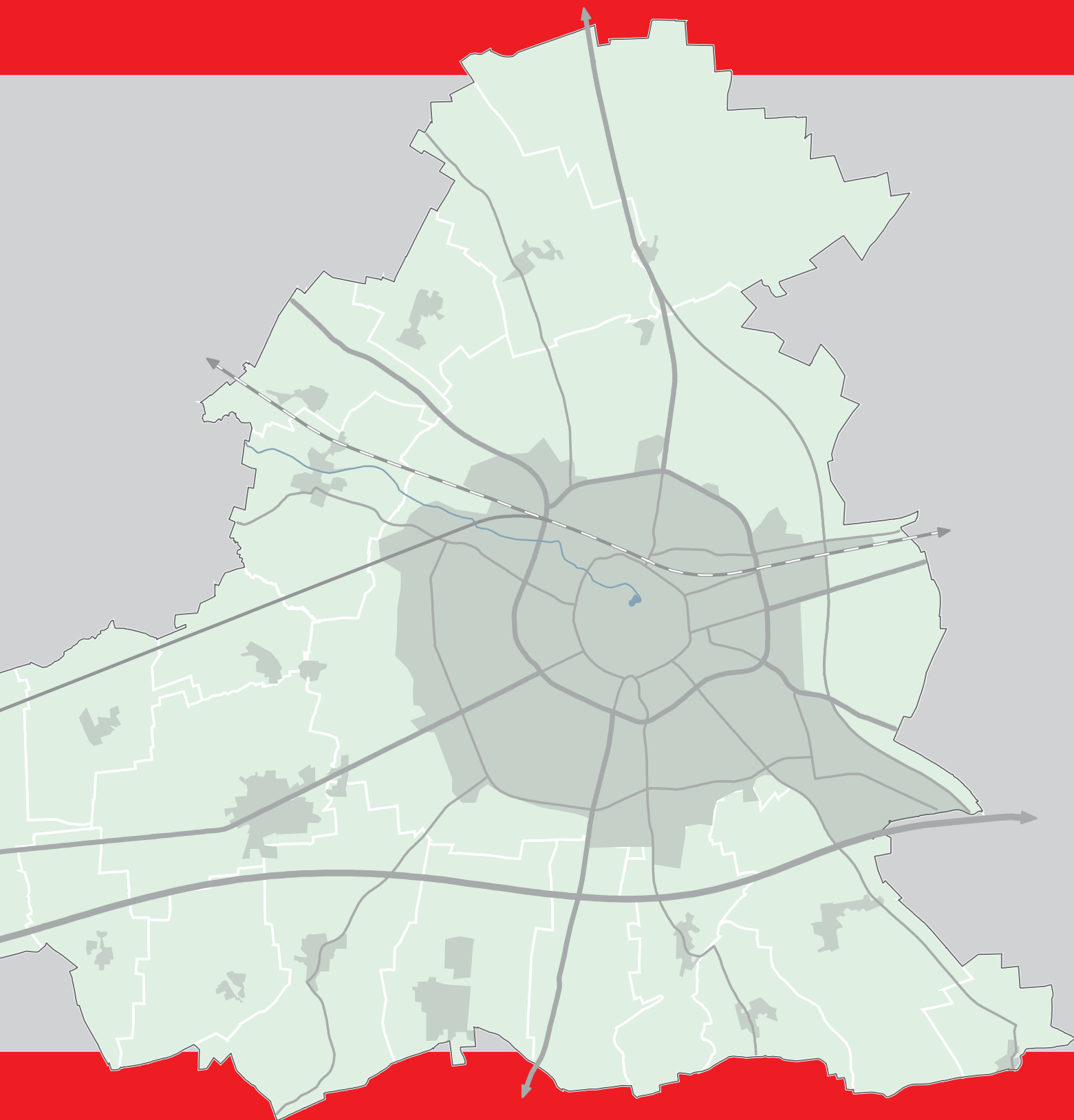


Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2019



Stadt Soest

Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2019

Vorgelegt von

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



Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2019

- 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 31.12.2018
 - 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: barrierefreies und rollstuhlgerechtes Wohnen
 - 4.3 Überprüfung und Fortschreibung der strategischen Ziele
 - 4.4 Darstellung von Potenzialflächen
- 5. Fazit**



1. Einleitung

Mit dem Strategiepapier „Baulandentwicklung in den Ortsteilen 2016“ und dem „Handlungskonzept Wohnen 2018“ liegt einerseits eine belastbare prognostische Basis für den Wohnungsbedarf in Soest vor, zum anderen erfolgt eine räumliche Verortung der angestrebten neuen Baugebiete. Beide Konzepte formulieren zudem Strategien zum Umgang mit der kommunalen Baulandpolitik.

Für die Ortsteile wurde ein Baulandbeschluss gefasst mit Aussagen zur Bauleitplanung, Erschließung und Vergabe. Für die Kernstadt wurden aufbauend auf dem strategischen Zukunftskonzept neun konkrete Maßnahmenswerpunkte festgelegt.

Ziel dieses Wohnungsmarktberichtes ist es, über die tatsächliche Entwicklung von Bauland und geschaffenem Wohnraum inklusive öffentlich gefördertem Wohnraum zu berichten und eine Überprüfung der seinerzeitigen Prognosen und Ziele vorzunehmen. Im Rahmen des Controllings erfolgt zudem eine Gegenüberstellung der quantitativen Annahmen für einzelne Baugebiete aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 mit dem aktuellen Planungs- bzw. Realisierungsstand.

Vor diesem Hintergrund stellt der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2019 zunächst die tatsächliche Baustatistik mit den entsprechenden Fertigstellungen dar und gleicht diese mit den seinerzeit ermittelten Bedarfen ab (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 Maßnahmenswerpunkte 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. Die Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes 2019 wurde am 14.02.2019 im Stadtentwicklungsausschuss einstimmig beschlossen.

Der Wohnungsmarktbericht soll jährlich erscheinen. Da alle wesentlichen statistischen Informationen für den Stichtag 31.12. ermittelt werden, ist beabsichtigt den Bericht zukünftig in der ersten Jahreshälfte zu erarbeiten und den politischen Gremien zu präsentieren.

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 ist. Die Statistik dokumentiert vor diesem Hintergrund für den Zeitraum der letzten zehn Jahre den Neubau von 757 Wohngebäuden mit 1.765 Wohnungen. Einem lange auffälligen Ungleichgewicht zwischen neu geschaffenem Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern konnte durch eine Forcierung der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau insbesondere in den Jahren 2014/15 entgegengewirkt werden, wobei auch eine gute gesamtwirtschaftliche Situation, niedrige Zinsen und eine steigende Nachfrage durch positive Wanderungssalden diese Spitze unterstützt haben.

Dabei handelt es sich um einen einmaligen bemerkenswerten Ausschlag nach oben, der maßgeblich dazu beigetragen hat, den Nachholbedarf in einem lange vernachlässigten Segment in kurzer Zeit zu bedienen. Zur Ermittlung eines belastbaren langfristigen Mittelwerts werden die starken Überhänge der beiden „Boom-Jahre“ bereinigt, so dass zusammenfassend seit 2009 durchschnittlich ca. 150 Wohneinheiten pro Jahr mit einer annähernd hälftigen Verteilung in EZFH und MFH neu gebaut wurden.

In ähnlicher Größenordnung stellt sich die Neubautätigkeit für die letzten drei Jahre dar. Es wurden ca. 500 Wohnungen in etwa 200 Neubauten errichtet, was einem Durchschnitt von **ungefähr 170 Wohneinheiten jährlich** entspricht. Der Anteil von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern überwiegt mit gut 60% und dokumentiert einen bewussten politischen und planerischen Schwerpunkt, der nicht zuletzt auf die Erkenntnisse des Handlungskonzepts Wohnen 2018 zurückzuführen ist.

Grundsätzlich ist für das Jahr 2018 eine gemäßigte Neubauquote feststellbar, was im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Verfügbarkeit baureifer Flächen zu bewerten ist. Nach der Fertigstellung der großen Baugebiete am Ardey war der planerische Fokus zunächst auf die Ausschöpfung der vorhandenen innerstädtischen Potentiale auf naturgemäß vor allem kleineren Flächen zu legen. Parallel wurde Planrecht auch für größere Projekte, wie beispielsweise dem Belgischen Viertel geschaffen, was in den kommenden Jahren statistisch Ausdruck finden wird (vgl. Kapitel 2.2).

Tabelle 1: Übersicht Baufertigstellungen 2009 – 2018

	Wohngebäude			Wohnungen		
	EZFH	MFH	gesamt	EZFH	MFH	gesamt
2009	64	10	74	73	67	140
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
Gesamt	632	125	757	718	1.047	1.765

Quelle: IT.NRW

Mit 24 Gebäuden und knapp 40 Wohnungen in den vergangenen drei Jahren machen die Baufertigstellungen in den Ortsteilen einen **Anteil von um die 10%** der gesamten Wohnbautätigkeit in Soest aus. Augenfällig ist dabei – wie im Handlungskonzept Wohnen 2018 bereits prognostiziert – ein massiver Schwerpunkt im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus, als traditioneller Bauform im ländlichen Bereich.

Für das Segment des geförderten Wohnungsbaus weist die Statistik 58 fertiggestellte Wohneinheiten in Soest aus, was einer Neubauquote von **19 Wohnungen pro Jahr** entspricht. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenkomplex folgen in Kapitel 4.1.

Darüber hinaus ist im Handlungskonzept Wohnen 2018 ein Zusatzbedarf an Wohnraum aufgrund von Zuwanderung von Flüchtlingen berücksichtigt. Während Einrichtungen für die Erstaufnahme nicht Teil des allgemeinen Wohnungsmarktes sind, entsteht ein Wohnraumbedarf für diejenigen Flüchtlinge, die langfristig in Soest verbleiben. Hier erfolgt ein Umzug in reguläre Wohnungen, welchen die Stadtverwaltung vermittelnd unterstützt.

Des Weiteren wurden neben den zwei Übergangwohnheimen für Flüchtlinge seit 2016 an zwölf Standorten 22 Wohnungen durch die Stadt angemietet, wo besonders Familien mit Kindern und einer langen Bleibeperspektive untergebracht werden. Weiterhin wurden am Schwarzen Weg zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen durch die Stadt Soest errichtet und Ende 2018 zum Bezug freigegeben.

2.2 Baulandentwicklung in Realisierung

Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Soest angemessen bedienen zu können, wird seit Jahren eine vorausschauende und am Bedarf orientierte Bauleitplanung betrieben. Die im vorigen Kapitel dargestellten Baufertigstellungen des Jahres 2018 wurden zu einem großen Anteil auf Flächen realisiert, für die in den letzten zwei bis drei Jahren entsprechendes Wohnbaurecht geschaffen wurde. Dabei handelt es sich durchweg um Projekte innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Eine Ausdehnung in die freie Landschaft wurde bewusst vermieden, um zunächst soweit wie möglich die vorhandenen Potenziale im Innenbereich, bei Baulücken und auf Brachen auszuschöpfen. Demzufolge handelt es sich neben kleineren Projekten mit einer Handvoll realisierten Wohneinheiten (z.B. Oestinghauser Straße) um Vorhaben, wie an der Teichsmühle, am Teinenkamp, am Freibad oder am Oberkirchweg, über die Wohnraum für 20-60 Haushalte geschaffen wird. Eine Ausnahme stellt die Entwicklung der ehemaligen Adam-Kaserne zum Belgischen Viertel mit bei endgültiger Fertigstellung über 300 Wohneinheiten dar, wo nach langen Anstrengungen und mit hohem Aufwand ein tief schlummerndes Flächenpotenzial in herausragender stadtnaher Lage genutzt wird.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Projekte, für welche seit 2016 Bauleitplanung betrieben wurde und die entweder bereits abgeschlossen oder derzeit im Bau befindlich sind. Hierzu wird im Vergleich zum Handlungskonzept Wohnen 2018 die Kategorie R (Realisierung) neu hinzugefügt. Für die Vorhaben Oberkirchweg, Freibad und Adam-Kaserne ist die Erschließung inzwischen fertiggestellt und die Bauausführung hat begonnen, so dass diese nun dieser neuen Kategorie (zuvor Kategorie E) zugeordnet werden können. Die übrigen Projekte waren im Handlungskonzept Wohnen 2018 nicht enthalten, weil sie kein Potenzial mehr darstellten, sondern sich bereits in der Ausführung befanden. Um die zuvor beschriebenen Baufertigstellungen räumlich verorten zu können, sind diese Flächen nun im Sinne der statistischen Auswertung ergänzt.

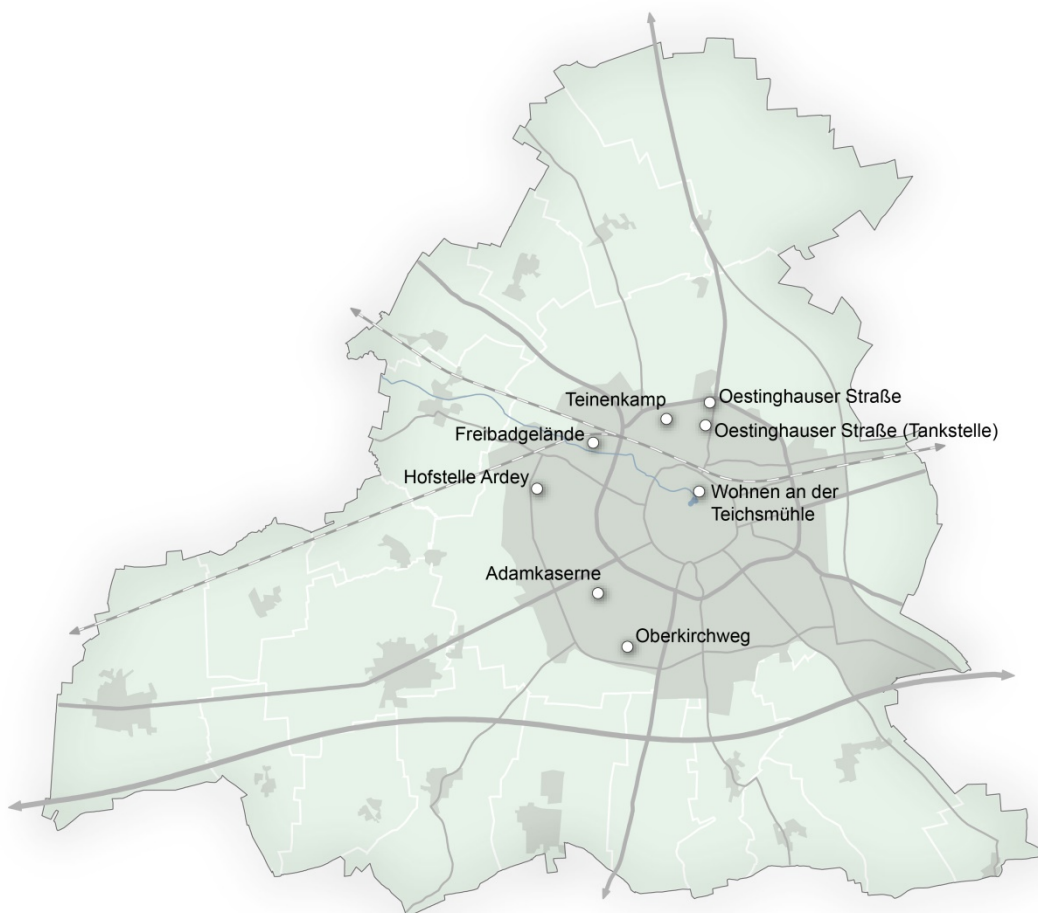
Es lässt sich zusammenfassend festhalten, dass über die gelisteten Projekte in den vergangenen drei Jahren Planrecht für 487 Wohneinheiten geschaffen wurde. Deutlich wird noch einmal, dass neben dem in Soest traditionell stark nachgefragten Ein- und Zweifamilienhaussegment über das Instrument der Bauleitplanung in den letzten Jahren ein planerischer Schwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus gesetzt wurde.

Tabelle 2: Übersicht Baugebiete in der Realisierung

Projekt	Kat. *	Fläche	Summe		Wohneinheiten in				davon gefördert	
			2018	HKW	EZFH		MFH		EZFH	MFH
					2018	HKW	2018	HKW		
Wohnen an der Teichsmühle	R	2.400 qm	31 WoE	-	-	-	31 WoE	-	-	-
Oestinghauser Straße (Tankstelle)	R	1.300 qm	6 WoE	-	6 WoE	-	-	-	-	-
Teinenkamp	R	40.000 qm	64 WoE	-	58 WoE	-	6 WoE	-	-	6 WoE
Oestinghauser Straße	R	8.300 qm	6 WoE	-	6 WoE	-	-	-	-	-
Hofstelle Ardey	R	24.000 qm	5 WoE	-	5 WoE	-	-	-	-	-
Oberkirchweg	R	11.800 qm	24 WoE	24 WoE	24 WoE	24 WoE	-	-	5 WoE	-
Freibadgelände	R	8.000 qm	24 WoE	24 WoE	-	-	24 WoE	24 WoE	-	-
Adam-Kaserne	R	100.000 qm	327 WoE	360 WoE	86 WoE	90 WoE	241 WoE	270 WoE	-	60 WoE
Summe Kat.:			487 WoE	408 WoE	185 WoE	114 WoE	302 WoE	294 WoE	5 WoE	66 WoE

Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 1: Karte Baugebiete in der Realisierung



Quelle: eigene Darstellung

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 Bedarfe im Bereich des Wohnungsbaus erfolgen.

Es wurde ein Bedarf von ca. 150 neuen Wohneinheiten pro Jahr bis 2030 ermittelt, was exakt dem zehnjährigen Durchschnitt der Baufertigstellungen in Soest entspricht. Für die letzten drei Jahre weist die Statistik durchschnittlich ca. 170 neu geschaffene Wohnungen jährlich aus.

Der Anteil der Ortsteile am Gesamtbedarf lässt sich auf eine Größenordnung von ca. 10% beziffern, wodurch die Prognosen aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 belegt werden. Dabei beträgt das Verhältnis der in der Kernstadt lebenden im Vergleich zu der in den Ortsteilen lebenden Bevölkerung knapp 15%. An quantitativ und qualitativ zur Verfügung stehendem Bauland mangelt es in den Ortsteilen jedoch nicht, was das entsprechende Baulandkonzept für die Ortsteile aus dem Jahr 2016 deutlich herausgearbeitet hat. Vielmehr besteht hier die Herausforderung darin, die vorhandenen Potenziale zu aktivieren und in einzelnen Ortsteilen aktiv durch Flächenankauf und Bauleitplanung zu reagieren.

Aufgrund einer hohen Nachfrage und durch das sukzessive Auslaufen von Bindungsfristen geförderter Wohnungen wurde in diesem Marktsegment ein Handlungserfordernis für die Zukunft identifiziert. Um die aus der Bindung fallenden Wohneinheiten mindestens zu ersetzen, müssten durchschnittlich 25 neue geförderte Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Fördermittel wurde im Handlungskonzept Wohnen 2018 beschlossen, im Durchschnitt jährlich 22 Wohneinheiten mit Förderung neu zu bauen. Tatsächlich wurden in den letzten drei Jahren durchschnittlich je 19 Wohneinheiten realisiert.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass der prognostizierten Nachfrage durch die tatsächliche Wohnbautätigkeit in ausreichendem Umfang Rechnung getragen wird. Für den Bereich des geförderten Wohnungsbaus konnte die geforderte Quote zwar nicht vollumfänglich erreicht werden, jedoch werden derzeit umfangreiche planerische Voraussetzungen für die Realisierung von gefördertem Wohnraum geschaffen, um den ermittelten Bedarf nachhaltig bedienen zu können. Neben dem Projekt im Belgischen Viertel, für das bereits Baurecht existiert, werden insbesondere auf der Fläche Soest-Nord, dem ehemaligen Coca-Cola-Gelände oder dem Strabag-Areal geförderte Wohnungen in nennenswertem Umfang errichtet werden.

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 Haushalte zum Stichtag 31.12.2018 darstellen. Anschließend werden die wesentlichen Feststellungen der Prognosen aus dem Handlungskonzept noch einmal beschrieben 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 31.12.2018

Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Soest lebten Ende 2018 nach der Bevölkerungsfortschreibung von IT.NRW, welche bereits als maßgebende Datengrundlage im Handlungskonzept Wohnen 2018 herangezogen wurde, 47.460 Personen mit erstem Wohnsitz. Eine entsprechende Zahl für das laufende Jahr 2019 wird erst nach dem Stichtag 31.12. vorliegen.

Die Statistik zeigt eine im Wesentlichen konstante Bevölkerungszahl, mit einer im Durchschnitt leicht steigenden Tendenz von ca. 1% im Vergleich zum Basisjahr 2014. Kleinere Schwankungen in den Jahren 2015 und 2016 sind auf die besondere Flüchtlingssituation zurückzuführen. Langfristig betrachtet, wird eine Fortsetzung des Trends eines über die Jahre anhaltenden leichten Wachstums der Bevölkerung in Soest bestätigt.

Zahl der Wohnungen (Haushalte)

Zum Stichtag des 31.12.2018 waren in der Stadt Soest insgesamt 24.802 Wohnungen vorhanden. Diese Entwicklung entspricht zum einen der kontinuierlich leicht anwachsenden Bevölkerungszahl. Zum anderen findet der Trend zu einer vermehrten Nachfrage nach kleinen und Kleinstwohnungen entsprechenden Ausdruck.

In den letzten drei Jahren konnte eine Zunahme von Haushalten um 152 (2016), um 192 (2017) und um 119 (2018) verzeichnet werden. Dies entspricht durchschnittlich etwa 150 neuen Wohnungen jährlich.

Tabelle 3: Demografische Entwicklung und Übersicht des Wohnungsbestands in der Stadt Soest 2009 – 2018

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Nat. Saldo	Zuzüge	Fortzüge	W.-Saldo	Saldo ges.	EW	Wohnungen
2009	450	508	-58	2.680	2.574	106	48	48.573	22.472
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	1028	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

Quelle: IT.NRW

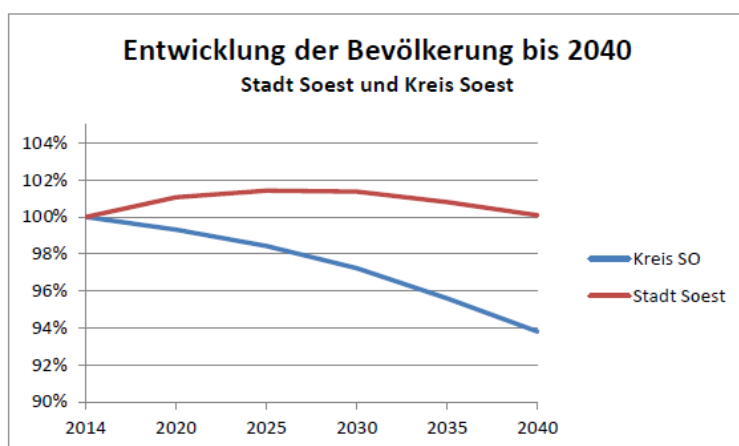
3.2 Überprüfung der Prognosen

Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige demografische Entwicklung für Soest kann anhand von Modellrechnungen von IT.NRW für die Kommunen des Landes abgelesen werden. Während für den Kreis Soest eine stetige Abnahme der Einwohner um insgesamt 6% bis zum Jahr 2040 prognostiziert wird, stellt sich die Situation für die Stadt Soest etwas differenzierter dar. So kann zunächst bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungswachstum um etwa 1,5% ausgegangen werden. Danach wird wieder ein leichter Rückgang vorhergesagt, so dass sich die absolute Bevölkerungszahl zum Ende des Prognosezeitraums wieder in der Größenordnung des Basisjahres bewegen wird.

Mit der Gemeindemodellrechnung 2019 hat eine aktuelle Anpassung der Prognosen stattgefunden, wobei für die Stadt Soest der langfristige Trend im Grundsatz bestätigt wird. Es wird damit gerechnet, dass im Jahr 2040 in etwa 47.000 Menschen in Soest leben werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 – Stadt Soest und Kreis Soest



Quelle: IT.NRW

Zahl der Wohnungen (Haushalte)

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.

So wurde ein Ersatzbedarf für wegfallende Wohnungen von pauschal 0,2% pro Jahr in Bezug auf den Prognosezeitraum angenommen. Darüber hinaus ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ein Puffer für Mieterwechsel, Modernisierungen oder andere kurzzeitige Mietunterbrechungen erforderlich. Für diese sogenannte Fluktuationsreserve wird allgemein ein Faktor von 3% des Wohnungsbestandes angesetzt. Weiterer Parameter ist die Leerstandsquote, welche für die Stadt Soest zuletzt im Zuge der Wohnungs- und Gebäudezählung 2011 mit 3% ermittelt wurde. Die aktuelle Beobachtung des Wohnungsmarktes zeigt, dass der Leerstand mittlerweile tatsächlich schätzungsweise nur noch halb so hoch sein dürfte.

Für diese drei Berechnungsgrößen 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 an Wohnungen, welcher zum einen auf den zuvor beschriebenen Bevölkerungszuwachs und zum anderen auf den allgemeinen Trend zu mehr, aber dafür kleineren Haushalten zurückzuführen ist. Haushaltsprognosen werden nur bis zur Kreisebene bzw. für kreisfreie Städte erstellt. Aufgrund der fehlenden verfügbaren Datenbasis wurden im Handlungskonzept Wohnen 2018 verschiedene Methoden zur näherungsweisen Ermittlung einer belastbaren Grundlage dargelegt.

Mit der Methode der Regionalplanung (zuzüglich Flüchtlinge) wurden knapp **1.000 Wohneinheiten** als Neubedarf errechnet. Dabei wurden bewusst nicht die Ergebnisse der Methoden als maßgeblich eingestuft, welche den größten Neubedarf an Wohnungen ausgewiesen hatten. Vor dem Hintergrund einer behutsamen Inanspruchnahme weiteren Freiraums und einem damit einhergehenden maßvollen zukünftigen Flächenverbrauch für Siedlungszwecke, wurde die o.g. Größenordnung für den Neubedarf als Richtwert festgelegt.

Tabelle 4: Übersicht Ermittlung Neubaubedarf in Soest bis 2030

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

Quelle: eigene Darstellung

Aus der Feststellung eines Defizits von ca. **2.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030**, kann 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.

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 Haushalte 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. Das nachgewiesene Bevölkerungswachstum von ca. 1% im Jahr 2018 im Vergleich zu 2014 spiegelt somit den prognostizierten Trend im Wesentlichen wider.

Auch für die Zahl der Haushalte lassen sich die Prognosen aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 bestätigen. Es wurde eine durchschnittliche Zunahme von ca. 150 Haushalten pro Jahr vorhergesagt, was sich durch die vorliegende Statistik genauso bestätigen lässt.

Als Erkenntnis kann also festgehalten werden, dass die im Handlungskonzept Wohnen 2018 getroffenen Prognosen tragfähig sind und durch die tatsächliche aktuelle Entwicklung 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 2020.

4. Auswertung und weiteres Vorgehen

In den beiden vorherigen Kapiteln wurden sämtliche erforderliche 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 auf dieser Basis vorab mit dem geförderten und preisgünstigen Wohnungsbau zum einen und dem barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungsbau auf der anderen Seite, zwei Schwerpunktthemen der gegenwärtigen Wohnungspolitik separat beleuchtet werden. Sodann werden die im Handlungskonzept Wohnen 2018 festgelegten Ziel- und Maßnahmenschwerpunkte untersucht und mit aktuellen Sachständen hinterlegt, bevor abschließend eine ausführliche Darstellung der Potenzialflächen erfolgt.

4.1 Schwerpunkt: geförderter und preisgünstiger Wohnungsbau

Im Bereich des geförderten und preisgünstigen Wohnungsbaus in Soest wurde in den letzten drei Jahren im Allgemeinen und aufgrund der Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen dann seit dem vergangenen Jahr 2018 im Speziellen, ein besonderer politischer und planerischer Schwerpunkt gesetzt. Erklärtes Ziel ist es (vgl. auch Kapitel 4.3), dass jährlich etwa so viele geförderte Wohnungen in Soest neu gebaut werden sollen, wie bestehende aus der Mietbindung herausfallen.

Das Handlungskonzept Wohnen 2018 hat dargestellt, dass die Stadt Soest kreisweit über die meisten geförderten, preisgebundenen oder aus anderen Gründen preiswerten Wohnungen verfügt. Der **Bestand von 2.275 Wohneinheiten** zum 31.12.2018 setzt sich in Soest zusammen aus den klassischen geförderten Wohnungen (1.313), aus aufgrund besonderer Vereinbarungen preisgebundener Wohnungen der LEG (442) und Wohnungen der BIMA (520), die zwar nicht preisgebunden sind, aber zu sehr günstigen Mieten angeboten werden. Alle öffentlich geförderten Mietwohnungen befinden sich innerhalb der Kernstadt. Lediglich im Ortsteil Ostönnen sind vier Mietwohnungen und im Ortsteil Ampen drei Mieteinfamilienhäuser zu verzeichnen.

Besonderes Augenmerk gilt selbstverständlich dem geförderten Wohnungsbau. Fest steht, dass bis zum Jahr 2030 eine Vielzahl an Wohnungen aus der Zweckbindung entfallen werden. Um o.g. Anspruch gerecht zu werden, müssen sukzessive planerische Voraussetzungen geschaffen werden. Für die zurückliegenden fünf Jahre veranschaulicht die nachfolgende Tabelle, dass die Zielsetzung – mindestens für die aus der Bindung entfallenen Wohneinheiten Ersatz bereit zu stellen – in der Gesamtschau erfüllt werden konnte.

Perspektivisch sollen gemäß beschlossener Zielsetzung aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 durchschnittlich 22 geförderte Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. In den letzten drei Jahren wurden Am Rünenstert 14 Wohneinheiten (2016), an der Briloner Straße, dem Hogenbergweg und dem Troyesweg je 12 Wohneinheiten (2017) und wiederum an der Briloner Straße noch einmal 8 Wohneinheiten (2018) realisiert. Somit konnten 58 geförderte Wohnungen erstmals bezogen werden, was einem Schnitt von **19 Wohnungen pro Jahr** entspricht. Die angestrebte Anzahl wird damit zwar nicht ganz erreicht, trotzdem konnte der Wohnungsbestand seit dem Jahr 2015 sogar sukzessive erhöht werden.

Tabelle 5: Bestandsentwicklung geförderter Mietwohnungen in Soest seit 2014

Jahr	Ende Zweckbindung	Erstbezug geförderter WE	Bestand (zum 31.12.)
2014	21	0	1.311
2015	34	0	1.277
2016	10	14	1.281
2017	0	36	1.317
2018	12	8	1.313

Quelle: eigene Darstellung

Das Land hat nach dem Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017 auch für die Periode von 2018 bis 2022 wieder Fördermöglichkeiten aufgelegt, um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu unterstützen. Der Kreis ist als Förderbehörde zuständig für die Bearbeitung der Anträge und für die Vergabe der öffentlichen Mittel, die in den letzten Jahren allerdings nicht in vollem Umfang ausgeschöpft wurden.

Seit Beginn der Förderperiode 2014 wurden der Stadt Soest Förderzusagen für 66 Wohneinheiten erteilt (vgl. Tabelle 6). Hier gilt es zu unterscheiden zwischen der Förderzusage des Kreises und dem Beginn der Zweckbindung, die erst mit der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen eines Vorhabens beginnt. Erst nach der Bewilligung durch die Förderbehörde wird das Bauvorhaben umgesetzt, so dass die entsprechenden Wohnungen dem Markt nach Fertigstellung zur Verfügung stehen (Bezugsfertigkeit). Vor diesem Hintergrund sind Differenzen zwischen Förderzusage und Bezugsfertigkeit von einem Jahr und mehr durchaus üblich.

Die Förderungen für die 58 Wohnungen, die in den letzten drei Jahren dem Soester Wohnungsmarkt zugeführt worden sind, wurden ab 2014 durch den Kreis bewilligt. Dementsprechend bestehen für weitere 8 Wohneinheiten (u.a. Lindenstraße) bereits verbindliche Förderzusagen, die Bezugsfertigkeit ist jedoch noch nicht gegeben, womit diese Wohneinheiten auch noch nicht in der zuvor dargestellten Statistik (Tabelle 5) enthalten sind.

Tabelle 6: Wohnraumförderung im Kreis Soest ab dem Jahr 2014

	2014	2015	2016	2017	2018
Budget für den Kreis Soest	6.129.500	6.900.000	6.900.000	6.900.000	6.600.000
abgerufene Mittel	6.899.000	2.624.000	4.256.000	3.671.380	1.851.143
geförderte Wohneinheiten	71	26	34	36	15
Mittel für Soest	3.058.700	1.258.300	2.180.900	816.800	769.320
Geförderte WoE in Soest	26	14	12	8	6
Anteil Soest am Kreis	44%	48%	51%	22%	42%

Quelle: Kreis Soest

Zur nachhaltigen Erreichung des Ziels, den Wegfall geförderter Wohnungen durch neu geschaffene Einheiten zu kompensieren, stehen unterschiedliche Instrumente zur Verfügung. Diese sollen zur Sicherstellung von Flexibilität und Handlungsspielräumen in Anlehnung der Zielsetzung im Handlungskonzept Wohnen 2018 weiterhin bedarfsorientiert und unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls zur Anwendung kommen (vgl. Kapitel 4.3).

Über die Bauleitplanung sollten im Sinne einer Angebotsplanung in erster Linie die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzbarkeit von geförderten Wohnungen geschaffen werden. Die tatsächliche Realisierung solcher Bauvorhaben lässt sich am effektivsten über die gezielte Vergabe (im Falle städtischer Grundstücke) und den Abschluss städtebaulicher Verträge steuern, womit diesen Instrumenten eine wesentliche Bedeutung zukommt.

Exemplarisch kann das geplante Vergabemodell für das Baugebiet im Soester Norden benannt werden. Neben quantitativen Zielen aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 stehen Qualität und Vielfalt im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Dieser kann typologisch im Mehrfamilienhaus, aber auch im Mietreihenhaus oder im geförderten privaten Wohneigentum realisiert werden.

Durch die Konzept- und Bauträgervergabe, soziale Kriterien bei den Einfamilienhausgrundstücken und entsprechend „geschnürte“ Pakete ist es möglich, einerseits einen angemessenen Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu realisieren, andererseits durch eine Mischkalkulation eine wirtschaftliche Basis für Investoren zu schaffen und eine große Bandbreite an Angeboten auch in einem Segment des Wohnungsmarktes zu erzielen, in dem die Nachfrage von der altengerechten Singlewohnung bis zur kinderreichen Familie reicht.

Es lässt sich festhalten, dass der Handlungsbedarf in diesem Bereich des Soester Wohnungsmarktes politisch und planerisch erkannt ist. Eine gezielte Steuerung wird über die bedarfsgerechte Baulandentwicklung in Verbindung mit entsprechenden Vermarktungsstrategien erfolgen.

4.2 Schwerpunkt: barrierefreies und rollstuhlgerechtes Wohnen

Um behinderten Mitmenschen ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot in Soest zur Verfügung zu stellen, ist dieses Thema bei allen Planungsentscheidungen mitzudenken. „Barrierefreiheit“ und „Rollstuhlgerechtigkeit“ sind die maßgebenden Begrifflichkeiten zur Definierung der entsprechenden Anforderungen an eine Wohnung.

Einschlägig ist hier die DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“, welche im zweiten Teil Mindeststandards für den Wohnungsbau festlegt und dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Im öffentlichen Bereich bedeutet der Begriff „barrierefrei“ automatisch auch immer „rollstuhlgerecht“. Dies schließt die Infrastruktur eines Wohngebäudes mit ein, endet jedoch an der Wohnungseingangstür. Ab hier wird differenziert zwischen „barrierefrei nutzbaren Wohnungen“ und dem höheren Standard „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“.

Eine barrierefreie Wohnung ist dementsprechend nicht zwangsläufig für eine Rollstuhlnutzung konzipiert. Die Rollstuhlgerechtigkeit beinhaltet alles, was die Barrierefreiheit auch fordert. Darüber hinaus sind allerdings noch weitergehende Anforderungen zu erfüllen (sog. „R-Anforderungen“), die insbesondere den höheren Raumbedarf eines Rollstuhlfahrers berücksichtigen. Beispielsweise reicht bei einer barrierefreien Wohnung eine lichte Türbreite von 80 cm aus, während für die Rollstuhlnutzung gemäß DIN 90 cm erforderlich sind. Bewegungsflächen etwa vor Sanitärobjekten sind bei einer barrierefreien Wohnung in einer Größe von 120cm x 120cm ausreichend, für eine rollstuhlgerechte Nutzung ist eine Fläche von 150cm x 150cm erforderlich.

Bereits im Handlungskonzept Wohnen 2018 wird ausgeführt, dass bei geplanten Neubauten möglichst viele Wohnungen barrierefrei gestaltet und ausgestattet werden sollen. Die Zielgruppe reicht dabei von seniorengerechten Kleinwohnungen möglichst in zentraler Lage bis hin zu großen Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern, bei denen ein Familienmitglied auf den Rollstuhl angewiesen ist. Grundsätzlich ist vor diesem Hintergrund bei allen Neuplanungen die Realisierung von Wohnungen mit diesen Anforderungen zu prüfen. Bei größeren Baugebieten kann die Festlegung und ggf. vertragliche Sicherung von bestimmten Zahlen und Größen sinnvoll sein.

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.
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.	Sowohl in der jüngeren Vergangenheit, als auch bei den aktuell in Planung befindlichen Baugebieten wird bewusst ein Schwerpunkt im Bereich des Mehrfamilienhausbaus gesetzt. Allein im Belgischen Viertel werden etwa 240 Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert.
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.	Auf der Fläche der ehem. Adam-Kaserne und am Teinenkamp wurden fast 150 Baugrundstücke vermarktet. Mit dem großen Baugebiet Soest-Nord (ca. 450 WoE in EZFH) wird der Bedarf auf mittelfristige Sicht bedient werden können.
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.	Der Bestand geförderter Wohnungen konnte durch Neubau im Vergleich zum Jahr 2014 konstant gehalten werden. In den vergangenen drei Jahren wurden im Schnitt 19 geförderte Wohnungen jährlich gebaut. 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. Für das Baugebiet Soest-Nord wurde ein Vergabemodell entwickelt, das dazu geeignet ist, als Orientierung für eine zukünftige Stoßrichtung zu dienen.
6	Die Stadt berät und unterstützt gemeinschaftliche Wohnprojekte (Behinderte, Senioren, Nichtbehinderte) und fördert besonders neue innovative Wohnformen (Alten-WGs, Gemeinschaftsprojekte mit Behinderten, Nichtbehinderten)	Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt wurde am Troyesweg („Ein Haus für Alle“) realisiert. Neben dem geplanten Südring-Carree, wo ebenfalls besondere Wohnformen angedacht sind, werden Abstimmungen zu einem möglichen Projekt des experimentellen Wohnungsbaus für das Baugebiet Soest-Nord durchgeführt.
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.	Der Bedarf, fundierte und belastbare Erkenntnisse in diesem speziellen Segment des Wohnungsmarktes zu erlangen, ist unbestritten. Die Vorbereitungen für eine Abstimmungsrunde mit den beteiligten Akteuren laufen bereits. Es ist geplant das Gespräch „Studentisches Wohnen in Soest“ im Jahr 2020 durchzuführen.
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 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.	Die systematische Auswertung der Daten zum Soester Wohnungsmarkt wird aufbauend auf der Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen 2018 erstmalig mit dem Wohnungsmarktbericht 2019 vorgelegt. Es ist beabsichtigt zukünftig einen solchen Bericht jährlich – jeweils in der ersten Jahreshälfte – zu erarbeiten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass kontinuierlich belastbare Daten als Entscheidungsgrundlage für die strategische Steuerung der Baulandentwicklung vorliegen.

4.4 Darstellung von Potenzialflächen

Grundlegende Voraussetzung einer nachhaltigen Baulandentwicklung ist die Kenntnis über Flächenpotenziale, um darauf aufbauend Aktivitäten im Bereich der Bauleitplanung strategisch und bedarfsorientiert zu steuern. Im Handlungskonzept Wohnen 2018 wurde in dieser Hinsicht eine fundierte Übersicht dargestellt, die im Zuge der Wohnungsmarktbeobachtung fortgeführt wird.

Neben den bekannten Kategorien wurde die Kategorie **R (Realisierung)** neu eingeführt, um zum einen Projekte, welche den Status der Planung längst verlassen haben und sich in der Umsetzung befinden weiter im Blick zu haben. Zum anderen lässt sich über diese Kategorie ein räumlicher Bezug zu den Baufertigstellungen herstellen. Zu diesem Zweck sind auch einige Projekte aufgeführt, die im Handlungskonzept Wohnen 2018 aufgrund bereits begonnener Umsetzung nicht als Potenzialflächen aufgeführt sind. Einzelheiten hierzu sind in Kapitel 2 nachzulesen.

Die übrigen Kategorien sind aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 bekannt. Während Kategorie **E (Erschließung)** Vorhaben beschreibt, für welche Planrecht besteht und derzeit die Erschließung umgesetzt wird, enthält Kategorie **P (Planung)** jene Projekte, die sich momentan im Planungsprozess befinden und für die Bauleitplanung betrieben wird. Kategorie **K (Konzept)** listet mögliche Flächen auf, für die es erste Entwicklungsideen gibt, aber eine grundsätzliche Machbarkeit noch zu prüfen ist.

In rot dargestellt sind Projekte, die im Handlungskonzept Wohnen 2018 noch nicht aufgelistet waren. Blau hervorgehoben sind die Vorhaben, die sich aufgrund ihres Entwicklungsfortschritts mittlerweile in eine andere Kategorie einordnen lassen. Die Tabelle enthält neben den Zahlen der aktuellen Planstände (Spalten 2018) zum Vergleich auch die Plandaten aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 (Spalten HKW), soweit in diesem enthalten. Ebenfalls neu hinzugefügt wurden Spalten zur geplanten Anzahl geförderter Wohneinheiten.

Mit den Projekten der **Kategorien R und E** wurde in den letzten drei Jahren für über 650 Wohneinheiten Planrecht geschaffen. Die Deckung des kurzfristigen Bedarfs im Allgemeinen ist damit ebenso sichergestellt, wie die Kompensation der aus der Zweckbindung herausfallenden geförderten Wohnungen im Speziellen. Hier sind 65 Wohnungen konkret geplant, teilweise bereits beantragt, sodass der durchschnittliche Kompensationsbedarf der nächsten drei Jahre bis 2021 im Grunde rechnerisch gedeckt ist.

Im Vergleich der Zahlen aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 mit den aktuellen Plandaten ist neben einer zu vernachlässigenden geringfügigen Verschiebung im Baugebiet Endloser Weg, eine Reduzierung von ca. 30 Wohneinheiten insbesondere im Mehrfamilienhausbau im Belgischen Viertel auffällig. Während die Anzahl der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen der Bauleitplanung relativ genau prognostiziert werden kann, hängt dies bei Mehrfamilienhäusern vom konkreten Bauvorhaben ab. Die Bandbreite reicht von Kleinstwohnungen <30qm über Singlewohnungen <50qm bis hin zu großen Wohnungen >110qm. Damit kann die Zahl der Wohneinheiten erheblich variieren.

Zur Bedienung des mittelfristigen Bedarfs sind derzeit die Projekte der **Kategorie P** in der Planung. Im Vergleich zum Handlungskonzept Wohnen 2018 (980 WoE) wird nach derzeitigem Kenntnisstand mit gut 1.250 Wohneinheiten voraussichtlich für ca. 270 Wohnungen mehr Planrecht geschaffen als ursprünglich prognostiziert. Dies ist einerseits auf die sich konkretisierenden Planungsstände einzelner Projekte sowie die Neuaufnahme des Baugebietes in Ampen (Westlich Friedhof) zurückzuführen. Andererseits lag der Flächenentwicklung für Soest-Nord seinerzeit noch gar kein Konzept zugrunde, sondern es wurden lediglich erste Orientierungswerte anhand der Flächengröße abgeschätzt. Und schließlich wurde die konzeptionelle Ausrichtung für die Strabag-Fläche noch einmal grundlegend verändert.

Für den geförderten Wohnungsbau sind derzeit etwa 200 Wohneinheiten vorgesehen. Dies ist auskömmlich um den im Durchschnitt erwarteten Verlust preisgebundener Wohnungen weiterer acht Jahre rechnerisch aufzufangen.

Um weitere Bedarfe bis zum Jahr 2030 abdecken zu können, sind in der **Kategorie K** noch einmal 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 auch die hier hinterlegten Zahlen als sehr grobe Schätzung zu verstehen. Da sich die Planungsabsichten bei keiner dieser Flächen im Vergleich zum Handlungskonzept Wohnen 2018 konkretisiert hat, sind im Zahlenwerk auch keine Abweichungen feststellbar. Als neue Perspektivflächen sind das Grundstück Windmühlenweg 23 und die potenzielle Erweiterungsfläche im Soester Norden (noch ohne Zahlen) ergänzt.

Es sind 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.

Aufgrund der strategischen Baulandentwicklung ist sichergestellt, dass der erwartete zusätzliche Bedarf gedeckt werden kann. Im Geschosswohnungsbau wird die Zielzahl bereits über die Projekte der Kategorien R, E und P erreicht (ca. 1.150 WoE), bei denen überdies von einer hohen Umsetzungswahrscheinlichkeit ausgegangen werden kann. Für den Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus weist die Summe aller Kategorien knapp 800 Wohneinheiten aus, allerdings noch ohne zahlenmäßige Berücksichtigung der Fläche C im Soester Norden. Einschließlich dieses langfristig angelegten Projektes und der vorhandenen Baulücken im Innenbereich wird man auch für dieses Segment den prognostizierten Bedarf in etwa erreichen können.

Der Anteil der Ortsteile wird weiterhin, auch aufgrund der oben beschriebenen Erfahrungen, mit 10% beziffert. Im Rahmen des Baulandkonzeptes für die Ortsteile (2016) wurden Baulücken und Baupotentiale in den Ortsteilen untersucht und quantitativ bestimmt. Es hat sich gezeigt, dass in den meisten Ortsteilen von der reinen Fläche her genügend Bauland vorhanden ist. Die Herausforderung besteht vor allem darin, dass nur einzelne Grundstücke auf den Markt kommen und sich Nachfrage und Angebot vor allem räumlich nicht decken, da ein Baugrundstück in einem Ortsteil auf Nachfrage in einem anderen Ortsteil trifft. Im Bedarfsfall ist über die Bauleitplanung steuernd einzugreifen (vgl. Ampen, westl Friedhof).

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

Tabelle 7: Übersicht Potenzialflächen in der Planung

Projekt	Kat.*	Fläche	Summe		Wohneinheiten in				davon gefördert	
			2018	HKW	EZFH		MFH		EZFH	MFH
					2018	HKW	2018	HKW		
1 Oberkirchweg	R	11.800 qm	24 WoE	24 WoE	24 WoE	24 WoE			5 WoE	
2 Freibadgelände	R	8.000 qm	24 WoE	24 WoE			24 WoE	24 WoE		
3 Adam-Kaserne	R	100.000 qm	327 WoE	360 WoE	86 WoE	90 WoE	241 WoE	270 WoE		60 WoE
*) Kategorien: R = Realisierung		Summe Kat. :	375 WoE	408 WoE	110 WoE	114 WoE	265 WoE	294 WoE	5 WoE	60 WoE
4 Endloser Weg (Restfläche)	E	3.600 qm	21 WoE	24 WoE			21 WoE	24 WoE		
5 Thomästraße Cramer	E	5.000 qm	30 WoE	30 WoE			30 WoE	30 WoE		
6 Rennekamp	E	42.000 qm	116 WoE	116 WoE	16 WoE	16 WoE	100 WoE	100 WoE		
*) Kategorien: E = Erschließung		Summe Kat. E:	167 WoE	170 WoE	16 WoE	16 WoE	151 WoE	154 WoE	0 WoE	0 WoE
7 CocaCola-Gelände	P	16.000 qm	145 WoE	138 WoE			145 WoE	138 WoE		36 WoE
8 Hilchenbach	P	16.000 qm	123 WoE	95 WoE	22 WoE		101 WoE	95 WoE		20 WoE
9 Hartweg	P	7.400 qm	80 WoE	80 WoE			80 WoE	80 WoE		15 WoE
10 Arnsberger Straße/Lübecker Ring	P	5.000 qm	40 WoE	33 WoE			40 WoE	33 WoE		8 WoE
11 Strabag	P	81.600 qm	250 WoE	108 WoE	30 WoE	54 WoE	220 WoE	54 WoE		50 WoE
12 Soest-Nord (Fläche B)	P	302.000 qm	593 WoE	526 WoE	451 WoE	426 WoE	142 WoE	100 WoE	23 WoE	48 WoE
13 Ampen, westl. Friedhof	P	5.000 qm	8 WoE	-	5 WoE	-	3 WoE	-		1 WoE
*) Kategorien: P = Planung		Summe Kat. P:	1.239 WoE	980 WoE	508 WoE	480 WoE	731 WoE	500 WoE	23 WoE	178 WoE
14 Westenhellweg 54 (§ 34)	K	5.900 qm	18 WoE	18 WoE	10 WoE	10 WoE	8 WoE	8 WoE		
15 Niederbergheimer Straße	K	10.700 qm	22 WoE	22 WoE	22 WoE	22 WoE				
16 Rößler-Gelände	K	28.000 qm	125 WoE	125 WoE	25 WoE	25 WoE	100 WoE	100 WoE		
17 Stadwerke Aldegreverwall	K	17.000 qm	90 WoE	90 WoE	5 WoE	5 WoE	85 WoE	85 WoE		
18 Plangeplatz	K	14.500 qm	97 WoE	97 WoE			97 WoE	97 WoE		
19 Südostsiedlung Nachverdichtung	K	3.500 qm	18 WoE	18 WoE			18 WoE	18 WoE		
20 Van-Wessem-Kaserne (tlw.)	K	38.000 q	200 WoE	200 WoE	100 WoE	100 WoE	100 WoE	100 WoE		
21 Windmühlenweg 23	K	5.400 qm	41 WoE	-			41 WoE	-		
22 Soest-Nord (Fläche C)	K			-			-	-		
*) Kategorien: K = Konzept		Summe Kat. K:	611 WoE	570 WoE	162 WoE	162 WoE	449 WoE	408 WoE		
Gesamt:			2.392 WoE	2.128 WoE	796 WoE	772 WoE	1.596 WoE	1.356 WoE	28 WoE	238 WoE

Quelle: eigene Darstellung

Für den geförderten Wohnungsbau sind in den Projekten der Kategorien R, E und P bereits 266 Wohneinheiten geplant. Für sämtliche Vorhaben der Kategorie K sind noch keine Zahlen hinterlegt, da es sich jeweils um ein sehr frühes Planstadium handelt. In dieser Konzeptphase geht es zunächst darum die grundsätzliche Machbarkeit zu überprüfen und darauf aufbauend dann planerische Leitlinien zu entwickeln. Das Thema des geförderten Wohnungsbaus wird bei jedem einzelnen dieser Projekt zu berücksichtigen sein und sich dann in der weiteren Konkretisierung auch zahlenmäßig niederschlagen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass mit den zuvor genannten 266 Wohneinheiten der Kategorien R, E und P zuzüglich der jeweiligen Beiträge der Projekte der Kategorie K ausreichend geförderter Wohnraum neu geschaffen wird, um die sukzessive aus der Zweckbindung entfallenen Wohneinheiten zu ersetzen.

Der im Handlungskonzept Wohnen 2018 geschätzte Bedarf von ca. 20 Wohneinheiten jährlich aufgrund von Zuwanderung von Flüchtlingen bedeutet, dass auf dem regulären Wohnungsmarkt zusätzlicher Wohnraum in dieser Größenordnung geschaffen werden muss. Flüchtlinge, deren Asyl anerkannt ist verbleiben in Soest und ziehen dann in reguläre Wohnungen. Vor diesem Hintergrund geht es wohnungspolitisch darum, den mengenmäßigen Zusatzbedarf bei der Baulandentwicklung miteinzurechnen.

Abbildung 3: Karte Potenzialflächen in der Planung



Quelle: eigene Darstellung

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. Der Bericht bietet hierzu eine umfassende Übersicht zu Planungs- bzw. Realisierungsständen der einzelnen Projekte und zeichnet ein aktuelles Bild des Wohnungsmarktes in Soest.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Klimadiskussion sollte neben der Ausweisung neuer Baugebiete die Nachverdichtung im Bestand noch einmal stärker in den Fokus gerückt werden. Im Bestand kann ohne große Erweiterung von Infrastruktur wie Straßen und Kanäle Wohnraum geschaffen werden, was sich zudem günstig auf den Kostenfaktor auswirkt.

Das Handlungskonzept Wohnen 2018 und der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2019 legen ihren Schwerpunkt richtigerweise vor allem auf die quantitative Betrachtung des Wohnungsmarktes. Ebenso wichtig ist darüber hinaus die Qualität der Siedlungen. Neben guten verkehrlichen Anbindungen und einem städtebaulichen wie architektonischen Anspruch, tragen freiraumplanerische Elemente wie Durchgrünung, Spielflächen oder Stadtmobiliar zur stadtgestalterischen Qualität bei, mit dem Ziel lebenswerte, identitätsstiftende und vielfältige Siedlungen zu entwickeln.

Abschließend kann 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. Mit der planmäßigen Entwicklung der zur Verfügung stehenden Potenziale, insbesondere im Soester Norden, kann grundsätzlich von einer Deckung des ermittelten Bedarfs auf dem Soester Wohnungsmarkt ausgegangen werden.