

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



HAUSHALTS- PROGNOSE 2019

DER STADT JENA
FASSUNG VOM 27. JANUAR 2020

IM AUFTRAG DER STADT JENA
FACHDIENST HAUSHALT, CONTROLLING & ORGANISATIONSENTWICKLUNG
TEAM CONTROLLING & STATISTIK

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs
Beatrice Diez

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig
Tel: 0341/92610550
E-Mail: info@timourou.de

INHALT

1	EINLEITUNG	2
2	WIE WURDE DIE HAUSHALTS PROGNOSE BERECHNET?	3
3	VON WELCHEN ENTWICKLUNGEN WURDE AUSGEGANGEN?	4
4	ERGEBNISSE DER ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG	5
5	SCHÄTZUNG DER WOHNHAUSHALTE	8

1 EINLEITUNG

Der demographische Wandel führt nicht nur zu einer veränderten Bevölkerungsentwicklung, sondern auch zu veränderten Haushaltsstrukturen und -zahlen, die insbesondere für die Wohnungsnachfrage von großer Bedeutung sind. Darum soll die Entwicklung der zukünftigen Haushaltszahlen

mit dem empirischen Instrument der Haushaltsprognose sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Planungsräume Jena abgeschätzt werden. Mit diesem Instrument wird versucht, die Komplexität der Haushaltsbildungsprozesse abzubilden. Die Basis hierfür bildet der Real Case der neu erstellten Bevölkerungsprognose 2019.

MEHR KLEINE HAUSHALTE UND INSGESAMT STEIGENDE NACHFRAGE

Auf Basis der Bevölkerungsprognose 2019 (Real Case) als auch der Haushaltsgenerierung der vorangegangenen Jahre wurde die zukünftige Zahl der statistischen Privathaushalte beziehungsweise Wohnhaushalte berechnet.

Insbesondere durch die sich fortsetzende Singularisierung und der Abnahme an Haushalten mit Kind(ern) wird es weiterhin zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße kommen. Entsprechend wird sich voraussichtlich die Zahl

der statistischen Privathaushalte in Jena um 3,4 % von 61.052 (2018) auf 63.133 (2035) erhöhen.

Dabei wachsen insbesondere die kernstädtischen Planungsräume, während in den Großsiedlungen die Haushaltszahlen geringfügig zurückgehen werden.

Die Zahl der Wohnhaushalte – Personen in Haushalten, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen – wächst im gleichen Zeitraum von 55.798 auf 57.549.

2 WIE WURDE DIE HAUSHALTSPROGNOSE BERECHNET?

Haushalte werden statistisch nicht erfasst, sondern müssen anhand der Einwohnermeldedatei ermittelt („generiert“) werden. Die Statistikstelle der Stadt Jena führt entsprechend mithilfe eines Rechenprogramms (HHGen) jährlich eine Haushaltsgenerierung durch.¹

Ermittelt wird die Zahl der statistischen Privathaushalte² auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz), jedoch ohne in Heimen wohnende Bevölkerung. Mit dieser Methode werden Wohngemeinschaften, die nicht gemeinsam wirtschaften, getrennt erfasst, was zu höheren Haushaltszahlen führt.

Mit den so ermittelten Haushaltsstrukturen nach Anzahl, Größe und Haushaltstyp können entsprechende Quoten berechnet werden, die die Grundlage der Haushaltsprognose bilden. Darauf aufbauend werden Annahmen zu den zukünftig zu erwartenden Veränderungen dieser Strukturen bzw. Quoten getroffen.

In einem weiteren Arbeitsschritt werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose mit den im Zeitverlauf angepassten Haushaltsquoten mithilfe des SIKURS-Programmes zusammengeführt und die neuen Haushaltszahlen berechnet.

Abschließend werden die so bis zum Jahr 2035 ermittelten statistischen Privathaushalte mit einem Schätzmodell auf Wohnhaushalte umgerechnet, um so eine verlässliche Zahl von Wohngemeinschaften abbilden zu können. Mit dieser Variante kann ein genaueres Bild der Wohnungsnachfrage aufgezeigt werden.

Trotz aller Sorgfalt und Genauigkeit in der Berechnung der Zahlen weisen die Ergebnisse eine gewisse Fehlerbreite auf, die zum einen aus der Fehlerbreite der zugrunde liegenden Bevölkerungsprognose resultiert. Zum anderen wächst sie an, je länger der Prognosezeitraum reicht und je kleiner der Teilraum ist, auf den sich die Prognose bezieht. In diesem Sinne sind die dargestellten Ergebnisse nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnungen zu verstehen.

¹ Zum Rechenprogramm vgl. detailliert <http://www.staedtestatistik.de/284.html>.

² Als statistische Privathaushalte werden zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (zum Beispiel Einzeluntermieter) bezeichnet. Wirtschaften die Personen getrennt wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften oder teilweise auch nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften zumeist der Fall, werden sie als einzelne Haushalte betrachtet, auch wenn sie gemeinsam eine Wohnung bewohnen. Personengemeinschaften, die unabhängig ihres wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs gemeinsam eine Wohnung bewohnen, werden als Wohnhaushalte bezeichnet.

3 VON WELCHEN ENTWICKLUNGEN WURDE AUSGEGANGEN?

Die Analyse der aktuellen Strukturen und Haushaltsbildungsprozesse stellt einen wichtigen inhaltlichen Arbeitsschritt dar und die Frage, inwieweit diese sich zukünftig verändern werden, den anderen. Mit der Haushaltsprognose werden entsprechende Annahmen zu den aus heutiger Sicht wahrscheinlichsten Entwicklungen getroffen, was jedoch bedeutet, dass auch divergierende Entwicklungen eintreten können. Entsprechend zeigen die nachfolgend aufgezeigten Ergebnisse eine wahrscheinliche, aber nicht einzig mögliche Entwicklung auf.

Die Annahmen wurden von Timourou in Zusammenarbeit mit der Statistikstelle der Stadt Jena auf Grundlage umfangreicher Recherchen und demographischer Analysen erarbeitet. Die inhaltlichen Annahmen wurden anschließend durch die Statistikstelle der Stadt Jena in die Quoten des Rechenmodells übersetzt.

Aus der Analyse der bisherigen Entwicklung wurden folgende Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten bis zum Jahr 2035 zugrunde gelegt:

- Die Bevölkerungsprognose beinhaltet einen Rückgang der Anzahl an Kindern. Dies führt in erster Linie zu weniger Familien, auch wenn die Anzahl der Kinder je Haushalt weiter zunehmen wird.
- Gleichzeitig wird – ähnlich wie in Deutschland insgesamt – von einem Trend zu etwas

mehr kinderlosen Haushalten ausgegangen.

- Zudem wird angenommen, dass der Anteil an Alleinerziehenden unter den Haushalten mit Kindern weiterhin leicht abnehmen wird.
- Aufgrund von zwei divergierenden Prozessen bleibt die Größe der Senioren-Haushalte in etwa konstant: Einerseits weisen Männer-Jahrgänge im Senioren-Alter keine kriegsbedingten Lücken mehr auf, sodass unter den Senioren-Haushalten der Anteil der 2-Personen-Haushalte ansteigt. Andererseits bewirkt die höhere Lebenserwartung der Seniorinnen einen sinkenden Anteil der 2-Personen-Haushalte bei Senioren über 80 Jahren.
- Bei den jüngeren Haushalten wird grundsätzlich noch von einer leichten Haushaltsverkleinerung ausgegangen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass jüngere Menschen immer länger Single bleiben (Singularisierung). Des Weiteren wird auch zukünftig von einem geringen Anteil an Mehrgenerationen-Haushalten ausgegangen.

Für jeden Planungsraum werden die Quoten der Haushaltstypen gesondert berechnet und fortgeschrieben. Einige der dargestellten Prozesse führen dazu, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße verkleinern wird, andere führen hingegen zu einer Vergrößerung. In der Summe folgt eine leicht abnehmende Haushaltsgröße.

4 ERGEBNISSE DER ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Haushaltsprognose 2019 vermittelt ein detailliertes Bild der zu erwartenden wahrscheinlichen Entwicklung der statistischen Privathaushalte. Zugleich verdeutlicht die Prognose, dass sich die gesamtstädtische Entwicklung in den Planungsräumen aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen und Perspektiven voneinander unterscheidet.

Die Zahl der statistischen Privathaushalte in Jena wird sich voraussichtlich um 3,4 % von 61.052 (2018) auf 63.133 (2035) erhöhen. Diese Entwicklung verläuft dabei zum größten Teil relativ geradlinig. So wird die Zahl der Haushalte vor allem durch die positive Bevölkerungsentwicklung beeinflusst:

Bei der Betrachtung der Haushaltsgrößenentwicklung wird deutlich, dass sich der zentrale Trend der vergangenen Jahre – der Anstieg der 1-Personen-Haushalte – weiter fortsetzt. So erhöht sich

die Anzahl dieser Haushaltsgruppe um rd. 2.915 Haushalte von 31.753 (2018) auf 34.668 Haushalte im Jahr 2035 (+ 9,2 %). Der Anteil der 1-Personen-Haushalte an allen Haushalten steigt damit von aktuell 52,0 % auf 54,9 % zum Ende des Prognosezeitraumes.

Die Anzahl der Haushalte mit mehreren Personen wird bis 2035 hingegen abnehmen. Absolut und relativ geht die Zahl der 2-Personen-Haushalte kontinuierlich zurück, und zwar von 17.872 auf 17.107 Haushalte im Jahr 2035. Der Anteil sinkt damit von 29,3 % auf 27,1 %. Größere Haushalte mit 3 und mehr Personen nehmen bis ungefähr 2025 zu und anschließend bis 2035 kontinuierlich ab. Das zwischenzeitliche Hoch geht auf die temporäre Zunahme der Familien mit mehreren Kindern und auf den Anstieg der Mehrpersonenhaushalte zurück.

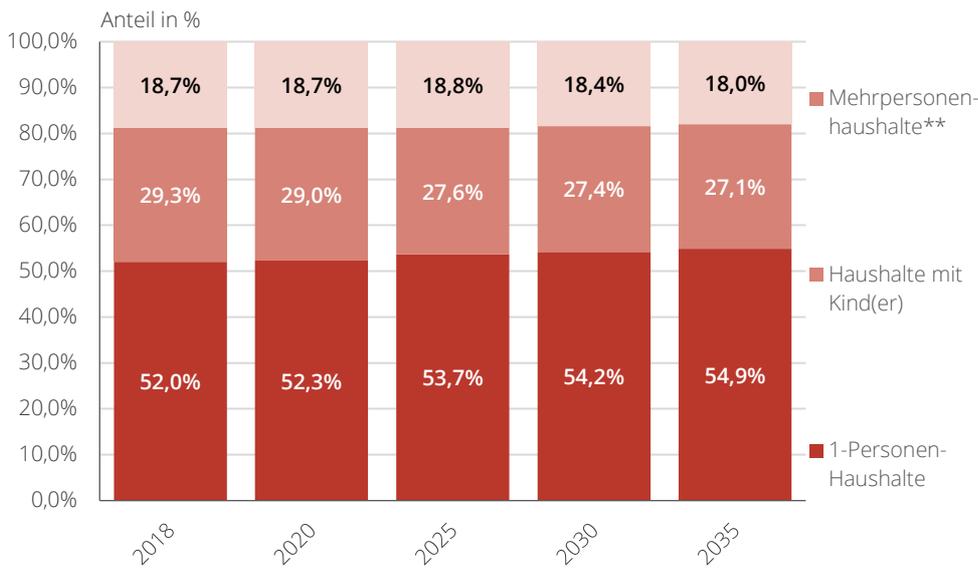
ABB. 1 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN JENA 2018 BIS 2035

Haushaltsgröße	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderung 2018 bis 2035	
1 Person	31.753	32.145	33.323	33.896	34.668	2.915	+9,2%
2 Personen	17.872	17.801	17.104	17.122	17.107	-765	-4,3%
3 Personen	6.085	6.145	6.191	6.133	6.075	-10	-0,2%
4 und mehr Personen	5.342	5.370	5.458	5.368	5.283	-59	-1,1%
Jena gesamt	61.052	61.461	62.077	62.519	63.133	2.081	+3,4%

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Darstellung: Timourou

ABB. 2 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER HAUSHALTSTYPEN IN JENA 2018 BIS 2035



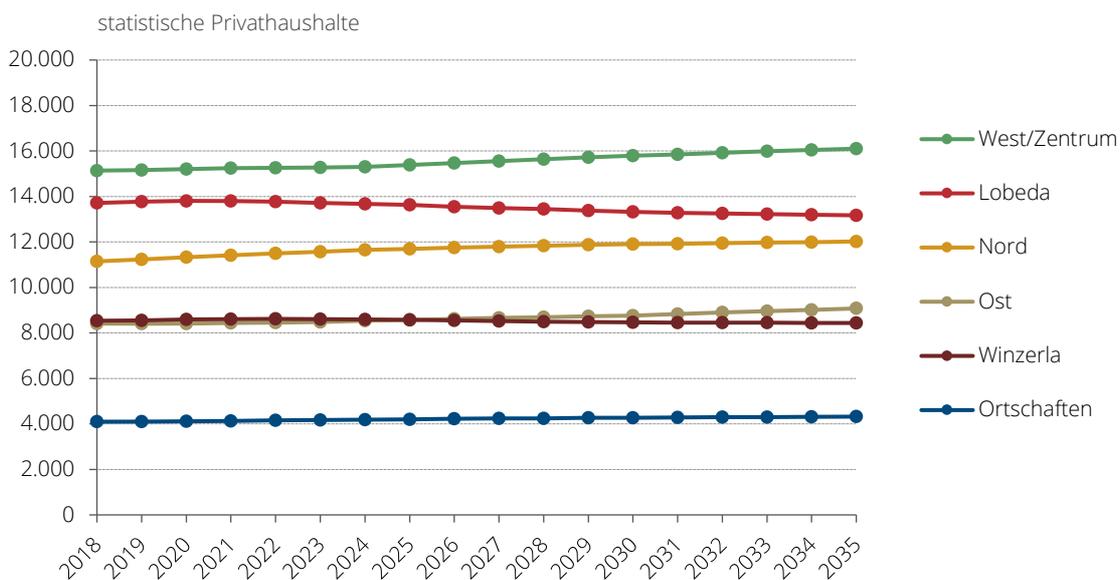
* Mehrpersonenhaushalte umfassen Wohngemeinschaften, Haushalte mit erwachsenen Kindern und andere Mehrgenerationenhaushalte

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die **durchschnittliche Haushaltsgröße** von 1,78 auf 1,74 Personen je Haushalt bis zum Ende des Prognosezeitraumes verringern wird. Die Abnahme ist ein sehr langsamer Prozess, der kaum

nennenswerten Schwankungen unterliegt und Ergebnis der beschriebenen Annahmen ist. Hinsichtlich der Haushaltsgrößen und -typen weichen die beschriebenen gesamtstädtischen Entwicklungen in den Planungsräumen teilweise voneinander ab.

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

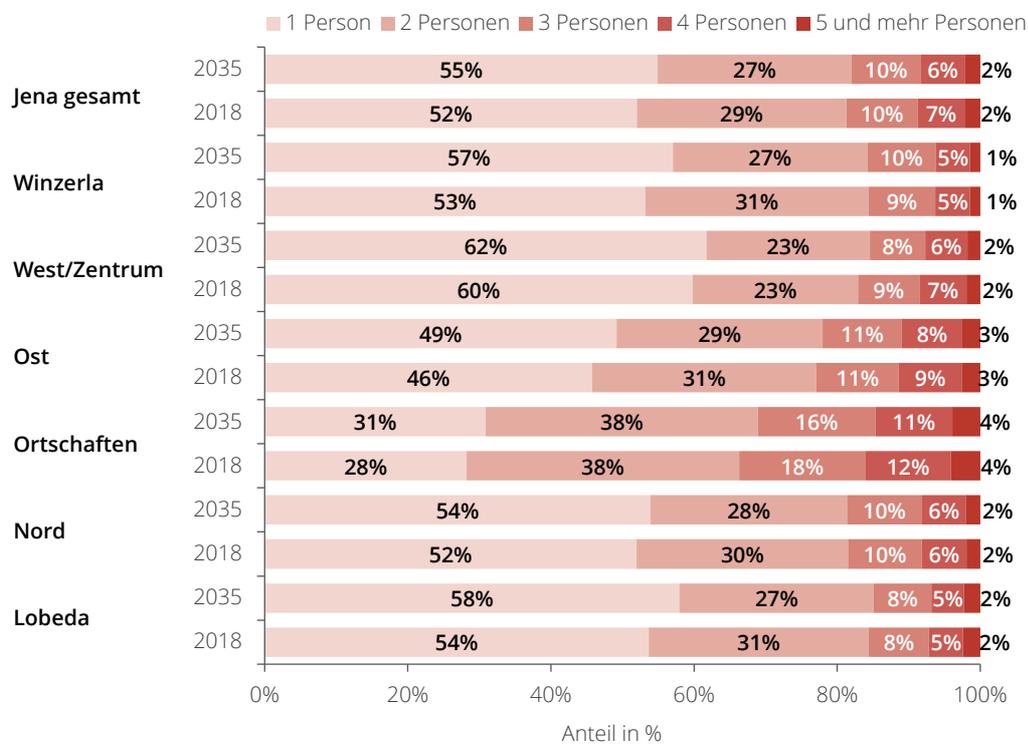
Aufgrund des gefragten Wohnstandortes – vor allem für jüngere Haushalte – wird der Planungsraum **West/Zentrum** voraussichtlich um 6,4 % auf rd. 16.100 Haushalte anwachsen. Der Anteil an 1-Personen-Haushalten ist dort 2035 mit 62,0 % am höchsten, entsprechend ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit aktuell 1,68 und zukünftig 1,64 am geringsten. Zu berücksichtigen ist dort jedoch der hohe Anteil an Wohngemeinschaften.

Ähnliche Haushaltsstrukturen lassen sich in **Lobeda** und **Winzerla** wiederfinden. Beide Planungsräume weisen mit 58 % und 57 % ebenfalls hohe Anteile an 1-Personen-Haushalten auf und die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt 2035 mit voraussichtlich 1,67 ebenfalls unter dem städtischen Durchschnitt, was vor allem am hohen Senioren-Anteil liegt. Trotz des Haushaltsverkleinerungsprozesses kann der Bevölkerungsrückgang nicht ausgeglichen werden und die Anzahl der statistischen Privathaushalte sinkt in Lobeda um 3,9 % auf 13.171 Haushalte und in Winzerla um 1,2 % auf 8.438 Haushalte.

Die stärksten Anstiege können die Planungsräume **Nord** und **Ost** verzeichnen, in denen die Anzahl der Haushalte jeweils um 7,9 % auf 12.025 Haushalte in Nord und 9.078 in Ost ansteigen. Gleichzeitig ist Nord der einzige Planungsräume, in dem der Anteil größerer Haushalte (4 Personen und mehr) nicht abnehmen, sondern konstant bleiben wird. Dies ist vor allem auf den neubaubedingten Zuzug von Familien zurückzuführen

Die höchsten Anteile an größeren Haushalten sind jedoch in den **Ortschaften** (2035: 15 %) und **Ost** (2035: 11 %) zu finden. Entsprechend wird 2035 die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Ortschaften voraussichtlich 2,20 und in Ost 1,87 betragen. Bezogen auf die Anzahl der statistischen Privathaushalte ergibt dies in den Ortschaften einen Anstieg um 5,4 % auf 4.320 Haushalte und in Ost einen Anstieg um die bereits benannten 7,9 %.

ABB. 4 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

5 SCHÄTZUNG DER WOHNHAUSHALTE

Die Ermittlung der statistischen Privathaushalte mithilfe des Haushaltsgenerierungsverfahrens ist eine allgemein anerkannte Möglichkeit regelmäßig Informationen zur Haushaltsentwicklung zu erhalten. Diese werden auch jährlich in den Stadtteilübersichten veröffentlicht:

Für die Frage des Wohnungsmarktes sind diese Ergebnisse jedoch nicht ganz passend. Denn – wie bereits in Fußnote 2 erläutert – werden mit den statistischen Privathaushalten wirtschaftlich selbständige Personengemeinschaften definiert. Es ist jedoch möglich, dass mehrere statistische Privathaushalte gemeinsam eine Wohnung bewohnen, wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften üblich, welche dann als Wohnhaushalte bezeichnet werden. Deswegen gibt es in Jena mehr statistische Privathaushalte als Wohnungen. Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage gibt es also weniger Haushalte mit einer Person, die Wohnungen mieten und mehr größere Haushalte und damit

insgesamt weniger Haushalte, die eine Wohnung nachfragen.

Das dem tatsächlich so ist, verdeutlichen die Ergebnisse des Zensus 2011, die im Mai 2014 veröffentlicht wurden: Mit dem Zensus hat das Statistische Bundesamt auf Basis des Einwohnermelderegisters, eines Registerabgleichs sowie eigener Erhebungen in einem sehr aufwändigen Rechenverfahren und im Abgleich mit der Wohnungs- und Gebäudezählung die Zahl der Wohnhaushalte für das Jahr 2011 ermittelt.³

Im Ergebnis liegt die Zahl der Wohnhaushalte mit 57.580 um 3,8 % niedriger als die der statistischen Privathaushalte (► siehe Abbildung 5).⁴ Auch liegt der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 43,4 % deutlich unter demjenigen der statistischen Privathaushalte mit 52,2 %. Zudem korrespondiert die Gesamtzahl der Wohnhaushalte wesentlich besser zu der Zahl der Wohnungen von 58.666 (laut GWZ 2011).

ABB. 5 WOHNHAUSHALTE UND STATISTISCHE PRIVATHAUSHALTE 2011 IM VERGLEICH

	Wohnhaushalte		statistische Privathaushalte	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
1 Person	24.962	43,4%	31.238	52,2%
2 Personen	19.006	33,0%	17.552	29,3%
3 Personen	8.165	14,2%	6.610	11,0%
4 Personen	3.920	6,8%	3.451	5,8%
5 und mehr Personen	1.527	2,7%	1.002	1,7%
Jena gesamt	57.580	100%	59.853	100%

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

³ Zur Methodik siehe ausführlich: ZENSUS 2011: Ablauf der Haushaltsgenerierung, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4/2013, S. 13ff.

⁴ Dieser Vergleich ist nicht ganz korrekt, da der Stichtag beim Zensus der 09.05. und bei der Haushaltsgenerierung der 31.12. ist.

Die mit dem Zensus ermittelten Wohnhaushalte ergeben damit eine zutreffende Struktur, allerdings nur für das Jahr 2011, da es sich um eine einmalige Erhebung und Berechnung handelt.

Da das Rechenverfahren des Zensus 2011 nicht ohne Weiteres wiederholt werden kann, muss ein überschlägiges Schätzverfahren angewendet werden. Dieses ist in zwei Arbeitsschritte untergliedert:

- Zuerst werden die Differenzen zwischen der Anzahl an Personen in statistischen Privathaushalten für 2012 und den Zensusergebnissen für 2011 für jede Haushaltsgröße ermittelt. Dieses Verhältnis ergibt spezifische Quoten, womit sowohl die Anzahl an Haushalten als auch die Aufteilung nach Haushaltsgrößen korrigiert wird.
- im zweiten Schritt werden in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße die sich jährlich veränderte Anzahl an statistischen Privathaushalten mit Hilfe eines Korrekturfaktors umgerechnet.

halten mit Hilfe eines Korrekturfaktors umgerechnet.

Die so gewonnen Zahlen sind damit zwar mit einer gewissen Fehlerbreite behaftet, aber in Bezug auf den Wohnungsmarkt noch immer aussagekräftiger als die Zahl der statistischen Privathaushalte.

Im Ergebnis nimmt die Zahl der Wohnhaushalte von 2018 bis 2035 um 3,1 % oder 1.751 Haushalte zu. Die Zahl der 1-Personen-Haushalte steigt in dem Zeitraum deutlich um 2.595 an, während die 2-Personen-Haushalte kontinuierlich abnehmen. Die Zahl der 3- und mehr-Personen-Haushalte nimmt bis 2025 leicht zu und danach wieder geringfügig ab.

Da die Ergebnisse des Zensus 2011 zu den Haushaltszahlen nur für die Gesamtstadt und nicht kleinräumig differenziert nach Planungsräumen vorliegen, kann das Schätzverfahren nicht auf die Planungsräume angewendet werden.

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE IN JENA 2018 BIS 2035

	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderung 2018 bis 2035	
	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	Anteil in %
1 Person	24.363	24.712	25.761	26.270	26.958	2.595	+10,6%
2 Personen	18.106	18.034	17.333	17.350	17.335	-770	-4,3%
3 Personen	7.224	7.289	7.340	7.277	7.214	-10	-0,1%
4 Personen	4.289	4.317	4.372	4.304	4.236	-53	-1,2%
5 und mehr Personen	1.816	1.817	1.857	1.829	1.806	-10	-0,5%
Jena gesamt	55.798	56.169	56.662	57.031	57.549	1.751	+3,1%

Berechnung/Darstellung: Timourou

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
