

TDM QUARTIERSBEDARFE ERMITTELN

Daten weisen den Weg zu lebenswerten Quartieren

Gibt es eine Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen? Wie hoch ist die Zahlungsbereitschaft potenzieller Mieter? Und welche infrastrukturellen Angebote fehlen? Bei der Weiterentwicklung von Wohnquartieren stellen sich zahlreiche Fragen. Digitale Tools liefern die Antworten.

Von Christian Hunziker

Zahlreiche Quartiere stehen vor Herausforderungen. Vielerorts ist der Wohnungsbestand in die Jahre gekommen, die Anforderungen an die Klimaneutralität müssen umgesetzt werden, und soziale Spannungen nehmen zu – die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beauftragte Studie „Überforderte Quartiere“ hat es 2025 gezeigt (siehe DW 2/2026, Seite 10-13). Hinzu kommt nicht selten eine unzureichende Versorgung mit Arztpraxen, Schulen und anderen Einrichtungen der Infrastruktur.

Wohnungsunternehmen, die in Quartierszusammenhängen denken und agieren, stehen also vor der Frage, wie sie ihre Quartiere so weiterentwickeln können, dass diese auch in Zukunft nachgefragte, stabile Wohnorte bleiben. Der klassische Weg, um darauf eine Antwort zu finden, ist die Portfolioanalyse.

Doch diese hat ihre Grenzen, wie Prof. Dr. Torsten Bölting sagt, Geschäftsführer des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH (InWIS) und Professor für Sozialwissenschaften an der EBZ Business School. „Die klassische Portfolioanalyse beschränkt sich auf den technischen und wirtschaftlichen Zustand der Objekte“, stellt er fest. Das kann zu problematischen Ergebnissen führen, wie Bölting an einem Beispiel verdeutlicht: Ein Unternehmen, so die Annahme,



Christian Hunziker

freier Immobilienjournalist
BERLIN

überlegt sich, in einem Quartier Bestandsobjekte abzureißen und Neubauten zu realisieren. Die Daten zeigen, dass die Nachfrage nach Neubauwohnungen durchaus vorhanden ist. Allerdings hat das Unternehmen in zwei Gebäuden gerade erst die Heizung erneuert – ein Abriss ist also wenig sinnvoll. „Einen solchen Zielkonflikt“, sagt Bölting, „wollen wir vermeiden.“

Wie ein Datenarsenal den Blick auf das Quartier schärft

Deshalb hat InWIS eine Methode entwickelt, die für die Erarbeitung strategischer Bestandsentwicklungskonzepte Erfahrungen aus unterschiedlichen Arbeitsbereichen kombiniert. Entscheidend dafür sind Daten – und zwar sehr viele Daten. Zu unterscheiden sind dabei laut Bölting die Angebots- und die Nachfrageseite. „Auf der Angebotsseite nutzen wir öffentlich verfügbare, kleinräumige Daten (zum Beispiel aus Openstreetmap)“, erläutert er. „Damit bilden wir ab, ob es beispielsweise eine Apotheke in der Nähe gibt, wie die Verkehrsanbindung ist und ob eine Kita im Quartier vorhanden ist.“ Allerdings wisse man dann noch nicht, wie hoch die Auslastung der Kita sei, gibt der Experte zu bedenken. In einem zweiten Schritt reichert das Institut diese Informationen deshalb durch kommunale Daten an.

Auf der Nachfrageseite stehen sozialstrukturelle Daten im Vordergrund. Mit ihrer Hilfe lässt sich beispielsweise erkennen, ob es sich um einen jungen, kinderreichen Stadtteil handelt oder ob viele

Ältere im Quartier leben, sodass es mehr Arztpraxen braucht. „Solche Informationen sind bundesweit durch die Zensusauswertung auf der Ebene von 100 mal 100 m großen Kacheln verfügbar“, sagt Bölting. Diese Daten werden dann mit statistischen Verfah-

ren auf die Quartiere umgerechnet, wie sie InWis in Zusammenarbeit mit seinen Kunden definiert hat. „Manche Wohnungsunternehmen haben ihren Bestand schon in Quartiere aufgeteilt“, erklärt er. „Wenn das nicht der Fall ist, grenzen wir zusammen mit dem Unternehmen das Quartier ab, wobei wir uns an geographischen Grenzen wie Bahntrassen, an der städtebaulichen Struktur, an administrativen Einheiten oder an statistischen Bezirken orientieren.“

Externe Daten werden mit unternehmensinternen Informationen verknüpft

Etwas anders geht die Quis Immoanalytics GmbH vor, die ebenfalls ein Tool für die Ermittlung von Quartiersbedarfen entwickelt hat. Quis hat Deutsch-

„Zukunftsfähig und resilient sind diejenigen Quartiere, die verschiedene Nutzungen kombinieren und Angebote für unterschiedliche Zielgruppen vorhalten.“

Prof. Dr. Torsten Bölting
InWIS-Geschäftsführer

land in 1,8 Mio. Quartiere aufgeteilt, wobei ein Quartier aus einem oder mehreren Baublöcken besteht. „Unter einem Quartier“, verdeutlicht dies Quis-Geschäftsführerin Bettina Harms, „verstehen wir die kleinste Einheit, für die Daten verfügbar sind.“

Auch bei der Quis-Methode spielen Daten die entscheidende Rolle. Diese stammen laut Harms aus unterschiedlichen, überwiegend öffentlichen Quellen. „Daten zur Infrastruktur, also beispielsweise die Entfernung zu Schulen und Universitäten, erheben wir auf der Grundlage von Stadtplänen“, erläutert die Geschäftsführerin. Daten zur Lärmbelastung bezieht Quis vom Bundesumweltministerium, und Daten zur Sozialstruktur, also etwa Haushaltsgröße und Altersstruktur, kauft das Beratungsunternehmen bei spezialisierten Anbietern. Außerdem arbeitet Quis mit einem Tool, das jeden Tag die großen Immobilienportale auswertet. Das hilft laut Harms dabei, zu verstehen, wie die Wohnungsmarktlage an einem Standort ist.



In den Fehrle-Gärten in Schwäbisch Gmünd hat die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG auch ein Ärztehaus errichtet – eine Antwort auf den vorhandenen Bedarf

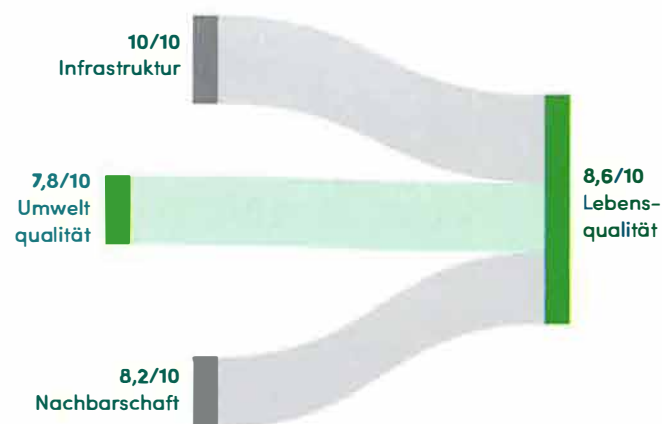
Ergänzt werden diese externen Daten durch unternehmensinterne Informationen etwa zur Fluktuation und zur Entwicklung der Mieten. Hier gibt es aber (nicht zuletzt wegen des Datenschutzes) Grenzen, wie Bettina Harms feststellt. „Unternehmen wissen zwar, wie groß ein Haushalt beim Einzug war, aber nicht, wie viele Menschen heute in diesem Haushalt leben“, nennt sie ein Beispiel.

Was folgt aus den Daten?

Nun sind Daten zweifellos interessant, zumal dann, wenn unterschiedlichen Quellen miteinander verknüpft werden. Entscheidend ist aber, welche Schlussfolgerungen daraus gezogen werden. „Die Frage, was sie mit den Daten machen, müssen die Unternehmen beantworten“, sagt Bettina Harms. Dabei gebe es zahlreiche Möglichkeiten. Eventuell ergebe es Sinn, in einem Quartier, in dem viele aktive Senioren leben, eine ehrenamtlich betriebene Tischlerwerkstatt einzurichten. Ein Unternehmen, das sich mit dem Bau von Seniorenwohnungen beschäftige, könne untersuchen, wie groß die Nachfrage dafür sei. „Wie lange sind entsprechende Inserate geschaltet? Wie haben sich die Mieten in letzter Zeit entwickelt? Gibt es Apotheken und Hausärzte in der Nähe? Auf alle diese Fragen gibt unser Tool eine Antwort“, sagt Harms.

Ein vertieftes Verständnis von Quartiersbedarfen ist laut der Quis-Geschäftsführerin möglich, wenn eine Differenzierung nach Zielgruppen und Wohnkonzepten erfolgt. Eine solche Untersu-

Algorithmus



Die Lebensqualität in einem Quartier lässt sich messen, indem Indikatoren wie Umweltqualität, Infrastruktur und Nachbarschaft bewertet werden. Zusammengefasst ergeben die sie ein differenziertes Bild davon, wie attraktiv und lebenswert ein Wohnstandort ist.

Quelle: Quis Immoanalytics GmbH

chung haben InWIS und Analyse & Konzepte zuletzt 2023 in der vom GdW in Auftrag gegebenen Studie „Wohntrends 2040“ vorgelegt. „Die unterschiedlichen Milieus haben unterschiedliche Präferenzen“, stellt Harms fest: Während die eine Zielgruppe sich leicht für Umweltschutzmaßnahmen motivieren lasse, achte die andere primär auf die Mehrkosten und stehe deshalb einer etwaigen Modernisierung skeptisch gegenüber.

Mieterbefragungen sind sinnvoll

Torsten Bölting von InWIS empfiehlt, es bei der Ermittlung von Quartiersbedarfen nicht bei der Datenanalyse zu belassen. Er rät dazu, „digitale Tools mit qualitativen Methoden wie Befragungen und Quartiersbegehungen zu kombinieren. Auch die Frage nach Wünschen und Träumen sollte gestellt werden. Wenn man herausfinden will, wie viele Personen in einem Quartier an altengerechten Wohnungen oder an einem Coworking-Space interessiert sind, fragt man am besten die Menschen in diesem Quartier.“

Dabei ist methodische Vorsicht geboten. „Möglicherweise beteiligen sich bestimmte Gruppen überproportional an der Befragung, sodass sie das Meinungsbild dominieren“, gibt Bettina Harms zu bedenken. Und Torsten Bölting empfiehlt, eine Befragung in verschiedenen Quartieren vorzunehmen. „Das hilft bei der Priorisierung von Maßnahmen“, begründet er dies. „Denn es gibt Nachbarschaften, die vehement eine Modernisierung oder das Aufstellen von Fahrradboxen verlangen. Die Analyse zeigt dann aber möglicherweise, dass in einem anderen

Quartier Maßnahmen dringender erforderlich sind.“

Manchmal braucht es allerdings gar keine umfangreiche methodische Untersuchung, um Quartiersbedarfe zu erkennen. In Bad Elster, einer kleinen Kurstadt im sächsischen Vogtland, reagierte die Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Elster auf den hohen Anteil älterer Mieter, indem sie zwei Plattenbauten barrierefrei umgestaltete und mit großem Erfolg auf die Ansprüche von Seniorinnen und Senioren zuschnitt. Und bei den Fehrle-Gärten, einem mit dem DW-Zukunftspreis 2025 ausgezeichneten Neubauprojekt in Schwäbisch Gmünd (siehe DW 8/2025, Seite 18–21), waren es ortsansässige Ärzte, die dazu beitrugen, den Bedarf im Quartier zu erkennen: Weil sie auf Praxissuche waren, errichtete die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG ein Ärztehaus – natürlich auch zum Nutzen der Menschen im Quartier.

Was das gute Quartier ausmacht

Das führt zur Frage, was eigentlich ein zukunftsfähiges Quartier ausmacht. „Grundsätzlich wird ein gutes Wohnquartier getragen von den Menschen, die dort wohnen, sich gerne dort aufhalten, sich mit anderen Menschen treffen und sich mit dem Standort identifizieren“, antwortet Bettina Harms. Und Torsten Bölting spricht sich für eine integrierte, vielschichtige Quartiersentwicklung aus. „Zukunftsfähig und resilient sind diejenigen Quartiere, die verschiedene Nutzungen kombinieren, Angebote für unterschiedliche Zielgruppen vorhalten und unterschiedliche Wohnungstypen aufweisen“, sagt er. Genau da zeigt sich seiner Ansicht nach der Wert der methodischen Ermittlung von Quartiersbedarfen: „Eine solche Entwicklung gelingt dann, wenn man sich in einer sorgfältigen Analyse mit dem Quartier auseinandergesetzt hat.“