21. Wahlperiode

Drucksache **21**/5453

HESSISCHER LANDTAG

02/11/26

Kleine Anfrage
Sascha Herr (fraktionslos)

Berücksichtigung des demografischen Wandels im Wohnungsbestand bei der hessischen Wohnungsbedarfsprognose bis 2045

Vorbemerkung Fragesteller:

In ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage Drucksache 21/4939 führt die Landesregierung aus, dass seit 2019 keine gesonderten Untersuchungen zum demografisch bedingten Eigentums- oder Nutzerwechsel bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern in Hessen beauftragt wurden. Ebenso liegen ihr nach eigener Aussage keine Informationen zur demografischen Struktur des vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbestandes sowie zu den künftig zu erwartenden regionalen Veränderungen des verfügbaren Eigenheimbestandes vor.
Gleichzeitig befindet sich eine neue Wohnungsbedarfsprognose für Hessen bis zum Jahr 2045 in Erstellung. Nach Auskunft der Landesregierung betrachtet diese den Bestand und den prognostizierten Bedarf an Wohnungen, ohne nach Haustypen zu differenzieren.
Mit dem zunehmenden Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge in höhere Altersgruppen können sich insbesondere in Regionen mit hohem Eigenheimanteil langfristig erhebliche Veränderungen der Wohnraumnachfrage und des verfügbaren Wohngebäudebestandes ergeben. Durch Haushaltsauflösungen, Umzüge in altersgerechte Wohnungen und Generationenwechsel können bestehende Immobilien erneut für die Wohnnutzung verfügbar werden. Diese Entwicklungen können Auswirkungen auf den regionalen Neubaubedarf, die Innenentwicklung und die langfristige Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen haben.
Vor diesem Hintergrund ist zu klären, inwieweit entsprechende Veränderungen des vorhandenen Wohnungsbestandes bereits in die Berechnung des künftigen Wohnungsbedarfs einfließen und welche Bedeutung sie für die wohnungspolitische Planung des Landes besitzen.

Ich frage die Landesregierung:

1) Mit welchen konkreten Berechnungsmethoden und Datengrundlagen werden in der Wohnungsbedarfsprognose 2026 bis 2045 Veränderungen des vorhandenen Wohnungsbestandes und der Wohnraumnachfrage infolge der demografischen Entwicklung berücksichtigt?

2) In welcher Weise fließen die durch Sterbefälle, Haushaltsauflösungen, Umzüge oder Veränderungen der Haushaltsgröße künftig wieder verfügbar werdenden Wohnungen in die Ermittlung des regionalen Wohnungsneubaubedarfs ein?

3) Welche demografischen und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen werden bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs auf Ebene der hessischen Landkreise und kreisfreien Städte herangezogen, um zwischen Regionen mit wachsender, stagnierender und rückläufiger Wohnraumnachfrage zu unterscheiden?

4) Inwieweit berücksichtigt die Wohnungsbedarfsprognose bei der Bewertung des künftig verfügbaren Wohnungsbestandes dessen baulichen Zustand, Modernisierungsbedarf und regionale Nachfragefähigkeit?

5) In welcher Form werden die regionalen Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose den für die Regionalplanung und kommunale Bauleitplanung zuständigen Stellen zur Verfügung gestellt, und welche konkreten Vorgaben oder Empfehlungen verbindet die Landesregierung mit ihrer Verwendung?

6) Welche fachlichen Gründe sprechen nach Auffassung der Landesregierung dafür oder dagegen, die Wohnungsbedarfsprognose künftig um eine regional differenzierte Untersuchung des demografisch bedingten Freiwerdens von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ergänzen?

Wiesbaden, 31. Oktober 2026



(Sascha Herr)