

Wohnbedarfe planen

Wohnungsbedarfsprognosen sind ein entscheidendes Instrument für die Stadt- und Regionalplanung. Sie helfen dabei, zukünftige demographische Entwicklungen auf den Wohnungsbedarf zu projizieren, um notwendige Interventionen seitens der Städte und Gemeinden frühzeitig sichtbar zu machen. Dies ermöglicht eine vorausschauende Planung der Wohnbedarfe. Zudem tragen sie dazu bei, Wohnraumengpässe und die damit hohen Kosten am Wohnungsmarkt zu vermeiden sowie unwirtschaftliche Überhänge abzubauen, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern.

Den Wohnungsbedarf im Blick



Sascha Dunger
DSK Büro Leipzig

Mit DEMUDAS zu einer detaillierten Wohnungsbedarfsprognose

Das Nebeneinander von Engpässen und Überhängen am Wohnungsmarkt – und das nicht nur regional, sondern auch innerhalb von Städten und Gemeinden – stellt eine besondere Herausforderung an Wohnungsbedarfsprognosen dar. Es reicht also nicht mehr, „nur“ die zukünftige Anzahl an Haushalten (in der Regel gleichgesetzt mit der Anzahl der benötigten Wohneinheiten) in einer Stadt oder Region zu prognostizieren. Dieses Herangehen würde zum Beispiel einen Überhang bei großen Wohneinheiten von vier und mehr Räumen und einen Engpass bei kleinen Wohneinheiten von ein bis zwei Räumen zum Teil nivellieren. Im Ergebnis stünde ein statistisch ausgeglichener Wohnungsmarkt und Engpässe wie Überhänge wären, obwohl vorhanden, nicht „sichtbar“. Insofern ist es notwendig, in der Prognose auf eine Vielzahl an Faktoren und Indikatoren zurückzugreifen, um die Vielschichtigkeit der Wohnraumbedarfe und der Wohnraumnachfrage abzudecken.

Dabei sind unterschiedliche Fragestellungen möglich, z. B.:

- Wie viele Wohneinheiten, getrennt nach Mieter:innen und Selbstnutzer:innen, werden auf Basis der aktuellen Bevölkerungsstruktur und der derzeitigen Wanderungsbewegungen zukünftig benötigt?
- In welchen Wohnungsmarktsegmenten gibt es Überhänge, wo gibt es Engpässe?
- Wie viele Wohnungen benötigt eine Gemeinde/Stadt/Region in einem bestimmten Preissegment?
- Wie unterscheidet sich die Nachfrage in den Bereichen Eigentum und Miete?
- Welche Größen und Qualitäten werden benötigt?

Im Rahmen ihrer Aufträge wählt die DSK mit dem selbstkonzipierten Bevölkerungsprognosetool DEMUDAS daher einen weiterführenden Ansatz. Zum Beispiel bekommen Faktoren wie der Anteil unterschiedlicher Haushaltsgrößen und wiederum die Verteilung dieser auf unterschiedliche Wohnungsgrößen – und demzufolge auch Wohnqualitäten – eine deutlich höhere Wichtigkeit in der Prognose. Diese Daten liegen mit dem Zensus für jede Kommune in Deutschland vor. Zusätzlich lassen sich über die KdU-Sätze der Stadt/Region sowie über Einkommensstatistiken individuelle, nach Haushalts- und Wohnungsgröße festgesetzte Mietgrenzen für günstigen Wohnraum ableiten.

Dynamische Bedarfsanalyse für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung in Nürtingen

2024 hat die DSK gemeinsam mit der Stadt Nürtingen eine detaillierte Prognose der Wohnungsbedarfe für die Stadt erarbeitet. Hintergrund war die angespannte Wohnraumsituation, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Aufgrund der Vielzahl an notwendigen variablen Ausgangsdaten, die teilweise auch nur als Durchschnittswerte für Baden-Württemberg oder die Region Stuttgart und nicht spezifisch für die Stadt vorlagen, wurde sich gegen einen statischen Wohnungsbedarfsbericht und stattdessen für eine dynamische Auswertungsmatrix entschieden. Dies ermöglichte es, im Rahmen des Projektbudgets eine deutlich tiefere Analyse der Prognosedaten durchzuführen und so zu vielfältigeren Aussagen zu kommen.

So konnte die Prognose zeigen, dass der Anteil an selbstgenutzten Wohneinheiten rückläufig ist und die zukünftigen Bedarfe eher im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen liegen. Weiterhin legen die Auswertungsdaten für Nürtingen die These nahe, dass die hohe Mietbelastung der Haushalte vor Ort nicht (nur) durch hohe m²-Preise bedingt ist, sondern durch die Tatsache, dass es zu wenig kleine Wohneinheiten am Markt gibt. Kleine Haushalte werden so dazu gezwungen, auf größere Wohnungen auszuweichen, was wiederum höhere Mietzahlungen und eine Verschiebung des Bedarfs hin zu großen Wohneinheiten nach sich zieht. Diese Entwicklung wird auch an der Grafik (links) deutlich, die die rechnerischen Bedarfe nach günstigem Wohnraum je nach Wohnungsgröße darstellt. Durch das gewählte Vorgehen bekommt Nürtingen die Möglichkeit, die Ergebnisse und Thesen zusätzlich mit Erhebungen und Befragungen zu verifizieren. Diese können wiederum verwendet werden, um die Annahmen in der Auswertungsmatrix anzupassen und so zu verlässlicheren und passgenauen Prognosen zu kommen.

Ein Werkzeug, um den Wohnungsmarkt aktiv und vorausschauend zu steuern

Mit der Auswertungsmatrix bekommt die Stadt Nürtingen ein Werkzeug in die Hand, welches sie selbst anpassen und verifizieren kann. So ist sichergestellt, dass die Stadt die Möglichkeit hat, flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen zu reagieren. Durch fundierte Prognosen können Entscheidungsträger:innen gezielt Maßnahmen ergreifen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt zu gewährleisten bzw. Fehlentwicklungen zu verhindern.

Beispiel für eine Wohnungsbedarfsprognose

