungen gegen moderne

Luft-Wärmepumpen ausgetauscht, eine Wärmedämmfassade sowie ein hochgedämmtes Warmdach aufgebaut, die alten Fenster durch wärmeschutzverglaste Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt, eine Kellerdeckendämmung durchgeführt und eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung errichtet. Die Gebäude weisen nach der Modernisierungsmaßnahme einen energetischen Standard nach „Effizienzhaus 55 EE“ auf. Der weitere Sanierungsfahrplan der Genossenschaft sieht in 2023 im Süd-Osten die energetische Modernisierung der drei sechsgeschossigen Gebäude am Bresinaweg (72 WoE) vor. Die Maßnahmen entsprechen im Wesentlichen denen in der Siedlung Kesselfuhr und werden mit einem Investvolumen von rund 4,6 Mio. €, das ebenfalls einen öffentlichen Förderzuschuss beinhaltet, durchgeführt.

- **Sozialer Wohnungsbaumarkt und die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft**

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

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

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

Zudem fallen jedes Jahr immer mehr sozial geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung.

Weiterhin erhalten auch aufgrund angepasster höherer Einkommensgrenzen vermehrt Haushalte einen Zugang zu sozial gefördertem Wohnraum (mit Wohnberechtigungsschein), die bisher ausgeschlossen waren.

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

Hierzu ist eine Wohnungsmarktpolitische Abstimmung lokaler Akteure beabsichtigt.

# 4. „Instrumentenbaukasten Wohnungsbau“ | Handlungsempfehlungen

Mit dem Handlungskonzept Wohnen 2018 wurden auf der Grundlage eines voraussichtlichen Wohnbauflächenbedarfs und unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale in der Kernstadt kommunale Strategien zur Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum entwickelt und beschlossen. Dabei stand in besonderem Maße der Bereich des sogenannten „preisgünstigen“ bzw. des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes im Fokus der Betrachtung. Das regelmäßige Monitoring des Handlungskonzeptes Wohnen erfolgte in der Form jährlicher Wohnungsmarktberichte.

Die eingangs geschilderten, grundlegend veränderten Leitparameter des Wohnungsbaumarktes in Verbindung mit, zwischenzeitlich eingetretenen, neuen demografischen Rahmenbedingen lassen eine kritische Revision der bisherigen strategischen Ziele und Instrumente der kommunalen Wohnungsbaupolitik als sinnvoll erscheinen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Handlungskonzept Wohnen 2018 grundlegend zu überarbeiten und die folgenden Optionen bezüglich ihrer Übertragbarkeit auf den Soester Wohnungsmarkt detailliert zu untersuchen und daraus in Abstimmung mit der Politik aktuelle Empfehlungen für die kommunale Wohnungsbaupolitik zu entwickeln.

Unabhängig von den derzeit außergewöhnlich schwierigen Randbedingungen, in der der Geschosswohnungsbau wahrscheinlich bis zunächst weit in das Jahr 2023 zum Erliegen kommen wird, bestehen nachfolgende grundsätzliche Instrumentarien zur direkten Beeinflussung des städtischen Wohnungsmarktes:

**I. Gründung einer Quartiersgenossenschaft mit städtischer und privater Beteiligung**

**Chancen (+)**

- Verbindliche Festschreibung städteplanerischer, wohnungs- und ggf. sozialpolitischer Ziele in der Satzung
- Know-how und Personalkapazitäten durch privaten Dienstleister
- Flexibles Beschaffungswesen, etablierte Planungs- und Baunetzwerke
- Einfluss der Kommune durch Einstimmigkeitserfordernis
- Kapitalbeschaffung zu günstigen Kommunal-Konditionen

**Hemmnisse (-)**

- Neugründung in derzeit schwierigem Marktumfeld
- Kommunalaufsichtliche Genehmigung erforderlich, ggf. Vergaberecht beachtlich
- Gewinnung verlässlicher Projektpartner erforderlich
- Bisher nur Erfahrungen bei kleineren Projekten aus anderen Städten bekannt (< 80 WoE)
- Konkurrenz zu bereits etablierten Wohnungsbaugenossenschaften in Soest

Die Stadt Soest führt Verhandlungen mit interessierten Akteuren über die Gründung einer Quartiersgenossenschaft. Als mögliche städtische Sacheinlage in die Genossenschaft kommen grundsätzlich Grundstücke im Neuen Soester Norden (2. BA) in Betracht. Im Gegenzug bekommt die Stadt Soest in Höhe des Wertes der Grundstücke entsprechende Genossenschaftsanteile, die bei positiven Ergebnissen der Genossenschaft angemessen verzinst werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen bei diesem Modell mehrere Möglichkeiten der politischen Steuerung:

- Höhe und Steigerung des Mietzinses für die zu errichtenden Mietwohnungen
- Festlegung der Auswahlkriterien für die zukünftigen Mieter bereits in der Genossenschaftssatzung und Auswahl der Mieter über die Organe der Genossenschaft (Aufsichtsrat, Vorstand)
- Bauliche Gestaltung des Objektes entsprechend den Vorgaben der Bauleitplanung

### II. Konzeptvergaben für gemischte Objekte auf städtischen Grundstücken

**Chancen (+)**

- Verbesserte Durchsetzung kommunaler wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer sowie klimapolitischer Zielsetzungen auf städtischen Grundstücken
- Soziale Mischung der Quartiere durch unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen
- Kaufpreisdämpfung kommt i.d.R. der Projektqualität zugute
- Rechtliche Sicherung von Belegungsbindungen, Mietpreisbindungen etc. durch privatrechtliche Regelungen möglich

**Hemmnisse (-)**

- Ankauf für die Schaffung von Bauland in späterem städtischem Eigentum schwierig
- Anwendung auf Grundstücken von privaten Eigentümern und bestehendem Baurecht nur bedingt möglich, z.B. als Verpflichtung im Rahmen abzuschließender städtebaulicher Verträge
- Wirtschaftlicher Nachteil aus der Quotierung des geförderten bzw. bezahlbaren Wohnungsbaus wird i.d.R. durch in Soest erzielbare Renditen aus Vermietung oder Verkauf nur teilweise kompensiert.

Die Konzeptvergabe nach vorab festgelegten Kriterien (z. B. fixierte Startmiete) ist ein Instrument, das die soziale Mischung von Wohnquartieren unterstützt. So kann für den jeweiligen Standort ein geeigneter Mix unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen, Finanzierungs- und Rechtsformen sowie Trägerstrukturen erreicht werden. Darüber hinaus können beschlossene sozial- und wohnungspolitisches Zielvorstellungen über privatrechtliche Verträge (z.B. Grundstückskaufvertrag) auch rechtlich abgesichert werden.

### III. Abschluss städtebaulicher Verträge mit Elementen eines Baulandmodells

**Chancen (+)**

- Verbindung sozial- und wohnungspolitischer Ziele durch flexibel quotierte Errichtung öffentlich geförderten bzw. bezahlbaren Wohnraums
- Mögliche Kostenbeteiligung des privaten Investors an der Herstellung der sozialen Infrastruktur oder anderer ursächlicher Folgekosten (z.B. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen)
- Gleichbehandlung der interessierten Investoren durch verbindliche Regelungen
- Klimapolitische Regelungsmöglichkeiten für Baustandards (z.B. nach KfW) oder den Einsatz regenerativer Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik)
- Durch maßvolle Anwendungsvoraussetzungen bzw. Bagatellgrenzen bleiben Spielräume für kleinere Planungsvorhaben

**Hemmnisse (-)**

- Anwendung nur bei neuen Bebauungsplanverfahren (Neuaufstellung, Änderung) möglich, kaum Anwendung im baulichen Bestand
- Kooperationsbereitschaft privater Vertragspartner, sofern kein neues Baurecht erforderlich
- Wirtschaftlicher Nachteil aus der Quotierung des geförderten bzw. bezahlbaren Wohnungsbaus wird durch in Soest erzielbare Renditen aus Vermietung oder Verkauf nur teilweise kompensiert
- Durchsetzung vertraglicher Verpflichtungen der privaten Investoren ist in wohnungsbaukonjunkturell schlechten Zeiten schwierig

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist ein erprobtes Verfahren in Fällen der Wohnbaulandentwicklung, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung neu geschaffen oder verändert wird, die also dem kommunalen Planungserfordernis und der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Dabei können auf dem Verhandlungsweg wesentliche sozial-, wohnungs- und planungspolitischen Ziele flexibel vereinbart werden.

**Fazit**

Private Investoren werden nur bei einer ausreichenden Rendite in den Wohnungsneubau investieren. Gerade bei öffentlich gefördertem und preisgedeckeltem Wohnungsbau ist festzustellen, dass dies fast nur noch bei besonderen Geschäftsmodellen (Verkauf des Bestandes nach Bindungsfrist, Beschäftigung eigener Handwerker zur Auslastung, Steuervermeidungsmodelle) wirtschaftlich ist. Selbst eine massive Kaufpreisreduzierung des Grundstückes deckt die Wirtschaftlichkeitslücke nicht ab.
Bei Beibehaltung der Zielsetzungen müsste demzufolge die wirtschaftliche Deckungslücke in den unterschiedlichen Modellen mittels zusätzlicher Mittel überbrückt werden.

Damit die Stadt Soest nachhaltig und zukunftsorientiert ausgerichtet werden kann, sollen wohnungs- und sozialpolitische Ziele erreicht werden. Dazu gehören laut verabschiedeten Zielebuch u.a.:

- Das Angebot an geeignetem, preiswerten, sozialen und barrierefreien Wohnungsbau ist bedarfsgerecht ausgebaut.
- In der Stadt gibt es Wohnraum für alle Nachfragegruppen. Die Potenziale für die Schaffung von neuem Wohnraum durch Innenentwicklung sind genutzt.
- Die Lebensqualität in den bestehenden Wohnquartieren ist gesichert.
- Die Dörfer und Ortsteile sind weiterhin lebenswert und funktionieren im Sinne der Daseinsvorsorge für ihre Bewohner.
- Die Nutzung regenerativ erzeugter Energie im gesamten Stadtgebiet ist ausgebaut. Wohn- und Gewerbebauten nutzen Energie effizienter.
- Die vorhandene Infrastruktur ist gesichert und zeitgemäß weiterentwickelt.

Um diese Ziele zu erreichen, sollte - geleitet von den Kernfragen „Wie kommt die Stadt zu Grundstücken?“ und „Wie vergibt die Stadt die Grundstücke?“ - hier die Rolle der Stadt neu definiert werden bzw. müssen die privaten Wohnungsmarktakteure verbindlich einbezogen werden.

Die Stadt selbst oder eine beauftragte Gesellschaft mit mehrheitlich städtischer Beteiligung erwirbt vorausschauend geeignete Grundstücke für Wohnungsbau und vergibt sie anschließend nach festgelegten Kriterien - so kann sie die wohnungs- und sozialpolitischen Ziele direkt und eigenverantwortlich über das Grundstückseigentum steuern. Dieses Vorgehen kann auf verschiedenen Wegen erfolgen:

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

Im Sinne eines partnerschaftlichen Miteinanders bezieht die Stadt die privaten Grundstückseigentümer und Investoren in die Umsetzung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele ein:

- Im Innenbereich verpflichten sich die Investoren vertraglich, u.a. politisch festgelegte Quoten für geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraum zu erfüllen.
- Die Privaten übernehmen die Kosten für die Entwicklung sowie die technische und soziale Infrastruktur ihrer Grundstücke.

Dabei stehen die Transparenz der Verfahrensschritte, die Gleichbehandlung aller Vorhaben und die Investitionssicherheit durch frühzeitige Kalkulierbarkeit der Kosten für die privaten Akteure im Vordergrund.

Der Einfluss der Stadt auf die tatsächliche Umsetzung von Bauvorhaben bleibt aber auch bei den o.g. Modellen gering, da faktisch kein Bauherr gezwungen werden kann, tatsächlich zu bauen. Auch Vertragsstrafen oder ähnliche Vereinbarungen führen nicht zur Umsetzung von Bauvorhaben, wenn diese nicht wirtschaftlich sind. Den größten Einfluss auf die tatsächliche Umsetzung von Bauvorhaben hat die Stadt bei Ihrer eigenen Tochter, der WohnBauSoest. Dies kann Baugrundstücke sowohl auf dem freien Markt erwerben als auch von der Stadt Soest, z.B. im Soester Norden und in der Folge – bei Deckung der entstehenden Fehlbeträge – tatsächlich Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen schaffen.

Anlage

Potenzialflächen

# Anlage: Potenzialflächen 2022

| | Wohnbauprojekt | Fläche (brutto) | Summen | | EZFH | | MFH | | davon öffentlich gefördert EZFH | davon öffentlich gefördert MFH | davon öffentlich gefördert EZFH | davon öffentlich gefördert MFH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2021 | HKW | 2021 | HKW | 2021 | HKW | 2021 | | HKW | |
| **Projekt fertiggestellt** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Freibadgelände, Feldmühlenweg | 8.000 qm | 24 WoE | 24 WoE | | | 24 WoE | 24 WoE | | | | |
| 2 | Oberkirchweg | 11.800 qm | 23 WoE | 24 WoE | 23 WoE | 24 WoE | | | 5 WoE | | 5 WoE | |
| | | | 47 WoE | 48 WoE | 23 WoE | 24 WoE | 24 WoE | 24 WoE | 5 WoE | | 5 WoE | |
| **Projekt in der Realisierung** | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Adam-Kaserne | 100.000 qm | 315 WoE | 360 WoE | 86 WoE | 90 WoE | 229 WoE | 270 WoE | | 18 WoE | | 35 WoE |
| 4 | Rennekamp \| Merkurhöfe | 42.000 qm | 116 WoE | 116 WoE | 16 WoE | 16 WoE | 100 WoE | 100 WoE | | | | |
| 5 | Soest-Nord (Fläche B) | 302.000 qm | 600 WoE | 526 WoE | 440 WoE | 426 WoE | 160 WoE | 100 WoE | 17 WoE | 48 WoE | 17 WoE | 48 WoE |
| 6 | Thomästraße (ehem. Cramer) | 5.000 qm | 35 WoE | 30 WoE | 0 WoE | 0 WoE | 35 WoE | 30 WoE | | | | |
| 7 | Westenhellweg 54 (§ 34 BauGB) | 5.900 qm | 36 WoE | 18 WoE | 0 WoE | 10 WoE | 36 WoE | 8 WoE | | | | |
| 8 | OT Ampen, westlich Friedhof | 9.000 qm | 9 WoE | | 5 WoE | - | 4 WoE | - | | | | |
| 9 | Clevische Straße (westlich) | 2.500 qm | 22 WoE | - | | - | 22 WoE | - | | | | |
| | | | 1.133 WoE | 1.050 WoE | 547 WoE | 1.597 WoE | 586 WoE | 586 WoE | 17 WoE | 66 WoE | 17 WoE | 83 WoE |
| **Projekt in der Erschließung** | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Endloser Weg (Restfläche) | 3.600 qm | 23 WoE | 24 WoE | 0 WoE | | 23 WoE | 24 WoE | | | | |
| 11 | Coca-Cola-Gelände | 20.000 qm | 146 WoE | 138 WoE | 0 WoE | | 146 WoE | 138 WoE | | 36 WoE | | 36 WoE |
| | | | 169 WoE | 162 WoE | 0 WoE | 0 WoE | 169 WoE | 162 WoE | 0 WoE | 36 WoE | 0 WoE | 36 WoE |
| **Projekt im Planverfahren** | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Hilchenbach | 16.000 qm | 123 WoE | 95 WoE | 22 WoE | | 101 WoE | 95 WoE | | 20 WoE | | 20 WoE |
| 13 | Süd Careé (Arnsberger Straße) | 18.000 qm | 195 WoE | 33 WoE | 0 WoE | | 195 WoE | 33 WoE | | 8 WoE | | 8 WoE |
| 14 | Strabag | 81.600 qm | 275 WoE | 108 WoE | 36 WoE | 54 WoE | 239 WoE | 54 WoE | | 71 WoE | | 71 WoE |
| 15 | Windmühlenweg 23-25 | 5.400 qm | 40 WoE | | | | 40 WoE | | | | | |
| 16 | OT Hattropholsen, Borgeiner Straße | 6.000 qm | 8 WoE | - | 8 WoE | - | | - | | | | |
| 17 | Hiddingser Weg (Modulhäuser) | 3.500 qm | 9 WoE | | | | 9 WoE | | | | | |
| 18 | Ehem. Rosenthal & Rustemeier | 9.000 qm | 70 WoE | - | | - | 70 WoE | - | | | | |
| | | | 720 WoE | 236 WoE | 66 WoE | 54 WoE | 654 WoE | 182 WoE | 0 WoE | 99 WoE | 0 WoE | 99 WoE |
| **Konzepte** | | | | | | | | | | | | |
| 19 | Hartweg | 7.400 qm | 80 WoE | 80 WoE | | | 80 WoE | 80 WoE | | | | |
| 20 | Niederbergheimer Straße | 10.700 qm | 22 WoE | 22 WoE | 22 WoE | 22 WoE | | | | | | |
| 21 | Rößler-Gelände | 28.000 qm | 125 WoE | 125 WoE | 25 WoE | 25 WoE | 100 WoE | 100 WoE | | | | |
| 22 | Van-Wessem-Kaserne (tlw.) | 38.000 qm | 200 WoE | 200 WoE | 100 WoE | 100 WoE | 100 WoE | 100 WoE | | | | |
| 23 | Soest-Nord (Fläche C) | | | - | | - | | - | | | | |
| 24 | Kölner Ring | 2.000 qm | 0 WoE | - | 0 WoE | - | 0 WoE | - | | | | |
| 25 | OT Ampen, ehem. Dogstyler | 3.300 qm | 15 WoE | - | 15 WoE | - | | - | | | | |
| 26 | Clevische Straße (ehem. Kerstin) | 32.000 qm | 300 WoE | | | | 300 WoE | | | 90 WoE | | 90 WoE |
| | | | 742 WoE | 427 WoE | 162 WoE | 147 WoE | 580 WoE | 280 WoE | 0 WoE | 90 WoE | 0 WoE | 90 WoE |
| | | | **2.811 WoE** | **1.923 WoE** | **798 WoE** | **1.822 WoE** | **2.013 WoE** | **1.234 WoE** | **22 WoE** | **291 WoE** | **22 WoE** | **308 WoE** |

rot: Neue Projekte im Vergleich zum Vorjahresbericht

blau: Zuordnung zu einer anderen Kategorie als im Vorjahresbericht

Quelle: Stadt Soest, eigene Erhebungen