

Stadt Frankfurt (Oder)

Wohnraumversorgungskonzept 2007

- Bericht -

Hamburg, März 2008

Ansprechpartner:
Tobias Jacobs
Florian Schweiger

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0
Fax 040/485 00 98-98
E-Mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Situationsanalyse	3
2.1	Wohnungsmarkt Frankfurt (Oder)	3
2.1.1	Entwicklung der Wohnungsnachfrage	3
2.1.2	Spezifische Nachfragegruppen	11
2.1.3	Entwicklung des Wohnungsangebotes	15
2.1.4	Mieten und Preise	20
2.2	Wohnungsmarktsegmente	25
2.2.1	Preiswertes Wohnen	25
2.2.2	Mittleres und höherpreisiges Wohnen	31
2.2.3	Senioren-Wohnen	32
2.2.4	Wohnen im Eigentum	35
2.2.5	Studentisches Wohnen	36
3	Wohnungsmarkt und Nachfragegruppen der Stadtumbaugebiete	37
3.1	Stadtumbaugebiete im Vergleich	37
3.2	Zentrum	45
3.3	Nord	47
3.4	Süd	48
3.5	Neuberesinchen	50
3.6	Nuhnenvorstadt	52
3.7	Übrige Stadtgebiete und Ortsteile	54
4	Zukünftige Wohnungsmarktentwicklungen	55
4.1	Gesamtmarkt	55
4.1.1	Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage	55
4.1.2	Wohnungsangebot	60
4.1.3	Mieten und Preise	63

4.2	Wohnungsmarkt-Szenarien.....	64
4.2.4	Preiswertes Wohnen	64
4.2.5	Höherpreisiges Wohnen	70
4.2.6	Senioren-Wohnen.....	70
4.2.7	Wohnen im Eigentum	71
4.2.8	Studentisches Wohnen.....	73
5	Entwicklung in den Stadtumbaugebieten.....	74
5.1	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	74
5.2	Wohnungsmarktentwicklung in den Stadtumbaugebieten.....	77
6	Wohnungspolitisches Leitbild, Ziele und Strategien.....	87
6.1	Wohnungspolitisches Leitbild	87
6.2	Ziele und Strategien.....	88

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Vorgehensweise	1
Abb. 2	Wanderungssaldo und Sterbeüberschuss 2001 bis 2006.....	4
Abb. 3	Anteil der Altersgruppen an den Wanderungsverlusten 2006	5
Abb. 4	Binnenwanderungssalden 2004-2006	8
Abb. 5	Haushalte nach Typ und Personenzahl 2006	10
Abb. 6	Wohnungsbestandsentwicklung 2001 bis 2006.....	16
Abb. 7	Leerstands- und Bestandsstruktur 2006 bei den Wohnungsunternehmen	18
Abb. 8	Mietenstruktur der Wohnungsunternehmen	21
Abb. 9	Mietspannen nach Marktsegmenten	22
Abb. 10	Marktsegmente freie Neuvermietungsmiten 2006/2007	23
Abb. 11	Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum.....	26
Abb. 12	Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften.....	27
Abb. 13	Binnenwanderungsquoten im Vergleich	40

Abb. 14	Prognosen für Frankfurt (Oder) im Vergleich.....	56
Abb. 15	Prognosedreieck: Bandbreite der nachfragenden Haushalte 2020	59
Abb. 16	Wohnungsgrößenstruktur 2006 und 2020	61
Abb. 17	Bevölkerungs- und Bestandsentwicklung im Vergleich.....	62
Abb. 18	Verteilung der Bestandsmieten der Wohnungs-unternehmen 2006 und 2020	64
Abb. 19	Bevölkerungsprognose für die Stadtumbaugebiete	74
Abb. 20	Wohnungsgrößenstruktur Stadtumbaugebiet Zentrum 2006 und 2020	78
Abb. 21	Wohnungsgrößenstruktur Stadtumbaugebiet Nord 2006 und 2020.....	80
Abb. 22	Wohnungsgrößenstruktur Stadtumbaugebiet Neuberesinchen 2006 und 2020.....	82
Abb. 23	Wohnungsgrößenstruktur Stadtumbaugebiet Süd 2006 und 2020	84

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Altersstruktur der Einwohner	3
Tab. 2	Wanderungsbewegungen.....	6
Tab. 3	Wanderungsquoten der Binnenwanderungen	7
Tab. 4	Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur in Frankfurt (Oder) 2006.....	16
Tab. 5	Bautätigkeitsraten	19
Tab. 6	Marktsegment preiswerte Mietwohnungen.....	29
Tab. 7	Mietkaufkraft einkommensschwacher Haushalte in Frankfurt (Oder)	29
Tab. 8	Angebot der WU an angemessenem Wohnraum 2006.....	30
Tab. 9	Pflegequoten im Vergleich.....	34
Tab. 10	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten	38
Tab. 11	Salden der Bevölkerungsentwicklung 2006 im Vergleich.....	39
Tab. 12	Ergebnisse der Frankfurter Befragung	41
Tab. 13	Struktur der Haushalte in den Stadtumbaugebieten 2006.....	42
Tab. 14	Struktur der Bedarfsgemeinschaften 2006	43
Tab. 15	Soziale Struktur der Einwohner 2006.....	44

Tab. 16	Wohnungsbestände in den Stadtumbaugebieten 2007	44
Tab. 17	Wohnungsbestand Zentrum	46
Tab. 18	WU-Wohnungsangebot Zentrum	46
Tab. 19	Wohnungsbestand Nord.....	48
Tab. 21	Wohnungsbestand Süd	49
Tab. 22	WU-Wohnungsangebot Süd.....	50
Tab. 23	Wohnungsbestand Neuberesinchen.....	51
Tab. 24	WU-Wohnungsangebot Neuberesinchen	52
Tab. 25	Wohnungsbestand Nuhnenvorstadt.....	53
Tab. 26	WU-Wohnungsangebot West (Nuhnenvorstadt)	54
Tab. 27	Altersstruktur der Einwohner	57
Tab. 28	Geplanter Rückbau bis 2020	61
Tab. 29	Zu erwartende Bestandsveränderungen.....	63
Tab. 30	Trends des Nachfragevolumens	65
Tab. 31	Angebot an angemessenem Wohnraum 2020	66
Tab. 32	Entwicklungen beim Wohnen im Eigentum	73
Tab. 33	Altersstruktur der Einwohner	75
Tab. 34	Marktsegmente Zentrum.....	79
Tab. 35	Marktsegmente Nord	81
Tab. 36	Marktsegmente Neuberesinchen	83
Tab. 37	Marktsegmente Süd.....	85
Tab. 38	Marktsegmente West (Nuhnenvorstadt)	86

Anlagen

Karte Grenzen der Stadtumbaugebiete

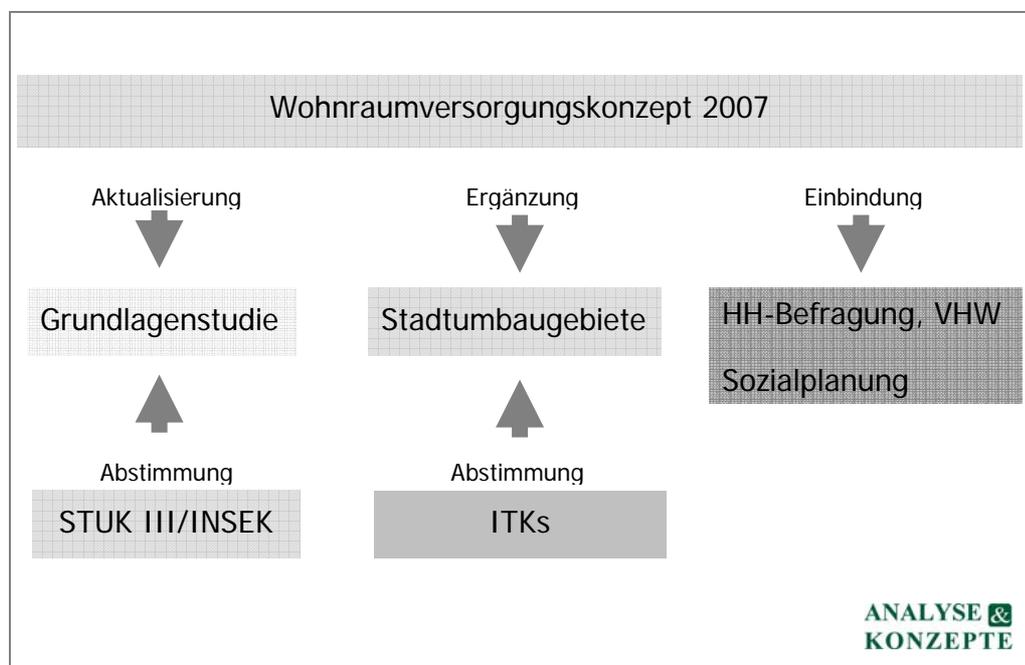
Liste Potenziale der Wohnungsbauflächen

1 Einleitung

Die Stadt Frankfurt (Oder) strebt an, Fragen der Stadtentwicklung und der Wohnraumversorgung hinsichtlich Analysen, Prognosen und Zielstellungen stärker aufeinander abzustimmen. Zentrales Instrument hierfür soll das Wohnraumversorgungskonzept 2007 sein, das vorhandene planerische Konzeptionen und Analysen ergänzt und aufeinander abstimmt. Dies gilt insbesondere für das Stadtumbaukonzept (STUK III), das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und die Integrierten teilräumlichen Konzepte (ITKs). Damit soll gleichzeitig auf die sich weiter verändernde Wohnungsmarktsituation in Frankfurt (Oder) (rückläufige Einwohnerzahlen, Alterung der Gesellschaft, Rückbau von nicht mehr genutztem Wohnraum, Wohnungsleerstände, ALG II-Empfänger) reagiert werden.

Im Rahmen des Stadtumbaus erfolgt bisher eine quantitative Reduzierung des Bestandes sowie eine Aufwertung von Quartieren insbesondere der Innenstadt. Mit dem Wohnraumversorgungskonzept soll nun wohnungspolitische und -wirtschaftliches Steuerungsinstrument entwickelt werden, mit dem das Wohnungsangebot in der Stadt Frankfurt (Oder) zukünftig stärker an den Wohnwünschen und Bedürfnissen der Bürger ausgerichtet wird. Hierzu müssen vor allem auch die qualitativen Aspekte des Wohnungsmarktes wie Wohnlage, Mietpreis, etc. stärker berücksichtigt werden.

Abb. 1 Vorgehensweise



Mit dem Wohnraumversorgungskonzept soll insgesamt eine nachfrageorientierte Weiterentwicklung der Strategien der Stadtentwicklungspolitik und die Neudefinition der Aufgaben und Ziele der Frankfurter Wohnungspolitik erreicht werden, wobei die Konsolidierung des Wohnungsmarktes und die Steigerung der Attraktivität Frankfurts als Wohnstandort und die Stärkung der Stellung als Oberzentrum oberste Priorität haben.

Das Wohnraumversorgungskonzept soll dabei konzeptionell wie inhaltlich entsprechend der Empfehlungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in folgenden Bausteinen entwickelt werden¹:

- Situationsanalyse: Beschreibung, Analyse und Bewertung der Struktur und Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten, Wohnungsangebot etc.
- Prognose: Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Wohnungsmarktes
- Ziele: Wohnungspolitisches Leitbild und Herleitung von wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen und Strategien
- Monitoring und Evaluierung: laufende Aussagen zur Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, Bewertung der umgesetzten Maßnahmen und Überprüfung der Zielerreichung

Darüber hinaus sollen Wege aufgezeigt werden, wie der Prozess der nachfragegerechten Marktentwicklung in den jeweiligen Stadtumbaugebieten erfolgen und gesteuert werden kann.

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept wurde im Zeitraum November 2007 bis Februar 2008 in Zusammenarbeit mit Vertretern aus Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft und Politik in gemeinsamen Sitzungen erarbeitet.

Datengrundlage des Wohnraumversorgungskonzeptes

Datengrundlage der Untersuchung bilden neben dem Stadtumbaukonzept (STUK III), dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und den integrierten teilräumlichen Konzepten für die einzelnen Stadtumbaugebiete (ITKs) die zur Verfügung gestellten Bestandsdaten von vier Wohnungsunternehmen (BKW, WoGe-Süd, WohnBau, WOWI) sowie die im Dezember 2007 verfügbaren aktuellsten Zahlen der statistischen Ämter, der kommunalen Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder) und der Bundesagentur für Arbeit.

Die Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen wurden für die Betrachtungen im Rahmen der Situationsanalyse um die Wohnungen bereinigt, für die bis Ende 2008 der Rückbau vorgesehen ist. Sie sind bereits freigezogen und stehen dem Markt nicht mehr zur Verfügung. Bestände der Abrisslisten für das Jahr 2009 und später sind dagegen noch enthalten, da diese auch noch bewohnt sind. Die angegebenen Bestandszahlen für das Jahr 2020 berücksichtigen den Abriss nach Rückbauliste vom 10.05.2007.

¹ Vgl. "Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte" (ExWoSt-Informationen 30/1), Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2006

2 Situationsanalyse

Im Folgenden werden die aktuellen Daten und Informationen zum lokalen Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) aufbereitet und bewertet. Dabei wird zum einen die Nachfrageseite in Form der Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte insgesamt sowie einzelner sozialer Gruppen, wie z.B. einkommensschwache Haushalte, Senioren oder Studenten, betrachtet. Zum anderen wird die Angebotsseite der Wohnungsbestands- und Leerstandsentwicklung sowie die Preisstruktur differenziert nach einzelnen Marktsegmenten analysiert.

Die Situationsanalyse dient neben der Darstellung der aktuellen Wohnungsmarktsituation auch als Grundlage zur Abschätzung der in Kapitel 4 dargestellten zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung.

2.1 Wohnungsmarkt Frankfurt (Oder)

2.1.1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

- Ende 2006 waren 61.886 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Frankfurt (Oder) gemeldet, dies stellt gegenüber dem Jahr 2001 einen Rückgang um 7.849 Personen (-11,3 %) dar. Von 2003 bis 2004 stiegen die Einwohnerverluste von -1.352 Personen (-2,0 %) auf -1.685 Personen (-2,5 %) gegenüber dem jeweiligen Vorjahr an, sie sind aber seit 2005 sowohl absolut als auch prozentual wieder leicht rückläufig.
- Im Vergleich dazu stieg die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz zwischen 2001 und 2006 um 40,5 % (1.314 Personen) auf 4.560 Nebenwohnsitzler an, hauptsächlich aufgrund des Anstiegs der Zahl der Studierenden.²

Tab. 1 Altersstruktur der Einwohner (absolut und in Prozent)					
Altersgruppen	2001 absolut	2001 in %	2006 absolut	2006 in %	Veränderung 2001 - 2006
0 bis 17 Jahre	11.344	16	7.847	13	-31 %
18 bis 24 Jahre	8.008	12	6.581	11	-18 %
25 bis 49 Jahre	28.646	41	21.693	35	-24 %
50 bis 64 Jahre	10.955	16	12.676	20	+16 %
65 Jahre und älter	10.782	16	13.089	21	+21 %
Gesamt	69.735	100	61.886	100	-11 %

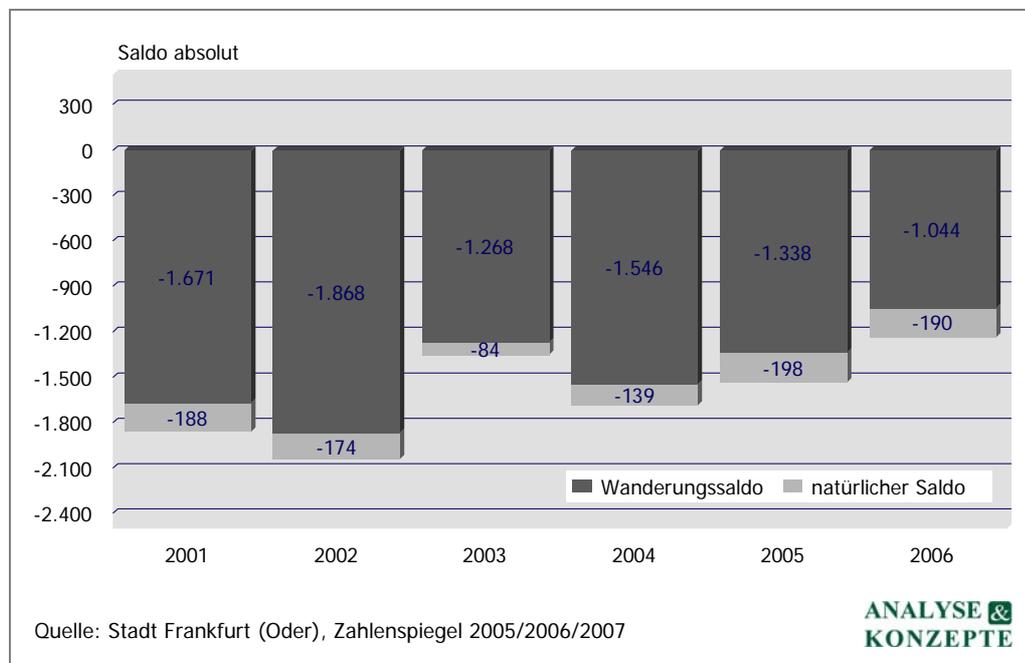
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Zahlenspiegel 01/2007 und 02/2006

**ANALYSE &
KONZEPTE**

² Allerdings ist zu berücksichtigen, dass fortgezogene Nebenwohnsitzler sich manchmal nicht abmelden, sodass in dieser Zahl auch ein nicht genau bestimmbarer Anteil an "Karteileichen" enthalten ist.

- Differenziert nach Altersgruppen zeigt sich, dass zwischen 2001 und 2006 die Altersgruppen unter 49 Jahren absolut und relativ abgenommen haben, wogegen die Altersgruppen ab 50 Jahren einen deutlichen Zuwachs verzeichnen: So stieg der Anteil der über 50-Jährigen von 32 % im Jahr 2001 auf 41 % (2006) an (s. Tab. 1).
- In Frankfurt (Oder) haben 2006 2.466 ausländische Mitbürger aus 98 Nationen ihren Hauptwohnsitz angemeldet. 940 Personen (38 %) aller ausländischen Mitbürger kommen aus Polen, gefolgt von der Ukraine mit 15 % und der Russischen Föderation mit 8 %. Damit hat Frankfurt (Oder) nach Potsdam die zweithöchste Ausländerquote in Brandenburg und liegt mit 4,0 % deutlich über dem Landesschnitt von 2,6 %. Ursächlich hierfür ist besonders die Europa-Universität, deren Studierende zu 33 % aus dem Ausland kommen. Allerdings lag die Ausländerquote 2003 noch bei 4,7 %, die Zahl der Ausländer ist seitdem mit -22 % deutlich stärker zurückgegangen als die Gesamtbevölkerung (-7 %). Gesicherte Angaben zu Migrantenzahlen liegen derzeit nicht vor.
- Die jährlichen Bevölkerungsverluste von Frankfurt (Oder) beruhen in den Jahren 2001 bis 2006 zu 85-94 % auf den hohen Wanderungsverlusten. Allerdings ist der Anteil des natürlichen Saldos an den Einwohnerverlusten als Ergebnis der rückläufigen Wanderungsverluste sowie der steigenden Sterbeüberschüsse zwischen 2003 und 2006 von 6 % auf 15 % angestiegen. (s. Abb. 2).

Abb. 2 Wanderungssaldo und Sterbeüberschuss 2001 bis 2006

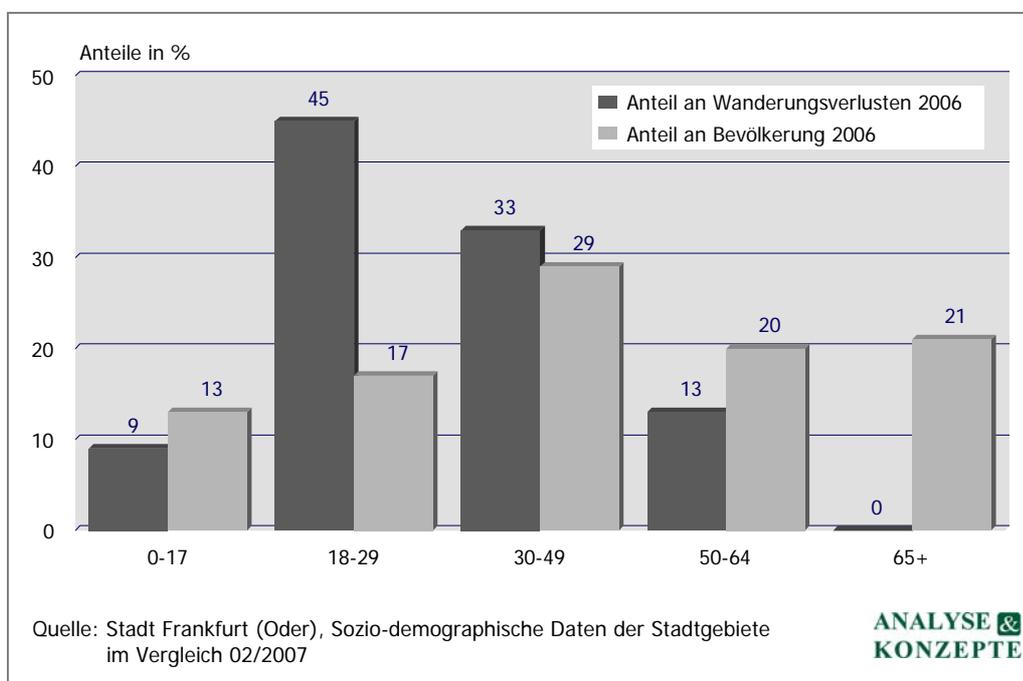


- Bei nur leichten Schwankungen der Sterbefallzahlen, die zwischen 2001 und 2006 eine rückläufige Tendenz zeigen, resultieren die Schwankungen des natürlichen Saldos überwiegend aus den Geburtenschwankungen. Von 2001 bis 2003 stiegen die Geburten noch von 499 auf 588

an, sind bis 2006 aber wieder auf 437 gefallen. Da die Zahl der Lebendgeburten je 1.000 der Bevölkerung zwischen 2003 und 2006 von 7,0 auf 7,4 gestiegen ist, ist der Rückgang der absoluten Zahl der Geburten somit auf den Rückgang der Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter zurückzuführen.

- Das Wanderungsvolumen war sowohl bei den Zuzügen als auch bei den Fortzügen, bis auf einen geringen Anstieg im Jahr 2004, durchgehend rückläufig, wobei die Fortzüge deutlich größeren Schwankungen unterlagen. Die Gesamtzahl der Fortzüge ging zwischen 2001 und 2006 um 30 % von 4.956 auf 3.452 zurück, die stärksten Abnahmen von -888 bzw. -519 wurden in den Jahren 2003 und 2006 verzeichnet. Im gleichen Zeitraum hat sich auch das Volumen der Zuzüge um 27 % (von 3.285 auf 2.408) reduziert, die jährlichen Abnahmen überstiegen jedoch nicht 10 %.
- Differenziert nach Altersgruppen zeigt sich, dass vor allem die 18- bis 29-Jährigen aber auch die 30- bis 49-Jährigen bei den Wanderungsverlusten gegenüber ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung überrepräsentiert sind, d. h. besonders stark abwandern (s. Abb. 3). Die 50- bis 64-Jährigen und insbesondere die über 65-Jährigen sind bei den Wanderungsverlusten dagegen deutlich unterrepräsentiert. Die Altersstruktur der Abwandernden führt somit zu einer weiteren Alterung der Gesamtbevölkerung.

Abb. 3 Anteil der Altersgruppen an den Wanderungsverlusten 2006



- Durch die überproportionalen Wegzüge in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen, geht der Stadt die Generation der Haushaltsgründer verloren, die sonst als neue Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten würden.

- Bei den Wanderungen über die Stadtgrenzen ins Umland zeigt sich, dass sowohl die Gesamtzahl der Wanderungsbewegungen als auch die Wanderungsverluste in den letzten Jahren rückläufig sind. So sind zwischen 2001 und 2006 die Wanderungsverflechtungen von Frankfurt (Oder) mit den Umlandkreisen (Oder-Spree und Märkisch-Oderland) von 2.516 auf 1.620 Wanderungsfälle zurückgegangen. Der Wanderungssaldo war für Frankfurt (Oder) durchgehend negativ, wobei die Verluste von 414 Personen (2001) auf 4 Personen (2006) deutlich zurückgegangen sind.

Tab. 2 Wanderungsbewegungen						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Zuzüge aus dem Umland*	1.051	970	1.028	869	919	812
Fortzüge ins Umland	1.465	1.346	1.141	1.052	932	808
Saldo Umland	-414	-376	-113	-183	-13	+4
Saldo übriges Brandenburg	-45	-89	-122	-104	-94	-177
Fern-Zuzüge**	740	654	776	839	786	804
Fern-Fortzüge**	2.310	2.261	1.906	1.901	1.768	1.663
Gesamtsaldo	-2.029	-2.072	-1.365	-1.349	-1.089	-1.032
* Umland = Landkreise LOS und MOL ** BRD außer Brandenburg, ohne Ausland Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg						ANALYSE & KONZEPTE

- Die übrigen Wanderungsverluste innerhalb der Landesgrenzen gehen zur Hälfte an die kreisfreien Städte Brandenburg, Cottbus und Potsdam, wobei allein die Verluste an Potsdam seit 2001 zwischen 39 und 69 Personen pro Jahr lagen. Außerdem stieg in den letzten Jahren der negative Saldo mit den weiteren Umlandkreisen Dahme-Spreewald, Potsdam-Mittelmark sowie Barnim leicht an.
- Wie die Umlandwanderungsverluste sind auch die Wanderungsverluste der Fernwanderung deutlich zurückgegangen, wobei die Zuzüge mehr oder weniger konstant geblieben sind. So lagen die größten Wanderungsverluste für Frankfurt (Oder) bei den Fernwanderungen, die zwischen 77 % (2001) und 83 % (2006) des Gesamtsaldos ausmachen. Hierbei sticht besonders Berlin hervor, denn 20-35 % des negativen Gesamtsaldos resultieren aus den Wanderungen mit Berlin.
- Die Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland sind stark durch die ausländischen Studierenden der Europa-Universität sowie dem polnischen Umland bestimmt. So machen die Wanderungen mit Polen 42-48 % aller Wanderungsbewegungen mit dem Ausland aus, es folgen mit deutlich kleineren Anteilen die Russische Föderation und die Ukraine. Die sonst positiven Wanderungssalden sind zwischen 2004 und 2005 in Wanderungsverluste von -273 bzw. -203 Personen übergegangen, als sich nach dem EU-Beitritt der Anteil der polnischen Studenten deutlich verringerte, da diese kein Stipendium mehr erhalten bzw. nun europaweit studieren können. 2006 erzielte Frankfurt (Oder) jedoch wieder einen Wanderungsgewinn von 72 Personen.

- Die Binnenwanderung innerhalb Frankfurts spiegelt auch die Wohnattraktivität der einzelnen Stadtteile wider. Allerdings ist eine derartige Interpretation der Wanderungsströme insofern zu relativieren, als ein Teil der Wanderungen erst durch die stadumbaubedingten Rückbaumaßnahmen ausgelöst wurde, da eine Versorgung der Umziehenden im gleichen Stadtteil nur bedingt realisierbar war.
- Die stärksten Wanderungsbewegungen finden zwischen 2004 und 2006 entsprechend in den Stadtteilen statt, deren Gebiete größtenteils als Stadumbaukulissen ausgewiesen sind. Je 1.000 Einwohner liegen hier die jährlichen Zu- und Fortzüge bei jeweils 60 bis 120 Personen, wobei noch eine hohe Anzahl von Umzügen im jeweiligen Gebiet hinzu kommt. In den übrigen Stadtteilen und in den Ortsteilen sind die Wanderungsquoten mit Werten zwischen 9 und 60 Personen im Vergleich dazu deutlich geringer.

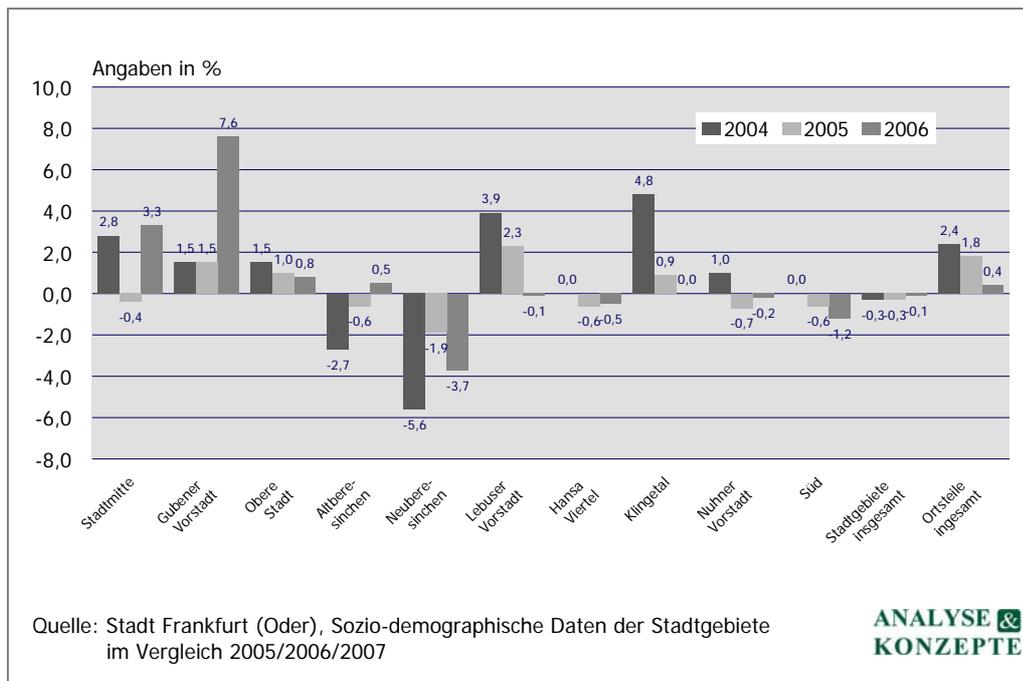
Tab. 3 Wanderungsquoten der Binnenwanderungen (je 1.000 Einwohner)						
Stadtteil	Zuzüge			Fortzüge		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Stadtmitte	96	77	79	68	81	46
Gubener Vorstadt	106	94	127	92	79	52
Obere Stadt	77	69	66	62	59	58
Altberesinchen	98	87	82	125	92	77
Neuberesinchen	49	48	32	105	67	69
Lebuser Vorstadt	119	96	81	79	72	82
Hansaviertel	61	59	60	61	65	65
Klingetal	56	33	25	9	25	25
Nuhnen Vorstadt	60	55	42	50	62	44
Süd	46	46	37	46	52	49
Ortsteile	46	41	29	22	21	21

Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Sozio-demographische Daten der Stadtgebiete im Vergleich 2005/2006/2007, Berechnung Analyse & Konzepte

- Im Stadumbauegebiet Neuberesinchen erfolgte zwischen 2000 und 2006 ein Rückbauvolumen von 2.536 Wohnungen, wobei mehr als 50 % des Rückbaus in den Jahren 2004 und 2005 stattfand. Dies verursachte 2004 eine starke Abwanderung, nicht nur im Stadtteil Neuberesinchen (105 Personen je 1.000 Einwohner), sondern auch in Altberesinchen (125 Personen je 1.000 Einwohner), wo der Rückbau im Bereich Müllroser Straße - die zum Stadumbauegebiet Neuberesinchen gehört - temporär zu negativen Wanderungssalden führte (s. Abb. 4).
- In den zentralen Stadtteilen (Stadtmitte, Gubener Vorstadt, Obere Stadt) sowie im Norden (Lebuser Vorstadt, Hansaviertel) fand der Rückbau in geringerem Umfang statt, so dass die Fortzugsquoten in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen sind bzw. durch vergleichbar hohe Zuzugsquoten überkompensiert wurden. Hier spielt auch die höhere Attraktivität dieser Stadtteile eine wichtige Rolle.

- Insgesamt kann festgehalten werden, dass gerade das Zentrum, sowie die Stadtteile mit höherem Altbau- oder Einfamilienhausanteil zu den Gewinnern der innerstädtischen Wanderungen gehören (s. Abb. 4).

Abb. 4 Binnenwanderungssalden 2004-2006



- Auch die vom November 2006 bis Januar 2007 durchgeführte Befragung der Frankfurter Bürgerinnen und Bürger zum Wohnraum- und Umzugsbedarf verdeutlicht zum einen die unterschiedlichen Lagepräferenzen und zum anderen die Dominanz des Stadtumbaus. So steht die Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund des geplanten Abrisses bzw. der Umwandlung in Wohneigentum beim innerstädtischen Wohnungswechsel auf Rang 1 (20 % aller befragten Haushalte) und bei den Wanderungsentscheidungen über die Stadtgrenzen auf Rang 5 (11 % der Befragten) der Motive mit großem Einfluss.
- Zu weiteren wichtigen Motiven für einen Umzug innerhalb der Stadt gehören
 - die Miethöhe (18 %),
 - der bauliche Zustand und Modernisierungsgrad der Wohnung (13 %),
 - der fehlende Aufzug im Wohngebäude (10 %),
 - sowie Motive, die sich auf die Wohnungsgröße (sowohl die Anzahl der Räume als auch die Fläche), die technische und soziale Ausstattung sowie das Image der Wohngegend beziehen.
- Bei den Fortzügen aus der Stadt spielen dagegen vor allem persönliche/familiäre Erfordernisse (23 %) und die Verbesserung der Arbeits- (20 %) und Wohnmöglichkeiten (13 %) sowie der Lebensqualität (15 %) eine entscheidende Rolle.

- Frankfurt (Oder) hat insgesamt einen positiven Pendlersaldo. Im Jahr 2006 standen 5.701 Auspendlern 12.595 Einpendler gegenüber. Mit 48 % liegt die Einpendlerquote von Frankfurt (Oder) im Mittel der kreisfreien Städte in Brandenburg (Cottbus: 51 %; Brandenburg a. d. H.: 40 %; Potsdam: 60%). Die Auspendlerquote ist mit 29 % die geringste (Cottbus: 32 %; Brandenburg a. d. H.: 34 %; Potsdam: 48%).
- Die Entwicklung des Einpendleranteils in Frankfurt (Oder) war in den letzten Jahren leicht ansteigend (2003: 45 %), absolut ist die Zahl der Einpendler aber gesunken (2003: 13.040; 2006: 12.595). Die gleiche Entwicklung ist auch bei den Auspendlern zu beobachten, die Anteil an den in Frankfurt (Oder) wohnenden Beschäftigten von 27 % (2003) auf 29 % (2006) gestiegen sind, absolut aber leicht zurückgegangen sind (2003: 5.739; 2006: 5.701).
- Fast drei Viertel der Einpendler kommen aus Märkisch-Oderland und dem Oder-Spree-Kreis, weitere 6 % aus Berlin. Die Auspendler fahren zu 35 % in den Oder-Spree-Kreis und zu 19 % nach Berlin, Märkisch-Oderland ist nur für 8 % der Auspendler Zielgebiet.

Aktuell wird die Bevölkerungsentwicklung durch die hohen Wanderungsverluste dominiert. Mittelfristig ist jedoch davon auszugehen, dass durch die oben beschriebenen starken Rückgänge der Geburten die jüngeren Altersgruppen mit hohen Abwanderungstendenzen kleiner werden, wodurch die Wanderungsverluste als Faktor für die Bevölkerungsentwicklung gegenüber der natürlichen Entwicklung an Bedeutung abnehmen werden. Die zukünftig erwarteten Rückgänge der Wanderungsverluste sind somit ein Echoeffekt der aktuellen Geburtenrückgänge. Innerhalb der Stadt sind die Großsiedlungen am stärksten vom Rückgang betroffen, verstärkt durch innerstädtische Wanderungsverluste aus Gründen des Stadtumbaus, aber auch aufgrund der Wohnlagepräferenzen der Bewohner.

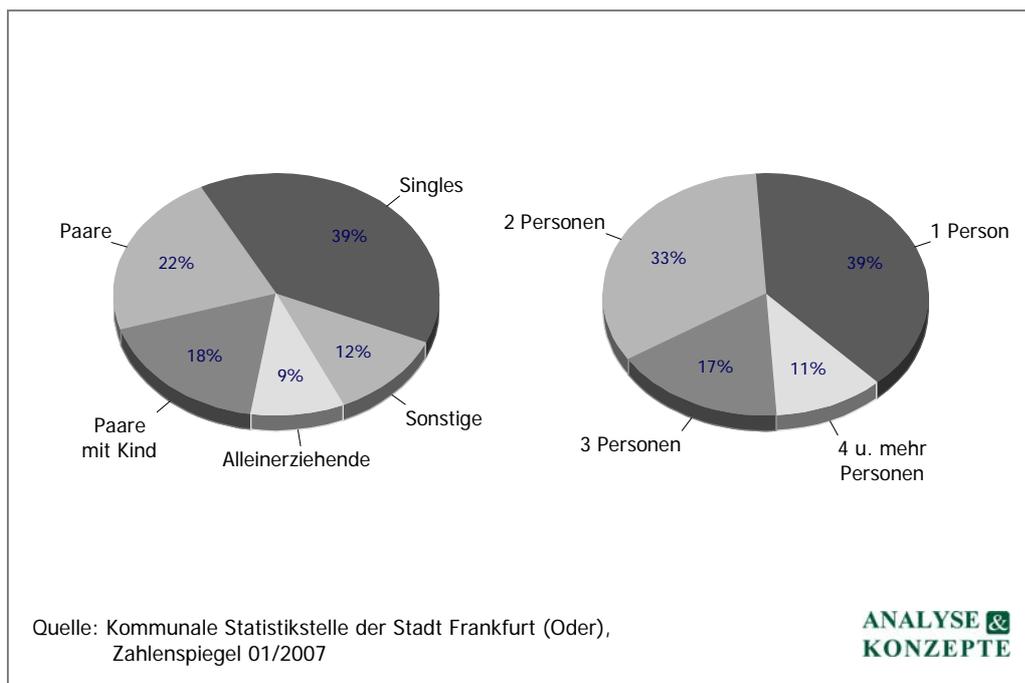
Haushaltsentwicklung

- Für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebend ist weniger die Anzahl der Einwohner als die Zahl und Struktur der Haushalte, da diese die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Da Haushalte statistisch nicht erfasst werden, können Angaben über sie nur durch Befragungen (z. B. Mikrozensus) oder durch Berechnungen (z. B. auf Grundlage der Einwohnermeldedatei) erfolgen. Letzteres erfolgt seit 2004 durch die kommunale Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder) anhand des Haushaltsgenerierungsverfahrens (HHGen) des KOSIS-Verbundes. Durch eine fortlaufende Optimierung des Verfahrens - insbesondere zur besseren Erfassung nicht-ehelicher Lebensgemeinschaften - ist die methodisch bedingte Fehlerbreite der vorigen Jahre deutlich reduziert worden.³

³ Aufgrund dieses Problems ist die Zahl der 1-Personen-Haushalte und damit die Gesamtzahl etwas zu hoch, ebenso wie diejenige der Alleinerziehenden.

- So gab die kommunale Statistikstelle der Stadt auf Grundlage des HHGen für Ende 2006 eine Gesamtzahl von 31.042 Haushalten mit durchschnittlich 2,06 Personen in Frankfurt (Oder) an.⁴ Nach Angaben des STUK III lag die Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte ein Jahr zuvor bei rd. 32.700, die durchschnittliche Haushaltsgröße wurde mit 1,95 Personen angegeben.
- Laut Berechnungen der kommunalen Statistikstelle der Stadt in Frankfurt (Oder) bestehen mit 39 % 1-Personen-Haushalten und 33 % 2-Personen-Haushalten fast drei Viertel der Haushalte aus maximal zwei Personen. Frankfurt (Oder) liegt damit nur leicht über dem im Mikrozensus 2005 für Brandenburg angegebenen Durchschnitt von 71 %. Deutliche Unterschiede zeigen sich erst in der Einzelbetrachtung, denn die Haushalte mit nur einer Person machen in Brandenburg lediglich 34 % der Haushalte aus, wogegen 2-Personen-Haushalte mit 37 % stärker vertreten sind als in Frankfurt (Oder).

Abb. 5 Haushalte nach Typ und Personenzahl 2006



- Bei den Haushaltstypen dominieren, entsprechend der Haushaltsgröße, mit 39 % die Singlehaushalte. In 27 % der Haushalte leben Kinder, wovon rd. ein Drittel Alleinerziehendenhaushalte sind. Weitere 22 % bilden Paarhaushalte ohne Kind und 12 % sonstige Mehrpersonenhaushalte.

⁴ Als Folge des veränderten Generierungsverfahrens besteht allerdings keine Vergleichbarkeit der aktuellen Haushaltszahlen mit denen der vergangenen Jahre. Der scheinbar sehr hohe Rückgang der Haushalte insgesamt (2005: 34.436) und besonders der plötzliche Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgröße (2005: 1,92 Personen) sind vor allem auf die Optimierung des Verfahrens zurückzuführen.

Zusammenfassung Wohnungsnachfrage

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass hinsichtlich der Bevölkerungszahlen der Schrumpfungsprozess vor allem durch Rückgänge bei den jüngeren Altersgruppen getragen wird. Die Älteren verzeichnen dagegen sowohl prozentual, bezogen auf ihren Anteil an der Bevölkerung, als auch absolut einen Zuwachs. Die Verluste sind zum überwiegenden Teil auf die Wanderungen und hier besonders auf die Fernwanderungen zurückzuführen. Seit 2004 sind die Wanderungsverluste allerdings rückläufig und der Umlandwanderungssaldo ist 2006 erstmalig wieder positiv. Steigende Sterbeziffern und rückläufige Geburtenzahlen lassen den negativen natürlichen Saldo in den letzten Jahren dagegen aber deutlich wachsen.

Aussagen zur Entwicklung der Haushalte stehen unter dem Vorbehalt veränderter Generierungsmethoden. Insgesamt ist aber von einem Rückgang der Zahl der Haushalte auszugehen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,06 Personen. In der Haushaltsstruktur dominieren die 1- und 2-Personen-Haushalte, wogegen größere Haushalte nur ein knappes Drittel ausmachen. Entsprechend sind Singles und Paare die häufigsten Haushaltstypen und nur ein Viertel der Haushalte beinhaltet Kinder.

2.1.2 Spezifische Nachfragergruppen

Die Wohnungsnachfrage der Haushalte hängt nicht nur von der Haushaltsgröße, vom Alter der im Haushalt lebenden Personen und dem Haushaltseinkommen, sondern auch von den Lebensstilen und Wohnpräferenzen der Haushaltsmitglieder ab. Über die verschiedenen Ausprägungen dieser Faktoren können die Haushalte unterschiedlichen Nachfragergruppen zugeordnet werden. Da die Nachfragergruppen in dieser Form in Frankfurt (Oder) empirisch nicht erfasst werden, müssen für deren Abgrenzung verschiedene Quellen ausgewertet werden.

Zur Identifikation der Nachfragergruppen in Frankfurt (Oder) werden neben den sozio-ökonomischen Daten der kommunalen Statistikstelle die Auswertungen neu vorliegender Analysen, wie der Haushaltsbefragung der Stadt Frankfurt (Oder), der Studie des Volksheimstättenwerkes zu Wohnmilieus und der kleinräumigen ALG II-Statistik⁵, herangezogen. Aufgrund der unterschiedlichen Methoden und Zielsetzungen der Studien ist ein direkter Vergleich oder eine quantitative Zusammenführung nicht ohne weiteres möglich. Die jeweiligen Ergebnisse bezüglich der Nachfragergruppen werden hier in einem ersten Schritt nebeneinander dargestellt, um dann in einem zweiten Schritt anhand struktureller Gemeinsamkeiten zusammenfassend zu bewerten.

⁵ Die Ergebnisse der kleinräumigen ALG II-Statistik 2006 werden im Kapitel 3.1 auf Ebene der Stadtumbaugebiete verarbeitet.

Sozio-ökonomische Auswertungen der kommunalen Statistikstelle

Im Statistischen Bericht "Sozio-ökonomische Daten der Stadtgebiete im Vergleich" der kommunalen Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder) von 2005⁶ werden sechs, über eine Clusteranalyse ermittelte, charakteristische Personentypen identifiziert und mit ihrer Wohnsituation beschrieben.

- Durch einen hohen Anteil Arbeitsloser sowie einen erhöhten Geschiedenenanteil sind die "Sozial Schwächeren" gekennzeichnet. Sie bilden mit rd. 25 % der Bevölkerung die größte Gruppe. Wohnhaft ist diese Gruppe insbesondere in den Großsiedlungen mit sonst hohem Leerstandsanteil.
- 19 % der Bevölkerung gehören zu der "Kinder aus dem Haus (Groß-)Elterngeneration". Sie sind um die 60 Jahre alt und haben erhöhte Verheiratetenanteile. Sie wohnen vielfach in den Stadtgebieten mit positivem Wanderungssaldo (Zuzugsgebiete) und befinden sich teilweise auch in einer Phase der Neuorientierung im Wohnverhalten.
- Die "Älteren" (18 %) zeichnen sich durch einen hohen Anteil Rentner, überdurchschnittlichem Frauenanteil sowie erhöhten Geschiedenen- und Witwenanteilen aus. Diese Gruppe wohnt überwiegend in Plattenbauwohnungen und hier bevorzugt in den Würfelhäusern.
- Ein hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen prägt die Gruppe der "Kinder im Haus - Elterngeneration" (16 %). Diese Gruppe lebt in gesicherten sozialen Verhältnissen, obgleich hier nur ein geringer Anteil Verheirateter besteht. Sie wohnen überwiegend im Altbau, also Geschosswohnungen von vor 1950 mit einem hohen Wohneigentumsanteil.
- Die "Sozial Stärkeren" (16 %) sind im Alter von 30-59 Jahren, leben in größeren Haushalten (Familien) und haben einen hohen Anteil Verheirateter. Als finanzstärkste Gruppe wohnen sie vorwiegend in privaten Einfamilien- und Reihenhäusern.
- Die 19- bis 29-Jährigen mit hohem Ausländer- und Ledigenanteil kennzeichnen die Gruppe der "Studenten" (5 %).⁷ Hier besteht ein hoher Anteil Nebenwohnsitzler. Die Nachfrage besteht hier hauptsächlich nach kleineren Wohnungen, z. T. werden aber auch größere Wohnungen für die WG-Nutzung nachgefragt.

Haushaltsbefragung der Stadt Frankfurt (Oder)

Die Haushaltsbefragung der Stadt Frankfurt (Oder) erfolgte von November 2006 bis Januar 2007 und zielte auf den Wohnraum und Umzugsbedarf der Haushalte ab. Insgesamt wurden 1.205 Fragebögen ausgewertet. Die Ergebnisse der Befragung wurden nicht gewichtet und sind daher nur bedingt auf die Gesamthaushalte der Stadt übertragbar. So ist z. B. die Verteilung nach Haushalts-

⁶ Für die Berichte der Folgejahre wurde diese Clusteranalyse nicht wiederholt, daher sind leider keine aktuelleren Werte verfügbar. Die Analyse beruht auf den Zahlen zum 31.12.2004.

⁷ Die Bezeichnung "Studenten" ist dabei nicht ausschließlich zu verstehen, sondern bezieht sich lediglich auf die stärkste Gruppe dieses Personentyps, zu dem u. a. auch Auszubildende und andere junge Haushalte zählen.

größen - 51 % der Befragten leben in einem 2-Personen-Haushalt - nicht optimal abgebildet, die grundsätzliche Ausrichtung der Aussagen ist aber trotzdem richtig.

- Die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen steigen mit zunehmender Haushaltsgröße an. So geben 78 % der Singlehaushalte ein Einkommen bis zu 1.500 € an, bei den 2-Personen-Haushalten verfügen 47 % über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.500-2.500 € und die 3- und mehr Personen-Haushalte liegen zu 55 % über 2.000 € monatlichem Haushaltsnettoeinkommen.
- Bei den befragten Haushalten zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen verschiedenen Wohnmerkmalen und -wünschen und dem Haushaltseinkommen:
 - So machen die einkommensschwächeren Haushalte mit einem monatlichen Gesamt-Nettoeinkommen von unter 1.000 € insgesamt 16 % der Befragten Haushalte aus. Sie sind mit 35 % bzw. 23 % bei den Bewohnern unsanierter bzw. teilsanierter Plattenbauten deutlich überrepräsentiert.
 - Einkommen über 2.000 € sind dagegen bei den Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie den Mietwohnungen außerhalb der Plattenbauten mit 71 % bzw. 44 % der Haushalte überdurchschnittlich vertreten (insgesamt: 37 %). Entsprechend nimmt erwartungsgemäß mit dem Einkommen auch die aktuelle sowie die zukünftig gewünschte Wohnungsgröße zu.
- Betrachtet man den gewünschten Wohnstandort nach einem Umzug, so geben 87 % an, innerhalb von Frankfurt (Oder) bleiben zu wollen. Insgesamt 39 % wollen auch im gleichen Quartier bleiben, wobei sich hier die Angaben deutlich nach Haushaltsgröße und Erwerbsstatus unterscheiden. So wird bei den 1- und 2-Personen-Haushalten sowie den Rentnern und Arbeitslosen das gleiche Quartier am häufigsten als Umzugsziel angegeben, bei den 3-, 4- und mehr Personen-Haushalten sowie den Studenten und Berufstätigen ist das eigene Quartier dagegen nur zweithäufigste Wahl, sie bevorzugen den Umzug ins (sonstige) städtische Gebiet Frankfurt (Oder).

vhw-Studie zu Wohnmilieus

Das Volksheimstättenwerk (vhw) hat in einer Studie 2006 die Haushalte in Frankfurt (Oder) nach den von der Sinus Sociovision entwickelten Sinus-Milieus analysiert. Die Haushalte werden nach sozio-strukturellen Merkmalen der sozialen Schicht und des sozialen Status gebildet und darüber hinaus nach ihren Lebensauffassungen und Lebensweisen gruppiert.⁸ Für die fünf in Frankfurt (Oder) am stärksten vertretenen Milieus werden in der Studie auch die prägenden Wohnwünsche dargestellt.⁹

⁸ Eine genaue Beschreibung der einzelnen Milieus ist unter www.sinus-sociovision.de abrufbar.

⁹ Eine kleinräumigere Analyse der vhw-Daten erfolgt an dieser Stelle nicht, da sie gegenüber den anderen vorliegenden Ergebnissen nicht plausibel sind und die Widersprüche im Zuge dieser Studie nicht geklärt werden können.

- Die "DDR-Nostalgiker" sind mit 19 % der Haushalte die stärkste Gruppe. Sie zeichnen sich durch einen hohen Altersschwerpunkt, einfache bis mittlere Bildung und kleine bis mittlere Einkommen aus. In der Gruppe herrscht eine große Preissensibilität sowie bewusster Verzicht auf Prestige Konsum. Entsprechend fragen diese Haushalte schwerpunktmäßig kleine bis mittlere Wohnungen im preiswerten Segment nach.
- Die "Experimentalisten" sind mit 15 % die zweitstärkste Gruppe. Bezüglich der Wohnwünsche zeigen sie ein ähnliches Verhalten wie die "Hedonisten" (12 %), sind in ihrer sozialen Zusammensetzung allerdings etwas jünger, höher gebildet und einkommensstärker. Das Wohnen hat für beide Gruppen nur geringe Bedeutung im Konsumkontext, wodurch die Wahl der Wohnung stark preisabhängig ist und entsprechend auch kleinere Wohnungen nachgefragt werden. Beide Milieus sind urban orientiert und weisen ein hohes Fluktuationspotenzial auf.
- Mit 13 % der Haushalte stellt das Milieu "Bürgerliche Mitte" zwar die drittstärkste Gruppe in Frankfurt (Oder), ist im Vergleich zum gesamtdeutschen Durchschnitt (16 %) aber unterrepräsentiert. Das Milieu besteht zum großen Teil aus Mehrpersonenhaushalten im mittleren Alter (30-50 Jahre), mit mittlerem Einkommen und dem Wunsch nach Lebensqualität, Komfort und Genuss. Die Wohnung ist Heim und Zuflucht vor der Außenwelt. Die "Bürgerliche Mitte" fragt entsprechend eher größere Wohnungen nach, wobei auch der Wunsch nach einem "eigenen Häuschen" und damit eine erhöhte Fluktuationspotenzial in Richtung Stadtrand besteht.
- 11 % der Haushalte gehören zu den "Modernen Performern". Sie sind überwiegend unter 30 Jahre alt, leistungsorientiert, haben ein hohes Bildungsniveau und verfügen über ein überdurchschnittliches Einkommen. Bevorzugt werden sanierte Altbauten in innerstädtischen Lagen, teilweise aber auch moderne Gebäude. Es besteht auch eine ausgeprägte Tendenz zum Wohneigentum.

Zusammenfassung Nachfragergruppen

Bei allen Untersuchungen ist die größte Nachfragergruppe durch unterdurchschnittliche Einkommen gekennzeichnet. Zusammen mit den Haushalten, die trotz höherer Einkommen nur eine geringe Konsumbereitschaft in Bezug auf das Wohnen haben, zielt damit ein großer Teil der Nachfrage auf preisgünstige Wohnungen. Entsprechend sind besonders kleinere und mittlere Wohnungen beliebt, was sich auch schon in den Leerstandsbetrachtungen zeigte. Einkommensstärkere Haushalte und dabei vor allem die Familien zeigen allerdings auch eine deutliche Tendenz zum Eigenheim.

Die meisten Nachfragergruppen zeigen in der Haushaltsbefragung eine ausgeprägte Treue zu ihrem Wohnquartier. Der Wunsch nach Veränderung besteht hier eher bei höheren Einkommen und bei jüngeren Nachfragergruppen. Allerdings ist bei den einkommensschwachen Haushalten mit einer hohen Preissensibilität bezogen auf ihre Wohnung zu rechnen.

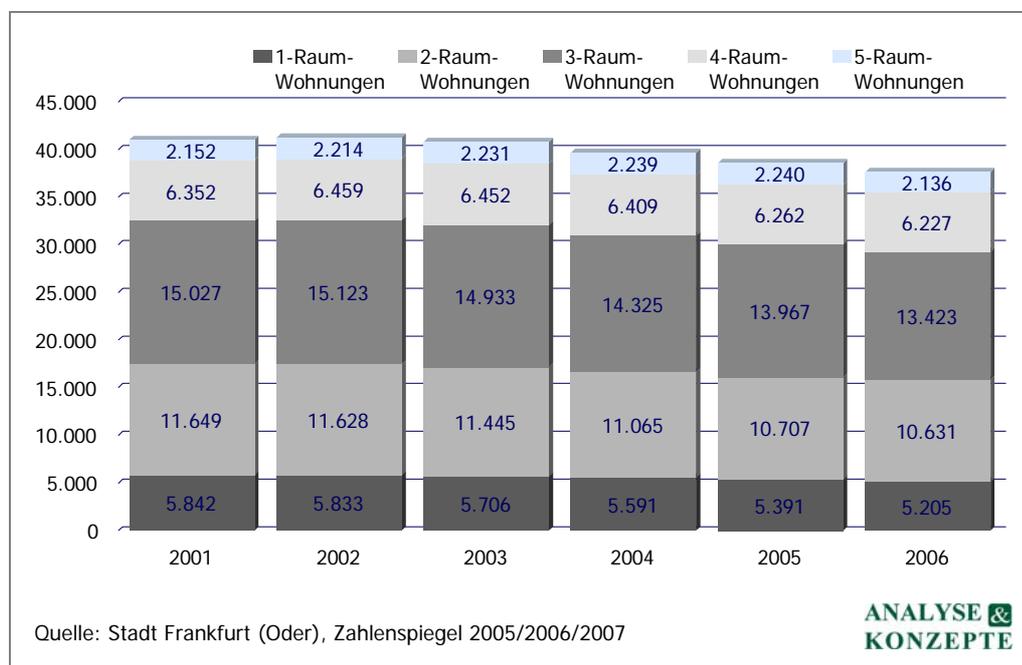
2.1.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes

Die folgenden Darstellungen des Wohnungsangebotes beziehen sich zum einen auf die amtliche Statistik und zum anderen auf Angaben der großen Wohnungsunternehmen. Da letztere jedoch im Zuge der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes gegenüber der Grundlagenstudie 2006 keine neuen Daten zur Verfügung gestellt haben, handelt es sich nicht um den aktuellsten Stand, die Abweichungen innerhalb des einen Jahres sind jedoch gering.

Wohnungsbestand

- Ende 2006 hatte Frankfurt (Oder) einen Gesamtbestand von 37.745 Wohnungen. Gegenüber dem Jahr 2001 ist der Wohnungsbestand insgesamt um 3.365 Wohnungen (-8 %) zurückgegangen. Die dominierenden Wohnungstypen sind die 2- und 3-Raum-Wohnungen, die zusammen rd. zwei Drittel des Bestandes ausmachen (s. Abb. 6). Lediglich 17 % des aktuellen Geschosswohnungsbestandes stammen aus der Zeit von vor 1946.
- 5.864 Wohnungen des Bestandes liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil dieser Wohnungen ist zwischen 2001 und 2006 von 13 % auf 16 % gestiegen, was allerdings mehr auf den Rückbau bei den Geschosswohnungen als auf die Neubautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen ist.
- Nach Angaben der kommunalen Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder) sind von den Geschosswohnungen 883 (3 %) Wohnungen des Studentenwerkes und 692 (2 %) Eigentumswohnungen.
- Derzeit gibt es 2.269 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus mit Zugang analog zum 1. Förderweg (Einkommensgrenzen § 9 Abs.2 WoFG und somit nur mit Wohnberechtigungsschein anmietbar), davon sind 707 Wohnungen im Neubau entstanden. Fast alle diese Bindungen laufen im Zeitraum zwischen 2016 und 2020 aus.
- Darüber hinaus sind weitere 1.976 meist im Zusammenhang mit Modernisierung geförderte Wohnungen mit Mietbindungen - u.a. mit den Wohnungen des 3. Förderweges, für die ab 2003 die Zugangsvoraussetzungen entfallen sind - zu verzeichnen. Ihre Zahl wird sich ab 2010 bis 2020 fast kontinuierlich auf Null reduzieren.
- Die Größenstruktur des Bestands ist in den letzten Jahren annähernd konstant geblieben, da die Bestandsrückgänge prozentual gesehen in den einzelnen Größenklassen auf einem ähnlichen Niveau lagen (s. Abb. 6). Damit erfolgte der stadumbaubedingte Rückbau bisher wenig wohnungsgrößenspezifisch.

Abb. 6 Wohnungsbestandsentwicklung 2001 bis 2006



- Auch wenn der Bedarf an Räumen nicht mit der Anzahl der Personen im Haushalt gleichgesetzt werden kann, ergibt sich aus dem Vergleich von Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur bei rein quantitativer Betrachtung insgesamt ein deutliches Überangebot an Wohnungen (s. Tab. 4). Dies betrifft insbesondere die größeren Wohnungen ab drei Räumen. Da der Großteil der 1-Personen-Haushalte eher 2-Raum-Wohnungen nachfragt, ist eine theoretische Versorgungskapazität von 43 % der Haushalte mit 1-Raum-Wohnungen ebenfalls als Überangebot zu bezeichnen. Bei den 2-Raum-Wohnungen, die auf dem Wohnungsmarkt besonders stark nachgefragt werden, kann das Verhältnis dagegen als eher ausgeglichen bezeichnet werden.¹⁰

Tab. 4 Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur in Frankfurt (Oder) 2006		
	Anzahl Haushalte mit ... Personen	Anzahl Wohnungen mit ... Räumen
1	12.016	5.205
2	10.255	10.631
3	5.257	13.423
4 u. mehr	3.514	8.486
Gesamt	31.042	37.745

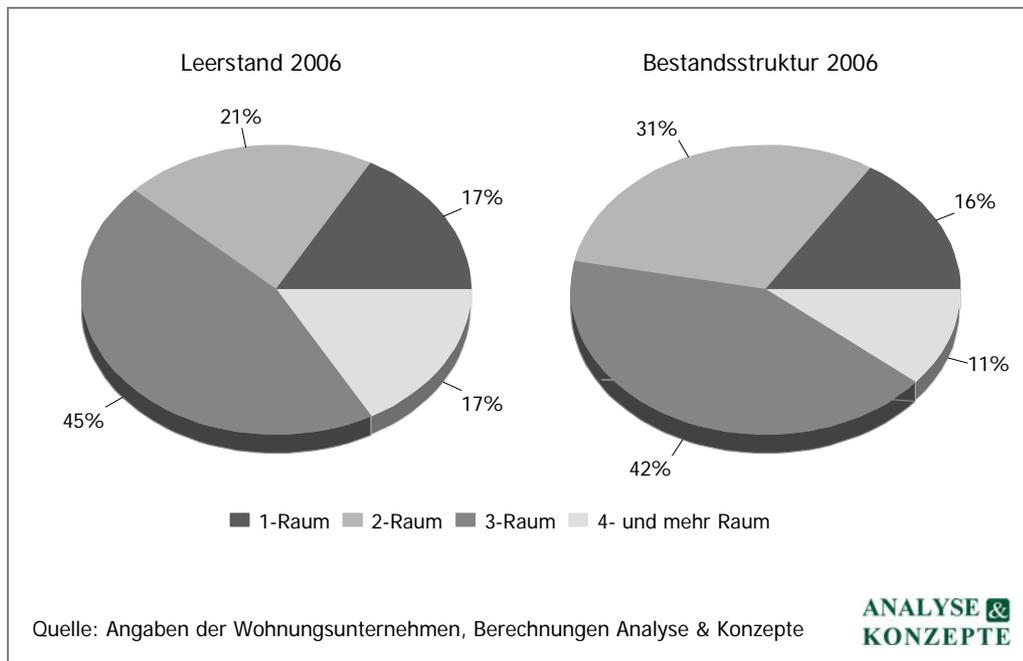
Quelle: kommunale Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)

¹⁰ Eine Reserve für Sanierung und Umzüge kann bei dieser Betrachtung vernachlässigt werden. Zumal der tatsächliche Reservebedarf, auch wenn er im Zuge der Stadtumbaudiskussion gern sehr hoch angesetzt wird, nicht über 1,5 % des Bestandes liegt.

Leerstand

- Im STUK III wird der Leerstand rechnerisch aus der Differenz von Wohnungsbestand und Anzahl der Haushalte ermittelt und für Ende 2005 mit rd. 4.900 Wohneinheiten angegeben. Dies entspricht einer gesamtstädtischen Leerstandsquote von 13 %.
- Insgesamt konzentriert sich der Leerstand in Frankfurt (Oder) fast ausschließlich auf die industriell gefertigten Wohnungsbestände. Zum Teil sind allerdings auch bei sanierten Altbauten in ungünstigen Lagen sowie in unsanierten Beständen aus den 1930er Jahren (z. B. im Stadtteil West) Leerstände zu verzeichnen.
- Genaue Zahlen zum Umfang und der Struktur des Leerstandes liegen nur in Bezug auf vier Wohnungsunternehmen in Frankfurt (Oder) - der WOWI, der WohnBau, der WoGeSüd und der BKW - vor. Die Leerstände bei kleineren Unternehmen und den privaten Anbietern können dagegen nur geschätzt werden.
- Bei den vier Wohnungsunternehmen standen Mitte 2006 insgesamt 3.445 Wohneinheiten leer. Das entsprach einer Leerstandsquote von rd. 15 %. Bei 1.772 leer stehenden Wohnungen ist der Rückbau geplant bzw. bereits erfolgt.
- Bei diesen räumlichen Betrachtungen ist zu berücksichtigen, dass die Leerstandsstruktur auch eine Momentaufnahme ist, die stark von der gezielten Freileistung rückzubauender Gebäude beeinflusst wird. So bestehen die höchsten Leerstandsquoten dabei innerstädtisch im Hansaviertel und in Süd. 21 % bzw. 20 % der Wohnungen stehen hier leer. Es folgen Neubesesinchen und Gubener Vorstadt mit jeweils 18 %. Weniger stark betroffen sind die Stadtmitte und die Nuhnen Vorstadt mit jeweils 9 %.
- Die Verteilung des Leerstandes auf die Stadtteile zeigt allerdings ein deutlich anderes Bild. Fast ein Drittel der Leerstände liegt allein in Neubesesinchen und ein weiteres Viertel im Stadtteil Süd. Es folgen das Hansaviertel mit rd. 13 % und die Obere Stadt mit rd. 8 % des Gesamt leerstandes. Für die Obere Stadt ist anzumerken, dass ihr Anteil an den Leerständen deutlich kleiner ist als der Anteil an den gesamten Wohnungsbeständen, während die anderen drei Stadtteile bei den Leerständen deutlich überproportional vertreten sind.
- Differenziert nach der Anzahl der Räume zeigt sich, dass die 2-Raum-Wohnungen bei den Leerständen stark unterrepräsentiert sind. So bilden sie etwa ein Drittel des Wohnungsbestandes der Wohnungsunternehmen, machen aber nur ein Fünftel des Leerstandes aus (s. Abb. 7). Hierin zeigt sich die vergleichsweise hohe Nachfrage in Bezug auf diese Wohnungsgröße - der Leerstand liegt hier bei lediglich rd. 10 %. Alle anderen Wohnungsgrößen haben bei den Leerständen einen größeren Anteil als am Gesamtbestand. Die 3- und 1-Raum-Wohnungen liegen dabei mit einem Anteil von 45 % bzw. 18 % bei den Leerständen nur knapp über ihrem Anteil am Bestand (42 % bzw. 16 %). Die 4- und mehr Raum-Wohnungen machen dagegen 17 % des Leerstandes und lediglich 11 % des Bestandes aus.

Abb. 7 Leerstands- und Bestandsstruktur 2006 bei den Wohnungsunternehmen



- Das Mietpreisgefüge des Leerstandes zeigt ein deutliches Übergewicht im unteren Preisbereich. Rd. 73 % des Leerstandes der Wohnungsunternehmen fallen in den Mietpreisbereich bis 3,50 €/m², aber nur 44 % des Bestandes. Die Leerstandsquote ist in diesem Preisbereich mit rd. 25 % somit auch deutlich höher als in den anderen Preisbereichen, die bei maximal 10 % Leerstand (3,50-4,00 €/m²) liegen. Diese Verteilung ist vor allem auf den hohen Anteil teil- und unsanierter Wohnungen im unteren Preissegment zurückzuführen, die zu einem großen Teil für den Rückbau vorgesehen sind.

Wohnungsneubautätigkeit

- Eine Wohnbautätigkeit findet aktuell in Frankfurt (Oder) in deutlich geringerem Umfang als in den 1990er Jahren statt. 2006 wurden insgesamt 148 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 15.830 m² fertig gestellt, überwiegend als Einfamilienhäuser.
- Für eine Analyse der Bautätigkeitsentwicklung 2001 bis 2006 wurden Drei-Jahres-Durchschnitte der Bautätigkeit gebildet, um Spitzen durch hohe Baufertigstellungen in einzelnen Jahren zu glätten (s. Tab. 5). Im Vergleich mit den beiden Umlandkreisen, der Stadt Cottbus und dem Land Brandenburg insgesamt zeigt sich, dass Frankfurt (Oder) bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum 2004 bis 2006 sowie bei den Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2001 bis 2003 die geringsten Bautätigkeitsraten aufweist. Im Zeitraum 2001 bis 2003 bestand lediglich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern in Cottbus eine geringere Bautätigkeitsrate als in Frankfurt (Oder).

- Die Bautätigkeitsraten der Umlandkreise Märkisch-Oderland und Oder-Spree liegen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zwei bis drei mal höher als in Frankfurt (Oder). Die höhere Bautätigkeit der Umlandkreise resultiert dabei allerdings zum großen Teil aus den Entwicklungen im direkten Berliner Umland.
- Auch unter den benachbarten Kleinstädten erreichten im Zeitraum 2004 bis 2006 Lebus mit 4,2 und Müllrose mit 5,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner deutlich höhere Bautätigkeitsraten als Frankfurt (Oder). Absolut bedeutet das für Müllrose jährlich 22 bis 26 neu gebaute Wohneinheiten und für Lebus 11 bis 21 neu gebaute Wohneinheiten. Obwohl die Bevölkerungszahl dieser Gemeinden lediglich 5-7 % der Bevölkerung von Frankfurt (Oder) entspricht, kommen die Baufertigstellungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf 14-24 % des Frankfurter Volumens (84-122 Wohneinheiten).

Tab. 5 Bautätigkeitsraten (Neu errichtete Wohneinheiten, Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr)				
	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	2001-2003	2004-2006	2001-2003	2004-2006
Land Brandenburg	4,0	3,4	0,8	0,4
Frankfurt (Oder)	2,3	1,6	0,4	0,4
Landkreis Märkisch-Oderland	6,2	4,5	2,5	0,3
Landkreis Oder-Spree	4,2	3,1	0,7	0,4
Cottbus	2,0	1,7	1,1	0,8

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistisches Bundesamt

- In Brieskow-Finkenheerd und Groß Lindow liegen die Bautätigkeitsraten mit 1,8 bzw. 1,9 Wohneinheiten je 1.000 Einwohnern nur leicht über dem Frankfurt (Oder) Niveau (1,6). Im Vergleich zu Frankfurt (Oder) werden in den Nachbarstädten jedoch, mit Ausnahme von Müllrose, keine Mehrfamilienhäuser gebaut.
- In allen Kreisen der Region ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit zu verzeichnen, wobei die Rückgänge in Frankfurt (Oder) am höchsten ausfallen. 2004 bis 2006 lag die Bautätigkeitsrate in den Vergleichsregionen rd. zwei bis drei Mal höher als in Frankfurt (Oder). Dies ist zum einen auf den zahlenmäßigen Rückgang der Altersgruppe der eigentumsbildenden Haushalte (s. Tab. 1) zurückzuführen und zum anderen auf die generell schwache wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre, die zu einem vorsichtigen Investitionsverhalten geführt hat. Dies hat auch Auswirkungen auf die Bautätigkeit bei den Mehrfamilienhäusern, die noch stärker rückläufig war und in allen Regionen deutlich niedriger als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt.

Zusammenfassung Wohnungsangebot

Das aktuelle Wohnungsangebot wird nach wie vor durch die industrielle Bauweise dominiert. Die wesentlichen Bestandsveränderungen erfolgen seit 2001 hauptsächlich durch Rückbaumaßnahmen. Die Bautätigkeit ist dagegen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen und liegt im Vergleich zum Umland auf einem niedrigeren Niveau. So ist bei fast allen Wohnungsgrößen der Bestand zurückgegangen. Die Größenstruktur des Bestandes ist dabei weitgehend konstant geblieben, der relative Anteil der Einfamilienhäuser ist aber auf 16 % gestiegen.

Aus dem Vergleich mit den Haushaltsstrukturen lässt sich insgesamt aktuell eine Überversorgung mit Wohnungen ableiten, im wichtigen Segment der 2-Raum-Wohnungen ist das Verhältnis allerdings eher ausgeglichen.

Die Leerstandsschwerpunkte bilden die großen Wohnungen, während 2-Raum-Wohnungen die geringsten Leerstandsquoten haben. Neben der Wohnungsgröße sind auch die Lage und der Sanierungsstand maßgebliche Faktoren für den Leerstand.

2.1.4 Mieten und Preise

Um Aussagen über die aktuellen Mieten auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) treffen zu können, wurden von Analyse & Konzepte verschiedene Datenquellen analysiert. Dazu gehören die von den Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellten Daten zu den Bestandsmieten in Frankfurt (Oder) (Stand 2006) sowie eine Analyse des aktuellen Marktangebotes (Mietpreisrecherche) durch Analyse & Konzepte. Da der Entwurf des Mietspiegels 2006 der Stadt Frankfurt (Oder) durch die Stadtverordnetenversammlung nicht beschlossen wurde, können die Ergebnisse daraus nicht in die Studie eingearbeitet werden.

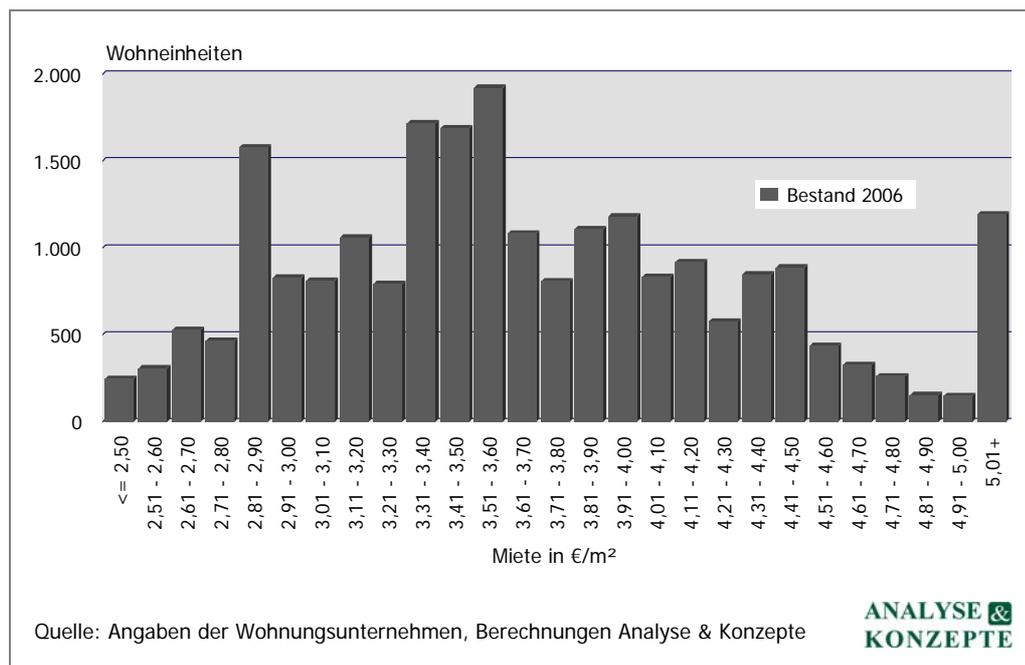
- Die marktpreisdifferenzierenden Merkmale in Frankfurt (Oder) sind vor allem die Baualtersklassen und der Modernisierungsstand der Wohnungen. Die Wohnlage bekommt aktuell als preisdifferenzierender Faktor eine zunehmend stärkere Bedeutung.
- Die Bestände der vier Wohnungsunternehmen in Frankfurt (Oder) weisen eine große Spanne an Mieten auf, die das gesamte Spektrum der im Mietspiegel dargestellten Mieten umfassen (s. Abb. 8), der Median¹¹ der Mieten liegt bei 3,57 €/m² nettokalt.
- Auch bei den Wohnungsunternehmen ist der Sanierungsstand erwartungsgemäß ein wichtiger preisdifferenzierender Faktor. So liegt der Mittelwert der Mieten für sanierte Wohnungen bei 4,20 €/m², für teilsanierte Wohnungen bei 3,57 €/m² und für unsanierte Wohnungen bei 3,09 €/m².¹²

¹¹ Der Median stellt die Grenze zwischen zwei Hälften dar. In diesem Fall liegt also eine Hälfte der Mieten oberhalb der genannten Grenze und eine Hälfte darunter. Gegenüber dem Durchschnitt besteht der Vorteil des Medians in der Robustheit gegenüber extrem abweichenden Werten.

¹² Die Miethöhe der unsanierten Wohnungen wird wesentlich durch die Rückbauobjekte bestimmt. Eine Betrachtung der Mietverteilung ohne Rückbauobjekte wird in Kap. 3.1 vorgenommen

- Werden die Mieten nach Stadtteilen betrachtet, zeigen sich bei den Beständen der Wohnungsunternehmen deutliche Lageunterschiede. So besteht in Stadtmitte mit 4,02 €/m² der höchste Median der Mieten, gefolgt von Nuhen Vorstadt und Altberesinchen mit 3,96 €/m² bzw. 3,83 €/m². Das innerstädtische Schlusslicht bildet die Obere Stadt mit einem Mietmedian von 3,40 €/m² hinter Neuberesinchen und Lebuser Vorstadt mit jeweils 3,45 €/m².

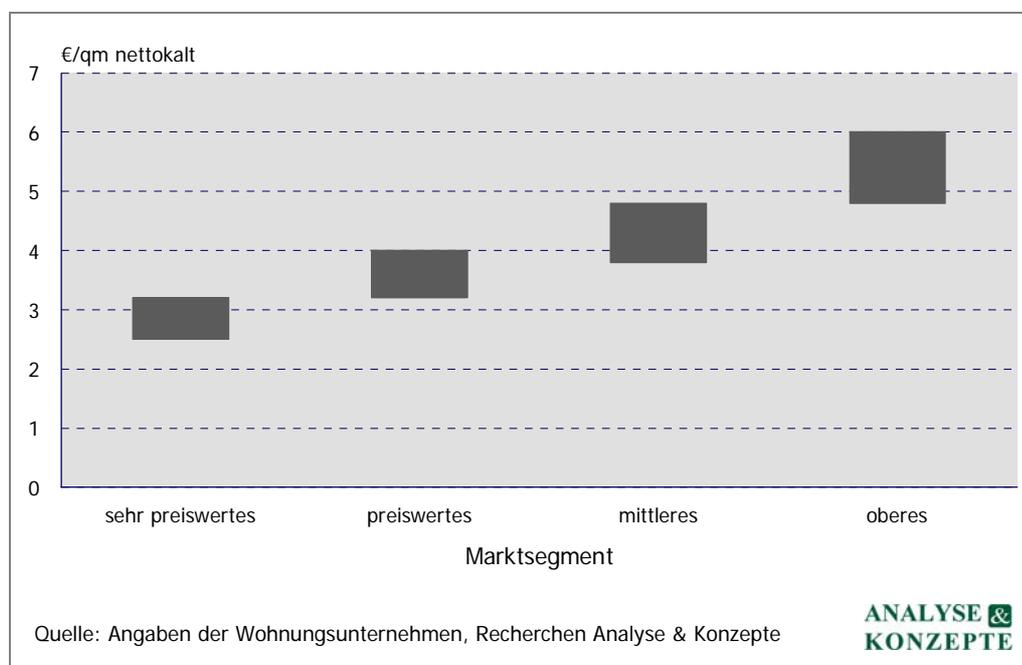
Abb. 8 Mietenstruktur der Wohnungsunternehmen



- Das Angebot außerhalb der großen Wohnungsgesellschaften besteht derzeit fast ausschließlich aus sanierten Altbauwohnungen. Nur etwa jede zehnte angebotene private Wohnung ist nach 1990 errichtet worden. Bezüglich der Größenstruktur der Angebote dominieren die 3-Raum-Wohnungen mit rd. 57 %. Kleine Wohnungen machen dagegen nur ein Viertel des Angebotes aus. Während 2-Raum-Wohnungen mit rd. 24 % vertreten sind, findet bei den 1-Raum-Wohnungen fast kein Angebot statt.
- Die Preisspanne aller privat angebotenen Wohnungen liegt zwischen 3,00 €/m² und 7,00 €/m², wobei über die Hälfte der Angebote im Bereich von 5,00-6,00 €/m² liegt. Der Median der Angebotsmieten liegt bei rd. 5,02 €/m². Die Mieten der außerhalb der großen Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen liegen damit deutlich über den oben dargestellten Mieten der Wohnungsunternehmen.
- Dabei sind die angebotenen Altbauwohnungen über das gesamte Preisspektrum vertreten, während die Mieten der nach 1990 gebauten Wohnungen erst bei rd. 4,30 €/m² anfangen.

- Räumlich betrachtet liegt der höchste Median der Angebotsmieten in der Nuhnen Vorstadt bei 5,73 €/m² und in der Stadtmitte bei 5,45 €/m². Die geringsten Medianmieten haben mit 4,69 €/m² die Angebote in der Gubener Vorstadt.
- Insgesamt lassen sich aus den Daten der Wohnungsunternehmen und der Analyse des aktuellen Marktangebotes die in Abbildung 9 gezeigten vier Marktsegmente mit den jeweiligen Mietspannen darstellen. Die Zweiteilung des unteren Marktsegmentes ist vor allem auf die deutliche preisliche Differenz von Substandard- und Rückbaubobjekten gegenüber den normalen marktaktiven Wohnungen zurückzuführen. Des Weiteren ist zu beachten, dass es besonders zwischen dem oberen einfachen und dem mittleren Segment zu Überschneidungen kommt, die im Bereich von 3,80-4,00 €/m² liegen.

Abb. 9 Mietspannen nach Marktsegmenten

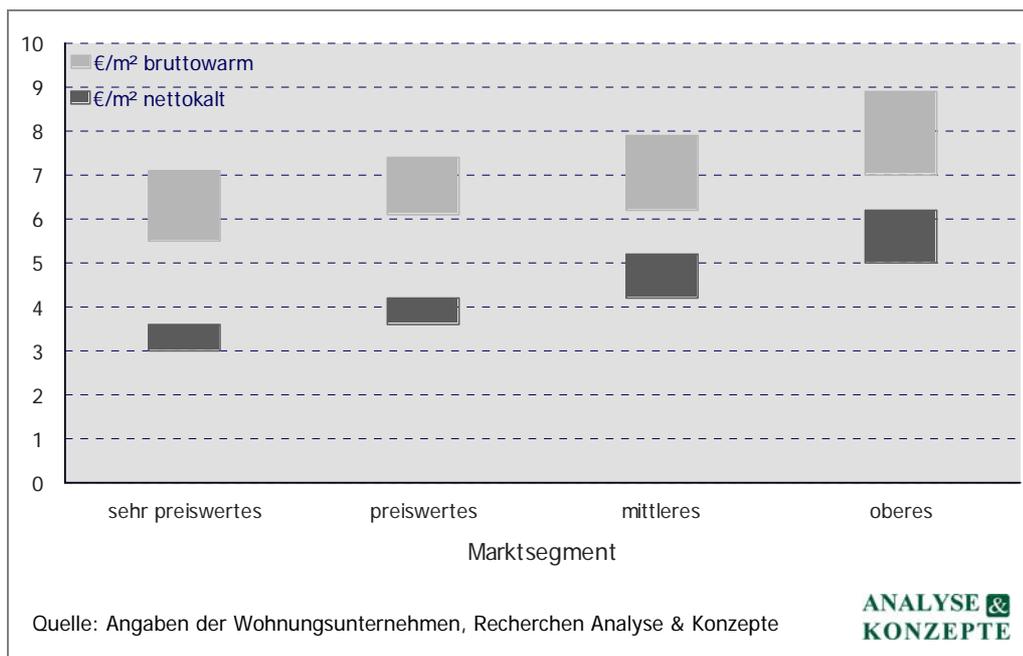


- Durch verschiedene Faktoren wird die Mietpreisbildung in Frankfurt (Oder) allerdings derzeit gestört. So können bei geförderten Modernisierungen die Kappungsgrenzen für die Modernisierungumlage dazu führen, dass sanierte und unsanierte Wohnungen ähnliche Mietpreise aufweisen. Auch die Ausgestaltung der Kriterien der Angemessenheit des Wohnraums für ALG II-Empfänger wirkt sich auf die Mietpreisbildung aus.¹³ Darüber hinaus werden bei stadtbaubedingten Umzügen individuelle Mietpreise mit Sonderkonditionen verhandelt, die nicht den tatsächlichen Marktbedingungen entsprechen.

¹³ Siehe Exkurs "Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf den Frankfurter Wohnungsmarkt".

- Die Preisunterschiede der Marktsegmente sind dadurch in der Neuvermietung schon bei den Netto-Kaltmieten relativ gering. Zusätzlich sind bei unsanierten Wohnungen die Betriebs- und Heizkosten deutlich höher, wodurch es bei der Betrachtung der Brutto-Warmmieten zu Überschneidungen zwischen fast allen Marktsegmenten kommt.

Abb. 10 Marktsegmente freie Neuvermietungsmieten 2006/2007 (nettokalt und bruttowarm)



Kaufpreise

- Beim Wohneigentum ist der Eigenheimbereich auch weiterhin das beherrschende Marktsegment. So wurden 2006 vom Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt (Oder) 75 Kauffälle für Grundstücke für individuellen Wohnungsbau und 70 Kauffälle von Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern registriert. Allerdings sind die Kauffallzahlen in diesen Marktsegmenten gegenüber 2005 deutlich zurückgegangen. Bei den Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern waren es 22 Kaufverträge (24 %), bei den Grundstücken für individuellen Wohnungsbau sogar 51 Kaufverträge (40 %) weniger als im Vorjahr. Im Segment des Wohnungseigentums wurden zwar 2006 nur 60 Kauffälle registriert, es waren aber 11 Kaufverträge (22 %) mehr als im Jahr 2005.
- Die Preise für unbebaute Grundstücke werden vom Gutachterausschuss in Frankfurt (Oder) mit durchschnittlich 48 €/m² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) bzw. 68 €/m² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) angegeben. Die Preise liegen damit zwar über denen im Umland (z. B. im äußeren Entwicklungsraum von Märkisch-Oderland mit 30 €/m² oder in Müllrose im Mittel mit 57 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Bauflächen), jedoch mit einer Preisdifferenz, die durch die Größe des Grundstücks ausgeglichen werden kann.

- Nach Analyse & Konzepte-Marktrecherchen liegen die aktuellen Angebotspreise für neue oder sanierte Eigenheime zwischen 780 und 1.860 €/m² Wohnfläche. Die Preise für Neubauten liegen dabei rd. 200-300 €/m² über den gebrauchten Eigenheimen. Unsanierte Eigenheime werden auch schon ab 250 €/m² angeboten.
- Diese Einschätzungen entsprechen in etwa den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Verkaufspreisen. Hier liegt die Preisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser 2006 in Frankfurt (Oder) zwischen 986 €/m² für einfache Häuser bis Baujahr 1945 und 1.380 €/m² für Häuser ab 1990 mit gutem Allgemeinzustand. Während die Preise bei den Altbauten von vor 1945 gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen sind, ist die Tendenz bei den Neubauten vor und nach 1990 auch weiterhin rückläufig. Bei den Doppel- und Reihenhäusern liegt die Preisspanne zwischen 738 und 1.440 €/m², wobei auch hier die höchsten Preise für Neubauten nach 1990 in gutem Zustand und die günstigsten Preise für Gebäude von vor 1945 in einfachem Zustand erzielt werden. Bei den Altbauten zeigen die Preise eine fallende Tendenz, die Preise für Neubauten sind in etwa konstant geblieben.
- Im angrenzenden Landkreis Oder-Spree wird vom Gutachterausschuss eine Preisspanne von 865-1.539 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser und 789-1.350 €/m² für Doppel- und Reihenhäuser angegeben. Die Auswirkungen der Bodenpreisunterschiede liegen somit i.d.R. also bei weniger als 10 % des Gesamtpreises eines Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauses.
- Im Landkreis Märkisch-Oderland wiesen die Preise in den letzten zehn Jahren insgesamt sehr große Schwankungen auf. Besonders die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser waren im vorherigen Jahr stark zurückgegangen, sodass sie noch 2005 mit 1.123 €/m² im Kreisdurchschnitt und lediglich 495 €/m² im äußeren Entwicklungsraum z.T. deutlich unter denen in Frankfurt (Oder) lagen. Im Jahr 2006 sind die Preise erneut angestiegen, das Preisniveau bewegt sich je nach Baujahr zwischen 1.200 und 1.500 €/m² im engeren Verflechtungsraum und zwischen 700 und 1.300 €/m² im äußeren Entwicklungsraum. Die Preise für Doppelhäuser liegen dagegen mit 1.400 €/m² im engeren Verflechtungsraum und 950 €/m² im äußeren Entwicklungsraum im Bereich der Frankfurter Preise.
- Das aktuelle Marktangebot für Eigentumswohnungen spielt in Frankfurt (Oder) nur eine untergeordnete Rolle. Die Preisanalysen sind daher stark von Einzelfällen geprägt. Nach A&K-Marktrecherchen werden Eigentumswohnungen überwiegend zwischen 1.150 und 1.650 €/m² angeboten, sanierte Altbauten z.T. aber schon ab 750 €/m². Auch hier liegen die Preise für Neubauten etwa 200-300 €/m² höher als bei den Gebrauchtimmobilien.
- Die Verkaufspreise liegen 2006 laut Gutachterausschuss für Neubauten je nach Wohnfläche zwischen 1.185 und 1.440 €/m² und damit etwas niedriger als die Angebotspreise, was die Schwäche des Marktes verdeutlicht. Während die Preise für Wohnungen über 90 m² seit 2002 steigende Tendenzen zeigen, haben sich Wohnungen unter 90 m² in den letzten zwei Jahren verbilligt. Die Preise für Altbauwohnungen sind im Jahr 2006 aufgrund weniger Kauffälle nicht auswertbar, 2005 lagen sie zwischen 1.025 und 1.460 €/m².

- Im naheliegenden Umland liegt das Preisniveau im Oder-Spree-Kreis mit einer Preisspanne von 926-1.880 €/m² etwas höher, im Landkreis Märkisch-Oderland mit Preisen zwischen 530 €/m² und 1.130 €/m² (jeweils äußerer Entwicklungsraum) dagegen deutlich niedriger als in Frankfurt (Oder).
- Aufgrund des insgesamt geringen Angebotes an Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind gesicherte Aussagen zu kaufpreisbildenden Faktoren, wie z. B. die Lage oder die Wohnungsgröße, derzeit nicht zweifelsfrei möglich. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Lagefaktor bei der Preisbildung an Bedeutung gewinnt.

Zusammenfassung Mieten und Preise

Die mietpreisdifferenzierenden Faktoren in Frankfurt (Oder) sind das Baualter, der Sanierungsstand und die Wohnlage. Die höchsten Mieten erzielen vollsanierte Altbauten und Neubauten nach 1990 in guten Lagen. Die durchschnittlich höchsten Mietpreise werden im Zentrum und in Nuhnen Vorstadt gezahlt, die geringsten liegen in Neuberesinchen und Lebuser Vorstadt.

Insgesamt können über die Mietspannen vier Marktsegmente definiert werden. Sie beginnen bei 2,50 €/m² im unteren einfachen Segment und gehen bis 6 €/m² im oberen Segment. Das einfache Segment ist dabei aufgrund der deutlichen preislichen Differenz von Substandard und Rückbauobjekten gegenüber den normalen marktaktiven Wohnungen zweigeteilt.

Die Kaufpreise für Eigentum liegen in Frankfurt (Oder) immer noch leicht über den Umlandpreisen. Dabei sind die Unterschiede zum Umland bei den Grundstückspreisen prozentual stärker ausgeprägt als bei fertig gestellten Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Das preiswerte Segment für baureife Grundstücke liegt in Frankfurt (Oder) im Bereich bis ca. 50 €/m². Für den Eigenheimbau sind in diesem Segment bis zu 1.000 €/m² Wohnfläche zu veranschlagen, sodass sich ein Gesamtpreis von maximal 140.000-150.000 € für preiswerte Eigenheime ergibt.

2.2 Wohnungsmarktsegmente

2.2.1 Preiswertes Wohnen

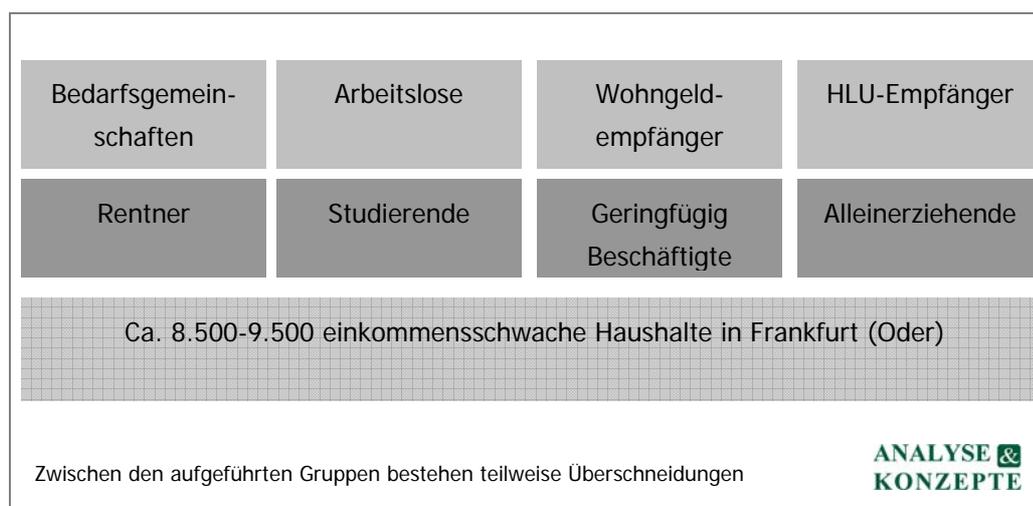
Die soziale Wohnraumversorgung steht im Zentrum der kommunalen Wohnraumversorgung. Dahinter steht das wohnungspolitische Ziel, für einkommensschwache Haushalte ausreichenden preiswerten Wohnraum anbieten zu können. Im Folgenden wird daher die Nachfrage und das Angebot an preiswertem Wohnraum in Frankfurt (Oder) sowohl in seiner Quantität als auch in seiner Qualität dargestellt.

Nachfrage

Einkommensschwache Haushalte werden in der amtlichen Statistik nicht gesondert definiert und somit auch datenseitig nicht erfasst. Im Folgenden werden daher verschiedene soziale und ökonomische

mische Merkmale von Gruppen herangezogen, um so insgesamt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum abschätzen zu können. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen dabei vor allem die Empfänger von ALG II (Bedarfsgemeinschaften), darüber hinaus müssen aber auch Teile weiterer Gruppen, wie geringfügig Beschäftigte, Rentner, die langzeitarbeitslos waren, oder Alleinerziehende als einkommensschwache Haushalte berücksichtigt werden (s. Abb. 11). Zwischen den Gruppen kommt es dabei sowohl zu Überschneidungen als auch zu Verschiebungen.

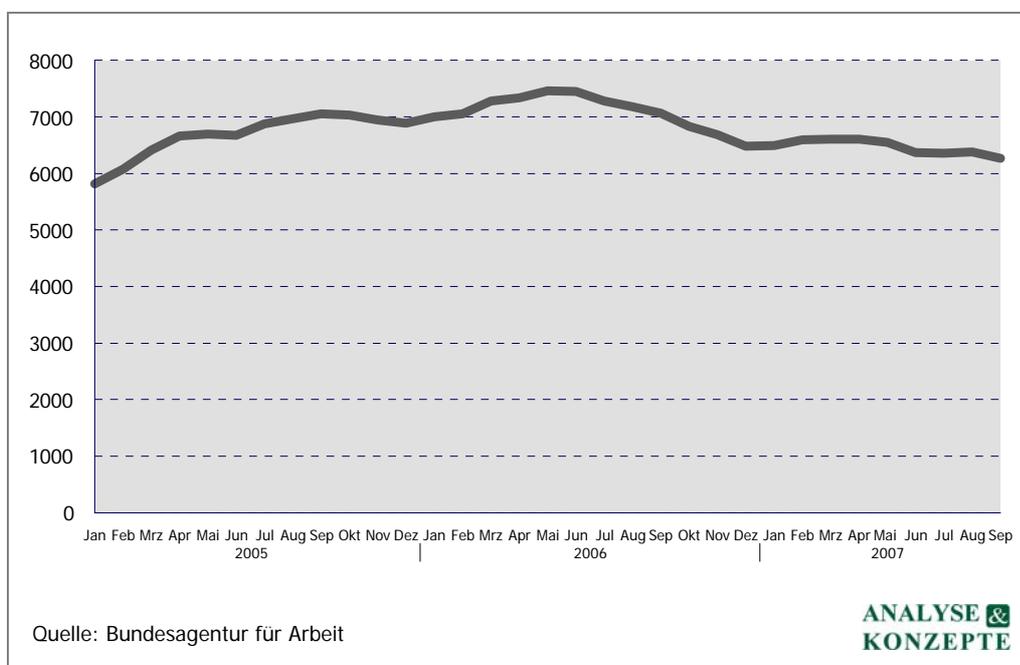
Abb. 11 Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum



- 2006 bezogen 1.103 Personen in 775 Haushalten **Wohngeld**. Mit der Einführung der Hartz-IV-Regelungen ist ein Großteil der Wohngeld beziehenden Haushalte den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zugeordnet worden. Dadurch ist der Anteil der Wohngeld beziehenden Haushalte an allen Haushalten von 10,8 % in 2004 auf 2,5 % in 2006 gefallen. In der Zeit von 2001 bis 2004 hat sich der Anteil dagegen nur leicht um 1,2 Prozentpunkte verringert.
- Auch die Bedarfsgemeinschaften in der **Sozialhilfe** (HLU) sind durch die Einführung der Hartz-IV-Regelungen zu einem großen Teil in der Grundsicherung für Arbeitssuchende aufgegangen. 2004 waren noch 2.329 HLU-Bedarfsgemeinschaften in Frankfurt (Oder) gemeldet. Ihr Anteil an allen Haushalten lag damit bei 5,8 % und ist zuvor seit 2002 (3,9 % Anteil) deutlich gestiegen. 2006 sind nur noch 0,3 % der Haushalte Bedarfsgemeinschaften in der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt.
- Im Juni 2006 waren 3.634 Personen in Frankfurt (Oder) in einer **geringfügigen Beschäftigung** mit einem Verdienst von nicht mehr als 400 € im Jahresdurchschnitt pro Monat. Davon waren 2.991 ausschließlich in einer geringfügigen Beschäftigung und 634 Personen betrieben diese als Nebenjob. Die Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten war noch 2005 mit 2.751 Personen auf dem niedrigsten Stand seit 2001 und lag 12 % unter dem Höchststand von 2004 (3.133 geringfügig Beschäftigte). Im letzten Jahr ist sie allerdings wieder um 9 % angestiegen.

- Im September 2007 waren in Frankfurt (Oder) 5.212 Personen **arbeitslos** gemeldet. Die Arbeitslosenquote liegt mit 15,2 % über der Quote des Landes Brandenburg (13,8 %). Zum Rechtskreis SGB II und damit zu den oben beschriebenen Bedarfsgemeinschaften zählen 4.127 Arbeitslose. Von den verbleibenden 1.085 Arbeitslosen des SGB III beziehen 883 Arbeitslosengeld.
- Im September 2007 waren in Frankfurt (Oder) 10.887 Personen in 6.268 **Bedarfsgemeinschaften** registriert. Das entspricht einer Quote von 100 Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohnern. Frankfurt (Oder) liegt damit deutlich über dem Brandenburger Durchschnitt von 73 Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohnern. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten liegt in Frankfurt (Oder) bei rd. 20 %.

Abb. 12 Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften



- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist zwischen Januar 2005 und Mai 2006 um 28 % gestiegen (s. Abb. 12). Seither ist sie allerdings um 16 % zurückgegangen. Die Rückgänge sind dabei zum einen auf die gesetzlichen Änderungen der Wohnraumversorgung der bis zu 25-Jährigen zurückzuführen. Zum anderen müssen neben rein saisonalen Effekten weitere Effekte wirksam sein, die sich derzeit jedoch noch nicht eindeutig quantifizieren lassen. Insgesamt kann jedoch von einer Trendwende in der Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften ausgegangen werden.
- Der Rückgang der Bedarfsgemeinschaften ist dabei nicht mit einem Rückgang der einkommensschwachen Haushalte gleichzusetzen. Vielmehr ist hier auch von den oben genannten Verschiebungen zwischen den Gruppen einkommensschwacher Haushalte auszugehen. So wird ein Teil der Bedarfsgemeinschaften zu Geringverdienerhaushalten, zu Rentnerhaushalten mit

geringer Rente oder zu Erwerbstätigenhaushalten, die aufgrund geringer Einkommen eine Aufstockung erhalten. Insgesamt steigt der Anteil der Aufstocker an den ALG II-Empfängern.

- Die Bedarfsgemeinschaften zeigen eine deutlich andere Struktur als die Haushalte in Frankfurt (Oder) insgesamt. Mit 1,7 Personen je Bedarfsgemeinschaft sind sie wesentlich kleiner als ein durchschnittlicher Haushalt. Entsprechend bilden die Bedarfsgemeinschaften mit nur einer Person die mit Abstand größte Gruppe (Stand 09/2007: 57 %) vor denen mit zwei Personen (24 %) und den Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen (19 %).
- 6.069 Bedarfsgemeinschaften (97 %) in Frankfurt (Oder) haben Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung (LfU). Für diese muss in ausreichendem Maße Wohnraum vorhanden sein, der den Angemessenheitskriterien für Wohnraum entspricht.
- Im Durchschnitt bekommen die Bedarfsgemeinschaften mit entsprechendem Anspruch LfU in einer Höhe von 272,71 € monatlich. Bezogen auf alle Bedarfsgemeinschaften bekommen Gemeinschaften mit einer Person durchschnittliche LfU in Höhe von 224,50 €, mit zwei Personen von 303,74 €, mit drei Personen von 344,31 €, mit vier Personen von 390,14 € und bei fünf und mehr Personen werden durchschnittlich 461,44 € geleistet.
- Das **verfügbare Einkommen** der privaten Haushalte je Einwohner lag in Frankfurt (Oder) 2005 nach Angaben des Arbeitskreises "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung" bei 14.504 €. Frankfurt (Oder) liegt damit im Vergleich der kreisfreien Städte Brandenburgs an vorletzter Stelle und etwa 130 € unter dem Brandenburger Durchschnitt (14.634 €). Bei der Entwicklung des verfügbaren Einkommens zwischen 2001 und 2005 liegt Frankfurt (Oder) (+10 %) dagegen mit an der Spitze im Land Brandenburg. Im bundesdeutschen Schnitt liegt das verfügbare Einkommen bei 17.702 € im Jahr.
- Die **Kaufkraft** liegt in Frankfurt (Oder) nach Untersuchungen von MB-Research pro Kopf 2007 bei 14.865 €. Die durchschnittliche Kaufkraft in Frankfurt (Oder) erreicht damit 96 % des Durchschnitts des Land Brandenburg und lediglich 80,4 % des Bundesdurchschnitts. Gegenüber 2006 ist die Kaufkraft in Frankfurt (Oder) um 2,1 Prozentpunkte angestiegen.
- Das Gesamtvolumen der von den einkommensschwachen Haushalten nachgefragten Wohnungen sowie die entsprechenden Mietobergrenzen werden durch ein von Analyse & Konzepte entwickeltes Schätzverfahren ermittelt. In die Berechnung fließen dabei Daten zum Haushaltseinkommen, zur Haushaltsgrößenstruktur, der Mietbelastung und der Kaufkraft sowie zu den Anteilen der Mieterhaushalte ein.
- Grundlage der Berechnung ist die Annahme, dass einkommensschwache Haushalte eine Mietbelastungsquote von mindestens 30 % (1-Personen-Haushalte) bzw. 25 % (Mehr-Personen-Haushalte) haben. Hierauf aufbauend werden die Anteile der einkommensschwachen Haushalte nach Haushaltsgröße ermittelt, aus denen wiederum auf den vorhandenen Wohnungsbedarf geschlossen werden kann.
- Für Frankfurt (Oder) ergibt sich danach ein Anteil des preiswerten Marktsegments für Mietwohnungen von 27-30 %, davon die Hälfte für 1-Personen-Haushalte (s. Tab. 6).

Tab. 6 Marktsegment preiswerte Mietwohnungen* 2006			
	Haushaltsgrößen- verteilung	Anteil einkommens- schwacher Mieter- haushalte an allen Haushalten	Bedarf an preiswerten Mietwohnungen nach Haushaltsgröße
1-Personen-Haushalte	39 %	15-16 %	4.700-5.000
2-Personen-Haushalte	33 %	7-8 %	2.200-2.500
3-Personen-Haushalte	17 %	3-4 %	950-1250
4- und mehr Personen- Haushalte	11 %	2 %	650
Gesamt	100 %	27-30 %	8.500-9.500

* Abweichungen zur Grundlagenstudie beruhen auf der Neuberechnung der Haushaltszahlen
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Mikrozensus, Berechnungen Analyse & Konzepte

- Für die Berechnung der Obergrenzen für Bruttokaltmieten des preiswerten Marktsegmentes werden ortsspezifische Einkommensgrenzen für die Definition von einkommensschwachen Haushalten ermittelt. Unter Einbeziehung der oben dargestellten Mietbelastungsquoten von 30 % und 25 % werden aus den ortsspezifischen Haushaltsnettoeinkommen der einkommensschwachen Haushalte die Mietobergrenzen errechnet.
- Unabhängig von der Größe der Wohnung ergibt sich dabei in Frankfurt (Oder) für die einzelnen Haushaltstypen die in der folgenden Tabelle dargestellte Mietkaufkraft auf Basis der Haushaltsnettoeinkommen sowie spezifischer Mietbelastungsquoten.¹⁴

Tab. 7 Mietkaufkraft einkommensschwacher Haushalte in Frankfurt (Oder)			
	Haushalts- nettoeinkommen	Mietbelastungs- quoten	Max. Bruttokaltmieten
1-Personen-Haushalt	800 €	30 %	235-245 €
2-Personen-Haushalt	1.200 €	25 %	300-310 €
3-Personen-Haushalte	1.450 €	25 %	360-370 €
4- und mehr Personen- Haushalte	1.700 €	25 %	415-435 €

Quelle: Berechnungen Analyse & Konzepte

Angebot

- Etwa drei Viertel der einkommensschwachen Haushalte, die als Nachfrager nach preiswertem Wohnraum auftreten, sind Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Daher müssen in Bezug auf die maximale Miete nicht nur die von Analyse & Konzepte berechneten Mietgrenzen bei der

¹⁴ Die Abschätzungen beruhen u.a. auf Angaben des Mikrozensus und der Einkommens- und Vermögensstichprobe, in denen die Mieten bruttokalt erfasst werden. Die Nebenkosten lassen sich nicht ohne weiteres herausrechnen, sodass nur ein eingeschränkter Vergleich zu den Mietangaben in Kap. 2.1.4 möglich ist.

Angebotsanalyse herangezogen werden, sondern vor allem die Angemessenheitskriterien für Wohnraum, wie sie von der Stadtverwaltung angewendet werden.

- Die derzeit geltenden Angemessenheitskriterien sind:
 - Grundmiete bis 4,00 €/m²
 - Betriebskosten bis 1,65 €/m², Heizkosten bis 0,90 €/m² (insgesamt max. 3,00 €/m²)
 - Wohnungsgröße (1-/2-/3-/4-Personen): bis 50 m², 50-65 m², 65-80 m², 80-90 m²
- In der Praxis findet in Frankfurt (Oder) das Prinzip der kalten Produktmiete Anwendung. Somit kann die Miete für einen 1-Personen-Haushalt auch mit einer größeren Wohnung bei bis zu 200 € liegen, bei einem 2-Personen-Haushalt bis zu 260 €, bei drei Personen bis 320 € und bei vier Personen bis 360 €.

Tab. 8 Angebot der WU an angemessenem Wohnraum 2006					
	1-PHH bis 50 m²	2-PHH 50-65 m²	3-PHH 65-80 m²	4-PHH 80-90 m²	Gesamt*
Bedarfsgemeinschaften	3.546	1.503	734	352	6.268
2007					
Bis 200 €	5.838	4.527	351	6	10.722
davon leerstehend	672	899	108	2	1.681
200 bis 260 €	994	3.852	2.036	100	7.002
davon leerstehend	31	217	345	35	630
260 bis 320 €	4	1.036	995	131	2.229
davon leerstehend	0	32	73	22	149
320 bis 360 €	1	79	323	118	562
davon leerstehend	0	2	16	15	40
Gesamtbestand (inkl. >360 €)	6.837	9.518	3.933	472	21.198
davon leerstehend	703	1.149	554	86	2.574
* Bestand inkl. WE >90 m ² Quelle: Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnungen Analyse & Konzepte					ANALYSE & KONZEPTE

- In Tabelle 8 ist der Bestand der vier Wohnungsunternehmen in Frankfurt (Oder) dargestellt, der den Vorgaben der maximalen Produktmiete entspricht. Hier zeigt sich, dass momentan ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum besteht, nicht bekannt ist jedoch das Volumen an möglichen "Fehlbelegungen" durch Mieter, die sich eigentlich eine teurere Wohnung leisten könnten. Hinzu kommen allerdings noch preiswerte Wohnungen im privaten Bestand in unbekanntem Umfang, die jedoch nicht erfasst werden.¹⁵
- Für sozial schwierige und von Obdachlosigkeit bedrohte oder betroffene Personen besteht in Frankfurt (Oder) derzeit das Projekt "Meurerhof" in der Heinrich-Hildebrand-Str. Betroffene

¹⁵ Das Angebot an angemessenem Wohnraum unter Berücksichtigung der bis 2020 geplanten Rückbauten ist in Kap. 4.2.4, Tab. 31 dargestellt.

Personen werden an das Projekt vermittelt und bekommen hier neben einer Wohnung einfachen Standards auch eine niedrighschwellige soziale Begleitung. Diese soll eine gesellschaftliche Reintegration und letztlich den Umzug in eine Wohnung außerhalb des Projektes unterstützen.

- Der "Meurerhof" hat derzeit eine Kapazität von 40 Wohneinheiten. Bei höherem Bedarf kann diese auf bis zu 130 Wohneinheiten erweitert werden.

Zusammenfassung preiswertes Wohnen

Die Nachfrager nach preiswertem Wohnraum bilden die einkommensschwachen Haushalte. Diese bestehen zu rd. drei Vierteln aus Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sowie aus weiteren Haushalten mit geringem Einkommen. Die meisten dieser Gruppen sind in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Bei den Bedarfsgemeinschaften zeichnet sich allerdings eine Trendwende zu rückläufigen Zahlen ab, wobei viele dieser Haushalte weiterhin einkommensschwach bleiben. Die Zahl der Aufstocker steigt jedoch an.

Insgesamt kann von 8.500-9.400 Nachfragern nach preiswertem Wohnraum ausgegangen werden, wovon über die Hälfte 1-Personen-Haushalte sind. Die maximale Mietzahlungsfähigkeit dieser Haushalte liegt je nach Haushaltsgröße zwischen 235 € (1-PHH) und 435 € (4-PHH) monatlicher Bruttokaltmiete.

Das aktuelle Angebot an preiswertem Wohnraum ist unter Berücksichtigung der maximalen Produktmiete bei der Angemessenheit für alle Haushaltsgrößen ausreichend.

2.2.2 Mittleres und höherpreisiges Wohnen

- Das höherpreisige Wohnen setzt sich aus den in Abbildung 9 (s. Kap. 2.1.4) dargestellten mittleren und oberen Marktsegmenten zusammen. Die Mieten liegen hier bei 3,80-4,80 €/m² bzw. bei 4,80-6,00 €/m².
- Zentrales Problem ist die in Abschnitt 2.1.4 dargestellte Störung der Mietpreisbildung, da sich bei Betrachtung der Brutto-Warmmieten das einfache und das mittlere Marktsegment stark überschneiden und damit die Wohnqualitäten sich preislich nicht mehr adäquat differenzieren lassen. Entsprechend kann dieses Marktsegment nicht hinreichend differenziert dargestellt werden.
- Im oberen Preissegment sind die großen Wohnungsunternehmen nur in geringem Umfang engagiert. Lediglich rd. 5 % (1.195 WE) des Bestandes weisen eine Miete von über 5 €/m² auf. Diese liegen zu 40 % in der Stadtmitte, weitere 21 % liegen in Süd und 14 % in Nuhnen Vorstadt. Die Leerstandsquote in diesem Segment ist mit rd. 5 % bei den Wohnungsunternehmen vergleichsweise gering.

- Wie im Kapitel 2.1.3 dargelegt, besteht das aktuelle Angebot der privaten Anbieter dagegen zum überwiegenden Teil aus Wohnungen mit einer Miete des oberen Marktsegmentes. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um sanierte Altbauten oder nach 1990 errichteten Neubauten. Die guten Wohnlagen des höherpreisigen Segments sind vor allem im innerstädtischen Bereich sowie in West zu finden. Genauere Aussagen über den tatsächlichen Umfang und die Struktur des höherpreisigen Segments bei den privaten Anbietern sind aufgrund fehlender Daten derzeit nicht zweifelsfrei möglich.
- Zur Einschätzung der Nachfrage im mittleren und höherpreisigen Wohnen sind zum einen die einkommensschwachen Haushalte, die als Hauptnachfrager vor allem des sehr preiswerten Segments auftreten, und zum anderen die selbstnutzenden Eigentümerhaushalte (rd. 12 %) von der Gesamtnachfrage abzuziehen. Ein großer Teil der verbleibenden Haushalte wird auf das preiswerte Segment abzielen, sodass für das mittlere und höherpreisige Segment ein Nachfragepotenzial von rd. 8.000 bis 10.000 Haushalten verbleibt. Der größte Teil dieser Nachfrage liegt im mittleren Preissegment, zumal das obere Segment durch die Konkurrenz des Eigenheimbereichs begrenzt wird.

Zusammenfassung mittleres und höherpreisiges Wohnen

Das mittlere und höherpreisige Wohnen beginnt bei Netto-Kaltmieten ab 3,80 €/m² und geht bis 6,00 €/m². Aufgrund von Störungen in der Mietpreisbildung kommt es bei Betrachtung der Brutto-Warmmiete zu starken Überschneidungen mit dem preiswerten Segment. Eine adäquate preisliche Differenzierung ist dadurch nicht möglich.

Die großen Wohnungsunternehmen platzieren nur einen kleinen Teil ihres Bestandes in diesem Segment, das restliche Angebot kommt von privaten Anbietern. Die Nachfrage liegt bei bis zu 10.000 Haushalten, wobei eine Konkurrenzsituation zum Eigenheimbereich besteht.

2.2.3 Senioren-Wohnen

- 2006 waren 13.089 Personen oder 21 % der Bevölkerung in Frankfurt (Oder) 65 Jahre oder älter. Gegenüber 2001 ist sowohl der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung gestiegen (2001: 16 %) als auch die absolute Zahl der Personen über 65 Jahre (2001: 10.782).
- Diese Altersgruppe wohnt zum größten Teil noch in "normalen" Wohnungen, ist zum Teil aber auf seniorenspezifische Angebote angewiesen oder an diesen interessiert. Dies gilt besonders für die Hochaltrigen ab 75 Jahre. Im Bereich des Senioren-Wohnens gibt es derzeit eine Vielzahl unterschiedlichster Angebote und Wohnformen, jedoch keine klaren Begriffsbestimmungen, was die Analyse deutlich erschwert.
- Aus diesem Grund hatte ursprünglich die Abteilung Stadtentwicklung zusammen mit dem Amt für Jugend und Soziales eine Definition "altersgerechter Wohnungen" formuliert, die in dem Al-

tenhilfeplan 2007 veröffentlicht wurde.¹⁶ Im April 2006 wurden laut INSEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Frankfurt (Oder)) 6.617 Wohnungen gezählt, die dieser Definition entsprachen, davon mit 1.947 Wohneinheiten die meisten im Stadtzentrum. Allerdings konnten einige Kriterien nicht berücksichtigt werden, so dass die Zahl tatsächlich altersgerechter Wohnungen deutlich niedriger sein dürfte.

- Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist es sinnvoll, diese Definition zum einen hinsichtlich des seniorenspezifischen Charakters etwas marktorientierter zu erweitern und sie zum anderen gegenüber Angeboten mit anderen baulichen Ausstattungen und angebotenen Dienstleistungen abzugrenzen. Daher wird vorgeschlagen, das Senioren-Wohnen in folgende drei Bereiche zu unterteilen:
 - altengerechte Wohnungen
 - Betreute Wohnungen
 - Pflegeheime
- Als **altengerechte Wohnungen sollten Wohnungen definiert werden** deren Ausstattung und Wohnumfeld so gestaltet ist, dass sie möglichst lange ein selbstständiges Führen eines Haushaltes ermöglicht. Eine Wohnung kann als altengerecht bezeichnet werden, wenn sie barrierearm und pflegeunterstützend ausgestattet ist. Dies bezieht sich insbesondere auf Eingangsbereich, Bad und Schlafzimmer. Auch das Wohnumfeld sollte entsprechend barrierearm sein und vor allem die Orientierung durch Beleuchtung, Farbe und Bepflanzung erleichtern.
- Das **Betreute Wohnen** im Alter kann definiert werden als ein zusätzliches Wohnangebot, das im baulichen Sinne der DIN 18025 und hinsichtlich der Dienstleistungen der DIN 77800 entspricht und nicht unter das Heimgesetz fällt. Die Erkenntnisse von Analyse & Konzepte aus den vergangenen 15 Jahren über die tatsächliche Inanspruchnahme Betreuter Wohnanlagen in zahlreichen bundesdeutschen Städten zeigen, dass sie insgesamt geringer ausfiel als von den jeweiligen Akteuren angenommen und zumeist durch 1-Personen-Haushalte erfolgte. Ursächlich hierfür sind eine Reihe von Nachfragehemmnissen:
 - Geringe Mobilität der Senioren
 - Beharren auf das gewohnte Umfeld
 - Vorhandensein eines Ehepartners
 - Späte Pflegenotwendigkeit
 - Nutzung ambulanter Angebote
 - Zu hohe Wohnkosten im Vergleich zur bisherigen Wohnung
- Für 2006 können für Frankfurt (Oder) 170 Wohneinheiten mit maximal 228 Plätzen für betreutes Wohnen angegeben werden. Dies bedeutet rd. 1,3 betreute Wohnungen je 100 über 65-

¹⁶ Danach ist eine Wohnung altengerecht, wenn die Erreichbarkeit des Gebäudes und der Wohnung (Ebenerdig/Fahrstuhl) gegeben ist, eine Erschließung durch ÖPNV besteht, die Heizanlage nicht selbst zu befeuern ist, die Wohnung über Bad und Küche verfügt und eine Mindestwohnfläche von 30-50 m² (1-2-Räume) bzw. 40-70 m² (2-3 Räume) besteht.

Jährigen, was im Vergleich zu anderen Städten ein geringes Angebot darstellt. So liegt beispielsweise laut einer empirica-Studie zur Wohnsituation der über 50-Jährigen¹⁷ der Versorgungsgrad mit betreutem Wohnen im Bundesdurchschnitt bei rd. 1,6 Wohneinheiten je 100 über 65-Jährige, in den Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Durchschnitt bei 1,8 Wohneinheiten.

- Die Nutzung der verschiedenen Angebote bis hin zum Pflegeheim hängt auch stark von der Pflegebedürftigkeit ab. So empfingen Ende 2005 in Frankfurt (Oder) 1.794 Personen Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz. Die Pflegequoten entsprechen in Frankfurt (Oder) in etwa dem brandenburgischen Durchschnitt (s. Tab. 9). Von den Pflegebedürftigen wurden 59,8 % in der Häuslichkeit durch Angehörige (41,0 %) oder ambulante Pflegedienste (18,8 %) betreut. In stationärer Pflege befanden sich 40,2 % der Pflegebedürftigen.
- Diese Verteilung auf stationäre und ambulante Pflege ist jedoch - zumindest im Brandenburger Vergleich - eine Besonderheit. Halten sich im Land Brandenburg insgesamt die ambulante und stationäre Pflege annähernd die Waage, ist der Anteil stationärer Pflege in Frankfurt (Oder) mehr als doppelt so hoch wie der der ambulanten Pflege.

Tab. 9 Pflegequoten im Vergleich				
Altersgruppe	Bevölkerung 2005	Pflegebedürftige nach SGB XI	Pflegequote in Frankfurt (Oder) (in ‰)	Pflegequote Land Brandenburg (in ‰)
65 bis u. 80 Jahre	10.221	552	54	57
80 Jahre u. älter	2.352	886	377	385
Dar. stationäre Pflegefälle	2.352	461	196	135
Insgesamt	63.120	1.794	28	27

Quelle: Sozialamt der Stadt Frankfurt (Oder), 2006

**ANALYSE &
KONZEPTE**

- Die Altersstruktur der Bewohner von Altenpflegeheimen mit vollstationärer Betreuung wird vor allem durch die über 80-Jährigen geprägt. Ende 2005 waren 65 % der Bewohner 80 Jahre und älter. 14 % gehörten zu der Altersgruppe der 75- bis 79-Jährigen und 11 % zu den 65- bis 74-Jährigen. Jüngere Altersgruppen machen zusammen 10 % der Bewohner aus, wobei lediglich 2 % der Bewohner jünger als 40 Jahre ist.
- Ende 2006 standen für die stationäre Pflege von älteren Menschen in zehn Altenpflegeheimen (ohne Diakonissenmutterhaus) insgesamt 770 Plätze zur Verfügung, darunter 718 vollstationäre Plätze und für die teilstationäre Pflege 22 Kurzzeitplätze und 30 Tagespflegeplätze.

¹⁷ Die Generation über 50. Wohnsituation, Potentiale und Perspektiven." empirica-Studie (im Auftrag der LBS). 2006.

Zusammenfassung Senioren-Wohnen

Die Zahl der Senioren steigt kontinuierlich an. Dies gilt sowohl für den prozentualen Anteil an der Bevölkerung als auch in absoluten Zahlen und hierunter insbesondere die Hochaltrigen. Auch wenn sie zum großen Teil weiterhin in "normalen" Wohnungen leben, steigt parallel der Bedarf an altengerechten Wohnungen, Betreutem Wohnen und Pflegeheimen. Hierbei spielt besonders der Anstieg der Hochaltrigen eine Rolle. In Frankfurt (Oder) besteht dabei die Besonderheit, dass die stationäre Pflege derzeit ein größeres Gewicht im Angebot hat als die ambulante.

2.2.4 Wohnen im Eigentum

- Das aktuelle Baugeschehen im Eigentumsbereich wurde bereits in Kapitel 2.1.3 beschrieben. Die dortige Analyse verdeutlicht die entspannte Lage des Eigentumsmarktes, da sich die Preise leicht negativ entwickeln und sich auch die Bautätigkeit deutlich verringert hat. Die wieder steigenden Umsätze bei Grundstücken zeigen aber auch, dass nach wie vor eine Nachfrage nach Eigentum besteht.
- Das preiswerte Segment für Eigenheime in Frankfurt (Oder) geht im Neubau in einen Bereich von bis zu 140.000-150.000 €. Im höherpreisigen Segment sind Preise bis zu 200.000 € möglich.
- Mit dem wohnungspolitischen Konzept 2002 wurde erstmals die Bauflächenbereitstellung auch unter qualitativen Aspekten analysiert, da eine rein quantitative Bedarfsrechnung nicht den Marktverhältnissen entspricht. Demgemäß wurden die Flächen hinsichtlich ihrer
 - Verfügbarkeit
 - Lagequalität und
 - des Preisniveausbewertet. Dieses Verfahren hat sich bewährt und wird laufend fortgesetzt.
- Die aktuelle Aufstellung vom 10. Oktober 2007 (siehe Anhang) zeigt, dass die Wohnungsbaupotenziale in Frankfurt (Oder) für den kurzfristigen Bedarf ausreichend zur Verfügung stehen. Dies gilt sowohl für das preiswerte als auch für das höherpreisige Segment. So wird bis 2010 ein Potenzial von 312 Wohneinheiten in Eigenheimen angegeben, wovon 222 (71 %) im preiswerten Segment liegen. Innerstädtische Schwerpunkte des Angebotes werden in Nuhnen Vorstadt (105 WE in Eigenheimen) liegen, aber auch in der Gubener Vorstadt (50 WE) und in Süd (42 WE).

Zusammenfassung Wohnen im Eigentum

Der Eigentumsmarkt ist als entspannt zu bezeichnen, was sich an einer leicht negativen Preisentwicklung und rückläufiger Bautätigkeit zeigt. Die vorhandenen Wohnungsbaupotenziale sind derzeit daher sowohl für das höherpreisige als auch für das preiswerte Segment ausreichend.

2.2.5 Studentisches Wohnen

- An der Europa-Universität Viadrina sind im Sommersemester 2007 4.699 Studierende immatrikuliert. Davon sind 1.487 (32 %) ausländische Studierende, von denen wiederum der Großteil (70 %) Polen sind.
- Nicht alle Studierenden fragen auch Wohnraum in Frankfurt (Oder) nach. Viele Studierende leben noch bei den Eltern oder außerhalb von Frankfurt (Oder). So ist Berlin ein beliebter Wohnort von Studierenden, die zur Universität nach Frankfurt (Oder) pendeln. Von den polnischen Studierenden wohnt ein großer Teil in Slubice.
- Durch das Studentenwerk werden den Studierenden 1.275 Wohnheimplätze für eine durchschnittliche Gesamtmiete von 170 €/Monat in Frankfurt (Oder) zur Verfügung gestellt. Das Angebot des Studentenwerks wird von ihm derzeit als ausreichend eingeschätzt, Erweiterungen sind nicht geplant. Der Versorgungsgrad mit Wohnheimplätzen muss im bundesweiten Vergleich als sehr hoch bezeichnet werden.
- Entsprechend stellt das Studentische Wohnen nur einen kleinen - allerdings in den vergangenen Jahren gewachsenen - Teilmarkt dar, der sich lageseitig auf das Zentrum sowie angrenzende Bereiche konzentriert sowie überwiegend kleinere, preiswerte Wohnungen umfasst. Die Nachfrage zahlungskräftigerer Wohngemeinschaften ist quantitativ gering.

Zusammenfassung studentisches Wohnen

Das studentische Wohnen bildet nur einen kleinen Teilmarkt, zumal viele der 4.699 Studierenden noch bei den Eltern oder außerhalb von Frankfurt (Oder) wohnen und ein hoher Versorgungsgrad mit Studentenwohnheimplätzen besteht.

3 Wohnungsmarkt und Nachfragergruppen der Stadtumbaugebiete

Seit der Festlegung der Stadtumbaukulissen stellen die Stadtumbaugebiete Nord, Zentrum, Neubereichen und Süd grundlegende Planungseinheiten dar. Daher werden seit 2004 die erforderlichen Daten von der kommunalen Statistikstelle auch für die Stadtumbaugebiete aggregiert und bereitgestellt. Auf Grundlage dieser statistischen Datenzusammenstellungen erfolgt nun unter Einbeziehung der integrierten Teilraumkonzepte (ITKs) eine vertiefende Situationsanalyse auf Ebene der Stadtumbaugebiete. Diese dient wiederum als Grundlage für die kleinräumige Prognose der Nachfrage- und Angebotsentwicklung im Kapitel 5. Insgesamt soll damit das Wohnraumversorgungskonzept auf räumlich gleicher Ebene wie die Stadtumbaugebiete (denn ITKs decken im Zentrum z. B. nur einen kleinen Teil des Stadtumbaugebietes ab) entwickelt werden.

Allerdings ist aufgrund der kleinräumigen Betrachtung für einige Parameter nur eine Angabe zur Größenordnung bzw. Bedeutung sinnvoll, aber keine exakten quantitativen Angaben möglich. Dies gilt insbesondere für einen Vergleich von Wohnungsbestand und Haushaltstypen, da hierbei nicht gesichert ist, dass die Haushalte in den theoretisch für sie vorgesehenen Wohnungen auch tatsächlich wohnen.

In einem ersten Schritt werden die Stadtumbaugebiete hinsichtlich zentraler Wohnungsmarkteckwerte miteinander verglichen, um so Unterschiede aufzeigen zu können. In den folgenden Abschnitten werden dann die Spezifika der einzelnen Stadtumbaugebiete beschrieben. Hierbei werden sowohl quantitative Daten als auch qualitative Aspekte insbesondere hinsichtlich des Wohnstils aus verschiedenen Untersuchungen mit herangezogen.

3.1 Stadtumbaugebiete im Vergleich

Ausgangspunkt ist die Gegenüberstellung und vergleichende Interpretation der wichtigsten Daten zur Bevölkerungs-, Wohnungs- und Sozialstruktur der einzelnen Stadtumbaugebiete. Um den Überblick vollständig zu halten, werden die Gebiete außerhalb der Stadtumbaukulissen in die folgenden Datenzusammenstellungen einbezogen. Dargestellt werden dabei die Nuhnenvorstadt, die Ortsteile sowie das zusammengefasste sonstige städtische Gebiet ¹⁸

- Zwischen 2001 und 2006 konnte neben den Ortsteilen auch das Stadtumbaugebiet Zentrum einen Bevölkerungsanstieg verbuchen. Die Zahl der Einwohner hat hier um 3 % zugenommen. In dieser im Gegensatz zum gesamtstädtischen Trend positiven Entwicklung spiegelt sich nicht nur die Attraktivität des Zentrums wider. Auch die Wirkung der schwerpunktmäßigen Förderung dieses Stadtgebiets nach dem Abschluss der hier geplanten Rückbaumaßnahmen kommt damit zum Ausdruck.

¹⁸ Für eine ausführliche Analyse siehe auch ‚Monitoring der Stadtumbaugebiete 2000 – 2005‘ im STUK III.

Tab. 10 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten								
	Nord	Zen- trum	Neu- bere- sinchen	Süd	Nuhn- Vorstadt	Sonst. städt. Gebiet	Orts- teile	Gesamt- stadt
Bevölkerungs- stand 31.12.2006	5.149	9.856	10.212	6.747	6.425	15.741	7.756	61.886
Altersstruktur der Einwohner 2006								
0 bis 17 Jahre	14 %	11 %	12 %	11 %	13 %	14 %	14 %	13 %
18 bis 29 Jahre	15 %	18 %	20 %	14 %	18 %	17 %	14 %	17 %
30 bis 49 Jahre	25 %	25 %	27 %	26 %	31 %	31 %	34 %	29 %
50 bis 64 Jahre	20 %	21 %	22 %	20 %	17 %	19 %	25 %	20 %
65 bis 79 Jahre	20 %	21 %	15 %	24 %	17 %	16 %	11 %	17 %
80 Jahre und älter	6 %	4 %	4 %	5 %	4 %	4 %	2 %	4 %
Bevölkerungsentwicklung 2001-2006								
Absolut	-1.046	309	-4.572	-1.835	-458	-447	200	-7.849
in %	-17 %	3 %	-31 %	-21 %	-7 %	-3 %	3 %	-11 %
Quelle: kommunale Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)								ANALYSE & KONZEPTE

- Die übrigen Stadtumbaugebiete haben Einwohnerverluste zu verzeichnen, die den gesamtstädtischen Bevölkerungsrückgang von 11 % weit übertreffen. Am deutlichsten fällt der Rückgang bei dem bevölkerungsreichsten Stadtumbaugebiet Neuberesinchen aus, das in dem genannten Zeitraum 31 % seiner Einwohner (4.572 Personen) verloren hat. Außerhalb der Stadtumbaukullissen ist der Einwohnerrückgang mit -7 % in Nuhnenvorstadt bzw. -3 % im übrigen städtischen Gebiet deutlich geringer.
- Auch beim Vergleich der Altersstruktur in den Stadtumbaugebieten und der restlichen Stadt sind zum Teil deutliche Abweichungen erkennbar. Größere Unterschiede ergeben sich vor allem bei den 65- bis 79-Jährigen, deren Anteile in allen Stadtumbaugebieten, mit Ausnahme Neuberesinchen, den gesamtstädtischen Anteil von 17 % weit übersteigen. Dagegen liegen die Anteile der 30- bis 49-Jährigen in allen Stadtumbaugebieten um 2-4 %-Punkte unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Neuberesinchen weist mit 20 % den höchsten, das Stadtumbaugebiet Süd mit 14 % dagegen den niedrigsten Anteil an Haushaltsgründern (18- bis 29-Jährige) auf. Der allgemein niedrige gesamtstädtische Anteil von Kindern und Jugendlichen (13 %) wird nur im Stadtumbaugebiet Nord leicht überstiegen. Außerhalb der Stadtumbaukullissen ähnelt die Altersstruktur mehr dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Die Ortsteile zeichnen sich dagegen durch eine besondere Altersstruktur mit einem deutlich niedrigen Anteil an Senioren sowie einem höheren Anteil an Familien mit Kindern aus.
- Der natürliche Bevölkerungssaldo war in den letzten drei Jahren bei schwankenden Geburten- und Sterbefällen für fast alle Stadtumbaugebiete durchgehend negativ. Lediglich im Stadtumbaugebiet Zentrum konnte 2006 nach einem negativen Saldo 2004 (-4) und 2005 (-27) durch einen Anstieg der Geburten, bei gleichzeitigem Rückgang der Sterbefälle, ein positiver Saldo

(+4) verzeichnet werden. Inwieweit es sich hierbei um eine Trendwende in Zentrum oder lediglich um eine Ausnahmeerscheinung handelt, ist derzeit nicht abschließend zu beurteilen.

- Da sich bei den Außenwanderungen in allen Stadtumbaugebieten und auch außerhalb der Stadtumbaukulissen Wanderungsverluste ergeben, resultieren die Wanderungsgewinne im Zentrum sowie im sonstigen städtischen Gebiet aus den Binnenwanderungen.

Tab. 11 Salden der Bevölkerungsentwicklung 2006 im Vergleich							
Salden der Bevölkerungsentwicklung	Nord	Zentrum	Neuberesinchen	Süd	Nuhnen Vorstadt	Sonst. städt. Gebiet	Ortsteile
Geburten	46	76	77	43	38	114	43
Sterbefälle	84	72	138	81	58	137	57
Natürlicher Saldo	-38	4	-67	-38	-20	-23	-14
Umzüge im Gebiet	128	257	487	229	145	787	40
Binnenwanderungen	-113	345	-319	-175	-12	249	25
Außenwanderungen	-67	-78	-182	-123	-74	-153	-67
Wanderungssaldo	-180	267	-501	-298	-86	96	-42
Anteil an Einwohnern (%)	-3,5	2,7	-4,9	-4,4	-1,3	0,6	-0,5
Gesamtsaldo	-218	271	-562	-338	-106	73	-56

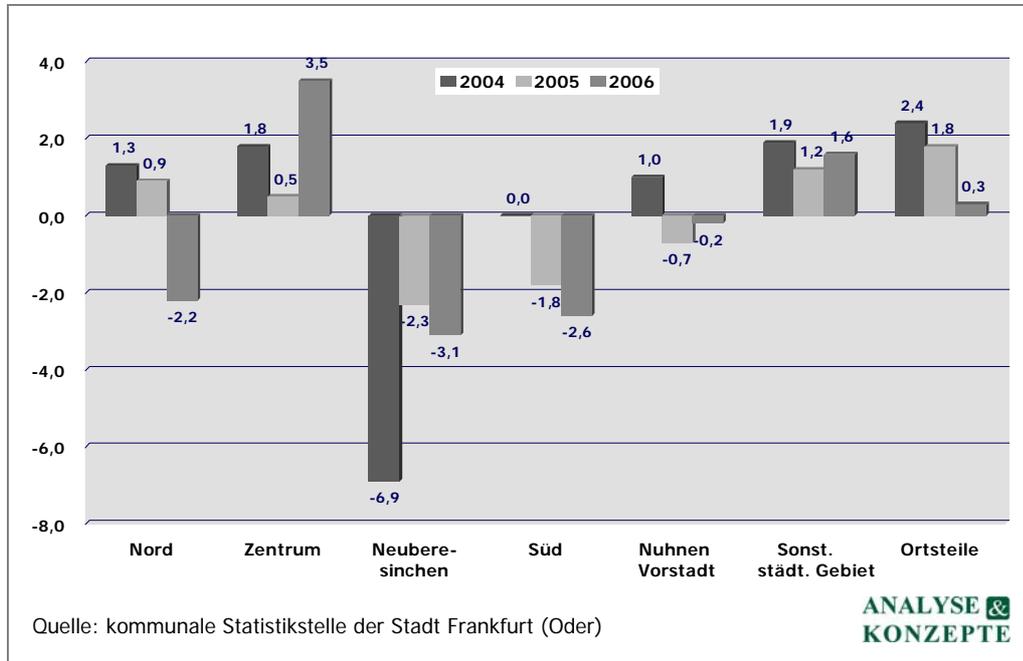
Quelle: kommunale Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)

**ANALYSE &
KONZEPTE**

- Sowohl die hohe Fluktuation innerhalb der Stadtumbaugebiete als auch die innerstädtischen Wanderungen sind zu einem großen Teil als direkte Auswirkung der aktuellen Rückbaumaßnahmen zu sehen, da die Versorgung der Umziehenden oft außerhalb des jeweiligen Stadtumbaugebietes erfolgt. Im Vergleich dazu ist der Umfang aller Wanderungsverflechtungen in den Ortsteilen sehr gering.
- Unter den Stadtumbaugebieten erzielte nur das Zentrum seit 2004 bei den innerstädtischen Wanderungen durchgehend Gewinne, wobei der Höchstwert im Jahr 2006 lag. Bei den Binnenwanderungssalden der übrigen drei Stadtumbaugebiete hat im letzten Jahr eine Angleichung stattgefunden. Dabei haben sich die mit Abstand größten Wanderungsverluste der vorigen Jahre in Neuberesinchen deutlich stabilisiert. In den Umbaugebieten Nord und Süd weisen diese dagegen steigende Tendenz auf, was in hohem Maße mit der Freilenkung der Rückbauobjekte 2007/2008 in Zusammenhang steht.
- Die Frankfurter Haushaltsbefragung zum Wohnraumbedarf und Umzugsverhalten zeigt die unterschiedliche Ausprägung der Umzugsabsichten, die Motive sowie die gewünschten Wohnorte in den einzelnen Stadtgebieten.¹⁹

¹⁹ Eine kleinräumige Auswertung der Befragung liegt nicht auf Ebene der Stadtumbaugebiete, sondern der Stadtteile vor. Daher können als Orientierungshilfe lediglich die Angaben für Stadtteile herangezogen werden. Die Stadtumbaukulissen entsprechen jedoch nicht den Stadtteilgrenzen, so dass sich einige Verzerrungen ergeben.

Abb. 13 Binnenwanderungsquoten im Vergleich



- Unter den Stadtumbaugebieten erzielte nur das Zentrum seit 2004 bei den innerstädtischen Wanderungen durchgehend Gewinne, wobei der Höchstwert im Jahr 2006 lag. Bei den Binnenwanderungssalden der übrigen drei Stadtumbaugebiete hat im letzten Jahr eine Angleichung stattgefunden. Dabei haben sich die mit Abstand größten Wanderungsverluste der vorigen Jahre in Neuberesinchen deutlich minimiert. In den Umbaugebieten Nord und Süd weisen diese dagegen steigende Tendenz auf, was in hohem Maße mit der Freilegung der Rückbauobjekte 2007/2008 in Zusammenhang steht.
- Die Frankfurter Haushaltsbefragung zum Wohnraumbedarf und Umzugsverhalten zeigt die unterschiedliche Ausprägung der Umzugsabsichten, die Motive sowie die gewünschten Wohnorte in den einzelnen Stadtgebieten.²⁰
- Mit 49 % gibt fast die Hälfte der Befragten in Neuberesinchen an, Umzugsabsichten zu haben, wovon 30 Prozentpunkte stadumbaubedingt sind. Auch in den übrigen Stadtumbaugebieten, mit Ausnahme des Wohngebiets Stadtmitte, liegen die Anteile der Haushalte mit Umzugsabsichten über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.²¹ Im Zentrum ergeben sich je nach Stadtteil unterschiedliche Werte, allerdings spielt hier der Stadtbau als Grund für den Umzug mit lediglich 0-2 %-Punkten der Befragten mit Umzugsabsichten eher eine untergeordnete Rolle.

²⁰ Eine kleinräumige Auswertung der Befragung liegt nicht auf Ebene der Stadtumbaugebiete, sondern der Stadtteile vor. Daher können als Orientierungshilfe lediglich die Angaben für Stadtteile herangezogen werden. Die Stadtbaukulisen entsprechen jedoch nicht den Stadtteilgrenzen, so dass sich einige Verzerrungen ergeben.

²¹ Das Stadtumbaugebiet Süd umfasst die Stadtbaukulisse nur etwa die Hälfte des Stadtteils Süd, für das Stadtumbaugebiet ist daher mit höheren Anteilen zu rechnen.

Tab. 12 Ergebnisse der Frankfurter Befragung					
Stadtumbaugebiet	Stadtteil	Umzugsabsichten	davon stadtbaubedingt	Häufigste Umzugsmotive*	Gewünschter Wohnort
Nord	Lebuser Vorstadt	44 %	10 %-Punkte	baulicher Zustand (20%)	städt. Gebiet FFO (39 %)
	Hansaviertel	39 %	14 %-Punkte	Kündigung (Abriss, Umwandlung in Wohneigentum) (29 %)	gleicher Stadtteil (53 %)
Zentrum	Stadtmitte	31 %	2 %-Punkte	zu hohe Miete (19 %)	städt. Gebiet FFO (34 %)
	Gubener Vorstadt	47 %	0 %-Punkte	Kündigung (Abriss, Umwandlung in Wohneigentum) (25 %)	städt. Gebiet FFO (36 %)
	Obere Stadt	39 %	1 %-Punkt	zu hohe Miete (17 %)	städt. Gebiet FFO (46 %)
Neubersinchen	Neubersinchen	49 %	30 %-Punkte	Kündigung (Abriss, Umwandlung in Wohneigentum) (42 %)	gleicher Stadtteil (56 %)
Süd	Süd	34 %	9 %-Punkte	Kündigung (Abriss, Umwandlung in Wohneigentum) (21 %)	gleicher Stadtteil (47 %)
	Nuhner Vorstadt	27 %	1 %-Punkt	unzureichende Wohnungsgröße (mehr Räume)(9,2 %)	gleicher Stadtteil (43 %)
Gesamtstadt		36 %	10 %-Punkte	Kündigung (Abriss, Umwandlung in Wohneigentum) (20 %)	gleicher Stadtteil (40 %)
<p>* sowohl bei den Umzugsmotiven als auch bei dem gewünschten Wohnort sind Mehrfachnennungen möglich, d. h. die Summe aller Prozentanteile ergibt mehr als 100 %</p> <p>Quelle: Befragung der Frankfurter Bürgerinnen und Bürger zum Wohnraum-/Umzugsbedarf</p>					

- Eine mögliche Kündigung des Mietverhältnisses (aufgrund des Stadtbbaus bzw. der Umwandlung in Wohneigentum) taucht in den meisten Stadtteilen unter den häufigsten Motiven für den Umzug auf. In vielen Stadtteilen ist dies sogar das am meisten genannte Motiv. Nur in den zentralen Stadtteilen wird der zu hohe Mietpreis am häufigsten aufgeführt. Dies sind gleichzeitig die zwei Motive, die auch auf der gesamtstädtischen Ebene überwiegen. Zu weiteren häufig genannten Motiven in einzelnen Stadtumbaugebieten gehören Unzufriedenheit mit dem Modernisierungsstand der Wohnung, das Image und die Unsicherheit der Wohngegend sowie die unzureichende Wohnungsgröße.
- Als gewünschter Wohnort wird am häufigsten der gleiche Stadtteil angegeben, gefolgt vom städtischen Gebiet Frankfurt (Oder), nur im Stadtumbaugebiet Zentrum erscheinen diese in der umgekehrten Reihenfolge. Frankfurt (Oder) insgesamt wird von einem Großteil der Befragten als Wunsch-Wohnort angegeben. In den Stadtumbaugebieten Süd, und Neubersinchen geben 84 % bzw. 91 % der Befragten an, in Frankfurt (Oder) bleiben zu wollen, Zentrum liegt dagegen mit 59-81 % der Nennungen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 82 %.

- Der allgemeine Trend zu kleinen Haushalten zeigt sich in den Stadtumbaugebieten sehr deutlich. Überwiegen schon auf der gesamtstädtischen Ebene mit 72 % die 1- und 2-Personen-Haushalte, ist deren Dominanz in den Stadtumbaugebieten mit Anteilen zwischen 76 % und 78 % noch ausgeprägter. Den größten Anteil an 1-Personen-Haushalten hat mit 48 % Neubesinchen, die 2-Personen-Haushalte sind in Süd mit 37 % besonders stark vertreten. Ein gänzlich anderes Bild ergibt sich für die Ortsteile, wo die 3-Personen-Haushalte und Haushalte mit 4 und mehr Personen fast 50 % aller Haushalte ausmachen.

Tab. 13 Struktur der Haushalte in den Stadtumbaugebieten 2006								
	Nord	Zentrum	Neubesinchen	Süd	Nuhnen Vorstadt	Sonst. städt. Gebiet	Ortsteile	Gesamtstadt
Haushalte 31.12.2006	2.692	5.379	5.568	3.612	2.977	7.641	3.173	31.042
Struktur nach Haushaltsgröße								
1 Person	42 %	44 %	48 %	41 %	35 %	36 %	17 %	39 %
2 Personen	34 %	34 %	29 %	37 %	34 %	33 %	33 %	33 %
3 Personen	15 %	13 %	14 %	14 %	18 %	18 %	29 %	17 %
4 und mehr Personen	9 %	9 %	9 %	8 %	13 %	13 %	21 %	11 %
Durchschn. HH-Größe	1,91	1,83	1,83	1,87	2,16	2,06	2,44	1,99
Struktur nach Haushaltstyp								
Singles	42 %	44 %	48 %	41 %	35 %	36 %	17 %	39 %
Paare ohne Kind	30 %	32 %	27 %	35 %	37 %	34 %	50 %	34 %
Paare mit Kind	8 %	7 %	6 %	7 %	11 %	11 %	18 %	9 %
Alleinerziehende	12 %	8 %	9 %	9 %	9 %	10 %	7 %	9 %
Sonstige	8 %	9 %	10 %	8 %	8 %	9 %	8 %	9 %
Quelle: kommunale Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)								ANALYSE & KONZEPTE

- Die Aufteilung nach Haushaltstypen entspricht in etwa der Haushaltsgrößenstruktur des jeweiligen Gebietes. Gleichzeitig spiegeln sich hier auch die oben beschriebenen Abweichungen in der Altersstruktur wieder. In den Ortsteilen sind die höchsten Anteile der Haushalte mit Kindern sowie der Paarhaushalte insgesamt, dagegen der niedrigste Anteil an Singles vorzufinden. Im Stadtumbaugebiet Nord sind die Haushalte mit Kindern um 4-5 %-Punkte stärker vertreten als in den übrigen Stadtumbaugebieten. Die hohen Anteile der 18- bis 29-Jährigen sowie der 30- bis 49-Jährigen in Neubesinchen führen zu einem Anteil der Singles von 48 % in diesem Wohngebiet. Im Stadtumbaugebiet Süd spiegelt sich der überdurchschnittliche Anteil der Senioren auch im hohen Anteil der Haushalte mit Paaren ohne Kind (35 %) wieder.
- Um die soziale und wirtschaftliche Lage in den Stadtumbaugebieten aufzuzeichnen, werden einige arbeitsmarktbezogene Indikatoren aus der kleinräumigen ALG-II-Statistik herangezogen. Diese liegen für die Stadtumbaugebiete zum Stichtag des 31.12.2006 vor, sodass sich gesamt-

städtisch etwas abweichende Werte zu den im Kapitel 2.2.1 beschriebenen aktuellen Gesamtzahlen ergeben.

- Insgesamt liegt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in allen Stadtumbaugebieten um 2 bis 9 Prozentpunkte höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (21 %). Der höchste Anteil der Bedarfsgemeinschaften besteht dabei mit 30 % in Neuberesinchen.

Tab. 14 Struktur der Bedarfsgemeinschaften 2006								
	Nord	Zentrum	Neu- bere- sinchen	Süd	Nuhnen- vorstadt	Sonst. städt. Gebiet	Orts- teile	Gesamt- stadt
Anzahl der BG	699	1290	1683	827	478	1426	243	6646
Anteil der BG an Haushalten	26 %	24 %	30 %	23 %	16 %	19 %	8 %	21 %
Größenstruktur der BG								
1 Person	52 %	60 %	60 %	51 %	62 %	57 %	52 %	57 %
2 Personen	26 %	22 %	23 %	27 %	23 %	21 %	27 %	23 %
3 Personen	14 %	11 %	11 %	15 %	10 %	13 %	12 %	12 %
4 und mehr Personen	8 %	7 %	6 %	7 %	5 %	8 %	9 %	7 %
Anteil der BG mit Kindern	38 %	30 %	28 %	33 %	26 %	35 %	29 %	31 %
Durchschnittliche Größe der BG	1,80	1,68	1,67	1,80	1,62	1,76	1,81	1,74
Quelle: Daten der Bundesagentur für Arbeit								ANALYSE & KONZEPTE

- Die Bedarfsgemeinschaften sind deutlich kleiner als das Mittel aller Haushalte in den einzelnen Stadtumbaugebieten. In allen Gebieten liegt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit einer Person bei über 50 %. Trotzdem ist der Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit Kindern in allen Stadtumbaugebieten relativ hoch. Mit 38 % besteht im Stadtumbaugebiet Nord der höchste Anteil.
- Neuberesinchen weist auch bei den Arbeitslosen (SGB III: 9,9 %; SGB II: 2,8 %) und den Wohngeldempfängern (2,8 %) die höchsten Quoten auf. Die übrigen drei Stadtumbaugebiete weisen nur leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende Werte auf. Dagegen liegen fast alle Werte in Nuhnenvorstadt sowie im übrigen städtischen Gebiet, aber vor allem in den Ortsteilen deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.
- Die folgende Zusammenstellung der Daten zum Wohnungsbestand bezieht sich auf die kommunalen Daten zum Wohnungsbestand sowie die Angaben der vier Wohnungsunternehmen und des STUK III.

Tab. 15 Soziale Struktur der Einwohner 2006								
Indikatoren (je 100 Einwohnern)	Nord	Zentrum	Neu- bere- sinchen	Süd	Nuhnen- vorstadt	Sonst. städt. Gebiet	Orts- teile	Gesamt- stadt
Arbeitslose SGB III	2,0	2,3	2,8	2,3	2,2	2,3	2,2	2,3
Langzeitarbeitslose SGB III	0,4	0,6	0,7	0,5	0,6	0,4	0,4	0,5
Arbeitslose SGB II	7,8	7,9	9,9	7,5	4,5	5,4	2,0	6,4
Langzeitarbeitslose SGB II	3,4	3,2	3,9	2,8	1,8	k. A.	k. A.	2,6
Wohngeldempfänger (betr. Personen)	2,4	2,2	2,8	2,1	0,9	1,5	0,6	1,8
Quelle: Daten der Bundesagentur für Arbeit								ANALYSE & KONZEPTE

- Obwohl in der Haushaltstruktur die 1- und 2-Personen-Haushalte stark dominieren, setzt sich der Wohnungsbestand in allen Stadtumbaugebieten zu 70 % aus 2- und 3-Raum-Wohnungen zusammen. Höhere Anteile an kleinen Wohnungen weisen nur die Stadtumbaugebiete Zentrum und Neuberesinchen auf.

Tab. 16 Wohnungsbestände in den Stadtumbaugebieten 2007							
Stadtumbaugebiet	Nord	Zentrum	Neuberes- inchen	Süd	Nuhnen Vorstadt	Sonst. städt. Gebiet	Gesamt- stadt
Gesamtbestand							
Wohnungsbestand	3.428	7.506	6.287	5.217	3.585	17.968	36.485
1-Raum-Wohnungen	11 %	22 %	24 %	6 %	6 %	15 %	14 %
2-Raum-Wohnungen	33 %	30 %	29 %	26 %	30 %	27 %	28 %
3-Raum-Wohnungen	39 %	36 %	37 %	47 %	36 %	34 %	37 %
4 und mehr Raum- Wohnungen	17 %	12 %	10 %	21 %	28 %	24 %	21 %
Leerstand (2006) nur Nachkriegsbestände	23 %	10 %	21 %	24 %	k.A.	k.A. %	20 %
Rückbau bis 2006	566	302	2.536	881	-	96	4.381
Anteil am Rückbau bis 2006 gesamt	13 %	7 %	58 %	20 %	-	2 %	100 %
Sanierungsstand (nur Nachkriegsbestände)							
Unsaniert	26 %	3 % ²²	60 %	25 %	k.A.	k. A.	k. A.
Teilsaniert	54 %	50 %	14 %	36 %	k.A.	k. A.	k. A.
Vollsaniiert	20 %	47 %	25 %	38 %	k.A.	k. A.	k. A.
Quelle: Bestandsdaten 12/2007 des Amt 50 Abteilung Soziales und Wohnen, Angaben der Wohnungsunternehmen; Berechnung Analyse & Konzepte							
ANALYSE & KONZEPTE							

²² Die Angaben zum Sanierungsstand im Stadtumbaugebiet Zentrum beziehen sich nur auf das Teilgebiet Halbe Stadt.

- Die hohen Leerstände in Neuberesinchen haben sich in den letzten Jahren durch einen umfassenden Rückbau deutlich reduziert. Trotzdem ist der Leerstand in allen Stadtumbaugebieten bis auf das Stadtumbaugebiet Zentrum immer noch sehr hoch.
- In Neuberesinchen sind noch 60 % des Wohnungsbestandes unsaniert. Relativierend ist allerdings zu beachten, dass ein großer Teil dieser Wohnungen zu den noch vorgesehenen Rückbaumaßnahmen gehört. In den übrigen Stadtumbaugebieten sind drei Viertel aller Wohnungen teil- bzw. vollsaniert.

3.2 Zentrum

- Die Einwohnerstruktur im Stadtumbaugebiet Zentrum zeichnet sich durch relativ hohe Anteile der Altersgruppen über 50 Jahre sowie durch einen unterdurchschnittlichen Anteil von Kindern und Jugendlichen aus. 78 % der Haushalte bestehen somit aus maximal zwei Personen.
- Dieses Bild zeigen auch die Studien zu den Frankfurter Nachfragergruppen.²³ Nach der Auswertung der kommunalen Statistikstelle dominieren in Stadtmitte mit 41 % die "Sozial Schwächeren" sowie mit 26 % die "Kinder aus dem Haus - Elterngeneration". Außerdem sind mit 21 % die "Studenten" gegenüber der Gesamtstadt (5 %) sehr stark vertreten. In der Oberen Stadt sind es dagegen mit 37 % die "Älteren". Die Nachfrage wird hauptsächlich durch alleinstehende Personen (ledig, geschieden oder verwitwet) bestimmt und richtet sich entsprechend auf kleine, preisgünstige Wohnungen.
- Laut der vhw-Studie zu Wohnmilieus sind mit den "Traditionalisten" (13 %) und den "Konsum-Materialisten" (14 %) zwei Milieus in Stadtmitte deutlich überrepräsentiert, die zu den unteren bis mittleren Einkommensklassen gehören und sich eher nach dem preiswerten Wohnen orientieren. In der Oberen Stadt ist neben den "Traditionalisten" und den "DDR-Nostalgikern" auch die Gruppe der "Modernen Performer" mit einem überdurchschnittlichen Einkommen und Interesse an sanierten Altbauten gegenüber der Gesamtstadt stärker vertreten (22 %).

Nachfragergruppen Zentrum

Den Nachfrageschwerpunkt bilden im Zentrum die Situiereten (Kinder aus dem Haus), die Senioren und die Studenten. Diese Nachfragergruppen zeichnen sich durch überwiegend kleine Haushaltsgrößen (1- bis 2-Personen-Haushalte) und geringes bis mittleres Einkommen aus. Die Wohnpräferenzen sind zum einen zweckorientiert, zum anderen bestehen aber auch anspruchsvollere sowie materialistische Ausrichtungen. Insgesamt zielen die Nachfragergruppen zu einem kleineren Teil auf das einfache und zum größeren Teil auf das mittlere Preisniveau ab.

²³ Die Auswertungen liegen nur auf Stadtteilebene vor. Da die Stadtumbaukulissen nicht den Stadtteilgrenzen entsprechen, sind einige Verzerrungen nicht zu vermeiden.

- Der Wohnungsbestand befindet sich in Wohnhäusern unterschiedlicher Bebauung sowie unterschiedlichen Baualters. Zum einen besteht hier ein großer Teil des Bestandes aus Blockbauten der 50er Jahre und einigen Altbauten der Vorkriegszeit. Zum anderen finden sich zusätzlich Plattenbauten in unterschiedlicher Dimensionierung. Der Anteil der Wohnungsunternehmen am Bestand liegt in Zentrum bei insgesamt 81 %.

Tab. 17 Wohnungsbestand Zentrum					
	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum	Gesamt
Gesamtbestand	1.680	2.214	2.711	901	7.506
davon WU	1.268	1.805	2.317	716	6.106
Anteil WU in %	75	82	85	79	81

Quelle: Bestandsdaten 12/2007 des Amt 50 Abteilung Soziales und Wohnen, Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnung Analyse & Konzepte

ANALYSE & KONZEPTE

- Die Wohnungsangebotsstruktur der Wohnungsunternehmen in Zentrum zeigt im Vergleich zur Gesamtstadt insgesamt einen höheren Anteil von (sehr) preiswerten 1-Raum-Wohnungen. Diese sind vor allem für die in Zentrum verstärkt auftretenden einkommensschwachen 1-Personen-Haushalte (z. B. Studenten) interessant. 2- und 3-Raum-Wohnungen sind dagegen weniger stark vertreten als gesamtstädtisch, besonders in den preiswerten Segmenten. Auch das obere Preissegment für die anspruchsvolleren Nachfrager ist bei den Wohnungsunternehmen in Zentrum nur durchschnittlich vertreten. Hier ist allerdings ein Großteil des Angebotes im privaten Bestand zu erwarten.

Tab. 18 WU-Wohnungsangebot Zentrum (nach Netto-Kaltmiete)					
	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum	Gesamt
sehr preiswert (2,50-3,60 €/m ²)	935	708	1.191	498	3.332
...davon unsaniert	674	264	354	144	1.436
preiswert (3,60-4,20 €/m ²)	299	500	482	153	1.434
...davon unsaniert	57	40	42	19	158
mittel (4,20-5,20 €/m ²)	17	517	565	37	1.136
...davon unsaniert	5	11	6	1	23
oberes (über 5,20 €/m ²)	7	55	42	3	107
Gesamt	1.258	1.780	2.280	691	6.009

Anteil im Vergleich zum gesamtstädtischen Angebot der Wohnungsunternehmen:

- Mehr als 1 Prozentpunkt höher
- +/- 1 Prozentpunkt
- Mehr als 1 Prozentpunkt niedriger

Quelle: Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnungen Analyse & Konzepte

ANALYSE & KONZEPTE

3.3 Nord

- Das Stadtumbaugebiet Nord ist mit einem Anteil an Kindern und Jugendlichen von 14 % sowie mit dementsprechend 20 %-igem Anteil der Haushalte mit Kindern der kinderreichste unter den Stadtumbaugebieten. Gleichzeitig ist der Seniorenanteil (über 65 Jahre) mit 26 % überdurchschnittlich hoch. Da sich auch unter den Haushalten mit Kindern ein hoher Anteil Alleinerziehender befindet, setzt sich die Nachfrage hauptsächlich aus 1- und 2-Personen-Haushalten zusammen.
- Laut der Sozialstrukturanalyse der Kommunalen Statistikstelle dominieren im Hansaviertel eindeutig die "Älteren" sowie die "Kinder aus dem Haus - Elterngeneration" mit 44 % bzw. 19 %, in der Lebuser Vorstadt dagegen die "Kinder im Haus - Elterngeneration" mit 53 %. Nach der vhw-Studie macht in beiden Stadtteilen die "Bürgerliche Mitte" etwa ein Fünftel der Einwohner aus. Gleichzeitig sind die Gruppen der "Modernen Performer" (Hansaviertel) und der "Etablierten" (Lebuser Vorstadt) mit 14 % bzw. 17 % deutlich stärker ausgeprägt als in der Gesamtstadt. Die Nachfrage zielt somit zum einen auf qualitativ höherwertige, größere Wohnungen bzw. auch auf Eigentumsbildung und zum anderen auf kleinere und preiswerte bzw. altengerechte Wohnungen.

Nachfragergruppen Nord

Nord wird durch zwei Nachfragergruppen dominiert. Zum einen Senioren und Situierte und zum anderen die Haushalte mit Kindern, die sowohl von Familien als auch von Alleinerziehenden gebildet werden. Die Senioren und Alleinerziehenden bilden hauptsächlich 1- bis 2-Personen-Haushalte, die Familienhaushalte sind etwas größer. Bei insgesamt durchschnittlichem Einkommen sind die Wohnpräferenzen überwiegend etabliert und traditionell ausgerichtet. Ein kleiner Teil ist als modern-unkonventionell einzustufen. Die Nachfrage zielt insgesamt auf preiswerte Wohnmöglichkeiten, aber auch auf das mittlere Segment ab, wobei eine Tendenz zum (preiswerten) Eigentum eingeschlossen ist.

- Für das Stadtumbaugebiet Nord ist eine Zerteilung des Wohnungsangebots charakteristisch: Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern und die Wohnungen in den zwei Plattenbausiedlungen Hansaviertel und Seelower Kehre mit überwiegend 5-geschossigen Wohnblöcken. Diese bestehen zu 75 % aus 2- und 3-Raum-Wohnungen, wobei drei Viertel der Wohnungen teil- oder vollsaniert sind. Insgesamt verfügen die Wohnungsunternehmen über 77 % des Bestandes, bei den 1-Raum-Wohnungen sind es sogar 85 %.

Tab. 19 Wohnungsbestand Nord					
	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum	Gesamt
Gesamtbestand	370	1.122	1.335	601	3.428
davon WU	314	825	1.054	436	2.629
Anteil WU in %	85	74	79	73	77

Quelle: Bestandsdaten 12/2007 des Amt 50 Abteilung Soziales und Wohnen, Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnung Analyse & Konzepte

**ANALYSE &
KONZEPTE**

- Das sehr preiswerte Segment ist beim Wohnungsangebot der Unternehmen in Nord überrepräsentiert. Dies gilt außer für die 1-Raum-Wohnungen, die insgesamt geringer vertreten sind als gesamtstädtisch, für alle Wohnungsgrößen. Obwohl die Nachfrage in Nord auch auf das mittlere Segment abzielt, ist dieses Segment hier bei fast allen Wohnungsgrößen unterrepräsentiert und müsste somit vom privaten Angebot bedient werden. Ein Angebot im oberen Segment besteht bei den Wohnungsunternehmen gar nicht.

Tab. 20 WU-Wohnungsangebot Nord (nach Natto-Kaltmiete)					
	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum	Gesamt
sehr preiswert (2,50-3,60 €/m ²)	203	503	684	266	1.656
...davon unsaniert	95	156	285	12	548
preiswert (3,60-4,20 €/m ²)	87	205	283	76	651
...davon unsaniert	3	1	7	1	12
mittel (4,20-5,20 €/m ²)	1	8	34	10	53
...davon unsaniert	0	0	1	0	1
oberes (über 5,20 €/m ²)	0	0	0	0	0
Gesamt	291	716	1.001	352	2.360

Anteil im Vergleich zum gesamtstädtischen Angebot der Wohnungsunternehmen:

Mehr als 1 Prozentpunkt höher

+/- 1 Prozentpunkt

Mehr als 1 Prozentpunkt niedriger

Quelle: Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnungen Analyse & Konzepte

**ANALYSE &
KONZEPTE**

3.4 Süd

- Das Stadtumbaugebiet Süd ist das Wohngebiet mit den niedrigsten Anteilen an Kindern und Jugendlichen sowie Haushaltsgründern, jedoch dem höchsten Anteil an Senioren. Dies schlägt

sich in der Haushaltsstruktur als überdurchschnittlicher Anteil der 2-Personen-Haushalte, vor allem der Paare ohne Kinder, nieder.

- Die starke Heterogenität dieses Wohngebiets führt zu einer Vermischung der Indikatoren, so dass keine der Studien zu den Nachfragegruppen eindeutige repräsentative Durchschnittswerte gebracht hat. Außerdem entspricht die Stadtumbaukulisse nicht ganz dem Stadtteil Süd.
- In der Auswertung der kommunalen Statistikstelle sind neben den "Älteren" und den "Kinder aus dem Haus (Groß-)Elterngeneration" auch die "Sozial Schwächeren" sowie die "Sozial Stärkeren" vertreten. Aus den Sinus-Milieus ist in Süd nur die "Bürgerliche Mitte" mit gehobeneren Wohnwünschen mit 19 % gegenüber der Gesamtstadt überrepräsentiert. Ansonsten dominieren hier die Milieus, deren Nachfrage sich auf preisgünstige Wohnungen bezieht.

Nachfragergruppen Süd

Die Nachfrage in Süd ist durch eine heterogene Sozialstruktur gekennzeichnet. Entsprechend gegensätzlich sind hier auch die Wohnpräferenzen, die von bürgerlich, traditionell bis hedonistisch reichen. Hervorstechend sind vor allem der hohe Anteil an Senioren sowie die geringen Anteile von Kindern, Jugendlichen und Haushaltsgründern im Stadtumbaugebiet. Die Nachfrage bewegt sich hier im preiswerten bis mittleren Segment.

- Dieses Nebeneinander der stärkeren und schwächeren sozialen Gruppen mit abweichenden Wohnansprüchen ist u. a. durch die strukturellen Unterschiede zwischen den Eigenheimgebieten und Wohnsiedlungen der industriellen Bauweise bedingt. Bei den Letzteren besteht das Wohnangebot zu drei Vierteln aus 2- und 3-Raum-Wohnungen, die überwiegend teil- bzw. vollsaniert sind. Die Heterogenität des Gebietes zeigt sich auch bei den Eigentumsverhältnissen. So sind insgesamt noch 76 % des Bestandes in der Hand der vier Wohnungsunternehmen, bei den 4- und mehr Raum-Wohnungen sind es allerdings nur 49 %.

Tab. 21 Wohnungsbestand Süd					
	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum	Gesamt
Gesamtbestand	300	1.394	2.445	1.078	5.217
davon WU	208	1.193	2.007	532	3.940
Anteil WU in %	69	86	82	49	76

Quelle: Bestandsdaten 12/2007 des Amt 50 Abteilung Soziales und Wohnen, Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnung Analyse & Konzepte

**ANALYSE &
KONZEPTE**

- Das Wohnungsangebot in Süd ist gegenüber der Gesamtstadt Frankfurt (Oder) im preiswerten und mittleren Segment bei den 2- und 3-Raum-Wohnungen stärker vertreten. Das sehr preiswerte Segment ist dagegen weniger stark ausgebildet. Die 1-Raum-Wohnungen sind sowohl im

preiswerten als auch im sehr preiswerten Segment unterrepräsentiert. Das Angebot entspricht somit weitestgehend der Nachfrage, die sich hauptsächlich im preiswerten bis mittleren Segment abspielt.

Tab. 22 WU-Wohnungsangebot Süd (nach Netto-Kaltmiete)					
	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum	Gesamt
sehr preiswert (2,50-3,60 €/m ²)	97	129	646	234	1.106
...davon unsaniert	63	53	384	48	548
preiswert (3,60-4,20 €/m ²)	44	419	464	101	1.028
...davon unsaniert	1	1	34	1	37
mittel (4,20-5,20 €/m ²)	20	428	559	13	1.020
...davon unsaniert	0	0	10	0	10
oberes (über 5,20 €/m ²)	1	4	44	0	49
Gesamt	162	980	1.713	349	3.204

Anteil im Vergleich zum gesamtstädtischen Angebot der Wohnungsunternehmen:

- Mehr als 1 Prozentpunkt höher
- +/- 1 Prozentpunkt
- Mehr als 1 Prozentpunkt niedriger

Quelle: Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnungen Analyse & Konzepte

ANALYSE & KONZEPTE

3.5 Neubesinchen

- In Neubesinchen ist die Einwohnerzahl allein seit 2001 um 31 % zurückgegangen, trotzdem ist es mit 10.212 Einwohnern auch weiterhin das bevölkerungsreichste Stadtumbaugebiet. Durch die starke Abwanderung von Familien bzw. dem Auszug der Kinder ist der Anteil von Kindern zwischen 2001 und 2006 von 17 % auf 12 % zurückgegangen.
- Unter den Stadtumbaugebieten zeichnet sich Neubesinchen durch einen unterdurchschnittlichen Anteil von Senioren sowie Haushalten mit Kindern und den höchsten Anteil der Single-Haushalte aus. Die Sozialstruktur der Einwohner ist durch einen sehr hohen Anteil von Arbeitslosen bzw. Bedarfsgemeinschaften geprägt.
- Die vorliegenden Studien zeigen für Neubesinchen eine durch kleine und überwiegend einkommensschwache Haushalte dominierte Nachfrage. So werden im Statistischen Bericht die "Sozial Schwächeren" mit 64 % als der dominante Nachfragetyp identifiziert. Laut der vhw-Studie gehören die Haushalte in Neubesinchen mit 60 % zu den Milieus der "Hedonisten" und "Experimentalisten", die eine starke Preissensibilität bei der Wohnungssuche zeigen. Und schließlich ist nach der Bürgerbefragung der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen

Haushaltsnettoeinkommen bis 1.500 € in diesem Stadtteil mit 69 % fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt.

- Dies bedeutet aber auch gleichzeitig, dass ca. ein Drittel der Haushalte als einkommensstärker einzustufen sind, die wesentlich zur Stabilisierung Neubesinschens beitragen.

Nachfragergruppen Neubesinschen

Neubesinschen zeichnet sich durch den höchsten Anteil an Single-Haushalten unter den Stadtumbauegebieten aus. Familien und Senioren sind hier nur unterdurchschnittlich vertreten. Bei einem hohen Anteil Arbeitsloser und Bedarfsgemeinschaften ist der größere Teil der Haushalte als einkommensschwächer zu bezeichnen. Die Nachfrager sind bezüglich der Wohnpräferenz preiswert-konsumistisch und zweckorientiert ausgerichtet und fragen vor allem preiswerten Wohnraum nach. Als weitere Gruppe sind 2- und 3-Personen-Haushalte mit mittleren Einkommen und einer eher traditionellen bis anspruchsvollen Wohnpräferenz zu nennen.

- Der Wohnungsbestand besteht fast ausschließlich aus den in industrieller Plattenbauweise errichteten Wohnungen, von denen 60 % unsaniert sind. Trotz des umfassenden Rückbaus in den letzten Jahren, der 58 % des Gesamtückbaus ausmacht, liegt der aktuelle Leerstand in Neubesinschen immer noch bei 25 %. Das Wohnraumangebot ist somit durch eine hohe Anzahl kleiner, überwiegend unsanierter Wohnungen mit entsprechenden Mieten im niedrigen Mietpreissegment bestimmt. Der Bestand liegt fast vollständig (95 %) in Hand der vier Wohnungsunternehmen.

Tab. 23 Wohnungsbestand Neubesinschen

	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum	Gesamt
Gesamtbestand	1.488	1.832	2.314	653	6.287
davon WU	1.458	1.735	2.216	591	6.000
Anteil WU in %	98	95	96	91	95

Quelle: Bestandsdaten 12/2007 des Amt 50 Abteilung Soziales und Wohnen, Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnung Analyse & Konzepte

- Dies zeigt sich auch im Wohnungsangebot der Wohnungsunternehmen in Neubesinschen. Das sehr preiswerte Segment ist außer bei den 4- und mehr Raum-Wohnungen überrepräsentiert, was besonders für die unsanierten Bestände gilt. Dies entspricht der überwiegenden Nachfrage, die auf preisgünstigen Wohnraum abzielt. Aber auch das mittlere Segment bei den 1- sowie 4- und mehr Raum-Wohnungen ist überrepräsentiert. Vor allem letztere werden von 2- bis 3-Personen-Haushalten mit mittleren Einkommen nachgefragt.

Tab. 24 WU-Wohnungsangebot Neuberesinchen (nach Netto-Kaltmiete)					
	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum	Gesamt
sehr preiswert (2,50-3,60 €/m ² *)	709	1.078	1.249	195	3.231
...davon unsaniert	542	848	1.007	120	2.517
preiswert (3,60-4,20 €/m ²)	225	201	312	133	871
...davon unsaniert	30	40	33	25	128
mittel (4,20-5,20 €/m ²)	331	346	505	193	1.375
...davon unsaniert	81	45	0	1	127
oberes (über 5,20 €/m ²)	2	1	0	2	5
Gesamt	1.267	1.626	2.066	523	5.482

Anteil im Vergleich zum gesamtstädtischen Angebot der Wohnungsunternehmen:

- Mehr als 1 Prozentpunkt höher
- +/- 1 Prozentpunkt
- Mehr als 1 Prozentpunkt niedriger

Quelle: Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnungen Analyse & Konzepte

**ANALYSE &
KONZEPTE**

3.6 Nuhnenvorstadt

- Im Stadtgebiet Nuhnenvorstadt gleicht die Bevölkerungs- sowie die Haushaltsstruktur in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Vergleich zu den Stadtumbaugebieten bedeutet dies einen höheren Anteil von Kindern sowie der 30- bis 49-Jährigen und einen geringeren Anteil an Senioren (vor allem der 65- bis 79-Jährigen). Dies bedeutet für die Haushaltsstruktur mehr 3- und 4-Personen-Haushalte und deutlich weniger Single-Haushalte. Die vergleichsweise geringeren Wanderungsverluste gehen hier im Jahr 2006 zu 86 % auf Außenwanderungen zurück.
- Unter den Nachfragegruppen ist mit 62 % vor allem die "Kinder aus dem Haus-Elterngeneration" überrepräsentiert, außerdem sind auch die "Kinder im Haus-Elterngeneration" sowie die "Studenten" mit jeweils 19 % gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt stärker vertreten. Die dominanten Milieus sind die "Bürgerlichen Mitte" (22 %), die "Postmaterialisten" (12 %) und die "Experimentalisten" (20 %) an. Es handelt sich hierbei einerseits um beruflich und sozial Etablierte, die auf größere Wohnungen bzw. Eigentumsbildung zielen, andererseits (Experimentalisten) um jüngeres Milieu mit Präferenz für kleinere preiswerte Wohnungen, insgesamt jedoch um Bevölkerungsgruppen mit überwiegend mittleren Einkommen.

Nachfragergruppen Nuhnenvorstadt

Die Nuhnenvorstadt weist gegenüber den Stadtumbaugebieten einen überdurchschnittlichen Anteil größerer Haushalte auf und liegt auch von der Einkommensstruktur her etwas höher. Die Wohnpräferenzen sind vor allem bürgerlich und materialistisch, teilweise aber auch zweckorientiert.

- Das Wohnungsangebot in diesem Stadtgebiet besteht zu 48 % aus Altbauten, weitere 26 % machen Ein- und Zweifamilienhäuser aus, wobei die Mehrheit davon nach 1991 errichtet worden ist.

Tab. 25 Wohnungsbestand Nuhnenvorstadt

	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum	Gesamt
Gesamtbestand	209	1.073	1.301	1.005	3.585
davon WU	130	670	577	98	1.475
Anteil WU in %	62	62	44	10	41

Quelle: kommunale Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder), Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnung Analyse & Konzepte

**ANALYSE &
KONZEPTE**

- Die Wohnungsunternehmen haben ihr Angebot hier überwiegend im preiswerten Segment, bei den 2- und 3-Raum-Wohnungen ist auch das mittlere Segment überdurchschnittlich vertreten. Das sehr preiswerte Segment wird dagegen deutlich weniger angeboten als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Tab. 26 WU-Wohnungsangebot West (Nuhnenvorstadt) (nach Netto-Kaltmiete)					
	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum	Gesamt
sehr preiswert (2,50-3,60 €/m ² *)	5	115	84	25	229
...davon unsaniert	0	52	31	19	102
preiswert (3,60-4,20 €/m ²)	99	341	231	49	720
...davon unsaniert	0	5	16	8	29
mittel (4,20-5,20 €/m ²)	19	158	214	18	409
...davon unsaniert	0	3	5	0	8
oberes (über 5,20 €/m ²)	1	5	4	0	10
Gesamt	124	619	533	92	1.368

Anteil im Vergleich zum gesamtstädtischen Angebot der Wohnungsunternehmen:

Mehr als 1 Prozentpunkt höher

+/- 1 Prozentpunkt

Mehr als 1 Prozentpunkt niedriger

Quelle: Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnungen Analyse & Konzepte

**ANALYSE &
KONZEPTE**

3.7 Übrige Stadtgebiete und Ortsteile

- Bei den übrigen Stadtgebieten handelt es sich um gründerzeitliche Stadterweiterungen, wie z. B. Altberesinchen und weitere Siedlungsbereiche außerhalb der Stadtumbaukulissen, sowie um die zur Stadt gehörenden Ortsteile. Es handelt sich insgesamt um stabile Siedlungen mit ausgeglichenem Wanderungssaldo und niedrigen Leerständen, die von dem Stadtumbauprozess nicht direkt betroffen werden.
- Während die Bevölkerungs- und Haushaltstruktur im sonstigen städtischen Gebiet dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht, weisen die Ortsteile eine besondere Struktur mit einem höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen, einem unterdurchschnittlichen Anteil an Senioren und überwiegend Mehrpersonenhaushalten auf.
- Erwartungsgemäß besteht das Wohnraumangebot in den Ortsteilen zu 90 % aus Eigenheimen, während im innerstädtischen Gebiet die Geschosswohnungen überwiegen mit einem hohen Anteil an Altbauwohnungen.
- In den Ortsteilen setzt sich etwa die Hälfte aller Einwohner aus den einkommensstarken Wohnmilieus der "Postmateriellen" und der "Etablierten" zusammen, die sich auf Eigenheime orientieren. In den Altbaugebieten sind dagegen die "Modernen Performer" gegenüber der Ge-

samtstadt doppelt so hoch vertreten, ebenso ist der Anteil der "Kinder im Haus – Elterngeneration" überproportional vertreten.

4 Zukünftige Wohnungsmarktentwicklungen

Im folgenden Kapitel werden die für den zukünftigen Wohnungsmarkt relevanten Entwicklungen im Zeitraum bis 2020 abgeschätzt. Der Ausgangspunkt ist hierbei die Bevölkerungsentwicklung, aus der als eigentliche Wohnraumnachfrager die Zahl der Haushalte abgeleitet wird. Dabei werden Annahmen zu sozioökonomischen Haushaltsstrukturveränderungen getroffen, um ein detaillierteres Bild der zukünftigen Nachfragergruppen zu gewinnen. Auf der anderen Seite werden die zu erwartenden Veränderungen auf der Angebotsseite (z.B. Rückbau) betrachtet.

Aus den zu erwartenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und der zuvor erfolgten Situationsanalyse können letztlich die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelt werden.

4.1 Gesamtmarkt

4.1.1 Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

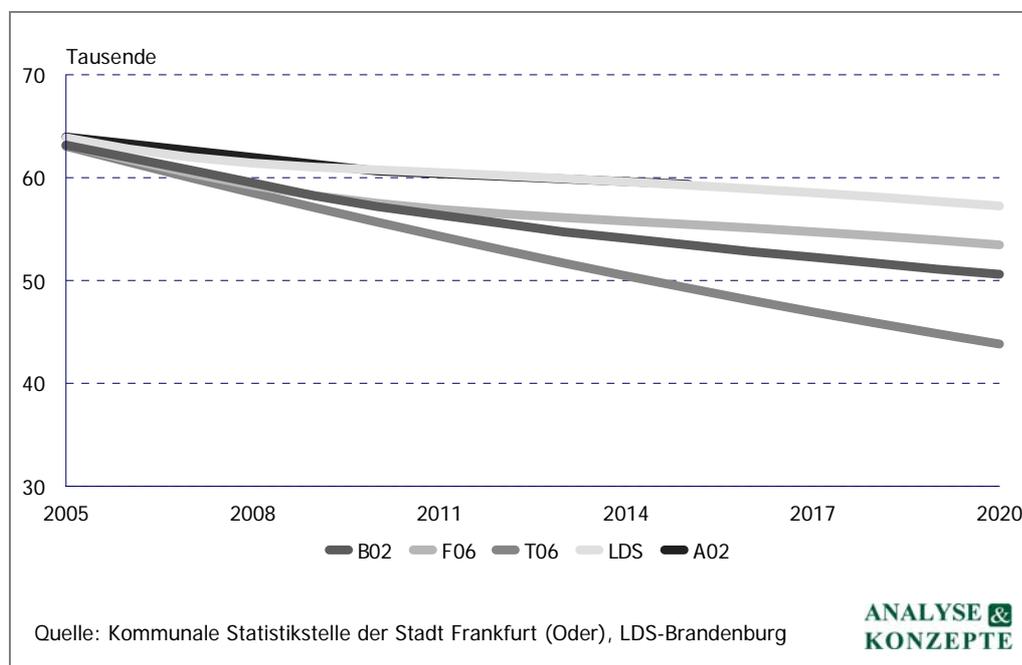
Bevölkerungsprognose

Ein wesentlicher Anlass für die Überarbeitung des STUK war die Tatsache, dass die Bevölkerungszahl sowohl gegenüber der Landesprognose (LDS, 57.240 Einwohner im Jahr 2020) als auch den städtischen Prognosen (Prognose A02) deutlich stärker zurückging (s. Abb. 14). Entsprechend wurden von der kommunalen Statistikstelle der Stadt die bisherigen Prognosen ergänzt²⁴, und zwar durch:

- Das Trendszenario T06, das den bisherigen Bevölkerungsrückgang als Trend in die Zukunft fortschreibt, was zu einer Bevölkerungszahl von 43.833 Einwohnern führen würde. Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist dies eher unwahrscheinlich, da die Alterskohorten mit den stärksten Abwanderungsraten in den nächsten Jahren deutlich abnehmen.
- Das Szenario B02 (50.604 Einwohner im Jahr 2020) - es wurde ursprünglich als ungünstige Variante parallel zum Szenario A02 entwickelt, aber im STUK II nicht weiter berücksichtigt - ist nun an die aktuelle Entwicklung angepasst worden. Basis ist hier die Annahme eines bis 2020 langsamen Rückgangs der Wanderungsverluste bis auf Null.
- Das Szenario F06 (53.457 Einwohner im Jahr 2020) geht von einem etwas schnelleren Rückgang des Wanderungsverlustes (bis 2015 ausgeglichen) und einem langsamen Anstieg des Sterbeüberschusses aus.

²⁴ Siehe "Bevölkerungsprognose (Ergänzungsbericht)" Studie 01/06 der kommunalen Statistikstelle Frankfurt (Oder), Feb. 2006.

Abb. 14 Prognosen für Frankfurt (Oder) im Vergleich



- Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Differenzen zwischen den Prognosen im Wesentlichen in unterschiedlichen Annahmen über das Ausmaß des Wanderungsgeschehens begründet sind. Dabei ist aufgrund des Wendeknicks der Geburtenzahlen sowie der Entwicklung der Studentenzahlen nicht unbedingt von einem geradlinigen Verlauf auszugehen, der grundsätzliche Trend dürfte jedoch zutreffen.
- Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist es daher plausibel, die relativ ausgefeilte Prognose F06, die auch dem STUK III zugrunde liegt, für die weiteren Planungsprozesse zugrunde zu legen, jedoch sollte bei einer vor allem wirtschaftlich weiter ungünstigen Entwicklung die Prognose B02 als mögliche Entwicklung nicht ausgeschlossen werden.²⁵
- Nach der Prognose F06 wird die Bevölkerung bis 2020 um weitere 9.663 Personen (15 %) auf 53.500 zurückgehen. Der darin eingerechnete Rückgang der Wanderungen bis zu einem Nullsaldo in 2015 ist zum großen Teil auch durch den Geburteneinbruch nach 1991 bedingt. Die Altersgruppe, die den Hauptteil der Abwanderungen ausmacht (18-29 Jahre), wird dadurch zukünftig deutlich geringer besetzt sein, wodurch insgesamt die Zahl der Abwanderungen zurückgeht.

²⁵ Des Weiteren liegt eine Prognose der Bertelsmannstiftung vor, die für das Jahr 2020 von einer Einwohnerzahl von 51.517 ausgeht. Wobei es sich hier vor allem um eine Trendfortschreibung der Entwicklung der vergangenen drei Jahre handelt. Zudem ist die auf Basis von Städtetypen erstellte Raumordnungsprognose des BBR zu nennen, die ähnliche Trendverläufe zugrunde legt, die Entwicklung insgesamt aber etwas günstiger einschätzt (2020: 59.100 Einwohner).

- Der weitere Bevölkerungsrückgang ab 2015 ist somit eine Folge der Sterbeüberschüsse, die im Prognosezeitraum von 203 (2006) auf 459 (2020) steigen. Der Anstieg beruht dabei auf zwei Faktoren. Zum einen wird die Gruppe der Älteren und Hochbetagten im Prognosezeitraum deutlich größer, was zu steigenden Sterbefällen führt. Zum anderen wird langfristig der Echoeffekt des Geburtenknicks wirksam. Durch die geringen Geburtenzahlen der letzten Jahre - verstärkt durch die Abwanderung junger Frauen - werden zukünftig deutlich weniger Frauen im gebärfähigen Alter in Frankfurt (Oder) leben, was wiederum zu einem weiteren Rückgang der Geburten trotz langsam steigender Geburtenraten führen wird.
- In der nach Altersgruppen differenzierten Betrachtung der Bevölkerung zeigen sich die Effekte der beschriebenen Entwicklungen (s. Tab. 27). Die Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen nimmt im Prognosezeitraum um 59 % ab, die der 30- bis 49-Jährigen um 27 % und die unter 20-Jährigen schrumpfen noch um 20 %. Bei den 50- bis 64-Jährigen (+2 %) und den 65- bis 74-Jährigen (-5 %) sind im Vergleich nur leichte Veränderungen zu verzeichnen, während die über 75-Jährigen im Prognosezeitraum um ganze 61 % anwachsen. Der deutliche Bevölkerungsrückgang resultiert also fast ausschließlich aus den Entwicklungen bei den unteren und mittleren Altersgruppen.

Tab. 27 Altersstruktur der Einwohner (absolut und in Prozent)									
Altersgruppen	2005		2010		2015		2020		2005 - 2020
	absolut	in %	in %						
0 bis 19 Jahre	10.383	17	7.899	14	8.320	15	8.309	16	-20
20 bis 29 Jahre	9.066	14	8.160	14	6.097	11	3.701	7	-59
30 bis 49 Jahre	18.268	29	14.330	25	12.330	22	13.318	25	-27
50 bis 64 Jahre	12.866	20	13.638	24	14.999	27	13.071	24	2
65 bis 74 Jahre	7.926	13	7.670	13	6.411	12	7.570	14	-5
75 und älter	4.653	7	5.812	10	7.290	13	7.488	14	61
Gesamt	63.162	100	57.509	100	55.447	100	53.457	100	-15

Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Szenario F06

**ANALYSE &
KONZEPTE**

- Entsprechend verändert sich auch der Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung. 2020 werden mit 52 % über die Hälfte der Bevölkerung 50 Jahre oder älter sein. Ihr Anteil wächst damit gegenüber 2005 um 12 Prozentpunkte. Allein der Anteil der über 65-Jährigen steigt von 20 % in 2005 auf 28 % in 2020. Die 20- bis 49-Jährigen machen dagegen 2020 nur noch 32 % der Bevölkerung aus und damit 11 Prozentpunkte weniger als 2005.
- Für die vergleichende Betrachtung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den Umlandkreisen muss auf die Landesprognose zurückgegriffen werden. Diese geht von einem geringeren Einwohnerrückgang in Frankfurt (Oder) um 10,4 % bis 2020 aus, als das oben beschriebene Szenario F06. Im Vergleich dazu werden die Bevölkerungsrückgänge in den Umlandkreisen geringer ausfallen. So geht bis 2020 im Landkreis Oder-Spree die Einwohnerzahl um 8,2 %, in Märkisch-Oderland sogar lediglich um 3,4 % zurück. Dabei verzeichnet Märkisch-Oderland jähr-

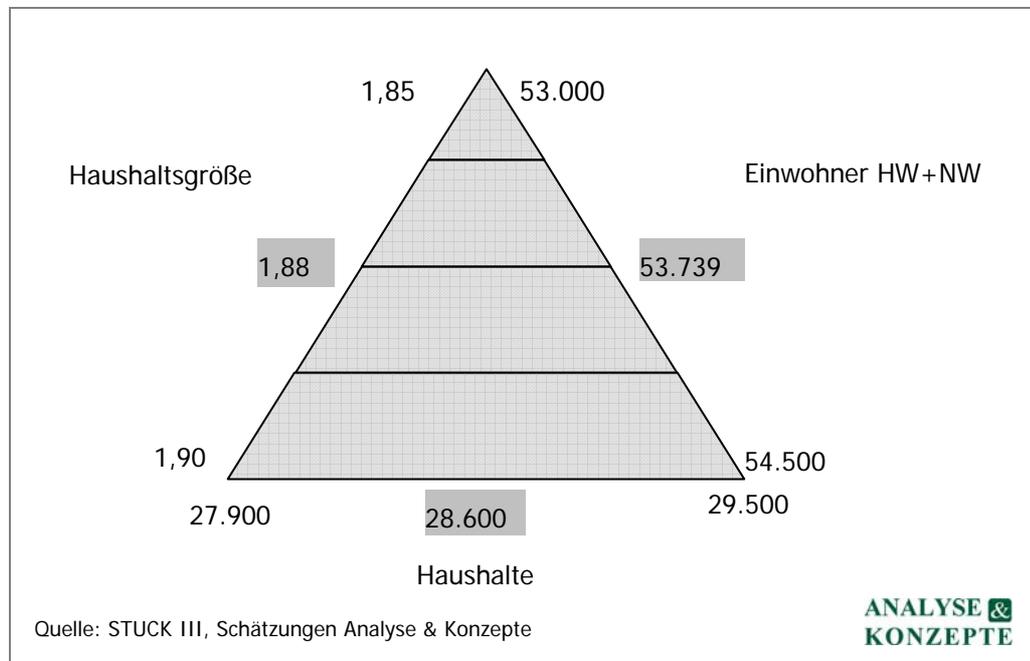
liche Wanderungsgewinne von 0,3 %, die sich auch zukünftig in etwa auf demselben Niveau halten werden. Allerdings ist aufgrund der steigenden Sterbeüberschüsse von einem Anstieg der jährlichen Einwohnerrückgänge von +0,1 % in 2005 auf 0,5 % in 2020 auszugehen. In Oder-Spree ist erst ab 2010 mit geringfügigen Wanderungsgewinnen von 0,1 % zu rechnen. Die jährlichen Bevölkerungsverluste werden auch hier bei steigenden Sterbeüberschüssen im Betrachtungszeitraum von 0,5 % auf 0,8 % wachsen.

- Diese, vor allem bezüglich der Wanderungen, deutlich positivere Entwicklung in den Umlandkreisen ist dem Berliner Einfluss zuzuschreiben, da sich bedeutende Teile dieser Landkreise noch im engeren Verflechtungsraum Berlins befinden.

Haushaltsprognose

- Bei der Prognostizierung der Haushaltszahlen ist davon auszugehen, dass sich der bestehende Haushaltsverkleinerungsprozess zukünftig fortsetzen wird, wenn auch in abgeschwächter Form. Die Zahl der Haushalte wird sich daher nicht im gleichen Maße verringern, wie die der Einwohner.
- Das STUK III geht für 2020 von insgesamt 28.600 Haushalten mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,88 Personen aus. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gibt in seiner Raumordnungsprognose für Frankfurt (Oder) einen Rückgang der Haushaltsgröße von aktuell 1,96 auf 1,85 Personen im Jahr 2020 an. Hieraus ergäbe sich für 2020 eine Zahl von 29.200 Haushalten.
- Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist bei der Haushaltsgröße eine Spanne von 1,90-1,85 Personen/Haushalt zu erwarten. Das in Abbildung 15 dargestellte Prognose-Dreieck verdeutlicht daher schematisch die Mittelwerte und die Bandbreite der Ungenauigkeit der geschätzten Zahl an Haushalten. Die Werte innerhalb des Dreiecks sind keine Varianten, sondern sind fast gleich wahrscheinlich wie die Mittelwerte, die die Grundlage für die weiteren Betrachtungen bilden.
- Insgesamt wird im Folgenden von rd. 28.600 Haushalten im Jahr 2020 in Frankfurt (Oder) ausgegangen, möglich sind auch Werte in der Spanne von 27.500-29.500 Haushalten. Eine genauere Bestimmung unterläge der Gefahr, Scheingenauigkeiten zu produzieren.

Abb. 15 Prognosedreieck: Bandbreite der nachfragenden Haushalte 2020



Trends der Nachfragergruppen

- Prognostische Aussagen zu den Entwicklungen der Nachfragergruppen im Sinne der vhw-Studie oder Haushaltsbefragung liegen nicht vor. Aussagen zur zukünftigen Struktur der Nachfrager sind somit nur aus der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ableitbar.
- Bedingt durch die starken Rückgänge in den unteren Altersgruppen ist zukünftig von deutlich weniger Starterhaushalten auszugehen. Auch Haushalte mit Kindern werden zukünftig weniger stark vertreten sein, als es aktuell der Fall ist. Dabei wird dies, dem allgemeinen Trend entsprechend, für traditionelle Familien stärker zutreffen als für Alleinerziehendenhaushalte.
- Obwohl die Zahl der Senioren bis 2020 um 20 % ansteigt, wird die Zahl der Seniorenhaushalte mit einem Zuwachs von rd. 10 % nur etwa halb so stark anwachsen. Hier macht sich bemerkbar, dass verstärkt 2-Personen-Haushalte in diese Gruppe hineinaltern, während die Kriegswitwen, als klassischer 1-Personen-Haushalt in dieser Altersgruppe, deutlich weniger werden. Entsprechend der prognostizierten Altersstrukturentwicklung wird besonders die Zahl der Haushalte mit Hochaltrigen ansteigen.

Zusammenfassung Prognose der Wohnungsnachfrage

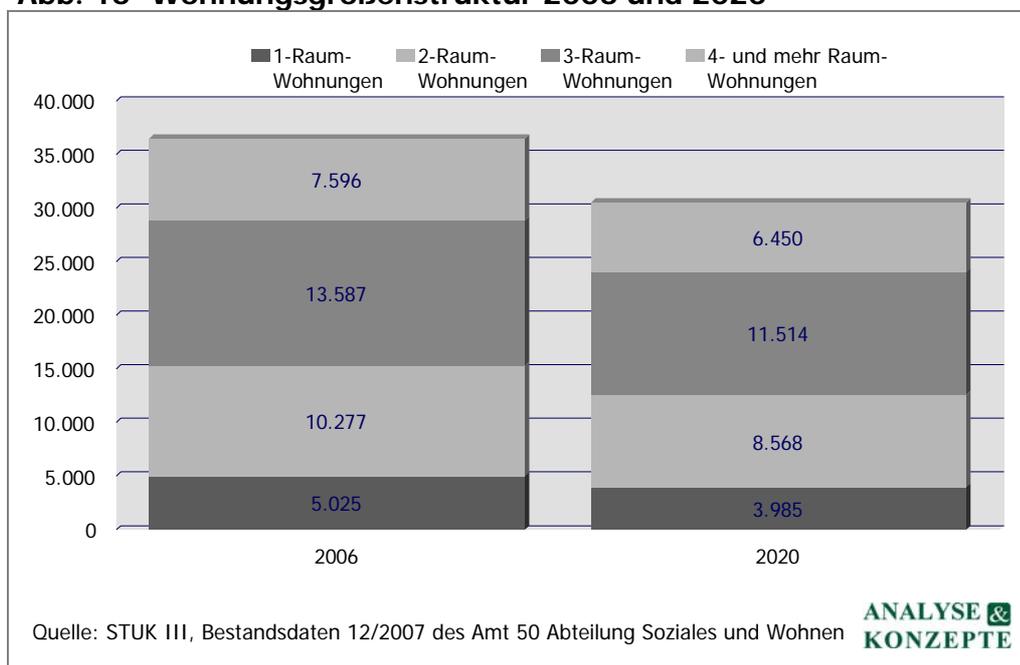
Bis 2020 wird nach der von Analyse & Konzepte als am plausibelsten eingeschätzten Prognose F06 die Bevölkerung um 15 % schrumpfen. Während die Wanderungen bis 2015 zu einem Nullsaldo tendieren, werden die sinkenden Geburtenzahlen und die steigende Zahl der Sterbefälle die maßgeblichen Faktoren der Bevölkerungsentwicklung. Bezogen auf die Altersstruktur kommt es zu deutlichen Rückgängen bei den Altersgruppen unter 50 Jahre und starken Steigerungen besonders bei den über 75-Jährigen.

Da weiterhin von einem Haushaltsverkleinerungsprozess auszugehen ist, wird die Zahl der Haushalte nicht im gleichen Maße sinken, wie die Bevölkerung. Für 2020 sind demnach insgesamt etwa 27.900-29.500 Haushalte zu erwarten. Die Struktur der Haushalte wird sich dabei bedingt durch die Altersentwicklung deutlich verändern. So werden die Starterhaushalte und Haushalte mit Kindern weniger werden, die Zahl der Seniorenhaushalte wird dagegen um etwa 10 % ansteigen.

4.1.2 Wohnungsangebot

- Die zukünftige Entwicklung des Wohnungsangebotes in Frankfurt (Oder) wird wesentlich durch die im STUK III vorgesehenen Rückbaumaßnahmen bestimmt. Dem Konzept zufolge ist geplant, bis 2020 6.733 Wohnungen durch Abriss vom Markt zu nehmen.
- Den größten Anteil am Rückbau haben dabei mit 36 % die 3-Raum-Wohnungen, gefolgt von den 2-Raum-Wohnungen mit 27 % und den 4-Raum-Wohnungen mit 19 %. Wohnungen mit vier und mehr Räumen machen 18 % des Rückbaus aus. Die Anteilsverteilung ist durch die standardisierten Wohnungsgrößenschlüssel insbesondere der 5- und 6-geschossigen Plattenbauten nur bedingt veränderbar.
- Bei der Betrachtung des Rückbauanteils an der jeweiligen Größenklasse zeigt sich jedoch eine geringere Differenzierung. Wird der Wohnungsbestand in Frankfurt (Oder) insgesamt durchschnittlich um ein Fünftel reduziert, so werden bei den 1-Raum-Wohnungen 21 % des aktuellen Bestandes rückgebaut, bei den 2-Raum-Wohnungen sind 18 % und bei den 3- sowie 4- und mehr Raum-Wohnungen jeweils 15 % des Bestandes für den Rückbau vorgesehen. Aus den Rückbauten ergibt sich für 2020 damit die in Abbildung 16 dargestellte Wohnungsgrößenstruktur.

Abb. 16 Wohnungsgrößenstruktur 2006 und 2020



- Sowohl absolut als auch prozentual ist Neubesinchen dabei am stärksten vom Rückbau betroffen (s. Tab. 28). Rd. 52 % des Bestandes werden hier nach 2006 abgerissen. Kaum Abriss findet dagegen im Zentrum statt, wo mit 40 Einheiten lediglich 0,5 % des Bestandes betroffen ist.

Tab. 28 Geplanter Rückbau bis 2020						
Stadtumbaugebiet	Bestand Ende 2006	Geplanter Rückbau nach 2006	Davon			
			1-Raum	2-Raum	3-Raum	4- und mehr Raum
Nord	3.428	822	102	327	115	278
Süd	5.217	1.397	131	327	566	373
Neubesinchen	6.287	3.261	771	904	1.155	431
Zentrum	7.506	40	0	20	10	10
nicht Stadtumbaugebiet + Potsdamer Str.	---	448	36	131	227	54
Gesamt	---	5.968	1.040	1.709	2.073	1.146

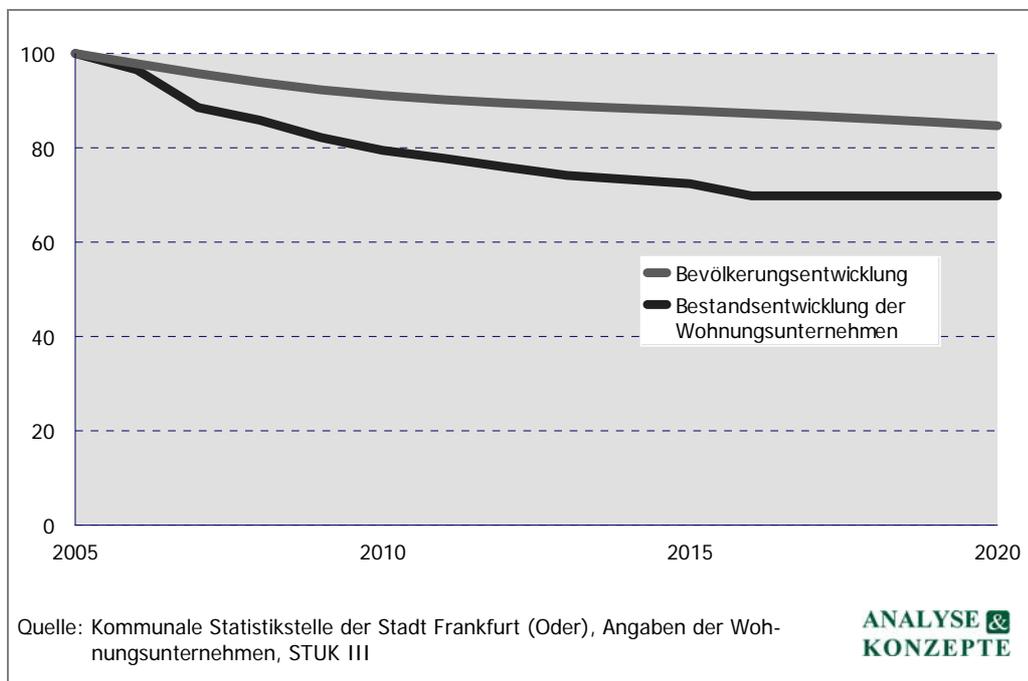
Quelle: STUK III

- Der Vergleich von Bevölkerungsentwicklung und Bestandsentwicklung bei den Wohnungsunternehmen in Abbildung 17 zeigt, dass im gesamten Planungszeitraum die Rückgänge im Wohnungsbestand größer sind als bei der Bevölkerung. Dies entspricht dem betriebswirtschaftli-

chen Ziel, die Leerstandsrate trotz des erwarteten weiteren Nachfragerückgangs deutlich unter das heutige Niveau zu senken.

- Aufgrund der weiterhin vorhandenen Leerstände ist aber trotzdem über den gesamten Prognosezeitraum grundsätzlich von einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum auszugehen. Da der Rückbau nicht kontinuierlich sondern in Wellen verläuft, kann es allerdings zu zwischenzeitlichen Nachfragespitzen kommen. Hier kommt dem Leerstandsmanagement eine entscheidende Rolle zu.

**Abb. 17 Bevölkerungs- und Bestandsentwicklung im Vergleich
(2005 = 100)**



- Das Neubauvolumen fällt erwartungsgemäß deutlich geringer aus als das Rückbauvolumen und wird sich auf einzelne Marktsegmente konzentrieren. Während der Neubau von Geschosswohnungen eher stagnieren wird, ist beim Neubau von Eigenheimen (s. Kap. 4.2.7) und besonders beim Neubau von Pflegeheimplätzen und Plätzen (s. Kap. 4.2.6) für betreutes Wohnen von einem deutlichen Anstieg auszugehen. Dabei gilt für alle Neubauten, dass sie nicht für einen quantitativen neuen Bedarf durch neue Haushalte erstellt werden, sondern für veränderte qualitative Wohnansprüche hinsichtlich der Grundrisse und Ausstattung. Somit folgt aus dem zu erwartenden Neubau unmittelbarer neuer Leerstand in bestehenden Gebäuden.
- Die Bestandsstruktur insgesamt wird sich zukünftig stärker auf das mittlere bis obere Segment konzentrieren, während - vor allem bedingt durch die Rückbauten - das sehr preiswerte Segment an Bedeutung verliert (s. Kap. 4.1.3).

- Für die Veränderungen im Wohnungsbestand können somit die in Tabelle 29 dargestellten Trends angenommen werden.

Tab. 29 Zu erwartende Bestandsveränderungen		
	bis 2015	Bis 2020
Nicht marktaktive Gebäude: Sanierung od. Abbruch		
Rückbau Stadtumbau		
Umnutzung		
Neubau Einfamilienhäuser		
Neubau Geschosswohnungen		
Neubau Pflegeheimplätze, betreutes Wohnen		
Quelle: Schätzung Analyse & Konzepte		ANALYSE & KONZEPTE

Zusammenfassung Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot wird auch zukünftig durch die Rückbaumaßnahmen geprägt. Sie finden absolut gesehen zum großen Teil bei den 2- und 3-Raum-Wohnungen statt, prozentual sind 1- und 4-Raum-Wohnungen stärker vom Rückbau betroffen. Räumlich konzentriert sich der Rückbau auf Neuberesinchen, Süd und Nord, in denen 91 % der Rückbaubestände liegen.

Das Neubauvolumen wird eher gering ausfallen und sich in bestimmten Marktsegmenten wie Eigenheimen und Sonderwohnformen (Pflege, Betreutes Wohnen) konzentrieren. So wird sich bei insgesamt deutlich rückläufigen Bestandszahlen in einzelnen Segmenten das Angebot erweitern.

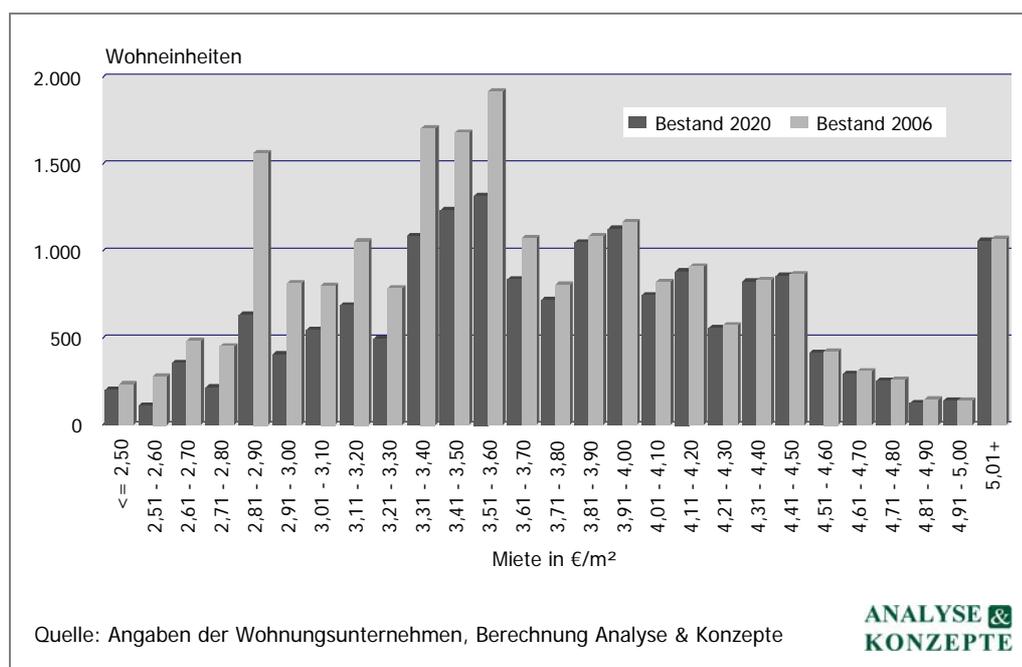
Trotz des Bestandsrückgangs ist aufgrund der parallel sinkenden Haushaltszahlen und den aktuell hohen Leerständen auch zukünftig eine quantitativ ausreichende Versorgung mit Wohnraum in Frankfurt (Oder) sichergestellt bzw. weiterhin von Leerständen auszugehen. Eine qualitative Betrachtung folgt im Kapitel 4.2 zu den Wohnungsmarkt-Szenarien.

4.1.3 Mieten und Preise

- Hinsichtlich der zu erwartenden Mietpreistrends ist von einer weiterhin engen Mietpreisdifferenzierung auszugehen, auch wenn es zu einer stärkeren Profilierung der Marktsegmente kommen wird.

- Des Weiteren ist zu erwarten, dass die Wohnlage als mietpreisbildender Faktor eine größere Bedeutung bekommen wird. Gleiches gilt für den Einfluss der Wohnungsgröße auf den Mietpreis.
- Durch den geplanten Rückbau wird es zu einem Rückgang des preiswerten Angebotes, insbesondere des sehr preiswerten Segmentes (< 3,20 €/m² nettokalt) kommen. Im mittleren und oberen Marktsegment findet dagegen nur eine geringe Zahl von Rückbauten statt.
- Die Veränderungen der Mietpreisverteilung bei den Wohnungsunternehmen von 2006 zu 2020, besonders im einfachen Segment, werden in Abbildung 18 verdeutlicht. Nach wie vor ist aber eine breite Besetzung aller Mietpreisstufen zu erkennen und auch die Streuung der Bestandsmieten bleibt in ihrer Struktur im Wesentlichen erhalten.

Abb. 18 Verteilung der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen 2006 und 2020



4.2 Wohnungsmarkt-Szenarien

4.2.4 Preiswertes Wohnen

- Im Segment des preiswerten Wohnens ist kurzfristig noch ein Anstieg der Nachfrage zu erwarten. Mittel bis langfristig kann aber von einem allmählichen Rückgang der Nachfrage in diesem Bereich ausgegangen werden, denn strukturell wird es zu Verschiebungen bei den Nachfragergruppen kommen. So wird die Zahl der Studenten bis 2010 noch leicht ansteigen, durch die dann nachwachsenden geburtenschwachen Jahrgänge in den Folgejahren aber zurückgehen. Entsprechend werden auch die Bedarfsgemeinschaften und die Geringverdienerhaushalte ab 2010 zurückgehen oder zumindest stagnieren.

- Als Folge der aktuellen Altersstruktur der Abwanderungen sowie der Geburtenrückgänge ist schon kurzfristig von einem Rückgang der Starterhaushalte auszugehen, der sich mittel- und langfristig fortsetzen wird.
- Die einzige Nachfragergruppe nach preiswertem Wohnraum, die langfristig wachsen wird, bilden die Seniorenhaushalte. Hier wird die steigende Altersarmut in den nächsten Jahren ein verstärkt auftretendes Problem sein. Ursache hierfür ist die hohe Arbeitslosigkeit der derzeit 50- bis 60-Jährigen. Aufgrund von kürzeren Beitragszeiten, geringen Sparquoten und einem geringeren Entgeltniveau werden sie geschätzt bis zu 30 % niedrigere Renten erhalten, sodass der Anteil einkommensschwacher Haushalte auf 30-40 % der jeweiligen neuen Rentnerjahrgänge anwachsen kann. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass ein guter Teil dieser Haushalte schon heute einkommensschwach ist und damit nicht neu als Nachfrager in diesem Segment auftritt.

Tab. 30 Trends des Nachfragevolumens		
	bis 2010	bis 2020
Bedarfsgemeinschaften		
Senioren		
Studenten		
Starterhaushalte		
Geringverdiener		

Quelle: Schätzung Analyse & Konzepte

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Angebot

- Analog zu Kapitel 2.2.1 wurden die Bestände der großen Wohnungsunternehmen analysiert, um das Angebot an angemessenem Wohnraum für 2020 abschätzen zu können. Für die Steigerungen von Mietpreisen und die Anhebung von Angemessenheitskriterien wird dabei eine weitgehend gleiche Entwicklung angenommen, sodass eine Orientierung an den aktuellen Mietpreisen möglich ist.
- In Tabelle 31 zeigt sich, dass eine Verringerung des Angebotes der Wohnungsunternehmen durch den im STUK III geplanten Rückbau für die Wohnraumversorgung weitgehend unkritisch ist. Nur bei kleinen Wohnungen (<50 m²) könnten Engpässe möglich sein, sollte die Praxis der Produktmiete nicht fortgesetzt werden. Wird die Überschreitung der Wohnflächenbegrenzung allerdings geduldet, solange die Gesamtmiete von 200 € für 1-Personen-Haushalte nicht überschritten wird, ist von einem ausreichenden Angebot an preiswertem Wohnraum auszugehen.

- Die Annahme eines ausreichenden Angebotes muss allerdings insoweit relativiert werden, als dass eine Verringerung des Angebotes durch Mietpreisanpassungen z. B. bei Sanierungen erfolgen kann. Noch problematischer könnten sich die steigenden Betriebskosten auswirken. Da für den Haushalt letztlich die Gesamtmiete bruttowarm relevant ist, kann über steigende Betriebskosten das preiswerte Angebot deutlich reduziert werden (s. auch Exkurs Auswirkungen KdU).

Tab. 31 Angebot an angemessenem Wohnraum 2020*					
	1-PHH bis 50 m²	2-PHH 50-65 m²	3-PHH 65-80 m²	4-PHH 80-90 m²	Gesamt**
Bedarfsgemeinschaften 09/2007	3.546	1.503	734	352	6.268
	2020				
bis 200 €	4.434	3.210	259	9	7.918
davon leerstehend	426	473	78	3	981
200 bis 260 €	976	3.704	1.590	74	6.367
davon leerstehend	28	177	230	23	463
260 bis 320 €	4	1.027	960	108	2.145
davon leerstehend	0	32	64	16	121
320 bis 360 €	1	79	313	115	548
davon leerstehend	0	2	12	15	36
Gesamtbestand (inkl. >360 €)	5.415	8.044	3.350	420	17.651
davon leerstehend	459	686	396	69	1.673
* unter Berücksichtigung der nach STUK III bis 2020 geplanten Rückbauten					ANALYSE & KONZEPTE
** Bestand inkl. WE >90 m ²					
Quelle: Angaben Wohnungsunternehmen, Berechnungen Analyse & Konzepte					

Zusammenfassung preiswertes Wohnen

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird bedingt durch den Bevölkerungsrückgang mittelfristig langsam zurückgehen. Kurzfristig können allerdings noch Nachfragesteigerungen auftreten. Die Struktur der Nachfrage wird sich durch die Altersverschiebungen in der Bevölkerung zukünftig verändern. Die meisten betroffenen Gruppen, wie z. B. Studenten, Bedarfsgemeinschaften und Geringverdiener, werden in den nächsten Jahren schrumpfen. Allein die Seniorenhaushalte werden eine wachsende Bedeutung bekommen, zumal hier das Thema Altersarmut ein wachsendes Problem wird.

Auch beim preiswerten Wohnen wird trotz der Rückbaumaßnahmen, die sich in diesem Segment konzentrieren, zukünftig ein ausreichendes Wohnungsangebot bestehen, insbesondere wenn das Prinzip der Produktmiete bei der Angemessenheit für ALG-II-Empfänger beibehalten wird. Wesentlicher für die zukünftige Wohnkostenbelastung ist jedoch die Entwicklung der Betriebskosten.

Exkurs: Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf den Frankfurter Wohnungsmarkt

Im Zuge der Gesetzesänderungen ("Hartz IV"), die zum 01.01.2005 in Kraft traten, haben sich für die Mehrheit der Bezieher staatlicher Unterstützungsleistungen auch die Regelungen zur Übernahme der Wohnkosten (KdU) verändert. Im zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) ist festgelegt, dass die Kommunen für die Kosten der Unterkunft (Kaltmiete, Betriebskosten, Heizkosten) für ALG II Bedarfsgemeinschaften in angemessener Höhe aufkommen.

Die Stadt Frankfurt (Oder) wendet zur Festlegung der Angemessenheit nach Haushaltsgröße eine Kombination aus den Faktoren Wohnungsgröße und Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter an. Weiterhin gelten eigene Maximalwerte für die Betriebs- und Heizkosten. Die aktuellen Grenzwerte für die Angemessenheit sind:

- Wohnungsgröße (1-/2-/3-/4-Personen-Haushalt): bis 50 m², 50-65 m², 65-80 m², 80-90 m²
- Netto-Kaltmiete: 4,00 €/m²
- Betriebskosten: 1,65 €/m²
- Heizkosten: 1,10 €/m²
- In Ausnahmefällen darf die Summe aus Heiz- und Betriebskosten bis 3 €/m² betragen

In der Praxis findet in Frankfurt (Oder) derzeit i. d. R. die kalte Produktmiete Anwendung. Dabei darf die gesamte Netto-Kaltmiete das Produkt aus maximal zulässiger Wohnungsgröße und angemessener Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter nicht überschreiten.

In anderen Kommunen werden davon abweichende Bezugsgrößen für die Angemessenheit – von Nettokalt- bis Brutto-Warmmiete – gewählt. Dabei ist mal der Preis pro Quadratmeter und mal der Gesamtpreis entscheidend. Die unterschiedlichen Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft können zu verschiedenen Formen von Marktverzerrungen (Preise, Nachfragepräferenzen, Angebot) auf den lokalen Wohnungsmärkten führen.

Als zentrales Problem ist der Anstieg der Betriebskosten zu sehen. Vor allem die steigenden Energiekosten bergen ein hohes finanzielles Risiko für die Kommunen. Dies gilt besonders, wenn durch die Ausgestaltung der Angemessenheitskriterien der Bezug von unsanierten Wohnungen durch Bedarfsgemeinschaften befördert wird.

In nachfolgender Tabelle sind drei Varianten der Ausgestaltung der Angemessenheitskriterien mit ihren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt dargestellt, und zwar

- Einhaltung der jeweiligen Einzelkriterien
- Produktmiete kalt als maximale Angemessenheit
- Produktmiete warm als maximale Angemessenheit

Dabei werden sowohl die Handlungszwänge als auch die Handlungsmöglichkeiten für die einzelnen Akteure auf dem Wohnungsmarkt betrachtet.

Insgesamt zeigt sich dabei, dass die Anwendung von Einzelkriterien für die Stadt die größten Risiken in Bezug auf die Kostenentwicklung beinhaltet und das größte Marktverzerrungspotenzial hat.

Zusätzlich werden die Bedarfsgemeinschaften durch die Einzelkriterien am stärksten in ihrer Wohnentscheidung eingeschränkt, was auch durch das Bundessozialgericht in einem entsprechenden Urteil (AZ.: B 7b AS 10/06 R) für unzulässig erklärt wurde.

Auch bei der Produktmiete müssen Grenzwerte für die einzelnen Kostenkriterien als Berechnungsgrundlage für den maximalen Produktpreis festgelegt werden. Eine dem jeweiligen Wohnungsmarkt angepasste Ausgestaltung der Kostenfaktoren ist dabei die elementare Voraussetzung für marktgerechte Produktmietengrenzen der Angemessenheit. Zumal sie gleichzeitig die Grundlage für die Feinjustierung und zukünftige Anpassung der Angemessenheitsgrenze bilden.

Sowohl bei der kalten als auch bei der warmen Produktmiete sind steigende Betriebs- und Heizkosten durch den Gesamtkostenansatz leichter abzufangen als bei den Einzelkriterien. Ein wesentlicher Unterschied liegt in der Souveränität der Bedarfsgemeinschaft bei der Wohnungswahl und damit in der Möglichkeit eine soziale Mischung zu befördern. Lediglich bei der warmen Produktmiete ist die Bedarfsgemeinschaft anderen Nachfragern am Wohnungsmarkt gleichgestellt.

Tab. 1 Gestaltungsvarianten der Angemessenheitskriterien und mögliche Auswirkungen			
	Einzelkriterien	Produktmiete kalt	Produktmiete warm
Ausprägung	<ul style="list-style-type: none"> unabhängige Obergrenzen für: <ul style="list-style-type: none"> - Wohnfläche - Netto-Kaltmiete/m² - Betriebskosten/m² - Heizkosten/m² 	<ul style="list-style-type: none"> unabhängige Obergrenzen für: <ul style="list-style-type: none"> - Gesamt-Netto-Kaltmiete der Wohnung - Betriebskosten - Heizkosten es findet keine Einschränkung der Wohnfläche statt 	<ul style="list-style-type: none"> Obergrenze für: <ul style="list-style-type: none"> - Gesamt-Brutto-Warmmiete der Wohnung keine Einschränkung für einzelne Faktoren, die Wohnung muss im Ganzen die Angemessenheitskriterien erfüllen
Bedarfsgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> - stark eingegrenzter Marktbereich zugänglich - hauptsächlich kleine Wohnungen im einfachen Segment nachgefragt - aufgrund günstigerer Netto-Kaltmieten/m² werden unsanierte Wohnungen sanierten vorgezogen - kein Sparanreiz für Mieter bezogen auf Einzelposten oder Gesamtkosten - Gefahr ungünstigen Heizverhaltens aufgrund falscher HK-Grenzen ("Hartz-IV-Schimmel"/ Verschwendung) - BGs bilden eine spezielle Nachfragergruppe 	<ul style="list-style-type: none"> - erweiterter Marktbereich zugänglich - größere Wohnungen können nachgefragt werden - wenn HK entsprechend großzügig gestaltet, werden unsanierte sanierten Wohnungen vorgezogen, - kein Sparanreiz für Mieter bezogen auf Einzelposten oder Gesamtkosten - Gefahr ungünstigen Heizverhaltens aufgrund falscher HK-Grenzen ("Hartz-IV-Schimmel"/ Verschwendung) - BGs bilden eine spezielle Nachfragergruppe 	<ul style="list-style-type: none"> - größerer Teil des Marktes zugänglich - auch Wohnungen im mittleren Segment können nachgefragt werden, sowie größere Wohnungen - sanierte Wohnungen können attraktiver gegenüber unsanierten werden - Sparanreiz nur in Bezug auf einzelne Kostenpunkte (HK sparen für größere Whg) => Souveränität bei der Ausgabengestaltung - Gefahr ungünstigen Heizverhaltens falscher Prioritätensetzung ("Hartz-IV-Schimmel"/ Verschwendung) - BGs sind als souveräne Teilnehmer in den Markt integriert
Wohnungsunternehmen/Vermieter	<ul style="list-style-type: none"> - Anreiz zur Anhebung der Miete bis Obergrenze der Angemessenheit - Substandardwohnungen können gezielt an BGs vermietet werden - Sanierungen im einfachen Segment u. U. nicht refinanzierbar (kein Mieterhöhungsspielraum) 	<ul style="list-style-type: none"> - Anreiz zur Anhebung der Miete bis Obergrenze der Angemessenheit - großen Wohnungen können durch Mietminderung attraktiver werden (-> Leerstandsminimierung) - Substandardwohnungen können gezielt an BGs vermietet werden - Sanierungen im einfachen Segment u. U. nicht refinanzierbar (kein Mieterhöhungsspielraum) 	<ul style="list-style-type: none"> - keine direkte Reaktion auf Ausgestaltung der Angemessenheit möglich - großen Wohnungen können durch Mietminderung attraktiver werden (-> Leerstandsminimierung) - Leerstandsrisiko im unteren einfachen Segment steigt - Sanierungen (insb. Wärmedämmung) können sich rechnen - Mieterhöhungen müssen mit anderen Kosten abgestimmt werden (Nebenkostenfalle)
Stadt (Planung, Kosten)	<ul style="list-style-type: none"> - Regelung kann Rückbau behindern - kein Anreiz zur Energieeffizienz bei Sanierung - Kommune zahlt für - aus Marktperspektive - überhöhte Mieten - steigende BK und HK führen unmittelbar zu steigenden Kosten für die Stadt - Verfahren bei Überschreitung muss 4 Obergrenzen berücksichtigen -> u. U. schwer vermittelbar und hoher Verwaltungsaufwand 	<ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch zu Belegungsbedingungen für geförderte Wohnungen möglich - steigende BK und HK führen unmittelbar zu steigenden Kosten für die Stadt - Verfahren bei Überschreitung muss 3 Obergrenzen berücksichtigen -> u. U. schwer vermittelbar 	<ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch zu Belegungsbedingungen für geförderte Wohnungen möglich - Energieeffizienz gewinnt an Bedeutung - steigende BK und HK können z. T. abgedeckt werden - Verfahren bei Überschreitung muss nur eine Gesamtsumme berücksichtigen
sonst. Einflüsse (andere Marktteilnehmer...)	<ul style="list-style-type: none"> - erhöhte Gefahr sozialer Segregation - Angebotsverknappung im einfachen Segment - Angebotsverknappung bei kleinen Wohnungen (BGs hauptsächlich mit 1 oder 2 Personen) - Anstieg der Mieten bei kleinen Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Anstieg der Mieten bei kleinen Wohnungen möglich - andere einkommensschwache HH müssen u. U. höhere Mieten zahlen und haben stärkere Konkurrenz bei Wohnungssuche - keine Angebotsverknappung bei kleinen Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Verdrängung anderer einkommensschwacher HH - erhöhter Nachfragedruck auf das mittlere Preissegment möglich - hohe soziale Mischung möglich

4.2.5 Höherpreisiges Wohnen

- Das höherpreisige Wohnen ist von den geplanten Rückbauten nur in geringem Maße betroffen, zumal der Rückbau ausschließlich bei den Wohnungsunternehmen stattfindet, die in diesem Segment nur gering vertreten sind.
- Auch in den nächsten Jahren wird es eine leichte Nachfrage nach höherpreisigen Miet- und Eigentumswohnungen geben, die sich insbesondere auf gute Wohnlagen, Sonderwohnformen und eigenheimähnliche Wohnqualitäten konzentriert und insgesamt zu einer Diversifizierung des Frankfurter Wohnungsangebotes führt. Die Schaffung eines entsprechenden Angebots wird jedoch durch das niedrige Miet- und Kaufpreisniveau begrenzt, sodass mittelfristig mit einer in etwa gleich bleibenden Fertigstellungsrate im Geschosswohnungsbau von ca. 0,3 WE/1.000 Einwohner gerechnet werden kann, die fast ausschließlich im höherpreisigen Segment realisiert werden wird. Dies entspricht einem jährlichen Volumen von 10-20 Wohnungen.
- Eine Erweiterung der Nachfrage und damit u.U. auch ein Handlungsbedarf in Richtung eines größeren Angebotes in diesem Segment könnte in gewissem Umfang durch die Neuansiedlung der drei Solarfabriken in Frankfurt (Oder) im Sommer 2007 ausgelöst werden. Damit sollen kurzfristig bis zu 1.500 direkte Arbeitsplätze geschaffen werden, mittel- bis langfristig kann mit einer Verdoppelung der Stellen gerechnet werden. Als zusätzliche Nachfrager für die höherwertige Wohnformen kommen dabei nur von außerhalb der Region gewonnene höher bis hoch Qualifizierte Mitarbeiter in Frage. Das Volumen liegt bei etwa 300 einkommensstarken Haushalten. Nachgefragt werden hier Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen als Alternative. Da die Umlandgemeinden als Konkurrenzstandorte mitberücksichtigt werden müssen, ist für Frankfurt (Oder) bis 2010 von einem Volumen von 100 bis 150 neuen Haushalten auszugehen. In den Folgejahren wird eine zusätzliche Nachfrage von jeweils 15-20 Einheiten pro Jahr bestehen.
- Aufgrund der Dynamik der Solarbranche wird ein zukünftiges Wachstum der Branche erwartet. Inwieweit aber dadurch eine dauerhaftere Nachfrage ausgelöst werden kann, muss zum jetzigen Zeitpunkt spekulativ bleiben. Als "interner Effekt" kann vielleicht ein leichter Rückgang der Abwanderung erwartet werden, dieser wird aber bereits in der Bevölkerungsprognose F06 berücksichtigt.

4.2.6 Senioren-Wohnen

- Laut Prognose ist mit einem Anstieg der Zahl der Senioren bis 2020 um rd. 20 % zu rechnen. Dieser Anstieg ist ganz überwiegend auf die Zuwächse bei der Zahl der über 75-Jährigen zurückzuführen, die im Prognosezeitraum um über 60 % auf 7.490 Hochbetagte anwachsen wird.
- Die Sozialplanung der Stadt Frankfurt (Oder) geht in den nächsten 20 Jahren von einem Anstieg der Pflegebedürftigen auf ca. 2.650 Personen aus. Dies entspräche einem Anstieg des Anteils der Pflegebedürftigen an den über 65-Jährigen von rd. 10 % in 2004 auf rd. 15 % im Jahr

2020²⁶. In Anbetracht des starken Wachstums der Gruppe der Hochbetagten (über 75 Jahre) erscheint diese Entwicklung aus Sicht von Analyse & Konzepte plausibel.

- Unter Beibehaltung der momentanen, in Kapitel 2.2.3 dargestellten Verteilung der Pflege auf ambulante und stationäre Fälle, ergäben sich für 2020 damit rd. 477 ambulante und 1.041 stationäre Pflegefälle. Durch eine zukünftig stärkere Betonung der ambulanten Pflege könnte es zu einer Annäherung an das Verhältnis ambulanter zu stationärer Pflege anderer Städte in Brandenburg kommen. Dadurch ergibt sich ein Erwartungskorridor von rd. 480 bis 760 ambulanten Pflegefällen und 760 bis 1.040 stationären Pflegefällen.
- Das Marktsegment des Senioren-Wohnens ist von einer breiten Angebotspalette gekennzeichnet wobei **Betreutes Wohnen**, das Wohnen in der eigenen Wohnung, in einer altengerechten Wohnung oder im Pflegeheim sich stark überschneidende Angebote darstellen. Entsprechend lässt sich nicht für jede einzelne Wohnform ein Bedarf oder eine konkrete Nachfrage berechnen. Darüber hinaus kann eine Erweiterung des Angebotes an betreuten Wohnanlagen weitgehend nur im Neubau erfolgen, was mit Kosten verbunden wäre, die eine Platzierung des Angebotes im oberen Preissegment zur Folge hätten. Insofern wird die Entwicklung des Teilmarktes im Wesentlichen durch die Entwicklung von konkreten Angeboten und der Risikobereitschaft von Investoren bestimmt.
- Eine wesentlich bedeutendere Rolle wird das **altengerechte Wohnen** spielen, das vor allem durch bauliche Maßnahmen im Bestand verbunden mit zusätzlichen ambulanten Dienstleistungsangeboten oder auch individuellen Wohnungsanpassungen geschaffen werden kann und sich relativ problemlos im mittleren Preissegment entwickeln lässt.
- Für das altengerechte Wohnen sind als Hauptzielgruppe die Hochaltrigen zu nennen, da die Entscheidung zu dieser Wohnform i.d.R. erst sehr spät gefällt wird²⁷. Die Zahl der Haushalte in dieser Altersgruppe wird bis 2020 auf 4.500-5.500 ansteigen, wobei Pflegeplätze nicht berücksichtigt sind. Das Volumen der tatsächlichen Nachfrage fällt jedoch aufgrund verschiedener Faktoren geringer aus. So verfügen die Haushalte zunehmend über geringere Einkommen, wohnen im Eigentum oder haben bzw. sehen keinen Hilfebedarf. Der Bedarf an altengerechten Wohnungen kann somit auf ca. 1.500-2.000 Wohnungen für 2020 beziffert werden.

4.2.7 Wohnen im Eigentum

- Bedingt durch das Schrumpfen der Gruppe der Eigentumsbildner bis 2020 um gut ein Viertel (s. Tab. 27) ist zukünftig von einer sinkenden Nachfrage im Eigentumsbereich auszugehen. Einige Sondereffekte, wie die aktuelle Ansiedlung neuer Industrien der Solarbranche, könnten mittel- bis langfristig zu Nachfragesteigerungen führen. Allerdings kommt hier nur ein geringer Teil der Mitarbeiter mit höherem Einkommen für dieses Segment in Frage, wobei auch höherpreisige Mietwohnungen bzw. attraktive Wohnstandorte im Umland als Alternative berück-

²⁶ Der Anteil der Pflegebedürftigen an den Personen unter 65 Jahren wird hierbei als konstant angenommen.

²⁷ Bei stadumbaubedingten Umzügen ist allerdings davon auszugehen, dass der Entscheidungszeitpunkt von den Haushalten zumeist vorgezogen wird.

sichtigt werden müssen. Eine nachhaltige Veränderung der Nachfrage in diesem Segment könnte sich erst mit zukünftigem Wachstum dieser Branche ergeben.

- Durch die in den letzten Jahren leicht gesunkenen Grundstückspreise hat Frankfurt (Oder) seine Konkurrenzfähigkeit gegenüber dem Umland steigern können. Damit steigt die Chance, dass die Haushalte, die Eigentum bilden wollen, diesen Wunsch zum größeren Teil innerhalb der Stadt erfüllen.
- Das Nachfragepotenzial kann insgesamt mittelfristig auf 600-700 Eigenheime geschätzt werden. Langfristig ist eine weitere Nachfrage nach 400 Eigenheimen möglich, die sich auch auf höherpreisige Angebote in zentralen bzw. guten Wohnlagen erstreckt.
- Ausschlaggebend wird dafür auch ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen in Frankfurt (Oder) sein, das auch hinsichtlich der preislichen Differenzierung und Lagequalität der Nachfrage entspricht. Entscheidend ist, dass die neuen Flächen sich entsprechend der Nachfrage überwiegend im preiswerten Segment befinden. Für die kurzfristige Nachfrage stehen ausreichend Flächen im preiswerten Segment zur Verfügung (s. Kap. 2.2.4). Mittelfristig (2010-2015) besteht ein Potenzial von 447 Eigenheimen und über 2015 hinaus (langfristig) für weitere 419 Eigenheime. Beide Tranchen bestehen dabei überwiegend aus dem preiswerten Segment (mittelfristig 82 %, langfristig 79 %).
- Für den Markt der Eigentumswohnungen, sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger ist aufgrund des niedrigen, stagnierenden Preisniveaus sowie des ausreichenden Mietangebotes auch zukünftig keine besondere zusätzliche Dynamik zu erwarten und wird auf ihrem verhältnismäßig niedrigen Niveau stagnieren. Ob in diesem Segment durch Aufnahme von Wohnimmobilien in die Altersvorsorge in Frankfurt (Oder) eine stärkere Nachfrage möglich ist, kann derzeit wegen der fehlenden Regelungen und Produkte noch nicht abschließend beurteilt werden.
- Neben dem Neubau spielt der Gebrauchtmrkt für Eigenheime eine große Rolle. Dieser Markt ist auf der einen Seite besonders attraktiv, da die Objekte i.d.R. preiswerter sind als Neubau und über größere Grundstücke in guten oder gewachsenen Lagen verfügen. Auf der anderen Seite wird die Dynamik durch den beschränkten Anteil an der Gesamt-Bausubstanz begrenzt. Trotz des anstehenden Generationenwechsels vor allem in Gebäuden der 50er Jahre wird insgesamt mit einem langfristig stabilen Umsatz-Niveau gerechnet.

Tab. 32 Entwicklungen beim Wohnen im Eigentum	
	bis 2020
Potenzial eigentumsbildender Haushalte	
Eigentum als Kapitalanlage und Vorsorgeprodukt	
Stadtumbaustandorte als preiswertes Angebot	
Gebrauchtmarkt für Eigenheime	
Eigentumswohnungen	
Mittelpreisiges, innenstadtnahes Wohnen	
Quelle: Schätzung Analyse & Konzepte	
ANALYSE & KONZEPTE	

4.2.8 Studentisches Wohnen

- Ausgangspunkt der Abschätzung der studentischen Nachfrage nach Wohnraum ist die Entwicklung der Zahl der Studenten. Ist kurzfristig noch mit einem leichten Anstieg zu rechnen, so muss insgesamt zu dem Zeitpunkt, an dem die geburtenschwachen Nach-Wende-Jahrgänge die Hochschulzugangsberechtigung erwerben, mit einem drastischen Rückgang der Studentenzahlen gerechnet werden, selbst wenn die Studienquote ansteigen würde.
- In welchem Umfang jedoch die Viadrina davon betroffen sein könnte, lässt sich aufgrund ihres besonderen inhaltlichen Profils, ihrer Weiterentwicklung zur Stiftungs-Universität sowie dem zukünftigen Anteil ausländischer Studenten nicht hinreichend genau bewerten. Die genannten Faktoren dürften jedoch zu einer klaren Dämpfung des Rückgangs der Studierendenzahlen führen.
- Wesentlich für die Entwicklung des studentischen Wohnens in Frankfurt (Oder) ist jedoch auch, in welchem Maße es gelingen kann, durch preislich attraktive, zielgruppenspezifische und zentrumsnahe Wohnungsangebote die Zahl der Pendler unter den Studenten zu reduzieren. Dies kann im Wesentlichen durch Bestandsmaßnahmen geschehen, eine Erweiterung von Wohnheimkapazitäten durch das Studentenwerk ist nicht erforderlich.

5 Entwicklung in den Stadtumbaugebieten

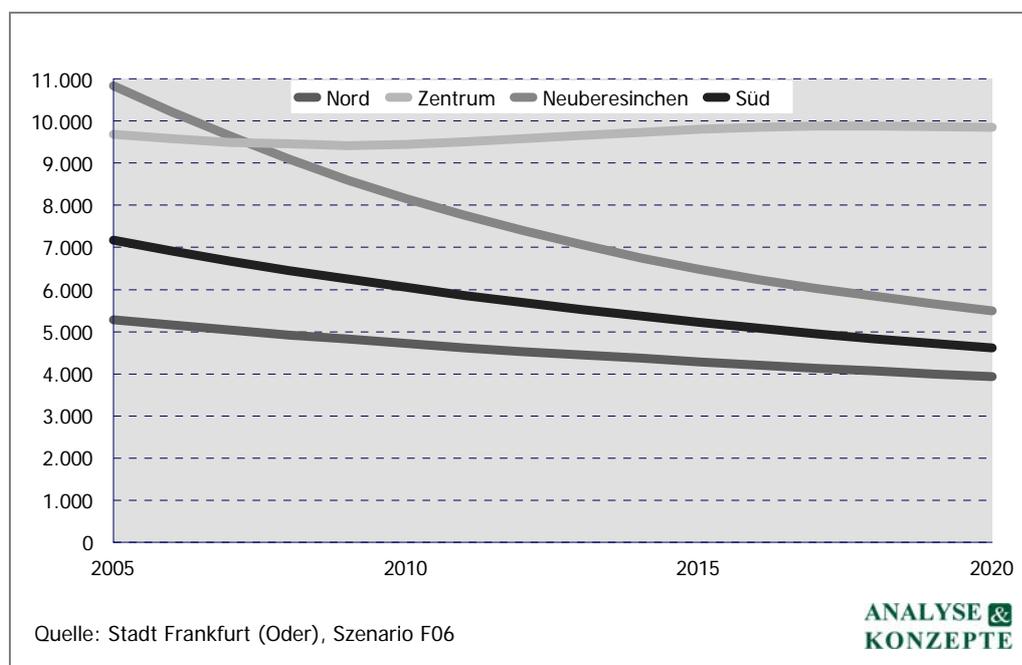
5.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Bevölkerungsprognose

Wie bei der gesamtstädtischen Betrachtung wird auch in Bezug auf die Stadtumbaugebiete die Prognose F06 für die folgende Betrachtung zugrunde gelegt. Hierbei wird auf die Variante STUK III zurückgegriffen, da sie die geplanten Umbaumaßnahmen der einzelnen Stadtumbaugebiete einbezieht und damit die dadurch induzierten Wanderungen berücksichtigt. Die ebenfalls gerechnete Status-Quo-Variante, schreibt dagegen das durch die derzeitigen Stadtumbaumaßnahmen beeinflusste Wanderungs- und Umzugsverhalten fort.

- Die Stärksten Bevölkerungsrückgänge werden in Neuberesinchen erwartet. Mit 49 % Bevölkerungsrückgang zwischen 2005 und 2020 wird der Rückgang dreimal höher sein als gesamtstädtisch (15 %). Die Stadtumbaugebiete Süd und Nord werden mit -36 % bzw. -26 % ebenfalls sehr hohe Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen haben, liegen aber noch deutlich unter denen in Neuberesinchen.
- Das Stadtumbaugebiet Zentrum kann dagegen als einziges Stadtumbaugebiet eine gleichbleibende bzw. leicht positive Entwicklung erwarten. Um 1 % soll hier die Bevölkerung bis 2020 ansteigen.

Abb. 19 Bevölkerungsprognose für die Stadtumbaugebiete



- Die Bevölkerungsentwicklungen der Stadtumbaugebiete setzen sich aus dem natürlichen Saldo, dem Saldo der außerstädtischen Wanderung und dem Wanderungssaldo der innerstädtischen

Umzüge zusammen. Dabei folgen alle Stadtumbaugebiete der gesamtstädtischen Vorgabe eines bis 2015 auf ein Nullsaldo zurückgehenden negativen Außenwanderungssaldos.

- Die Bevölkerungsverluste durch den negativen natürlichen Saldo werden in allen Stadtumbaugebieten, wie auch gesamtstädtisch, im Prognosezeitraum zunehmen. Aufgrund der sinkenden Außenwanderungsverluste wird der Einfluss des natürlichen Saldos auf die Bevölkerungsentwicklung im Prognoseverlauf größer.
- Den größten Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung hat in allen Stadtumbaugebieten die innerstädtische Wanderung. In Nord, Neuberesinchen und Süd ist sie durchgängig negativ, wobei sowohl absolut als auch bezogen auf die Einwohner Neuberesinchen mit Verlustraten zwischen -1,3 % und -3,5 % wiederum stärker betroffen ist als Nord (-0,4 % bis -1,1 %) oder Süd (-0,7 % bis -1,9 %).
- Das Stadtumbaugebiet Zentrum bildet hier eine Ausnahme, da der innerstädtische Wanderungssaldo hier durchgängig positiv ist und in den Jahren 2010 bis 2018 die Verluste in der natürlichen Entwicklung und der Außenwanderung überkompensieren kann.

Tab. 33 Altersstruktur der Einwohner (absolut und in %)										
Altersgruppen	Nord		Zentrum		Neuberesinchen		Süd		Gesamtstadt	
	2005	2020	2005	2020	2005	2020	2005	2020	2005	2020
	Absolut									
0 bis 16 Jahre	669	363	1.026	1.108	1.201	455	766	479	7.531	5.914
17 bis 29 Jahre	899	336	1.784	1.646	2.303	221	1.129	252	11.767	6.012
30 bis 59 Jahre	2.050	1.574	3.900	3.004	4.818	1.868	2.829	1.702	27.536	21.317
60 bis 79 Jahre	1.415	1.221	2.650	3.324	2.058	2.275	2.126	1.469	14.076	15.806
80 und älter	249	441	332	776	454	670	316	713	2.264	4.578
Gesamt	5.282	3.935	9.692	9.858	10.834	5.489	7.166	4.615	63.174	53.627
	in %									
0 bis 16 Jahre	13	9	11	11	11	8	11	10	12	11
17 bis 29 Jahre	17	9	18	17	21	4	16	6	19	11
30 bis 59 Jahre	39	40	40	31	45	34	40	37	44	40
60 bis 79 Jahre	27	31	27	34	19	41	30	32	22	30
80 und älter	5	11	3	8	4	12	4	15	4	9
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Szenario F06

**ANALYSE &
KONZEPTE**

- Die durch den Bevölkerungsrückgang bewirkten Veränderungen in der Altersstruktur unterscheiden sich in den Stadtumbaugebieten teilweise erheblich von den gesamtstädtischen Entwicklungen. So geht der Anteil der 0- bis 16-Jährigen insgesamt nur von 12 % in 2005 auf

11 % in 2020 zurück, in Nord (-4 %-Punkte) und Neuberesinchen (-3 %-Punkte) verliert diese Altersgruppe dagegen überproportional.²⁸

- Die größten Verluste liegen, mit Ausnahme des Zentrums, jeweils bei den 17- bis 29-Jährigen. Ihr Anteil geht gesamtstädtisch von 19 % auf 11 % runter, bleibt im Zentrum aber annähernd konstant, während die Altersgruppe in Neuberesinchen von der zweitgrößten zur kleinsten wird (2005: 21 % gegenüber 2020: 4 %).
- Die 30- bis 59-Jährigen entwickeln sich in allen Stadtumbaugebieten und der Stadt insgesamt negativ. In Nord können sie trotzdem ihren Anteil an der Bevölkerung leicht um 1 % steigern.
- Im Zentrum sowie in Neuberesinchen und Frankfurt (Oder) insgesamt nehmen die 60- bis 79-Jährigen zu. Durch die Verluste der anderen Altersgruppen in Neuberesinchen kann diese Altersgruppe ihren Anteil deutlich von 19 % (2005) auf 41 % (2020) steigern. Auch in den anderen Stadtumbaugebieten wird, selbst bei teilweise negativer absoluter Entwicklung, der Anteil dieser Altersgruppe größer. Das gleiche gilt für die über 80-Jährigen, die allerdings in allen Stadtumbaugebieten auch absolut zunehmen, wobei die Zuwächse zwischen 48 % (Neuberesinchen) und 133 % (Zentrum) liegen.

Haushaltsprognose

- Im Hinblick auf die Entwicklung der Haushalte liegen zurzeit keine kleinräumigen Prognosen vor. Die gegenüber den sonstigen städtischen Gebieten sowie der Gesamtstadt Frankfurt (Oder) in allen Stadtumbaugebieten größere Dominanz der 1- und 2-Personen-Haushalte und die damit verbundene geringere durchschnittliche Haushaltsgröße ist allerdings auch für die Zukunft anzunehmen.
- Aufgrund der schon jetzt kleineren durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Stadtumbaugebieten ist gegenüber der Gesamtstadt ein geringerer Verkleinerungsprozess zu erwarten. Dadurch wird der höhere Bevölkerungsrückgang in den Stadtumbaugebieten Nord, Neuberesinchen und Süd auch stärker auf die Zahl der Haushalte durchschlagen.
- In Bezug auf die Veränderung der Haushaltsstrukturen werden sich in Nord, Neuberesinchen und Süd die gegenüber der Gesamtstadt noch deutlich ausgeprägteren Rückgänge bei den unter 16-Jährigen sowie den 17- bis 29-Jährigen auswirken. Dies bedeutet weniger Haushalte mit Kindern, vor allem traditionelle Familien, und deutlich weniger Starterhaushalte.
- Im Zentrum werden Haushalte mit Kindern aufgrund der steigenden Zahl an 0- bis 16-Jährigen noch zunehmen. Auch die Altersgruppe, die die Starterhaushalte bildet, nimmt deutlich weniger ab als in Frankfurt (Oder) insgesamt.
- Die Seniorenhaushalte werden in fast allen Stadtumbaugebieten aufgrund des Zuwachses in den Altersgruppen ab 60 Jahren zunehmen. Lediglich in Süd ist durch den Rückgang der 60-

²⁸ Da die Bevölkerungsprognose für die Stadtumbaugebiete nicht nach Altersjahrgängen vorliegt, muss hier von der sonst dargestellten Altersgruppenstrukturierung abgewichen werden.

bis 79-Jährigen auch ein Rückgang der Seniorenhaushalte zu erwarten, da die starke Zunahme der über 80-Jährigen nicht ausreicht um die Verluste zu kompensieren.

5.2 Wohnungsmarktentwicklung in den Stadtumbaugebieten

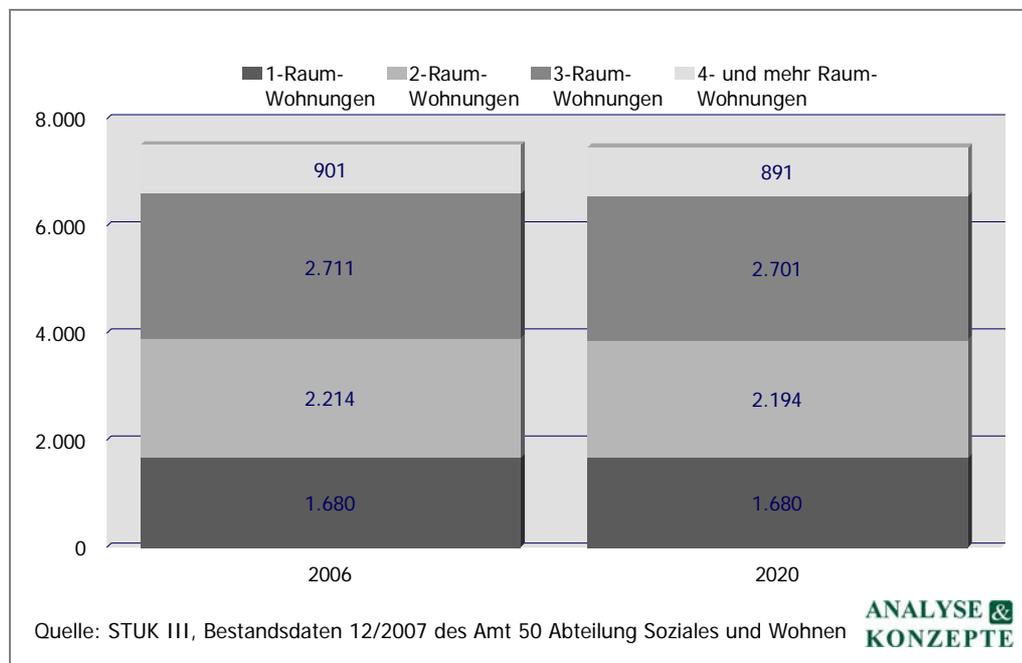
Im Folgenden werden Szenarien für die einzelnen Stadtumbaugebiete dargestellt. Dabei werden auf Grundlage der zu erwartenden Entwicklungen bezüglich der Nachfrage sowie des Wohnungsangebotes mögliche Probleme und Potenziale der einzelnen Stadtumbaugebiete untersucht. Die Nachfrageentwicklung wird dabei aus den vorherigen Kapiteln abgeleitet, die zu erwartende Angebotsentwicklung zusätzlich aus den vorliegenden Planungen des STUK III und der ITKs.

Hierbei ist zu beachten, dass keine Bedarfsberechnungen mit einer exakten Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen vorgenommen werden, da dies nur zu Trugschlüssen führt. Denn bei dem Wohnungsangebot handelt es sich um eine variable Größe, die sich - wenn auch mit zeitlicher Verzögerung - der Nachfrage anpassen kann, z. B. durch Veränderung des Mietpreises, durch Sanierung etc. Mit den folgenden Darstellungen soll vielmehr abgeschätzt werden in welche Richtung sich die Nachfrage entwickelt, welche Potenziale das Angebot bietet und um damit letztendlich Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Zentrum

- Für das Zentrum wird als einziges Stadtumbaugebiet bis 2020 ein leichter Bevölkerungszuwachs (2 %) prognostiziert. In Verbindung mit einem weiteren Haushaltsverkleinerungsprozess wird somit zukünftig die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ebenfalls ansteigen. Hierin zeigt sich die weiterhin hohe Attraktivität des Gebietes als Wohnstandort. Die Nachfrage wird auch zukünftig überwiegend aus 1- bis 2-Personen-Haushalten bestehen, allerdings wird auch die Zahl der Familien leicht steigen.
- Die Nachfrager im Zentrum werden zukünftig auch verstärkt Haushalte mit mittleren Einkommen sein, für die auch Eigentum im Geschosswohnungsbau in zentralen Lagen interessant ist.
- Entsprechend des im Vergleich geringen aktuellen Leerstands von 10 % und der zu erwartenden steigenden Nachfrage werden im Stadtumbaugebiet Zentrum lediglich 0,5 % (40 Wohneinheiten) des Bestandes (7.506 Wohneinheiten) rückgebaut. Der gesicherte Bestand bis 2020 liegt damit bei 7.466 Wohnungen. Die vorgesehenen Rückbauten sollen bis 2010 abgeschlossen sein.

Abb. 20 Wohnungsgrößenstruktur Stadtumbaugebiet Zentrum 2006 und 2020



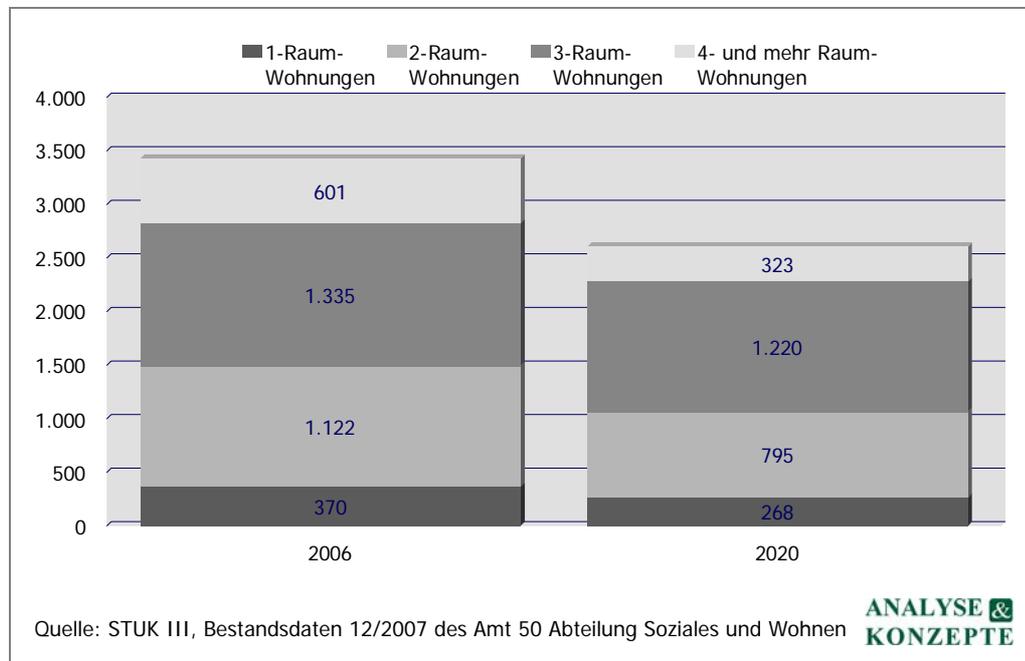
- Die im Stadtumbau vorgesehenen Maßnahmen im Bereich Wohnen liegen daher vorrangig auch nicht im Rückbau, sondern vielmehr im Erhalt, in der Sanierung/Modernisierung und besonders der Ergänzung der Wohnungsbestände sowie der nachhaltigen Aufwertung und Attraktivierung des Wohnstandortes. Hierdurch könnten zukünftig auch einkommensstärkere Nachfragergruppen angesprochen werden.
- Das Wohnbaupotenzial wird im Stadtumbaugebiet Zentrum mit 445 Wohneinheiten angegeben. Hierbei wird es sich bis auf 20 Einheiten um Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen des überwiegend höheren Preissegmentes handeln. Der Realisierungszeitraum ist, bis auf 40 Einheiten, bis 2015 angestrebt und fällt so mit dem Zeitraum der zuvor beschriebenen binnenwanderungsbedingten Bevölkerungszuwächse (s. Kap. 5.1) im Stadtumbaugebiet zusammen.
- Die Nachfrage verteilt sich hauptsächlich auf das sehr preiswerte bis mittlere Segment (s. Tab. 34). Sie liegt hier jeweils im Bereich von 1.100 bis 2.100 Haushalten, wobei für das sehr preiswerte Segment eine abnehmende und für das mittlere Segment eine zunehmende Bedeutung zu erwarten ist. Das obere Segment wird leicht anwachsen. Im Angebotsbereich sind größere Verschiebungen zu erwarten, zumal hier das sehr preiswerte Segment mit über 3.000 Wohneinheiten stärker vertreten ist als nachgefragt.
- Aufgrund seiner guten infrastrukturellen Ausstattung und der zentralen Lage ist das Zentrum ein attraktiver Wohnort auch für Ältere. Entsprechend wird hier vor allem der Bereich des betreuten Wohnens zukünftig eine stärkere Dynamik erhalten.

Tab. 34 Marktsegmente Zentrum				
	Nachfrage		Angebot	
	Ist	Tendenz	Ist	Tendenz
Sehr preiswert	+		++	
Preiswert	+		°	
Mittel	+		+	
Oberes	°		+	
++ = Anteil > 40 %; + = Anteil zwischen 20 % und 40 %; ° = Anteil < 20 %				
Eigenheim preiswert	○		○	
Eigenheim mittel	●		●	
Altenwohnen	●		●	
Sonderformen (z.B. Studentisch, Pflege)	●		●	
● = sehr bedeutend; ● = eher bedeutend; ○ = untergeordnet				
Quelle: Annahmen Analyse & Konzepte				ANALYSE & KONZEPTE

Nord

- Insgesamt wird die Nachfrage in Nord stark zurückgehen. Bei einem Bevölkerungsrückgang um 26 % bis 2020 ist auch bei deutlichen Haushaltsverkleinerungstendenzen ein Rückgang der nachfragenden Haushalte von mindestens 20 % zu erwarten. Die überdurchschnittlich hohen Verluste bei den unteren Altersgruppen führen zudem zu einem Rückgang der Familien und zu einem Bedeutungsgewinn der Seniorenhaushalte. Die Wohnpräferenzen werden sich entsprechend verstärkt in Richtung Traditionelle sowie Etablierte entwickeln.
- Die Rückbaumaßnahmen im Stadtumbaugebiet Nord sollen komplett im Zeitraum bis 2010 stattfinden. Bis dahin sollen 822 Wohneinheiten und damit 24 % des Bestandes abgerissen werden. Der bis 2020 gesicherte Bestand beläuft sich auf 2.606 Wohneinheiten. Die Rückbauten übersteigen damit zwar den aktuellen Leerstand von 23 %, unter Berücksichtigung der Nachfragerückgänge ist langfristig wieder mit einem steigenden Angebotsüberhang zu rechnen.
- Die Größenstruktur wird durch den Rückbau etwas zuungunsten der 2- sowie 4- und mehr Raum-Wohnungen verändert, auf die der Großteil der Rückbauten entfällt. In Bezug auf die 4- und mehr Raum-Wohnungen ist dies unproblematisch, da diese ohnehin ein erhöhtes Leerstandsrisiko besitzen, die 2-Raum-Wohnungen sind dagegen die zurzeit am häufigsten nachgefragten Wohnungstypen in Nord.

**Abb. 21 Wohnungsgrößenstruktur Stadtumbaugebiet Nord
2006 und 2020**



- Da aufgrund der zunehmenden Dominanz der 1- und 2-Personen-Haushalte die 2-Raum-Wohnungen auch zukünftig die größten Vermietungschancen im industriellen Bestand haben werden, sind Grundrissveränderungen im verbleibenden Bestand eine Möglichkeit, die Größenstruktur der zukünftigen Nachfrage anzupassen. Hierbei sollte in Anbetracht des wachsenden Anteils der Senioren ein Schwerpunkt beim altengerechten Wohnen gelegt werden.
- Für den individuellen Wohnungsbau sollen die Abrissflächen Hamburger Straße/Wismarer Straße genutzt werden. Die vorgesehenen 30 Wohneinheiten würden sich nahtlos an das nördlich angrenzende Einfamilienhausgebiet angliedern. Bei der vorgesehenen Platzierung im preiswerten Segment können damit sowohl Nachfrager aus dem industriellen Bestand im Stadtumbaugebiet Nord als auch Nachfrager aus den restlichen städtischen Gebieten angesprochen werden.
- Am Pflaumenweg sind Bauflächen für Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen, die aber eine eher nachrangige Priorität haben. Zumal eine Realisierung hier allenfalls in Form von Mietwohnungen marktgerecht erscheint.
- Insgesamt ist davon auszugehen, dass in Nord vor allem das Segment Altenwohnen und die ebenfalls mit der zunehmenden Überalterung verbundenen Sonderformen (Pflege) eine steigende Tendenz sowohl in der Nachfrage als auch im Angebot erfahren.
- Die starken Bevölkerungsrückgänge werden vor allem die Nachfrage im sehr preiswerten Segment verkleinern, das derzeit über 40 % der Nachfrager (über 1.100 Haushalte) ausmacht. Für

das Preiswerte bis obere Segment (derzeit jeweils 500 bis 1.100 Haushalte) wird eine gleich bleibende Bedeutung erwartet, die Bevölkerungsrückgänge werden sich aber auch hier auswirken. Das Angebot wird entsprechend vor allem im sehr preiswerten Segment zurückgehen, zumal hier schon aktuell mit rd. 1.400 Wohneinheiten ein Überangebot besteht. Wachsende Bedeutung wird das mittlere Segment im Angebot bekommen.

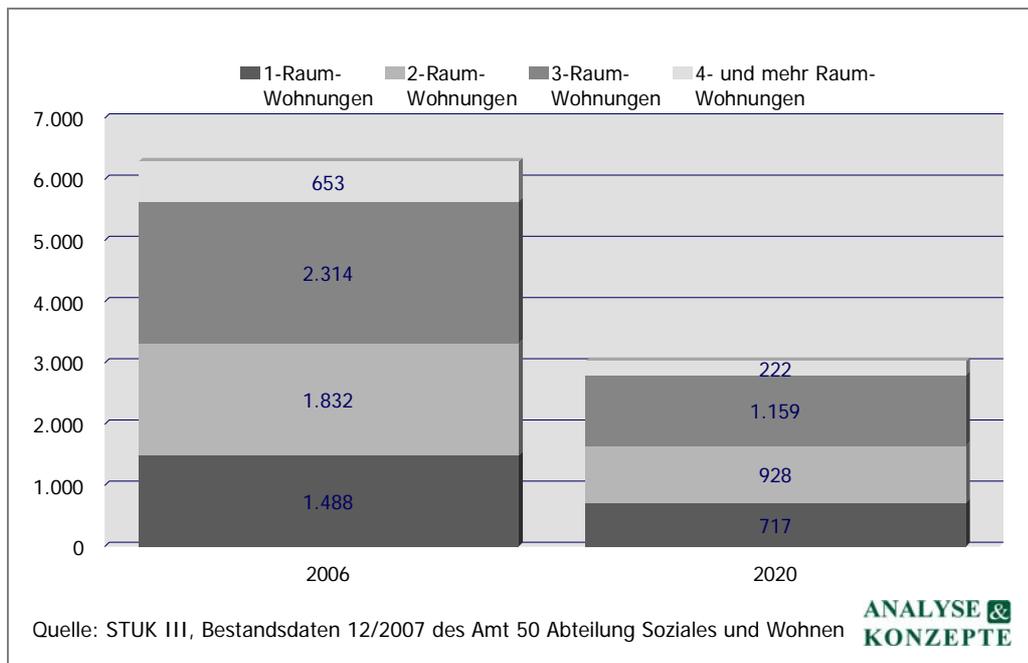
Tab. 35 Marktsegmente Nord				
	Nachfrage		Angebot	
	Ist	Tendenz	Ist	Tendenz
Sehr preiswert	++		++	
Preiswert	+		+	
Mittel	°/+		°	
Oberes	°		°	
++ = Anteil > 40 %; + = Anteil zwischen 20 % und 40 %, ° = Anteil < 20 %				
Eigenheim preiswert	●		●	
Eigenheim mittel	○		○	
Altenwohnen	●		●	
Sonderformen (z.B. Studentisch, Pflege)	○		○	
● = sehr bedeutend; ◐ = eher bedeutend; ○ = untergeordnet				
Quelle: Annahmen Analyse & Konzepte				ANALYSE & KONZEPTE

Neuberesinchen

- Mit einem Bevölkerungsrückgang von 49 % bis 2020 wird die Nachfrage in Neuberesinchen weiterhin stark zurückgehen. Vor allem Haushalte mit Kindern und Jugendlichen gehen verloren. Dadurch unterstützt wird der schon jetzt hohe Singleanteil weiter anwachsen. Des Weiteren wird der relative Anteil der einkommensschwachen Haushalte weiter zunehmen. Einzelne Teilräume, die über Wohn- und Lagevorteile verfügen und schon jetzt eher zum mittleren Marktsegment zählen, werden sich von diesem Trend abkoppeln und eine stabilere Entwicklung erfahren.
- Insgesamt 3.261 Wohneinheiten sollen in Neuberesinchen rückgebaut werden. Davon 1.609 Einheiten bis 2010, 1.441 bis 2015 und weitere 211 Einheiten sind als Beobachtungspotenzial ab 2016 eingestuft. Damit entfallen 55 % des gesamtstädtischen Rückbaus auf dieses Stadtumbaugebiet. In Anbetracht des bestehenden Leerstands von 21 % sowie des erwarteten Nachfragerückgangs ist nach dem geplanten Rückbau wieder mit einem Anstieg des Überangebot zu rechnen.
- Absolut haben die 2- und 3-Raum-Wohnungen den größten Anteil an den Rückbauten (904 bzw. 1.155 Wohneinheiten), prozentual sind die 1- und 4-Raum Wohnungen am stärksten be-

troffen (-52 % bzw. -66 %). Die Anteile der Wohnungsgrößen am Bestand ändern sich durch den Rückbau allerdings nur minimal.

Abb. 22 Wohnungsgrößenstruktur Stadtumbaugebiet Neuberesinchen 2006 und 2020



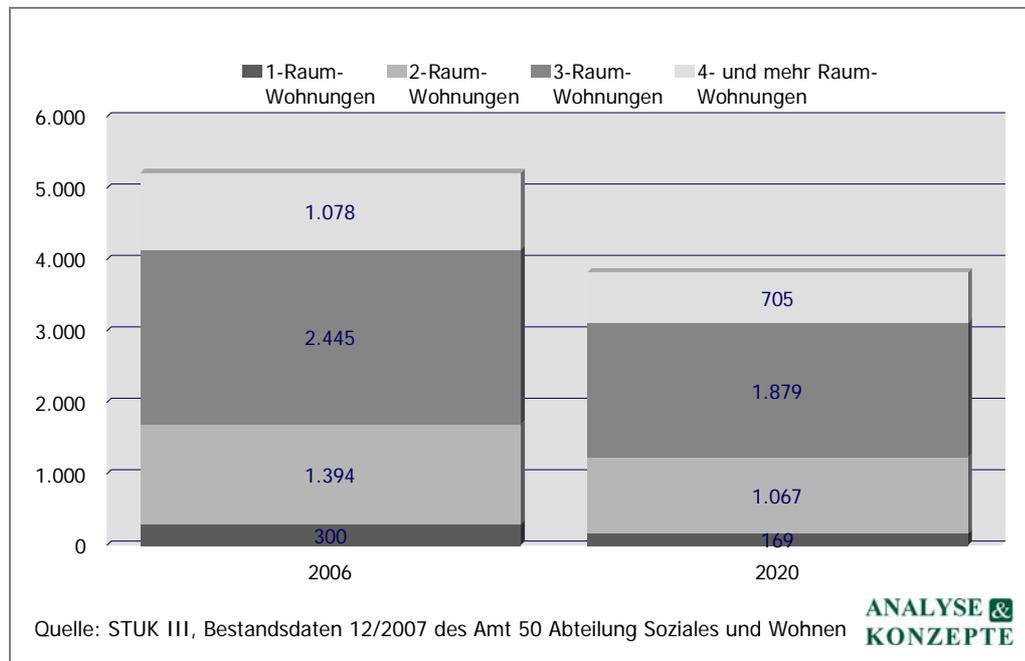
- Für das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen werden keine Wohnbaupotenziale angegeben. Die durch den Rückbau freiwerdenden Flächen sollen als Grünflächen entwickelt werden und zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität im Gebiet beitragen.
- Die starken Bevölkerungsrückgänge und die Rückbauten wirken sich letztlich auf alle Marktsegmente aus. Die deutlichsten Rückgänge werden im sehr preiswerten Segment stattfinden. Hier sind derzeit noch über 40 % der Nachfrage (über 2.200 Haushalte) und des Angebotes (über 2.500 WE) vertreten. Trotzdem wird dieses Segment auch zukünftig den Schwerpunkt bilden. Die anderen Marktsegmente werden sich weitgehend parallel entwickeln, wobei alle aufgrund des Bevölkerungsrückgangs kleiner werden.
- Als einziges Marktsegment ist für das Altenwohnen eine wachsende Bedeutung zu erwarten.

Tab. 36 Marktsegmente Neubeserinnen				
	Nachfrage		Angebot	
	Ist	Tendenz	Ist	Tendenz
Sehr preiswert	++		++	
Preiswert	+		o	
Mittel	+		+	
Oberes	o		o	
++ = Anteil > 40 %; + = Anteil zwischen 20 % und 40 %, o = Anteil < 20 %				
Eigenheim preiswert	o		o	
Eigenheim mittel	o		o	
Altenwohnen	o		o	
Sonderformen (z.B. Studentisch, Pflege)	o		o	
● = sehr bedeutend; ○ = eher bedeutend; ○ = untergeordnet				
Quelle: Annahmen Analyse & Konzepte				ANALYSE & KONZEPTE

Süd

- Die Nachfrage in Süd wird im Zusammenhang mit dem zweithöchsten Bevölkerungsrückgang (-36 % bis 2020) der Stadtumbaugebiete deutlich zurückgehen. Als einzige Gruppe werden die Hochaltrigen anwachsen. Die Altersgruppe, die die Starterhaushalte bilden, wird dagegen am stärksten schrumpfen.
- In Süd ist ein Rückbau von insgesamt 1.397 Wohneinheiten vorgesehen, was 27 % des Bestandes (5.217 Wohneinheiten) entspricht. Der Großteil (964 Wohneinheiten) des Rückbaus erfolgt bis 2010, weitere 70 Wohnungen werden bis 2015 abgerissen und 363 Wohnungen gehören zum Beobachtungspotenzial ab 2016. Bei der erwarteten Nachfrageentwicklung ist nicht ausgeschlossen, dass langfristig die Leerstände wieder ansteigen.
- Mit 566 Wohneinheiten machen die 3-Raum-Wohnungen den größten Teil (41 %) des Rückbaus aus, gefolgt von den 4- und mehr Raum-Wohnungen (27 %) und den 2-Raum-Wohnungen (23 %). Aufgrund der vorhandenen Größenstruktur verlieren prozentual gesehen allerdings die 1-Raum-Wohnungen mit -44 % am stärksten. Die Wohnungsgrößen konzentrieren sich damit zukünftig noch stärker auf die 2- und 3-Raum-Wohnungen (Anteil 2006: 74 %, 2020: 77 %). Da auch zukünftig in Süd vor allem kleine Haushalte die Nachfrage bestimmen, wird bei diesen Wohnungsgrößen auch die höchste Nachfrage liegen.

**Abb. 23 Wohnungsgrößenstruktur Stadtumbaugebiet Süd
2006 und 2020**



- Die Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale weist für das Stadtumbaugebiet Süd 348 Wohneinheiten aus, wovon 238 in Mehrfamilienhäusern als Miet- oder Eigentumswohnungen vorgesehen sind. Alle Neubaumaßnahmen sollen im preiswerten Segment angeboten werden. Die vorgesehenen Geschosswohnungsbauten sind dabei kritisch zu bewerten, da zum einen die Nachfrage nach diesem Segment im Stadtumbaugebiet Süd eher gering einzuschätzen ist und zum anderen dies der übergeordneten Marktentwicklung und Planung, Wohnen verstärkt in Richtung zentraler Lagen zu konzentrieren und in den Randlagen zu extensivieren, entgegen steht.
- Für das Seniorenwohnen besteht vordergründig im Zusammenhang mit dem prognostizierten Anstieg der Zahl der Hochaltrigen eine wachsende Nachfrage. Es ist allerdings fraglich, ob die im direkten Umfeld bestehenden Versorgungsmöglichkeiten den Ansprüchen zukünftiger Bewohner entsprechen, zumal sich die Einrichtungen im Neubau vor allem an einkommensstärkere und anspruchsvollere Senioren richten würden.
- Insgesamt zeigt sich somit die stärkste Dynamik im sehr preiswerten Marktsegment, das derzeit 20-40 % der Nachfrage (700-1400 Haushalte) und des Angebotes (1.000-2.100 WE) ausmacht. Das preiswerte und mittlere Marktsegment liegen in etwa auf dem gleichen Niveau, werden sich aber eher parallel zum Gesamtmarkt entwickeln. Gleiches gilt für das obere Segment, das allerdings eine geringere Bedeutung im Stadtumbaugebiet hat.
- An Bedeutung zulegen wird dagegen aufgrund der demographischen Entwicklung vor allem das Altenwohnen.

Tab. 37 Marktsegmente Süd				
	Nachfrage		Angebot	
	Ist	Tendenz	Ist	Tendenz
Sehr preiswert	+		+	
Preiswert	+		+	
Mittel	+		+	
Oberes	°		°	
++ = Anteil > 40 %; + = Anteil zwischen 20 % und 40 %, ° = Anteil < 20 %				
Eigenheim preiswert	●		●	
Eigenheim mittel	○		○	
Altenwohnen	●		●	
Sonderformen (z.B. Studentisch, Pflege)	○		○	
● = sehr bedeutend; ◐ = eher bedeutend; ○ = untergeordnet				
Quelle: Annahmen Analyse & Konzepte				ANALYSE & KONZEPTE

Nuhnenvorstadt

- Da für die Nuhnenvorstadt keine eigene Bevölkerungsprognose besteht, sind keine genaueren Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Nachfrage bezüglich Volumen und Altersstruktur möglich. Es kann allerdings, analog zum städtischen Gebiet außerhalb der Stadtumbaukulissen, von einer relativ konstanten Nachfrage ausgegangen werden.
- Veränderungen in der Angebotsstruktur werden zum einen durch Sanierungsmaßnahmen ausgelöst. Dies wird sich vor allem in einer rückläufigen Bedeutung des sehr preiswerten Marktsegments widerspiegeln, das in Nuhnenvorstadt aber schon jetzt nur eine untergeordnete Rolle spielt. Der Anteil an Nachfrage und Angebot liegt jeweils unter 20 % (kleiner 600 Haushalte/700 WE). Zum anderen werden Wohnbaupotenziale für 260 Eigenheime im preiswerten Segment ausgewiesen. Der Schwerpunkt wird zukünftig weiterhin im mittleren Marktsegment liegen, dessen Anteil derzeit schon bei über 40 % der Nachfrage (über 1.200 Haushalte) und des Angebotes (über 1.400 WE) liegt.

Tab. 38 Marktsegmente West (Nuhnenvorstadt)				
	Nachfrage		Angebot	
	Ist	Tendenz	Ist	Tendenz
Sehr preiswert	◦		◦	
Preiswert	+		+	
Mittel	++		++	
Oberes	+		+	
++ = Anteil > 40 %; + = Anteil zwischen 20 % und 40 %, ◦ = Anteil < 20 %				
Eigenheim preiswert	●		○	
Eigenheim mittel	●		○	
Altenwohnen	●		○	
Sonderformen (z.B. Studentisch, Pflege)	○		○	
● = sehr bedeutend; ◐ = eher bedeutend; ○ = untergeordnet				
Quelle: Annahmen Analyse & Konzepte				ANALYSE & KONZEPTE

6 Wohnungspolitisches Leitbild, Ziele und Strategien

Aufbauend auf den Analysen und Prognosen sowie in Abstimmung mit den relevanten wohnungspolitischen Akteuren wird für die Gesamtstadt in einem ersten Schritt ein wohnungspolitisches Leitbild der Stadt Frankfurt (Oder) erstellt, mit dem die grundsätzliche Ausrichtung sowie Handlungsschwerpunkte für die Wohnungsversorgung benannt werden können. Darauf aufbauend werden für die Gesamtstadt sowie für die Stadtumbaugebiete nach Marktsegmenten und Nachfragegruppen spezifizierte wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Ziele abgeleitet.

6.1 Wohnungspolitisches Leitbild

- Frankfurt (Oder) soll trotz der Tatsache einer sich weiter verkleinernden Stadt mit einer älter werdenden Bevölkerung als attraktive und konkurrenzfähige Wohnstadt der Region weiter entwickelt werden.
- Wohnen ist ein soziales und ökonomisches Gut. Entsprechend kommt es darauf an, ein an den verschiedenen Wünschen, Bedürfnissen und materiellen Möglichkeiten der Bürger ausgerichtetes vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen, um damit das Leben und Wohnen in der Stadt für die Menschen interessanter zu gestalten und einen zentralen Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt zu leisten.
- Auf Seiten der Wohnungseigentümer sowie bei der Stadtentwicklungsplanung sind nach Marktsegmenten differenzierte nachfrageorientierte Strategien zur Unterstützung bzw. Steuerung des Marktes insgesamt notwendig. Dies umfasst insbesondere den Rückbau dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen sowie die Sanierung und Aufwertung von Bestandswohnungen einschließlich ihres Umfeldes, aber auch den Neubau zeitgemäßer Wohnungen.
- Hierzu gehört insbesondere die Unterstützung von Haushalten, die sich am Wohnungsmarkt nicht selber ausreichend mit Wohnraum versorgen können, aber auch die junger Familien.
- Die Stadtgestalt von Frankfurt (Oder) wird in hohem Maße von der Vielfältigkeit und Attraktivität seiner Stadtteile geprägt. Aufgrund der Wohnlagen- und Bestandsqualitäten einerseits sowie der Nachfrageentwicklungen andererseits ist eine differenzierte Entwicklung der Stadtteile sinnvoll. Hierbei sind die Potenziale der jeweiligen Stadtteile so zu nutzen, dass sie sich im Gesamtgefüge der Stadt ergänzen und die Gesamtstadt stärken.
- Gleichzeitig soll durch eine kleinräumige Mischung in der Quartiersentwicklung einer sozialen Segregation entgegen gewirkt werden. Dabei kommt der Zusammenarbeit der verschiedenen Eigentümergruppen mit der Stadt eine wachsende Bedeutung zu.
- Das Wohnen im Zentrum soll besonders gefördert werden, um so die städtebauliche und architektonische Identität der Stadt Frankfurt (Oder) insgesamt besonders zu entwickeln.

- Gemeinsam ist das Bestreben, Wohnungen und Wohnumfeld so attraktiv zu gestalten, dass die Abwanderung in das Umland verringert werden kann und Pendler als neue Einwohner gewonnen werden können.
- Die Wohnraumversorgung ist ein zentrales Handlungsfeld der kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Ihre Aufgabe ist es, mit einer langfristigen Perspektive die Voraussetzungen für die Schaffung nachfragegerechter Wohnungen und Wohnlagen zu bilden und eine entsprechende strategische Flächenpolitik zu betreiben. Hierbei sind eine Unterstützung der privaten Eigentümer und eine enge Kooperation mit den Wohnungsunternehmen, z. B. durch die Schaffung einer kommunalen Plattform, erforderlich.
- Die Ziele und Strategien der Wohnraumversorgung sind mit denjenigen des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung eng zu verzahnen, regelmäßig zu überprüfen, zu aktualisieren und ggf. weiter zu entwickeln.
- Langfristig ist auch die Entwicklung des gemeinsamen deutsch-polnischen Wohnungsmarktes aktiv zu gestalten.

Auf Basis dieses wohnungspolitischen Leitbildes können die Ziele und Strategien für folgende wohnungspolitische Handlungsschwerpunkte konkret formuliert werden.²⁹ Die Ziele werden zuerst nach Marktsegmenten dargestellt und anschließend auf die einzelnen Stadtgebiete bezogen.

6.2 Ziele und Strategien

Anpassung und Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich verändernde Nachfrage erfolgt vor allem durch Rückbau dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen und durch eine marktorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.

- Vorgesehen ist ein Rückbauvolumen von rd. 7.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Die konkreten Rückbauobjekte und Umsetzungszeiträume sind im STUK III benannt und werden im weiteren Stadtumbauprozess regelmäßig überprüft und aktualisiert.
- Der dauerhaft verbleibende Bestand soll durch Modernisierungen qualitativ den Ansprüchen der verschiedenen Nachfragergruppen hinsichtlich Wohnungsausstattung und Wohnungsgröße (s. u.) entsprechend weiter entwickelt werden. Damit soll insgesamt ein Wohnungsangebot mit qualitativ unterschiedlichen Standards und in unterschiedlichen Wohnlagequalitäten geschaffen werden.
- Zentrale Zukunftsaufgabe ist die Reduzierung der Heiz- und Betriebskosten zum einen im Rahmen des Stadtumbauprozesses (Anpassung der Infrastruktur) und zum anderen durch eine

²⁹ Im Folgenden bezeichnet die Einteilung "kurzfristig" bis ca. zum Jahr 2010, "mittelfristig" bis ca. 2015 und "langfristig" bis ca. 2020.

entsprechende Gebäudemodernisierung (v. a. Wärmedämmung). Damit soll auch die Wettbewerbsfähigkeit auf dem regionalen Wohnungsmarkt gestärkt werden.

- Gleichzeitig sollen auf Basis von Marktanalysen und in Zusammenarbeit mit Investoren und den Wohnungsunternehmen für konkrete Standorte Projekte entwickelt werden, die auf die Gewinnung Nicht-Frankfurter Haushalte (z. B. Pendler, Mitarbeiter der Solar-Fabriken) abzielen.

Wohnen im Eigentum und in eigentumsähnlichen Qualitäten

Ziel ist es, für die Nachfrage nach Wohnen im Eigentum bzw. nach Mietwohnungen mit eigentumsähnlichen Wohnqualitäten ein ausreichendes Angebot zu schaffen und die Wohneigentumsquote in der Stadt zu erhöhen.

- Zielgruppe hierfür sind vor allem Familien sowie mittelalte 2-Personen-Haushalte.
- Wenigstens drei Viertel des Angebotes sollten im preiswerten Marktsegment liegen, mit dem Schwerpunkt frei stehende Einfamilienhäuser.³⁰
- Entsprechend sollten preiswerte Grundstücke³¹ mittelfristig für wenigstens ca. 600-700 Einheiten und langfristig für weitere rd. 400 zur Verfügung stehen. Hierfür sind auch Stadtumbaustandorte zu nutzen.
- Im Geschosswohnungsneubau kommt es vor allem darauf an, bisher am Markt wenig vertretene attraktive und höherpreisige Angebote in zentralen bzw. guten Wohnlagen zu ermöglichen, um so zu einer Diversifizierung des Angebotes zu gelangen.
- Mittelfristig ist zu prüfen, inwieweit die potenzielle Expansion der Solarfabriken zu einer höheren Wohnungsnachfrage führen könnte, um dann entsprechende Angebote aktiv zu vermarkten.
- Es ist zu prüfen, inwieweit die Wohnungsanbieter Produkte zur Altersvorsorge entwickeln können.

Preiswertes Wohnen

Bezogen auf den Stichtag Ende 2006, werden für einkommensschwache Haushalte ca. 8.500-9.500 preiswerte Wohnungen benötigt, dies entspricht einem Anteil von 27-30 % des Gesamtwohnungsbestandes Ende 2006. Aktuell ist das Angebot deutlich größer.

- Dieser Wert sollte mittelfristig nicht wesentlich unterschritten werden, wobei ca. 80 % von ihnen kleine Wohnungen (< 65 m²) sein sollten.
- Um die Auswirkungen der im STUK III geplanten Rückbauten auf das Volumen preiswerter Wohnungen zu begrenzen und insgesamt mehr Flexibilität im Wohnungsangebot und damit ei-

³⁰ Das Segment kann derzeit für ein durchschnittliches Objekt mit max. ca. 150.000 € angegeben werden.

³¹ Preiswerte, baureife Grundstücke liegen im Preisbereich bis 50 €/m².

ne geringere soziale Segregation zu erreichen, sollte bei den Regelungen zur Angemessenheit des Wohnraums von ALG II-Empfängern das Prinzip der kalten oder warmen Produktmiete angewendet werden.

- Insgesamt muss es Ziel sein, den zu erwartenden Anstieg der kalten und warmen Betriebskosten soweit wie möglich zu begrenzen, da dies sonst zu einer erheblichen Verringerung insbesondere des preiswerten Angebotes führen würde.
- Für die Wohnraumversorgung sozial schwieriger Mieter und von Obdachlosigkeit Bedrohter soll das Projekt "Meurerhof" in der Heinrich-Hildebrand-Straße 15-15c unterstützt und weiter fortgeführt werden. Wenn sich ein entsprechender Bedarf entwickelt und die soziale Betreuung gewährleistet werden kann, kann die derzeitige Kapazität von 40 Wohneinheiten erweitert werden.
- Möglich sind auch weitere Projekte für die Wohnraumversorgung für sozial schwierige Mieter. Die Bedarfsentwicklung ist im Verlauf zu überprüfen.

Studentisches Wohnen

Ziel ist es, unter den Studenten der Viadrina den Anteil der in Frankfurt (Oder) Wohnenden zu erhöhen sowie Wohnangebote für Fachkräfte in Aus- und Weiterbildung zu schaffen.

- Hierbei unterstützt die Stadt die Wohnungsanbieter bei der Entwicklung und Vermarktung von den Wohnwünschen dieser Gruppen entsprechenden Wohnungsangeboten und beispielhafter Wohnprojekte.
- Neue Angebote sollen dabei im Bestand (vorwiegend in der Innenstadt) und nicht durch Neubau realisiert werden.
- Es soll weiterhin auf landes- und bundespolitischer Ebene auf eine finanzielle Unterstützung der Wohnkosten polnischer Studenten hingewirkt werden.

Wohnen im Alter

Ziel ist es, für die steigende Zahl der Senioren ein möglichst langes, altengerechtes Wohnen in ihrem gewohnten Umfeld zu ermöglichen bzw. nachgefragte neue Wohnangebote zu schaffen. Die hier genannten Ziele stellen eine Ergänzung zu den Zielen im Teilplan Altenhilfe dar.

- Aufgrund der aktuellen Mietpreiskulisse, der Wohnungsleerstände sowie fehlender Fördermittel ist die Errichtung von neuen betreuten Wohnanlagen³² nur bedingt wirtschaftlich darstellbar. Entsprechend ist Betreutes Wohnen lediglich als baulich ergänzendes Angebot zu erwarten.
- Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt daher auf der Schaffung von altengerechten Wohnungen³³ durch Umbauten im Bestand, vor allem in Quartieren mit einem hohen Senioren-Anteil.

³² Wohnungen, die im baulichen Sinne der DIN 18025 und hinsichtlich der Dienstleistungen der DIN 77800 entsprechen.

³³ Altengerechte Wohnungen sind mindestens leicht zugänglich, barrierearm und pflegeunterstützend ausgestattet, so dass gegenüber einer normalen Wohnung die selbstständige Lebensführung erleichtert wird.

Langfristig sollten wenigstens für ca. 1.400-1.800 Haushalte altengerechte Wohnungen zur Verfügung stehen.

- Hinsichtlich der Vorgehensweise ist zum einen kurzfristig die Schaffung von 150-200 altengerechten Wohnungen für stadumbaubedingte Umzüge sinnvoll, mittel- und langfristig ist ein schrittweiser Umbau von Objekten je nach konkreter Nachfrage ausreichend.
- Um die erforderliche Erweiterung von Pflegeplatzkapazitäten nicht nur in Pflegeheimen zu realisieren, sollen spezifische Wohnprojekte oder Wohngemeinschaften mit pflegerischer Betreuung geschaffen werden. Anhand erster Projekte ist mittelfristig zu überprüfen, in welchem Umfang weitere Angebote geschaffen werden können.
- Wesentlich ist die Verknüpfung von Wohnangeboten mit speziellen Dienstleistungen für Senioren sowie eine soziale Begleitung gegen Vereinsamung. Entsprechend müssen mit den Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbänden und Vereinen die Möglichkeiten der sozialen Teilhabe durch Schaffung von Bewohnertreffs, Veranstaltungen, gezielter Ansprache etc. verbessert werden.

Steuerung, Evaluierung und Fortschreibung

- Im Zuge des kleinräumigen Stadtumbaumonitorings sollen die Eckwerte des Wohnraumversorgungskonzeptes aktualisiert und bewertet werden. Damit soll gleichzeitig die Erreichung der wohnungspolitischen Ziele evaluiert werden.
- Es ist beabsichtigt mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren aus Unternehmen, Verwaltung und Politik an einem Runden Tisch die aktuellen Entwicklungen und Probleme zu erörtern und Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Wohnraumversorgungskonzeptes zu geben.
- Je nach tatsächlicher Marktentwicklung sollte das Wohnraumversorgungskonzept in 3-5 Jahren fortgeschrieben und die prognostischen Ziele und Aussagen aktualisiert werden.
- Aufgrund der heterogenen Struktur der Stadtumbauegebiete (s. u.) ist es wesentlich, als Handlungsebene Quartiersstrategien zu entwickeln, mit denen städtebauliche und soziale Erfordernisse konkret verzahnt sowie die jeweiligen betroffenen Akteure mit einbezogen werden.
- Für die Stabilisierung des Wohnungsmarktes ist es hilfreich, die Bedeutung und Attraktivität Frankfurts (Oder) als Wohnstadt stärker herauszustellen. Hierzu sollte ein Marketing-Konzept entwickelt werden, mit dem in Stadt und Region für Frankfurt (Oder) geworben wird.³⁴
- Bei stadumbaubedingten Umzügen soll den Mietern eine Ersatzwohnung angeboten werden, die zwar nicht unbedingt im ursprünglichen Stadtteil liegen muss bzw. kann, die jedoch hinsichtlich Preis und Ausstattung gleichwertig sein soll. Ausgleichsregelungen erfolgen im gesetz-

³⁴ Dabei kommt es darauf an, der derzeit stark rückbaudominierten Diskussion und Außendarstellung die zukunftsorientierten Standort-Vorteile gegenüberzustellen. Zugleich geht es nicht nur darum, ein positives Bild aufzuzeigen, sondern es auch mit tatsächlichen Vorzügen zu untersetzen.

lichen Rahmen. Die Wohnungsunternehmen beginnen mit den betroffenen Mietern wenigstens ein Jahr vor dem Rückbautermin mit den Gesprächen zum Umzugsmanagement.

Entwicklung in den Stadtteilen

Im Folgenden werden die Ziele der Marktsegmente auf die einzelnen Stadtgebiete bezogen. Aufgrund der vielfältigen Austausch- bzw. Konkurrenzsituationen zwischen den Stadtgebieten ist eine exakte Quantifizierung nur bedingt möglich, sodass vor allem Schwerpunkte und Prioritäten benannt werden können.

▪ **Stadtumbaugebiet Zentrum**

Das Zentrum ist als attraktiver Wohnstandort weiter zu stärken, um so die Gesamtattraktivität der Stadt zu erhöhen. Dazu soll sowohl das absolute Angebot an Wohnungen vergrößert als auch eine breite qualitative Palette angeboten werden. Das bedeutet im Einzelnen:

- Ausweitung des Wohnungsangebotes im mittleren Preissegment durch Sanierung des vorhandenen, zentraler gelegenen Bestandes.
- Auf der anderen Seite sollte in den randlicheren Breichen (Obere Stadt) die aktuellen preiswerten Bestände weitgehend erhalten werden, sodass der Anteil preiswerter Wohnungen am Wohnungsangebot im gesamten Zentrum ca. ein Drittel beträgt.
- Das Stadtumbaugebiet Zentrum bildet zukünftig den räumlichen Schwerpunkt für Angebote des studentischen Wohnens. Sollte es zu keinem nennenswerten Rückgang der Studentenzahlen kommen, können neue kleinteilige Wohnprojekte im Bestand entsprechend der tatsächlichen Nachfrage realisiert werden.
- Die Lagepotenziale sollen durch Neubau insbesondere für Eigentumsmaßnahmen und höherwertige bzw. attraktive und bisher am Markt wenig vertretene Wohnangebote genutzt werden. Das mittelfristige Wohnbauflächenpotenzial für rd. 450 Wohnungen dürfte ausreichend sein, aufgrund der sehr individuellen Marktsituation in diesem Segment ist jedoch eine laufende Überprüfung sinnvoll.
- Wenn im Bereich des Senioren-Wohnens in Frankfurt (Oder) Neubauten errichtet werden sollen, sollte hierfür in erster Linie das Zentrum Schwerpunkt sein.

▪ **Stadtumbaugebiet Nord**

Ziel der Entwicklung in Nord ist die kleinteilige Mischung von Wohnquartieren des preiswerten und mittelpreisigen Wohnens. Das bedeutet im Einzelnen:

- Erhalt des preiswerten Wohnens in einem Umfang von 50-60 % des gesamten Mietwohnungsangebotes in Nord.
- Das Stadtumbaugebiet Nord bildet einen Schwerpunkt in der Schaffung altengerechter Wohnungen im Bestand, mittelfristig sollten hier bis zu 150 Wohnungen angepasst werden.

- Geschosswohnungsneubau sollte im Wesentlichen nur für Sonderwohnformen (z. B. Pflege oder sportorientierte Angebote) erfolgen.
- Die Stadtumbaupläche sollen mittelfristig dem preiswerten Einfamilienhausneubau zur Verfügung gestellt werden.

▪ **Stadtumbaugebiet Süd**

Ziel der Entwicklung in Süd ist die kleinteilige Mischung von Wohnquartieren des preiswerten und mittelpreisigen Wohnens. Das bedeutet im Einzelnen:

- Erhalt des preiswerten Wohnens in einem Umfang von ca. 50 % des gesamten Mietwohnungsangebotes in Süd.
- Zweiter gesamtstädtischer Schwerpunkt des Senioren-Wohnens ist das Stadtumbaugebiet Süd, entsprechend soll durch Anpassungen im Wohnungsbestand das Angebot an altengerechten Wohnungen mittelfristig um bis zu 100 Wohnungen vergrößert werden.
- Die an die Einfamilienhausbebauung grenzenden Stadtumbaupläche sollen mittelfristig dem preiswerten Einfamilienhausneubau zur Verfügung gestellt werden.
- Auf den übrigen Rückbauplächen sollte Geschosswohnungsneubau nur im Einzelfall und nicht prioritär zur Ergänzung des Wohnungsangebotes erfolgen.

▪ **Stadtumbaugebiet Neuberesinchen**

Der Schwerpunkt der Wohnungsmarktentwicklung in Neuberesinchen liegt zum einen auf dem Erhalt des preiswerten Wohnens und zum anderen in der Stabilisierung und Aufwertung der Quartiere des mittleren Preissegments, um so einer weiteren sozialen Segregation entgegenzuwirken.

- Das preiswerte Marktsegment wird auch zukünftig mit einem Anteil von ca. zwei Dritteln am gesamten Wohnungsangebot in Neuberesinchen die zentrale Rolle spielen.
- Das mittlere Preissegment ist im Wesentlichen durch bereits sanierte Wohnungsbestände gekennzeichnet, eine Ausweitung ihres Marktanteils ist nicht erforderlich. Zur Stabilisierung notwendig ist jedoch eine quartiersbezogene Aufwertung ihres Umfeldes.
- Die kleinen 1- und 2-Raum-Wohnungen, die auch nach Rückbau einen Anteil von über 50 % haben, übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für ältere Haushalte.
- Mit Ausnahme des Standortes Große Müllroser Straße sind mittelfristig keine Neubaustandorte erforderlich.

▪ **Nuhnenvorstadt, übrige Stadtteile**

Für die Nuhnenvorstadt sowie die anderen Nicht-Stadtumbaugebiete wird eine organische Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und Stärkung der Wohnlagequalitäten angestrebt in Form einer punktuellen Angebotsausweitung bzw. -anpassung durch Sanierung und ergänzen-

den Neubau mit dem Schwerpunkt mittleres Preissegment, aber auch durch vereinzelt Rückbau.

- Ortsteile

Oberstes Ziel für die Ortsteile der Stadt ist der Erhalt der dörflichen Strukturen. Eine Ergänzung um Standorte des Einfamilienhausneubaus ist sinnvoll, sie sollten jedoch nicht zu stark in Preiskonkurrenz zu den kernstädtischen Flächenangeboten entwickelt werden.

Insgesamt ist es erforderlich, die Stadtumbaugebiete kleinräumig weiter zu entwickeln. Hierbei kommt es stark auf eine enge Verzahnung der Entwicklung des Wohnungsbestandes mit einer städtebaulichen und sozialen Quartiersentwicklung an.

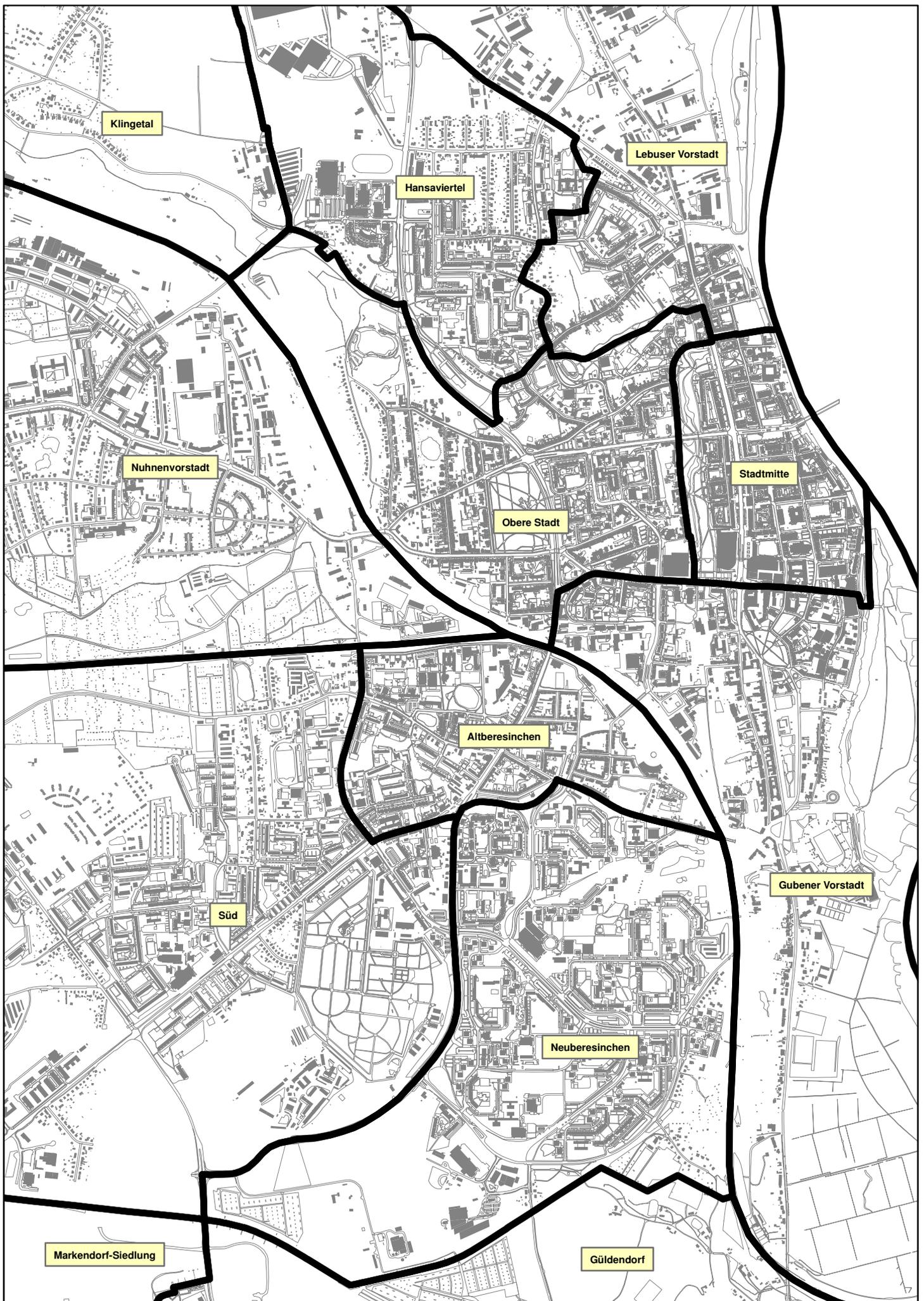
Anlagen

Karte Grenzen der Stadtgebiete

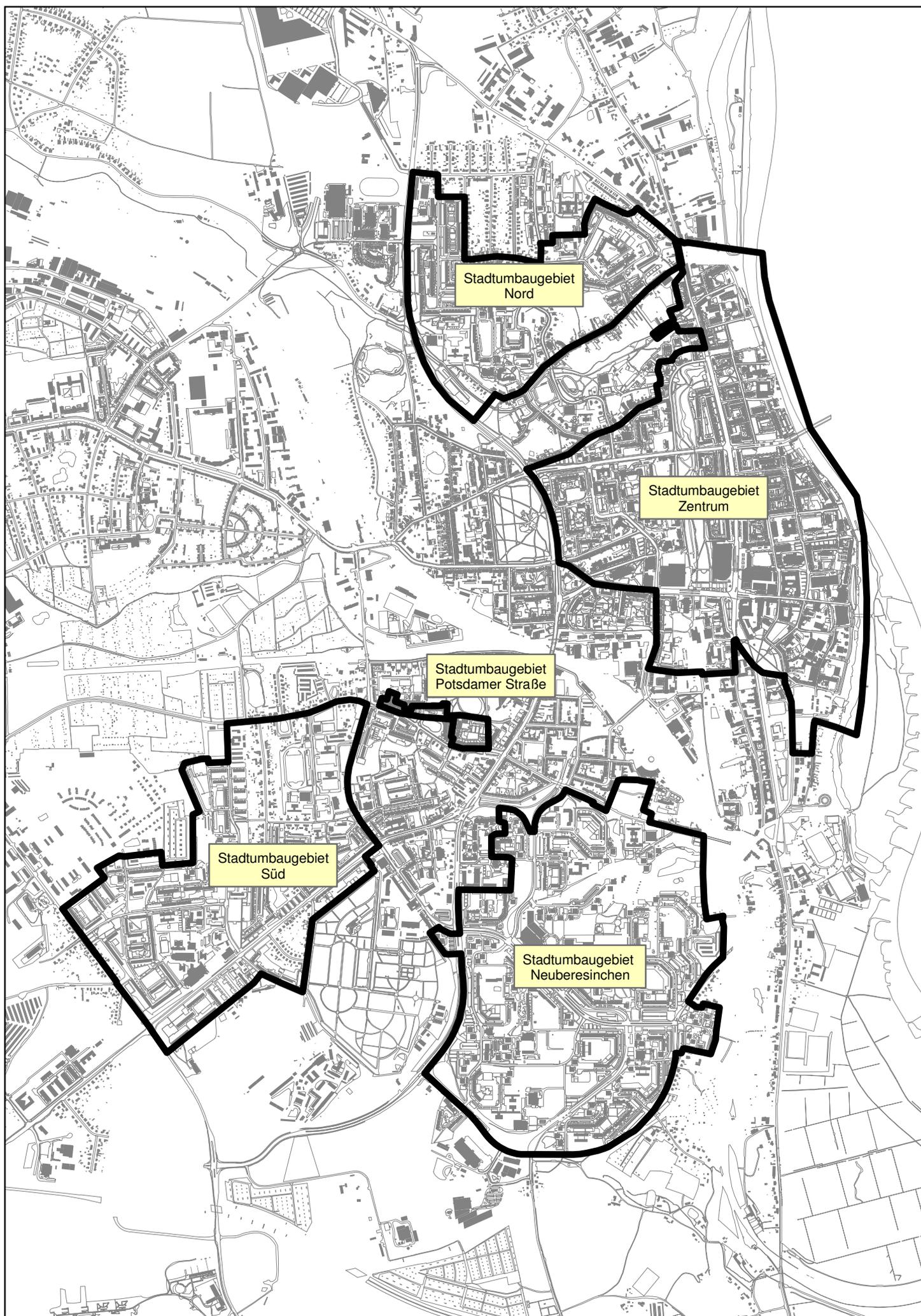
Karte Grenzen der Stadtumbaugebiete

Liste Potenziale der Wohnungsbauflächen

Übersichtsplan Stadtgebiete Frankfurt (Oder)



Übersichtsplan Stadtumbaugebiete Frankfurt (Oder)



Bewertung der Wohnungsbaupotentiale in Frankfurt (Oder)

Stadtgebiet / Standortlage	Gesamtfläche (ca. in m²)	Potenziale in Wohnnein- heiten (WE)	davon in			vorauss. Markt- segment **		Preissegment	Steuerung über Planverfahren ***	vorauss. bzw. anzustreben-der Realisierungszeitraum			Bemerkungen
			Stadtumbau- gebieten	San.- / Entw.- Gebieten	Vorranggebiet Wohnen	EFH	ETW			bis 2010	2011-2015	nach 2015	
1 Stadtmittel													
Innenbereich	Einzelflächen	10	10	10	10		10		nein (§ 34 BauGB)	5	5		
Wohnquartier Ziegelstraße / Schulstraße + Schulstraße Westseite	16.000	150	150		150		150	höher	BP	70	80		1. BA in Vorbereitung
nördl. Oderpromenade / Hafenstraße	6.000	50	50		50		50	höher bis preiswert	VBP		50		eventuelle Strab-Wendeschleife beachten
Schulblock / Ph.-E.-Bach-Straße / Holzmarkt	15.000	80	80	80	80		80	höher	BP		80		
Beckmannstraße (ehem. Schulstandort)	4.500	60			60		60	höher bis preiswert	nein (§ 34 BauGB)	30	30		Solarhausprojekt
GESAMT		350	290	90	350	0	350			105	245	0	
2 Gubener Vorstadt													
Innenbereich	Einzelflächen	10	5	10	10		10		nein (§ 34 BauGB)	5	5		
nördl. Fischerstr. (SEM)	6.000	70	70	70	70		50	höher bis preiswert	BP	50	20		ohne Seniorenwohnanlage W.-Korsing-Str.
Bahnhofsberg (innerer Bereich)	13.000	80	80		80		80	höher	BP		40	40	
Ferdinandstraße / Spiekerstraße	6.000	60			60		60		BP			60	
An d. schönen Aussicht	10.000	20					20	höher	VBP		20		
GESAMT		240	155	80	220	70	170			55	85	100	
3 Obere Stadt													
Innenbereich	Einzelflächen	10					10		nein (§ 34 BauGB)	5	5		
Fürstenwalder Straße	7.000	20					10	preiswert	nein (§ 34 BauGB)	20			im Bau
Sophienstraße (Rückbaufläche)	1.500	20					20	preiswert	nein (§ 34 BauGB)	20			
GESAMT		50	0	0	0	20	30			45	5	0	
4 Altberesinchen													
Sanierungsgebiet	Einzelflächen	40		40			40		BP	10	20	10	
Potsdamer Straße (ehem. Büro Städtebau)	5.000	20	20		20		20	preiswert	VBP		20		
Große Müllroser Straße (straßenbegleitend)	6.000	80	80	80	80		80	preiswert	BP		80		
Sprenger Str. / Mixdorfer Str.	13.000	50	50	50	50		20	preiswert	BP	20	30		
GESAMT		190	150	170	130	40	150			30	150	10	
5 Neuberesinchen													
Innenbereich	Einzelflächen	5					5	preiswert	nein (§ 34 BauGB)		5		
GESAMT		5	0	0	0	5	0			0	5	0	
6 Güldendorf													
Innenbereich	Einzelflächen	14					14		nein (§ 34 BauGB)	5	5	4	
Krumme Straße	Einzelflächen	4					4	höher	nein (§ 34 BauGB)		4		
Hinter den Höfen	40.000	60					60	höher	VBP			60	
GESAMT		78	0	0	0	78	0			5	9	64	
7 Lossow													
Innenbereich	Einzelflächen	20					20		nein (§ 34 BauGB)	5	10	5	
südl. Ortsweiterung	35.000	50					50	preiswert	VBP			50	
GESAMT		70	0	0	0	70	0			5	10	55	
8 Lebuser Vorstadt													
Innenbereich	Einzelflächen	25					10	15	preiswert	BP, tw. § 34 BauGB	5	10	10
Priestersteig	10.000	16					16		nein (§ 34 BauGB)	16			im Bau
GESAMT		41	0	0	0	26	15			21	10	10	
9 Hansaviertel													
Innenbereich	Einzelflächen	15					15		nein (§ 34 BauGB)	5	5	5	
nördl. Bergstraße (ehem. Stadtbetriebshof)	7.000	20	20		20		20	preiswert	VBP		20		
Hamburger Str. / Wismarer Str. (Rückbaufläche)	15.000	30	30		30		30	preiswert	VBP		30		
Pflaumenweg (Rückbaufläche)	3.500	20	20		20		20	preiswert	nein (§ 34 BauGB)		20		
GESAMT		85	70	0	0	65	20			5	75	5	
10 Klingetal													
Innenbereich	Einzelflächen	5					5	höher	nein (§ 34 BauGB)		5		
Wohnanlage Klingetal	Einzelflächen	3					3	höher	nein (§ 34 BauGB)	3			
GESAMT		8	0	0	0	8	0			3	5	0	
11 Kliestow													
Innenbereich	Einzelflächen	13					13		nein (§ 34 BauGB)	5	8		
An der B 5	8.000	15					15	preiswert	§ 34 BauGB / VBP	3	12		
GESAMT		28	0	0	0	28	0			8	20	0	
12 Booßen													
Innenbereich	Einzelflächen	25					25		nein (§ 34 BauGB)	5	10	10	
Lebuser Weg	Einzelflächen	18					18	EFH	preiswert	VEP	8	10	
GESAMT		43	0	0	0	43	0			13	20	10	
13 Nuhnenvorstadt													
Innenbereich	Einzelflächen	15					15		nein (§ 34 BauGB)	5	5	5	
August-Bebel-Str. 35	30.000	60					60	preiswert	BP	40	20		1. BA in Vorbereitung
Vordemuhnen/ Heimchengrund	40.000	50					50	preiswert	VBP	20	30		tw. nicht bebaubar (ehem. Grube)
Birnbaumsmühle	Einzelflächen	30					30	preiswert	BP	20	10		im Bau
ehem. Stadtgärtnerei	10.000	30					30	preiswert	VBP		30		prüfen, ob realisierbar (Umwelt etc.)
Fürstenwalder Poststr. / Meurerstraße (Rückbauflächen WoWi)	12.000	30					30	preiswert	VBP		30		
Meurerstraße (straßenbegl.) im BP Fürstenw. Poststraße	15.000	30					30	preiswert	VBP	20	10		vorauss. Aufhebung des BP, nur Teilbebauung
Paulinenhof	9.000	15					15	preiswert	VBP		15		
GESAMT		260	0	0	0	260	0			105	150	5	
14 Rosengarten/Pagarm													
Innenbereich	Einzelflächen	20					20	preiswert	nein (§ 34 BauGB)	5	10	5	
GESAMT		20	0	0	0	20	0			5	10	5	
15 Lichtenberg													
Innenbereich	Einzelflächen	12					12	preiswert	nein (§ 34 BauGB)	2	5	5	
GESAMT		12	0	0	0	12	0			2	5	5	
16 Süd													
Innenbereich	Einzelflächen	5					5		nein (§ 34 BauGB)	2	3		
Römerhügel 1. BA	Einzelflächen	10					10	preiswert	BP	10			nur Restgrundstücke
Römerhügel 2. BA	Einzelflächen	20					20	preiswert	BP	20			nur Restgrundstücke
Römerhügel 3. BA	80.000	150					150	preiswert	BP		50	100	Bedarf prüfen
Bruno-H-Bügel-Str. (Rückbaufläche)	9.000	68	68				68	preiswert	nein (§ 34 BauGB)	68			im Bau
Sonnenallee / Einmündung K.-Ziolkowski-Allee	9.000	50	50				50	preiswert	§ 34 BauGB / VBP		30	20	
Landesbehördenzentrum (nordöstliche Randfläche)	12.000	30					30	preiswert	VBP		30		Bedarf prüfen
Baumshulweg (westliche Rückbauflächen)	11.000	80	80				80	preiswert	VBP			80	
Baumshulweg (östliche Rückbauflächen)	4.500	10	10				10	preiswert	VBP		10		
Langer Grund Süd (Fläche Beobachtungspotential)	25.000	70	70				70	preiswert	VBP			70	Entscheidung über Rückbau nach 2015
Staker Weg / Langer Grund (Rückbauflächen)	15.000	30	30				30	preiswert	§ 34 BauGB / VBP		20	10	
Südring (Rückbaufläche)	8.000	40	40				40	preiswert	§ 34 BauGB / VBP		40		evtl. seniorengerechtes Wohnen
Erg. Lossower Str.	10.000	14					14	preiswert	nein (§ 34 BauGB)	10	4		
GESAMT		577	348	0	0	339	238			110	157	310	
17 Markendorf													
Innenbereich	Einzelflächen	2					2	preiswert	nein (§ 34 BauGB)	2			
Am Waldrand	Einzelflächen	4					4	preiswert	BP	4			
GESAMT		6	0	0	0	6	0			6	0	0	
18 Markendorf Siedlung													
Innenbereich	Einzelflächen	8					8	preiswert	nein (§ 34 BauGB)	3	5		
Maulbeerweg	Einzelflächen	2					2	preiswert	nein (§ 34 BauGB)	2			
westl. Siedlungserweit.	45.000	60					60	preiswert	VBP			60	
GESAMT		70	0	0	0	70	0			5	5	60	
19 Hohenwalde													
Innenbereich (Einzelstandorte)		8					8	preiswert	nein (§ 34 BauGB)	3	5		
östl. Ortseingang		10					10	preiswert	VBP	4	6		
GESAMT		18	0	0	0	18	0			7	11	0	
Summe		2.151	1.013	340	700	1.178	973			535	977	639	

* = positiv
- = negativ

** EFH = Einfamilienhaus
ETW = Eigentumswohnungsbau oder Mietwohnungsbau

*** BP = Bebauungsplan
VBP = vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan
fett = in Kraft oder im Verfahren