

# Haushalte und Wohnungsbedarf

*von Peter H. Kramer*

Häufig wird ein vermuteter „Wohnraumbedarf“ anhand der Haushaltsgrößen ermittelt. Dazu wird auf die Ergebnisse der 1%- Mikrozensushebung und die Statistik der Wohnungsbestandsfortschreibung zurück gegriffen. In der Mikrozensushebung werden die Haushalte u.a. nach der Anzahl der Personen untergliedert. Die Wohnungsbestandsfortschreibung unterscheidet die Wohnungen u.a. nach der Zahl der Zimmer. Diese Merkmale werden dann miteinander verglichen. Übersteigt die Zahl der Haushalte die Zahl der Wohnungen in der zugeordneten Klasse so wird ein Wohnungsbedarf vermutet. In der Regel wird jedoch nur die gesamte Zahl an Haushalten mit der gesamten Zahl der Wohnungen verglichen. Besteht demnach ein Bedarf so müssen Wohnungen gebaut, bzw. hierfür darf entsprechend Bauland zur Verfügung gestellt werden. Neuerdings wird auch ein Wohnungsüberhang festgestellt. Dieser ist dann zu beseitigen, etwa indem Plattenbausiedlungen abgebrochen werden. Diese gängige Vorgehensweise liefert jedoch nur vage Hinweise auf die Wohnraumnachfrage in einer Stadt oder Gemeinde:

1. Die Mikrozensushebung ist zunächst selber eine Hochrechnung. Sie schreibt stark modifiziert die Ergebnissen der Volkszählung aus dem Jahr 1987 fort. Diese theoriegestützte Stichprobenerhebung ist nicht unumstritten, zumal sich die Lebensstile in den letzten Jahren zunehmend differenzieren.
2. Die Mikrozensushebung ermöglicht keine tiefergehende räumliche Untergliederung. Analogschlüsse aufgrund anderer Merkmale sind nur eingeschränkt möglich. Die Städte und Gemeinden weisen große Unterschiede bezüglich ihres Wohnungsbestandes auf. Außerdem differenzieren sie sich auch zunehmend.

Selbst wenn es gelingt aus den Merkmalskategorien der Mikrozensushebung eine Analogie zu der zu untersuchenden Stadt bzw. Gemeinde herzustellen, so bleibt die Aussagekraft dieser Hochrechnung gering:

1. Die Haushaltsstruktur unterliegt einem Veränderungsprozess. Der Haushaltsbegriff lässt sich insbesondere verwaltungsjuristisch definieren, praktisch löst er sich jedoch bereits auf. Als Stichworte seien hier nur genannt: Alleinerziehende, deren Kinder nur zeitweise im Haushalt leben; Singles, die bei Ihrem Partner leben; Minderjährige, die einen eigene Haushalt „führen“, Wohngemeinschaften, Scheidungsfälle; Haushalte mit mehreren Wohnungen. Auch die Normalbiographie verliert zunehmend an Bedeutung.
2. Allein aufgrund ihrer Größe können Haushalte nicht Wohnungen, differenziert nach deren Größe (Zahl der Zimmer) zugeordnet werden. So schwankt der Wohnfläche je Einwohner bei Einpersonenhaushalten von 20 m<sup>2</sup> in speziellen Wohneinrichtungen für

Alte bis zu 120 m<sup>2</sup>, wenn die Witwe allein im Eigenheim wohnt. Bei Zweipersonenhaushalten liegt die Streuung von 45 bis 140 m<sup>2</sup> usw.. Hinzu kommen erhebliche räumliche Unterschiede. Ist eine Gemeinde in den 60er Jahren durch den Eigenheimbau stark gewachsen, so leben dort heute viele 1- und 2-Personenhaushalten in Eigenheimen. Ganz anders sieht es in einigen Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Migranten und Haushaltsgründern aus.

3. Ein Vergleich der Haushaltsgröße und Wohnungsgröße ist auch schon deshalb nur begrenzt möglich, da es sich hier nicht um ein geschlossenes System handelt. Wer für seinen Haushalt nicht die entsprechende Wohnung vor Ort findet, wandert ab.
4. Selbst in den Fällen wo zwischen der Haushaltsgröße und der Wohnungsgröße ein statistischer Zusammenhang hergestellt werden kann, ist dies nur ein Kriterium unter vielen, das über die Wahl einer Wohnung entscheidet. Die Schnittmenge variiert hier erheblich und kann u.U. auch vernachlässigbar gering sein.

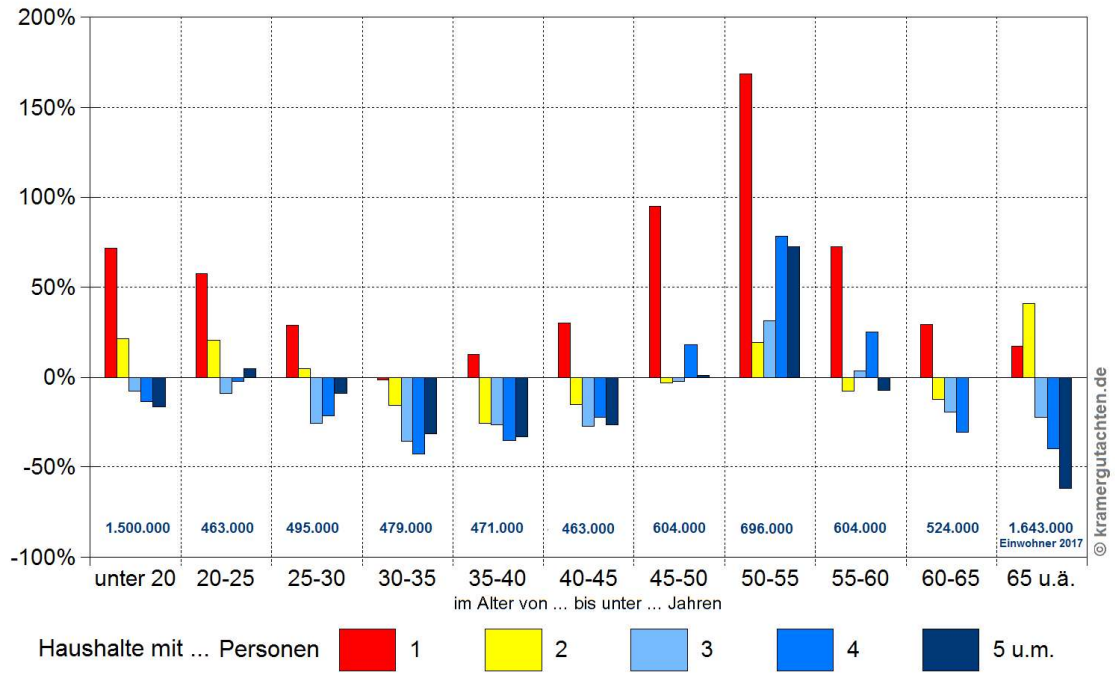
Ein Abgleich der Haushaltsstruktur einer Gemeinde auf Basis der Hochrechnung der Mikrozensus-erhebung mit dem Wohnraumangebot auf Basis der Wohnraumfortschreibung liefert nur einen groben Hinweis auf möglicherweise erhebliche Diskrepanzen zwischen dem Wohnraumangebot und der Wohnraumnachfrage. Die Zuweisung von Baulandkontingenten oder der Abbruch von Wohnraum bzw. ganzer Siedlungen ist auf Basis dieser Erhebungen nicht zielführend. Für eine strategisch operative Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung liefert sie keine verwertbaren Aussagen.

Grünenplan im Frühjahr 2005

**Dipl.-Ing. Peter H. Kramer**

Büro für angewandte Systemwissenschaften  
in der Stadt- und Gemeindeentwicklung  
Hermann-Löns-Str. 6      Tel. 05722 - 95 48 470  
31707 Bad Eilsen      [www.kramergutachten.de](http://www.kramergutachten.de)

## Niedersachsen Haushaltsentwicklung 2000 b.e. 2017



Entwicklung der Haushalte nach Anzahl der Personen je Haushalte von 2000 bis 2017 in Niedersachsen  
eigene Berechnung und Darstellung, Datenquelle: LSN