

# Bedarfsanalyse von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

Musterquartier in Musterhausen

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH  
Hannover, September 2021

# Impressum

**Auftraggeber:**

Stadt Musterhausen

**Bearbeitungszeitraum:**

September 2021

**Autoren:**

Fabian Böttcher (Projektleiter)  
Rabea Lenz

**Bildquelle Cover:**

552413260 Familienzeit, shutterstock

**CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH**

Berliner Allee 12  
30175 Hannover

Tel.: 0511-220079-64

Fax: 0511-220079-99

E-Mail: [boettcher@cima.de](mailto:boettcher@cima.de)

Internet: [www.regionalwirtschaft.cima.de](http://www.regionalwirtschaft.cima.de)



### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH.

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.



## Methodik

### Bestimmung von Zuzugsgruppen

Die Wohnungswahl ist eine sehr individuelle Entscheidung, die von vielen Faktoren abhängig ist. Neben der Lage der Wohnung und der Anbindung an Arbeitsorte, Bildungseinrichtungen und andere Infrastrukturen ist vor allem die Gestaltung und der Zustand der Wohnung relevant.

Zu den wichtigsten Merkmalen einer Wohnung zählen die Zahl der Zimmer und die Wohnungsgröße, da sie im Wesentlichen die Nutzung und damit auch die Nachfragegruppe bestimmen. Die aktuelle Corona-Pandemie hat dabei gezeigt, wie wichtig eine komfortable Wohnung ist, die auch Rückzugsmöglichkeiten bietet. Vor diesem Hintergrund bildet gerade die Anzahl der frei nutzbaren Zimmer (ohne Küche und Bäder) eine wichtige Einflussgröße. Darüber hinaus bestimmt die verfügbare Wohnfläche, ob Räume mehrere Funktionen erfüllen können (z.B. Schlaf- und Arbeitsbereich) und welchen Wohnwert die Wohnung hat. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit steigender Wohnfläche selbst bei niedriger Miete oder geringen Quadratmeterpreisen die Kosten der Wohnung deutlich steigen.

Die Wohnungswahl und die beschriebenen Wohnpräferenzen spielen gerade bei der Planung neuer Wohneinheiten und Quartiere eine große Rolle, weil die zukünftige Bewohnerstruktur wesentliche Einflüsse auf Infrastrukturen – z.B. Kindertagesstätten und Schulen – hat. Hier soll die nachfolgende Analyse ansetzen.

Die Bedarfsanalyse von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen basiert auf einem Schätzverfahren der CIMA, das die gesamte Bewohnerstruktur eines Gebäudes oder Quartiers nach unterschiedlichen Merkmalen bestimmt. Grundlage hierfür sind Daten der amtlichen Statistik, insbesondere des Zensus, und Angaben des Bauträgers bzw. der Stadt oder Gemeinde zu den Wohnungen.

Auf der Grundlage der geplanten Zimmeranzahl und der Wohnungsgröße wird die Bewohnerstruktur nach neun Altersgruppen und fünf Haushaltstypen geschätzt. Die Daten des Zensus zeigen sehr deutlich, dass Haushalte in bestimmten Lebensphasen spezifische Wohnformen nachfragen. Prägend für diese Lebensphasen ist das jeweilige Alter der Bewohner.



## Methodik

### Bestimmung von Zuzugsgruppen

Im Rahmen der Schätzung wird unterstellt, dass alle Wohnungen im neuen Gebäude/Quartier zeitnah bezogen werden. Die Schätzung spiegelt somit den unmittelbaren Stand nach dem vollständigen Bezug aller Wohnungen wider. Weitere Kinder, die im Laufe der kommenden Jahre geboren werden, sind hierbei nicht berücksichtigt.

Im ersten Schritt wird auf der Grundlage der Zimmeranzahl, der Wohnungsgröße und spezifischer Haushaltsmitgliederquoten aus dem Zensus die Nachfrage nach fünf Haushaltstypen abgeleitet. So fragen kleine Haushalte von Singles und Paaren tendenziell eher größer geschnittene Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern nach.

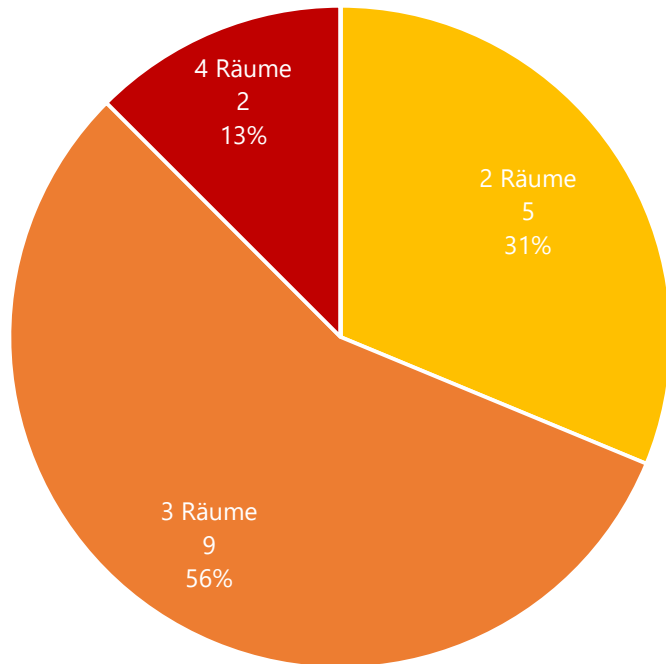
Im zweiten Schritt wird die Nachfrage nach Wohnungen für Personen in unterschiedlichen Lebensphasen ebenfalls auf der Grundlage des Zensus bestimmt. Dabei muss jedoch die altersspezifische Umzugsneigung berücksichtigt werden. Beispielsweise ist die Umzugsmobilität in der Altersgruppe der 18 bis unter 30-Jährigen sehr hoch, während die Umzugsneigung mit weiter ansteigendem Alter kontinuierlich abnimmt und bei Hochbetagten (ab 80 Jahre) nur noch sehr schwach ausgeprägt ist.

Gleichzeitig finden in diesem Alter Umzüge kaum noch zwischen privaten Wohnungen statt. Bei Kindern und Jugendlichen zeigen Auswertungen der Wanderungsstatistik, dass die Umzugsmobilität bis zur Einschulung (unter 6 Jahre) deutlich höher ist und mit dem Beginn der Schulpflicht stark nachlässt. Die ebenfalls mobile Elterngeneration zieht demnach vorwiegend mit noch nicht schulpflichtigen Kindern um, da so Schulwechsel entfallen.

Abschließend werden die Kinder im betreuungs- und bildungsrelevanten Alter mit aktuellen Betreuungsquoten multipliziert. Dabei wird im Grundschulbereich von einer Beschulungsquote von 100 % ausgegangen. Im Ergebnis ergibt sich so der potenzielle Bedarf nach Betreuungs- und Bildungseinrichtungen durch das neue Gebäude/Quartier.

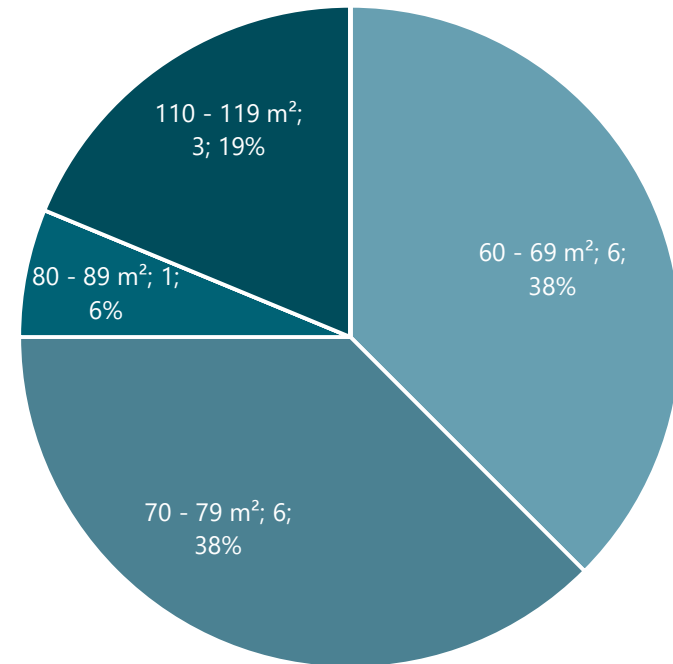


## Wohnungen nach Zimmerzahl



Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Darstellung CIMA IfR

## Wohnungen nach Wohnfläche

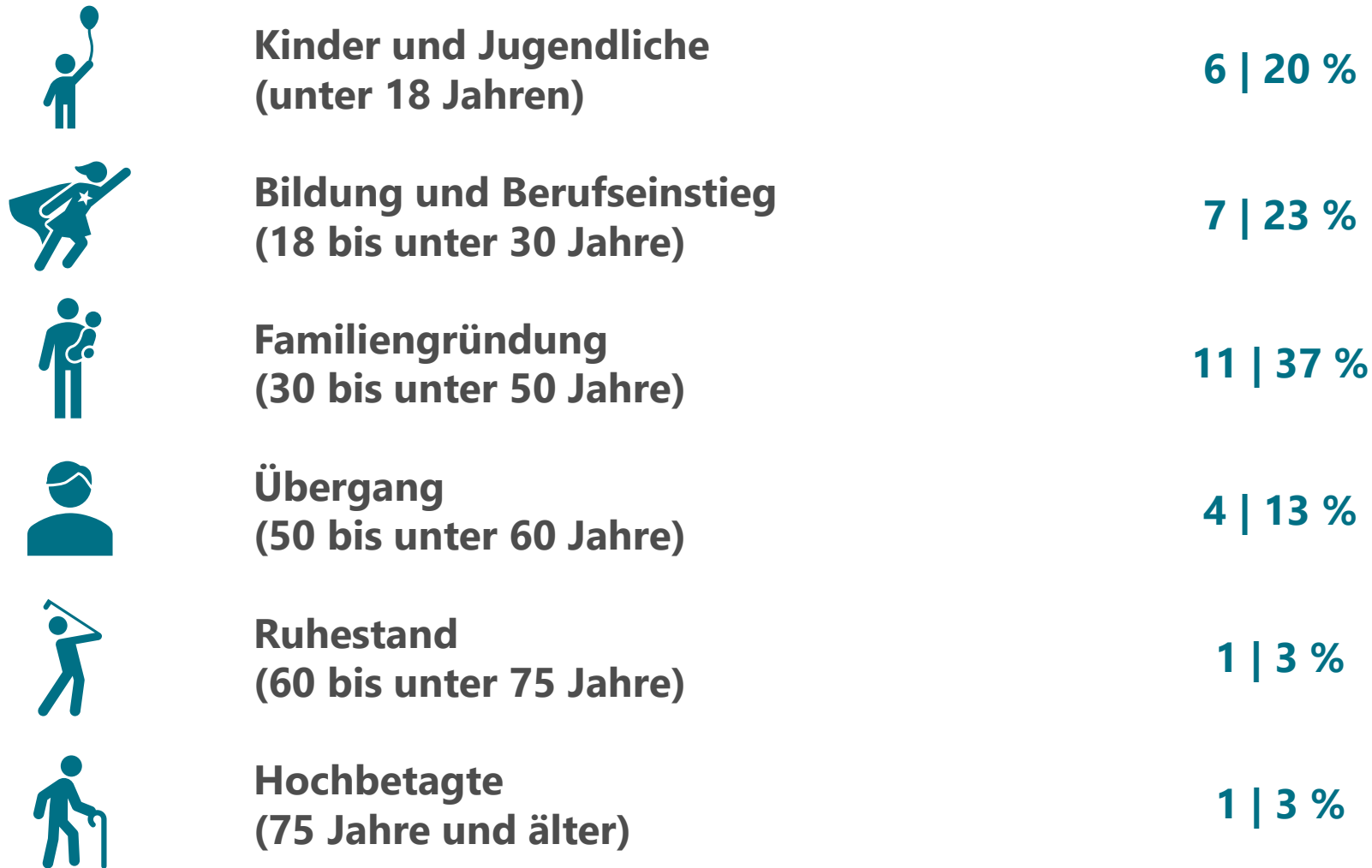


Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Darstellung CIMA IfR



## Altersstruktur der zukünftigen Bewohner

Insgesamt 30 Personen



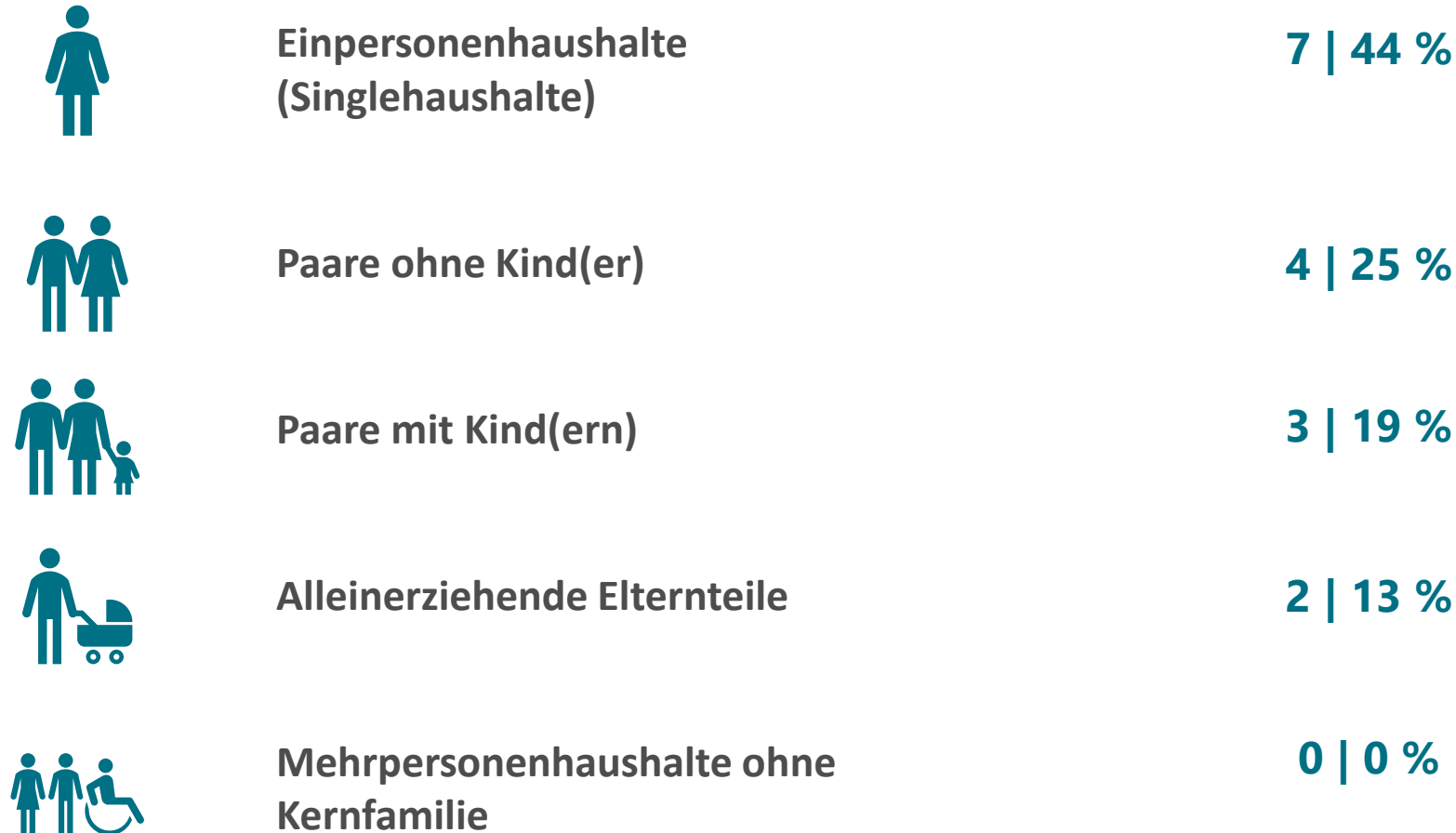
Lesehilfe: 23 % der potentiellen ZuzüglerInnen werden 18 bis unter 30 Jahre alt sein.

Quelle: CIMA-Bedarfsanalyse



## Haushaltsverteilung

Insgesamt 16 Haushalte








Lesehilfe: Das neue Gebäude wird schätzungsweise zu 44 % (absolut 7) von Singlehaushalten bewohnt.

Quelle: CIMA-Bedarfsanalyse





## Verteilung der Haushaltmitglieder

		Insgesamt 30 Haushaltsmitglieder	Ø Haushaltsgröße
	<b>Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte)</b>	<b>7   23 %</b>	<b>1,0</b>
	<b>Paare ohne Kind(er)</b>	<b>8   27 %</b>	<b>2,0</b>
	<b>Paare mit Kind(ern)</b>	<b>11   37 %</b>	<b>3,7</b>
	<b>Alleinerziehende Elternteile</b>	<b>4   13 %</b>	<b>2,0</b>
	<b>Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie</b>	<b>0   0 %</b>	<b>0</b>

Lesehilfe: Von den 30 Personen, die in das Gebäude ziehen, werden 37% (abs. 11) Eltern mit Kind(ern) sein.

Quelle: CIMA-Bedarfsanalyse

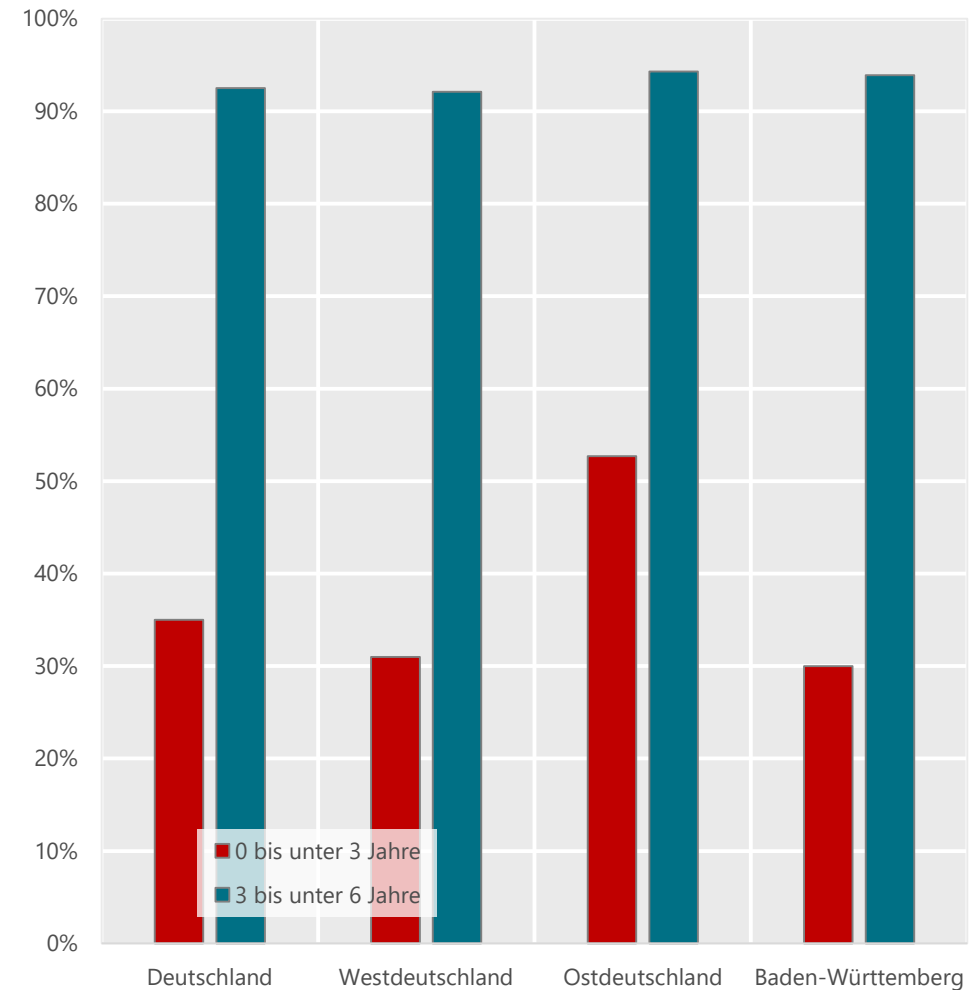


## Niedrige Betreuungsquoten im Krippenalter

Die Betreuungsquoten zwischen Kindern im Krippenalter (unter 3 Jahren) und Kindergartenkindern (3 bis unter 5 Jahren) unterscheiden sich deutlich. Während Bundesweit nur rund 35 % der Kinder eine Krippe besuchen, liegt der Anteil der Kinder die den Kindergarten besuchen bei aktuell 93 %.

Darüber hinaus besteht vor allem bei Kindern im Krippenalter ein starkes Ost-Westgefälle. Durchschnittlich sind die Betreuungsquoten in den Ostdeutschland mit 53 % wesentlich höher als im Westen (31 %).

Für die Stadt Musterhausen werden die Betreuungsquoten des Landes Baden-Württemberg herangezogen, die im Krippenbereich mit 30 % noch geringfügig unter dem westdeutschen Durchschnitt liegen. Mit 94 % liegt die Betreuungsquote im Kindergarten alter dagegen oberhalb des westdeutschen Durchschnitts und auch über dem Bundeswert.

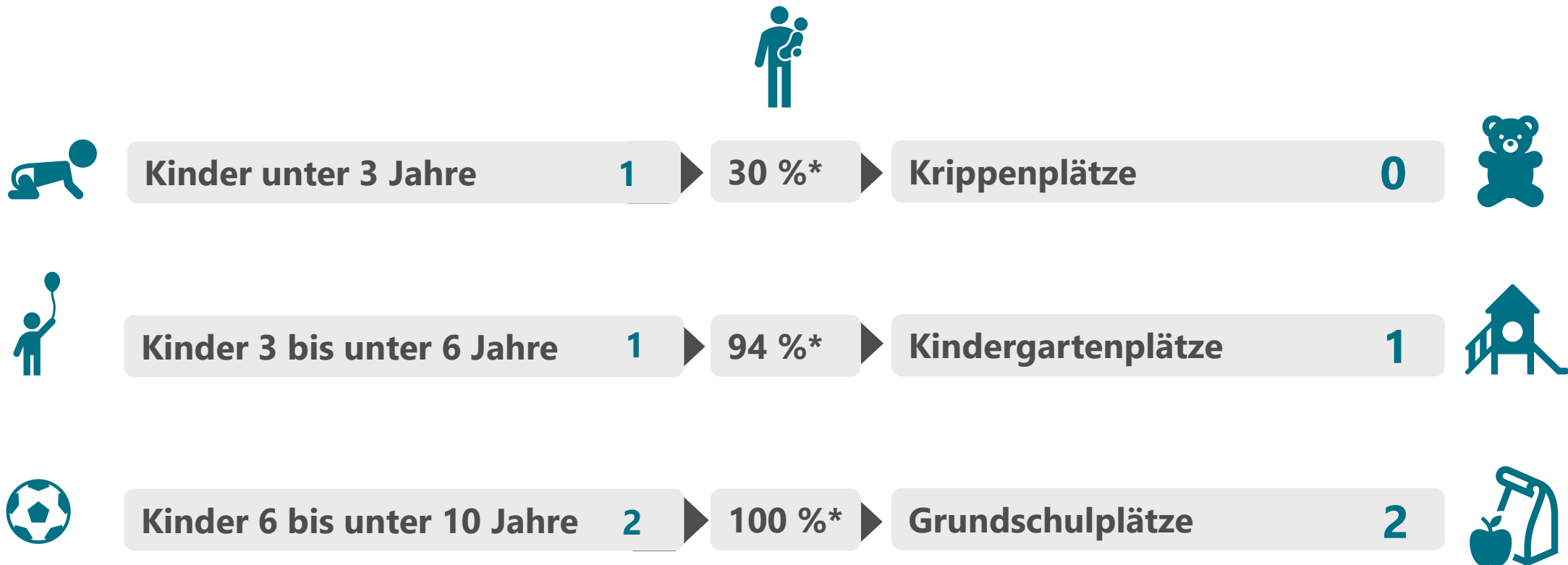


Betreuungsquoten zum 01.03.2020 im überregionalen Vergleich

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



## Belegung von Plätzen in Betreuungs- und Bildungseinrichtungen



Lesehilfe: Für die Betreuung der Kinder im neuen Wohngebäude werden zusätzlich ein Kindergartenplatz und 2 Grundschulplätze benötigt.

\*Betreuungsquote bzw. Betreuungsbedarf

Quelle: CIMA-Bedarfsanalyse



## Zusammenfassung

### Eher geringe Bedarfe an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

Insgesamt werden im Bauvorhaben in der Musterhausen 16 Wohnungen geplant, die sich zum Großteil aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen sowie zwei Vierzimmerwohnungen zusammensetzen.

Nach Schätzungen der CIMA werden rund 60 % der Bewohner bei Erstbezug im mittleren Alterssegment zwischen 18 und 50 Jahren liegen, während der Anteil von Senioren eher gering ausfallen wird. Kinder und Jugendliche stellen rund 20 % der zukünftigen Bewohner.

Dominiert wird die Wohnungsnachfrage von Einpersonenhaushalten (Singlehaushalte) und Paaren ohne Kinder, die zusammen rund 69 % aller Wohnungen belegen werden. Dies ist vor allem im hohen Anteil von größer geschnittenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen begründet.

Obgleich der Großteil der Wohnungen nicht von Familien mit Kindern nachgefragt wird, leben voraussichtlich die Hälfte der Bewohner (50 %) in Familienverbänden mit Kindern. Insbesondere Paare mit Kindern stellen aufgrund der höheren durchschnittlichen

Haushaltsgröße rund 37 % (11 Personen) der zukünftigen Bewohner im Gebäude.

Unter Heranziehung aktueller Betreuungsquoten ergeben sich für Krippe (0 Kinder), Kindergarten (1 Kind) und Grundschule (2 Kinder) bei Erstbezug eher geringe Bedarfe. Dabei darf auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass aufgrund fehlender Daten nicht abgeschätzt werden kann, ob es sich hierbei um Umzüge innerhalb von Musterhausen handeln wird oder ein Zuzug aus anderen Gemeinden stattfindet.