

Belastbare Daten für die Wohnraumbedarfsanalyse

[18.08.2026] Der Kreis Darmstadt-Dieburg stellt seinen Kommunen künftig mit einer KI-basierten Wohnraumbedarfsanalyse eine belastbare Grundlage für die Wohnraumplanung zur Verfügung. Die Analyse soll kleinräumige Entwicklungen sichtbar machen und frühzeitig zeigen, wo bezahlbarer Wohnraum fehlt.

Nicht nur der [Landkreis Darmstadt-Dieburg](#) steht vor der Herausforderung, dass die Bevölkerungszahl wächst, aber nicht in gleichen Teilen der Bestand an Wohnungen – und schon gar nicht der für einkommensschwache Zielgruppen bezahlbare Wohnraum. Der Landkreis will nun mit einer systematischen Analyse den Kommunen Daten an die Hand geben, die demografische, soziale und infrastrukturelle Faktoren in einer Datenplattform zusammenführen und analysieren. Das Projekt „KI-basierte Wohnraumbedarfsanalyse“ wird durch das Land Hessen mit 200.000 Euro unterstützt. „Künstliche Intelligenz und intelligente Datenanalysen eröffnen Kommunen neue Möglichkeiten, komplexe gesellschaftliche Entwicklungen besser zu verstehen und vorausschauend zu handeln. Mit der KI-basierten Wohnraumbedarfsanalyse erhält der Landkreis Darmstadt-Dieburg ein leistungsfähiges Instrument, um Wohnraumbedarfe frühzeitig zu erkennen und Planungsprozesse datenbasiert zu unterstützen. So setzen wir Digitalisierung ganz konkret für mehr Lebensqualität und eine zukunftsfähige Entwicklung unserer Kommunen ein“, sagte Digitalministerin Kristina Sinemus bei der Übergabe des Förderbescheids an Dieburgs Sozial- und Jugenddezernentin Christel Sprößler.

Relevante Daten bündeln

Zwischen 2014 und 2024 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Darmstadt-Dieburg um 4,8 Prozentpunkte gestiegen, der Bestand an Wohnungen ist aber nur um 2,7 Prozentpunkte gewachsen, die Mieten um 35 bis 40 Prozent. Gleichzeitig führt der demografische Wandel dazu, dass der Anteil älterer Menschen steigt und Zuzüge hauptsächlich in den Kommunen erfolgen, die eine gute Anbindung an Darmstadt und Frankfurt haben. Besonders der Rückgang geförderter Wohnungen und der steigende Bedarf in bestimmten Zielgruppen (Ältere, Familien, einkommensschwache Haushalte) erfordern eine datenbasierte Steuerung. Mittels einer kleinräumigen differenzierten Wohnraumbedarfsanalyse, die demografische, soziale und infrastrukturelle Faktoren systematisch zusammenführt, soll der Situation begegnet werden, heißt es im Projektantrag. Mit der 2025 eingeführten und ebenfalls vom Digitalministerium geförderten offenen kommunalen Datenplattform verfügt der Landkreis erstmals über ein Werkzeug, um relevante Bevölkerungs-, Sozial- und Marktdaten zentral zu bündeln und zu verknüpfen.

Gemeinsame Informations- und Entscheidungsgrundlage

Aus den gewonnenen Daten sollen strategische Steuerungsinstrumente entwickelt werden. Die Wohnraumbedarfsanalyse dient dabei nicht der direkten Steuerung kommunaler Bauvorhaben, sondern als gemeinsame Informations- und Entscheidungsgrundlage. Sie kann in die übergeordnete Raumordnung, Sozialraumanalyse und Infrastrukturplanung eingebunden werden und perspektivisch auch als Basis für Indikatorenmodelle wie Mietspiegel, Sozialstrukturanalysen oder Bedarfsplanungen genutzt werden. Für die kreisangehörigen Kommunen entsteht ein direkt nutzbarer Mehrwert: Sie erhalten ein

gemeinsames Werkzeug zur Beobachtung und Bewertung von Wohnraumbedarfen, zur Analyse von kleinräumigen Trends sowie zur interkommunalen Abstimmung. So können die Kommunen ihre Planungsentscheidungen besser aufeinander abstimmen und über den Landkreis koordinierte Handlungsempfehlungen ableiten. Durch diese modulare Architektur entsteht ein standardisierbares System, das auch in anderen Regionen als Blaupause für integrierte Wohnraum- und Regionalplanung dienen kann.

Co-Creation mit den Kommunen

Zudem wird geprüft, inwiefern der Einsatz eines KI-gestützten Analyse- und Szenariomoduls sinnvoll ist, um Prognosen zur Wohnraumentwicklung und möglichen Zukunftsszenarien wie demografischen Veränderungen oder Preisschwankungen zu unterstützen. Ergänzend wird ein Co-Creation-Prozess mit Kommunen etabliert, um die Dashboards nutzerzentriert weiterzuentwickeln und praxisnahe Anforderungen unmittelbar in die technische Umsetzung einfließen zu lassen.

„Mit der KI-basierten Wohnraumbedarfsanalyse schaffen wir erstmals eine verlässliche Datengrundlage, um Wohnraumbedarfe in unserem Landkreis frühzeitig zu erkennen, den Kommunen belastbare Zahlen an die Hand zu geben und zu beobachten, wie sich der Wohnungsmarkt im Laufe der Jahre entwickelt“, so Christel Sprößler, Sozial- und Jugenddezernentin des Kreises Darmstadt-Dieburg. Gerade für ältere Menschen, Familien und einkommensschwache Haushalte solle so sichergestellt werden, dass bezahlbarer Wohnraum dort entsteht, wo er tatsächlich gebraucht wird, und nicht dort, wo es sich am einfachsten umsetzen lässt, betonte die Dezernentin.

(sib)

Stichwörter: Künstliche Intelligenz, Kreis Darmstadt-Dieburg, Stadtplanung, Wohnraumbedarfsanalyse