

Stadtentwicklung

Bedarfsgerecht planen

Wer Wohnungen baut, braucht Informationen: Wie viele große und kleine Einheiten werden gebraucht? Wo werden sie benötigt? Gibt es genug Kindergartenplätze? Big Data und Milieuanalysen liefern Kommunen die Grundlage für Planungsentscheidungen.



Bild: BPD Immobilienentwicklung GmbH

Das Kirschberg-Quartier in Weimar: Auf einem 6,6 Hektar großen Areal wird bis 2025 eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Mitteldeutschlands realisiert.

Eine Stadt braucht Gebiete, in denen sich Menschen wohlfühlen, und Wohnungen, die deren Bedürfnisse vor Ort berücksichtigen. Gleichzeitig gilt es, den nach wie vor hohen Wohnungsbedarf unter den neuen Rahmenbedingungen der Erschwinglichkeit zu decken – und das auch durch private Selbstnutzer und Vermieter.

Ziel einer bedarfsgerechten Stadtentwicklung ist es also, maßgeschneiderte und bedarfsgerechte Wohnviertel zu entwickeln, die Angebot, Bedarf und Nachfrage zusammenbringen und schnell von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen werden. Es gilt, die gesellschaftliche Vielfalt abzubilden und neben dem Wohnraum auch den öffentlichen Raum und die Infrastruktur mitzudenken.

Detaillierte Kenntnis über aktuelle Trends und Innovationen der Gebietsentwicklung sowie Antworten auf die Fragen nach Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit sind heute zudem von entscheidender Bedeutung. Wie können solche ganzheitli-

chen Konzepte entwickelt werden? Wohnungsbefragungen stellen die Bewohner in den Mittelpunkt und geben ihnen eine Stimme. Städtebauliche Wettbewerbe geben Antworten auf Fragen nach der Infrastruktur, zur Gestaltung von Freizeit, zur Ökologie und Klima sowie zu Innovationen. Natürlich helfen lokale Marktkenntnisse. Aber auch eine auf Big Data und Milieus basierte Zielgruppenanalyse wie das BPD-Kaleidoskop liefert gute Anhaltspunkte: Sie zeichnet ein klares Bild von Nachfragestrukturen unterschiedlicher Wohnzielgruppen eines Ortes.

In ein solches Planungstool fließen beispielsweise geodemografische Daten auf Haushalts-, Gebäude-, Baublock- und Quartiersebene ein. Daraus können unterschiedliche Milieus für Deutschland entwickelt werden: von den „etablierten Stadtrandbewohnern“ bis zu den „Landbewohnern mit begrenzten Mitteln“. Aus Umzugsdaten und den Ergebnissen einer Wohnungsbefragung lässt sich anschließend die Wahrscheinlichkeit berechnen, mit der ein Haushalt umziehen

wird und welche Präferenzen er hat. Zusätzlich kann eine Wohnwetterkarte Auskunft über die Situation auf dem gesamten Wohnungsmarkt einer Stadt und der Umgebung geben. Sie zeigt anhand einer Temperaturskala die Wohnungsbedarfe und die Deckungsrate bis auf die Ebene der rund 11.000 Gemeinden in Deutschland. Ist ein Wohnungsmarkt heiß, bedeutet dies eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und ein im Verhältnis dazu geringes Bauvolumen. Bringt man alles zusammen, entstehen passgenaue Konzepte. Diese Erkenntnisse helfen dann beim Austausch mit Kommunen und Bürgern – egal, ob es dabei um Wohnungsmix, Dichte, Stellplätze und neue Mobilität oder um Kindergartenplätze geht.

Zum Beispiel das Kirschberg-Quartier in Weimar (Thüringen): Auf einem 6,6 Hektar großen Areal wird bis 2025 eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Mitteldeutschlands realisiert – Wohnraum für mehr als 1000 Menschen soll dort entstehen. Um in einer mittelgroßen Stadt mit rund 65.000 Einwohnern ein solches Projekt umzusetzen, werden tiefgreifende Kenntnisse über die relevanten Nachfragegruppen am Standort gebraucht, das heißt: Man muss sich mit der Bevölkerungsstruktur und den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes auseinandersetzen.

Geplant ist jetzt ein Wohnungsmix in verschiedenen Preissegmenten. Für kleine Haushalte genauso wie für Familien und Senioren, zum Mieten und zum Kaufen. Knapp 60 Prozent der rund 500 Wohneinheiten werden dem Mietsektor zugeführt. *Christian von Malottki*

DER AUTOR

Dr. Christian von Malottki ist Senior Researcher in der Marktforschung von Bouwfonds Immobilienentwicklung.