

Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt (Oder)



Impressum

Stadt Frankfurt (Oder) Wohnungsmarktbericht 2015

■ Auftraggeber:
Stadt Frankfurt (Oder)
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Umweltschutz und Kultur
Bauamt, Abt. Stadtentwicklung/Stadtplanung
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)
Tel.: +49 335 552 6141
Fax: +49 335 552 88 6141
E-Mail: siegrid.knispel@frankfurt-oder.de

■ Bearbeitung:
Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 377 069 83
Fax: +49 381 377 069 88
E-Mail: genschow@wimes.de

Frankfurt (Oder) im Februar 2017

Inhaltsverzeichnis

Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	4
Quellenverzeichnis.....	8
1 Vorbemerkungen	9
2 Methodik und Zielstellung.....	9
3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen.....	11
3.1 Bevölkerungsentwicklung mit Schwerpunkt Stadt-Umland-Wanderung	11
3.1.1 Einwohnerentwicklung gesamt.....	11
3.1.2 Faktoren, die die Einwohnerentwicklung beeinflussen	14
3.2 Abgleich Realentwicklung der Bevölkerung mit den aktuellen Prognosen	15
3.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen entsprechend der räumlichen Differenzierung.....	17
3.4 Entwicklung der Sozialstruktur und der Herkunft der Bevölkerung.....	25
3.4.1 Entwicklung der ausländischen Bevölkerung.....	25
3.4.2 Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	27
3.4.3 Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach dem SGB II	29
4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	31
4.1 Arbeitsmarkt und Erwerbstätigkeit.....	31
4.2 Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Frankfurt (Oder)	34
5 Wohnungsangebot.....	43
5.1 Quantitative Entwicklung des Wohnungsangebotes.....	43
5.2 Angebotsstruktur und qualitative Entwicklung des Wohnungsbestandes	47
5.3 Entwicklung der Wohnungsleerstände unter Berücksichtigung von Neubau und Rückbau	55
6 Zusammenfassung Charakteristik der Stadtteile.....	58
6.1 Stadtteil Innenstadt	58
6.2 Stadtteil Beresinchen	61
6.3 Stadtteil Nord	63
6.4 Stadtteil West.....	65
6.5 Stadtteil Süd	67
7 Wohnungsmarkt	69
7.1 Grundstücksmarkt – Bautätigkeit nach § 30 und 34 BauGB, Kauffälle, Bodenrichtwerte, Kaufpreise Wohneigentum und Mietpreinsniveau	69
7.2 Immobilienmarkt und Veränderung der Eigentumsverhältnisse	79
7.3 Studentisches Wohnungen	79

8	Wohnungsnachfrage	82
8.1	Haushaltsstruktur und Haushaltsentwicklung.....	82
8.2	Planungen und Potenziale für Wohnungsrückbau, Wohnungsneubau und Modernisierungen	85
8.3	Elemente der künftigen Wohnungsnachfrage, einschließlich der Nachfrage besonderer Personengruppen	86
8.3.1	Aktualisierte Prognose der Wohnungsnachfrage und -leerstände nach Teilmärkten ohne Berücksichtigung von Asylbewerbern.....	86
8.3.2	Aktualisierte Prognose der Wohnungsnachfrage unter Berücksichtigung des Zuzugs von Asylbewerbern	89
8.3.3	Nachfrage nach Wohnformen für die ältere Bevölkerung	92
8.4	Probleme am Mietwohnungsmarkt	93
9	Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage	94
9.1	Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)	94
9.2	Abschätzung der Entwicklung des Angebots-Nachfrage-Verhältnisses.....	95
10	Resümee	96
Anhang – Auswertungen auf Ebene der Stadtteile und Stadtgebiete		98

Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung	10
Karte 2: Einwohnergewinn- bzw. -verlust nach Stadtgebieten im Zeitraum 2004 bis 2014...	13
Karte 3: Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten 2014 in %.....	30
Karte 4: Wohnungsrückbau seit 2002 nach Stadtgebieten	46
Karte 5: Leerstandsquoten in 2004, Karte 6: Wohnungsleerstandsquoten im Jahr 2014.....	57
Karte 7: Neubaupotenziale nach Baurecht/Planungsrecht auf Ebene der Stadtgebiete	70
Karte 8: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2014.....	83
Karte 9: Anteil bis 6jährige Kinder in 2004, Karte 10: Anteil bis 6jährige Kinder in 2014....	101
Karte 11: Anteil 7-15jährige Kinder in 2004, Karte 12: Anteil 7-15jährige Kinder in 2014 ..	103
Karte 13: Anteil 16-25jährige Einwohner in 2004, Karte 14: Anteil in 2014	105
Karte 15: Anteil 26-65jährige Einwohner in 2004, Karte 16: Anteil in 2014	107
Karte 17: Anteil Senioren ab 65 Jahre in 2004, Karte 18: Anteil in 2014	109
Karte 19: Arbeitslosenquoten 2004, Karte 20: Arbeitslosenquoten 2014	111
Karte 21: Anteil Arbeitsloser nach SGB II an allen Arbeitslosen nach Stadtgebieten	113
Karte 22: Jugendarbeitslosigkeit nach Stadtgebieten am 31.12.2014	115
Karte 23: SV-Beschäftigtenquoten 2004, Karte 24: SV-Beschäftigtenquoten 2014	118

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 1995 bis 2004	11
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2004 bis 2014	11
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2004 bis 2014 im Vergleich der Stadtteile	12
Abbildung 4: Außenwanderungen seit 2004	14
Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt seit 2004	14
Abbildung 6: Migrationssaldo gesamt in Frankfurt (Oder) seit 2004	15
Abbildung 7: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten (absolut und in %).....	16
Abbildung 8: Zahl und Anteil der Kinder bis 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung.....	17
Abbildung 9: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis sechs Jahre.....	17
Abbildung 10: Zahl und Anteil der Kinder von 7 bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung ..	18
Abbildung 11: Realentwicklung und Prognose – Kinder von 7 bis 15 Jahren.....	18
Abbildung 12: Zahl und Anteil der 16-25jähriger Einwohner an der Gesamtbevölkerung	19
Abbildung 13: Realentwicklung und Prognose – Einwohner von 16 bis 25 Jahren.....	19
Abbildung 14: Veränderung des Jugendquotienten im Prognosezeitraum.....	20
Abbildung 15: Zahl und Anteil der 26-65jährigen Einwohner an der Gesamtbevölkerung.....	20
Abbildung 16: Realentwicklung und Prognose – Einwohner von 26 bis 65 Jahren.....	21
Abbildung 17: Veränderung des Gesamtabhängigenquotienten im Prognosezeitraum	21
Abbildung 18: Zahl und Anteil der Senioren ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung	22
Abbildung 19: Realentwicklung und Prognose – Senioren ab 65 Jahre.....	22
Abbildung 20: Veränderung des Altenquotienten im Prognosezeitraum	23
Abbildung 21: Veränderung Senioren-Kinder-Relation.....	23
Abbildung 22: Einwohner ausgewählter Altersgruppen 2004 und 2014.....	24
Abbildung 23: Anteile ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung 2004 und 2014.....	24
Abbildung 24: Entwicklung der Zahl der Ausländer seit 2006.....	25
Abbildung 25: Herkunftsgebiete der 3.179 Zuzüge und Zielgebiete der 3.164 Fortzüge.....	25
Abbildung 26: Außenwanderungen im Jahr 2014 nach Herkunfts- und Zielgebieten	26
Abbildung 27: Außenwanderungen im Jahr 2013 nach Herkunfts- und Zielgebieten	26
Abbildung 28: Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2004 (31.12.).....	27
Abbildung 29: Arbeitslosigkeit im Jahr 2014 im Vergleich der Stadtteile.....	27
Abbildung 30: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit seit 2004 (31.12.).....	28
Abbildung 31: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2004 (jeweils 30.06.)	31
Abbildung 32: SV-Beschäftigung im Jahr 2014 im Vergleich der Stadtteile	31
Abbildung 33: Entwicklung der SV-Beschäftigten unter 25 Jahre seit 2004 (30.06.).....	32
Abbildung 34: SV-Beschäftigte, Arbeitslose und Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter	33
Abbildung 35: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort Frankfurt (Oder).....	34
Abbildung 36: Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt (Oder).....	34
Abbildung 37: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	35
Abbildung 38: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Frankfurt (Oder)	36
Abbildung 39: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet	38
Abbildung 40: Arbeitsplatzdichte seit 2004.....	39
Abbildung 41: Wohnungsbestandsentwicklung in Frankfurt (Oder).....	43
Abbildung 42: Gebäudeneubau nach Gebäudeart und Wohnungen in diesen Gebäuden.....	44
Abbildung 43: Wohnungsneubau seit 1990 nach Jahresscheiben	44
Abbildung 44: Wohnungsrückbau seit 2002 nach Jahresscheiben	45
Abbildung 45: Wohnungsrückbau seit 2002 in den Stadtumbaugebieten	47
Abbildung 46: Gebäudebestand nach dem Baualter Gesamtstadt.....	47

Abbildung 47: Gebäudebestand nach dem Baualter auf Ebene der Stadtteile	48
Abbildung 48: Verteilung des Gebäudebestandes nach der Gebäudeart.....	49
Abbildung 49: Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Baustruktur 2014	49
Abbildung 50: Zahl der Wohnungen nach Wohnungsteilmärkten auf Ebene der Stadtteile...	50
Abbildung 51: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Stadtteilen 2014	50
Abbildung 52: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Stadtteilen ohne Ortsteile	51
Abbildung 53: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/Sonstiges nach Stadtteilen 2014.....	51
Abbildung 54: Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Raum-Anzahl	52
Abbildung 55: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Raum-Anzahl nach Stadtteilen	53
Abbildung 56: Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Fläche.....	54
Abbildung 57: Verteilung der Wohnungen in Frankfurt (Oder) nach Eigentümern.....	54
Abbildung 58: Wohnungsleerstand nach der Baustruktur und Bauweise	55
Abbildung 59: Wohnungsleerstand nach Stadtteilen im Jahr 2014.....	56
Abbildung 60: Neubaupotenziale nach Baurecht/Planungsrecht	69
Abbildung 61: Anteile Kauffälle im Jahr 2014	71
Abbildung 62: Kaufpreise für Wohneigentum im Vergleich	73
Abbildung 63: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	73
Abbildung 64: Kaufpreise für Eigentumswohnungen	73
Abbildung 65: Entwicklung Mietpreise	74
Abbildung 66: Wohnungsangebote nach der durchschnittlichen Nettokaltmiete je m ²	75
Abbildung 67: Wohnungsangebote nach der Raumanzahl	76
Abbildung 68: Wohnungsangebote nach der Wohnfläche.....	76
Abbildung 69: Eigentümerstruktur im Wohnungsbestand 2004 und 2014 im Vergleich.....	79
Abbildung 70: Entwicklung wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte	82
Abbildung 71: Veränderung der Haushaltsstrukturen 2008 und 2014	84
Abbildung 72: Entwicklung Wohnungsnachfrage und -leerstände Frankfurt (Oder).....	86
Abbildung 73: Wohnungsnachfrage im Bereich Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser	87
Abbildung 74: Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstände industrieller Bestand	87
Abbildung 75: Wohnungsnachfrage und -leerstände traditionell errichteter Bestand	88
Abbildung 76: Veränderung der Zahl der Senioren ab 75 Jahre	92
Abbildung 77: Bilanz unter Berücksichtigung von Neubau und Rückbau	95
Abbildung 78: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2004.....	119

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2004 bis 2014 nach Stadtteilen.....	12
Tabelle 2: Arbeitslosigkeit seit 2004 nach Stadtteilen.....	27
Tabelle 3: Arbeitslose zum 31.12.2014 nach Geschlecht	28
Tabelle 4: Arbeitslose nach SGB II und SGB III am 31.12.2014 nach Geschlecht.....	28
Tabelle 5: Bedarfsgemeinschaften 2014 nach der Größe.....	29
Tabelle 6: Leistungsbezug in den Bedarfsgemeinschaften	29
Tabelle 7: Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2014 nach Stadtteilen	29
Tabelle 8: SV-Beschäftigung seit 2004 nach Stadtteilen	31
Tabelle 9: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahre in 2014	33
Tabelle 10: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (30.06.)	35
Tabelle 11: Ein- und Auspendler nach Geschlecht.....	36
Tabelle 12: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet	37
Tabelle 13: Ein- und Auspendler aus dem Umland der Stadt Frankfurt (Oder).....	38
Tabelle 14: Verfügbares Einkommen im Vergleich der Bundesländer 2014.....	39

Tabelle 15: Verfügbares Einkommen im Land Brandenburg im Vergleich 2014.....	40
Tabelle 16: Kaufkraft im Vergleich der Bundesländer 2016.....	41
Tabelle 17: Kaufkraft im Land Brandenburg im Vergleich 2016.....	42
Tabelle 18: Gründe der Veränderungen im Wohnungsbestand seit 2004	43
Tabelle 19: Wohnungsneubau in Wohngebäuden nach der Gebäudeart.....	44
Tabelle 20: Wohnungsrückbau nach Stadtgebieten und Einzeljahren seit 2002	45
Tabelle 21: Gebäudezahl nach dem Baualter in den Stadtteilen im Jahr 2014	49
Tabelle 22: Entwicklung des Wohnungsleerstands gegenüber 2004	55
Tabelle 23: Wohnungsleerstand nach Stadtteilen seit 2004	55
Tabelle 24: Neubaupotenziale nach Eigentümern.....	69
Tabelle 25: Entwicklung der Kauffallzahlen	72
Tabelle 26: Mittelwert Bestandsmieten Mitgliedsunternehmen BBU, Nettokaltmiete je m ² ...	74
Tabelle 27: Mittelwert Neuvertragsmieten Mitgliedsunternehmen BBU, Nettokaltmiete je m ² .	74
Tabelle 28: Wohnungsangebote nach der Raumanzahl	75
Tabelle 29: Wohnungsangebote nach der Wohnfläche.....	76
Tabelle 30: Wohnungsangebote nach Wohnfläche und Nettokaltmiete (absolut und in %)..	77
Tabelle 31: Wohnungsangebote nach der Lage.....	77
Tabelle 32: Wohnungsangebote nach Lage und Nettokaltmiete	78
Tabelle 33: Wohnungsangebote nach Lage und Wohnfläche	78
Tabelle 34: durchschnittliche Haushaltsgröße seit 2004	82
Tabelle 35: Entwicklung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte nach Teilmärkten	84
Tabelle 36: Veränderung des Wohnungsbestandes aufgrund von Rückbau und Neubau	89
Tabelle 37: Entwicklung der Anzahl leerstehender Wohnungen nach Teilmärkten.....	89
Tabelle 38: Veränderung der Wohnungsleerstandsquote nach Teilmärkten.....	89
Tabelle 39: Prognose Zahl und Haushalte der Asylbewerber in Frankfurt (Oder), Modell I...	90
Tabelle 40: Prognose Personenzahl und Haushalte der Asylbewerber, Modell II	90
Tabelle 41: Prognose Wohnungsnachfrage und -leerstände im Gesamtbestand, Modell I....	91
Tabelle 42: Prognose Wohnungsnachfrage und -leerstände im Gesamtbestand, Modell II.....	91
Tabelle 43: Wohnungsnachfrage und -leerstände im industriellen Bestand nach Modell I....	91
Tabelle 44: Wohnungsnachfrage und -leerstände im industriellen Bestand nach Modell II... 92	92
Tabelle 45: Einwohnerentwicklung seit 2004 nach Stadtteilen und Stadtgebieten.....	99
Tabelle 46: Zahl und Anteil der Kinder bis 6 Jahre nach Stadtteilen und Stadtgebieten	100
Tabelle 47: Zahl und Anteil der Kinder 7 bis 15 Jahre nach Stadtteilen und Stadtgebieten	102
Tabelle 48: Zahl und Anteil 16-25jähriger Einwohner nach Stadtteilen und Stadtgebieten .	104
Tabelle 49: Zahl und Anteil 26-65jähriger Einwohner nach Stadtteilen und Stadtgebieten .	106
Tabelle 50: Zahl und Anteil der Senioren ab 65 Jahre nach Stadtteilen und Stadtgebieten	108
Tabelle 51: Zahl und Anteil der Arbeitslosen nach Stadtteilen und Stadtgebieten (31.12.).	110
Tabelle 52: Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2014 nach Stadtteilen und -gebieten	112
Tabelle 53: Jugendarbeitslosigkeit nach Stadtteilen und Stadtgebieten (31.12.).....	114
Tabelle 54: Bedarfsgemeinschaften und deren Anteil an allen Haushalten 2014 in %	116
Tabelle 55: Zahl und Anteil SV-Beschäftigter nach Stadtteilen und Stadtgebieten (30.06.)	117
Tabelle 56: Entwicklung des Wohnungsleerstands gegenüber 2004	120
Tabelle 57: wohnungsnachfragende Haushalte und Einwohner nach Stadtgebieten.....	121

Quellenverzeichnis

- Die kleinräumigen Angaben zu den Einwohnerzahlen, zur Altersstruktur, zur Bevölkerungsbewegung, zu Arbeitslosigkeit und Beschäftigung, zu den Bedarfsgemeinschaften sowie zum Gebäude-, Wohnungsbestand und –leerstand wurden von der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder) zur Verfügung gestellt.
- Im Rahmen des gesamtstädtischen Monitorings wurden von den Wohnungsunternehmen WOWI, WohnBau, WoGe-Süd und BkW gebäudebezogene Angaben zu ihrem Bestand zur Verfügung gestellt.
- Die Wohnungsleerstandsdaten im übrigen Bestand basieren auf den geschätzten Zählerabmeldungen der Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH.
- Monitoring Stadtentwicklung, Berichtsjahr 2013, Wimes-Stadt- und Regionalentwicklung.
- Bevölkerungsprognosen Gesamtstadt und Stadtumbaugebiete 2012, Wimes-Stadt- und Regionalentwicklung.
- Die Angaben zu den SV-Arbeitsplätzen nach Wirtschaftszweigen sowie den geringfügig entlohnten Beschäftigten wurden von der Agentur für Arbeit Nürnberg kostenfrei bezogen (offizielle Internetdatenbank der Agentur für Arbeit).
- Die Angaben zu den Kauffällen und zum Preisniveau für Bauland stammen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) beim Kataster- und Vermessungsamt Spreeinsel 1, 15848 Beeskow.
- Die Bodenrichtwerte wurden dem „brandenburg-viewer“ (<http://bb-viewer.geobasis-bb.de/>) entnommen.
- Angaben zu den durchschnittlichen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten entstammen dem „BBU-Marktmonitor 2015“ des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Der BBU vertritt landeseigene, private, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg und ist als Prüfungs- und Interessenverband ordentliches Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- DIW-Wochenbericht Nr. 25/2015: Einkommensungleichheit in Deutschland bleibt weiterhin hoch – junge Alleinlebende und Berufseinsteiger sind zunehmend von Armut bedroht. Die Auswertung bezieht sich auf die Jahre 2000 bis 2012.
- Vom Amt 50, Sozialplanung wurden Angaben zu den Wohnformen für die ältere Bevölkerung zur Verfügung gestellt.
- Die Ausführungen der Angebotsmieten basieren auf einer Statistik des Amtes 50, Sozialplanung der Stadt Frankfurt (Oder).
- Angaben zum Studentischen Wohnen, zu den Neubaupotenzialen sowie zu den verwahrlosten Grundstücken wurden durch das Bauamt, Abt. Stadtentwicklung/Stadtplanung zur Verfügung gestellt.
- Angaben zu Kaufpreisen Wohneigentum und Mietpreisen auf Basis inserierter Angebotspreise entnommen der empirica-Preisdatenbank der empirica ag
- Detaillierte Auswertungen zu den Pendlerverflechtungen im Jahr 2015 basieren auf Angaben der Bundesagentur für Arbeit, entnommen dem „Pendleratlas“ des RBB
- Angaben zu Verfügbarem Einkommen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Kaufkraftdaten, mb-research

Verwendete Literatur

- Wohnungsmarktbericht NRW 2015, NRW.BANK, Anstalt des öffentlichen Rechts, Bereich Wohnraumförderung-Wohnungsmarktbeobachtung, Sitz Düsseldorf, Kavalleriestraße 22
- Wohnungsmarktprognose 2016-20, Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge, empirica paper Nr. 231, empirica ag, Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

1 Vorbemerkungen

Vor dem Hintergrund zunehmender demografischer, gesellschaftlicher und sozioökonomischer Veränderungen stehen Städte und Gemeinden gegenwärtig vor neue Herausforderungen.

Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt (Oder) erscheint in Zeiten einer in vielfacher Hinsicht dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte. Es gibt Wohnungsteilmärkte, da ist Nachfrage höher als die Bautätigkeit. Durch die aktuelle Zuzugswelle von Flüchtlingen und Asylbewerbern ergeben sich neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt.

Während die kurzfristige Unterbringung derzeit das Hauptthema ist, sind die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Zuzüge auf die kommunalen Wohnungsmärkte bisher kaum absehbar. Klar ist nur, dass kurzfristig ein hoher zusätzlicher Bedarf an Wohnraum entsteht und dieser tendenziell zu einer weiteren Anspannung der preisgünstigen (Teil-)Märkte führt. Wie lange diese Nachfrage anhalten wird, unterliegt jedoch beträchtlichen Unwägbarkeiten.

Diese schwierigen Dynamiken verlangen nach Information und vorausschauender Steuerung. Für den Bereich Wohnen sollen mit diesem Bericht Informationen und Analysen zur Marktentwicklung nach Wohnungsmärkten als Hilfe für Planungs- und Entscheidungsgrundlagen gegeben werden.

2 Methodik und Zielstellung

Der Wohnungsmarktbericht für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde mit Daten- und Indikatorenstand 31.12.2014 erstellt. Aktuelle gesellschaftliche Rahmenbedingungen, die unmittelbar den Wohnungsmarkt beeinflussen, wurden jedoch in die Betrachtung und Bewertung einbezogen.

Für diesen Bericht wurden ausschließlich Einwohner-, Arbeitsmarkt- und Wohnungsdaten der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder) verwendet.

Eine wesentliche Grundlage für die Erarbeitung des Wohnungsmarktberichtes waren die Ergebnisse der Monitoringberichte Stadtentwicklung und der Prognosen der Entwicklung der Haushalte sowie der Wohnungsnachfrage.

Der Wohnungsmarktbericht wurde für die Gesamtstadt Frankfurt (Oder), spezifische Besonderheiten der Stadtteile bzw. Stadtgebiete wurden berücksichtigt. Das heißt, im Analyseteil erfolgte eine Auswertung auf Ebene der 23 Stadtgebiete der Stadt Frankfurt (Oder). Die Tabellen mit den Zeitreihen seit dem Basisjahr 2004 wurden als Anhang dem Wohnungsmarktbericht beigelegt.

Zudem erfolgte eine Darstellung der Ergebnisse in Form von Karten auf Ebene der 23 Stadtgebiete. Teilweise finden sich in den Stadtgebieten früher eingemeindete Ortsteile wieder.

Entsprechend der städtischen Gliederung sind diese Stadtgebiete fünf Stadtteilen zugeordnet. Das sind die Stadtteile Innenstadt, Beresinchen, Nord, West und Süd.

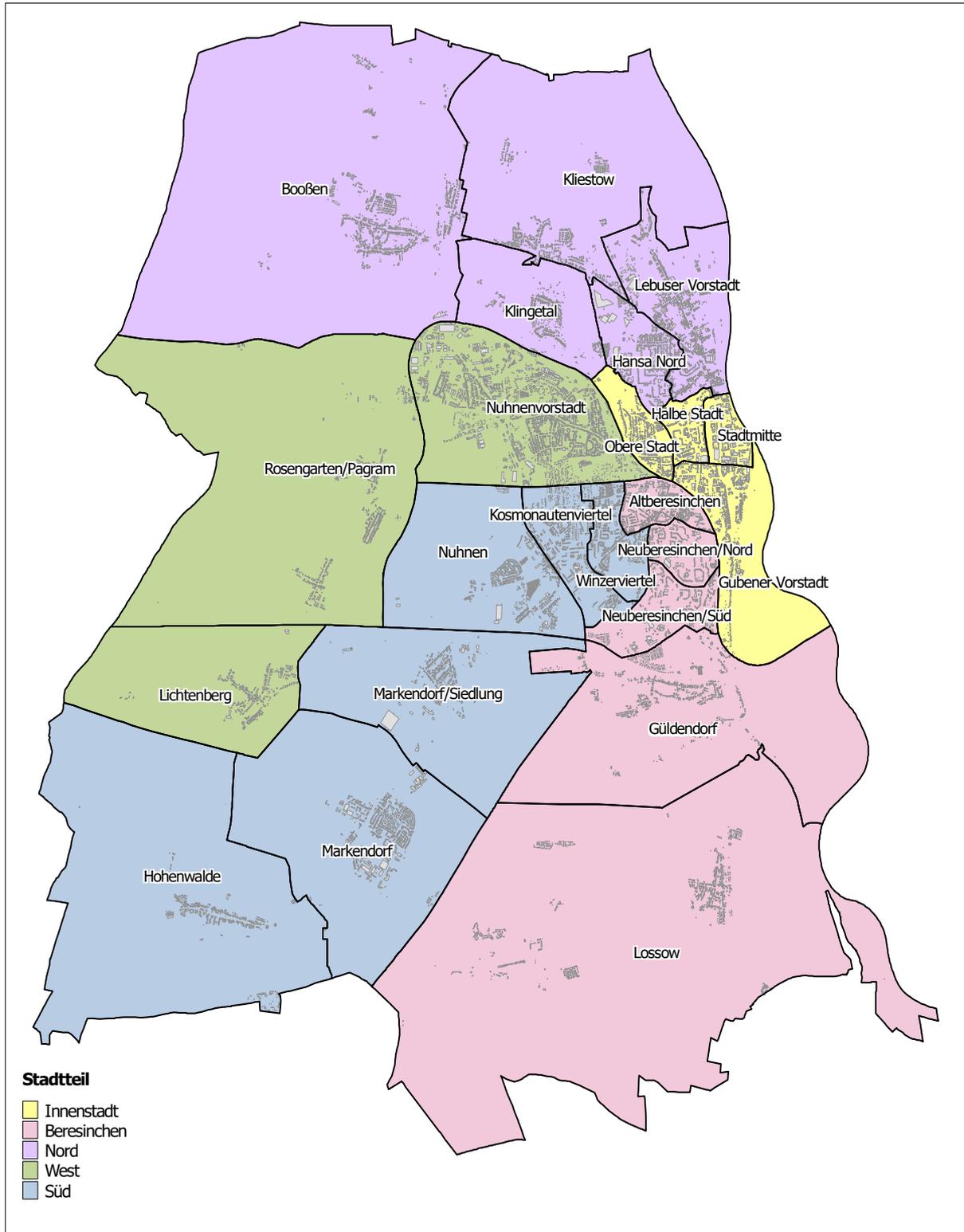
Für die Darstellung in den Karten wurden folgende Farben verwendet:

- Stadtteil Innenstadt: Gelb
- Stadtteil Beresinchen: Rosa
- Stadtteil Nord: Flieder
- Stadtteil West: Hellgrün
- Stadtteil: Hellblau

Diese verwendeten Farben für die Stadtteile finden sich auch in den Tabellen wieder. Für positive und negative Entwicklungsverläufe wurden Ampelfarben verwendet, Rottöne stehen für negative Entwicklungen und Grüntöne für positive Entwicklungen.

Folgende Karte zeigt einen Überblick über die städtische Gliederung der Stadt Frankfurt (Oder).

Karte 1: Städtische Gliederung



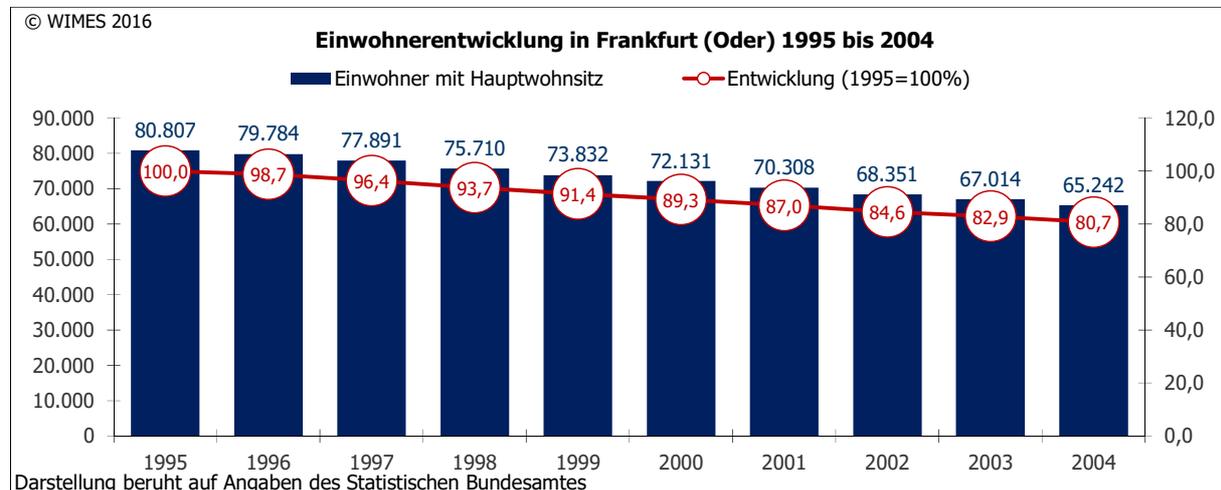
3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Bevölkerungsentwicklung mit Schwerpunkt Stadt-Umland-Wanderung

3.1.1 Einwohnerentwicklung gesamt

Im Zeitraum von 1995 bis 2004 fielen die Einwohnerverluste in Frankfurt (Oder) noch doppelt so hoch aus (-15.565 Personen), wie im Folgezeitraum von 2004 bis 2014.

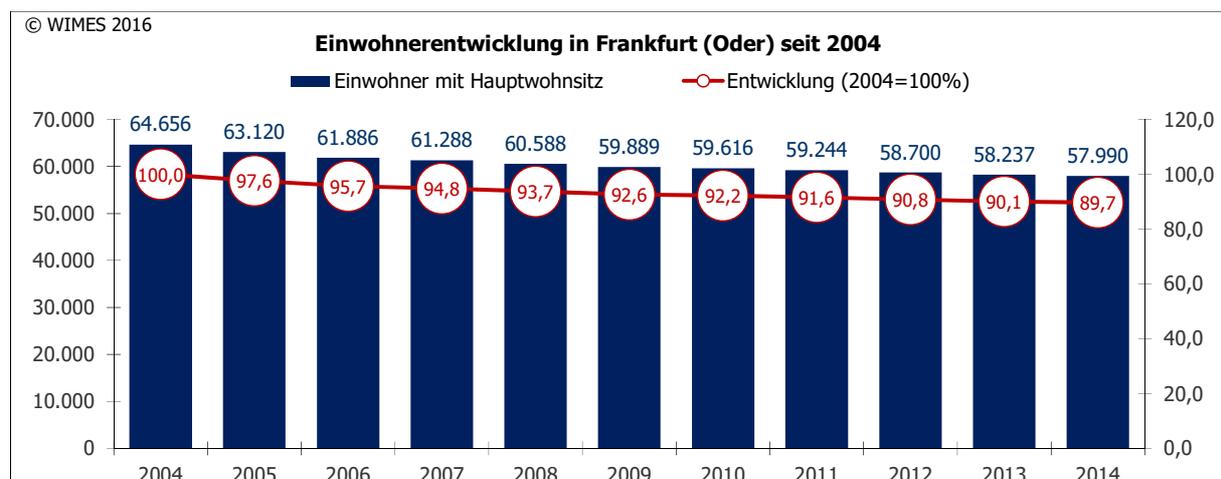
Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 1995 bis 2004



Im Zeitraum 2004 bis 2014 betrug der Einwohnerverlust (Hauptwohnsitz) in Frankfurt (Oder) insgesamt 10,3 %, das sind -6.666 Einwohner. Zum 31.12.2014 lag die Einwohnerzahl in Frankfurt (Oder) laut Kommunalen Statistikstelle bei 57.990 Personen. Das Statistische Amt Berlin-Brandenburg weist zum Jahresende 2014 für Frankfurt (Oder) einen Bevölkerungsstand von 57.649 Personen aus. Damit liegt die Differenz zwischen amtlicher Statistik und der Einwohnermeldestelle bei -341 Personen. Vor Durchführung des Zensus, d. h. der Volkszählung, im Jahr 2011 lag die amtliche Statistik stets deutlich über den Zahlen der Einwohnermeldestelle (z.B. im Jahr 2010 mit +714 Einwohnern).

Das Ergebnis des Zensus zeigt auch, dass die stadteigene Statistik stets verlässlich und realistisch war. Zudem sind Einwohnerdaten kleinräumig und zeitnah verfügbar (Daten des Statistischen Amtes sind nur für die Gesamtstadt verfügbar und mit einem sehr hohen Zeitverzug).

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2004 bis 2014



Wie die obige Abbildung verdeutlicht, sind auch für die Einwohnerentwicklung seit 2004 jährliche Verluste kennzeichnend. Die rückläufige Tendenz flachte in den vergangenen Jahren allerdings ab. Der Einwohnerverlust von 2013 zu 2014 lag nur noch bei 0,4 % (-247 Personen). Von 2004 zu 2005 ergab sich noch ein Rückgang um 2,4 % (-1.536 Personen).

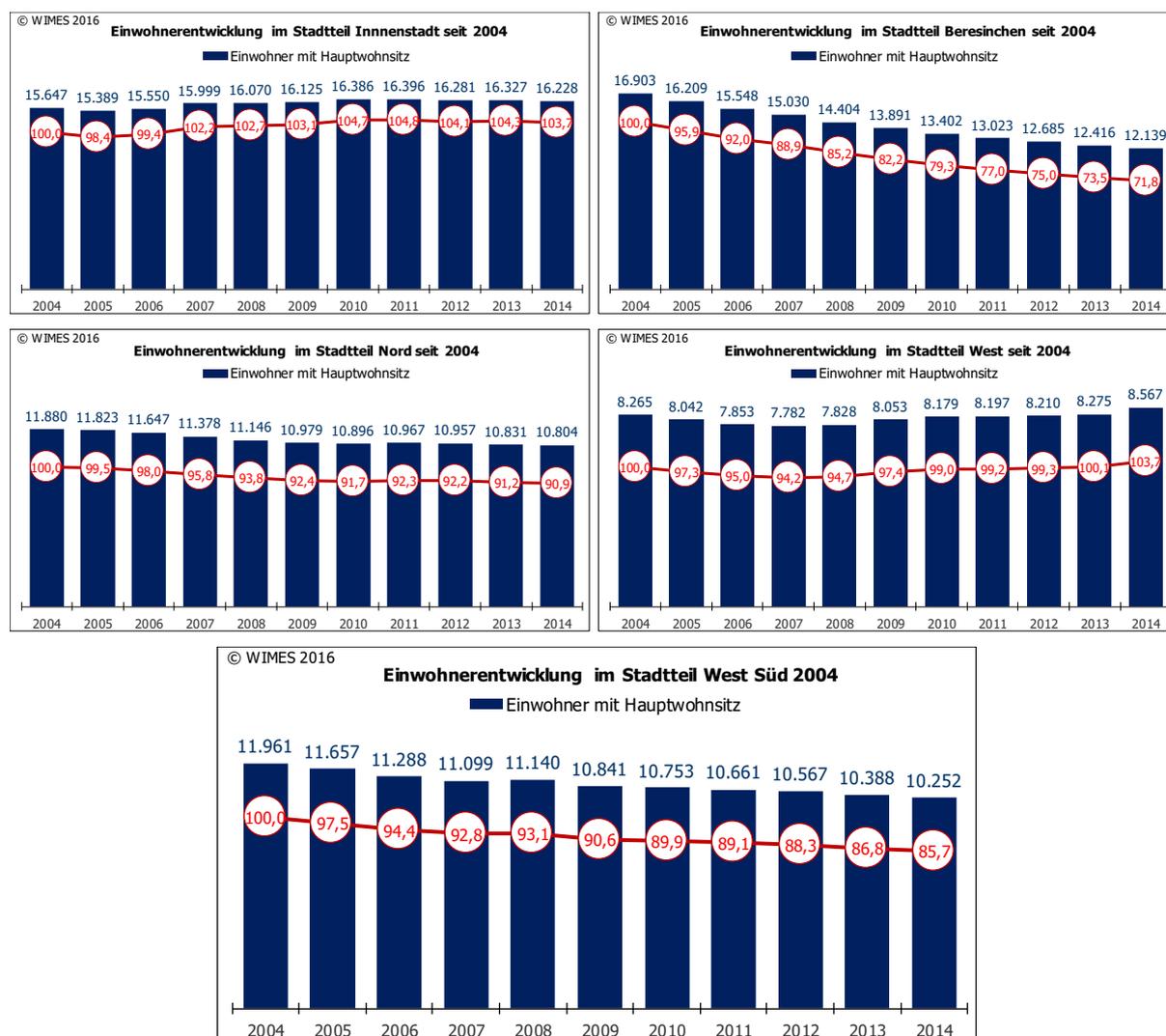
Bei der Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren ist die Zunahme der Zahl der Ausländer auch aufgrund der Zuweisung von Asylbewerbern zu beachten. So nahm die Zahl der Ausländer von 2013 zu 2014 in Frankfurt (Oder) um 551 Personen zu, die Zahl der Geflüchteten in Frankfurt (Oder) lag dabei Ende 2014 bei 222 Personen (weitere Ausführungen zur ausländischen Bevölkerung siehe Punkt 3.4.1).

Im Vergleich der fünf Stadtteile hatte der Stadtteil Beresinchen mit 28,2 % (-4.764 Personen) den höchsten Einwohnerverlust im Zeitraum 2004 bis 2014. Die Entwicklung im Stadtteil ist im Betrachtungszeitraum durch einen steten Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Überdurchschnittlich fiel auch der Einwohnerverlust im Stadtteil Süd mit 14,3 % (-1.709 Personen) aus. Die Stadtteile Innenstadt und West haben dagegen von 2004 zu 2014 als einzige Stadtteile Einwohnerzuwächse. Beide verweisen auf einen leichten Zugewinn von je 3,7 %.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2004 bis 2014 nach Stadtteilen

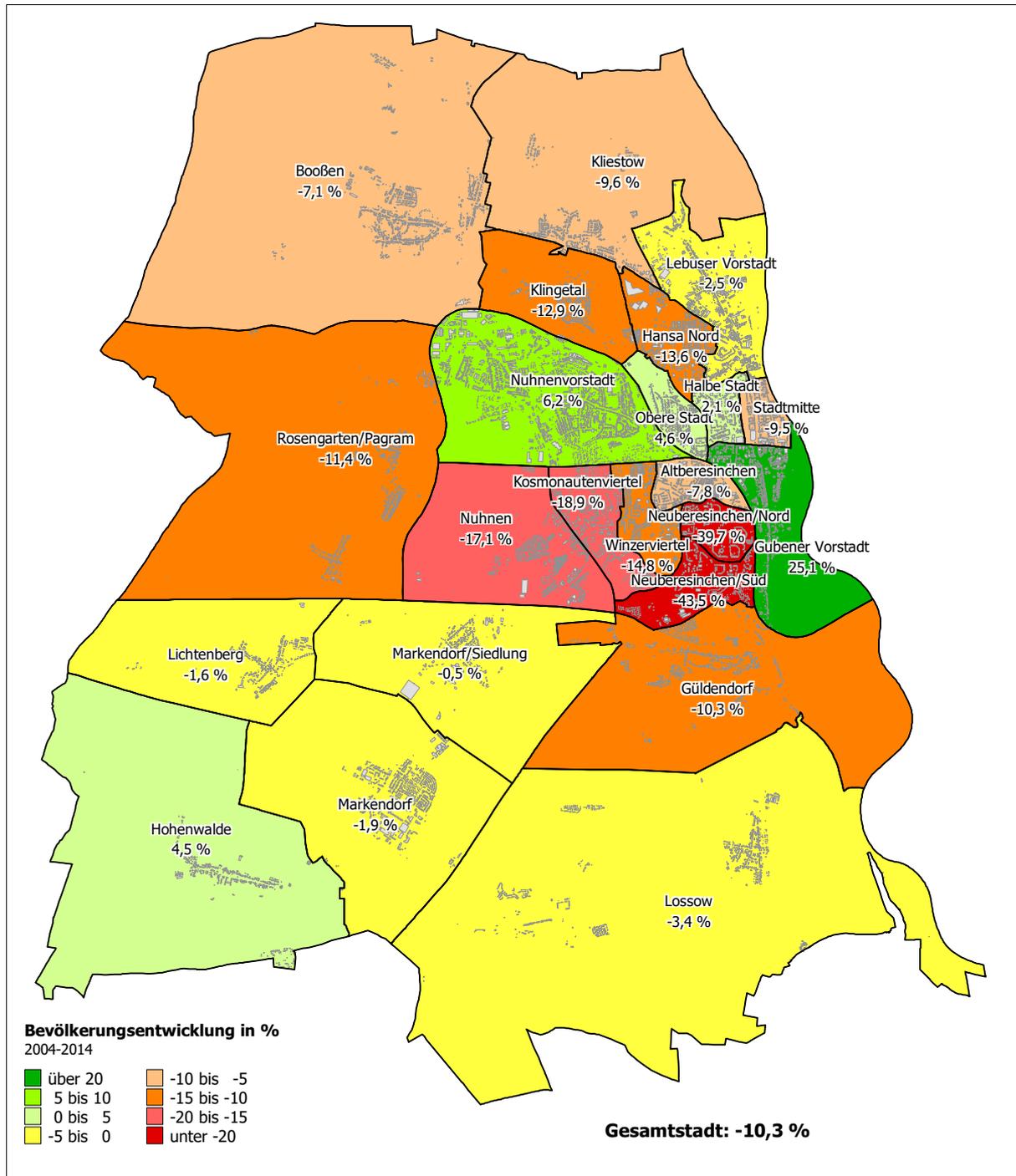
Stadtteile	Einwohner mit Hauptwohnsitz											Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	absolut	in %
Innenstadt	15.647	15.389	15.550	15.999	16.070	16.125	16.386	16.396	16.281	16.327	16.228	581	3,7
Beresinchen	16.903	16.209	15.548	15.030	14.404	13.891	13.402	13.023	12.685	12.416	12.139	-4.764	-28,2
Nord	11.880	11.823	11.647	11.378	11.146	10.979	10.896	10.967	10.957	10.831	10.804	-1.076	-9,1
West	8.265	8.042	7.853	7.782	7.828	8.053	8.179	8.197	8.210	8.275	8.567	302	3,7
Süd	11.961	11.657	11.288	11.099	11.140	10.841	10.753	10.661	10.567	10.388	10.252	-1.709	-14,3
Gesamtstadt	64.656	63.120	61.886	61.288	60.588	59.889	59.616	59.244	58.700	58.237	57.990	-6.666	-10,3

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2004 bis 2014 im Vergleich der Stadtteile



Kleinräumig nach Stadtgebieten betrachtet, waren die höchsten Einwohnerverluste im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2014 in Neuberesinchen/Nord (-39,7 %) und in Neuberesinchen/Süd (-43,5 %) im Stadtteil Beresinchen zu verzeichnen. Demgegenüber ergab sich ein hoher Einwohnergewinn in der Gubener Vorstadt (+25,1 %) im Stadtteil Innenstadt.

Karte 2: Einwohnergewinn- bzw. -verlust nach Stadtgebieten im Zeitraum 2004 bis 2014



Die Tabelle mit der Zeitreihe zur Einwohnerentwicklung nach Stadtgebieten ab dem Basisjahr 2004 befindet sich im Anhang.

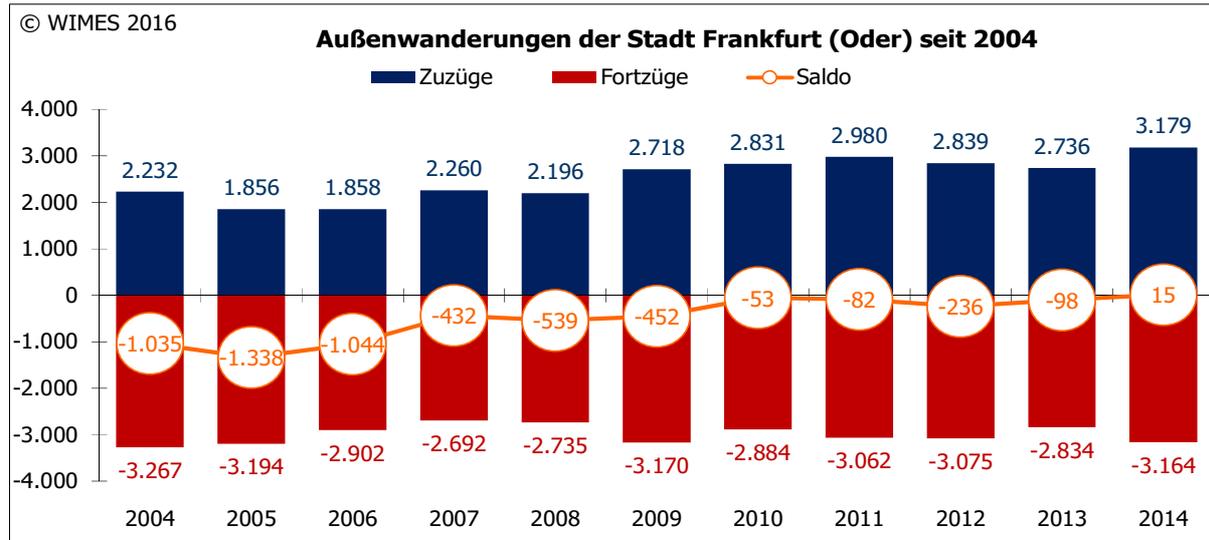
3.1.2 Faktoren, die die Einwohnerentwicklung beeinflussen

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Faktoren beeinflusst, zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung, welche sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterbefälle ergibt, zum anderen durch die Wanderungen, die sich aus dem Saldo aus Zu- und Wegzügen ergeben.

Außenwanderungen

Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen zeigt, dass bis zum Vorjahr stets Wanderungsverluste zu verzeichnen waren. Der höchste Verlust ergab sich im Jahr 2005 mit -1.338 Personen. Im Jahr 2014 standen 3.179 Zuzügen 3.164 Fortzüge gegenüber. Dieser leichte Wanderungsgewinn ist jedoch allein durch den Zuzug von Ausländern begründet.

Abbildung 4: Außenwanderungen seit 2004

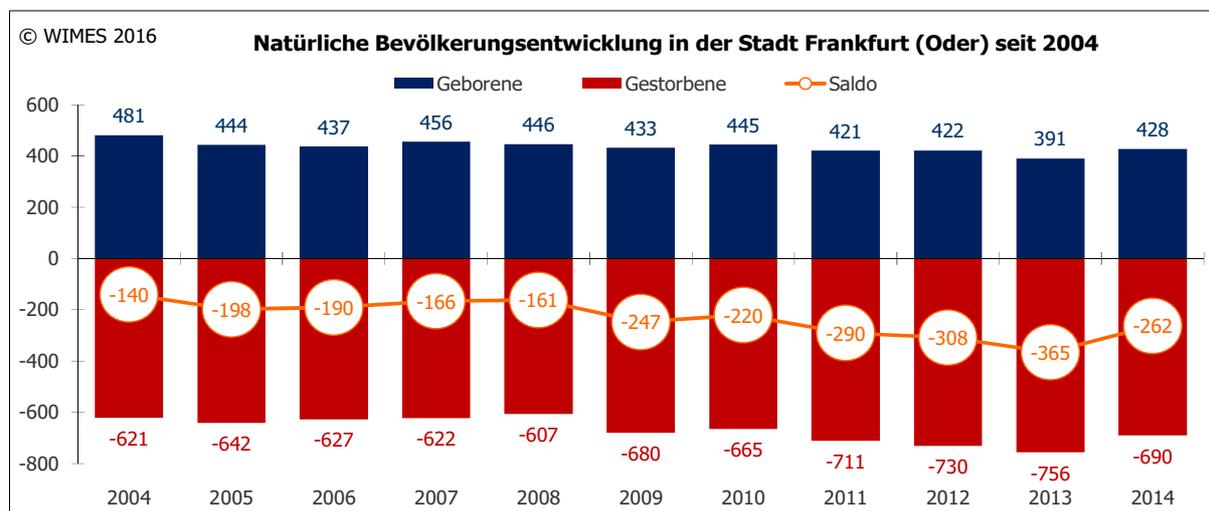


Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen. Geburten minus Sterbefälle ergeben den Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Fällt das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen deutlich zugunsten der Sterbefälle aus, so begünstigt dies eine Abnahme der Einwohneranzahl. Umgekehrt kann ein Geborenenüberschuss Bevölkerungsverlusten durch Abwanderung entgegenwirken.

Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Der höchste Verlust war im Jahr 2013 mit einem Saldo von -365 Personen zu verzeichnen. Im Jahr 2014 lag der Negativsaldo bei -262 Personen.

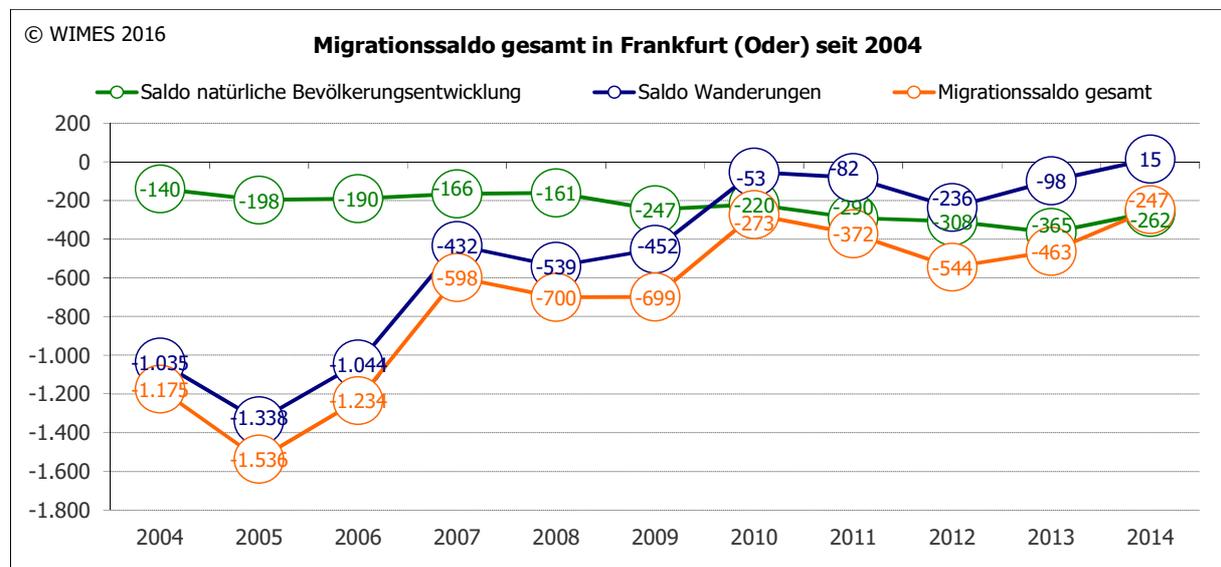
Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt seit 2004



Migrationssaldo gesamt

Der Migrationssaldo gesamt ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Saldo der Wanderungen.

Abbildung 6: Migrationssaldo gesamt in Frankfurt (Oder) seit 2004



Der Migrationssaldo gesamt verzeichnete über den gesamten Betrachtungszeitraum negative Werte, d.h., es ergaben sich durchweg jährliche Einwohnerverluste. Im Jahr 2004 lag der Migrationssaldo gesamt bei -1.175 Personen. Dieser Verlust war zu 88 % dem negativen Wanderungssaldo geschuldet. Im Jahr 2014 lag der Migrationssaldo gesamt bei -247 Personen, dies ist der geringste Verlust im Betrachtungszeitraum. Der Einwohnerrückgang gegenüber dem Vorjahr war einzig dem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung geschuldet. Der Positivsaldo der Wanderungen schwächte diesen Verlust geringfügig ab.

3.2 Abgleich Realentwicklung der Bevölkerung mit den aktuellen Prognosen

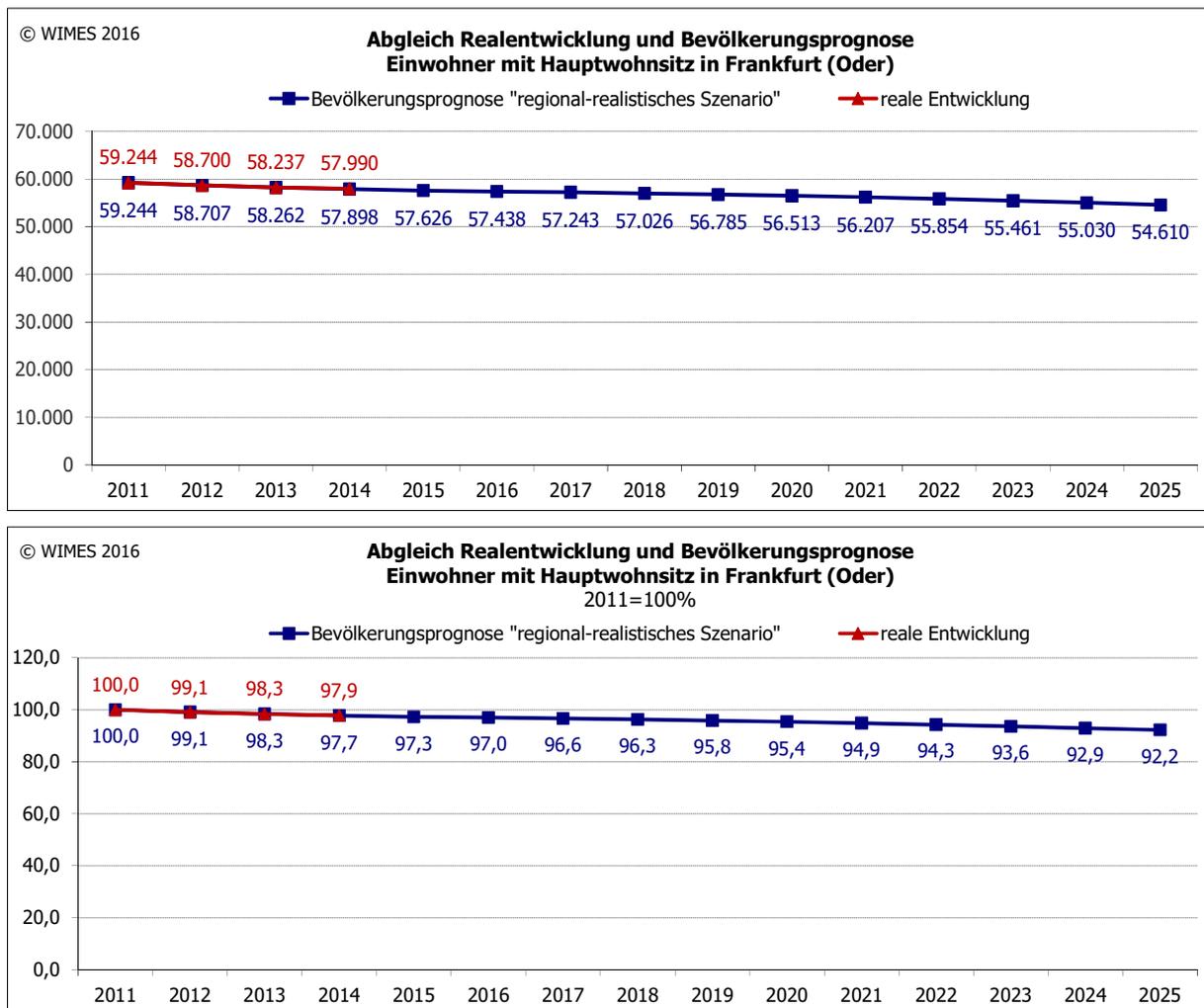
Im Jahr 2012 wurde für die Gesamtstadt Frankfurt (Oder) und für folgende ausgewählte Gebiete eine neue Bevölkerungsprognose bis 2025 mit Projektion bis 2030 gerechnet:

- Stadtumbaugebiet Zentrum
- Stadtumbaugebiet Nord
- Stadtumbaugebiet Neuberesinchen
- Stadtumbaugebiet Süd
- Ortsteile
- Stadtgebiet Nuhnevorstadt

Berücksichtigt wurde bei den Prognoseberechnungen neben den demographischen Faktoren (Geburten, Sterbefälle, Wanderungen) auch Wohnungsneubau und Wohnungsrückbau sowie die Sozialstruktur der Haushalte.

Folgende Abbildung stellt die reale Einwohnerentwicklung in der Gesamtstadt den Werten der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2012 mit Startjahr 2011 gegenüber. Dabei ist zu erkennen, dass die Realentwicklung im Jahr 2014 um 92 Personen über dem Prognosewert lag. Dies ist eine Abweichung um lediglich 0,2 %. Die leichte positive Abweichung der Realentwicklung vom Prognosewert im Jahr 2014 ist vor dem aktuellen Hintergrund der Flüchtlingsproblematik zu sehen. In 2014 hat gegenüber dem Jahr 2013 die Zahl der Ausländer um 551 Personen erhöht. Diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung im Jahr 2012 zwar nicht vorhersehbar, aber die Linie der Realentwicklung (trotz hoher Zuzugszahlen von Ausländern) mit der Prognoselinie fast parallel verläuft, wird die Gültigkeit der Prognose als wesentliche Planungsgrundlage bestätigt.

Abbildung 7: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten (absolut und in %)



Im Rahmen der Prognose ist auch weiterhin von leichten jährlichen Einwohnerrückgängen auszugehen. Diese sind auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen.

Entsprechend der kleinräumigen Berechnungen sind für das Stadtgebiet Nuhnenvorstadt und das Stadtumbaugebiet Zentrum im Prognosezeitraum bis 2025 Einwohnerzuwächse zu erwarten. Beide Gebiete sind aufgrund der Innenstadtlage beliebte Wohnstandorte und verfügen noch über Flächen für Wohnungsneubau, im Rahmen der Prognose wurde ein Zuzug vor allem von Familien mit Familien unterstellt.

Demgegenüber ergibt sich laut Prognose im Stadtumbaugebiet Neubesinchen bis 2025 noch ein merklicher Einwohnerrückgang durch Abwanderung und auch die voranschreitende Alterung der Gesellschaft. Auch für das Stadtumbaugebiet Nord sowie ist weiterhin von einer rückläufigen Einwohnerentwicklung auszugehen. Beide Stadtumbaugebiete sind durch eine vergleichsweise alte Bevölkerung gekennzeichnet, der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist hier vor allem auf die Alterung zurückzuführen.

In den Ortsteilen ergibt sich eine geringfügige Einwohnerabnahme bis 2025. Entsprechend den Annahmen der Prognose ist diese zum Großteil auf die Rückwanderung der ehemaligen Kindergeneration aus den nach 1990 entstandenen Eigenheimstandorten in Richtung Stadt zurückzuführen.

Der Abgleich von Realentwicklung und Prognosewert nach diesen Teilgebieten zeigt, dass die reale Bevölkerungsentwicklung bisher fast parallel der Linien der kleinräumigen Prognosen verlaufen.

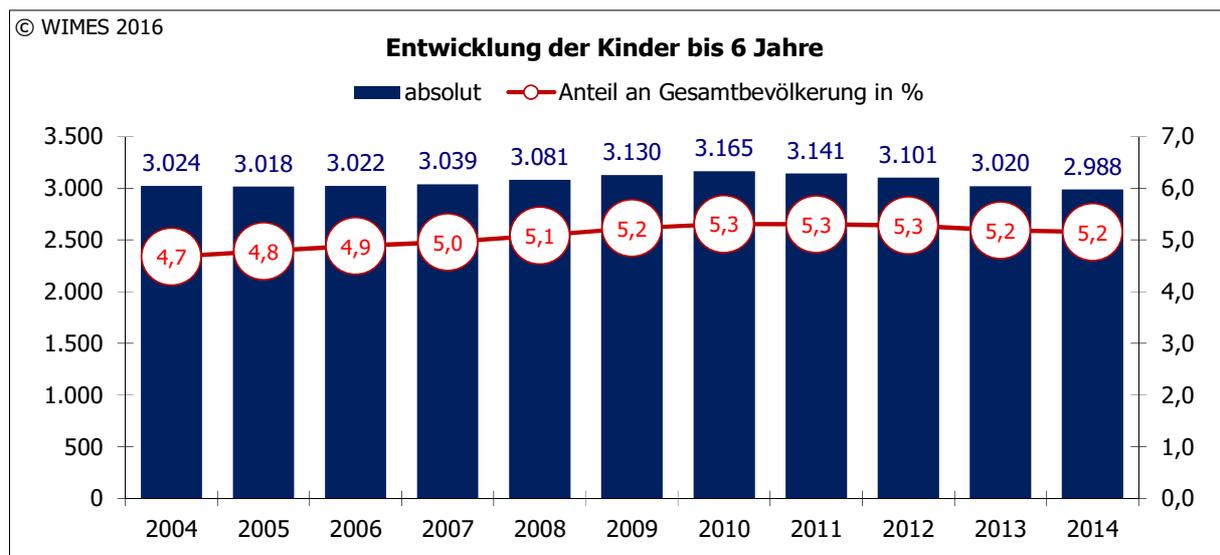
3.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen entsprechend der räumlichen Differenzierung

Kinder bis sechs Jahre

Die Entwicklung der Zahl der Kinder bis 6 Jahre war im Zeitraum 2004 bis 2010 durch eine zunehmende Tendenz gekennzeichnet. Seit 2011 ist die Entwicklung leicht rückläufig. Mit 2.988 Kindern bis 6 Jahre lag die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe Ende 2014 aber um nur 36 Kinder unter dem Niveau des Basisjahres. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung konnte sich gegenüber dem Basisjahr aber leicht erhöhen von 4,7 % in 2004 auf 5,2 % Ende 2014.

Überdurchschnittliche Anteile hatten im Jahr 2014 vor allem die Lebusener Vorstadt, Gubener Vorstadt, Obere Stadt und Altberesinchen mit Werten von über 6 % (siehe Anhang).

Abbildung 8: Zahl und Anteil der Kinder bis 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung

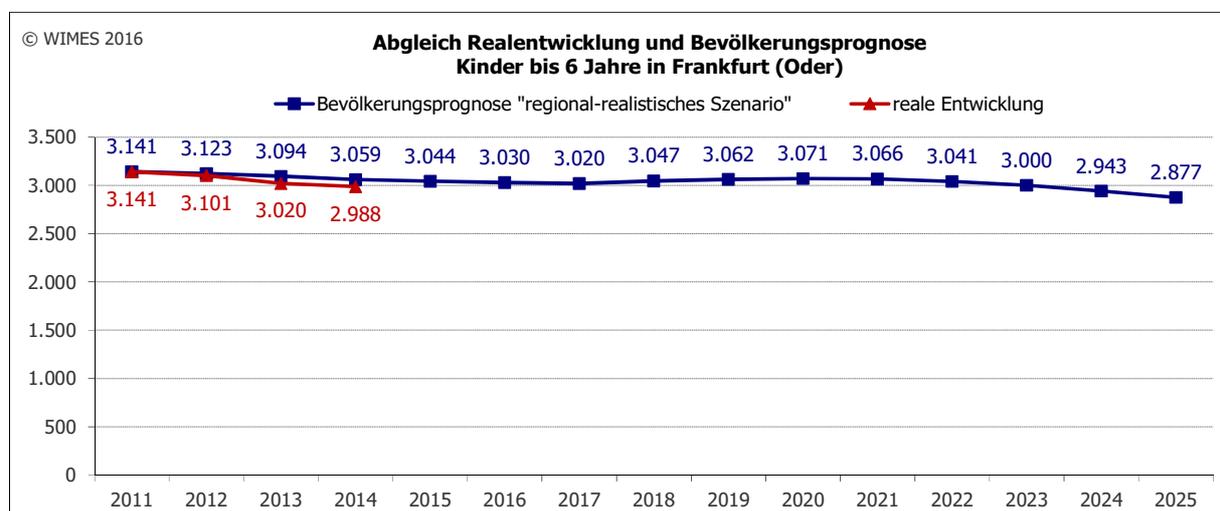


Abgleich Realentwicklung Kinder bis sechs Jahre mit den Werten der Bevölkerungsprognose

Die Realentwicklung der Kinder bis 6 Jahre lag im Jahr 2014 leicht um 71 Personen unter dem Prognosewert. Zurückzuführen ist diese geringe negative Abweichung auf die Geburtenentwicklung. Ausgehend vom Geburtenniveau der vergangenen Jahre wurde im Rahmen der Prognose eine höhere Annahme für die Geburtenzahl getroffen.

Entsprechend der Prognose wird die Zahl der Kleinkinder bis 2020 recht stabil bleiben. In den Folgejahren ist aufgrund der dann fehlenden Müttergeneration und damit sinkender Geburtenzahlen von einer leicht rückläufigen Entwicklung auszugehen.

Abbildung 9: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis sechs Jahre

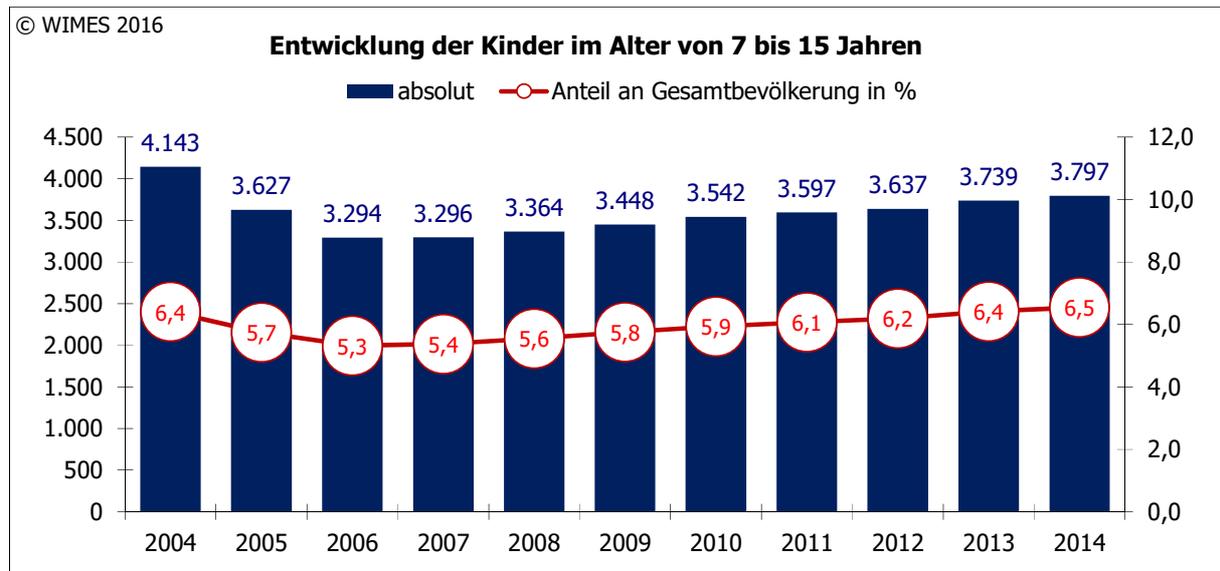


Kinder von 7 bis 15 Jahren

Die Zahl der Kinder von 7 bis 15 Jahren war zunächst aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren von 2004 bis 2006 deutlich rückläufig (-20,5 %). In den Folgejahren stieg die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe kontinuierlich bis 2014 an. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2014 bei 6,5 % und damit um 1,2 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2006 (Tiefpunkt).

Den höchsten Anteil konnte im Jahr 2014 die Obere Stadt mit 8,7 % verzeichnen, in Stadtmitte lag der Wert dagegen nur bei 4,3 % (siehe Anhang).

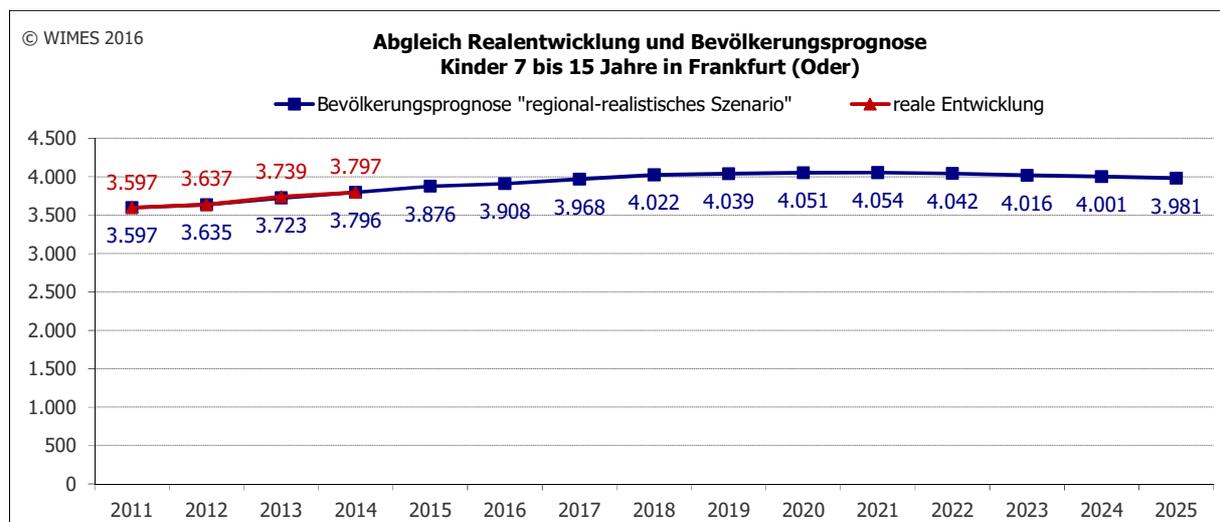
Abbildung 10: Zahl und Anteil der Kinder von 7 bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung



Abgleich Realentwicklung Kinder 7 bis 15 Jahre mit den Werten der Bevölkerungsprognose

Ein Abgleich von Realentwicklung und Prognosewert zeigt, dass tatsächliche Einwohnerzahl und Realwert im Jahr 2014 identisch waren (positive Abweichung um nur eine Person). Noch bis zum Jahr 2021 wird von jährlichen Einwohnerzugewinnen in dieser Altersgruppe ausgegangen. In den Folgejahren ergeben sich geringe Verluste aufgrund der Entwicklung der Kleinkinder.

Abbildung 11: Realentwicklung und Prognose – Kinder von 7 bis 15 Jahren

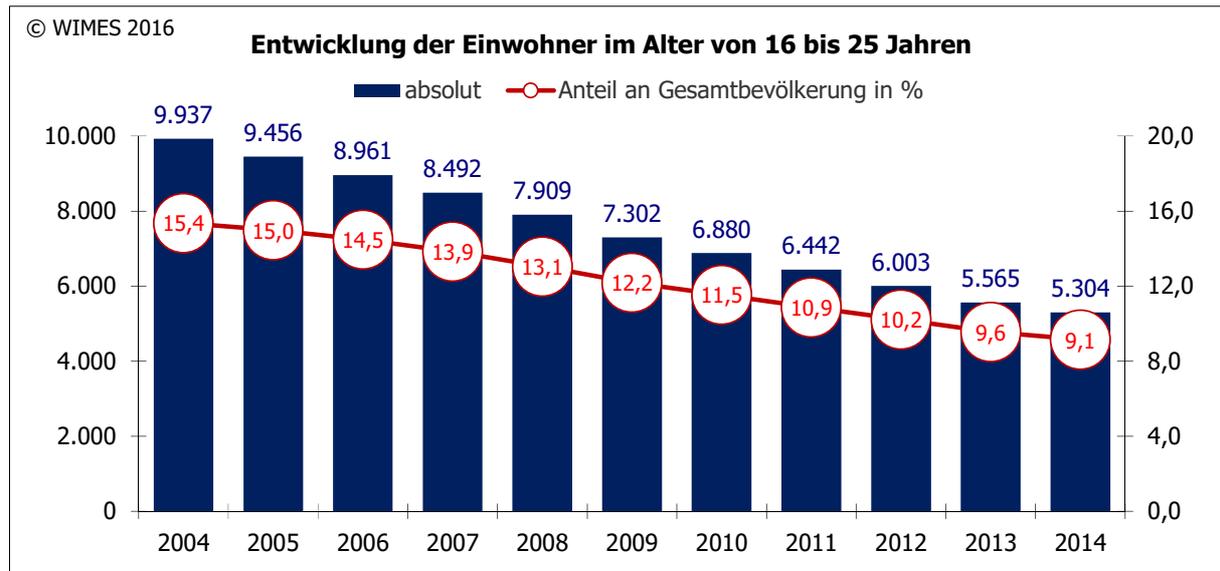


Einwohner im Alter von 16 bis 25 Jahren

Aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren verzeichnete die Zahl der Einwohner von 16 bis 25 Jahren im Zeitraum von 2004 bis 2014 eine deutlich rückläufige Tendenz. Der Verlust liegt insgesamt bei 4.633 Personen (-46,6 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2014 bei nur noch 9,1 % und damit um 6,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Basisjahres.

Besonders gering waren die Anteile der Jugendlichen Ende 2014 vor allem in den Stadtgebieten in Stadtrandlage, wie Hohenwalde, Lossow, Güldendorf, Booßen und Markendorf/Siedlung, aber auch in Neuberesinchen/Nord mit Werten von unter 6 %. Dagegen lag der Anteil in Neuberesinchen/Süd bei 18,1 % (siehe Anhang).

Abbildung 12: Zahl und Anteil der 16-25jähriger Einwohner an der Gesamtbevölkerung

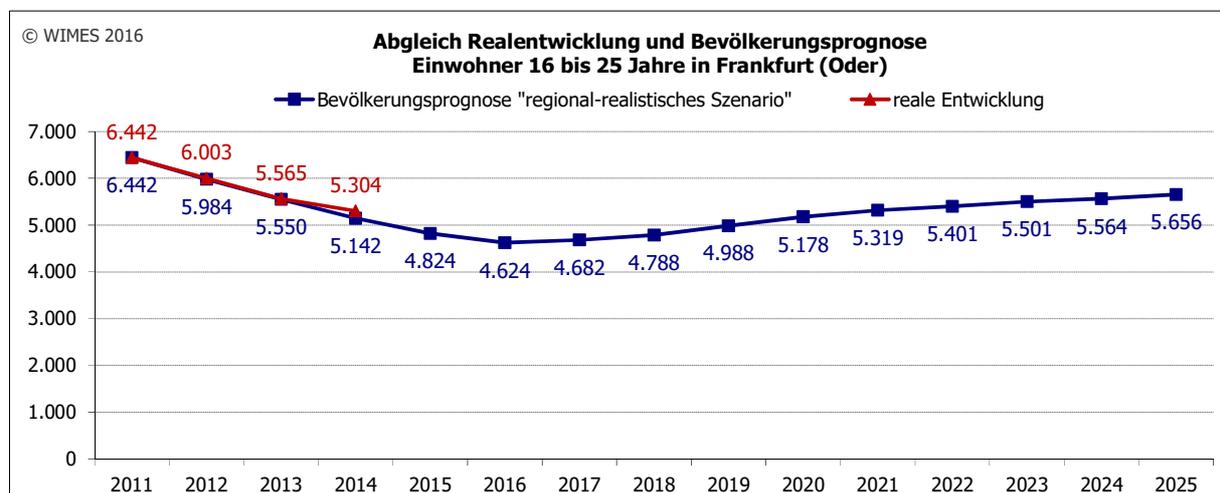


Abgleich Realentwicklung der 16-25jährigen mit den Werten der Bevölkerungsprognose

Ein Abgleich von Realentwicklung und Prognosewert zeigt, dass die tatsächliche Einwohnerzahl im Jahr 2014 um 162 Personen über der Prognosezahl lag.

Zu berücksichtigen ist, dass insbesondere im letzten Jahr ein Zuzug von Asylbewerbern stattfand. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Männer von 18 bis unter 30 Jahren. Diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Prognoseberechnung noch nicht abzusehen und muss in den nächsten Jahren beobachtet werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die im Rahmen der Prognose aufgezeigte rückläufige Entwicklung dieser Altersgruppe bis 2016 weniger stark ausfallen wird.

Abbildung 13: Realentwicklung und Prognose – Einwohner von 16 bis 25 Jahren

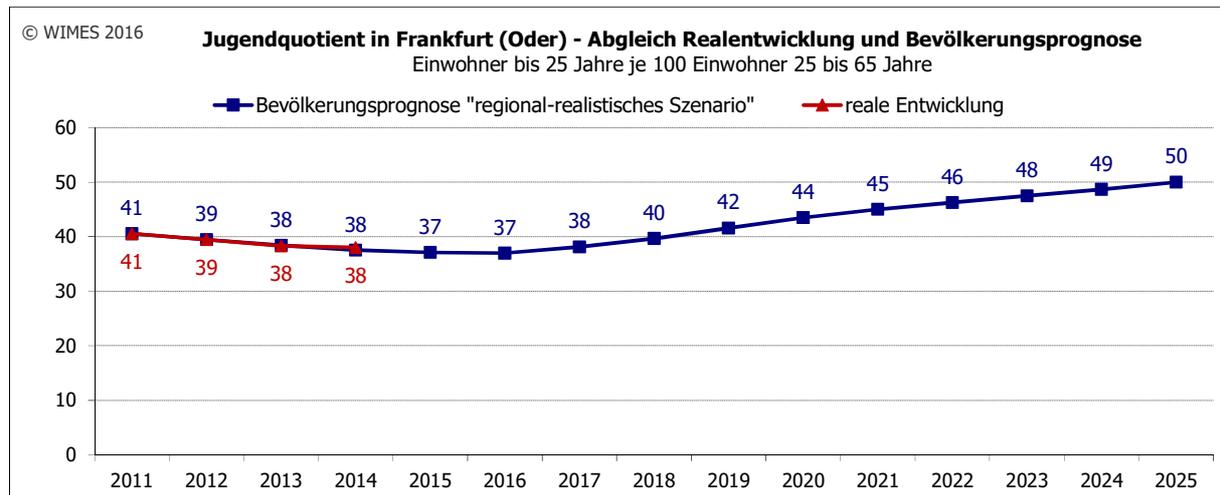


Veränderung des Jugendquotienten

Der Jugendquotient gibt das Verhältnis der Einwohner bis 25 Jahre zu den Einwohnern von 25 bis 65 Jahren an. Der Wert dient zur Abschätzung der Abhängigkeit der jüngeren, zumeist noch nicht erwerbstätigen Bevölkerung von der Bevölkerung im potenziell erwerbsfähigen Alter.

Der Jugendquotient lag in Frankfurt (Oder) im Jahr 2014 bei 38 Personen und entsprach damit dem Prognosewert. Für die künftige Entwicklung ist mit einem Anstieg des Wertes zu rechnen, zurückzuführen vor allem auf Verluste im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren.

Abbildung 14: Veränderung des Jugendquotienten im Prognosezeitraum

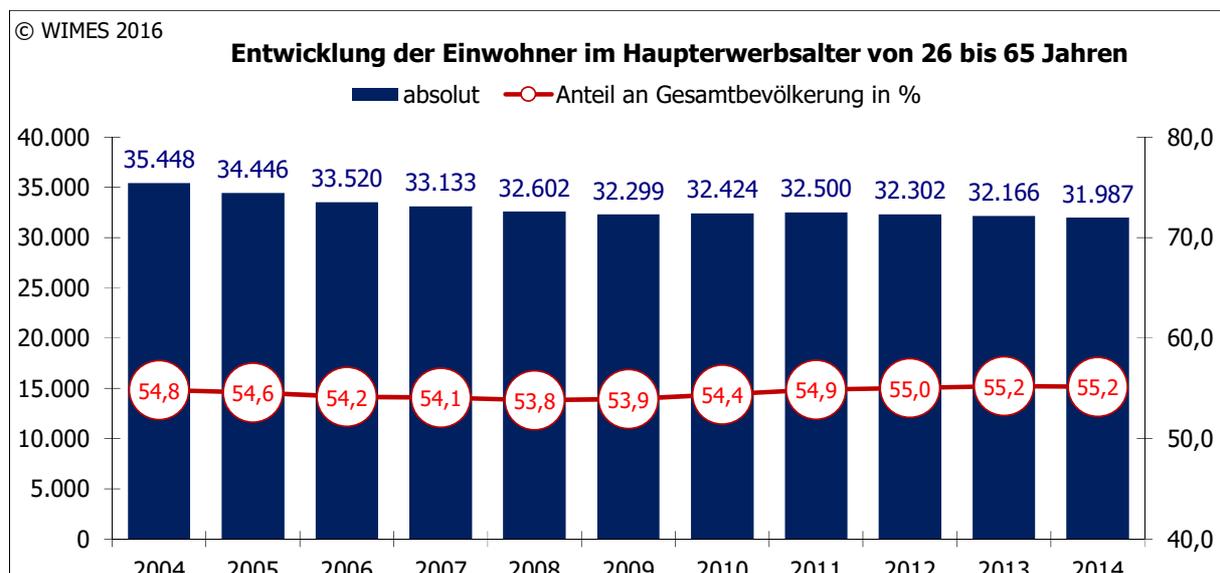


Einwohner im Haupterwerbsalter (26 bis 65 Jahre)

Die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter von 26 bis 65 Jahren hat sich 2014 gegenüber 2004 um 3.461 Personen (-9,8 %) verringert. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2014 wie schon im Vorjahr bei 55,2 % und damit um 0,6 Prozentpunkte über dem Wert des Basisjahres.

Sehr gering fiel der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter Ende 2014 mit nur 45,4 % im Stadtgebiet Hansa Nord aus. In Güldendorf und Kliestow waren dagegen rund zwei Drittel der Einwohner zwischen 26 und 65 Jahre alt (siehe Anhang).

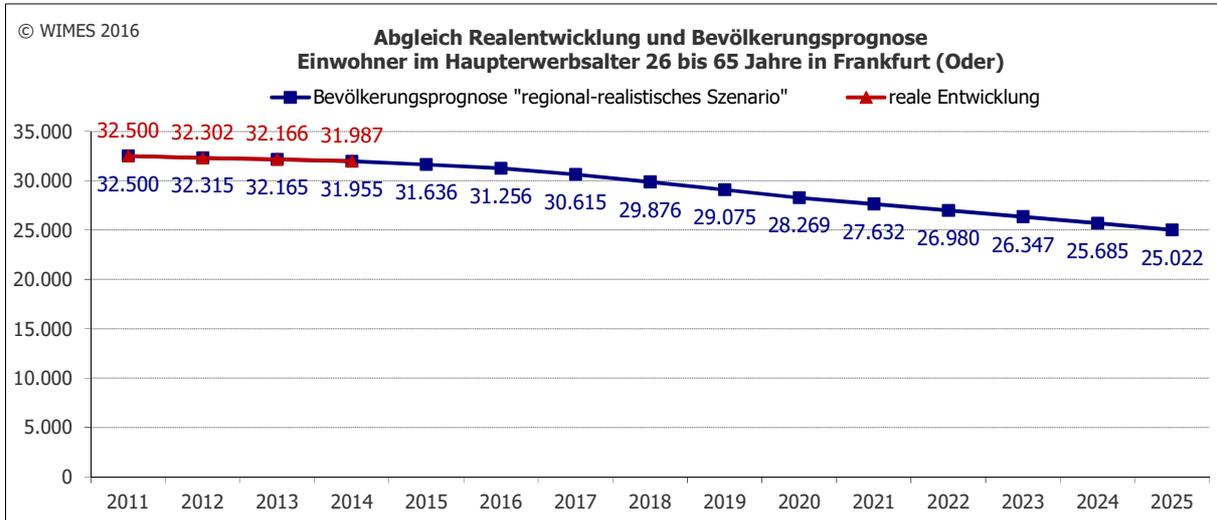
Abbildung 15: Zahl und Anteil der 26-65jährigen Einwohner an der Gesamtbevölkerung



Abgleich Realentwicklung der 26-65jährigen Einwohner mit den Werten der Bevölkerungsprognose

Ein Abgleich von Realentwicklung und Prognosewert zeigt, dass der Realwert im Jahr 2014 um 32 Personen über der Prognose lag. Dies ist eine Abweichung von lediglich 0,1 %. In den Folgejahren wird der Einwohnerverlust in dieser Altersgruppe aufgrund der Zunahme der Einwohner im Seniorenalter stärker ausfallen.

Abbildung 16: Realentwicklung und Prognose – Einwohner von 26 bis 65 Jahren



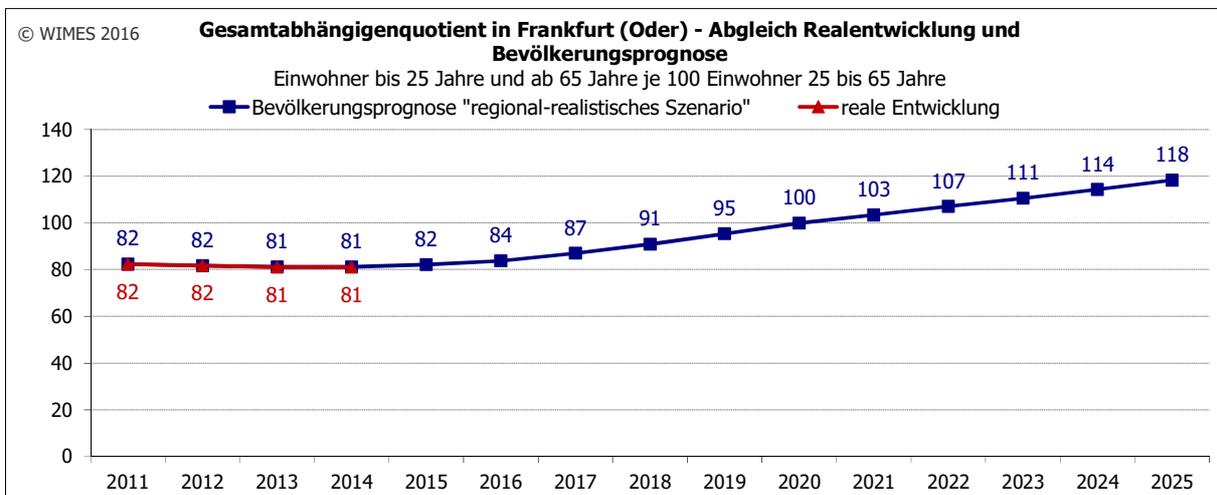
Veränderung des Gesamtabhängigenquotienten

Der Gesamtabhängigenquotient ergibt sich als Summe aus Jugend- und Altenquotient. Er gibt das Verhältnis der Einwohner bis 25 Jahre und ab 65 Jahre zu den Einwohnern von 25 bis 65 Jahren an. Der Wert spiegelt die Abhängigkeit der noch nicht bzw. nicht mehr erwerbsfähigen Bevölkerung zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wieder.

Im Jahr 2014 entfielen auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren 81 Personen im Alter bis 25 Jahre und ab 65 Jahre. Im Jahr 2025 entfallen dann auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter bereits 118 Personen, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind. Das heißt, die Versorgungsquote der immer weniger werdenden Einwohner im Haupterwerbsalter wird immer größer.

Für die Wohnungsnachfrage bedeutet das eine künftig stetig steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum.

Abbildung 17: Veränderung des Gesamtabhängigenquotienten im Prognosezeitraum

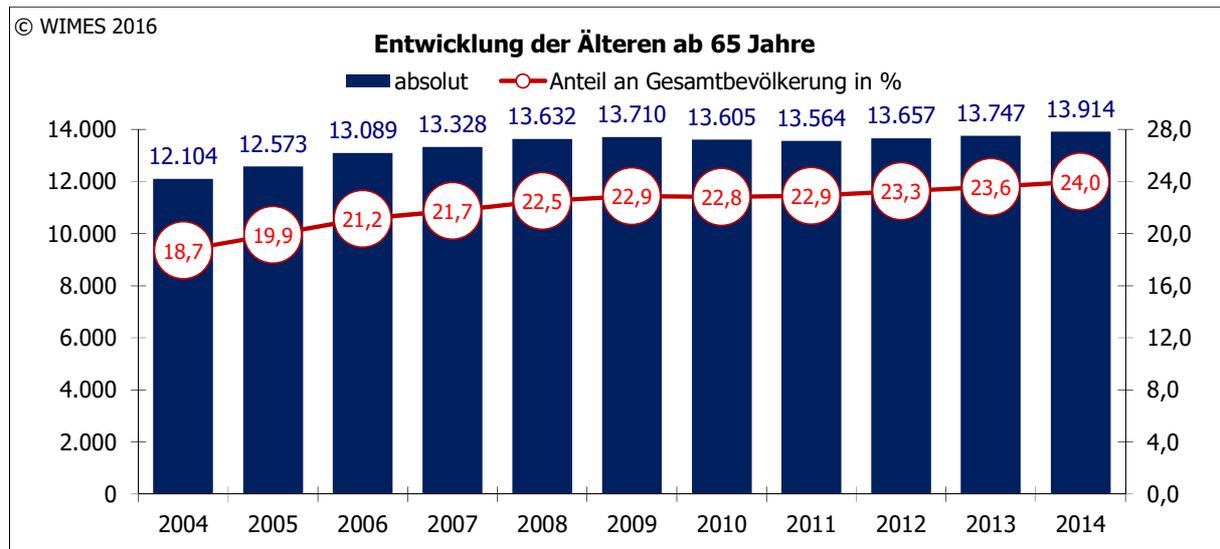


Einwohner im Seniorenalter (ab 65 Jahre)

Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre hat sich von 2004 zu 2014 insgesamt um 1.810 Personen (+15,0 %) erhöht. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2014 bei 24,0 %. Damit war knapp jeder vierte Einwohner 65 Jahre und älter.

In den Stadtgebieten Hansa Nord, Kosmonautenviertel und Neuberesinchen/Nord fielen die Anteile mit Werten von über 30 % Ende 2014 deutlich überdurchschnittlich aus. Im Stadtgebiet Obere Stadt lag der Anteil dagegen nur bei 14,9 %, dies korreliert hier mit den überdurchschnittlichen Anteilen bei den Klein- und Schulkindern (siehe Anhang).

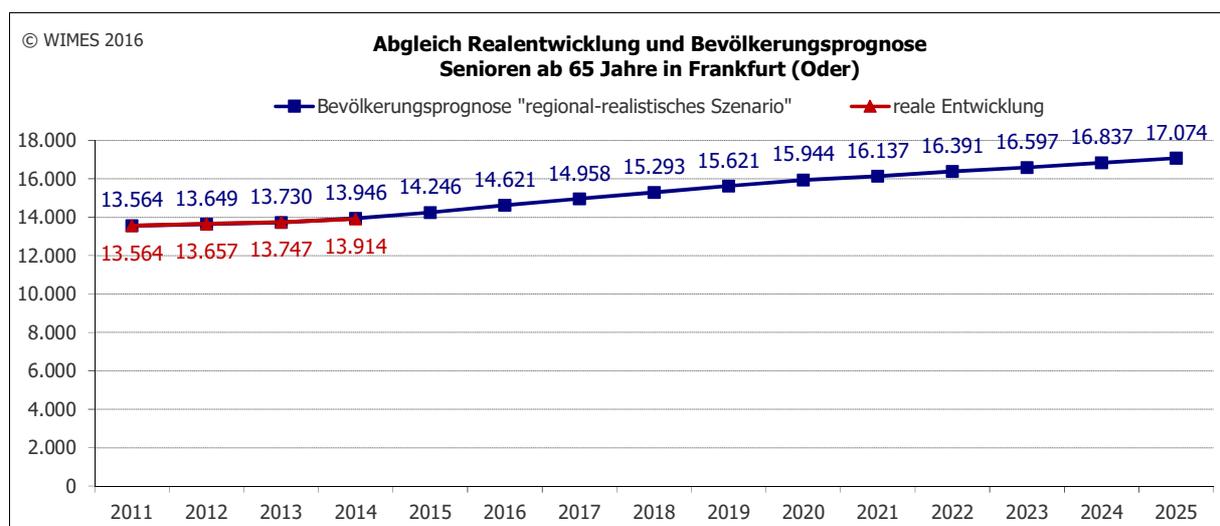
Abbildung 18: Zahl und Anteil der Senioren ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung



Abgleich Realentwicklung Senioren ab 65 Jahre mit den Werten der Bevölkerungsprognose

Der Realwert der Einwohner ab 65 Jahre lag im Jahr 2014 nur leicht um 32 Personen unter dem Prognosewert. In den Folgejahren bis 2025 wird von weiteren Einwohnergewinnen in dieser Altersgruppe ausgegangen. Dies ergibt sich vor allem aus den derzeit stark besetzten oberen Altersstufen im Haupterwerbsalter 25 bis 65 Jahre, die in den kommenden Jahren in die Altersgruppe der Senioren „hineinwachsen“.

Abbildung 19: Realentwicklung und Prognose – Senioren ab 65 Jahre

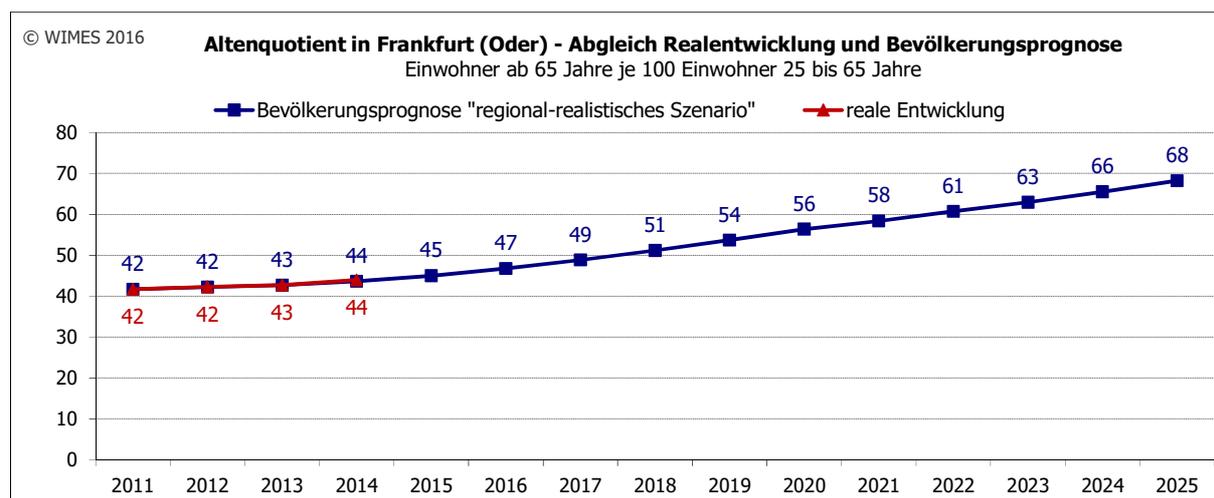


Veränderung des Altenquotienten

Der Altenquotient gibt das Verhältnis der Einwohner ab 65 Jahren zu den Einwohnern von 25 bis 65 Jahren an. Der Wert dient zur Abschätzung der Abhängigkeit der älteren, nicht mehr erwerbstätigen Bevölkerungsgruppe von der Bevölkerung im potenziell erwerbsfähigen Alter.

Der Altenquotient lag in Frankfurt (Oder) im Jahr 2014 bei 44 Personen und entsprach damit dem Prognosewert. Aufgrund prognostizierter Verluste im Haupterwerbsalter 25 bis 65 Jahre und gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Einwohner ab 65 Jahre wird sich der Wert künftig merklich erhöhen (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 20: Veränderung des Altenquotienten im Prognosezeitraum



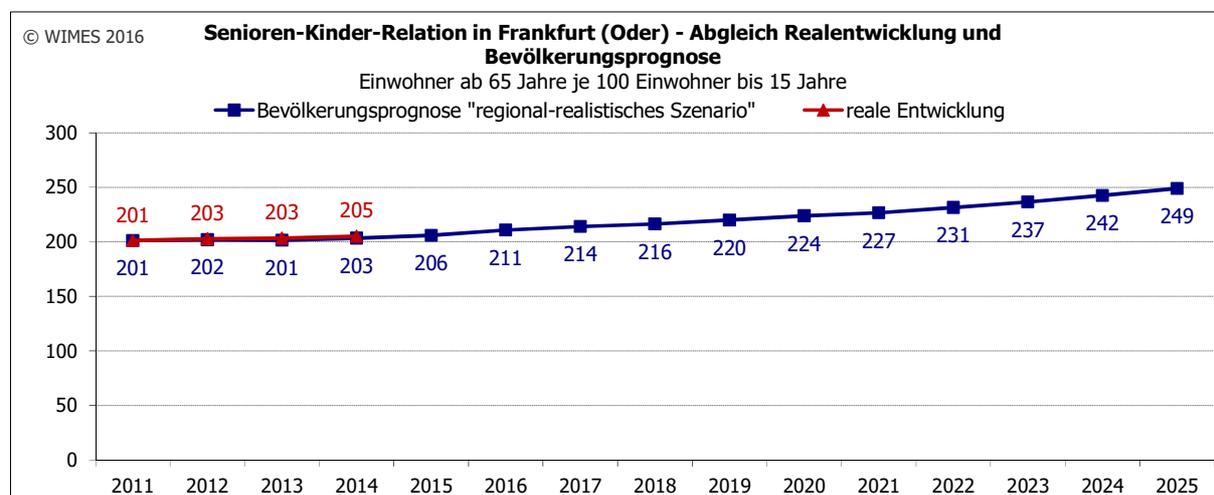
Senioren-Kinder-Relation

Die Senioren-Kinder-Relation ist das Verhältnis der Senioren ab 65 Jahre zu den Kindern bis 15 Jahre (Senioren je 100 Kinder bis 15 Jahre). Der Indikator wird wie folgt berechnet: „Anzahl der Senioren ab 65 Jahre/Anzahl der Kinder bis 15 Jahr*100“. Dieser Indikator ist zur Beobachtung von Überalterungsprozessen wichtig.

Im Jahr 2014 gab es 13.914 Senioren ab 65 Jahre und 6.785 Kinder bis 15 Jahre. Das bedeutet, auf 100 Kinder entfielen 205 Senioren.

Die Prognosewerte für das Jahr 2014 lagen bei 13.946 Senioren (also geringfügig über der Realzahl) und bei 6.855 Kindern (also leicht über der Realzahl), demzufolge ist das Verhältnis „Senioren je 100 Kinder“ der Prognose etwas besser.

Abbildung 21: Veränderung Senioren-Kinder-Relation



Zusammenfassung Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Einzig die Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre kann von 2004 zu 2014 auf einen Einwohnerzugewinn verweisen (+15,0 %). Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung stieg dabei von 18,7 % in 2004 auf 24,0 % in 2014 an. Bei den Kindern bis 6 Jahren blieb die Einwohnerzahl von 2004 zu 2014 recht stabil, der Anteil erhöhte sich leicht um einen halben Prozentpunkt. Den höchsten Bevölkerungsverlust verzeichneten die Einwohner von 16 bis 25 Jahren (-46,6 %). Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sank deutlich um 6,3 Prozentpunkte auf 9,1 % in 2014.

Abbildung 22: Einwohner ausgewählter Altersgruppen 2004 und 2014

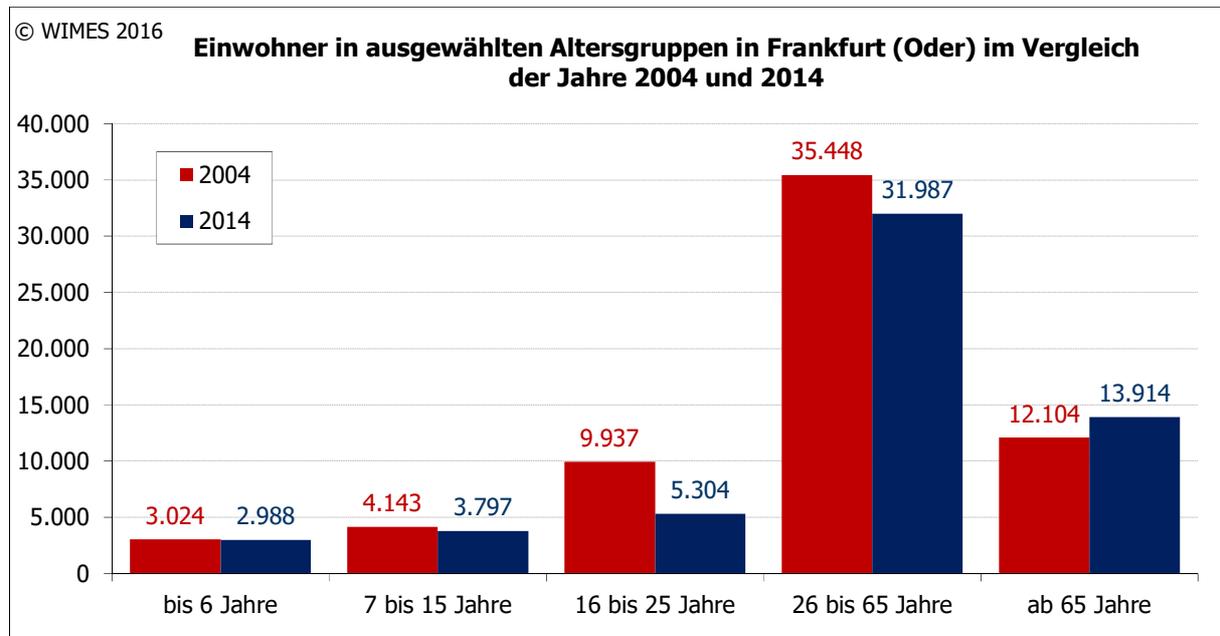
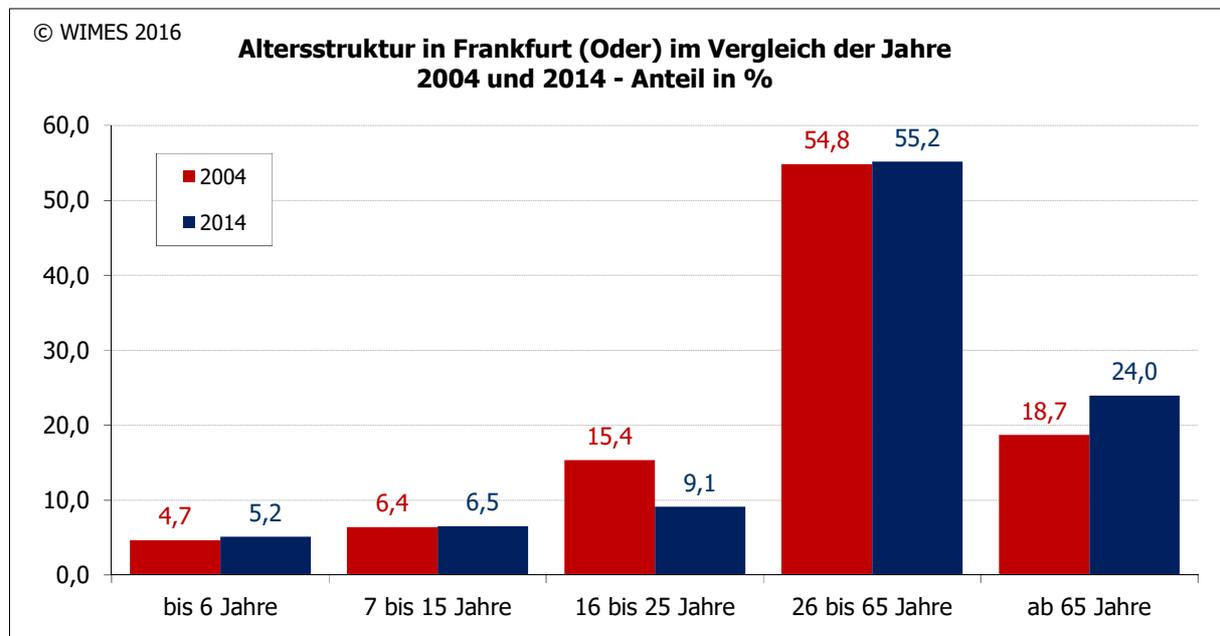


Abbildung 23: Anteile ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung 2004 und 2014



Die Tabellen mit der Zeitreihe zur Einwohnerentwicklung ausgewählter Altersgruppen nach Stadtgebieten ab dem Basisjahr 2004 und die Karten mit den Anteilen an der Gesamtbevölkerung und der Einwohnerveränderung befinden sich im Anhang.

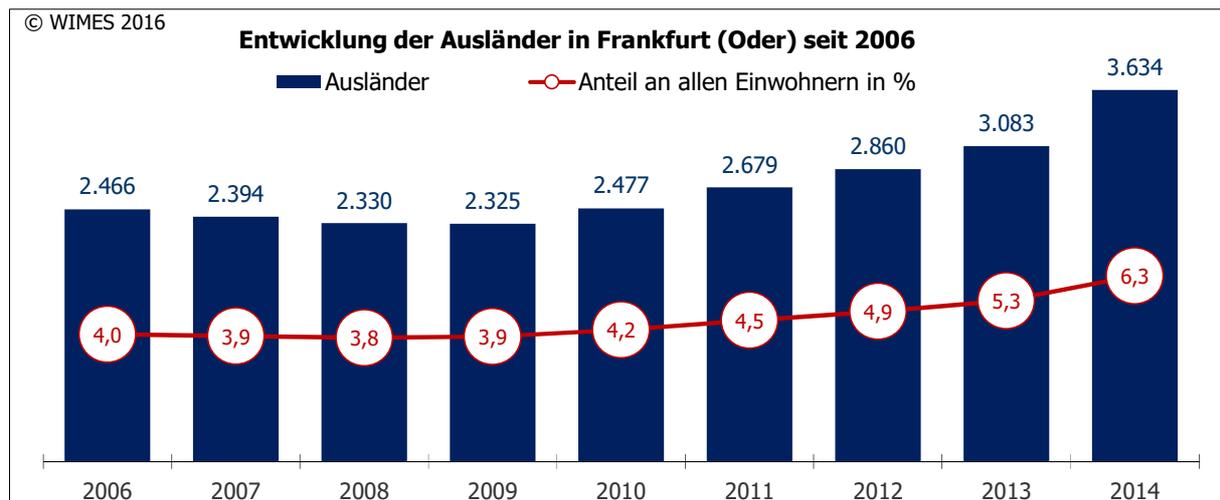
3.4 Entwicklung der Sozialstruktur und der Herkunft der Bevölkerung

3.4.1 Entwicklung der ausländischen Bevölkerung

Die Zahl der Ausländer hat sich in der Stadt Frankfurt (Oder) in den letzten Jahren deutlich erhöht auch aufgrund der Zuweisung von Asylbewerbern. Ende 2014 lag die Zahl der Ausländer in Frankfurt (Oder) bei 3.634 Personen, davon waren 222 Personen Geflüchtete.

Gemessen an der Gesamtbevölkerung liegt der Ausländeranteil nunmehr bei 6,3 %, 2008 lag der Wert bei 3,8 % (Tiefpunkt im Betrachtungszeitraum). Im Vergleich zu anderen Regionen ist der Ausländeranteil aber immer noch recht gering, so lag beispielsweise der Wert in Berlin Ende 2014 bei rund 16 %.

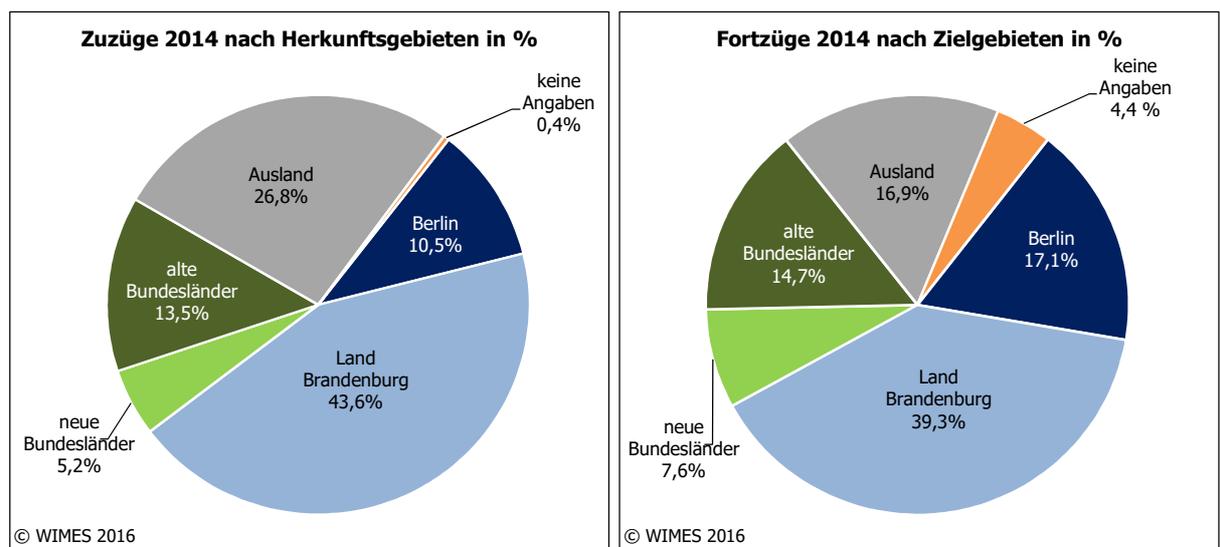
Abbildung 24: Entwicklung der Zahl der Ausländer seit 2006



Herkunfts- und Zielort der Wanderungen im Vergleich

Wie folgende Abbildungen zeigen, erfolgte der Großteil der Zu- als auch Fortzüge im Jahr 2014 gegenüber dem Land Brandenburg. Über ein Viertel der Zuwanderungen erfolgten allerdings auch aus dem Ausland.

Abbildung 25: Herkunftsgebiete der 3.179 Zuzüge und Zielgebiete der 3.164 Fortzüge 2014



Im Hinblick auf die engeren Verflechtungen mit dem Umland, zeigt sich, dass die Zuwanderungen aus dem Land Brandenburg in 2014 vor allem aus dem benachbarten Landkreis Oder-Spree erfolgten. Dies waren im Jahr 2014 rund zwei Drittel aller Zuzüge aus dem Land Brandenburg. Gegenüber diesem Landkreis ergab sich dabei ein deutlicher Positivsaldo von 455 Personen. Zu berücksichtigen ist, dass sich im Landkreis Oder-Spree in Eisenhüttenstadt die

Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Brandenburg befindet und dementsprechend von hier auch Zuweisungen von Asylbewerbern erfolgen. So lag der Wanderungssaldo in 2013 hier nur bei 35 Personen.

Beachtenswert ist im Hinblick auf die Flüchtlingsproblematik auch der hohe Positivsaldo aus dem Ausland.

Abbildung 26: Außenwanderungen im Jahr 2014 nach Herkunfts- und Zielgebieten

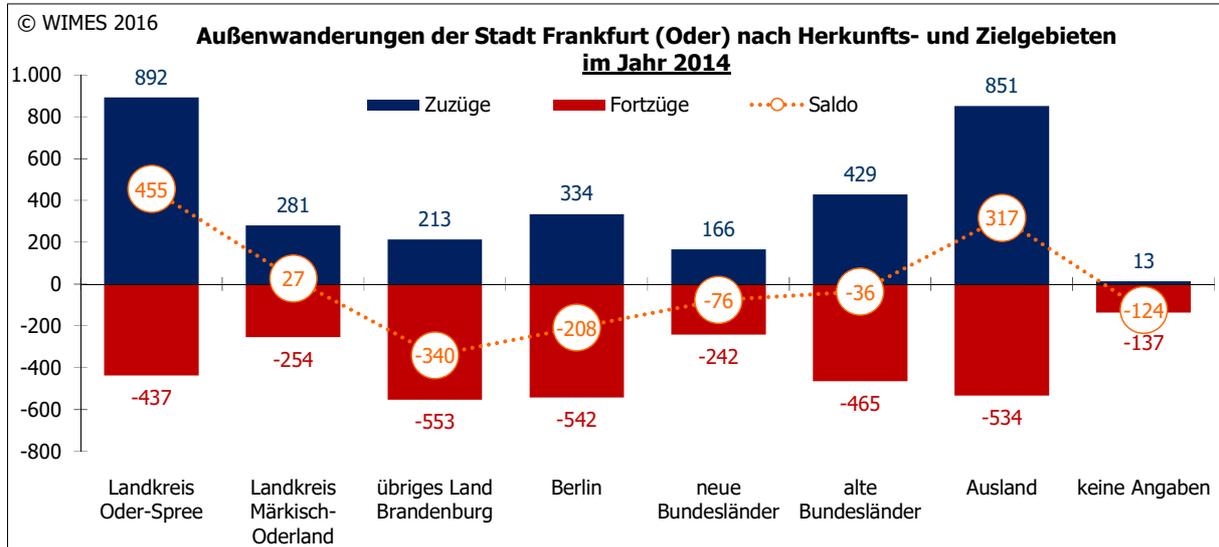
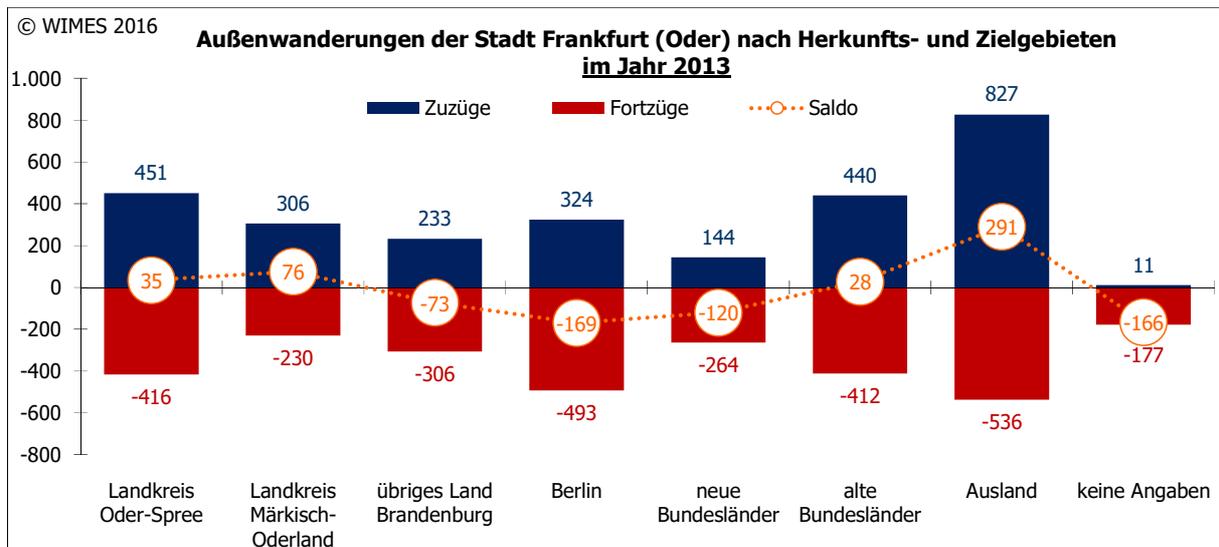


Abbildung 27: Außenwanderungen im Jahr 2013 nach Herkunfts- und Zielgebieten



3.4.2 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es zum 31.12.2014 in Frankfurt (Oder) 3.817 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 10,2 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. blieb das Niveau der Arbeitslosigkeit in den Jahren 2010 bis 2013 recht stabil, so ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang der Arbeitslosenzahl um 515 Personen zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote sank um 1,3 Prozentpunkte.

Abbildung 28: Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2004 (31.12.)

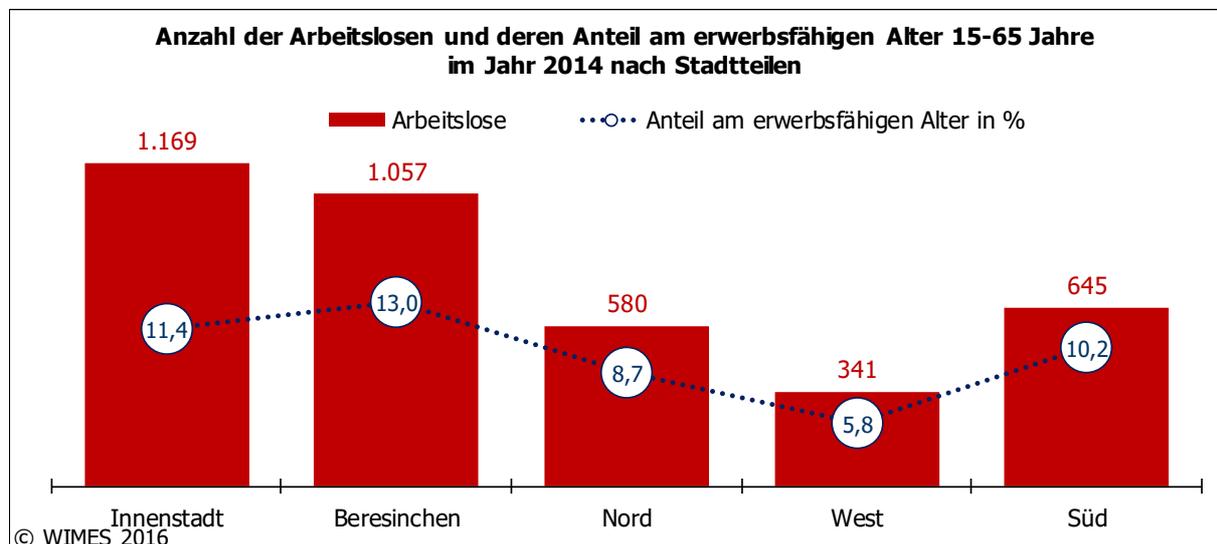


Die höchste Arbeitslosenquote im Jahr 2014 hatte auf Ebene der fünf Stadtteile Beresinchen mit 13,0 % zu verzeichnen. Deutlich unterdurchschnittlich war der Wert in West mit nur 5,8 %.

Tabelle 2: Arbeitslosigkeit seit 2004 nach Stadtteilen

Arbeitslose gesamt	2004		2008		2013		2014		Entwicklung	
	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %
Innenstadt	1.672	15,6	1.274	12,2	1.253	12,0	1.169	11,4	-503	-4,2
Beresinchen	2.327	19,1	1.549	15,5	1.247	14,8	1.057	13,0	-1.270	-6,2
Nord	1.106	13,4	776	10,5	671	10,0	580	8,7	-526	-4,6
West	743	12,6	418	7,7	410	7,2	341	5,8	-402	-6,9
Süd	1.182	14,2	783	10,8	726	11,2	645	10,2	-537	-4,0
Gesamtstadt	7.074	15,6	4.872	12,0	4.332	11,5	3.817	10,2	-3.257	-5,4
nicht zuzuordnen	44		72		25		25			

Abbildung 29: Arbeitslosigkeit im Jahr 2014 im Vergleich der Stadtteile



Im Vergleich der 23 Stadtgebiete fiel die Arbeitslosigkeit im Jahr 2014 vor allem in Halbe Stadt, Stadtmitte, Neuberesinchen/Nord und im Kosmonautenviertel mit Werten von über 14 % überdurchschnittlich hoch aus. Die zum Teil dörflich geprägten Stadtgebiete in Stadtrandlage verweisen auf geringe Arbeitslosenquoten, gemessen an den 15-65jährigen (siehe Anhang).

Unterschieden nach dem Geschlecht zeigt sich im Jahr 2014 eine höhere Arbeitslosigkeit bei den Männern. Der Arbeitslosenanteil der Männer, gemessen an den Einwohnern 15-65 Jahre, lag im Jahr 2014 mit 11,1 % in Frankfurt (Oder) über dem der Frauen mit 9,3 %.

Tabelle 3: Arbeitslose zum 31.12.2014 nach Geschlecht

	Arbeitslose	Anteil am erwerbsfähigen Alter in %
männlich	2.084	11,1
weiblich	1.733	9,3
gesamt	3.817	10,2

Von allen Arbeitslosen im Jahr 2014 waren 321 Personen ausländischer Herkunft. Dies ist ein Anteil an allen Arbeitslosen von 8,4 %. Im Jahr 2004 lag der Wert bei 4,7 %.

Von den insgesamt 3.817 Arbeitslosen im Jahr 2014 erhielten 78,8 % Leistungen nach dem SGB II, also das sog. Hartz IV. Nach Geschlechtern betrachtet, lag der Anteil der Frauen, die Leistungen nach dem SGB II erhielten, bei 79,6 % und damit über dem Anteil der männlichen Hartz IV- Empfänger, der bei 78,1 % lag.

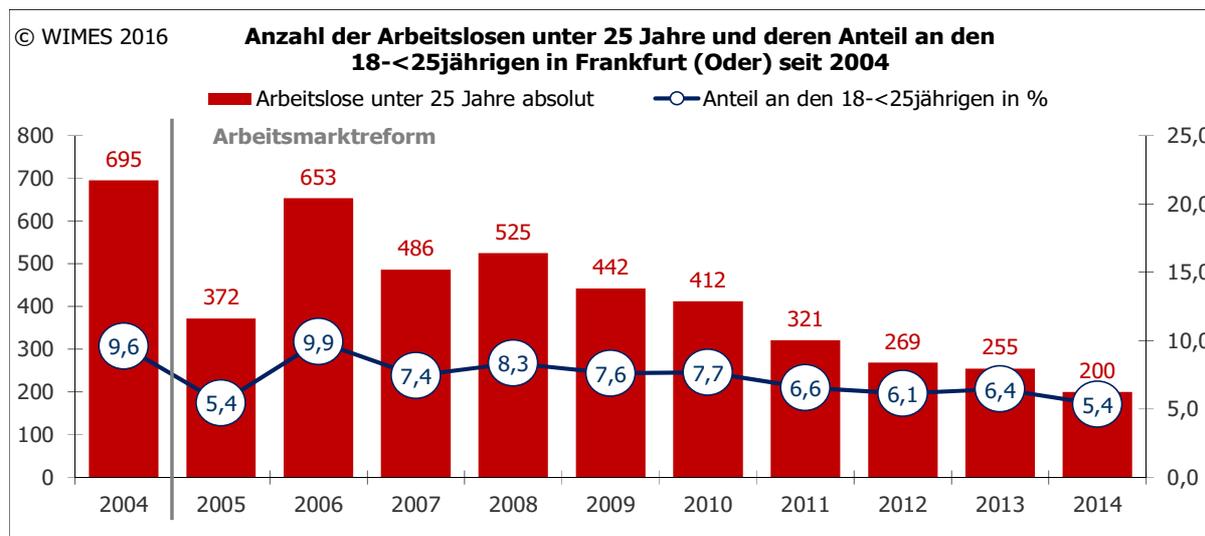
Tabelle 4: Arbeitslose nach SGB II und SGB III am 31.12.2014 nach Geschlecht

	Arbeitslose gesamt	Arbeitslose nach SGB II		Arbeitslose nach SGB III	
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
männlich	2.084	1.628	78,1	456	21,9
weiblich	1.733	1.380	79,6	353	20,4
gesamt	3.817	3.008	78,8	809	21,2

Besonders hoch war der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II im Jahr 2014 mit einem Anteil von 90,1 % in Neuberesinchen/Nord. Dies ist auch das Stadtgebiet mit der höchsten Arbeitslosenquote insgesamt in 2014. Dies verweist auf ein sehr hohes Aufkommen von Personen, die von Transferleistungen abhängig sind.

Jugendarbeitslosigkeit

Abbildung 30: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit seit 2004 (31.12.)



Im Jahr 2014 gab es 200 Arbeitslose unter 25 Jahre, das sind 5,2 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 18 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit bei 5,4 %. Der deutliche Rückgang der Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre im Zeitraum 2004 bis 2014 ist

vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktreform und vor allem auch der rückläufigen Tendenz der Altersgruppe 18 bis 25 Jahre zu sehen.

Die Tabellen mit der Zeitreihe zur Entwicklung der Arbeitslosigkeit nach Stadtgebieten ab dem Basisjahr 2004 und die Karten mit den Arbeitslosenquoten befinden sich im Anhang.

3.4.3 Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach dem SGB II

Als Bedarfsgemeinschaft (BG) wird eine Konstellation von Personen bezeichnet, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. Eine Bedarfsgemeinschaft hat mindestens einen erwerbsfähigen Leistungsberechtigten.

Wer Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) bezieht, stellt automatisch eine Bedarfsgemeinschaft dar. Auch ein einzelner, alleinlebender erwerbsfähiger Leistungsbezieher stellt eine Bedarfsgemeinschaft dar.

Im Jahr 2014 gab es in Frankfurt (Oder) 5.053 Bedarfsgemeinschaften. Davon waren zum überwiegenden Teil zu rund 62 % Bedarfsgemeinschaften mit nur einer Person, d.h. Single-Haushalte. Die durchschnittliche Personenzahl in den Bedarfsgemeinschaften lag demnach auch nur bei 1,68 Personen, was für eine Dominanz von Ein-Personen-Haushalten spricht.

Tabelle 5: Bedarfsgemeinschaften 2014 nach der Größe

Bedarfsgemeinschaften 2014		
	absolut	Anteil in %
mit einer Person	3.114	61,6
mit 2 Personen	1.006	19,9
mit 3 und mehr Personen	933	18,5
gesamt	5.053	100,0

Wie folgende Tabelle verdeutlicht, beziehen die Bedarfsgemeinschaften zum überwiegenden Teil mehrere Leistungen zur Sicherung ihres Lebensunterhalts.

Tabelle 6: Leistungsbezug in den Bedarfsgemeinschaften

Bedarfsgemeinschaften mit Bezug von:		Anteil in %
Leistungen zur Deckung des Regelbedarfs	4.359	86,3
Leistungen für Unterkunft und Heizung	4.890	96,8
Sozialgeld	673	13,3

Gemessen an allen Haushalten in der Stadt Frankfurt (Oder) im Jahr 2014 lag der Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei 16,1 %. Damit bezogen 16,1 % der Haushalte in Frankfurt (Oder) Leistungen nach den Regelungen des SGB II.

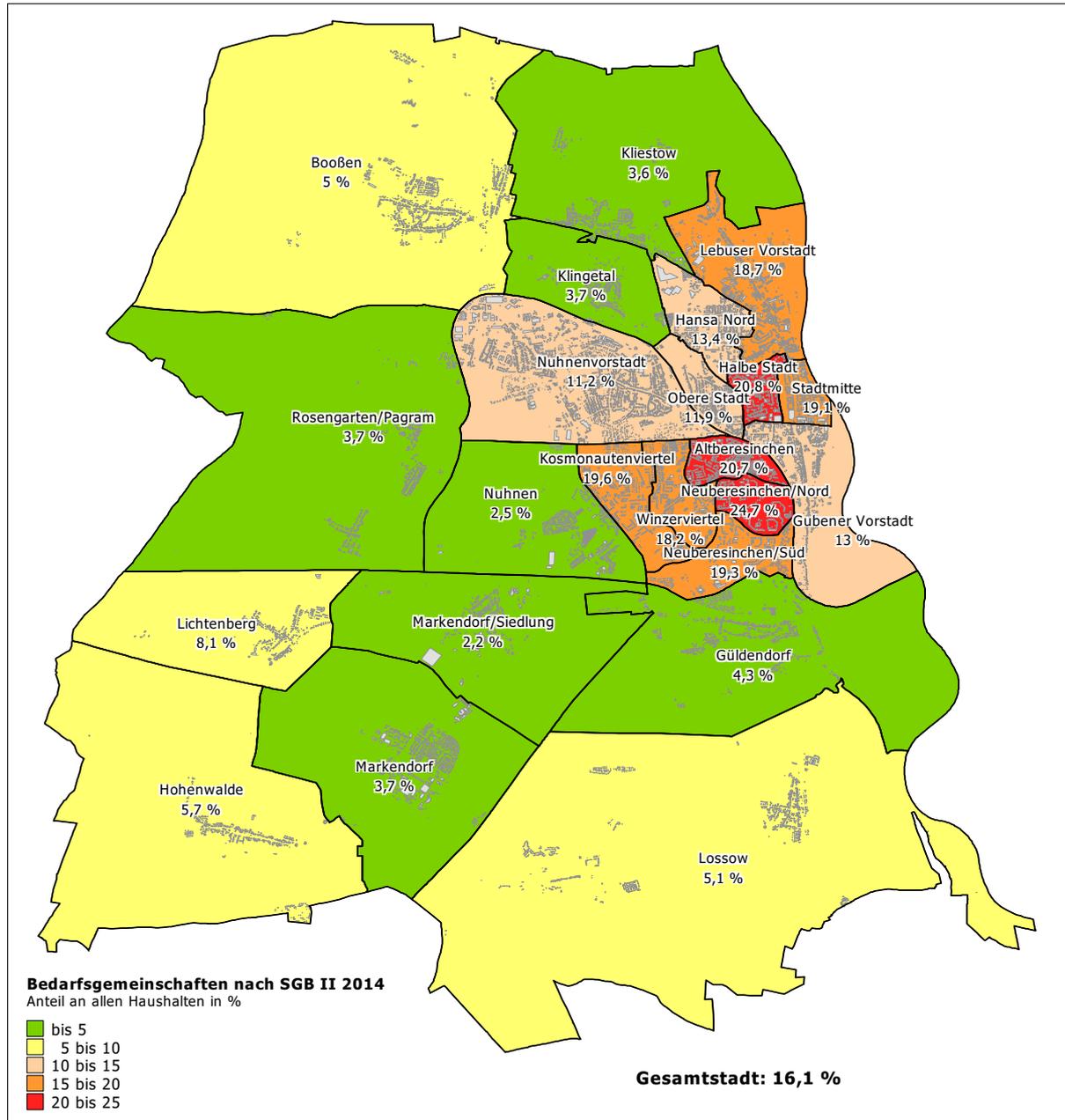
Unterschieden nach den fünf Stadtteilen war vor allem Beresinchen mit einem Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten von 20,2 % durch einen hohen Leistungsbezug gekennzeichnet. Rund jeder fünfte Haushalt bezog hier Leistungen nach dem SGB II.

Tabelle 7: Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2014 nach Stadtteilen

Stadtteile	Bedarfs- gemeinschaften	Haushalte	Anteil an allen Haushalten in %
Innenstadt	1.569	9.044	17,3
Beresinchen	1.478	7.314	20,2
Nord	717	5.562	12,9
West	423	4.075	10,4
Süd	834	5.462	15,3
Gesamtstadt	5.053	31.457	16,1
nicht zuzuordnen	32		

Besonders hoch fiel der Anteil der Bedarfsgemeinschaften im innerstädtischen Vergleich der 23 Stadtgebiete in 2014 mit 24,7 % in Neuberesinchen/Nord aus. Damit bezog hier ein Viertel der Haushalte zur Sicherung ihres Lebensunterhalts Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Auch in den Stadtgebieten Halbe Stadt, Altberesinchen, Neuberesinchen/Süd, Lebuser Vorstadt, Winzerviertel und Kosmonautenviertel trifft dies noch auf etwa jeden fünften Haushalt zu. Da in diesen Gebieten der Großteil der Menschen Frankfurt (Oder) lebt, kommt diesem Wert ein besonders großer Stellenwert zu.

Karte 3: Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten 2014 in %

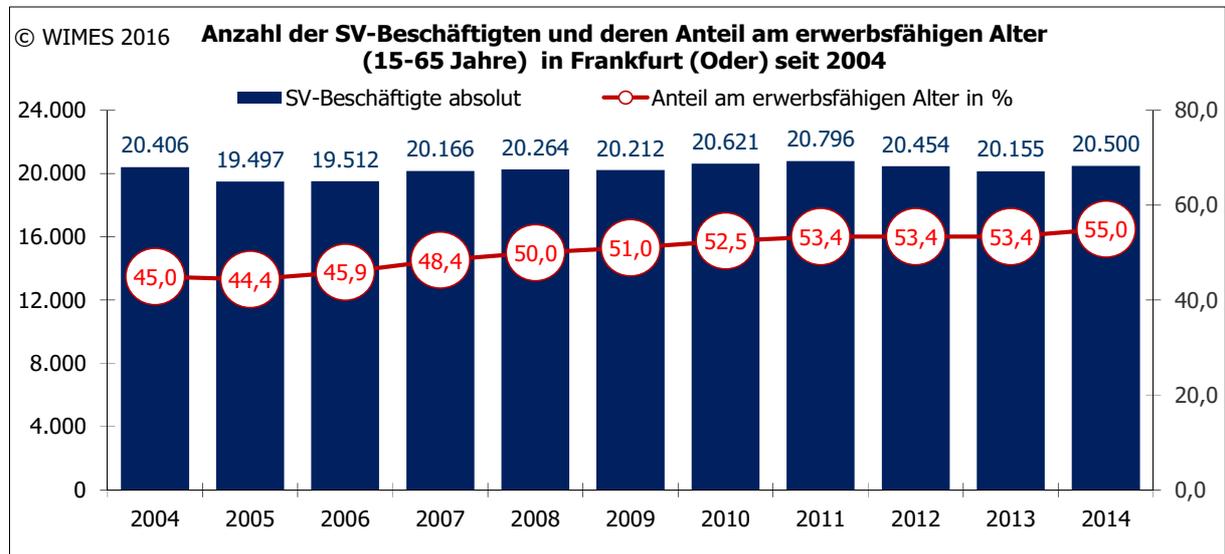


4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

4.1 Arbeitsmarkt und Erwerbstätigkeit

In Frankfurt (Oder) waren im Jahr 2014 insgesamt 20.500 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort. Das entspricht einem Anteil von 55,0 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Dies ist der Höchstwert im Betrachtungszeitraum seit 2004.

Abbildung 31: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2004 (jeweils 30.06.)

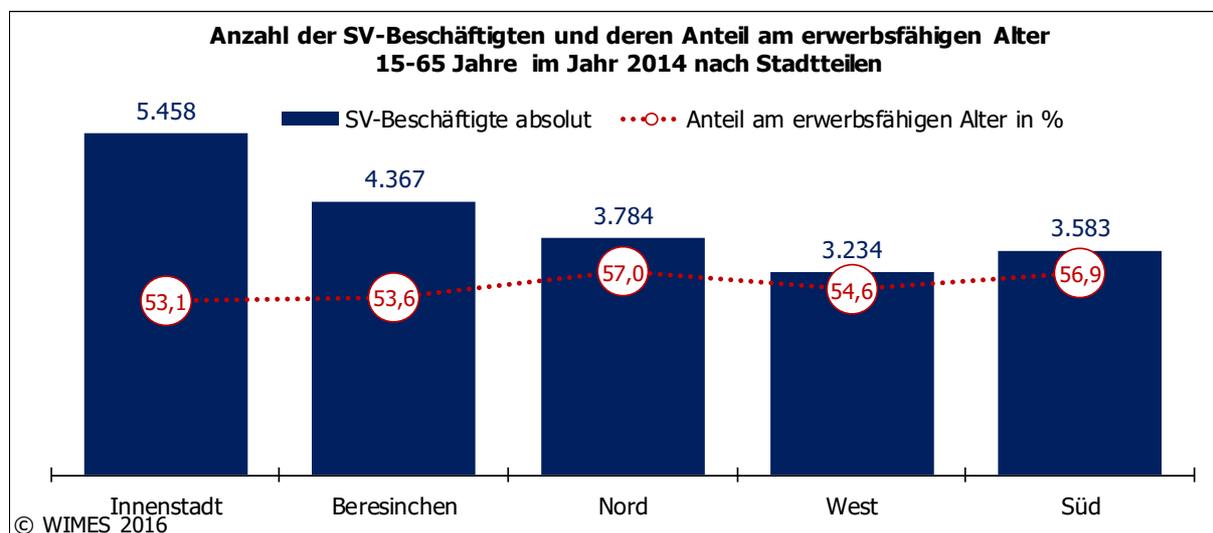


Die SV-Beschäftigung korreliert mit der Arbeitslosigkeit. So lag die SV-Beschäftigung, gemessen an den 15-65jährigen, in 2014 im Stadtteil Innenstadt bei 53,1 % und in Beresinchen bei 53,6 % und damit unter dem Wert der Gesamtstadt. Beide Stadtteile hatten eine überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit in 2014.

Tabelle 8: SV-Beschäftigung seit 2004 nach Stadtteilen

SV-Beschäftigte gesamt	2004		2008		2013		2014		Entwicklung	
	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %
Innenstadt	4.571	42,5	4.818	46,0	5.281	50,6	5.458	53,1	887	10,6
Beresinchen	5.383	44,3	4.913	49,2	4.344	51,6	4.367	53,6	-1.016	9,3
Nord	3.673	44,4	3.732	50,7	3.751	55,6	3.784	57,0	111	12,6
West	2.724	46,3	2.892	53,3	3.118	54,8	3.234	54,6	510	8,3
Süd	3.874	46,6	3.733	51,4	3.627	56,2	3.583	56,9	-291	10,3
Gesamtstadt	20.406	45,0	20.264	50,0	20.155	53,4	20.500	55,0	94	10,0
nicht zuzuordnen	181		176		34		74			

Abbildung 32: SV-Beschäftigung im Jahr 2014 im Vergleich der Stadtteile



Entsprechend der überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit lag die SV-Beschäftigung in 2014 in den Stadtgebieten Halbe Stadt, Stadtmitte, Neuberesinchen/Nord und Neuberesinchen/Süd bei unter 50 % (siehe Anhang).

Zu beachten ist, dass die Statistik der Bundesagentur für Arbeit am 28. August 2014 eine Revision der Beschäftigungsstatistik durchgeführt hat. Dabei wurde auch die Abgrenzung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung überprüft und um neue Personengruppen erweitert. Zu diesen zusätzlich aufgenommenen Personengruppen zählen beispielsweise Hausgewerbetreibende, behinderte Menschen in anerkannten Werkstätten oder gleichartigen Einrichtungen, Personen in Einrichtungen der Jugendhilfe, Berufsbildungswerken oder ähnlichen Einrichtungen für behinderte Menschen, Personen, die ein freiwilliges soziales, ein freiwilliges ökologisches Jahr oder einen Bundesfreiwilligendienst leisten etc.

Diese neu hinzugekommenen Personengruppen müssen zur Sicherung des Lebensunterhalts aber zum Teil noch soziale Leistungen beziehen. So unterliegt beispielsweise die Beschäftigung von behinderten Menschen in geschützten Einrichtungen der Versicherungspflicht in der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung unabhängig davon, in welcher Höhe Arbeitsentgelt gezahlt wird. Auch für Personen, die einen Bundesfreiwilligendienst leisten, besteht eine Pflichtversicherung in der Krankenversicherung, der Pflegeversicherung, der Rentenversicherung und der Arbeitslosenversicherung. Es wird ein Taschengeld gezahlt, das der Träger bzw. die Einsatzstelle festlegt. Das Gesetz sieht eine Obergrenze für das Taschengeld vor, nämlich maximal sechs Prozent der in der Rentenversicherung der Arbeiter und Angestellten jeweils geltenden Beitragsbemessungsgrenze.

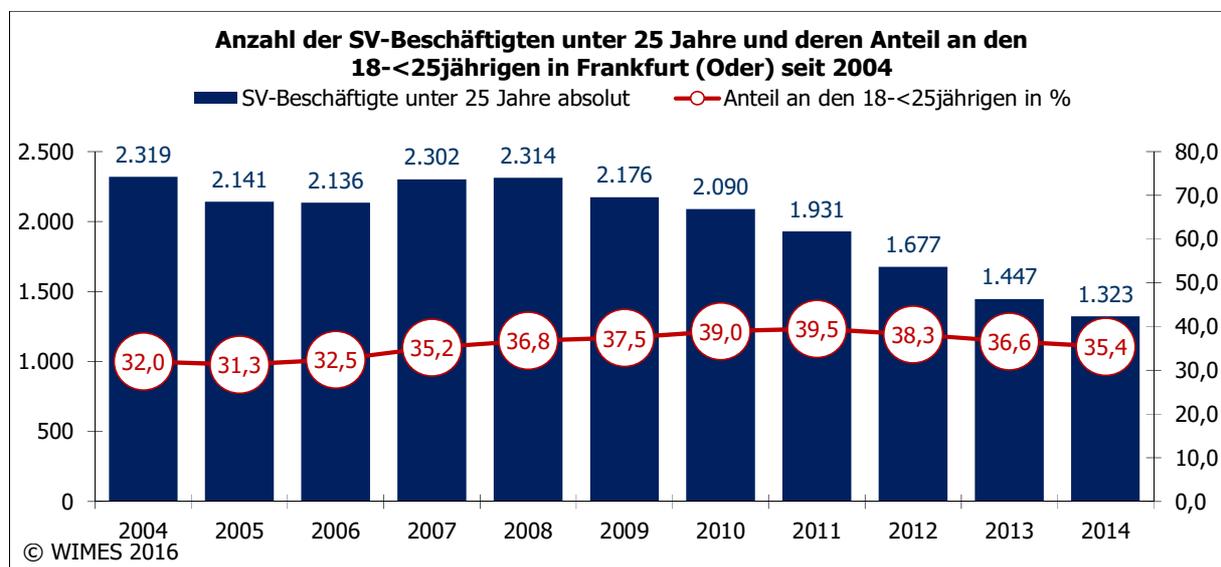
Nach der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in der Stadt Frankfurt (Oder) bei 20.659 Personen. Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten in 2013 bei 20.155 Personen und damit um 504 Personen unter dem Wert nach der Revision.

Das bedeutet aber auch, dass sich die Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort von 2013 zu 2014 entsprechend den Werten nach der Revision leicht verringert hat (von 20.659 auf 20.500 Personen).

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigtenquoten der unter 25jährigen

In 2014 gab es 1.323 SV-Beschäftigte unter 25 Jahre, das sind 6,4 % aller SV-Beschäftigten. Gemessen an den Einwohnern im Alter von 18 bis 25 Jahren lag die SV-Beschäftigung der unter 25jährigen bei 35,4 %. Der deutliche Rückgang der Zahl der SV-Beschäftigten unter 25 Jahre im Zeitraum 2004 bis 2014 ist vor dem Hintergrund der rückläufigen Tendenz der Altersgruppe 18 bis 25 Jahre zu sehen, denn gleichzeitig nahm der Anteil von 2004 zu 2014 um 3,4 Prozentpunkte zu.

Abbildung 33: Entwicklung der SV-Beschäftigten unter 25 Jahre seit 2004 (30.06.)



Die Tabellen mit der Zeitreihe zur Entwicklung der SV-Beschäftigung nach Stadtgebieten ab dem Basisjahr 2004 und die Karten mit den SV-Beschäftigtenquoten befinden sich im Anhang.

Im Jahr 2014 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Frankfurt (Oder) insgesamt bei 27.100 Personen. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit, einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfende Familienangehörige, freiberuflich Tätige, Beamte sowie die Soldaten (einschl. Wehr- und Zivildienstleistende). Die Erwerbstätigenberechnung beruht auf Daten des Mikrozensus.

Tabelle 9: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahre in 2014

Jahr 2014	absolut	Anteil an den 15-65jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	37.291	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	20.500	55,0
Selbstständige, Beamte etc.	6.600	17,7
Arbeitslose	3.817	10,2
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	6.374	17,1

*Schul-/Ausbildungsabbrecher, Hausfrauen, Vorruehändler, Arbeitslose über 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung

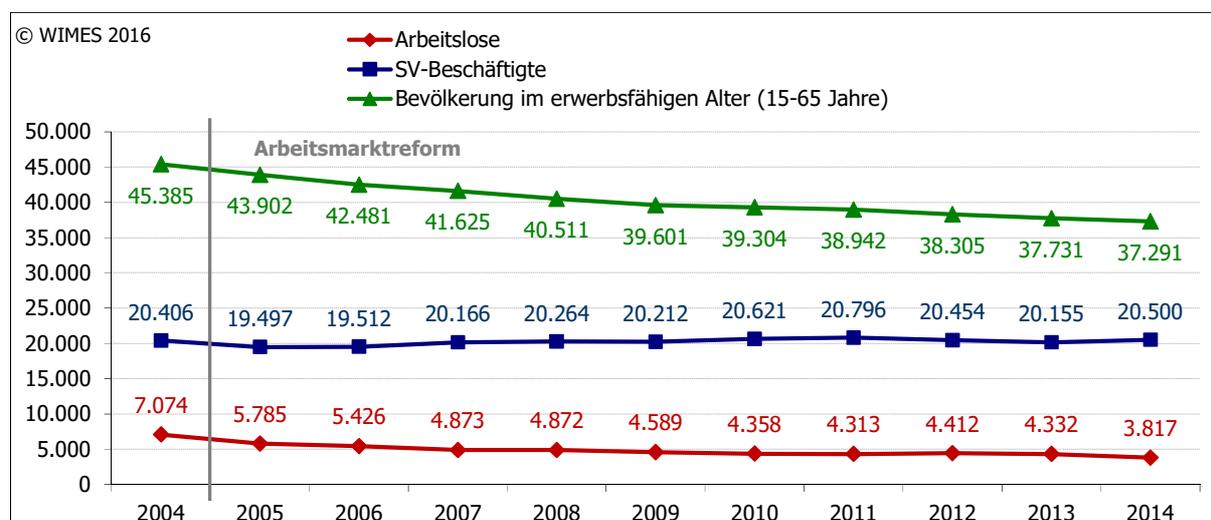
Die Zahl der 27.100 Erwerbstätigen in Frankfurt (Oder) im Jahr 2014 setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren in 2014 insgesamt 20.500 Personen SV-beschäftigt (75,6 %) und 6.600 Personen waren Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc. (24,4 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag in 2014 bei 72,7 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 55,0 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 17,7 %. Weitere 10,2 % der 15-65jährigen Einwohner in Frankfurt (Oder) waren 2014 arbeitslos. Die verbleibenden 17,1 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruehändler etc.

Gegenüberstellung der Entwicklung der SV-Beschäftigung und der Arbeitslosigkeit

Die folgende Abbildung zeigt, dass trotz des stetigen Rückgangs der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) die Zahl der SV-Beschäftigten relativ stabil geblieben ist.

Abbildung 34: SV-Beschäftigte, Arbeitslose und Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter

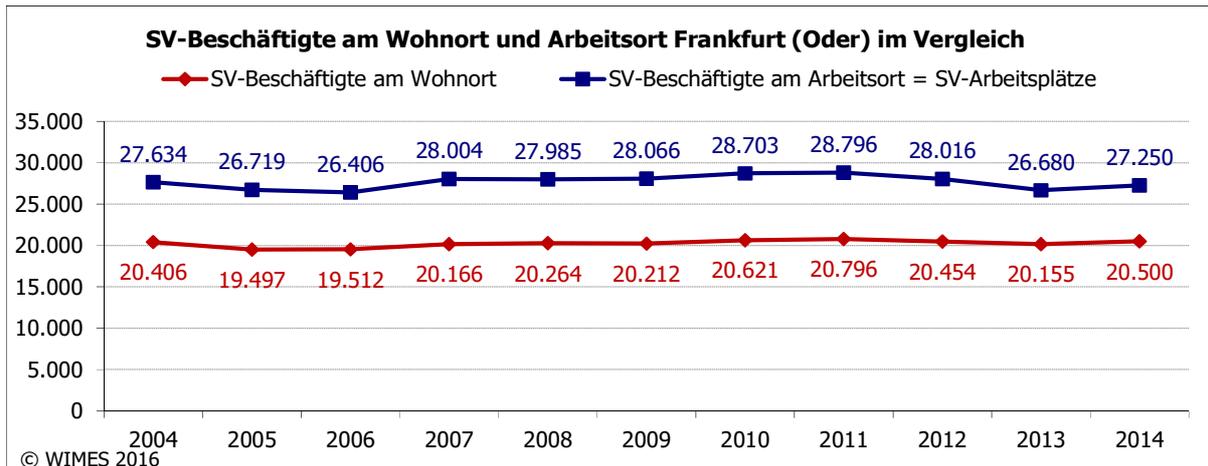


4.2 Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Frankfurt (Oder)

SV-Arbeitsplätze in Frankfurt (Oder)

Die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Frankfurt (Oder) entspricht der Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Frankfurt (Oder) wohnen besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. Im letzteren Fall handelt es sich um Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Frankfurt (Oder), die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. Unter Pendlern versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern.

Abbildung 35: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort Frankfurt (Oder) – jeweils 30.06.

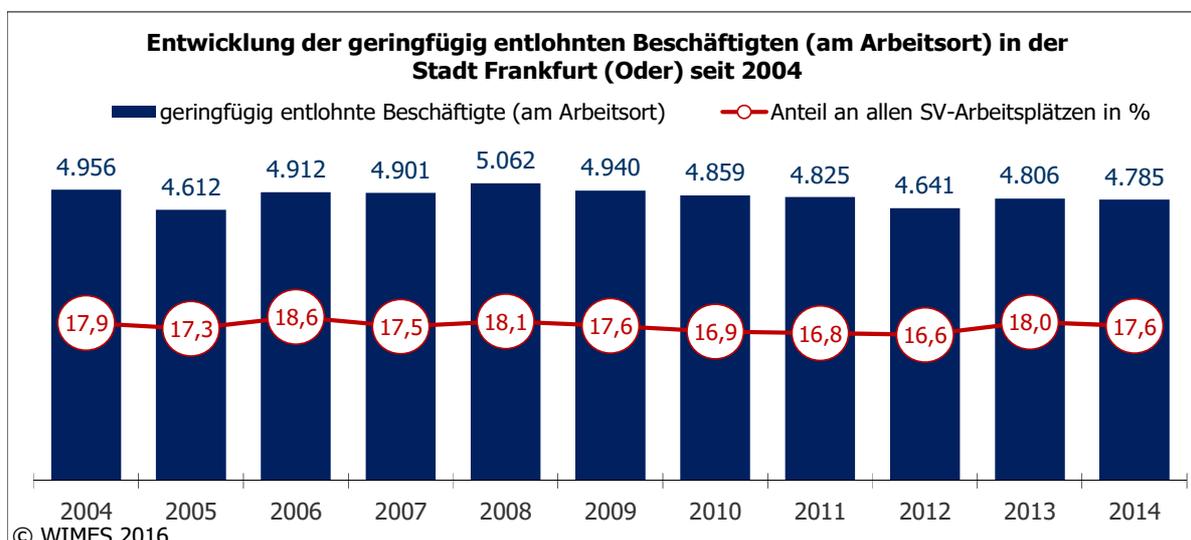


Obige Abbildung verdeutlicht die Versorgungsfunktion der Stadt Frankfurt (Oder) mit Arbeitsplätzen für Umlandgemeinden und darüber hinaus. Der Rückgang der SV-Arbeitsplätze in 2012 und 2013 hängt mit der Solarkrise zusammen. Durch die Schließung von First Solar sind mehr als 1.200 Arbeitsplätze weggefallen. Zu 2014 hat sich die Zahl der SV-Arbeitsplätze wieder erhöht.

Die Zahl der SV-Beschäftigten (am Arbeitsort) bzw. der SV-Arbeitsplätze ist in Frankfurt (Oder) ebenfalls von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze in 2013 bei 27.175 Arbeitsplätzen und damit um 495 Arbeitsplätze über dem Wert vor der Revision!

Von den 27.250 SV-Arbeitsplätzen in 2014 in der Stadt Frankfurt (Oder) waren 4.785 Arbeitsplätze mit geringfügig entlohnten Beschäftigten besetzt, das entspricht einem Anteil von 17,6 % an allen SV-Arbeitsplätzen.

Abbildung 36: Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt (Oder) seit 2004



Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren mit 3.798 Personen (79,4 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind und 987 Personen (20,6 %) mit einem Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

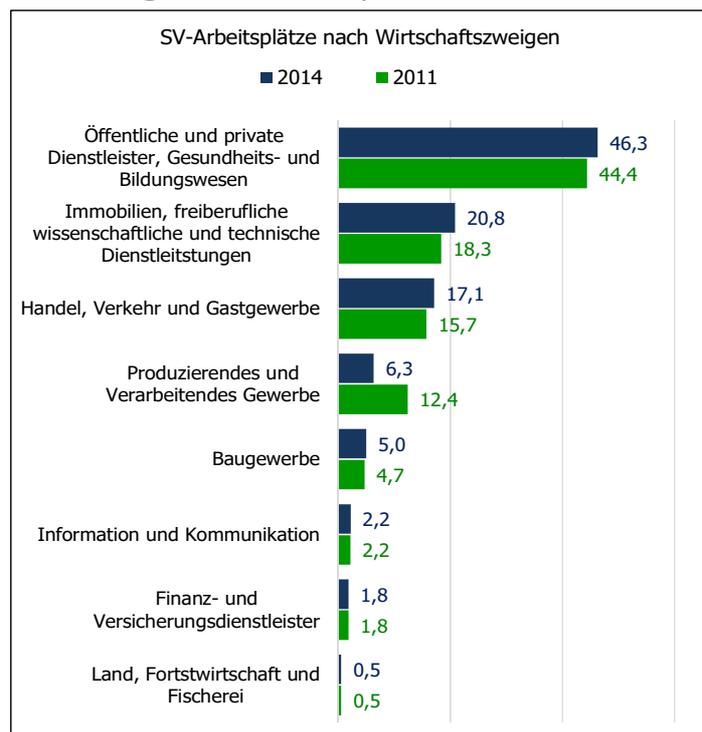
Im geringfügig entlohnten Beschäftigungssektor stellt sich das Geschlechterverhältnis anders dar als bei der Arbeitslosigkeit und der SV-Beschäftigung insgesamt. Der Anteil der arbeitslosen Männer an der Altersgruppe der 15-65jährigen ist höher als der der Frauen und der Anteil der SV-Beschäftigung ist geringer als der der Frauen. Demgegenüber sind aber von allen geringfügig entlohnten Beschäftigten rund 58 % Frauen und 42 % Männer.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen. Absolut gesehen, ist der höchste Rückgang der Arbeitsplätze im Wirtschaftszweig „Produzierendes und Verarbeitendes Gewerbe“ eingetreten, gefolgt vom Wirtschaftszweig „Öffentliche und private Dienstleitungen/Gesundheits- und Bildungswesen“. Prozentual gesehen, gemessen an allen SV-Arbeitsplätzen, ergab sich der größte Verlust im Wirtschaftszweig „Information und Kommunikation“. Ein deutlicher Arbeitsplatzzuwachs gegenüber dem Jahr 2008 ist im Wirtschaftszweig „Immobilien und freiberufliche Dienstleitungen“ zu verzeichnen. Aber auch im Baugewerbe und im Bereich Handel, Verkehr und Gastronomie hat die Zahl der SV-Arbeitsplätze gegenüber dem Jahr 2008 zugenommen.

Tabelle 10: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (30.06.)

	SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (30.06.)							Entwicklung	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	absolut	in %
Land, Fortstwirtschaft und Fischerei	156	162	145	140	133	144	150	-6	-3,8
Produzierendes und Verarbeitendes Gewerbe	2.481	2.607	2.954	3.568	3.052	1.863	1.727	-754	-30,4
Baugewerbe	1.280	1.225	1.292	1.346	1.366	1.354	1.369	89	7,0
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	4.518	4.737	5.050	4.527	4.763	4.823	4.655	137	3,0
Information und Kommunikation	952	640	621	623	633	642	589	-363	-38,1
Finanz- und Versicherungsdienstleister	560	577	553	519	508	472	479	-81	-14,5
Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	4.701	4.556	4.858	5.284	5.274	5.241	5.656	955	20,3
Öffentliche und private Dienstleister, Gesundheits- und Bildungswesen	13.337	13.562	13.230	12.789	12.287	12.141	12.625	-712	-5,3
Gesamt	28.006	28.067	28.704	28.796	28.046	26.680	27.250	-756	-2,7
ohne Angabe zur Wirtschaftsgliederung	21	1	1	0	30				

Abbildung 37: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen



Die meisten SV-Arbeitsplätze in Frankfurt (Oder) entfielen im Jahr 2014 mit einem Anteil von 46,3 % auf die Wirtschaftszweige „Öffentliche und private Dienstleister, Gesundheits- und Bildungswesen“. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig ist die Immobilienwirtschaft und der freiberufliche Dienstleistungssektor.

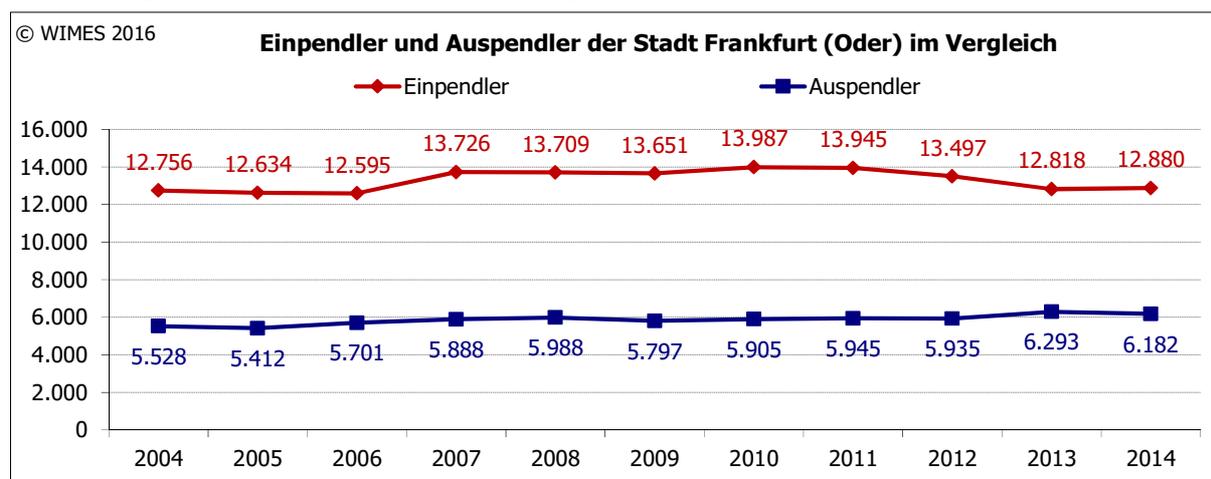
Das Verarbeitende Gewerbe hatte in 2014 nur noch einen Anteil von 6,3 % an allen SV-Arbeitsplätzen. Im Jahr 2011 lag der Anteil noch bei 12,4 %. Der Verlust von rund 1.800 Arbeitsplätzen in dieser Branche ist überwiegend der Solarkrise geschuldet.

Ein- und Auspendler

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Im Betrachtungszeitraum seit 2004 lag die Zahl der Einpendler in die Stadt Frankfurt (Oder) stets deutlich über der der Auspendler, damit waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler nach Frankfurt (Oder) lag in 2014 bei 12.880 Personen, diesen standen nur 6.182 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag demnach in 2014 bei +6.698 Personen. Der deutliche Überschuss an Einpendlern spiegelt die Bedeutung der Stadt Frankfurt (Oder) als Wirtschaftsstandort und Ort der Beschäftigung für das Umland wider.

Der Rückgang der Zahl der Einpendler in den Jahren 2012 und 2013 hängt ebenfalls mit den Arbeitsplatzverlusten aufgrund der Schließung von First Solar zusammen.

Abbildung 38: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Frankfurt (Oder)



Hinweis: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, das heißt zu dieser Pendlergröße sind noch einmal ca. 15 % Nicht-SV-Beschäftigte (Selbständige, Beamte, etc.) hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln. Und für die Einzelhandelsentwicklung bedeutet dies deutlich höhere Potenziale für Streuumsätze durch die Pendler. Diese Potenzialreserve wird für Frankfurt (Oder) aufgrund der hohen Pendlerverflechtungen auf ca. 15 % des vorhandenen Nachfragepotenzials im Marktgebiet der Stadt geschätzt. Zudem sind Pendler eine Potenzialreserve für den Wohnungsmarkt, vorausgesetzt, der gesuchte Wohnraum ist in Frankfurt (Oder) vorhanden.

Detaillierte Auswertung von Pendlerdaten per 30.06.2015 entsprechend „Pendleratlas“ RBB

Im Rahmen einer Auswertung von Pendlerdaten der Arbeitsagentur im sogenannten „Pendleratlas“ des RBB ergaben sich für die Stadt Frankfurt (Oder) folgende Ergebnisse:

Zum 30.06.2015 lag die Zahl der Einpendler nach Frankfurt (Oder) bei insgesamt 13.150 Personen, diesen standen nur 6.259 Auspendler gegenüber.

Unterschieden nach den Geschlechtern ist festzustellen, dass mit einem Anteil an allen Einpendlern von rund 59 % mehr Frauen nach Frankfurt (oder) einpendeln als Männer. Demgegenüber haben bei den Auspendlern mit einem Anteil von 65 % mehr Männer ihren Arbeitsort außerhalb von Frankfurt (Oder).

Tabelle 11: Ein- und Auspendler nach Geschlecht

	absolute Zahl			Anteil an gesamt in %	
	gesamt	männlich	weiblich	männlich	weiblich
Einpendler	13.150	5.412	7.738	41,2	58,8
Auspender	6.259	4.069	2.190	65,0	35,0

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, RBB Pendleratlas, Auswertung und Darstellungen Wimes

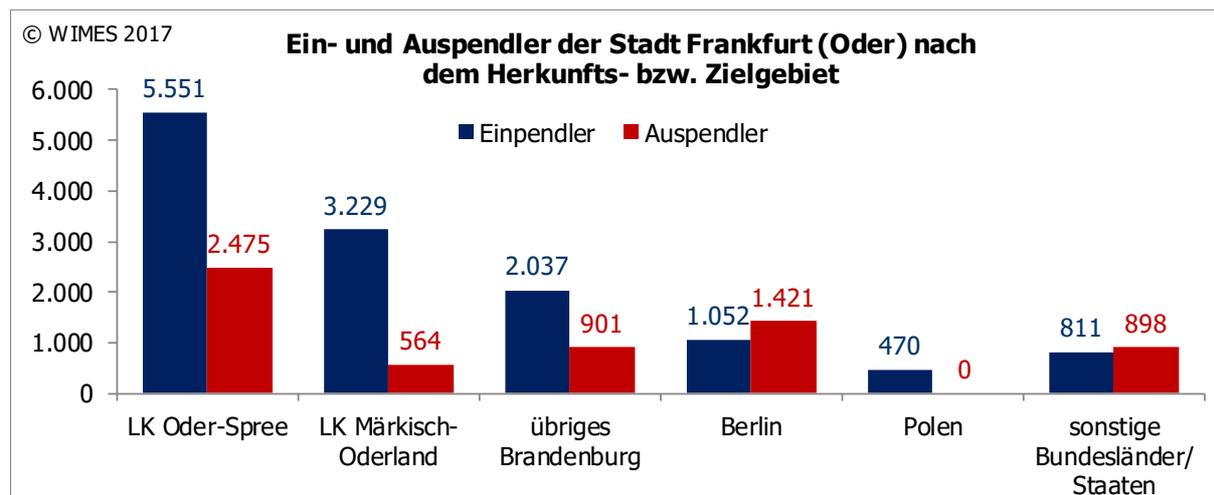
Von den Einpendlern in die Stadt Frankfurt (Oder) stammte der überwiegende Teil (82,3 %) aus dem Land Brandenburg, dabei allein 42,2 % aus dem benachbarten Landkreis Oder-Spree sowie 24,6 % aus dem Landkreis Märkisch-Oderland. Weitere 8 % der Einpendler hatten ihren Wohnort in der Bundeshauptstadt Berlin, mit 470 Personen kamen zudem knapp 4 % der Einpendler aus Polen.

62,9 % der Auspendler hatten ihren Arbeitsort im Land Brandenburg, davon 39,5 % im Landkreis Oder-Spree. Insgesamt pendelten rund 37 % zum Arbeiten über die Landesgrenze Brandenburgs aus. Der Großteil hatte dabei seinen Arbeitsort in Berlin (22,7 % aller Auspendler).

Tabelle 12: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet

		Einpendler		Auspender		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Brandenburg	LK Oder-Spree	5.551	42,2	2.475	39,5	3.076
	LK Märkisch-Oderland	3.229	24,6	564	9,0	2.665
	LK Spree-Neiße	299	2,3	77	1,2	222
	LK Uckermark	259	2,0	21	0,3	238
	LK Barnim	255	1,9	62	1,0	193
	Cottbus, Stadt	236	1,8	125	2,0	111
	LK Dahme-Spreewald	218	1,7	116	1,9	102
	LK Teltow-Fläming	121	0,9	81	1,3	40
	LK Ostprignitz-Ruppin	117	0,9	19	0,3	98
	Potsdam, Stadt	116	0,9	225	3,6	-109
	LK Oberspreewald-Lausitz	115	0,9	10	0,2	105
	LK Potsdam-Mittelmark	105	0,8	70	1,1	35
	LK Oberhavel	77	0,6	34	0,5	43
	LK Elbe-Elster	38	0,3	11	0,2	27
	Brandenburg an der Havel, Stadt	37	0,3	28	0,4	9
	LK Havelland	33	0,3	20	0,3	13
	LK Prignitz	11	0,1	2	0,03	9
	Summe Brandenburg	10.817	82,3	3.940	62,9	6.877
	Berlin	1.052	8,0	1.421	22,7	-369
	Sachsen-Anhalt	214	1,6	66	1,1	148
	Mecklenburg-Vorpommern	149	1,1	38	0,6	111
	Sachsen	113	0,9	144	2,3	-31
	Thüringen	60	0,5	35	0,6	25
	Niedersachsen	56	0,4	104	1,7	-48
	Nordrhein-Westfalen	52	0,4	168	2,7	-116
	Hessen	49	0,4	67	1,1	-18
	Bayern	39	0,3	95	1,5	-56
	Baden-Württemberg	31	0,2	93	1,5	-62
	Hamburg	16	0,1	43	0,7	-27
	Rheinland-Pfalz	12	0,1	11	0,2	1
	Polen	470	3,6	0	0,0	470
	übrige Bundesländer/Staaten	20	0,2	34	0,5	-14
	Gesamt	13.150	100,0	6.259	100,0	6.891

Wie obige Tabelle auch verdeutlicht, ergaben sich gegenüber den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Brandenburg mit Ausnahme der Stadt Potsdam durchweg Einpendlerüberschüsse bzw. positive Pendlersalden. Auch aus Polen ist ein merklicher Einpendlerüberschuss zu verzeichnen, dagegen ergibt sich gegenüber Berlin ein deutlicher Auspendlerüberschuss.

Abbildung 39: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet

Folgende Tabelle verweist auf die Pendlerverflechtungen der Stadt Frankfurt (Oder) mit dem Umland. Berücksichtigung fanden die Gemeinden der umliegenden Ämter Lebus, Odervorland, Schlaubetal und Brieskow-Finkenheerd (diese Ämter bilden zusammen den Mittelbereich der Stadt Frankfurt (Oder)). Zudem wurde in die Betrachtung die Stadt Eisenhüttenstadt einbezogen aufgrund der Nähe zu Frankfurt (Oder).

Es ergeben sich gegenüber den umliegenden Gemeinden, für die Angaben zur Zahl der Ein- als auch Auspendler verfügbar waren, durchweg Positivsalden bzw. Einpendlerüberschüsse, dies verweist auf die Bedeutung der Stadt Frankfurt (Oder) als Arbeitsstandort.

Tabelle 13: Ein- und Auspendler aus dem Umland der Stadt Frankfurt (Oder)

Gemeinde	Einpendler nach Frankfurt (Oder)	Auspendler aus Frankfurt (Oder)	Pendlersaldo
Berkenbrück	27	*	*
Briesen (Mark)	259	25	234
Brieskow-Finkenheerd	372	48	324
Groß Lindow	265	*	*
Grunow-Dammendorf	42	*	*
Jacobsdorf	286	85	201
Lebus, Stadt	670	112	558
Mixdorf	155	10	145
Müllrose, Stadt	661	274	387
Podelzig	179	13	166
Ragow-Merz	39	*	*
Reitwein	64	*	*
Schlaubetal	102	*	*
Siehdichum	123	16	107
Treplin	71	14	57
Vogelsang	58	*	*
Wiesenu	165	39	126
Zeschdorf	205	20	185
Ziltendorf	132	18	114
Eisenhüttenstadt, Stadt	985	815	170

* Keine Auspendler aus Frankfurt (Oder) bzw. aus Datenschutzgründen Anonymisierung
Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann. Daher auch keine Berechnung des Pendlersaldo möglich.

Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Eine hohe Arbeitsplatzdichte korreliert mit deutlichen Einpendlerüberschüssen.

Die Arbeitsplatzdichte wurde gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Die Formel lautet: „Anzahl der SV-Arbeitsplätze/Anzahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter*1.000“.

Im Jahr 2014 gab es in Frankfurt (Oder) 27.250 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den 37.291 Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 707 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter.

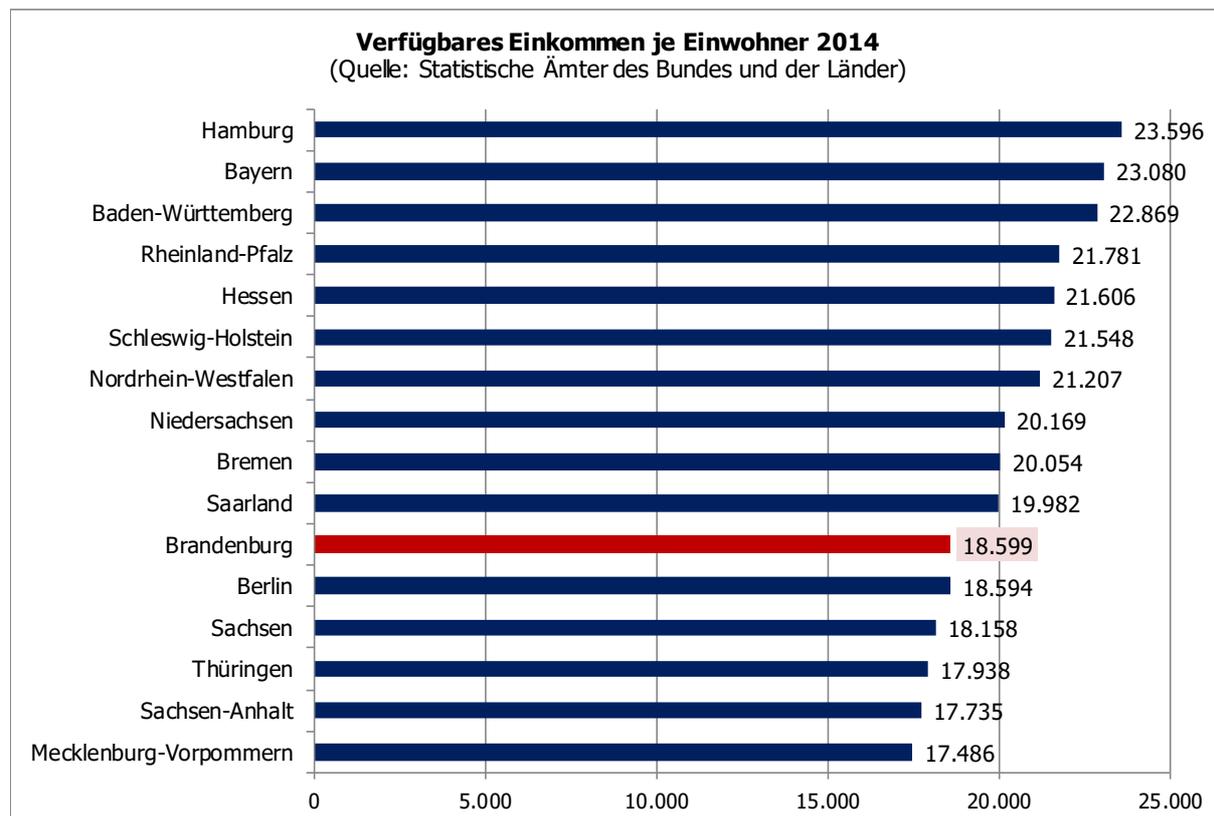
Abbildung 40: Arbeitsplatzdichte seit 2004



Die weitere Entwicklung ist schwierig abzuschätzen. Viel wird davon abhängen, ob die großen Arbeitgeber zukünftig für weitere Beschäftigungsimpulse sorgen können.

Verfügbares Einkommen

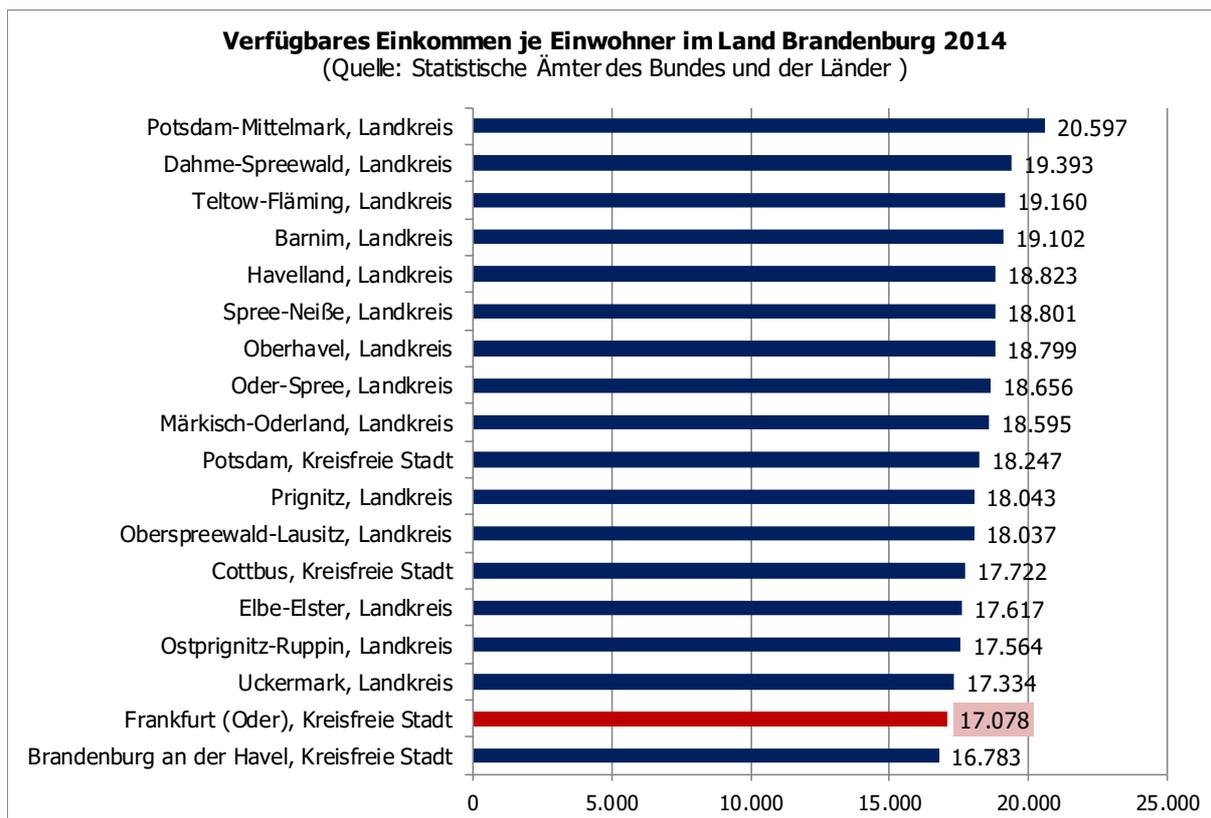
Tabelle 14: Verfügbares Einkommen im Vergleich der Bundesländer 2014



In Auswertung der „Statistik des Bundes und der Länder –Regionaldatenbank“ mit insgesamt 402 Datensätzen zu den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städte für das Jahr 2014 ist zunächst auf Ebene der 16 Bundesländer festzustellen, dass das Land Brandenburg bezüglich des verfügbaren Einkommens im Vergleich den 11. Platz erreichte und damit nur im letzten Drittel landete. Das verfügbare Einkommen lag in Brandenburg im Jahr 2014 bei 18.599 € und damit um mehr als 2.500 € unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 21.117 €.

Der Vergleich innerhalb der insgesamt 18 Kreise und kreisfreien Städte im Land Brandenburg zeigt, dass das verfügbare Einkommen in Frankfurt (Oder) mit nur 17.078 € deutlich unterdurchschnittlich ausfiel. Frankfurt (Oder) verzeichnet damit im Land Brandenburg im Vergleich nur den vorletzten Rang.

Tabelle 15: Verfügbares Einkommen im Land Brandenburg im Vergleich 2014



In Auswertung aller 402 Datensätze zu den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten ergab sich das höchste Prokopfeinkommen mit 41.707 € in der Stadt Heilbronn (Platz 1) und das niedrigste Prokopfeinkommen mit 16.136 € in Gelsenkirchen (Platz 402). Frankfurt (Oder) liegt insgesamt nur auf Platz 392. Ein noch geringeres Prokopfeinkommen in 2014 hatten:

- Kyffhäuserkreis
- Jena, Kreisfreie Stadt
- Magdeburg, Kreisfreie Stadt
- Brandenburg an der Havel, Kreisfreie Stadt
- Duisburg, Kreisfreie Stadt
- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Leipzig, Kreisfreie Stadt
- Hansestadt Rostock, Kreisfreie Stadt
- Halle (Saale), Kreisfreie Stadt
- Gelsenkirchen, Kreisfreie Stadt

Kaufkraft

Definition: Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, aber inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden dementsprechend die Komponenten Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld und Arbeitslosengeld II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAFöG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt.

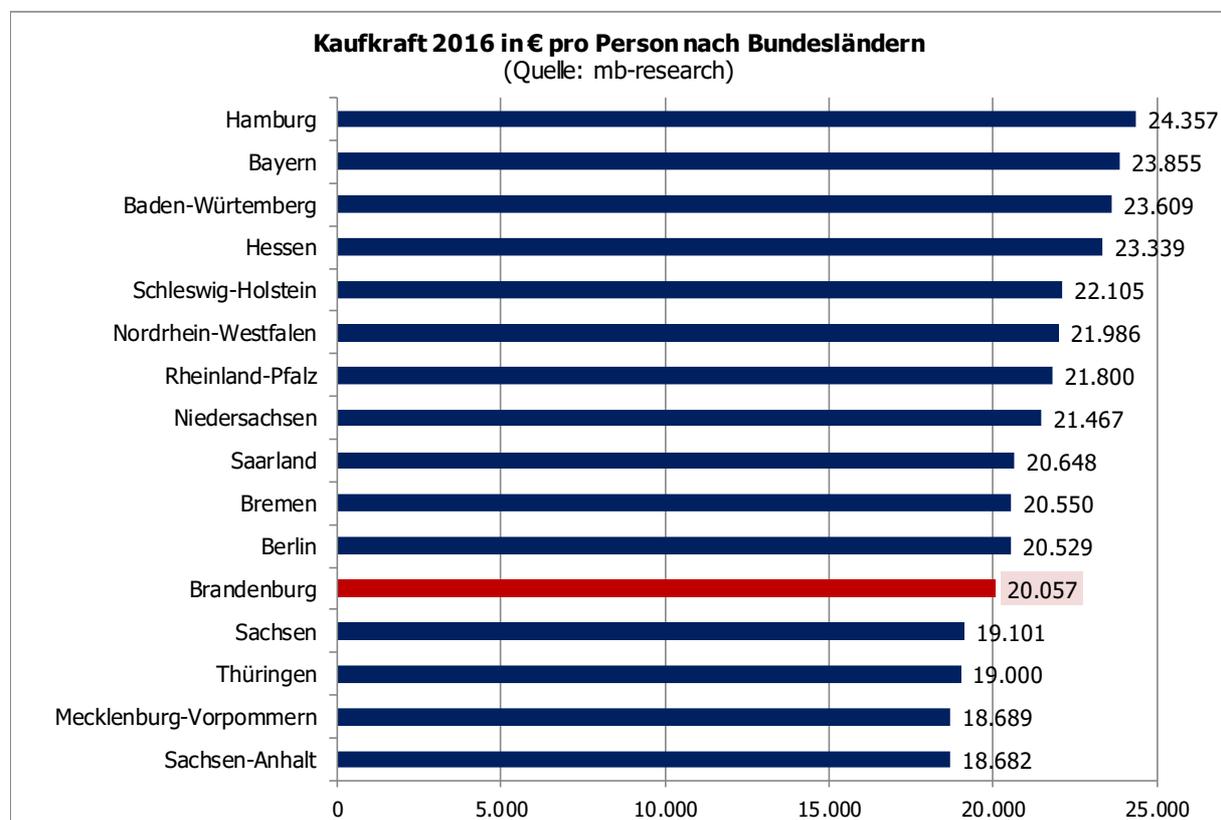
Kaufkraftkennziffern werden als Prognosewerte für das Jahr ihrer Ermittlung erstellt. Voraussetzungen sind Fortschreibungen der Einkommensdaten anhand von volkswirtschaftlichen Prognosen und regionalstatistischen Indikatoren sowie der Bevölkerungsdaten anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge); kleinräumige Auswirkungen der Flüchtlingsströme wurden, wo erkennbar, mittels eines eigenen Modells mitberücksichtigt.

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens 2016 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich auf diese aktualisierten Werte.

Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung/ der privaten Haushalte zu.

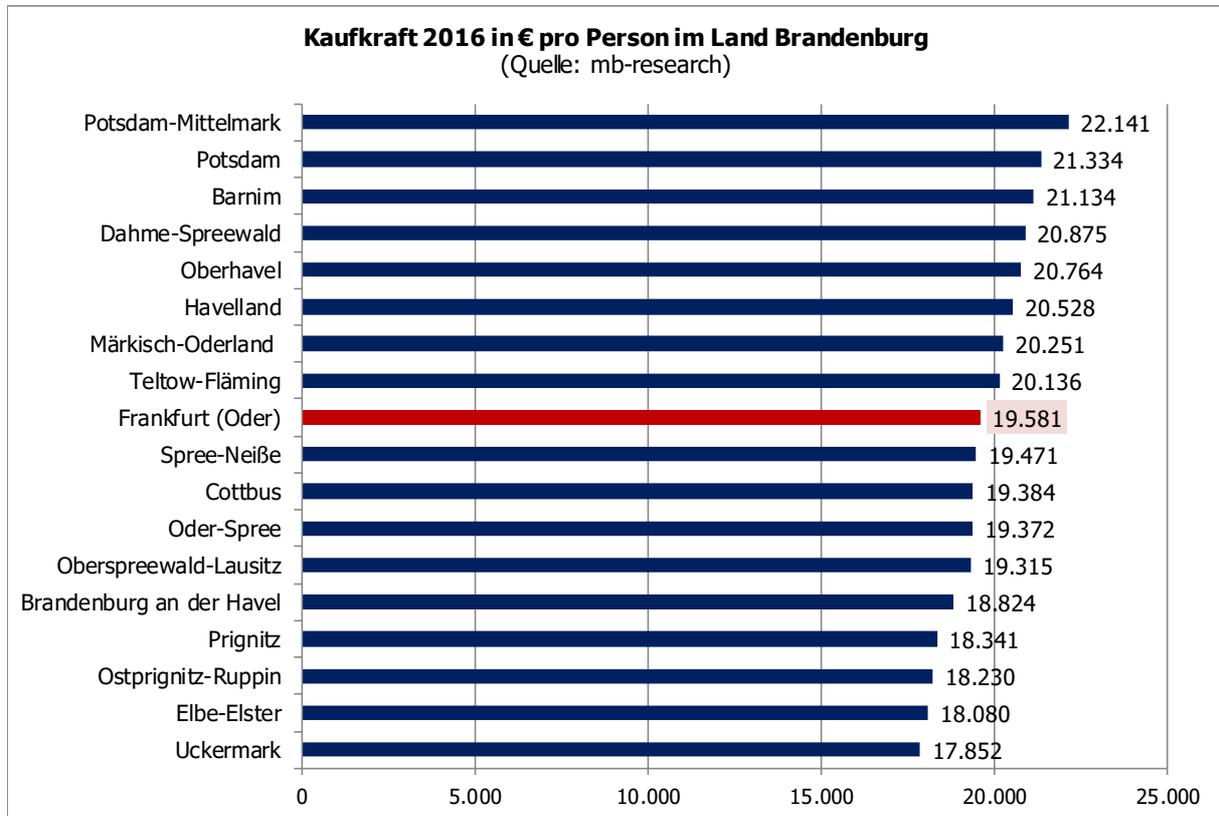
Die Kaufkraft im Land Brandenburg lag im Jahr 2016 insgesamt bei 20.057 €, im Vergleich der 16 Bundesländer ist dies nur der 12. Rang. Im bundesdeutschen Durchschnitt ergab sich in 2016 eine Kaufkraft von 22.066 €.

Tabelle 16: Kaufkraft im Vergleich der Bundesländer 2016



Für Frankfurt (Oder) wurde für das Jahr 2016 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 19.581 € je Einwohner ermittelt und damit liegt die Kaufkraft um rund 480 € unter dem Wert des Landes Brandenburg gesamt. Innerhalb der 18 Kreise und kreisfreien Städte im Land Brandenburg lag Frankfurt (Oder) im Mittelfeld (Platz 9).

Tabelle 17: Kaufkraft im Land Brandenburg im Vergleich 2016

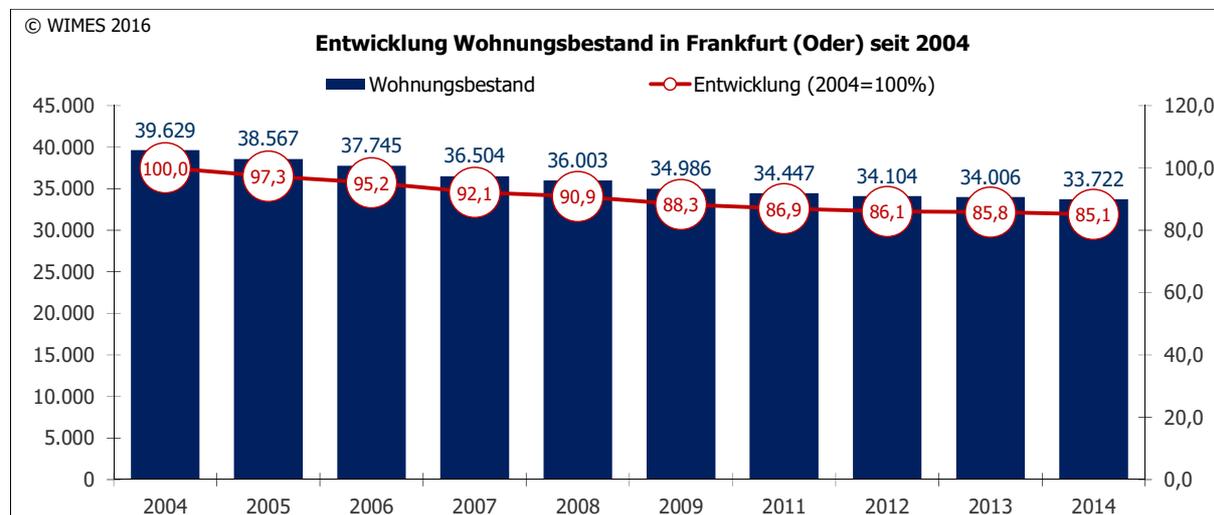


5 Wohnungsangebot

5.1 Quantitative Entwicklung des Wohnungsangebotes

Ende 2014 gab es in Frankfurt (Oder) 8.325 Gebäude mit Wohnraum mit 33.722 WE. Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Frankfurt (Oder) um 5.907 Wohneinheiten (WE) verringert.

Abbildung 41: Wohnungsbestandsentwicklung in Frankfurt (Oder)



Die Veränderung der Wohnungszahl wird durch folgende Faktoren bestimmt:

- Fertigstellung neuer Gebäude (Zugang durch Neubau)
- Fertigstellung durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
- sonstige Zugänge
- Abgänge durch Abbruch (Totalabgang)
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
- sonstige Abgänge

Tabelle 18: Gründe der Veränderungen im Wohnungsbestand seit 2004

	Neubau	
WE-Bestand	Veränderungen im Bestand	WE-Bestand
31.12.2004	Rückbau	31.12.2014
39.629	969	33.722
	362	
	-7.238	

Seit dem 31.12.2004 wurden 572 Wohngebäude mit insgesamt 969 Wohnungen neu gebaut und um 362 WE hat sich die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen erhöht. Demgegenüber wurden 7.238 WE im Zeitraum 2005-2014 durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Im Zeitraum 2002 bis 2004 erfolgte ein Rückbau von 2.269 WE. Insgesamt wurden 9.507 WE durch Rückbau im Zeitraum 2002 bis 2014 vom Wohnungsmarkt genommen. (Beachte: Die Rückbauzahl beinhaltet 203 WE, deren Rückbau erst in 2015/16 abgeschlossen wurde. Diese Wohnungen standen dem Wohnungsmarkt aber Ende 2014 nicht mehr zur Verfügung, da die Gebäude nicht mehr bewohnbar waren, teilweise schon mit der Entkernung begonnen wurde. Daher wurden diese Wohnungen auch bereits bei der Wohnungszahl gesamt zum 31.12.2014 vernachlässigt.)

Der überwiegende Teil der neu gebauten Wohnungen im Betrachtungszeitraum seit 2004 sind Einfamilienhäuser (85,5 %). Insgesamt entstanden 489 Einfamilienhäuser, 32 Zweifamilienhäuser (Gebäude mit 2 WE) und 51 Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr WE).

Knapp die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen (42,9 %) befindet sich aber in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit 3 und mehr WE).

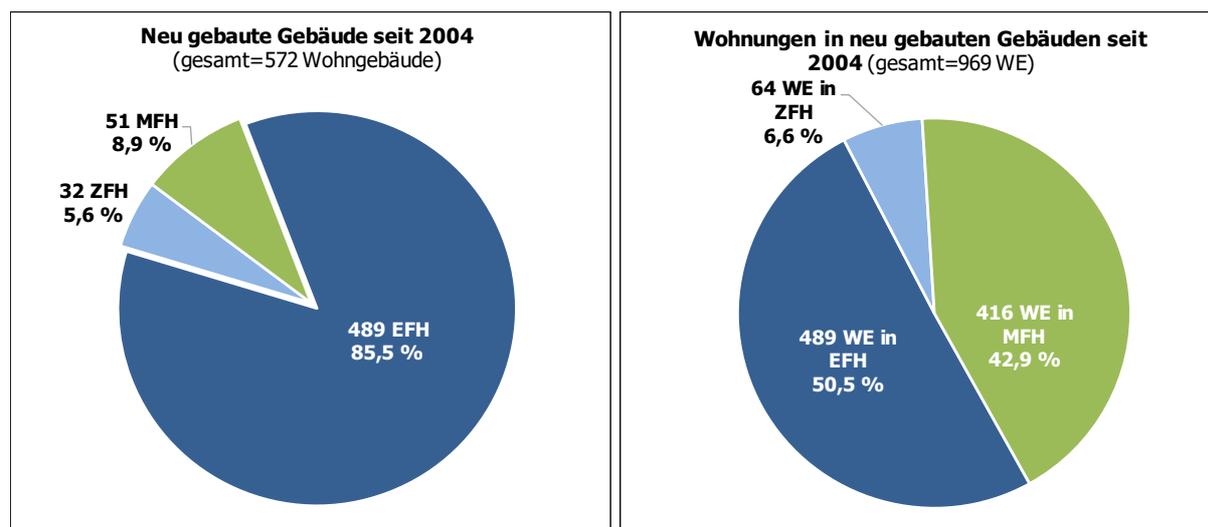
Im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung des Wohnungsbestandes hat vor allem in der Innenstadt und in den ländlich geprägten Wohnlagen die Wohnungszahl zugenommen.

Tabelle 19: Wohnungsneubau in Wohngebäuden nach der Gebäudeart seit dem 31.12.2004

	Wohngebäude gesamt	davon Gebäude mit:			WE gesamt	dav. WE in Gebäuden mit:		
		1 WE	2 WE	3 und mehr WE		1 WE	2 WE	3 und mehr WE
2005	84	76	4	4	107	76	8	23
2006	122	114	4	4	148	114	8	26
2007	63	52	5	6	106	52	10	44
2008	45	38	2	5	69	38	4	27
2009	45	32	6	7	100	32	12	56
2010	46	37	3	6	106	37	6	63
2011	38	25	2	11	143	25	4	114
2012	40	35	2	3	79	35	4	40
2013	53	50	1	2	60	50	2	8
2014	36	30	3	3	51	30	6	15
Gesamt	572	489	32	51	969	489	64	416
Anteil an gesamt in %		85,5	5,6	8,9	100,0	50,5	6,6	42,9

Quelle: Angaben zum Wohnungsneubau basieren auf „Baufertigstellungen – Errichtungen neuer Wohngebäude sowie Wohnungen in Wohngebäuden“, Statistisches Bundesamt

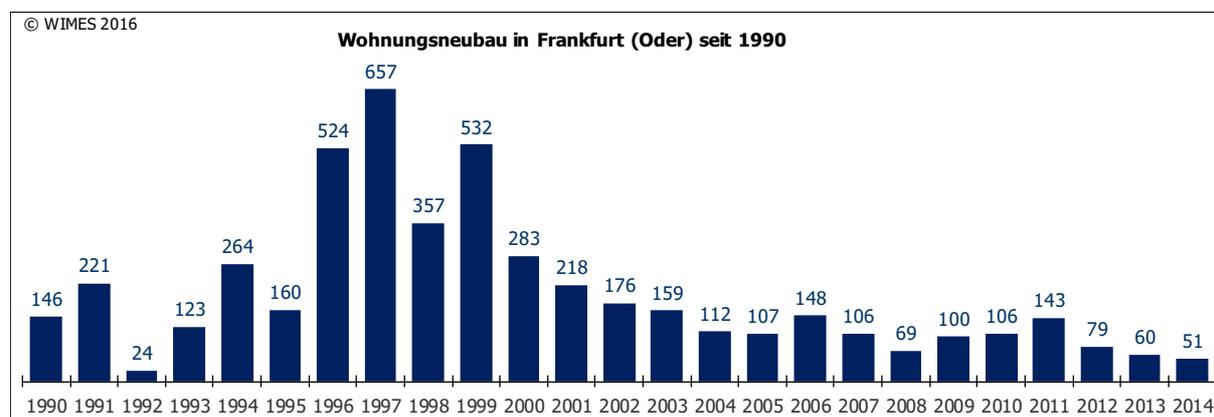
Abbildung 42: Gebäudeneubau nach der Gebäudeart und Wohnungen in diesen Gebäuden



Legende:

EFH = Einfamilienhäuser ZFH = Zweifamilienhäuser MFH = Mehrfamilienhäuser WE = Wohneinheiten

Abbildung 43: Wohnungsneubau seit 1990 nach Jahresscheiben



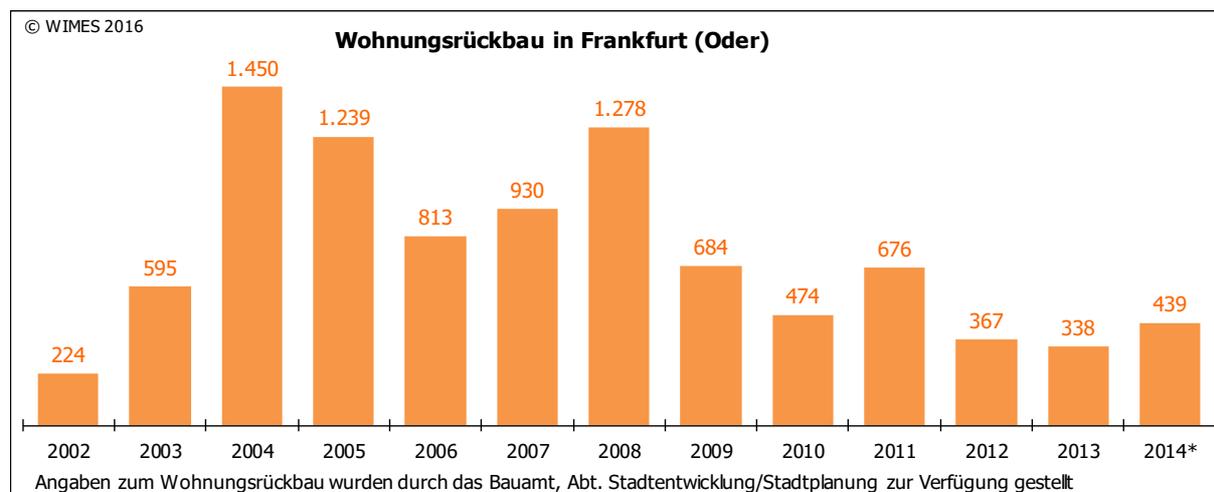
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Eine langfristige Betrachtung zeigt, dass in den 1990er Jahren das Wohnungsneubauvolumen in einigen Jahren hoch war. Im Zeitraum von 1990 bis 2000 wurden 3.291 Wohnungen neu gebaut. Im Zeitraum von 2001 bis 2014 waren es nur noch 1.634 Wohnungen. Insgesamt ist die Wohnbaurate in Frankfurt (Oder) recht gering, die Stadt verliert weiterhin Bauwillige ins Umland (z. B. Müllrose).

Seit Beginn des Rückbaus im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ wurden im Zeitraum von 2002 bis 2014 insgesamt 9.507 Wohnungen in Frankfurt (Oder) zurückgebaut. In den Jahren 2004 bis 2005 und 2008 waren die Rückbaumaßnahmen besonders hoch.

Der erfolgte Wohnungsrückbau konzentriert sich auf den in industrieller Bauweise errichteten Bestand. So waren von den bisher insgesamt 9.507 zurück gebauten WE 9.498 WE im industriellen Bestand. Im traditionellen Bestand wurden lediglich neun WE durch Rückbau vom Markt genommen.

Abbildung 44: Wohnungsrückbau seit 2002 nach Jahresscheiben



***Hinweis:** Die Rückbauzahl des Jahres 2014 von insgesamt 439 WE beinhaltet 203 WE, deren Rückbau erst in 2015/16 abgeschlossen wurde. Diese Wohnungen standen dem Wohnungsmarkt aber Ende 2014 nicht mehr zur Verfügung, da die Gebäude nicht mehr bewohnbar waren, teilweise schon mit der Entkernung begonnen wurde. Daher wurden diese Wohnungen auch bereits bei der Wohnungszahl gesamt zum 31.12.2014 vernachlässigt.

Nach Stadtgebieten betrachtet, war das Rückbauvolumen im Stadtgebiet Neuberesinchen/Süd besonders hoch. Seit 2002 wurden hier gesamt 3.583 WE durch Rückbau vom Markt genommen. In diesem Stadtgebiet wurden seit 2002 durchgängig jährlich Rückbaumaßnahmen durchgeführt.

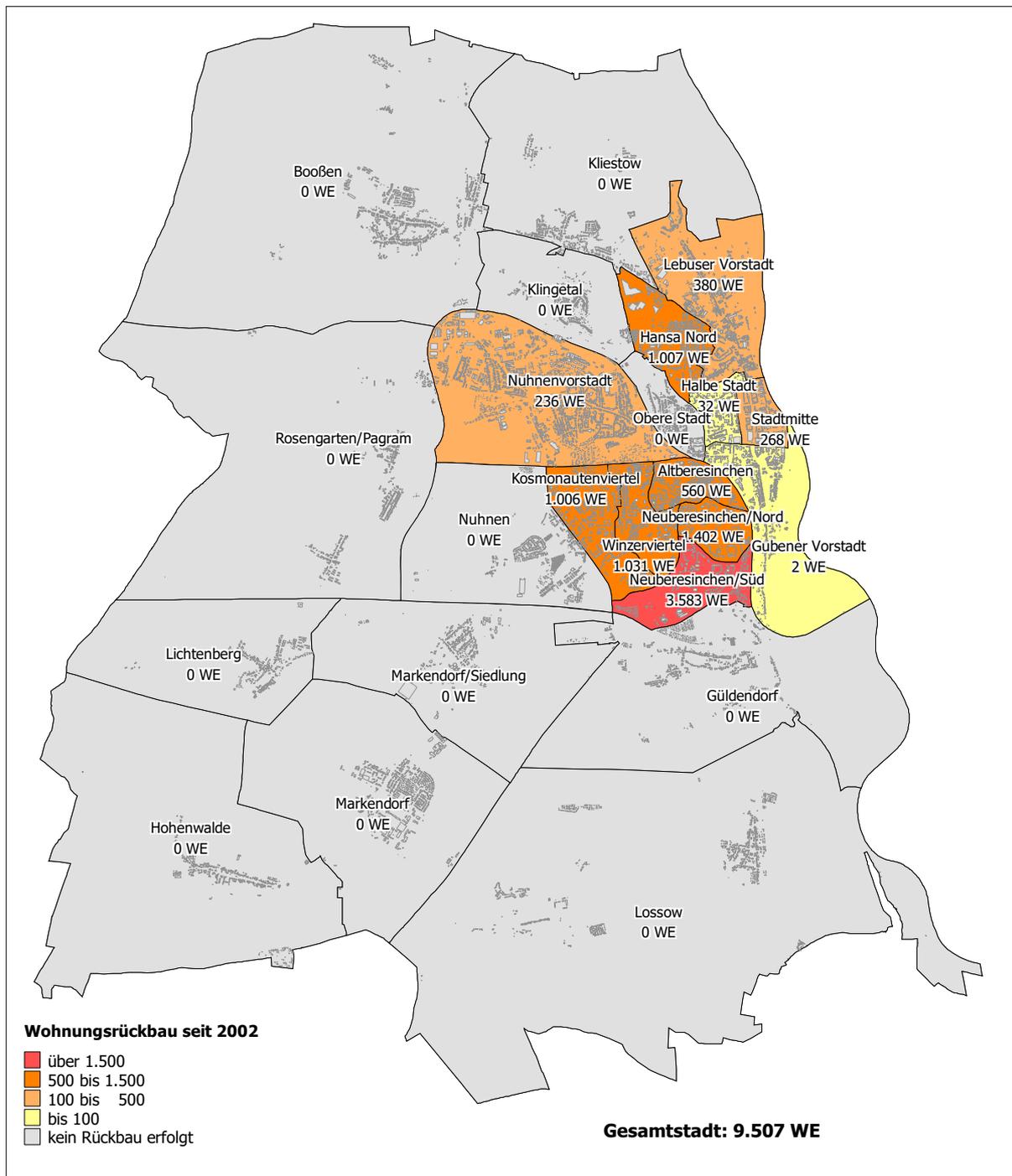
Tabelle 20: Wohnungsrückbau nach Stadtgebieten und Einzeljahren seit 2002

Stadtgebiet	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	Summe Stadtgebiet
Stadtmitte			144		124									268
Gubener Vorstadt			2											2
Halbe Stadt			32											32
Altberesinchen				356		7			197					560
Neuberesinchen/Nord			107	107	264	176	43			268	269	60	108	1.402
Neuberesinchen/Süd	140	278	505	622	157	299	497	254	28	169	98	278	258	3.583
Lebuser Vorstadt			120			140	40	80						380
Hansa Nord		210	82	154			42	350		169				1.007
Nuhnenvorstadt			96				140							236
Winzerviertel	36	32	204		130	60	247		249				73	1.031
Kosmonautenviertel	48	75	158		138	248	269			70				1.006
gesamt	224	595	1.450	1.239	813	930	1.278	684	474	676	367	338	439	9.507

***Hinweis:** Die Rückbauzahl des Jahres 2014 von 108 WE im Stadtgebiet Neuberesinchen/Nord beinhaltet 65 WE sowie in Neuberesinchen/Süd 138 WE, deren Rückbau erst in 2015/16 abgeschlossen wurde.

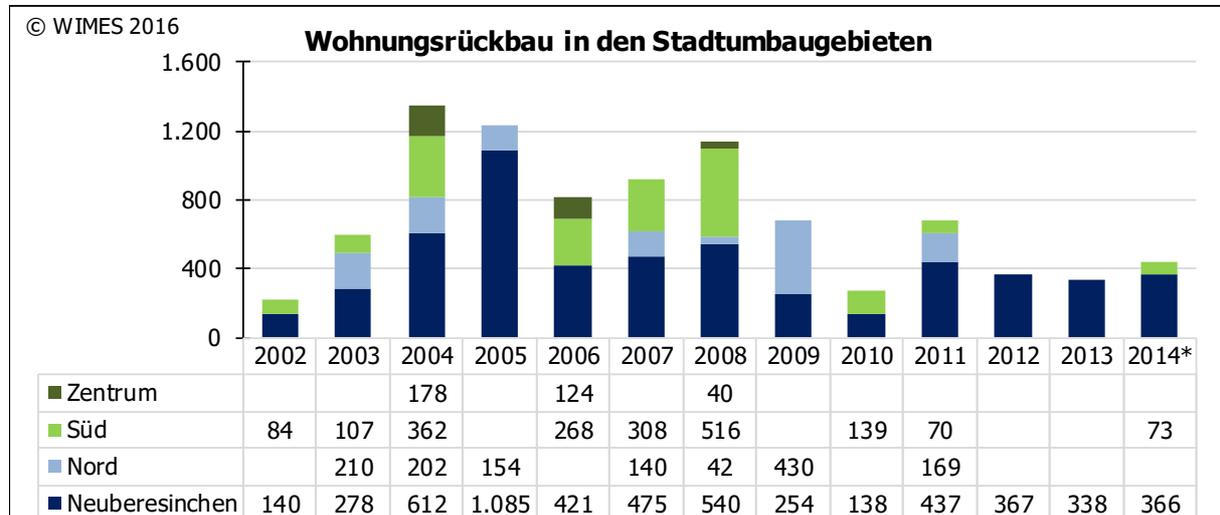
In den ländlich geprägten Stadtgebieten fanden keine Rückbaumaßnahmen statt.

Karte 4: Wohnungsrückbau seit 2002 nach Stadtgebieten



In den vier Stadtumbaugebieten der Stadt Frankfurt (Oder) wurden seit dem Jahr 2002, dem Beginn des Rückbaus im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“, insgesamt 9.067 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Wie folgende Abbildung verdeutlicht fand dieser Rückbau zum überwiegenden Teil im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen statt (insgesamt 5.451 WE).

Abbildung 45: Wohnungsrückbau seit 2002 in den Stadtumbaugebieten



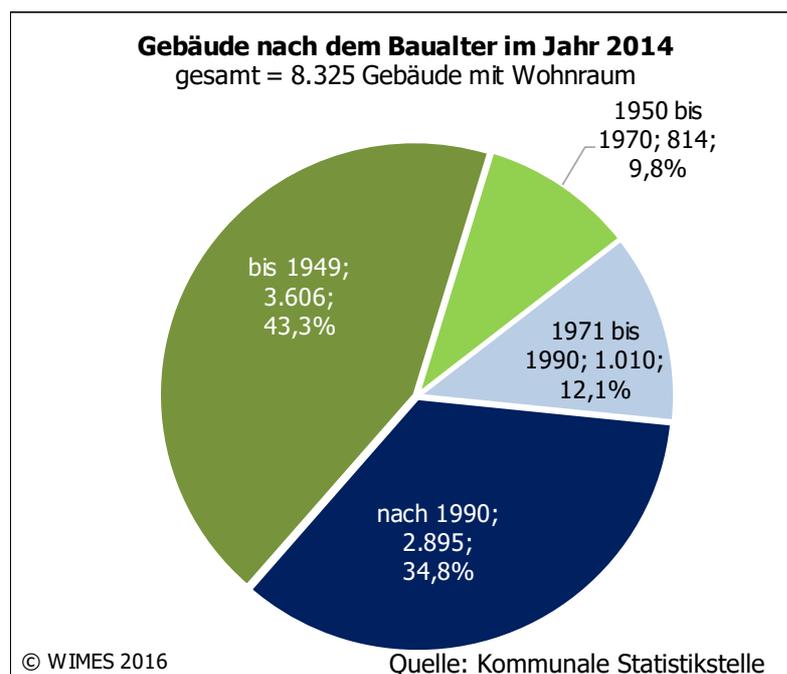
*Hinweis: Die Rückbauzahl des Jahres 2014 von 366 WE im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen beinhaltet 203 WE, deren Rückbau erst in 2015/16 abgeschlossen wurde. Diese Wohnungen standen dem Wohnungsmarkt aber Ende 2014 nicht mehr zur Verfügung, da die Gebäude nicht mehr bewohnbar waren, teilweise schon mit der Entkernung begonnen wurde.

5.2 Angebotsstruktur und qualitative Entwicklung des Wohnungsbestandes

Baualtersklassen

Hinsichtlich des Baualters ist der Gebäudebestand in der Stadt Frankfurt (Oder) inhomogen strukturiert.

Abbildung 46: Gebäudebestand nach dem Baualter Gesamtstadt



In der Stadt Frankfurt (Oder) gab es Ende 2014 insgesamt 8.325 Gebäude mit Wohnraum. Gebäude, die bis 1949 errichtet wurden, bilden 43,3 % dieses Bestandes. Diese prägen überwiegend das historische Stadtbild.

Der Marktanteil der Gebäude, die im Zeitraum von 1950 bis 1990 entstanden, liegt dagegen bei nur 21,9 %, gemessen am gesamten Gebäudebestand per 31.12.2014.

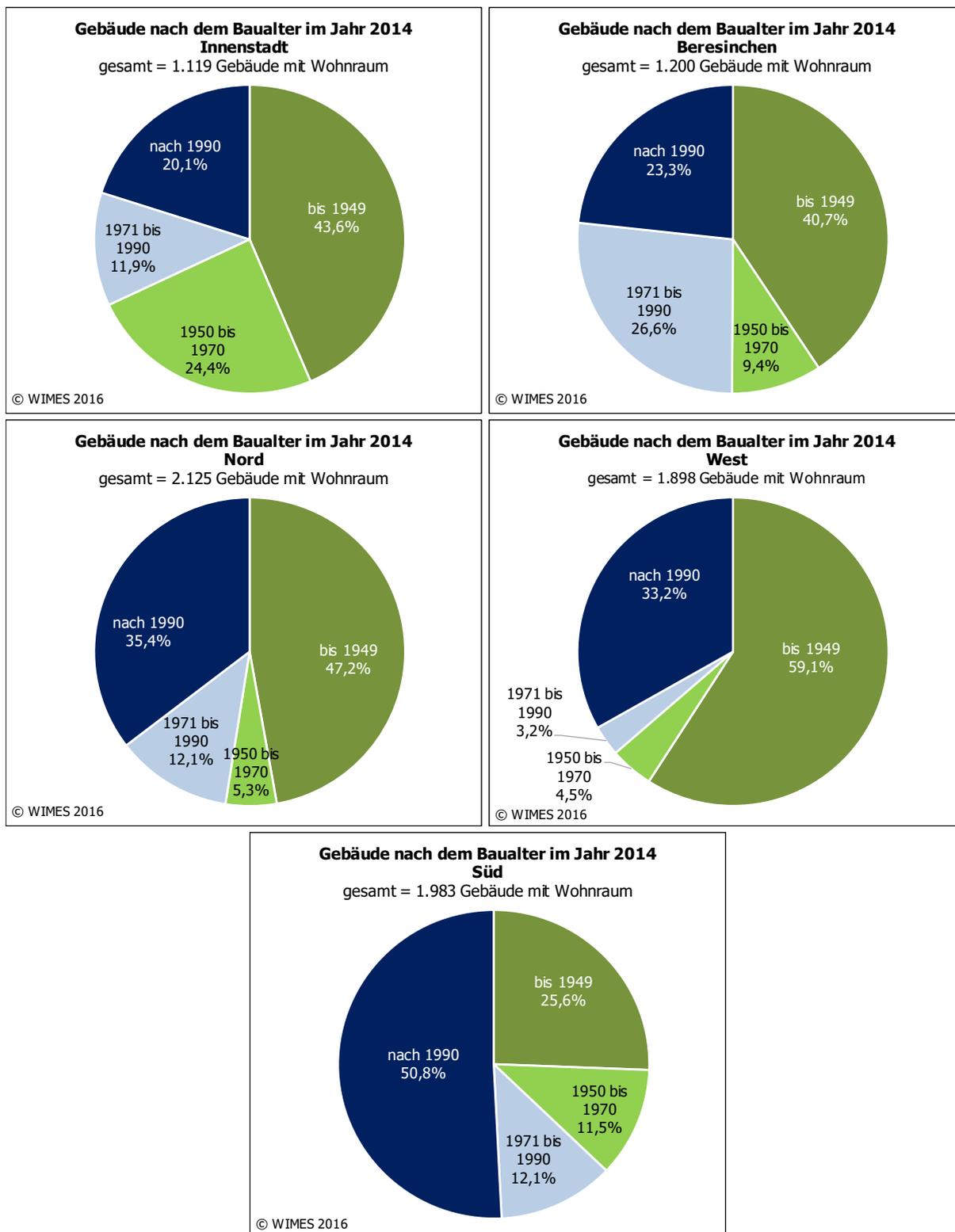
Etwa ein Drittel des Gebäudebestandes wurde nach 1990 errichtet, davon rund 2.000 Gebäude in der Zeit von 1991 bis 2002. Den entscheidenden

Marktanteil bei den neu gebauten Gebäuden seit 1991 bilden die Ein- und Zweifamilienhäuser.

Folgende Abbildungen zeigen die Gliederung des Gebäudebestandes in den einzelnen Stadtteilen nach dem Baualter.

Den höchsten Anteil an Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden, hat der Stadtteil West mit 59,1 % (rund 1.120 Gebäude). Im Stadtteil Süd wurde dagegen die Hälfte der Gebäude erst nach 1991 gebaut. Damit hat Süd mit über 1.000 Gebäuden die meisten „Nachwendebauten“ (rund 1.000 Gebäude) in der Stadt Frankfurt (Oder), insbesondere durch die Einfamilienhausgebiete „Römerhügel“, „Gartenstadt“ und im Ortsteil Markendorf.

Abbildung 47: Gebäudebestand nach dem Baualter auf Ebene der Stadtteile



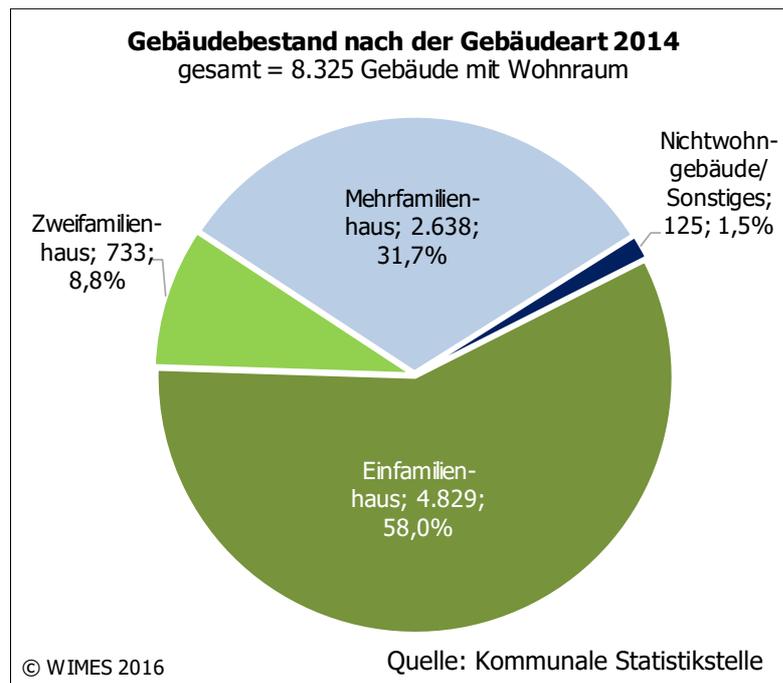
Siehe auch folgende Tabelle zur Gebäudezahl nach Baualter in den Stadtteilen.

Tabelle 21: Gebäudezahl nach dem Baualter in den Stadtteilen im Jahr 2014

Stadtteile	Gebäudebestand nach dem Baualter				Gebäude gesamt
	bis 1949	1950 bis 1970	1971 bis 1990	nach 1990	
Innenstadt	488	273	133	225	1.119
Beresinchen	488	113	319	280	1.200
Nord	1.002	113	258	752	2.125
West	1.121	86	61	630	1.898
Süd	507	229	239	1.008	1.983
Gesamtstadt	3.606	814	1.010	2.895	8.325

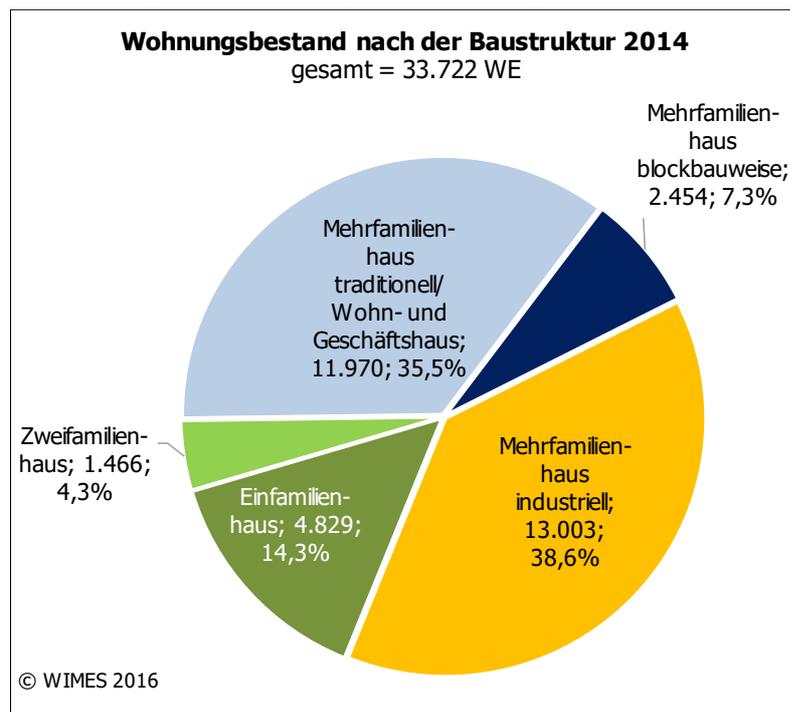
Gebäudeart/Baustruktur

Abbildung 48: Verteilung des Gebäudebestandes nach der Gebäudeart



Mit einem Anteil von 58 % waren über die Hälfte der insgesamt 8.325 Gebäude mit Wohnraum Ende 2014 in Frankfurt (Oder) Einfamilienhäuser. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit 3 und mehr WE) lag bei knapp einem Drittel.

Abbildung 49: Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Baustruktur 2014

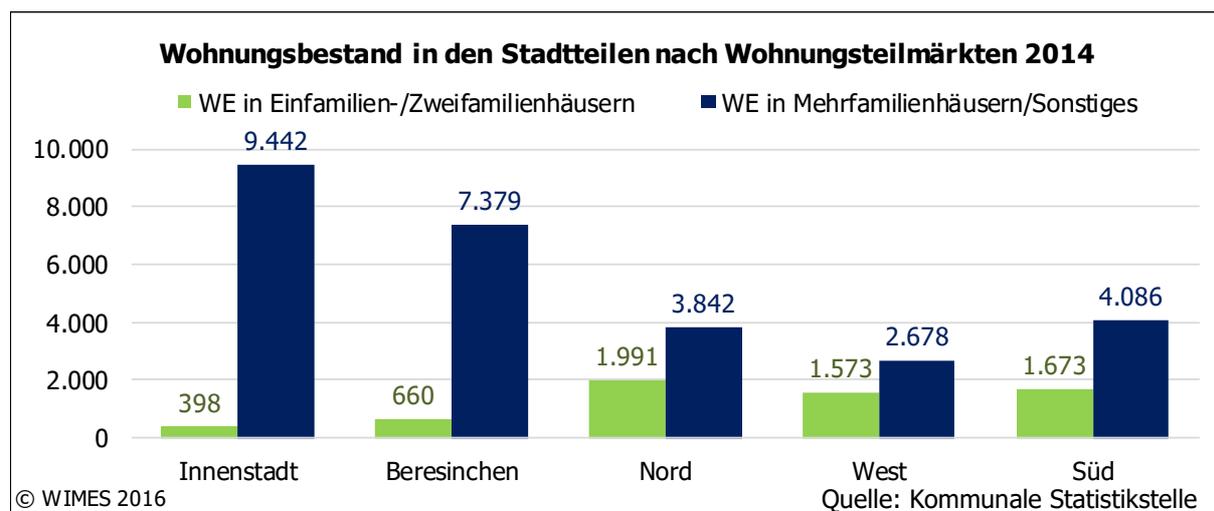


Detaillierter auf Ebene des Wohnungsbestandes betrachtet, wurden knapp 40 % des gesamten Wohnungsbestandes in Frankfurt (Oder) in industrieller Bauweise errichtet. Mehr als jede dritte Wohnung befindet sich in Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern, die in traditioneller Bauweise errichtet wurden. Fast 2.500 Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (Blockbauweise). Nur knapp 6.300 Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, dies sind nur rund 19 % der Wohnungen in Frankfurt (Oder).

Im innerstädtischen Vergleich stellt sich die Bebauungsstruktur sehr unterschiedlich dar. Die Stadtstruktur von Frankfurt (Oder) ist geprägt durch den Wechsel zwischen kompakter Bebauung und dem offenen Landschaftsraum mit den Oderseitentälern.

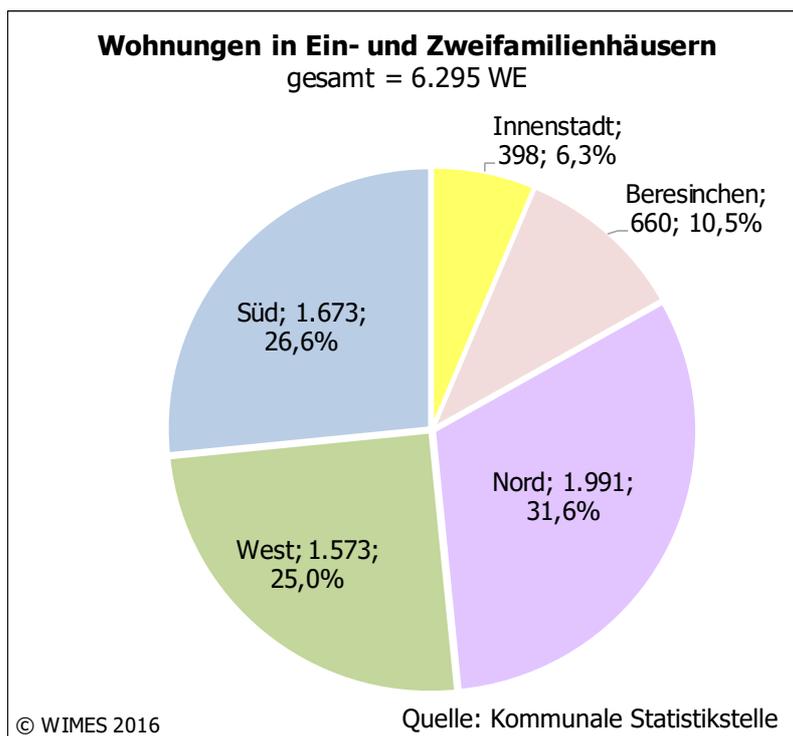
Folgende Abbildung verdeutlicht die Unterschiede in der Bebauungsstruktur zwischen den Stadtteilen. In der Innenstadt sind nur in sehr geringem Maße kleinteilige Strukturen vorhanden und es zeigt sich eine deutliche Dominanz der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. So befinden sich gemessen an allen Wohnungen im Stadtteil 96 % der WE im Wohnungsteilmarkt Mehrfamilienhaus/Sonstige. Dagegen entfallen im Stadtteil West mit seinen zum Teil ländlich geprägten Gebieten 37 % aller Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser und auch im Stadtteil Nord ist mit einem Anteil von 34,1 % noch gut ein Drittel der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abbildung 50: Zahl der Wohnungen nach Wohnungsteilmärkten auf Ebene der Stadtteile



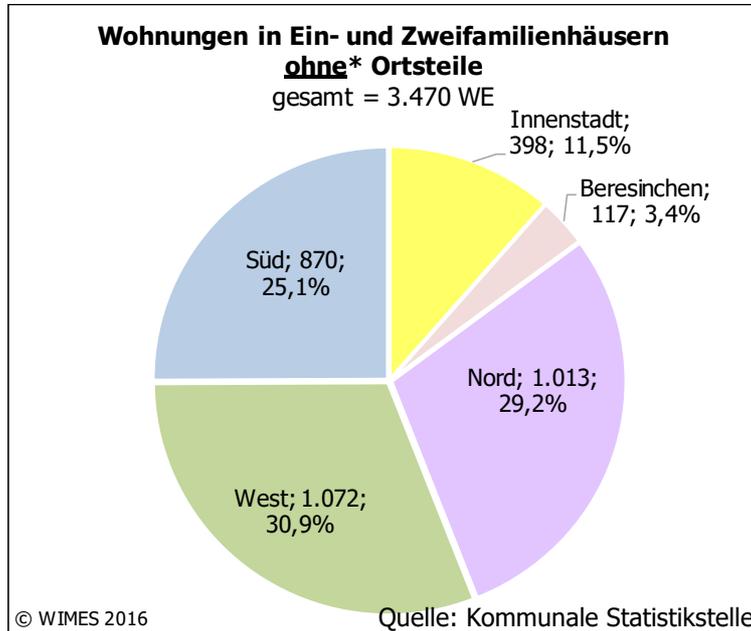
Von den insgesamt 6.295 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Frankfurt (Oder) Ende 2014 entfiel der höchste Anteil auf den Stadtteil Nord mit seinen zum Teil ländlich geprägten Gebieten mit 31,6 %, das sind 1.991 WE. Der Anteil der Innenstadt lag mit 398 WE in diesem Segment des Wohnungsmarktes bei nur 6,3 %.

Abbildung 51: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Stadtteilen 2014



Unter Vernachlässigung der ländlich geprägten Stadtgebiete, die durch die Dominanz kleinteiliger Bebauungsstrukturen gekennzeichnet sind, gab es in Frankfurt (Oder) in 2014 insgesamt 3.470 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die meisten dieser Wohnungen entfielen zu 30,9 % auf den Stadtteil West. Dies waren 1.072 WE und damit rund 500 WE weniger als unter Berücksichtigung der Ortsteile.

Abbildung 52: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Stadtteilen ohne Ortsteile*

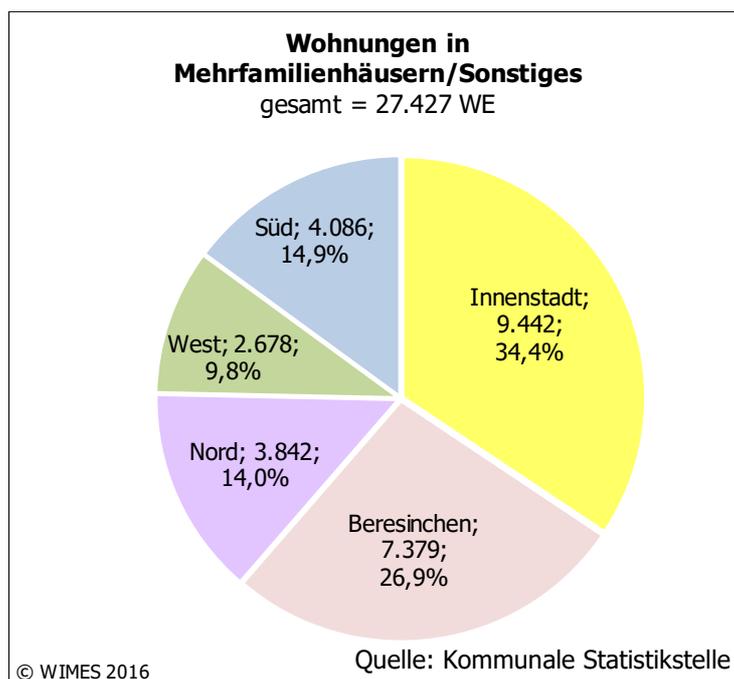


*Vernachlässigt wurden folgende ländlich geprägte Stadtgebiete (Ortsteile): im Stadtteil Beresinchen die Stadtgebiete Güldendorf und Lossow, im Stadtteil Nord Kliestow und Booßen, im Stadtteil West Rosengarten und Pagram sowie Lichtenberg und im Stadtteil Süd Markendorf, Markendorf Siedlung und Hohenwalde.

Von den insgesamt 27.427 WE in Mehrfamilienhäusern/Sonstiges in Frankfurt (Oder) befand sich gut ein Drittel in der Innenstadt (9.442 WE).

Nur rund jede zehnte Wohnung in diesem Segment des Wohnungsmarktes in Frankfurt (Oder) befindet sich im Stadtteil West.

Abbildung 53: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/Sonstiges nach Stadtteilen 2014

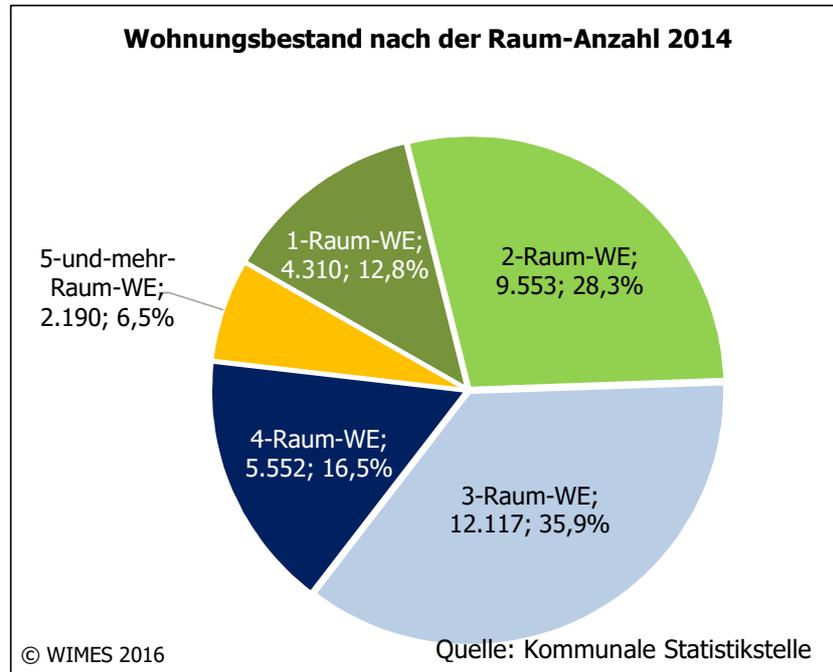


Wohnungsgröße - Raumanzahl

Der Wohnungsbestand der Stadt Frankfurt (Oder) setzt sich vor allem aus 2- und 3-Raum-Wohnungen zusammen (insgesamt rund 62 %). Rund ein Viertel des Bestandes sind größere Wohnungen mit 4 bzw. 5 und mehr Räumen.

Ungefähr 4.300 Wohnungen und damit ca. 13 % des Bestandes verfügen über einen Raum.

Abbildung 54: Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Raum-Anzahl



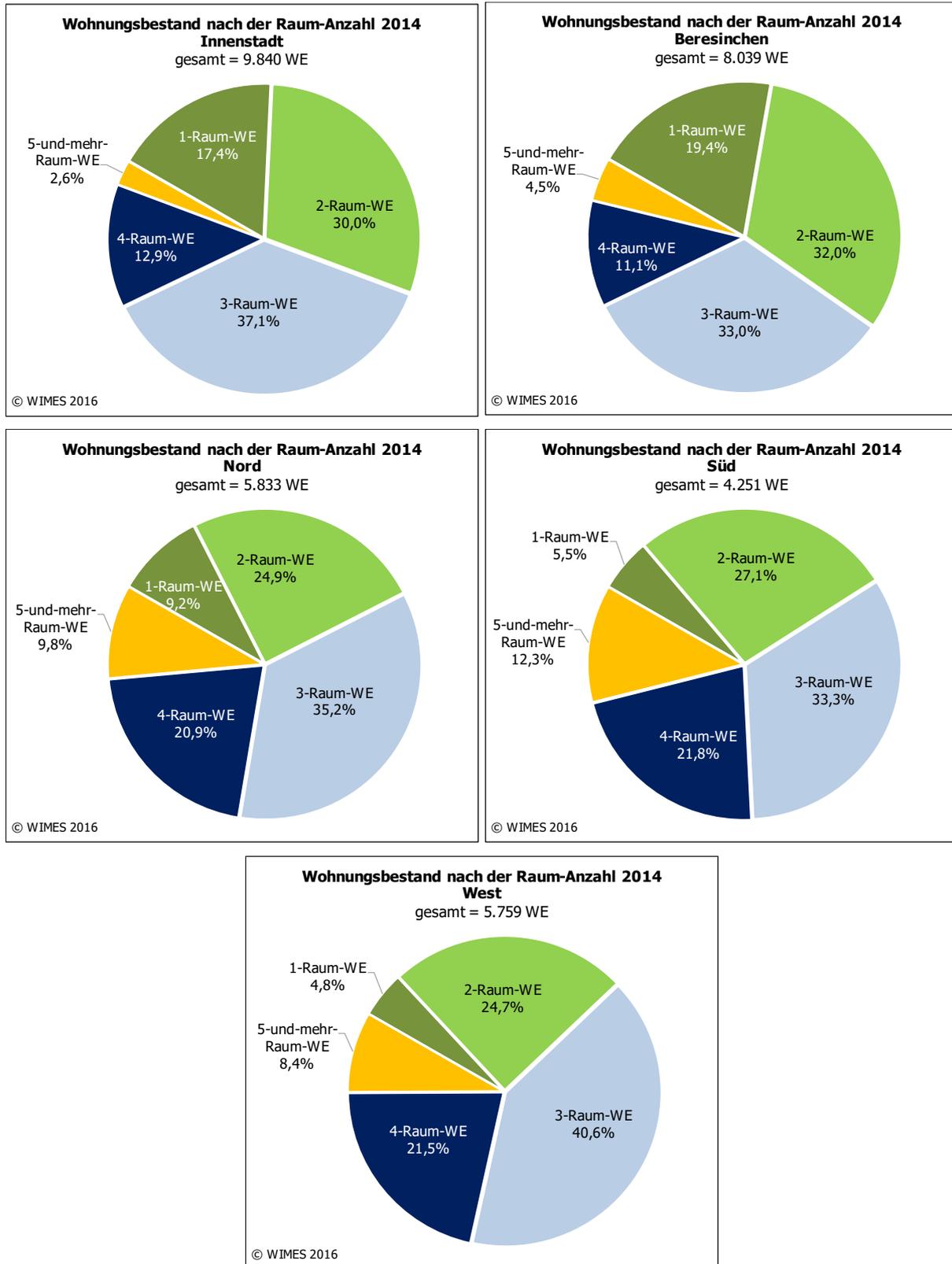
Folgende Abbildungen zeigen die Gliederung des Wohnungsbestandes in den einzelnen Stadtteilen nach der Raum-Anzahl.

Unterschieden nach den Stadtteilen wird deutlich, dass in der Innenstadt und in Beresinchen die kleineren Wohnungen mit nur einem Raum bzw. 2 Räumen dominieren. Insgesamt etwa die Hälfte der Wohnungen in beiden Stadtteilen entfällt auf diese Marktsegmente. Dabei ist allein rund jede fünfte Wohnung in diesen Stadtteilen eine 1-Raum-Wohnung.

Demgegenüber zeigt sich gerade in Süd ein hoher Anteil größerer Wohnungen mit 4 bzw. 5 und mehr Räumen. Über ein Drittel der Wohnungen in Süd zählt zu diesen Wohnungen.

Gerade die Gebiete mit einem hohen Anteil an Eigenheimen verweisen auch auf größere Wohnungszuschnitte.

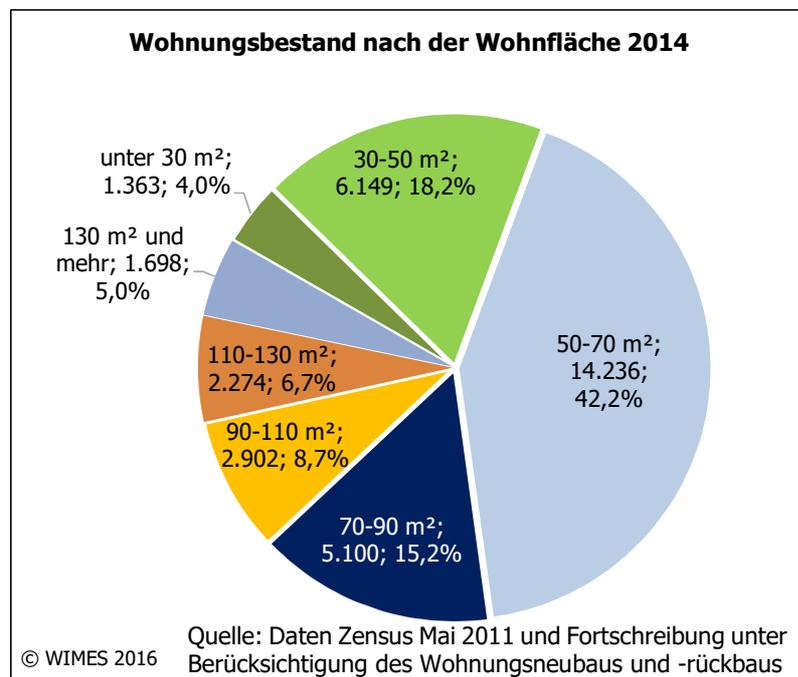
Abbildung 55: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Raum-Anzahl nach Stadtteilen



Wohnungsgröße - Fläche

Auf Basis der Daten aus dem Zensus 2011 und der Fortschreibung entsprechend des Wohnungsneubaus und des Wohnungsrückbaus kann ein deutlicher Schwerpunkt der Wohnungsgrößen beobachtet werden.

Abbildung 56: Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Fläche



Der Wohnungsbestand in Frankfurt (Oder) ist überwiegend von Wohnungen mit der Flächengröße von 30 m² bis unter 50 m² und zwischen 50 m² bis unter 70 m² geprägt. Der Anteil dieser Wohnungen beträgt insgesamt 60,4 %. Sie befinden sich vor allem in Mehrfamilienhäusern und den industriell gefertigten Plattenbauten.

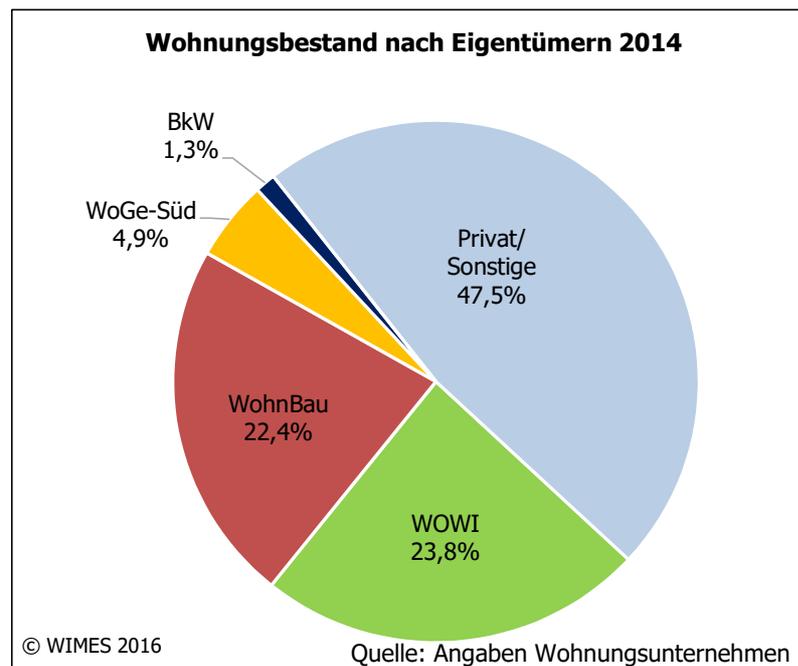
Wohneinheiten mit einer Größe von 90 bis unter 130 m² nehmen einen Anteil von 15,4 % ein. Rund 5 % der Wohnungen weisen eine Wohnfläche von mehr als 130 m² auf und befinden sich

vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern im ländlich geprägten Raum.

Eigentümer

Für den städtischen Wohnungsmarkt ist die Eigentümerstruktur ein wesentlicher Faktor. Bestimmte Eigentübertypen unterscheiden sich in ihren Verwertungsinteressen, ihrer Art, Investitionsentscheidungen zu treffen, und ihren Handlungsspielräumen.

Abbildung 57: Verteilung der Wohnungen in Frankfurt (Oder) nach Eigentümern



Rund ein Viertel der Wohnungen Frankfurt (Oder) gehören zum Eigentum der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH (WOWI). Die WOWI hatte in 2014 einen Bestand von 8.031 Wohnungen. 7.564 WE gehören der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG (WohnBau). Die 1996 gegründete Wohnungsgenossenschaft Süd eG (WoGe-Süd eG) hat einen Bestand von 1.665 Wohnungen. Die meisten Wohnungen (47,5 %) entfallen auf den privaten Bestand (selbst genutzt oder vermietet) bzw. sonstige Unternehmen.

5.3 Entwicklung der Wohnungsleerstände unter Berücksichtigung von Neubau und Rückbau

Gegenüber 2004 sank die Wohnungsleerstandsquote in Frankfurt (Oder) insgesamt um 4,8 Prozentpunkte. Die Zahl leerstehender Wohnungen sank um 2.310 WE. Ende 2004 standen noch 4.575 Wohnungen leer, das entspricht einem Anteil von 11,5 % am Wohnungsbestand. Ende 2014 lag die Wohnungsleerstandsquote bei 6,7 % (2.265 leere WE).

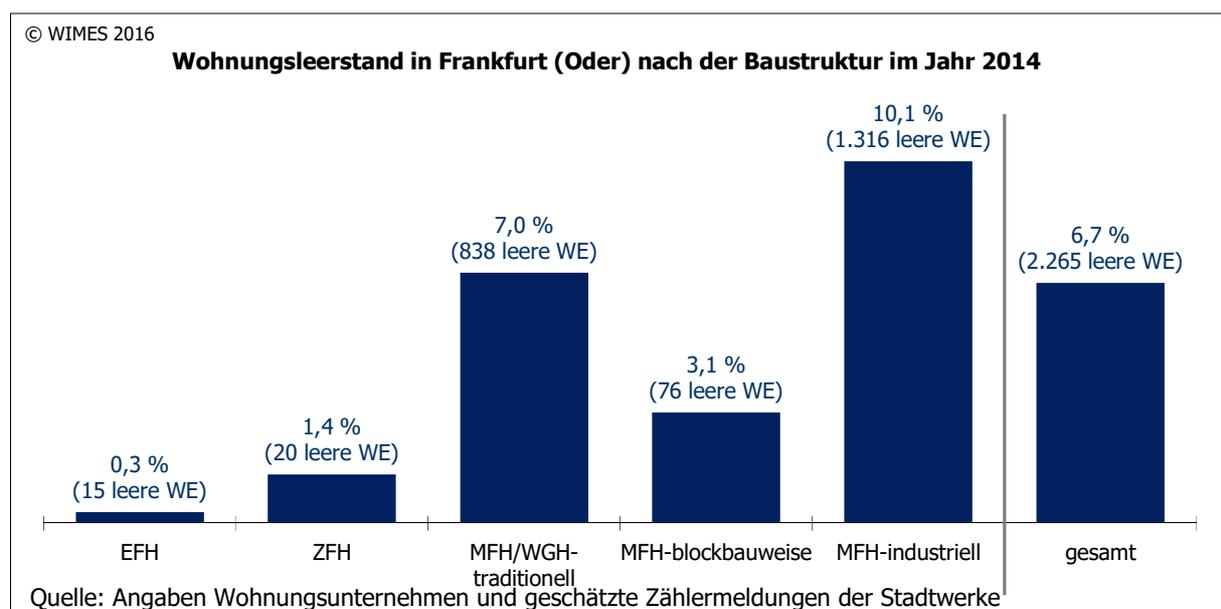
Tabelle 22: Entwicklung des Wohnungsleerstands gegenüber 2004

	2004	2008	2011	2013	2014
Wohnungen gesamt	39.629	36.003	34.447	34.006	33.722
leere Wohnungen	4.575	3.960	3.050	2.415	2.265
Leerstandsquote in %	11,5	11,0	8,9	7,1	6,7

Bei der Entwicklung der Wohnungsleerstände ist der Wohnungsrückbau zu beachten. Im Zeitraum seit 31.12.2004 wurden 7.238 WE zurückgebaut, der Wohnungsleerstand ist aber nur um 2.310 WE gesunken. Begründet ist diese Entwicklung durch die anhaltenden Einwohnerverluste in den überwiegend industriell errichteten Wohnsiedlungen.

Unterschieden nach der Baustruktur zeigt sich, dass ist die höchste Wohnungsleerstandsquote trotz massivem Rückbau immer noch im industriell errichteten Bestand vorhanden. Ende 2014 standen 1.316 Wohnungen leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 10,1 %.

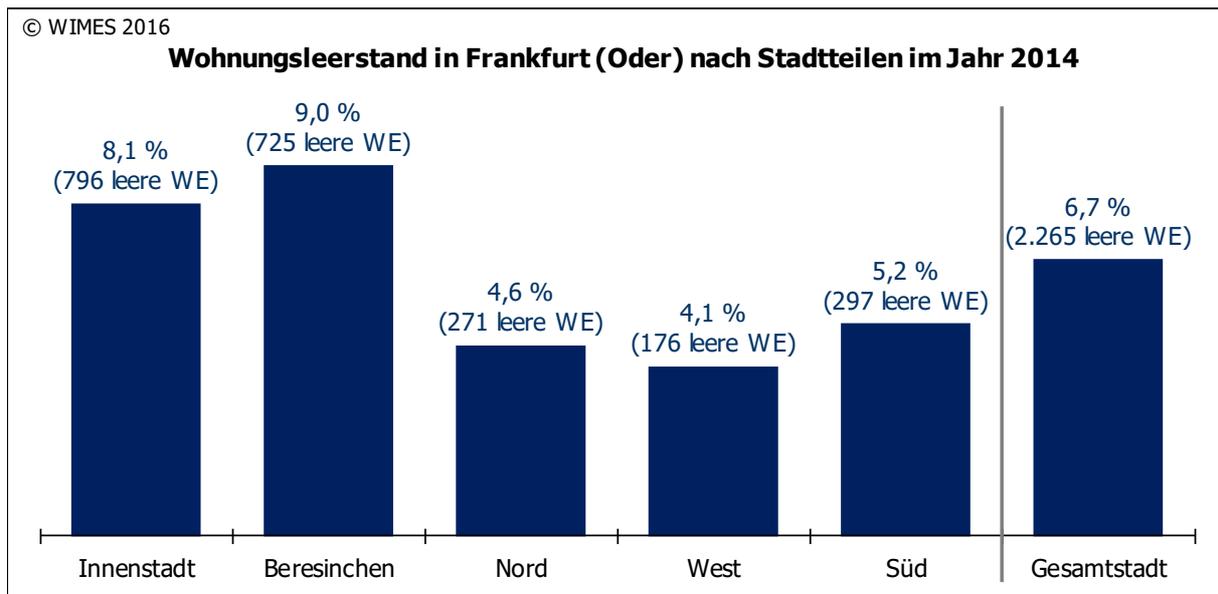
Abbildung 58: Wohnungsleerstand nach der Baustruktur und Bauweise



Die höchste Wohnungsleerstandsquote im Vergleich der fünf Stadtgebiete hatte Ende 2014 Beresinchen mit 9,0 % zu verzeichnen. Damit hat dieser Stadtteil nach wie vor die höchsten Wohnungsleerstände im Vergleich. Gegenüber dem Jahr 2004 sank die Zahl leerer Wohnungen hier aber um rund 1.330 WE zurückzuführen auf die Umsetzung umfangreichen Wohnungsrückbaus.

Tabelle 23: Wohnungsleerstand nach Stadtteilen seit 2004

Stadtteile	2004		2008		2013		2014		Entwicklung	
	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %						
Innenstadt	695	7,2	963	10,0	796	8,1	796	8,1	101	0,9
Beresinchen	2.057	16,6	1.612	16,0	875	10,4	725	9,0	-1.332	-7,6
Nord	694	10,5	750	11,9	258	4,5	271	4,6	-423	-5,9
West	41	1,0	293	7,2	171	4,1	176	4,1	135	3,1
Süd	988	14,3	342	5,8	315	5,4	297	5,2	-691	-9,2
Gesamtstadt	4.475	11,3	3.960	11,0	2.415	7,1	2.265	6,7	-2.210	-4,6

Abbildung 59: Wohnungsleerstand nach Stadtteilen im Jahr 2014

Nach den 23 Stadtgebieten betrachtet, zeigt sich, dass sich der Wohnungsleerstand in Neuberresinchen/Nord trotz Rückbaumaßnahmen gegenüber dem Jahr 2004 um 1,2 Prozentpunkte erhöht hat. Die Wohnungsleerstandsquote lag im Jahr 2004 bei 11,4 % und im Jahr 2014 bei 12,6 %. Das ist der höchste Wert im Vergleich der Stadtgebiete.

In Neuberresinchen/Süd hat sich der Wohnungsbestand seit 2004 mehr als halbiert und demzufolge ist der Wohnungsleerstand hier auch deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2004 standen hier noch 1.430 WE leer, die Wohnungsleerstandsquote lag bei 31,4 %. Im Jahr 2014 standen nur noch 172 WE leer, gemessen am noch vorhandenen Wohnungsbestand in diesem Gebiet liegt die Wohnungsleerstandsquote aber immer noch bei 8,9 %.

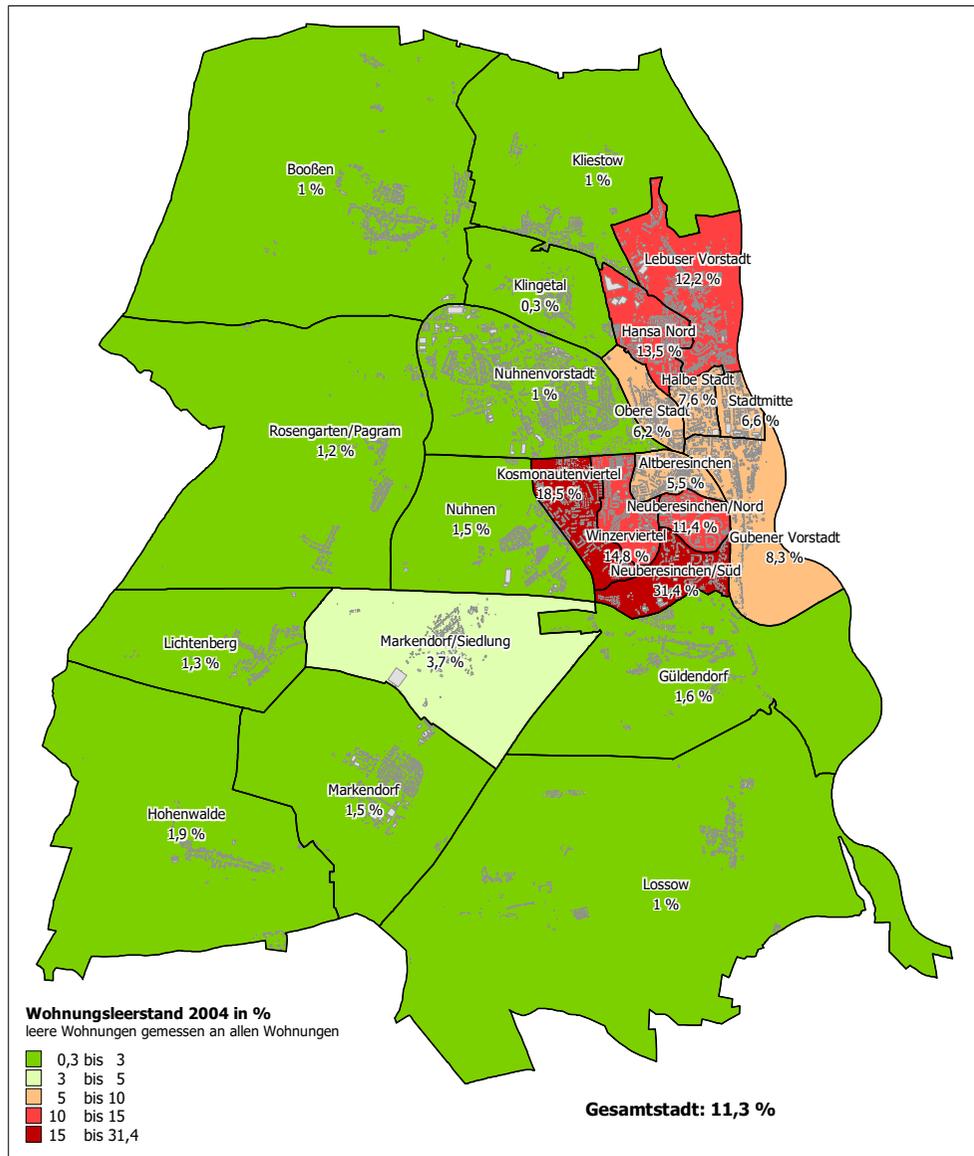
Demgegenüber ist der Wohnungsleerstand in Altberesinchen von 5,5 % im Jahr 2004 auf 7,9 % im Jahr 2014 angestiegen.

Der relativ hohe Wohnungsleerstand im Stadtgebiete Stadtmitte hängt damit zusammen, dass die Wohnungsleerstandsquote am gesamten vorhandenen Wohnungsbestand gemessen wurde, egal ob die Gebäude aufgrund ihres Bauzustandes bewohnbar sind oder nicht. Im Stadtgebiet Stadtmitte gibt es mehrere Gebäude, die komplett leer stehen, weil sie aufgrund des schlechten Bauzustandes nicht bewohnbar sind. Das heißt, sie stehen den Wohnungssuchenden nicht zur Verfügung. Abzüglich der derzeit unbewohnbaren Wohnungen würde die Leerstandsquote im Stadtgebiet Stadtmitte unterhalb der sog. Mobilitätsreserve von 3 % (freie Wohnungen für Wohnungssuchende) liegen.

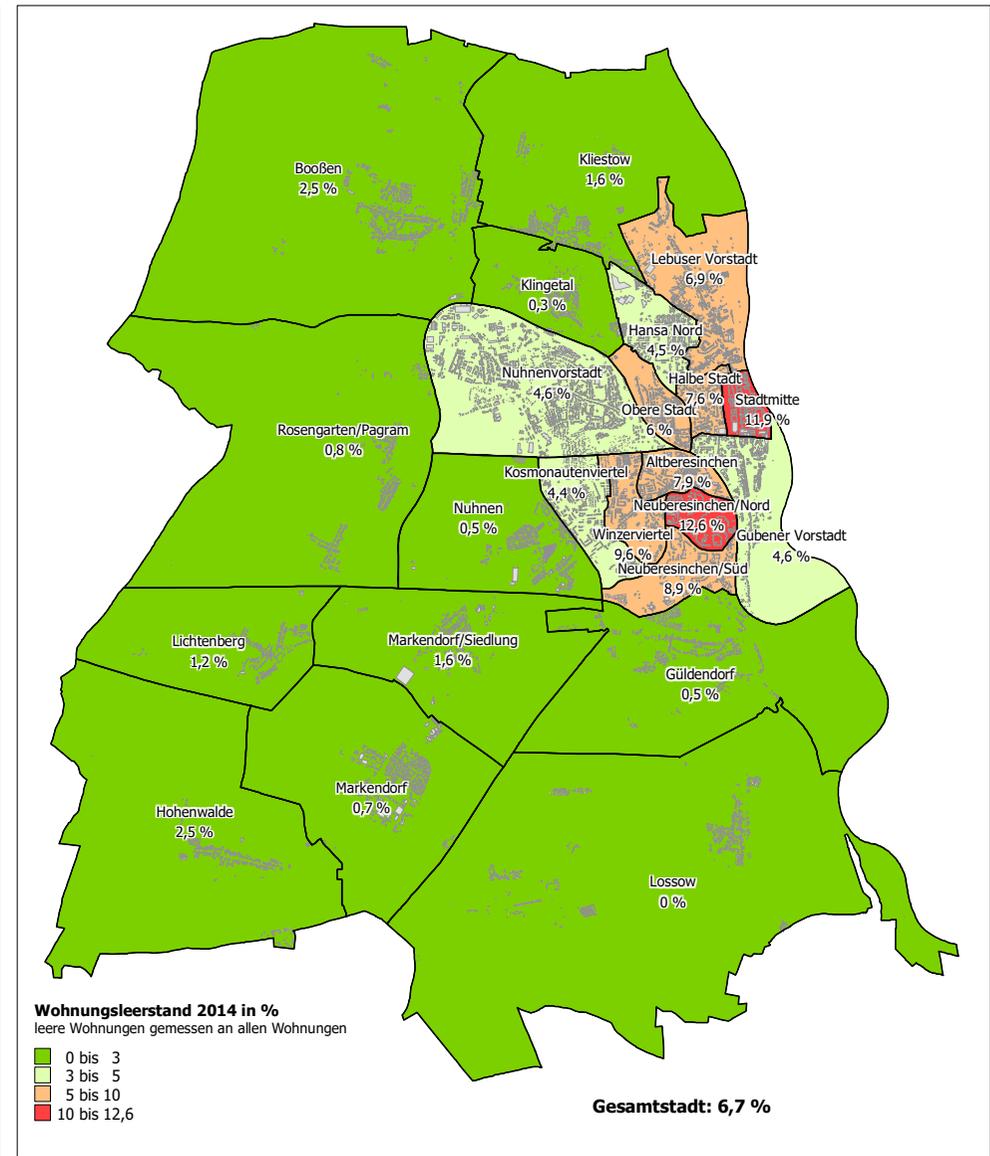
Ein Teil dieser Gebäude (sog. Schrottimmobilien) sind abgeschrieben und sollen durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen werden. Andere Gebäude sollen saniert und wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, teilweise sind auch andere Nutzungen vorgesehen. (Siehe dazu Punkt 8.4)

Folgende Karten stellen die Wohnungsleerstandsquoten der Jahre 2004 und 2014 gegenüber. Es zeigt sich deutlich, dass in den ländlich geprägten Wohnlagen sehr geringe Wohnungsleerstände vorhanden sind.

Karte 5: Wohnungsleerstandsquoten im Jahr 2004

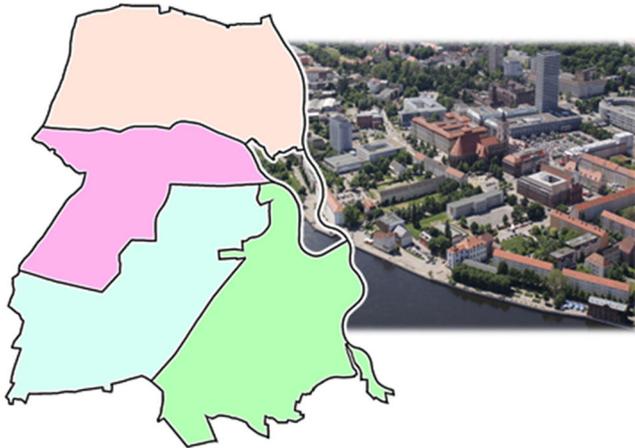


Karte 6: Wohnungsleerstandsquoten im Jahr 2014



6 Zusammenfassung Charakteristik der Stadtteile

6.1 Stadtteil Innenstadt



INNENSTADT		Anzahl	% Anteil in:	
			Stadtteil	Gesamtstadt
Einwohner 2004		15.647		24,20
Einwohner (EW) 2014		16.228		27,98
EW-Entw. 2004-2014		+ 581	103,71	
Wohnungen 2004		9.672		24,41
Wohnungen 2014		9.840		29,18
Wohnungen 2004-14		+ 168	101,74	
WE in EFH + ZFH		398	4,04	6,32
WE im MFH		9.442	95,96	34,43
Baualter	vor 1949	488	43,61	13,53
	1950 - 1990	406	36,28	22,26
	1991 - 2014	225	20,11	7,77
Raumstruktur	1-RWE	1.709	17,37	39,65
	2-RWE	2.947	29,95	30,85
	3-RWE	3.655	37,14	30,16
	4-RWE	1.273	12,94	22,93
	≥ 5-RWE	256	2,60	11,69

- Positiv hervorzuheben ist die Einwohnerentwicklung in der Innenstadt, die die stadtentwicklungspolitische Schwerpunktsetzung auf die diesen Stadtteil bestätigt.
- Stadtteil mit größtem Einwohnerzuwachs von 581 EW und 168 Wohnungen im Zeitraum 2004-2014
- 44 % der Wohngebäude wurden vor 1949 errichtet
- 36 % der Wohngebäude wurden zu DDR-Zeiten errichtet, 20 % (225 Gebäude) nach der Wende

Die Innenstadt stellt den ältesten Kern der Stadt dar. Jedoch wurden große Teile der Frankfurter Bausubstanz in den letzten Tagen des 2. Weltkrieges zerstört – hiervon war die Innenstadt zu 90 % betroffen.

Die zentralen Bereiche von Frankfurt sind im heutigen Gebäudebestand visuell stark von Bauten verschiedener Zeitepochen der Nachkriegszeit geprägt. Das liegt vor allem daran, dass in den völlig zentralen Lagen (ehemalige Altstadt, innerhalb der ehemaligen Stadtmauer) in der DDR-Zeit umfangreiche und insbesondere oft fernwirksame Bauten errichtet worden sind.

Das Stadtzentrum wurde ab den 1950er Jahren unter weitgehender Aufgabe des ursprünglichen Stadtgrundrisses neu aufgebaut.

Neben den Hochhäusern und Mehrgeschossern der 70- & 80er Jahre in Plattenbauweise, handelt es sich dabei vordergründig um sog. „60er-Jahre-Bauten“. Letztere prägen auch die absoluten Kernlagen um das Rathaus. Aus dieser Zeitepoche stammen auch mehrere, weithin das Stadtbild prägende Bauten, so vor allem der „Oderturm“ und das Hochhaus an der Slubicer Straße.

Weiterhin überdauerten auch im Zentrum Frankfurts einige Quartiere mit vorwiegend vor dem 1. und/oder 2. Weltkrieg errichteten Gebäuden. Diese sind zwar oft in sich reizvoll und mit besonderen urbanen Qualitäten ausgestattet, spielen aber im Stadtbild teilweise – aufgrund ihrer Lage und Erreichbarkeit – nur eine untergeordnete Rolle (z.B. Wildenbruchstraße, Lessingstraße, Sobkowski-Straße, Grüner Weg, Halbe Stadt). Markant ist im nördlichen Bereich der Innenstadt das Ensemble von Wohnbauten für Eisenbahner in der Karl-Sobkowski-Straße/Bergstraße aus den 1920er Jahren, welches in den letzten Jahren nach und nach saniert wird.



Siedlung Karl-Sobkowski-Straße/Bergstraße



Stadtteil Innenstadt - Sobkowskistraße

Nur im Süden des Gebietes, der sogenannten „Gubener Vorstadt“ haben sich relativ großflächig Bauten aus der „Gründerzeit“ und kleine (oft Einfamilienhäuser) aus Zeiten der intensiven Oderfischerei (Fischerstraße usw.) erhalten und wirken teils raumprägend (Umfeld Anger).



Wichtig ist für das Zentrum auch, dass einige der überregional imagebildenden und singulär raumwirksamen, historischen Bauten (mehrere Kirchenbauten, insbesondere Nikolai- & Marienkirche, Universitätsgebäude) erhalten blieben bzw. nach Kriegsschäden wiederaufgebaut wurden.

Seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ehemalige Altstadt“ im Jahr 1999 wird der Stadtteil Innenstadt als räumlicher Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklung mit dem Ziel der Stärkung der Innenstadt betrachtet. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Südöstliches Stadtzentrum“ wurde in den letzten Jahren erfolgreich Wohnungsneubau in Form von Reihenhäusern – zunehmend aber auch Eigentumswohnungen durchgeführt.

Als Besonderheit der „Nachwendezeit“ konnten in erheblichem Umfang direkt am Oderufer Partien, die vormals großflächig gewerblich genutzt waren in Form von Mehrfamilienhäusern „Stadt villen“ baulich erschlossen werden. Sie prägen das Oderufer streckenweise neu und sind von Nutzern stark nachgefragt.

Aufgrund seiner guten infrastrukturellen Ausstattung und der zentralen Lage ist und bleibt das Zentrum ein attraktives Wohngebiet.



Innenstadt

6.2 Stadtteil Beresinchen



BERESINCHEN		Anzahl	% Anteil in:	
			Stadtteil	Gesamtstadt
Einwohner 2004		16.903		26,14
Einwohner (EW) 2014		12.139		20,93
EW-Entw. 2004-2014		-4.764	71,82	
Wohnungen 2004		12.371		31,22
Wohnungen 2014		8.039		23,84
Wohnungen 2004-14		-4.332	64,98	
WE in EFH + ZFH		660	8,21	10,48
WE im MFH		7.379	91,79	26,90
Baualter	vor 1949	488	40,67	13,53
	1950 - 1990	432	36,00	23,68
	1991 - 2014	280	23,33	9,67
Raumstruktur	1-RWE	1.558	19,38	36,15
	2-RWE	2.573	32,01	26,93
	3-RWE	2.665	33,03	21,91
	4-RWE	895	11,13	16,12
	≥ 5-RWE	358	4,45	16,35

- 92 % des Wohnungsbestandes in Beresinchen befinden sich in Mehrfamilienhäusern
- 41 % der Wohngebäude wurden vor 1949 errichtet (im Stadtgebiet Altberesinchen sind dies 64%); 36 % zu DDR-Zeiten und 23 % nach 1990
- Der größte Anteil an Ein-Raumwohnungen ist mit 37 % in Neuberresinchen Süd (bzw. mit 23 % in Neuberresinchen Nord) zu verzeichnen
- 21 % der Wohnungen sind altersgerecht (vorwiegend in Neuberresinchen)

Der Stadtteil Beresinchen wird großflächig von Bauten aus zwei sehr verschiedenen Bauepochen dominiert.

Mit der Eröffnung der Bahnstrecke nach Berlin entwickelte sich ab Mitte des 19. Jhd. ein neues Stadtviertel, das heutige „Altberesinchen“. Mit dem Stadtgebiet Altberesinchen hat sich ein Gründerzeitquartier in großen Teilen bis heute erhalten. Es grenzt unmittelbar an das städtebaulich bemerkenswerte Areal des Hauptbahnhofes an, welches jedoch selbst noch zum Gebiet „Zentrum“ gehört. Die in Altberesinchen vorherrschende gründerzeitliche Bebauungsstruktur wurde u.a. durch Einsatz von Städtebaufördermitteln überwiegend saniert.

Zwischen 1977 und 1990 entstand auf den ehemaligen Garten-, Landwirtschafts- und Freiflächen das Stadtgebiet „Neuberresinchen“ als drittgrößte Großwohnsiedlung im Land Brandenburg - zugleich das größte neu errichtete und jüngste Stadtgebiet in Frankfurt (Oder).

Hier wurden über 8.500 Wohnungen in industrieller Großplattenbauweise erreicht, die für rd. 24.000 Einwohner ausgelegt waren (rd. 25 % der damaligen Frankfurter Bevölkerung).

Das Wohngebiet Neuberresinchen war nach seiner Fertigstellung Ende der 1980er Jahre durch eine hohe Bebauungsdichte geprägt.

Aufgrund erheblicher Einwohnerverluste nach der Wiedervereinigung und damit einhergehender Wohnungsleerstände fand hier umfangreicher Wohnungsrückbau statt. Durch die umfangreiche Rückbaumaßnahmen sind weite Teile Neuberresinchens heute wieder frei von Hochbauten, überwiegend in den peripheren Lagen. Die Rückbauflächen wurden als Grünflächen belassen, wie auch folgendes Foto zeigt.



Stadtteil Beresinchen - Neuberresinchen



Stadtteil Beresinchen - Altberesinchen

6.3 Stadtteil Nord



NORD		Anzahl	% Anteil in:	
			Stadtteil	Gesamtstadt
Einwohner 2004		11.880		18,37
Einwohner (EW) 2014		10.804		18,63
EW-Entw. 2004-2014		- 1.076	90,94	
Wohnungen 2004		6.585		16,62
Wohnungen 2014		5.833		17,30
Wohnungen 2004-14		- 752	88,58	
WE in EFH + ZFH		1.991	34,13	31,63
WE im MFH		3.842	65,87	14,01
Baualter	vor 1949	1.002	47,15	27,79
	1950 - 1990	371	17,46	20,34
	1991 - 2014	752	35,39	25,98
Raumstruktur	1-RWE	536	9,19	12,44
	2-RWE	1.455	24,94	15,23
	3-RWE	2.054	35,21	16,95
	4-RWE	1.218	20,88	21,94
	≥ 5-RWE	570	9,77	26,03

- Der Stadtteil Nord hat mit 1.991 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern zahlenmäßig die meisten Eigenheime. (34 % des Wohnungsbestandes in Nord).
- Gesamtstädtisch hat Nord mit 32 % den größten Anteil an Eigenheimen
- 47 % der Wohngebäude in Nord wurden vor 1945 errichtet, 17 % zu DDR-Zeiten und 35 % nach der Wende.
- 28 % der Wohnungen im Stadtgebiet Hansa Nord sind altersgerecht (im gesamten Stadtteil Nord sind das 14 %)
- Im Zeitraum 2004-2014 hat Nord 752 Wohnungen (überwiegend im Hansaviertel) und mehr als 1.000 Einwohner verloren

Für „Nord“ ist baulich eine Gemengelage aus sehr verschiedenen Gebäudetypen zu konstatieren. Recht speziell ist die Überdauerung von erheblichen Mengen an historischer Gewerbe- und Industriearchitektur in Odernähe, heute oft brachgefallen oder umgenutzt. Sonst sind in direkter Nachbarschaft zum Zentrum weitere, überwiegend historische Bestände nennenswert; entstanden meist auch in der Gründerzeit. Das sog. „Hansaviertel“ ist einerseits wiederum durch Plattenbauten der 70- und 80er Jahre geprägt, die oft auch die Hangkanten optisch dominieren, andererseits in nicht unerheblichem Maße durch Eigenheimbauten. Sie sind in einer schon länger währenden Tradition entstanden und wurden sowohl vor dem 2. Weltkrieg als auch in der Zeit danach, bis heute, erstellt.

Ferner finden sich im direkten Kontakt zum eigentlichen, dicht bebauten Stadtkörper ganz im Norden im Bereich der „Lebuser Vorstadt“ und der „Neuen Welt“ Eigenheime im Siedlungsbaucharakter, teils fast schon ländlich geprägt. Aufgrund ihrer Lage unterhalb der Abbruchkante der Lebuser Platte zum Odertal und ihrer speziellen verkehrlichen Erschließung (Sackgasse für Kraftfahrzeugverkehr und ÖPNV) sind die Bestände räumlich-optisch kaum stadtbildprägend.

Der relativ zentrumsnahe Wohnstandort Frankfurt (Oder) Nord bietet im Wesentlichen zwei unterschiedliche Wohnformen: höherwertiges Wohnen in 1- und 2-Familienhäusern an der Lennéstraße, im Finkensteig, nördlich der Sportschule und vereinzelt in der Seelower Kehre sowie Wohnen in den in industrieller Bauweise errichteten Wohnsiedlungen Hansaviertel und Seelower Kehre mit überwiegend fünf-geschossigen Wohnblöcken.

Im Hansaviertel existieren darüber hinaus 4 fünfzehn-geschossige Hochhäuser mit einem vergleichsweise hohen Anteil an 1-Raum-Wohnungen.

Wie kein anderer Stadtteil von Frankfurt (Oder) wird das Stadtumbaugebiet Nord durch die im Gebiet vorhandenen und angrenzenden Sporteinrichtungen geprägt. Die sportbetonte Gesamtschule mit ihrem überregionalen Einzugsbereich, der Olympiastützpunkt Cottbus/Frankfurt (Oder) und die Sportfördergruppe der Bundeswehr machen die Stadt Frankfurt (Oder) weit über ihre Grenzen hinaus bekannt. Aus diesen Sporteinrichtungen und der guten Ausstattung des Wohngebiets mit Gesundheits-, Schul-, und sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Senioren eröffnen sich mit dem Stadtumbau Chancen, diese funktionalen Bereiche stärker als bisher mit der Wohnfunktion zu verknüpfen und damit die besondere Prägung und eine neue Wohnqualität herauszuarbeiten.



Stadtgebiet Hansa Nord

6.4 Stadtteil West



WEST		Anzahl	% Anteil in:	
			Stadtteil	Gesamtstadt
Einwohner 2004		8.265		12,78
Einwohner (EW) 2014		8.567		14,77
EW-Entw. 2004-2014		+ 302	103,65	
Wohnungen 2004		4.104		10,36
Wohnungen 2014		4.251		12,61
Wohnungen 2004-14		+ 157	103,58	
WE in EFH + ZFH		1.573	37,00	24,99
WE im MFH		2.678	63,00	9,76
Baualter	vor 1949	1.121	59,06	31,09
	1950 - 1990	147	7,74	8,06
	1991 - 2014	630	33,19	21,76
Raumstruktur	1-RWE	232	5,46	5,38
	2-RWE	1.152	27,19	12,06
	3-RWE	1.416	33,31	11,69
	4-RWE	928	21,83	16,71
	≥ 5 -RWE	523	12,30	23,88

- 59 % des heutigen Wohngebäudebestandes in West wurden vor 1945 gebaut
- Nur knapp 8 % sind zwischen 1959 und 1990 errichtet worden und 33 % nach 1990.
- Anteilmäßig hat West mit 37 % den größten Anteil an Ein- und Zweifamilien-häusern im Stadtgebiet Frankfurt (Oder)
- Im Zeitraum 2004-2014 hat West über 400 Einwohnerzuwachs zu verzeichnen

Der Stadtteil „West“ bildet in Bezug auf die markanten Baukörper in vielfacher Hinsicht ein vom sonstigen Stadtgebiet abweichenden Bereich.

Neben großen Kasernen- und Verwaltungsbauten – überwiegend in Klinkerbauweise erstellt und aus der Zeit zwischen 1890 und 1930 stammend – die heute faktisch komplett umgenutzt oder ruinös sind, sind großflächig weitere öffentliche (z.B. Schulen, ehem. Theater) und private oder genossenschaftliche Bauten vorhanden (namentlich entlang der August-Bebel-Straße).

Ein besonderes architektonisches Kleinod hat sich mit der denkmalgeschützten „Paulinenhofsiedlung“, errichtet als Wohnsiedlung für die Angestellten der Reichsbahndirektion Ost in den 1920- & 30er Jahren, fast vollständig erhalten. Initiiert wurde das Bauprojekt in den 1920er Jahren und umgesetzt vom Bauherren Martin Kießling.

Von allen Baueinheiten, die Kießling in Frankfurt geschaffen hat, ist die als Gartensiedlung angelegte „Paulinenhofsiedlung“ die Größte. Sie liegt westlich der Bahnlinie in der Nuhen-Vorstadt und ist von Grund auf nach einem einheitlichen Schema geplant und errichtet worden.

Die Paulinenhofsiedlung erschloss ein bis dahin unbebautes Gebiet westlich der Stadt und bezog so die Eisenbahnlinie in die städtische Bebauung ein.

Sozialgeschichtlich von Bedeutung ist die Verteilung, Anlage und Einrichtung der Häuser, die den Bedürfnissen der Bewohner nach Kleinviehhaltung und Gartenraum einerseits und dem neuesten Standard von Wohnkomfort, vor allem der sanitären Einrichtungen andererseits entsprachen.

Von städtebaulichem Interesse ist die Paulinenhof-Siedlung insofern, als sie ein besonders frühes Beispiel des Siedlungsbaues der 20er Jahre im östlichen Brandenburg dokumentiert.

Ab 1992 wurde die denkmalgeschützte Siedlung durch die Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft komplex saniert.



Stadtteil West - Paulinenhofsiedlung

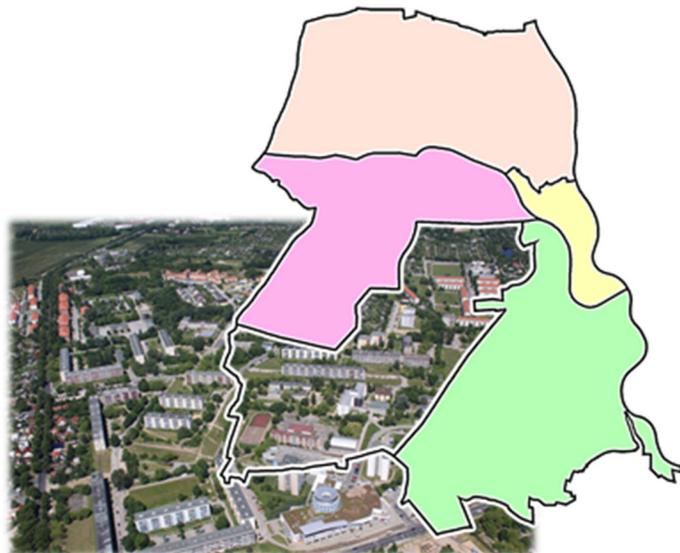


Häuserzeile in der Siedlung Paulinenhof

In der Nachkriegszeit und in verstärktem Maße auch in der sog. „Nachwendezeit“ wurden im Stadtteil West auch Eigenheime (in eher randlichen Lagen) gebaut, oft auf ehemaligem Kasernengelände.

Der Stadtteil „West“ erfreut sich in den letzten 20 Jahren einer zunehmenden Beliebtheit bei Wohnungssuchenden und sonstigen Investoren. Dazu hat – neben günstigen sonstigen Strukturelementen (z.B. sehr gute ÖPNV-Anbindung) – vor allem die bauliche Entwicklung und Umnutzung älterer Gebäudebestände abgestimmt auf aktuelle Wohnbedarfe geführt. Diese Umstände schlagen sich im Baubild wieder.

6.5 Stadtteil Süd



SÜD	Anzahl	% Anteil in:		
		Stadtteil	Gesamtstadt	
Einwohner 2004	11.961		18,50	
Einwohner (EW) 2014	10.252		17,68	
EW-Entw. 2004-2014	- 1.709	85,71		
Wohnungen 2004	6.886		17,38	
Wohnungen 2014	5.759		17,08	
Wohnungen 2004-14	- 1.127	83,63		
WE in EFH + ZFH	1.673	29,05	26,58	
WE im MFH	4.086	70,95	14,90	
Baualter	vor 1949	507	25,57	14,06
	1950 - 1990	468	23,60	25,66
	1991 - 2014	1.008	50,83	34,82
Raumstruktur	1-RWE	275	4,78	6,38
	2-RWE	1.426	24,76	14,93
	3-RWE	2.337	40,58	19,29
	4-RWE	1.238	21,50	22,30
	≥ 5 -RWE	483	8,39	22,05

- Die meisten Wohnhäuser nach der Wende wurden im Stadtteil Süd errichtet (Römerhügel, Gartenstadt)
- 51 % der Wohngebäude in Süd wurden im Zeitraum 1990 – 2014 nach der Wende errichtet.
- Süd hat den kleinsten Anteil an 1- Raum-Wohnungen (5 %), aber den größten Anteil an 3-Raum-Wohnungen (41 %)

Der Stadtteil Süd gehört durch seine Lage westlich der Bahngleise zur äußeren Stadt von Frankfurt (Oder). Der anfänglich durch Einfamilienhäuser geprägte Stadtteil wurde ab Mitte der 60er Jahre durch Geschosswohnungsbau in Blockbau- bzw. Großtafelbauweise stark überformt. Die reizvolle Topographie, der hohe Grünflächenanteil, ein großzügiges Infrastrukturangebot für Kinder und Jugendliche einschließlich Sportflächenangeboten und ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz bilden eine hohe Qualität des Stadtteiles und machen ihn besonders für junge Bewohnergruppen attraktiv.

In Bezug auf seinen wichtigsten Gebäudebestand ist der Stadtteil „Süd“ dem Stadtteil „Nord“ recht ähnlich. In erheblich stärkerem Maße als dort und in Ähnlichkeit mit dem „Zentrum“ spielen aber größere Wohngebäude aus den 1960er Jahren eine gewichtige Rolle. Sie wurden zum großen Teil in den letzten 25 Jahren saniert. Weiterhin ist das Gebiet durch Plattenbauten der 1970 bis 80er Jahre geprägt (v.a. Kosmonauten-Viertel). Ähnlich „Nord“ existieren größere Baufelder mit Gebäuden im Siedlungsbaustil. Es sind zum einen kleine Mehrfamilienhäuser, zum anderen Einfamilien- und Reihenhäuser aus verschiedenen Bauepochen (Schwerpunkt DDR-Zeit). Zahlenmäßig nachrangig, jedoch räumlich teilweise dominant und raumprägend sind (Hochhaus)bauten aus den 1950er Jahren.

Aufgrund der demographischen Entwicklung im Stadtteil wurden bereits notwendige Rückbaumaßnahmen im Geschosswohnungsbau vorgenommen. Dadurch sind teilweise – namentlich in zentraler Lage – große, unbebaute Freiräume entstanden, die städtebaulich aus Strukturgründen und Erwägungen unter Gesichtspunkten der Versorgung (Medien, Nahversorgung, ÖPNV) künftig wieder einer angemessenen, baulichen Entwicklung bedürfen.

Die bisherige Strategie sieht neben dem Rückbau von Geschosswohnungsbau die Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsangebotes (Plattenbauten) und die Ergänzung durch kleinteiligen, familiengerechten Wohnraum als vorrangiges Ziel vor.

Gebaut wurden nach der Wende die großen Eigenheimstandorte „Gartenstadt“ und „Römerhügel“. Das Wohngebiet „Römerhügel“ als größtes kommunales Wohnungsbauvorhaben ist entstanden auf einer ehemaligen militärischen Liegenschaft (Ziethenkaserne).



Winzerviertel/Kosmonautenviertel

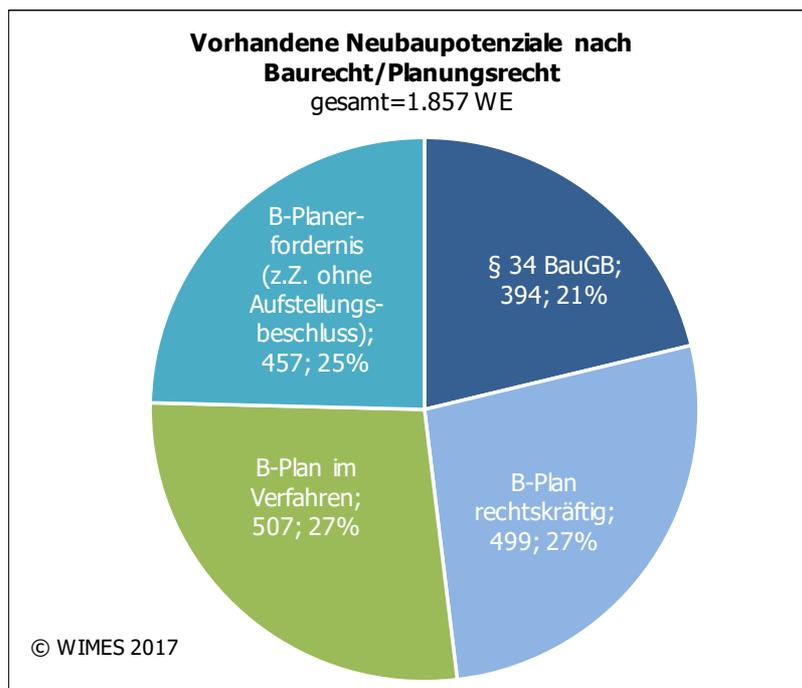
7 Wohnungsmarkt

7.1 Grundstücksmarkt – Bautätigkeit nach § 30 und 34 BauGB, Kauffälle, Bodenrichtwerte, Kaufpreise Wohneigentum und Mietpreisniveau

Bautätigkeit nach § 30 und § 34 BauGB¹

In der Stadt Frankfurt (Oder) gibt es an größeren Standorten Neubaupotenziale für insgesamt 1.857 WE, davon 499 WE in rechtskräftigen B-Plänen und 394 WE auf integrierten Standorten nach § 34 BauGB. Für rund 52 % dieser Potenziale befindet sich der B-Plan jedoch noch im Verfahren bzw. es gibt noch keinen Aufstellungsbeschluss.

Abbildung 60: Neubaupotenziale nach Baurecht/Planungsrecht



Von den insgesamt 1.857 WE Neubaupotenzialen in der Stadt Frankfurt (Oder) entfallen knapp 60 % auf Privateigentümer.

Tabelle 24: Neubaupotenziale nach Eigentümern

	Gesamtpotenzial an Wohnungen	davon:		
		kommunales Eigentum	Privateigentum	WOWI
absolut	1.857	567	1.106	184
Anteil in %	100,0	30,5	59,6	9,9

Nach den Marktsegmenten betrachtet, verfügt die Stadt über ein Neubaupotenzial von etwa 1.000 Grundstücken für die Bebauung von Wohngebäuden mit 1 bzw. 2 WE. Das können sein:

- Einfamilienhäuser im Bungalowstil
- Einfamilienhäuser, auch mehrgeschossig, in offener, freistehender Bebauung
- Doppelhäuser, ein- bis zweigeschossig
- Stadthäuser in geschlossener Bauweise

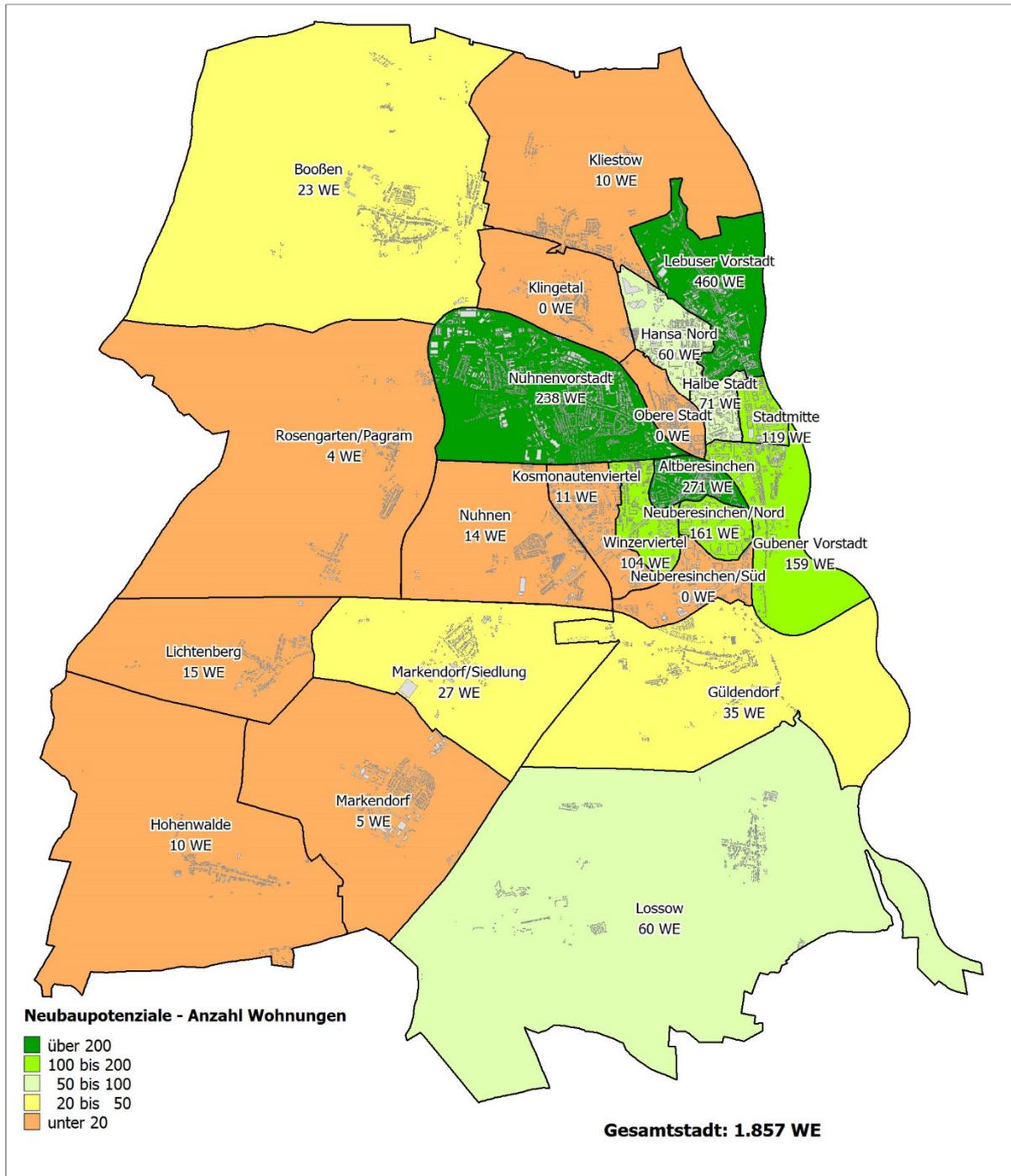
Die verbleibenden rund 860 WE entfallen auf das Marktsegment Mehrfamilienhäuser, das sind:

- Stadtvillen und Sondertypen in offener, freistehender bzw. halboffener Bauweise
- Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise

¹ vorhandene Neubaupotenziale, Stand Februar 2017

Wie die folgende Karte verdeutlicht, konzentrieren sich die Neubaupotenziale vor allem auf die innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Bereiche.

Karte 7: Neubaupotenziale nach Baurecht/Planungsrecht auf Ebene der Stadtgebiete



Neben den oben beschriebenen größeren Standorten für Wohnungsbaupotenziale gibt es in der Stadt noch etwa 200 weitere einzelne Baulücken, die für individuellen Wohnungsneubau geeignet sind.

Eine stadtteilbezogene Auswertung ergab, dass sich die meisten der rund 200 Baulücken mit einem Anteil von 27 % im Stadtteil Süd befinden.

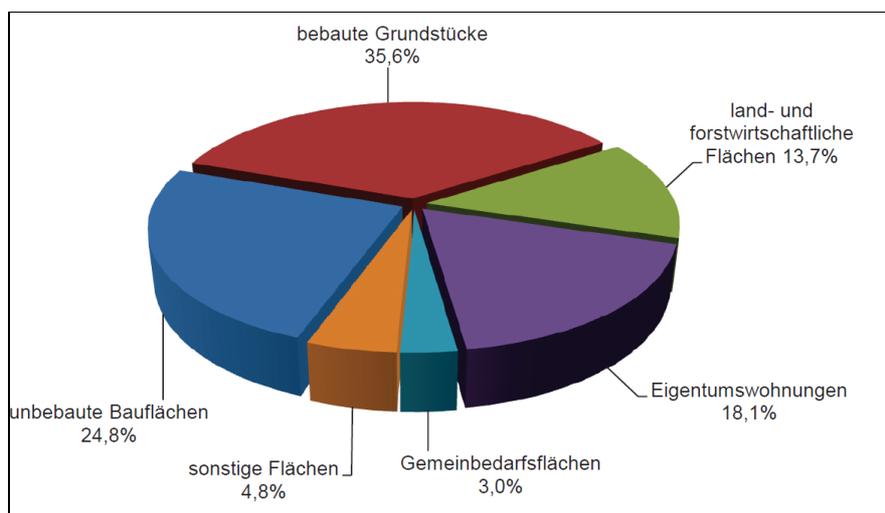
Kauffälle und Preisniveau für Bauland²

Die folgenden Kauffallzahlen wurden dem Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder) entnommen. Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 eingegangen sind. Zusammen mit den Bodenrichtwerten soll dieser Bericht zur Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes beitragen.

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 286 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 16 dieser Verträge (6 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen. Die 270 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten:

- unbebaute Bauflächen,
- bebaute Grundstücke,
- land- und forstwirtschaftliche Grundstücke,
- Eigentumswohnungen,
- Gemeinbedarfsflächen,
- sonstige Flächen und
- einigungsbedingte Kauffälle zugeordnet und ausgewertet.

Abbildung 61: Anteile Kauffälle im Jahr 2014



Quelle der Abbildung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree

Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2004-2014. Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind zusammengefasst.

Es zeigt sich, dass die Zahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken und Grundstücken auf bebauten Flächen in den letzten Jahren zwar rückläufig sind, aber der Flächenumsatz hat sich erhöht. So z.B. belegten die 325 Kauffälle im Jahr 2011 insgesamt 185,8 ha. Die 270 Kauffälle im Jahr 2014 belegten insgesamt eine Fläche von 275,4 ha.

Demzufolge hat sich auch das Preisniveau für Bauland in Frankfurt (Oder) erhöhte. Für 130 Kauffälle auf bebauten Grundstücken im Jahr 2011 lag der Geldumsatz bei 35,1 Mio. € und im Jahr 2014 waren das 74,1 Mio. € für Kauffälle 96 Kauffälle.

Auf unbebauten Grundstücken wurde im Jahr 2011 für 73 Kauffälle einen Geldumsatz von 2,6 Mio. € erzielt und im Jahr 2014 für 67 Kauffälle von 3,6 Mio. €. Die Preise für Wohneigentum sind also steigend.

² Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) beim Kataster- und Vermessungsamt Spreeinsel 1, 15848 Beeskow

Tabelle 25: Entwicklung der Kauffallzahlen

Jahr	ausgewertete Verträge = Kauffallzahlen	davon:				
		unbebaut	bebaut	Eigentums- wohnungen	Land- und Forstwirtschaft	Gemeinbedarf/ sonstige Flächen
2004	429	129	137	58	51	54
2005	475	154	171	54	45	51
2006	405	100	160	62	38	45
2007	462	81	190	91	65	35
2008	452	107	186	77	52	30
2009	452	107	151	81	57	56
2010	366	89	126	83	51	17
2011	325	73	130	54	39	29
2012	319	86	120	49	30	34
2013	278	52	115	66	24	21
2014	270	67	96	49	37	21

Angaben laut Grundstücksmarktbericht 2014

Bodenrichtwerte³

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens, die für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt werden, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen.

In den Randlagen und ländlich geprägten Stadtgebieten der Stadt Frankfurt (Oder) liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen derzeit zwischen 30 bis 60 € je m². Im Bereich gemischter Bauflächen bewegt sich der Wert zwischen 25 und 40 € je m². Deutlich höher fallen die Werte in innerstädtischer bzw. zentrumsnaher Lage aus mit 50 bis 90 € je m² für Wohnbauflächen und 75 bis 150 € je m² für gemischte Bauflächen.

Kaufpreise Wohneigentum⁴

Die folgenden Ausführungen zu den Kaufpreisen von Wohneigentum basieren auf der „empirica-Preisdatenbank 2016“, in welcher Kaufpreisdaten von insgesamt 402 kreisfreien Städten und Landkreisen betrachtet und in einem Preisranking bewertet wurden.

Der durchschnittliche Kaufpreis im Bereich Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser lag in der Stadt Frankfurt (Oder) im Jahr 2016 bei 1.845 €/m² (Stand zum 30.06.). Frankfurt (Oder) liegt in der Gesamtbetrachtung aller 402 erfassten kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland insgesamt auf Rang 147, im Vergleich der erfassten 107 kreisfreien Städte ergibt sich Rang 56. Der Höchstwert war in München mit über 5.900 €/m² zu verzeichnen (Rang 1).

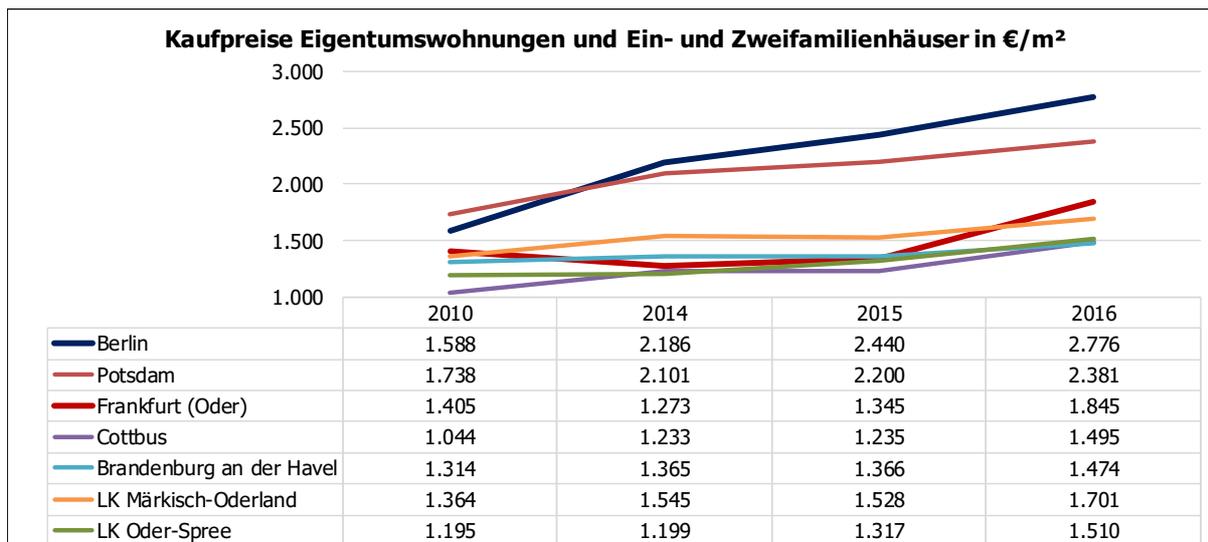
Im Vergleich zu Berlin, den übrigen kreisfreien Städten im Land Brandenburg und den an Frankfurt (Oder) angrenzenden zwei Landkreisen zeigt sich, die Kaufpreise in Frankfurt (Oder) liegen deutlich unter denen in Berlin und Potsdam. In den angrenzenden Landkreisen, vor allem im Landkreis Oder-Spree, ist das Preisniveau niedriger als in Frankfurt (Oder).

Generell ist ein Anstieg der Kaufpreise seit 2010 zu verzeichnen. In der Stadt Frankfurt (Oder) stieg der Preis je m² von 2010 zu 2016 um 31 %, demgegenüber lag die Preissteigerung in Berlin bei 75 %.

³ Angaben Bodenrichtwerte einzusehen im brandenburg-viewer (<http://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

⁴ Datenquelle: empirica-Preisdatenbank der empirica ag

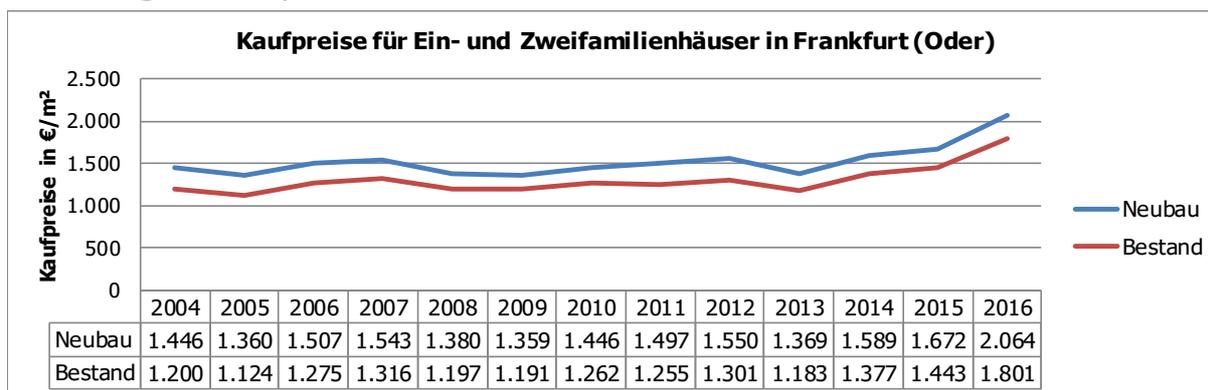
Abbildung 62: Kaufpreise für Wohneigentum im Vergleich



Quelle: empirica-Preisdatenbank 2016, eigene Berechnungen Stadt Frankfurt (Oder)

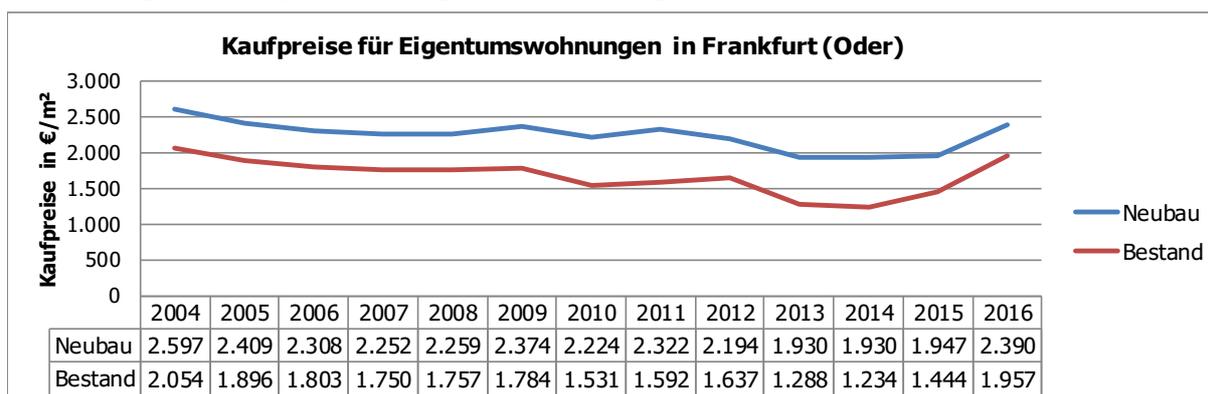
Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser lag der durchschnittliche Kaufpreis in 2016 im Bestand bei 1.801 €/m², in neu gebauten Objekten bei 2.064 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis in diesem Teilmarkt ist im Betrachtungszeitraum seit 2004 angestiegen, vor allem seit 2013 ist eine merkliche Preissteigerung eingetreten. Insgesamt stieg der Kaufpreis von 2004 zu 2016 im Bestand um 50 % (ca. 600 €/m²) und im Neubau um 43 % (ca. 620 €/m²).

Abbildung 63: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser



Die durchschnittlichen Kaufpreise je m² bei den Eigentumswohnungen fallen höher aus als im Eigenheimbereich. Im Bestand lag der Wert in 2016 bei 2.390 €/m² und im Neubau bei 1.957 €/m². Entgegen der Entwicklung im Eigenheimbereich ist bei den Eigentumswohnungen von 2004 zu 2016 ein leichter Rückgang der Kaufpreise festzustellen. Dieser liegt im Bestand bei 5 % (knapp 100 €/m²) und im Neubau bei 8 % (ca. 210 €/m²). In den letzten zwei Jahren nahmen die Kaufpreise aber wieder zu.

Abbildung 64: Kaufpreise für Eigentumswohnungen



Mietpreisniveau

Mieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen der BBU⁵

Auch die Mieten steigen, aber langsamer als die Preise für Wohneigentum. Bei den Wohnungsbeständen der Mitglieder des Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) lag die durchschnittliche Angebotsmiete der Bestandswohnungen in Frankfurt (Oder) im Jahr 2014 bei 4,37 €/m² und damit unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Jahr 2011 sind die Bestandsmieten um 6,1 % in Frankfurt (Oder) angestiegen. Im Landesdurchschnitt sind die Bestandsmieten im gleichen Zeitraum um 5,5 % angestiegen.

Tabelle 26: Mittelwert Bestandsmieten Mitgliedsunternehmen BBU – Nettokaltmiete je m²

	2011	2012	2013	2014
Frankfurt (Oder)	4,12	4,20	4,26	4,37
Land Brandenburg	4,54	4,60	4,68	4,79

Für Neuvermietungen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2014 in Frankfurt (Oder) bei 4,70 € und im Durchschnitt des Landes Brandenburg bei 5,24 €. Gegenüber dem Jahr 2012 sind die Neuvertragsmieten um 4,9 % in Frankfurt (Oder) angestiegen. Im Landesdurchschnitt sind die Neuvertragsmieten im gleichen Zeitraum um 5,4 % angestiegen.

Tabelle 27: Mittelwert Neuvertragsmieten Mitgliedsunternehmen BBU – Nettokaltmiete je m²

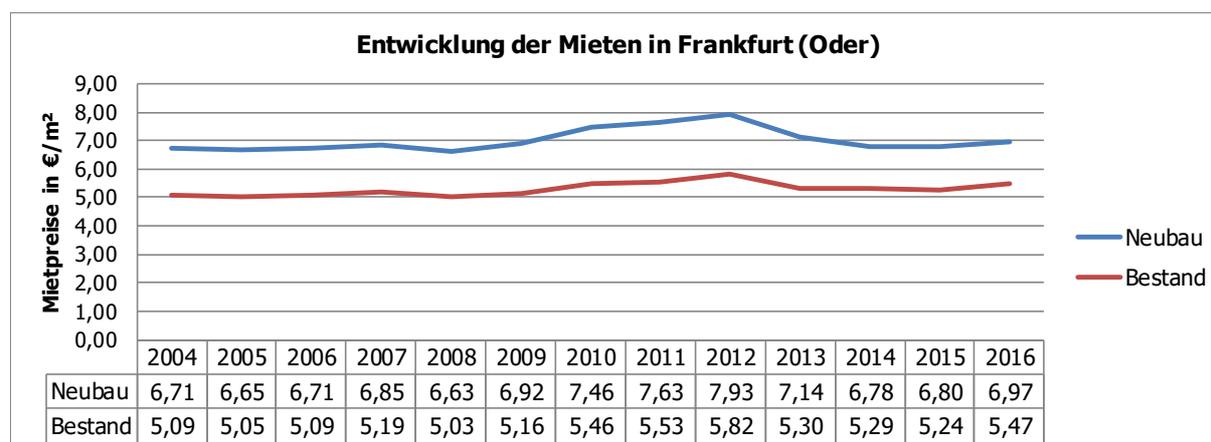
	2012	2013	2014
Frankfurt (Oder)	4,48	4,60	4,70
Land Brandenburg	4,97	5,09	5,24

Mietpreise entsprechend empirica-Preisdatenbank⁶

Die empirica-Preisdatenbank enthält neben den Angaben zu Kaufpreisen für Wohneigentum auch Angaben zu den Mieten basierend auf inserierten Angebotspreisen in €/m² von insgesamt 402 kreisfreien Städten und Landkreisen.

Der durchschnittliche Mietpreis im Bestand lag im Jahr 2016 bei 5,47 €/m², für neu gebaute Objekte betrug der Wert 6,97 €/m² und lag damit um 1,50 €/m² über dem Mietpreis im Altbestand. Die Entwicklung der Mietpreise im Zeitraum 2004 bis 2016 zeigt, dass diese im Jahr 2012 am höchsten ausfielen.

Abbildung 65: Entwicklung Mietpreise



⁵ Datenquelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Der BBU vertritt landeseigene, private, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg und ist als Prüfungs- und Interessenverband ordentliches Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

⁶ Datenquelle: empirica-Preisdatenbank der empirica ag

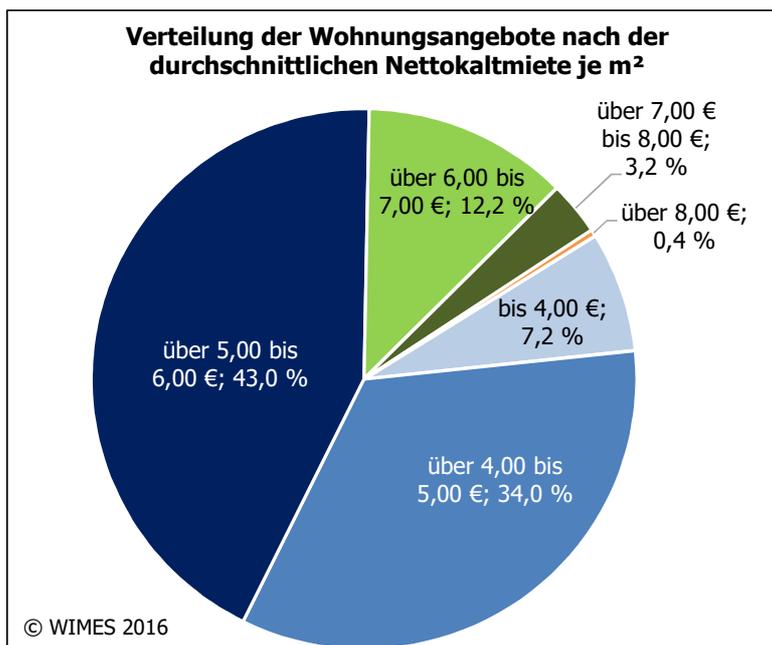
Auswertung einer Fachamtseigenen Recherche zu Wohnungsangeboten und Mietpreisen in der Stadt Frankfurt (Oder)

Insgesamt wurden im Zeitraum von Januar 2014 bis September 2015 rund 7.100 Wohnungsangebote im Mietermarkt erfasst. Das entspricht einem Anteil von rund 30 % aller Mietwohnungen in Frankfurt (Oder). Insofern sind diese recherchierten Daten sehr repräsentativ.

Da im Zusammenhang mit den Recherchen nicht immer alle Daten zur Verfügung standen, ergeben daher unterschiedliche Grundgesamtheiten bei der folgenden Auswertung.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der rund 7.100 Wohnungen lag bei von 5,23 € je m². Bei rund 43 % der Wohnungen liegt die Nettokaltmiete zwischen 5 € und 6 €. Nur bei 3,2 % der insgesamt 7.100 Wohnungen liegt die Nettokaltmiete zwischen 7 € und 8 €, über 8 € sind es lediglich 0,4 %.

Abbildung 66: Wohnungsangebote nach der durchschnittlichen Nettokaltmiete je m²



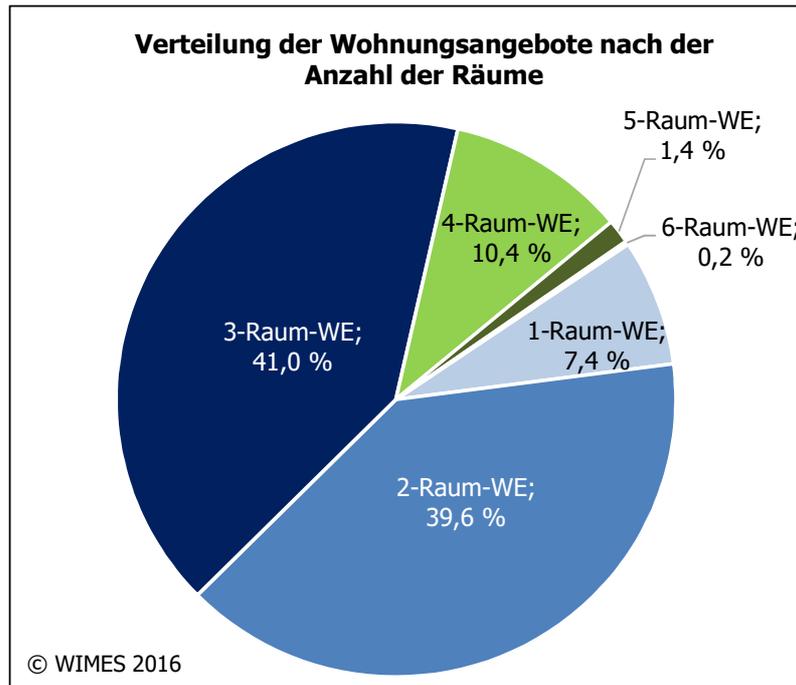
Ein Vergleich der Nettokaltmieten nach Raumzahl der Wohnungen zeigt, dass die Einraumwohnungen den höchsten Mietpreis haben.

Tabelle 28: Wohnungsangebote nach der Raumanzahl

Anzahl der Räume	absolut	Anteil an gesamt in %	Ø Nettokaltmiete je m ²
1-Raum-WE	527	7,4	5,85 €
2-Raum-WE	2.807	39,6	5,45 €
3-Raum-WE	2.907	41,0	5,15 €
4-Raum-WE	730	10,4	4,92 €
5-Raum-WE	101	1,4	4,67 €
6-Raum-WE	11	0,2	4,78 €
gesamt	7.083	100,0	5,23 €

Rund 80 % der rund 7.100 Wohnungen sind Zwei- und Dreiraumwohnungen. Ca. jede 10. WE ist eine Vierraumwohnung. Der Anteil der Einraumwohnungen liegt bei 7,4 %.

Abbildung 67: Wohnungsangebote nach der Raumanzahl

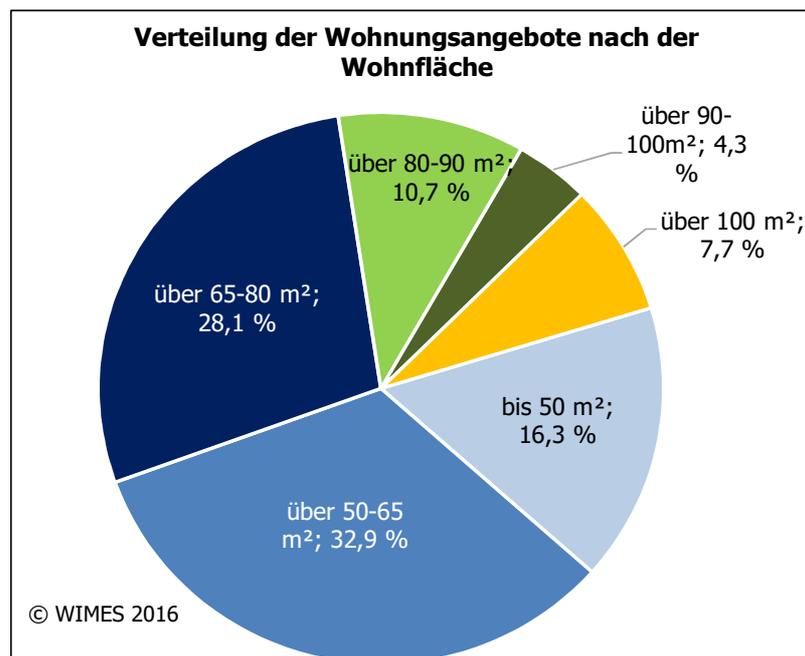


Auch bei der Betrachtung der Nettokaltmieten zeigt sich, dass die Wohnungen mit der geringsten Wohnfläche am teuersten sind.

Tabelle 29: Wohnungsangebote nach der Wohnfläche

Wohnfläche	absolut	Anteil an gesamt in %	Ø Nettokaltmiete je m ²
bis 50 m ²	1.146	16,3	5,69 €
über 50-65 m ²	2.317	32,9	5,41 €
über 65-80 m ²	1.982	28,1	5,11 €
über 80-90 m ²	758	10,7	5,18 €
über 90-100m ²	301	4,3	5,23 €
über 100 m ²	545	7,7	4,87 €
gesamt	7.049	100,0	5,23 €

Abbildung 68: Wohnungsangebote nach der Wohnfläche



Knapp ein Drittel der rund 7.100 Wohnungen haben eine durchschnittliche Wohnfläche von >50 m² bis 65 m² und rund ein Drittel sind Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche zwischen 80 m² bis 100 m². Der Anteil der kleinen Wohnungen bis 50 m² liegt durchschnittlich bei 16,3 %.

In Abhängigkeit von der Wohnfläche, zeigt sich bei den kleineren Wohnungen mit einer Größe bis 50 m², dass die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² hier bei über der Hälfte der angebotenen Wohnungen zwischen 5 € und 6 € liegt. Weniger als 20 % der Angebote in diesem Teilmarkt wiesen eine Nettokaltmiete von unter 5 € je m² auf. Dagegen lag bei den mittelgroßen Wohnungen (>80 bis 90 m²) bei etwa der Hälfte der Angebote die Nettokaltmiete unter 5 € je m² und bei den großen Wohnungen über 100 m² waren es sogar rund 60 %.

Tabelle 30: Wohnungsangebote nach Wohnfläche und Nettokaltmiete (absolut und in %)

Nettokaltmiete je m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche							
	bis 50 m ²	über 50-65 m ²	über 65-80 m ²	über 80-90 m ²	über 90-100m ²	über 100 m ²	Angebote gesamt
bis 4,00 €	32	12	312	44	9	91	500
über 4,00 bis 5,00 €	163	879	673	285	112	231	2.343
über 5,00 bis 6,00 €	625	1.001	718	331	132	163	2.970
über 6,00 bis 7,00 €	246	204	232	79	41	36	838
über 7,00 bis 8,00 €	22	169	20	8			219
über 8,00 €	16	4	3			8	31
gesamt	1.104	2.269	1.958	747	294	529	6.901

Nettokaltmiete je m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche (%)							
	bis 50 m ²	über 50-65 m ²	über 65-80 m ²	über 80-90 m ²	über 90-100m ²	über 100 m ²	Angebote gesamt
bis 4,00 €	2,9	0,5	15,9	5,9	3,1	17,2	7,2
über 4,00 bis 5,00 €	14,8	38,7	34,4	38,2	38,1	43,7	34,0
über 5,00 bis 6,00 €	56,6	44,1	36,7	44,3	44,9	30,8	43,0
über 6,00 bis 7,00 €	22,3	9,1	11,8	10,5	13,9	6,8	12,2
über 7,00 bis 8,00 €	2,0	7,4	1,0	1,1	0,0	0,0	3,2
über 8,00 €	1,4	0,2	0,2	0,0	0,0	1,5	0,4
gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Höchstwerte

Äußerst repräsentativ sind die Ergebnisse zum Mietpreisniveau in den Stadtteilen Innenstadt und Beresinchen. Für die Innenstadt konnten 2.371 Wohnungsangebote und für Beresinchen 1.841 Wohnungsangebote ausgewertet werden. Das sind zusammen rund 60 % der Gesamtheit von rund 7.100 Wohnungen, die in diese Auswertung einbezogen wurde.

Die Auswertung zur durchschnittlichen Nettokaltmiete je m² nach Stadtteilen ergab, dass keine großen Abweichungen derzeit bestehen. Lediglich in Beresinchen liegt die Nettokaltmiete mit 5,01 € je m² unter dem Durchschnitt der anderen Stadtteile.

Tabelle 31: Wohnungsangebote nach der Lage

Lage - Stadtteil	absolut	Anteil an gesamt in %	Ø Nettokaltmiete je m ²
Innenstadt	2.371	33,4	5,23 €
Beresinchen	1.841	25,9	5,01 €
Nord	901	12,7	5,38 €
West	590	8,3	5,49 €
Süd	593	8,3	5,13 €
Zentrumslage ohne Angaben zum Stadtteil	640	9,0	5,42 €
ohne Angaben zum Stadtteil	168	2,4	5,49 €
gesamt	7.104	100,0	5,23 €

In Abhängigkeit von der Wohnlage ergab die Auswertung der Wohnungsangebote, dass in den Stadtteilen Beresinchen und Süd rund die Hälfte der Wohnungen eine Nettokaltmiete von nur 4 € bis 5 € hat. Höherpreisig stellen sich die Angebote in Nord und West dar, wo über die Hälfte der Angebote zwischen 5 € und 6 € liegen. Etwa jede fünfte angebotene Wohnung hat hier zudem eine Nettokaltmiete zwischen 6 € und 7 €.

Tabelle 32: Wohnungsangebote nach Lage und Nettokaltmiete

Nettokaltmiete je m ² in Abhängigkeit von der Lage								
	Innenstadt	Beresinchen	Nord	West	Süd	Zentrums- lage ohne Angaben zum Stadtteil	ohne Angaben zum Stadtteil	Angebote gesamt
bis 4,00 €	356	84	28	2	16	14		500
über 4,00-5,00 €	658	880	224	132	288	133	28	2.343
über 5,00-6,00 €	851	735	465	333	198	312	76	2.970
über 6,00-7,00 €	268	111	160	99	56	131	13	838
über 7,00-8,00 €	178	14	3	2	9	11	2	219
über 8,00 €	27			1	3			31
gesamt	2.338	1.824	880	569	570	601	119	6.901

Nettokaltmiete je m ² in Abhängigkeit von der Lage (%)								
	Innenstadt	Beresinchen	Nord	West	Süd	Zentrums- lage ohne Angaben zum Stadtteil	ohne Angaben zum Stadtteil	Angebote gesamt
bis 4,00 €	15,2	4,6	3,2	0,4	2,8	2,3	0,0	7,2
über 4,00-5,00 €	28,1	48,2	25,5	23,2	50,5	22,1	23,5	34,0
über 5,00-6,00 €	36,4	40,3	52,8	58,5	34,7	51,9	63,9	43,0
über 6,00-7,00 €	11,5	6,1	18,2	17,3	9,9	21,9	10,9	12,2
über 7,00-8,00 €	7,6	0,8	0,3	0,4	1,6	1,8	1,7	3,2
über 8,00 €	1,2	0,0	0,0	0,2	0,5	0,0	0,0	0,4
gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Höchstwerte							

Werden die Wohnungsangebote nach Wohnlage und Fläche betrachtet, wird deutlich, dass sich die Angebote in der Innenstadt auf die mittleren Wohnungsgrößen konzentrieren (je ein Drittel der Angebote zwischen 65 m² und 80 m² bzw. 80 m² bis 90 m²). In den Stadtteilen Beresinchen, West und Nord zählt etwa jedes fünfte Angebot zu den kleineren Wohnungen bis 50 m².

Tabelle 33: Wohnungsangebote nach Lage und Wohnfläche

Wohnfläche in Abhängigkeit von der Lage								
	Innenstadt	Beresinchen	Nord	West	Süd	Zentrums- lage ohne Angaben zum Stadtteil	ohne Angaben zum Stadtteil	Angebote gesamt
bis 50 m ²	242	401	132	129	117	91	34	1.146
über 50-65 m ²	264	95	44	40	7	82	13	545
über 65-80 m ²	761	618	263	202	298	137	38	2.317
über 80-90 m ²	768	490	254	125	145	147	53	1.982
über 90-100m ²	233	185	178	43	10	101	8	758
über 100 m ²	96	49	26	36	15	72	7	301
gesamt	2.364	1.838	897	575	592	630	153	7.049

Wohnfläche in Abhängigkeit von der Lage (%)								
	Innenstadt	Beresinchen	Nord	West	Süd	Zentrums- lage ohne Angaben zum Stadtteil	ohne Angaben zum Stadtteil	Angebote gesamt
bis 50 m ²	10,2	21,8	14,7	22,4	19,8	14,4	22,2	16,3
über 50-65 m ²	11,2	5,2	4,9	7,0	1,2	13,0	8,5	7,7
über 65-80 m ²	32,2	33,6	29,3	35,1	50,3	21,7	24,8	32,9
über 80-90 m ²	32,5	26,7	28,3	21,7	24,5	23,4	34,6	28,1
über 90-100m ²	9,8	10,0	19,9	7,5	1,7	16,1	5,3	10,7
über 100 m ²	4,1	2,7	2,9	6,3	2,5	11,4	4,6	4,3
gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Höchstwerte							

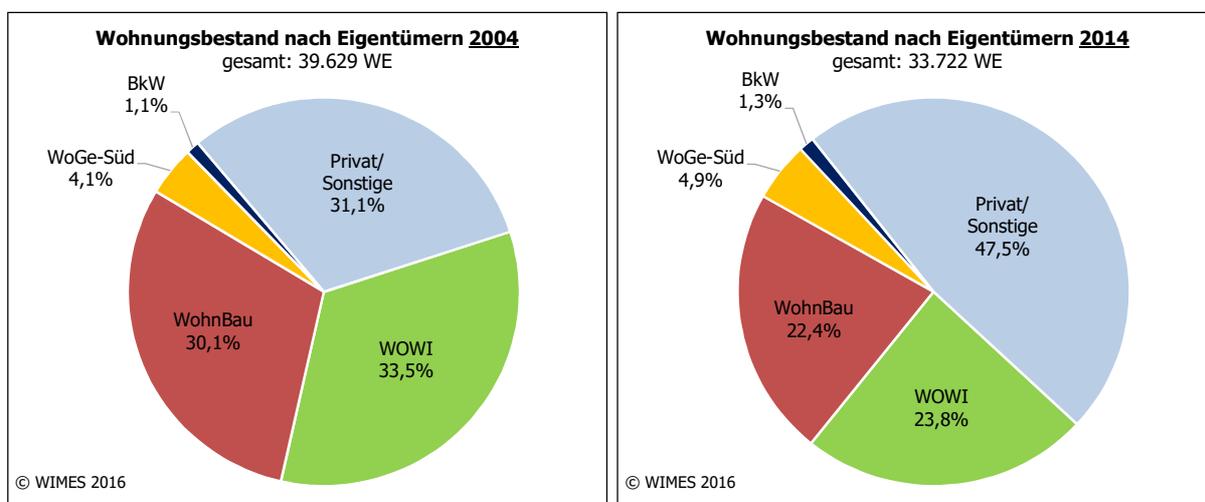
7.2 Immobilienmarkt und Veränderung der Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümerstruktur hat sich von 2004 zu 2014 deutlich verändert. Zu berücksichtigen sind dabei die Wirkungen des zwischenzeitlich erfolgten Wohnungsneubaus und vor allem des Wohnungsrückbaus. Dies bewirkte eine Verschiebung der Marktanteile.

Der Wohnungsmarkt wird von privaten Eigentümern dominiert. Der Anteil des Privateigentums (einschließlich sonstiger Eigentümer) hat sich 2004 zu 2014 um rund 16 Prozentpunkte erhöht und machte Ende 2014 fast die Hälfte aller Wohnungen in Frankfurt (Oder) aus. Die absolute Zahl der Wohnungen in diesem Teilmarkt stieg um rund 3.700 WE an vor allem durch Wohnungsneubau im Eigenheimbereich.

Deutlich verringert haben sich demgegenüber die Anteile der beiden Wohnungsunternehmen WOWI und WohnBau. Bei beiden Unternehmen fand zur Bewältigung der Wohnungsleerstände im Betrachtungszeitraum umfangreicher Wohnungsrückbau statt.

Abbildung 69: Eigentümerstruktur im Wohnungsbestand 2004 und 2014 im Vergleich



7.3 Studentisches Wohnungen

Mit der international ausgerichteten Europa-Universität Viadrina, der deutsch-polnischen Wissenschaftseinrichtung Collegium Polonicum sowie den Spezialschulen verfügt Frankfurt (Oder) bereits über außergewöhnliche Bildungseinrichtungen. Die Universität hat folgende Standorte:

Internationales Begegnungszentrum, Sophienstr. 6



Auditorium Maximum
Logenstraße 2



Sprachenzentrum
August-Bebel-Str. 12



Hauptgebäude
Große Scharrnstraße 59



Collegium Polonicum
ul. Kościuszki 1, Słubice



Gräfin-Dönhoff-Gebäude
Europaplatz 1



Im Studienjahr 2014/2015 studierten an der Europa-Universität Frankfurt (Oder) insgesamt 6.492 Studenten. Für die Studierenden stehen insgesamt 2.416 Wohnheimplätze in Frankfurt (Oder) und Slubice zur Verfügung, was einen Versorgungsgrad von 37,2 % darstellt (davon in Frankfurt (Oder) 20,5 %). Der Bundesdurchschnitt lag im Jahr 2013 bei rund 11 %.

In Frankfurt (Oder) gibt es in 6 Wohnheimen insgesamt 1.308 Plätze für Studierende.

- Studentenwohnheim Große Oderstraße 50 – 108 Plätze
- Studentenwohnheim Logenstraße 2 – 166 Plätze
- Studentenwohnheim August-Bebel-Straße 36-53 – 450 Plätze
- Studentenwohnheim Birkenallee 43 -49 – 198 Plätze
- Studentenwohnheim Mühlenweg 34 -36a – 359 Plätze

Quelle: Studentenwerk, Stand August		Ein-Raum-Apartment	Ein-Bett-Zimmer (in Zwei-bis-Fünf-Raum-Apartments)	Zwei-Bett-Apartment	Rollstuhlgerecht	Wohnfläche (m ² pro Person)	Monatsmiete (€ pro Person inkl. Nebenkosten)	Kaution in €
Wohnanlagen des Studentenwerkes in Frankfurt (Oder) Änderungen vorbehalten!								
August-Bebel-Str. 36-53 15234 Frankfurt (Oder)		1	449	-	-	16 - 30	171 - 256	300
Hausmeister: Herr Bobzien, Telefon: 0179 4878167, Sprechzeiten im Haus 52: Montag u. Freitag 8:00-8:45 Uhr, Dienstag 16:00-17:00 Uhr, Mittwoch u. Donnerstag 13:30-14:30 Uhr								
Berliner Straße 22 Max-Kade-Haus 15230 Frankfurt (Oder)		25	-	1	-	20 - 38	205 - 392	300
Hausmeister: Herr Reifschläger, Telefon: 0152 56727716, Sprechzeit: Donnerstag 8:00-9:00 Uhr								
Birkenallee 43-49 15232 Frankfurt (Oder)		8	190	-	-	15 - 37	158 - 266	300
Hausmeister: Herr Hahn, Telefon: 0179 4878165, Sprechzeiten im Haus 46: Montag, Mittwoch u. Freitag 8:00-8:30 Uhr, Dienstag 16:00-17:00 Uhr, Donnerstag 13:00-13:30 Uhr								
Große Oderstraße 50 15230 Frankfurt (Oder)		18	90	-	x	23 - 36	215 - 287	300
Hausmeister: Herr Förster, Telefon: 0179 4878166, Sprechzeiten: Montag, Mittwoch und Freitag 8:00-8:45 Uhr, Dienstag 16:00-17:00 Uhr								
Logenstraße 2 15230 Frankfurt (Oder)		150	8	4	-	20 - 29	211 - 241	300
Hausmeisterin: Frau Thie, Telefon: 0179 4878169, Sprechzeiten: Montag u. Freitag 8:00-8:45 Uhr, Dienstag 16:00-17:00 Uhr, Mittwoch u. Donnerstag 13:30-14:30 Uhr								
Mühlenweg 34-36a 15232 Frankfurt (Oder)		332	19	4	-	24 - 39	183 - 273	300

- Berliner Straße 22 – 27 Plätze



Zudem gib es in Frankfurt (Oder) das von den Studenten selbstverwaltetes Wohnheim „Verbundungshaus FForst e.V.“.



Auf polnischer Seite der Oder gibt es 6 Studentenwohnheime:

- „Amicus“ - 136 Plätze (16 EZ und 60 DZ)
- „Iuventa“ – 272 Plätze (90 Einzelzimmer und 91 Doppelzimmer)
- „Gaudium“ – 272 Plätze (90 Einzelzimmer und 91 Doppelzimmer)
- „Arcadia“ – 243 Plätze
- „Sapientia“ – 160 Plätze

8 Wohnungsnachfrage

8.1 Haushaltsstruktur und Haushaltsentwicklung

Der Wohnungsbestand in Frankfurt (Oder) lag in 2014 bei 33.722 WE, davon standen 2.265 WE leer (6,7 %). In der Gesamtstadt lag die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 31.457 Haushalten.

Hinweis: Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte ist nicht identisch mit den statistisch geführten Haushalten, wo mehrere Haushalte in einer Wohnung leben können.

Am 31.12.2014 waren in der Stadt Frankfurt (Oder) 57.990 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 1.250 Einwohner in Heimen, 2.874 Einwohner waren mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz) gemeldet. Das bedeutet, dass insgesamt, unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen, 59.614 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) Wohnraum nachfragten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz und ohne Einwohner in Heimen) lag bei 1,90 Personen je Haushalt. Im Jahr 2008 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 1,96 Personen je Haushalt.

Folgende Abbildung zeigt deutlich, dass die Zahl der Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Heime) seit 2004 um 11,8 % (-8.010 Personen) abgenommen hat. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nahm im gleichen Zeitraum um 10,3 % (-3.597 Haushalte) ab.

Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die jährlich kleiner wird. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Dadurch wird die Einwohnerabnahme kompensiert, die Bevölkerungsentwicklung schlägt sich nicht direkt in der Entwicklung der Haushaltszahl nieder.

Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte seit 2005 ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz IV-Empfänger. Ein weiterer Grund ist zudem die voranschreitende Alterung der Bevölkerung.

Abbildung 70: Entwicklung wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte im Vergleich

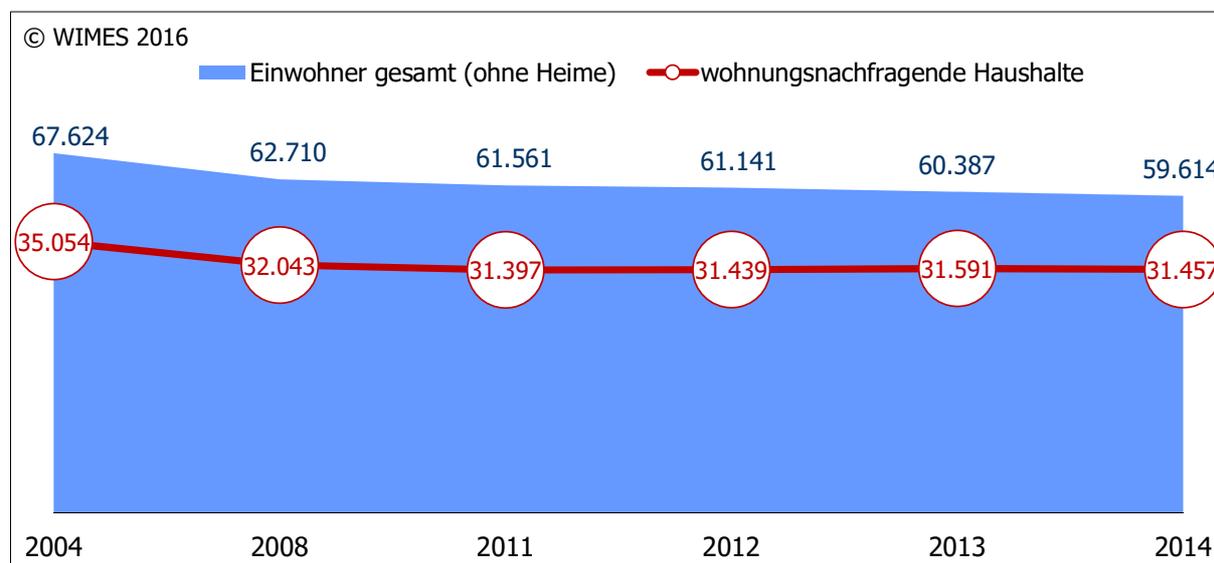


Tabelle 34: durchschnittliche Haushaltsgröße seit 2004

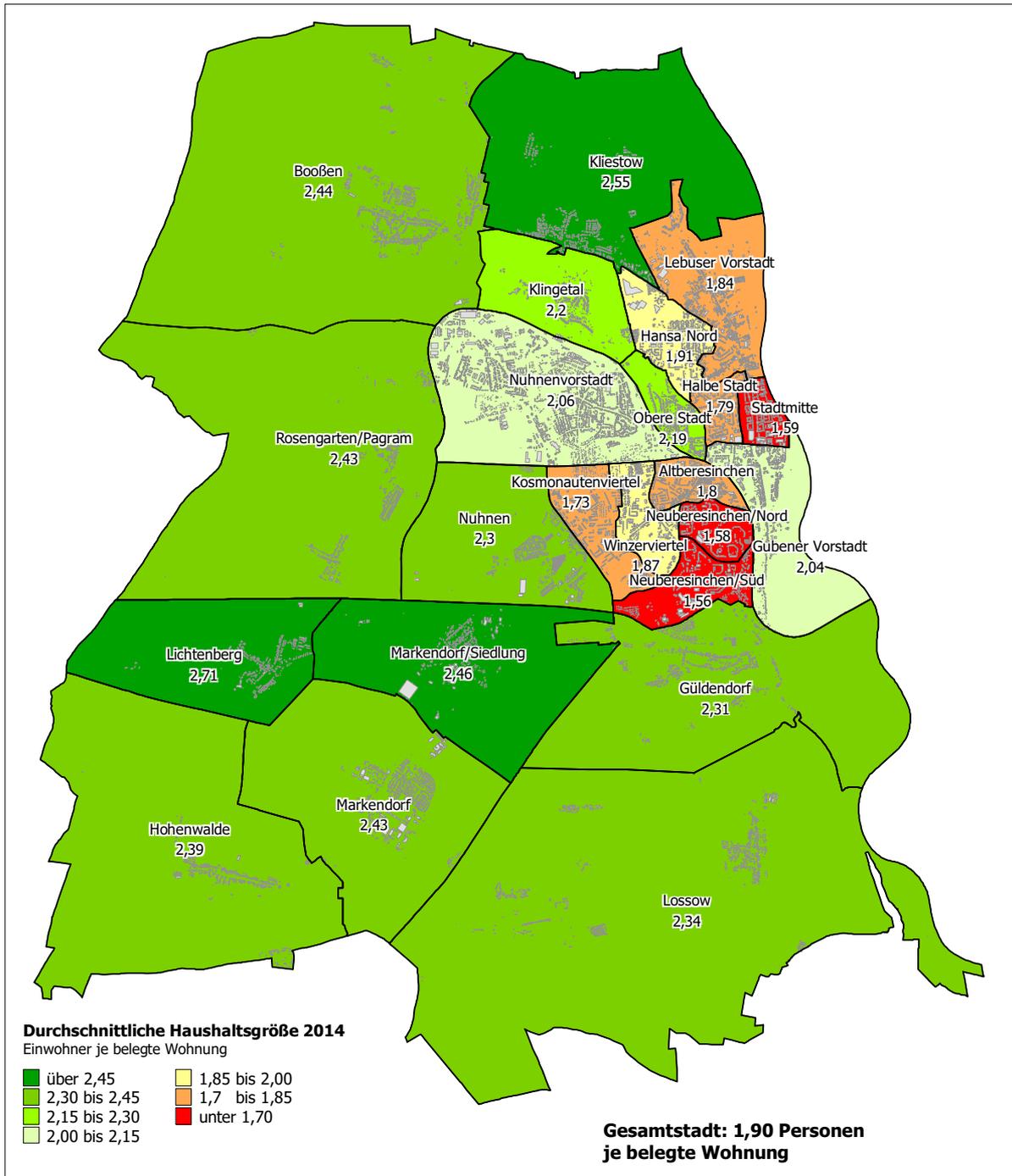
	2004	2008	2011	2012	2013	2014
Ø Haushaltsgröße	1,93	1,96	1,96	1,94	1,91	1,90

Wie folgende Karte zeigt, ist die durchschnittliche Haushaltsgröße 2014 in den Stadtgebieten sehr unterschiedlich.

In Gebieten mit einem hohen Anteil an Wohneigentum liegen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen noch deutlich über 2 Personen je Haushalt, insbesondere in den ländlich geprägten Stadtgebieten wie Lichtenberg mit 2,71 Personen je Haushalt, Kliestow mit 2,55 Personen und Markendorf/Siedlung mit 2,46 Personen.

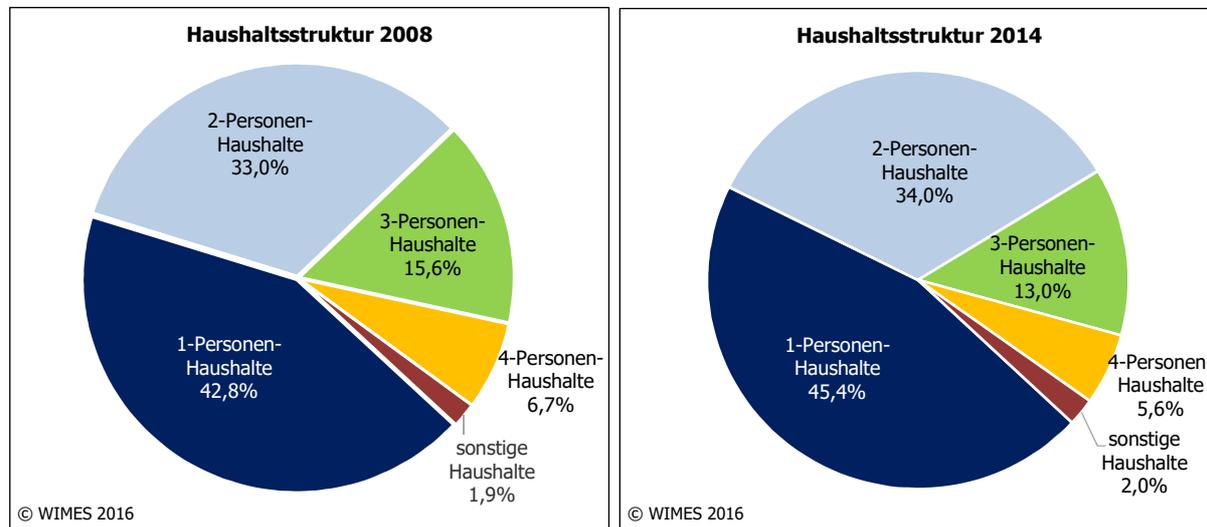
Demgegenüber verzeichnen die Stadtgebiete Stadtmitte, Neuberesinchen/Nord und Neuberesinchen/Süd mit Werten von unter 1,60 Personen die geringste Haushaltsgröße im innerstädtischen Vergleich. Dies deutet auf einen sehr hohen Anteil von Single-Haushalten. Dies hängt vor allem mit der Wirkung der Hartz IV-Reform zusammen. So werden eigentlich zusammenlebende Paare finanziell besser ausgestattet, wenn sie getrennten Wohnraum haben.

Karte 8: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2014



Beim Vergleich der Haushaltsstrukturen 2008 und 2014 zeigt sich deutlich, dass die Ein-Personen-Haushalte weiter angestiegen sind. Begründet ist das zum einen durch die Zunahme der Senioren-Singlehaus aufgrund der demographischen Entwicklung und zum anderen durch den relativ hohen Anteil der Single-Haushalte infolge der Hartz IV-Reform. In 2014 lag der Anteil der Ein-Personen-Haushalte bereits bei 45 %. Demgegenüber nimmt die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen weiter ab.

Abbildung 71: Veränderung der Haushaltsstrukturen 2008 und 2014



Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Grundlage für die Berechnung der Entwicklung der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte war die Bevölkerungsprognose bis 2025 sowie folgende Annahmen:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).
- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 10 Jahre.

Um verschiedene Nachfragegruppen zu berücksichtigen, erfolgte die Prognose getrennt nach den Wohnungsteilmärkten Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus, traditionell errichtete Mehrfamilienhäuser sowie industriell errichtete Mehrfamilienhäuser einschließlich Geschosswohnbau in blockbauweise. Im Teilmarkt „traditionell errichtete Gebäude“ sind Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser für die Prognoserechnung zusammengefasst.

Insgesamt wird sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Stadt Frankfurt (Oder) im Prognosezeitraum stetig verringern. Bis 2025 wird gegenüber dem jetzigen Niveau ein Rückgang um rund 770 Haushalte prognostiziert (-2,5 %).

Im traditionell errichteten Teilmarkt wird die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes um ca. 220 Haushalte (rund -2 %) sinken. Im industriell errichteten Bestand ist ein Rückgang um knapp 900 Haushalte bis 2025 zu erwarten (ca. -6 %). Demgegenüber wird für den Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser“ ein Zuwachs der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 340 Haushalte prognostiziert (+5 %).

Tabelle 35: Entwicklung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nach Teilmärkten

	Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte							
	Realwert 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
EFH/DH/RH	6.260	6.300	6.335	6.370	6.405	6.440	6.470	6.600
MFH-I/Blockbauweise	14.065	13.920	13.810	13.710	13.610	13.530	13.470	13.170
MFH-T/WGH	11.132	11.147	11.160	11.135	11.105	11.055	11.015	10.915
Gesamt	31.457	31.367	31.305	31.215	31.120	31.025	30.955	30.685

8.2 Planungen und Potenziale für Wohnungsrückbau, Wohnungsneubau und Modernisierungen

Wohnungsrückbau

Zur Bewältigung der Leerstandsproblematik in Frankfurt (Oder) ist auch künftig weiterer Wohnungsrückbau notwendig. Derzeit besteht ein mögliches Rückbaupotenzial im industriellen Bestand von rund 750 WE. Inwieweit dieses umgesetzt werden kann, hängt von der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes infolge der Flüchtlingskrise ab. Mit dem jährlichen Monitoringbericht erfolgt eine Überprüfung, ggf. Anpassung des Wohnungsrückbaukonzeptes.

Wohnungsneubau

Wie bereits in Punkt 7.1 beschrieben, gibt es in Frankfurt (Oder) im Bereich größere Standorte Neubaupotenziale für rund 1.860 WE. Etwa 52 % dieser Potenziale entfallen auf Standorte für die der B-Plan jedoch noch im Verfahren ist bzw. es gibt noch keinen Aufstellungsbeschluss. Sollte der Bedarf bestehen könnten diese Potenziale aber noch entwickelt werden. Neben den größeren Standorten gibt es im gesamten Stadtgebiet noch etwa 200 einzelne Baulücken, die vor allem für individuellen Wohnungsneubau geeignet sind.

Modernisierungen

In der Stadt Frankfurt (Oder) gibt es derzeit 116 sogenannte verwaahloste Immobilien bzw. Grundstücke. Dabei handelt es sich um aufgegebenen Industriegebäude oder Versorgungseinrichtungen, verwilderte Brachen sowie seit langem leerstehende, baufällige Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser.

Die leerstehenden, verwaahlosten Gebäude sind zum Teil in so schlechtem Zustand, dass sie kaum noch saniert und damit vor dem Verfall gerettet werden könnten. Dies entwickelt sich mitunter zu einem städtebaulichen Problem für ganze Stadtgebiete, da diese Missstände eine negative Außenwirkung für das gesamte Umfeld nach sich ziehen, den bereits erzielten Sanierungserfolgen entgegenwirken und damit auch oftmals einen Wertverlust benachbarter Immobilien bedeuten.

Von den insgesamt 116 verwaahlosten Immobilien bzw. Grundstücken sind 40 Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser. Davon sind 28 Gebäude im Bestand gefährdet bzw. akut gefährdet. Für einen Teil dieser gefährdeten Gebäude besteht die Zielstellung in der Gebäudesanierung und damit dem langfristigen Erhalt des Objektes als Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftshaus.



Buschmühlenweg 4
akut gefährdete Stadtvilla



Lindenstraße 24
akut gefährdetes Wohn- und Geschäftshaus

Teilweise finden sich die Objekte aber in einem so schlechten Zustand, dass sie nicht mehr sanierungsfähig sind. Um den oben beschriebenen negativen Folgen für das Umfeld vorzubeugen wäre ein Abbruch der Gebäude sinnvoll. Die so frei werdenden Flächen würden Potenzial für eine Neubebauung mit nachfragegerechten Wohnformen bieten. Jedoch stehen die Objekte zum Großteil unter Denkmalschutz bzw. bestehen ungeklärte Eigentumsverhältnisse. Hier sind städtebauliche Gesamtlösungen dringend erforderlich.

8.3 Elemente der künftigen Wohnungsnachfrage, einschließlich der Nachfrage besonderer Personengruppen

8.3.1 Aktualisierte Prognose der Wohnungsnachfrage und -leerstände nach Teilmärkten ohne Berücksichtigung von Asylbewerbern

Annahmen für die Berechnung

Bei der Berechnung zur Wohnungsnachfrage wurden folgende Annahmen getroffen:

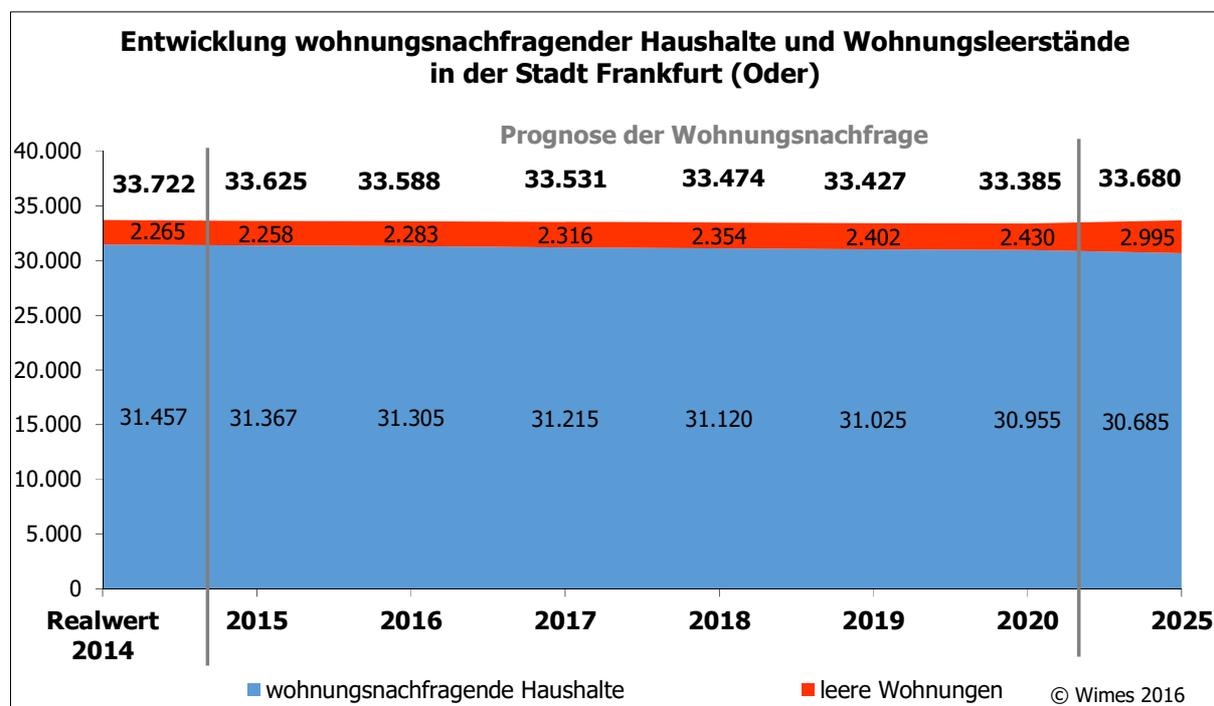
- Die Sanierung im Innenstadtbereich wird fortgesetzt und Baulücken werden mit Wohnungsneubau geschlossen.
- Im Rahmen der Prognose wird insgesamt ein Wohnungsneubau bis 2025 von 815 WE unterstellt, davon 335 WE im EFH-Sektor.
- Im industriellen Bestand besteht ein Rückbaupotenzial bis 2020 von rund 750 WE.
- Im Rahmen der Prognoserechnung wurde im traditionellen Bestand eine weitere Abnahme der Wohnungszahl bis 2025 durch Rückbau von leerstehenden ruinösen/unsanierten Gebäuden bzw. Bestandsveränderungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen unterstellt.

Ergebnisse der aktualisierten Prognose der Wohnungsnachfrage mit Startjahr 2014

Prognose der Wohnungsnachfrage in der Stadt Frankfurt (Oder) gesamt

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird sich laut Prognose in den kommenden Jahren verringern. Im Jahr 2025 liegt die Zahl voraussichtlich um rund 770 Haushalte unter dem jetzigen Niveau. Aufgrund des unterstellten Rückbaus wird der Wohnungsleerstand bis 2020 noch recht stabil bleiben, danach jedoch ansteigen.

Abbildung 72: Entwicklung Wohnungsnachfrage und -leerstände Frankfurt (Oder) gesamt



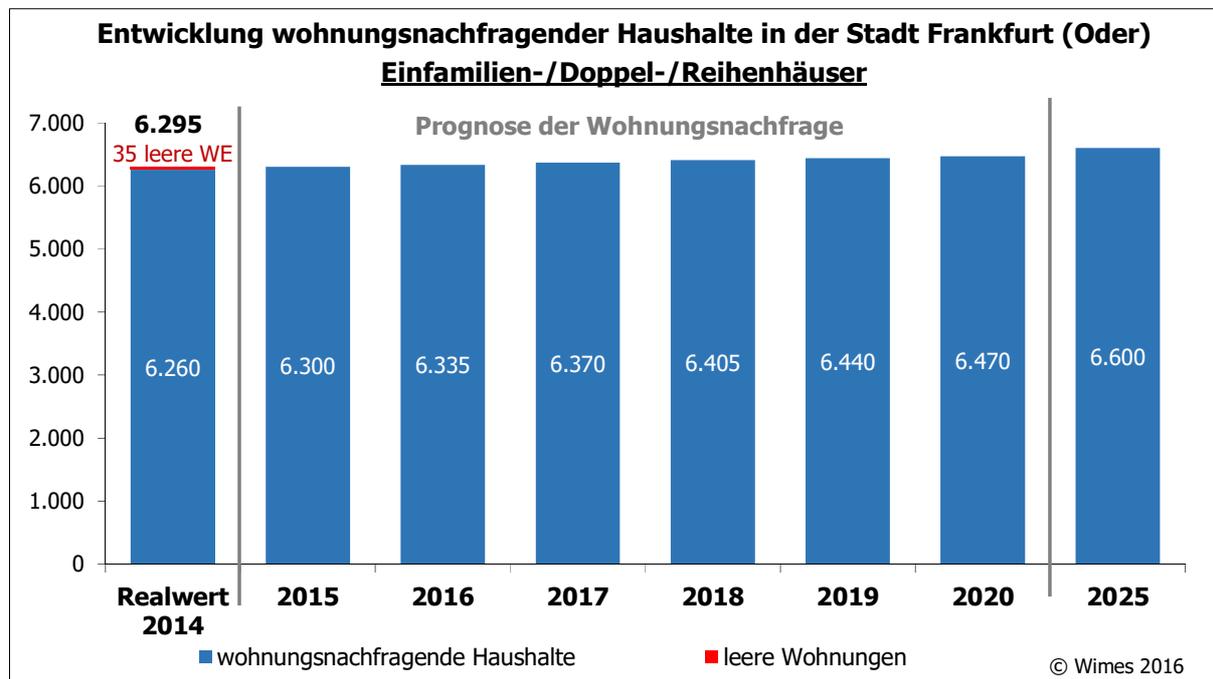
Prognose der Wohnungsnachfrage im Teilmarkt Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser

Im Wohnungsteilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser“ lag der Bestand im Jahr 2014 bei 6.295 WE, davon standen 35 WE leer.

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergaben eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 6.260 Haushalten auf 6.600 Haushalte im Jahr 2025.

Dementsprechend ergibt sich ein Bedarf in diesem Teilmarkt von 340 WE. Um diese Nachfrage decken zu können, wurden die Voraussetzungen in der Stadt dafür geschaffen. Das heißt, Wohnbauflächen, insbesondere auf integrierten innerstädtischen Standorten, stehen zur Verfügung bzw. können entwickelt werden.

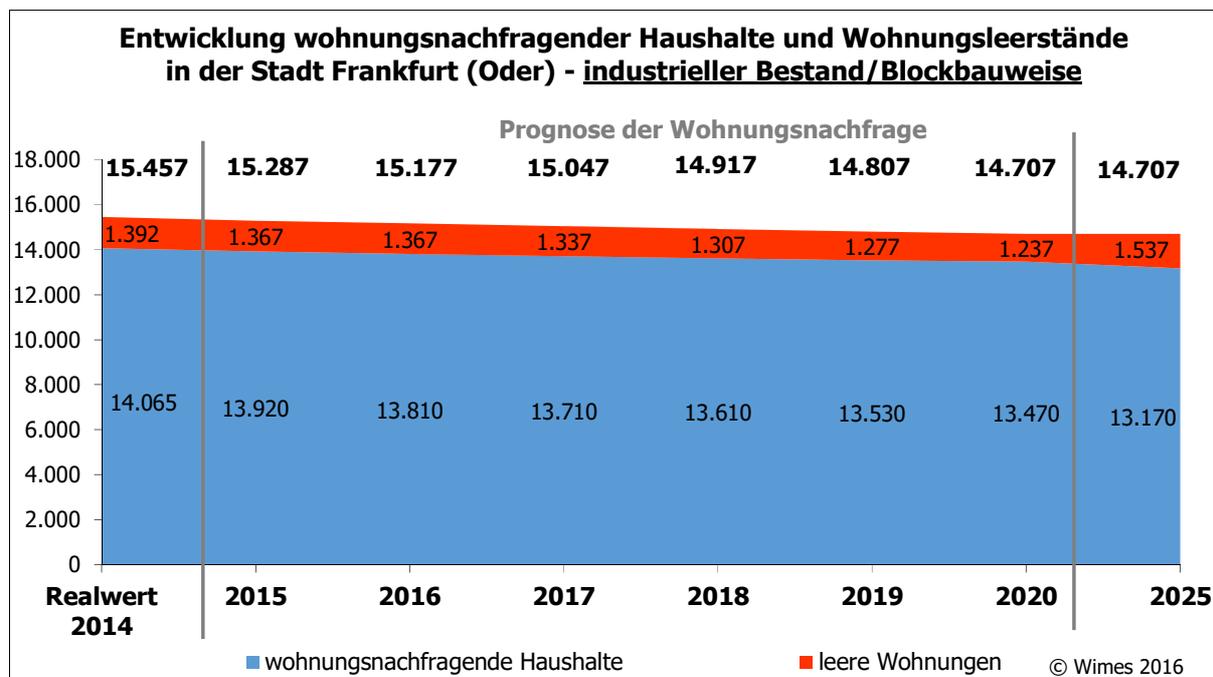
Abbildung 73: Wohnungsnachfrage im Bereich Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser



Prognose der Wohnungsnachfrage im industriell errichteten Bestand (einschl. Blockbauweise)

Im Wohnungsteilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand in 2014 bei 15.457 WE, davon standen 1.392 WE leer (9,0 %).

Abbildung 74: Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstände industriell errichteter Bestand



Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergaben eine Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 14.065 Haushalte auf 13.170 Haushalte im Jahr 2025.

Bei der Prognoseberechnung wurde ein Rückbaupotenzial von rund 750 WE bis 2020 berücksichtigt, aber auch ein weiterer Wegzug aus diesem Wohnungsteilmarkt in anderen Wohnformen. Die aktuelle Entwicklung zeigt zwei Tendenzen, einerseits ein Umzug in neugebaute altersgerechte Wohnanlagen und andererseits einen Wegzug aufgrund von Wohneigentumsbildung, insbesondere im EFH-Sektor.

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung zeigt sich nach 2020 ein verstärkter Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte (hohe Sterberaten) in diesem Teilsegment, die Wohnungsleerstandsquote steigt wieder. Abzüglich einer Mobilitätsreserve von 3 %, würde der Wohnungsüberhang im Jahr 2020 bei 5,4 % und im Jahr 2015 bei 7,5 % liegen. Das heißt, dass im Teilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ auch Rückbau nach 2020 notwendig wird.

Prognose der Wohnungsnachfrage im traditionell errichteten Bestand

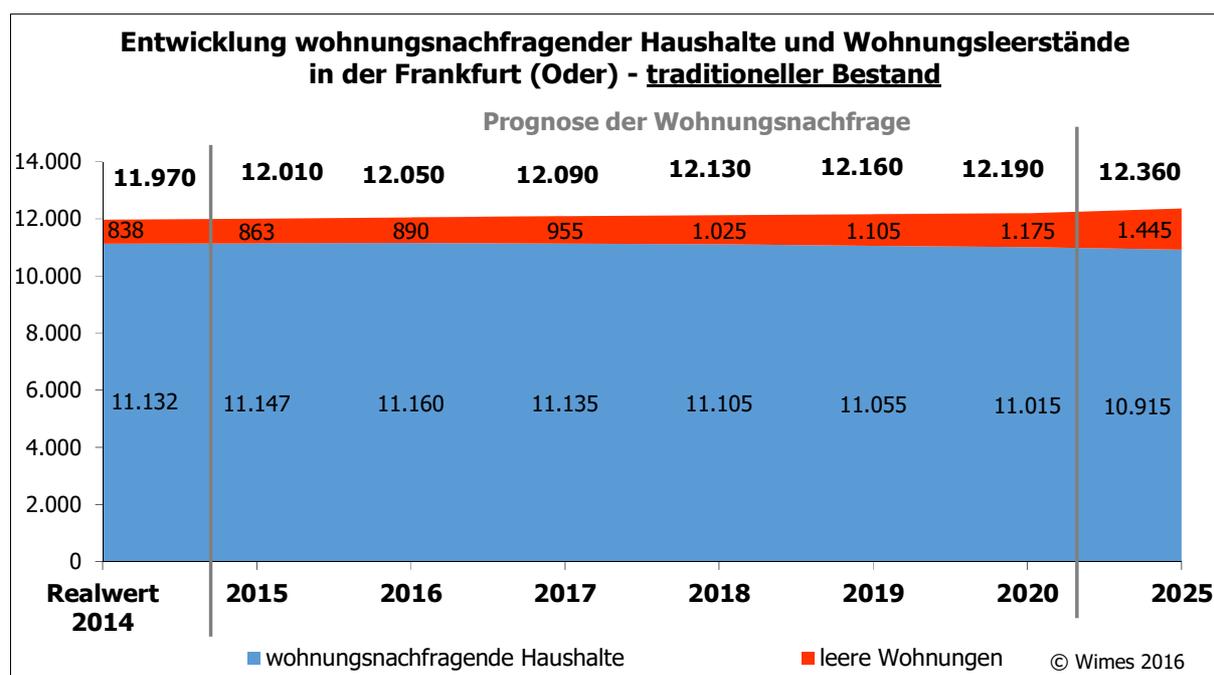
Im Wohnungsteilmarkt „traditionell errichteter Bestand“ lag die Wohnungszahl in 2014 bei 11.970 WE, davon standen 838 WE leer. Das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 7,0 %.

Zu beachten ist jedoch, dass sich ca. 150 WE in komplett leerstehenden unsanierten/ruinösen Gebäuden befinden. Die Wohnungen stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Abzüglich diese WE würde die Wohnungsleerstandsquote in diesem Teilmarkt bei 5,7 % liegen. Abzüglich einer Mobilitätsreserve von 3 % (freie Wohnungen für Wohnungssuchende) lag der Wohnungsüberhang im Jahr 2014 bei 2,7 %.

Unterstellt wurde für die Prognose in diesem Teilmarkt ein Zugang im Wohnungsbestand aufgrund von Neubau bis 2025 um 480 WE und eine Abnahme um 90 WE aufgrund von Rückbau bzw. Veränderungen im Bestand im Zuge von Sanierungsmaßnahmen. Damit steigt die Wohnungszahl in diesem Teilmarkt im Saldo bis 2025 um 390 WE.

Die Zahl der Haushalte in diesem Teilmarkt verweist im Prognosezeitraum über eine leicht sinkende Tendenz. Es wird erwartet, dass freiwerdende WE aufgrund von Sterbefällen in gut sanierten Gebäuden wieder belegt werden. Entsprechend der rückläufigen Haushaltsentwicklung werden die Leerstände zunehmen. Davon betroffen werden dann zunehmend die unsanierten bzw. kleinteilig sanierten Gebäude sein.

Abbildung 75: Wohnungsnachfrage und -leerstände traditionell errichteter Bestand



Tabellarische Zusammenfassung der Prognoseergebnisse

Wenn die Annahmen zum Wohnungsneubau, -rückbau und den Bestandsveränderungen eintreffen sollten, wird sich der Wohnungsbestand im Saldo bis 2025 um 42 WE verringern.

Tabelle 36: Veränderung des Wohnungsbestandes aufgrund von Rückbau und Neubau

	Wohnungen							
	Realwert 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
EFH/DH/RH	6.295	6.328	6.361	6.394	6.427	6.460	6.488	6.613
MFH-I/Blockbauweise	15.457	15.287	15.177	15.047	14.917	14.807	14.707	14.707
MFH-T/WGH	11.970	12.010	12.050	12.090	12.130	12.160	12.190	12.360
Gesamt	33.722	33.625	33.588	33.531	33.474	33.427	33.385	33.680

Wenn der Wohnungsrückbau wie angenommen umgesetzt wird, geht die Zahl der leer stehenden Wohnungen im industriellen Bestand bis 2020 stetig zurück. Wenn nach 2020 kein weiterer Rückbau stattfindet, wird es aber wahrscheinlich wieder zu einem Anstieg des Wohnungsleerstandes in diesem Teilmarkt kommen. Im traditionellen Bestand steigen die Leerstände aufgrund sinkender Einwohner- und damit Haushaltszahlen wegen der Alterung der Gesellschaft.

Tabelle 37: Entwicklung der Anzahl leerstehender Wohnungen nach Teilmärkten

	leere Wohnungen							
	Realwert 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
EFH/DH/RH	35	28	26	24	22	20	18	13
MFH-I/Blockbauweise	1.392	1.367	1.367	1.337	1.307	1.277	1.237	1.537
MFH-T/WGH	838	863	890	955	1.025	1.105	1.175	1.445
Gesamt	2.265	2.258	2.283	2.316	2.354	2.402	2.430	2.995

Die geplanten Rückbaumaßnahmen wirken natürlich positiv auf die Veränderung der Wohnungsleerstandsquote. Ohne weiteren Wohnungsrückbau nach 2020 wird jedoch die Wohnungsleerstandsquote im industriell errichteten Bestand wahrscheinlich auf über 10 % ansteigen. Auch für den traditionellen Bestand führen sinkende Einwohner- und Haushaltszahlen zu einer Zunahme der Leerstände. Die Leerstandsquote könnte in 2025 ebenfalls über 10 % betragen. Darin enthalten sind aber auch die rund 150 WE, die aufgrund des schlechten Bauzustandes der Gebäude, dem Mietermarkt gegenwertig nicht zur Verfügung stehen.

Tabelle 38: Veränderung der Wohnungsleerstandsquote nach Teilmärkten

	Wohnungsleerstandsquote in %							
	Realwert 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
EFH/DH/RH	0,6	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,2
MFH-I/Blockbauweise	9,0	8,9	9,0	8,9	8,8	8,6	8,4	10,5
MFH-T/WGH	7,0	7,2	7,4	7,9	8,5	9,1	9,6	11,7
Gesamt	6,7	6,7	6,8	6,9	7,0	7,2	7,3	8,9

8.3.2 Aktualisierte Prognose der Wohnungsnachfrage unter Berücksichtigung des Zuzugs von Asylbewerbern

Der Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern ist derzeit das beherrschende Thema nicht nur in der Wohnungspolitik. Frankfurt (Oder) setzt einen Großteil ihrer Kapazitäten ein, um die Unterbringung und Versorgung der Neuankömmlinge zu gewährleisten. Doch auch über die Erstunterbringung hinaus wird die Flüchtlingszuwanderung die Wohnungsmarktentwicklung der nächsten Jahre maßgeblich mitbestimmen. Deshalb stellt sich die Frage, welche zusätzliche Wohnungsnachfrage der Zuzug mittel- bis langfristig zur Folge hat.

Hauptproblem ist, das nicht genau bekannt ist, wo die Menschen herkommen, die in dem Kommen ankommen, geschweige denn über die, die noch kommen werden. Kaum absehbar ist auch, wer wie lange in Deutschland bleiben wird. Seit dem sprunghaften Anstieg der Zuzugszahlen im Sommer 2015 sind zwar immer wieder vorläufige Statistiken und Schätzungen erschienen.

Sie sind jedoch zum Teil widersprüchlich und meist nach kurzer Zeit wieder überholt. Trotz dieser Unsicherheiten ist es notwendig, die Größenordnung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage einzuschätzen und zu überlegen, wie der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden kann. Deshalb wurde für diesen Wohnungsmarktbericht eine Schätzung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch Asylbewerber vorgenommen, dies erfolgte nach zwei Modellrechnungen.

Annahmen im Detail

Die Modellrechnung geht davon aus, dass noch bis 2017 ein Zuzug von Flüchtlingen erfolgt. Die Berechnungen zur zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum durch Asylbewerberhaushalte erfolgten anhand zweier unterschiedlicher Modelle. Im Rahmen beider Modellrechnungen wurde eine Nachfrage industriellen bzw. in blockbauweise errichteten Wohnungsbestand unterstellt.

Modell I

Im Rahmen der ersten Modellrechnung wurde davon ausgegangen, dass von den ankommenden Flüchtlingen 50 % Bleiberecht (positives Asylverfahren) erhalten. Von diesen Asylbewerbern mit Bleiberecht wandern 50 % wieder ab.

Derzeit handelt es sich bei den ankommenden Flüchtlingen zum Großteil um Männer im jungen Erwachsenenalter. Es wurde unterstellt, dass i.d.R. nach 18 Monaten ein Familiennachzug von 1,5 Personen erfolgt. Damit würde im Jahr 2017 die Zahl der Asylbewerber, die auch dauerhaft in Frankfurt (Oder) ihren Lebensmittelpunkt haben werden, bei rund 880 Personen liegen.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen wäre dies eine zusätzliche Zahl wohnungsnachfragender Haushalte von 350 Haushalten.

Tabelle 39: Prognose Zahl und Haushalte der Asylbewerber in Frankfurt (Oder) – Modell I

Ankommende Flüchtlinge	222	590	880	600
Modell I:	50 % Bleiberecht, 50 % Abwanderung			
	2014	2015	2016	2017
Anzahl bleibender Asylbewerber	55,5	148	220	150
Anzahl Asylbewerber ohne Familiennachzug	55,5	203,5	423,5	573,5
Familiennachzug 1,5 Personen nach 18 Monaten	0	35	83	305
Anzahl Asylbewerber mit Familiennachzug	56	239	507	879
Haushalte bei 2,5 Personen je HH		95	205	350

Modell II

Bei der zweiten Modellrechnung wurde unterstellt, dass von den ankommenden Flüchtlingen 65 % Bleiberecht (positives Asylverfahren) erhalten. Von diesen Asylbewerbern mit Bleiberecht wandern 35 % ab.

Auch bei diesem Modell wurde ein durchschnittlicher Familiennachzug von 1,5 Personen nach 18 Monaten berücksichtigt. Damit würde nach Modell II im Jahr 2017 die Zahl der Asylbewerber, die langfristig Frankfurt (Oder) als Wohnstandort wählen, bei rund 1.480 Personen liegen.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen würde dadurch eine zusätzliche Nachfrage von 595 Asylbewerberhaushalten generiert.

Tabelle 40: Prognose Personenzahl und Haushalte der Asylbewerber – Modell II

Ankommende Flüchtlinge	222	590	880	600
Modell II:	65 % Bleiberecht, 35 % Abwanderung			
	2014	2015	2016	2017
Anzahl bleibender Asylbewerber	94	249	372	254
Anzahl Asylbewerber ohne Familiennachzug	94	343	715	969
Familiennachzug 1,5 Personen nach 18 Monaten	0	60	141	515
Anzahl Asylbewerber mit Familiennachzug	94	403	856	1.484
Haushalte bei 2,5 Personen je HH		160	340	595

Ergebnisse der Prognoserechnung unter Berücksichtigung der AsylbewerberhaushaltePrognose der Wohnungsnachfrage in der Stadt Frankfurt (Oder) gesamt

Die Berücksichtigung der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum durch Asylbewerberhaushalte wirkt sich bei beiden Modellen in den ersten Prognosejahren mindernd auf die Leerstandsentwicklung aus. Aber auch hier kommt es zum Ende des Prognosezeitraumes wieder zu einem Anstieg der Leerstände. Somit würde die Leerstandsquote sowohl bei Modell I als auch Modell II im Jahr 2025 bei über 7 % liegen.

Tabelle 41: Prognose Wohnungsnachfrage und -leerstände im Gesamtbestand nach Modell I

Modell I	Realwert							
Gesamtbestand	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	31.457	31.462	31.510	31.565	31.470	31.375	31.305	31.035
leere Wohnungen	2.265	2.163	2.078	1.966	2.004	2.052	2.080	2.645
Leerstandsquote in %	6,7	6,4	6,2	5,9	6,0	6,1	6,2	7,9
Wohnungen	33.722	33.625	33.588	33.531	33.474	33.427	33.385	33.680

Tabelle 42: Prognose Wohnungsnachfrage und -leerstände im Gesamtbestand nach Modell II

Modell II	Realwert							
Gesamtbestand	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	31.457	31.527	31.645	31.810	31.715	31.620	31.550	31.280
leere Wohnungen	2.265	2.098	1.943	1.721	1.759	1.807	1.835	2.400
Leerstandsquote in %	6,7	6,2	5,8	5,1	5,3	5,4	5,5	7,1
Wohnungen	33.722	33.625	33.588	33.531	33.474	33.427	33.385	33.680

Prognose der Wohnungsnachfrage im industriell errichteten Bestand

Durch den weiteren Zuzug von Asylbewerbern würde die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte im industriellen Bestand bei Modell I noch bis 2017 recht stabil bleiben und bei Modell II sogar bis zum Jahr 2017 stetig ansteigen.

Treten die Annahmen zum Zuzug durch Asylbewerber und deren Familiennachzug/-gründung sowie die Rückbaumaßnahmen wie angenommen ein, wirkt sich dies positiv auf die Leerstandsentwicklung im industriellen Bestand bis 2020 aus. Die Leerstandsquote läge bei Modell I bei 6,0 % und bei Modell II bei 4,4 %. Ohne Berücksichtigung der Asylbewerber ergibt die Prognose für 2020 einen Wert von 8,4 %. Abzüglich einer Mobilitätsreserve von 3 % (freie Wohnungen für Wohnungssuchende) besteht immer noch ein Wohnungsüberhang.

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung zeigt sich nach 2020 ein Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte (hohe Sterberaten) in diesem Teilsegment, die Wohnungsleerstandsquote steigt wieder. Sie läge im Jahr 2025 bei Modell I bei rund 8 % und bei Modell II bei etwa 6 %. Damit ergibt sich auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch Asylbewerber im Teilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ nach dem Jahr 2020 die Notwendigkeit für Rückbau.

Tabelle 43: Wohnungsnachfrage und -leerstände im industriellen Bestand nach Modell I

Modell I	Realwert							
industrieller Bestand	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	14.065	14.015	14.015	14.060	13.960	13.880	13.820	13.520
leere Wohnungen	1.392	1.272	1.162	987	957	927	887	1.187
Leerstandsquote in %	9,0	8,3	7,7	6,6	6,4	6,3	6,0	8,1
Wohnungen	15.457	15.287	15.177	15.047	14.917	14.807	14.707	14.707

Tabelle 44: Wohnungsnachfrage und -leerstände im industriellen Bestand nach Modell II

Modell II industrieller Bestand	Realwert 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	14.065	14.080	14.150	14.305	14.205	14.125	14.065	13.765
leere Wohnungen	1.392	1.207	1.027	742	712	682	642	942
Leerstandsquote in %	9,0	7,9	6,8	4,9	4,8	4,6	4,4	6,4
Wohnungen	15.457	15.287	15.177	15.047	14.917	14.807	14.707	14.707

Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage durch Asylbewerber besteht keine Notwendigkeit für sozialen Wohnungsneubau – sowohl im Gesamtbestand als auch nur im industriellen Wohnungsteilmarkt ist ausreichend freier Wohnraum vorhanden. Selbst unter Berücksichtigung der Wohnungsnachfrage durch Asylbewerber werden sich wahrscheinlich die Wohnungsleerstände nur teilweise verringern und nach 2020 wieder anstiegen. In den kommenden Jahren wird es aber zu einem weiteren Anstieg von öffentlich geförderten Wohnraum geben.

8.3.3 Nachfrage nach Wohnformen für die ältere Bevölkerung

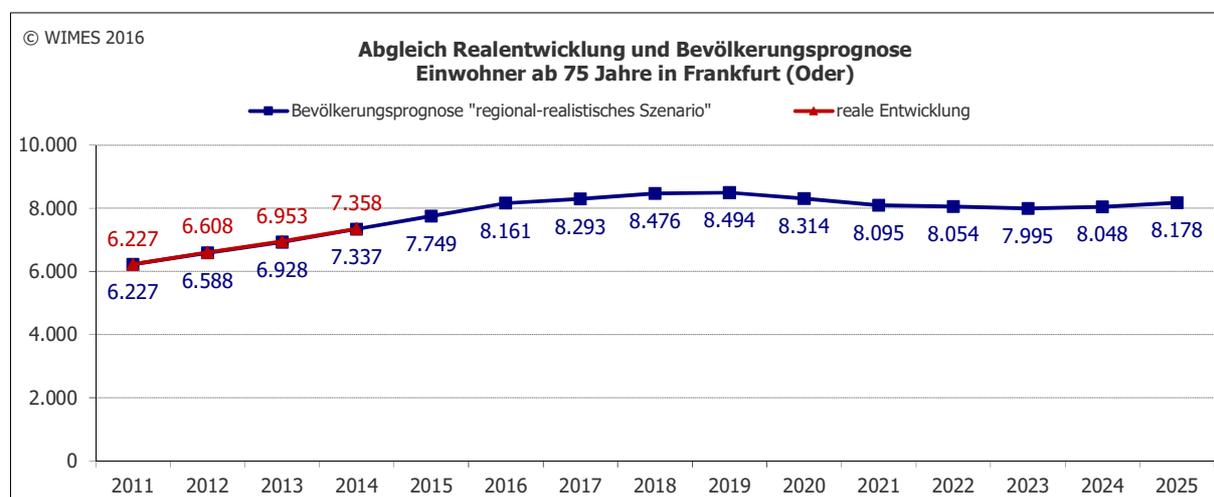
Die Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach alters- oder generationengerechtem Wohnraum. Außerdem wächst die Zahl der Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Einkommensungleichheit ist in Deutschland weiter gestiegen, die Realeinkommen der unteren Einkommensgruppen sind rückläufig. Bei Rentnerhaushalten wächst die Zahl derer, deren Rente nicht ausreicht und die zusätzlich Grundsicherungsleistungen im Alter (SGB XII) beziehen.

Für die ältere pflegebedürftige Bevölkerung in Frankfurt (Oder) gibt es derzeit sechs Altenpflegeheime mit insgesamt 783 Plätzen. Zudem gibt es 307 Wohneinheiten Betreutes Wohnen, hier ist von einer durchschnittlichen Belegung mit 1,5 Personen auszugehen.

Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich damit ein Bedarf von rund 1.470 Plätzen, gemessen an der Zahl der 7.358 Einwohner ab 75 Jahre im Jahr 2014.

Das Angebot im Pflege-/Betreuungsbereich liegt derzeit insgesamt bei rund 1.350 Plätzen.

Ob dieses Angebot derzeit ausreicht, hängt vom Auslastungsgrad der Einrichtungen ab! Da die Zahl die kommenden Jahre weiter ansteigen wird, dürften hier Kapazitätserweiterungen notwendig werden. Der Bedarf erhöht sich bis 2019 wahrscheinlich auf rund 1.700 Plätze nur für die eigene Bevölkerung der Stadt Frankfurt (Oder), weil die Zahl der ab 75-Jährigen bis 2019 stetig ansteigen wird. Folgende Abbildung zeigt, dass die Linien Realentwicklung und Prognose bisher identisch verlaufen. Ein zusätzlicher Bedarf ergibt sich durch Zuzug von Einwohnern dieser Altersgruppe aus Umlandgemeinden.

Abbildung 76: Veränderung der Zahl der Senioren ab 75 Jahre

Die meisten Menschen möchten allerdings so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung leben. Daher bietet sich hier in erster Linie eine bedarfsgerechte Anpassung der Wohnung an. Eine Wohnung gilt als altersgerecht, wenn sie den veränderten Bedürfnissen im höheren Lebensalter angepasst ist. Sie sollte beispielsweise einen barrierefreien Zugang haben (Aufzug), eine angemessene Grundausstattung (Zentralheizung, Bad, stufenlose Dusche) und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Das Amt für Jugend und Soziales hat zusammen mit der Abt. Stadtentwicklung eine Definition "altersgerechter Wohnungen" formuliert, um den Bestand dieser Wohnungen erfassen zu können.

Definition des Begriffes "altersgerechtes Wohnen" entsprechend Verfügung Amt 50, Sozialplanung vom 11.02.2004:

- Erreichbarkeit des Gebäudes ist noch gegeben, auch wenn der Zugang erschwert ist (Stufen, z.B. 11-Geschosser)
- ebenerdige Wohnungen oder Wohnungen, auf deren Ebene ein Fahrstuhl hält
- Wohnungen mit Heizanlage, die der Mieter nicht selbst befeuern muss
- Wohnungen mit Bad (Badewanne und/oder Dusche)
- Wohnungen, die im Wohnumfeld eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in einer Nähe von 300 m haben (dieses Kriterium konnte aufgrund fehlender technischer Möglichkeiten bei der Wohnungsauswahl nicht berücksichtigt werden!)
- Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern und einer Größe zwischen 30 bis 50 m²
- Wohnung mit 2 bis 3 Zimmern und einer Größe zwischen 40 bis 70 m²
- Wohnungen mit Küche (ausgenommen Kochnische)
- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in die Betrachtung nicht mit einbezogen

In Frankfurt (Oder) gibt es etwa 6.100 Wohnungen, die dieser Definition entsprechen, davon mit rund 1.950 WE die meisten in der Innenstadt und ca. 1.900 WE in Beresinchen.

Allerdings konnte das Kriterium "Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in einer Nähe von 300 m" nicht berücksichtigt werden. Auch weitere Versorgungskriterien, wie die Nähe zu Angeboten der Grundversorgung in der Nähe (Läden, Ärzte, Bank) wurden nicht berücksichtigt, so dass die Zahl tatsächlich altersgerechter Wohnungen deutlich niedriger sein dürfte.

Entsprechend wächst mit der künftig steigenden Zahl der Senioren auch der Bedarf an einem den Wohnbedürfnissen älterer Menschen entsprechenden vielfältigen Angebot an altersgerechtem Wohnraum, auch als Alternative zur Unterbringung im Altenpflegeheim.

8.4 Probleme am Mietwohnungsmarkt

Eine bundesweite Analyse zur Entwicklung der durchschnittlichen real verfügbaren Haushaltseinkommen des DIW kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung der Einkommen weiter auseinanderläuft. Während die oberen Einkommensgruppen real mehr Geld zur Verfügung haben, stagniert die Entwicklung bei den mittleren Einkommensgruppen. Gleichzeitig waren die realen Einkommen der unteren Einkommensgruppen sogar rückläufig⁷.

Bei steigenden Preisen für das Wohnen steigt die Mietbelastung der unteren Einkommensgruppen also stärker als die der oberen und mittleren Einkommensgruppen.

Die Zahl der Menschen, die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII erhalten, wird künftig weiter ansteigen. Bei diesen Leistungsbeziehern handelt es sich vorrangig um ältere Menschen, deren Renteneinkommen nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten.

Auch die Zahl der Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Arbeitslosen nach SGB II und der Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach dem SGB II wird stärker ansteigen.

⁷ DIW-Wochenbericht Nr. 25/2015: Einkommensungleichheit in Deutschland bleibt weiterhin hoch – junge Alleinlebende und Berufseinsteiger sind zunehmend von Armut bedroht. Die Auswertung bezieht sich auf die Jahre 2000 bis 2012.

Ein Großteil der Haushalte, die schon langfristig von sozialen Transferleistungen leben, haben überdurchschnittlich viele Kinder. So ist gerade die Kindergeneration dieser Haushalte von Armut und damit auch Benachteiligung betroffen.

Bei der Zahl an Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, hat es auch in Frankfurt (Oder) entsprechend dem Flüchtlingszustrom einen starken Anstieg gegeben.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass im oberen Mietpreissegment die Lage auch künftig als ausgewogen bezeichnet werden kann. Die Marktlage im unteren Mietpreissegment wird aber aufgrund der o.g. Problemlagen angespannt bleiben. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und insbesondere nach gefördertem Wohnraum wird ansteigen. Gleichmaßen erhöht sich die finanzielle Belastung der Kommune. Dies erfordert ressortübergreifende Lösungen durch Bund und Land.

9 Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

9.1 Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

Die Zusammenführung der Nachfrage mit dem aktuellen Wohnungsangebot ergibt den jeweiligen Nachfrage bzw. Angebotsüberhang. Da der Bedarf an Wohnungen in den Ein- und Zweifamilienhäusern anders sein kann als in den Mehrfamilienhäusern, erfolgt jeweils eine Bilanzierung nach Teilmärkten. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die Veränderung der Nachfragestrukturen Marktungleichgewichte in den einzelnen Teilmärkten entstehen können.

Ein Nachholbedarf ergibt sich auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) derzeit nicht, sondern es besteht ein Angebotsüberhang (Leerstand) von 2.265 Wohneinheiten (WE).

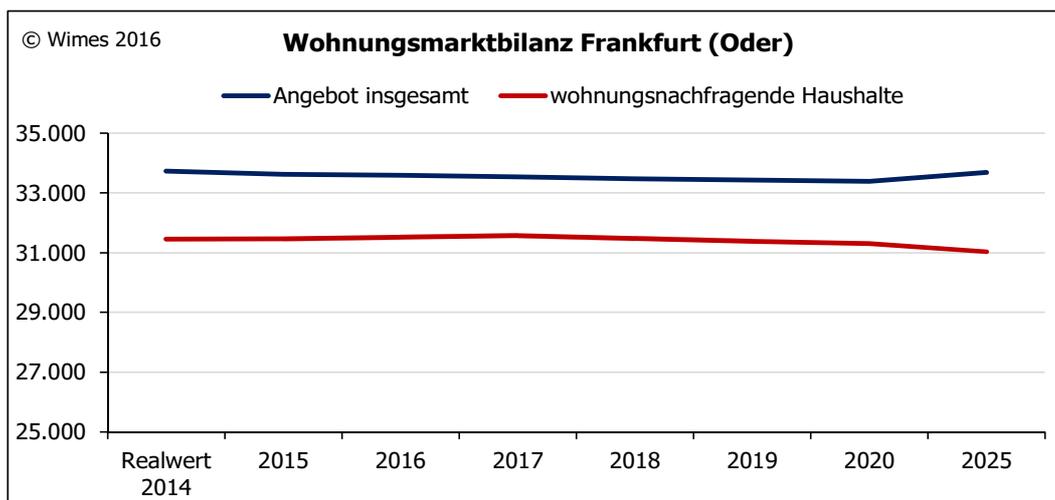
Der Wohnungsbestand in Frankfurt (Oder) lag im Jahr 2014 bei 33.722 WE. Auf den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser-Industriell (MFH-I) entfallen 15.757 WE und auf den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser-Traditionell (MFH-T) 11.970 WE. Der Wohnungsteilmarkt Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH) umfasst 6.295 WE.

Das Überangebot von Wohnungen im Jahr 2014 ergibt sich ausschließlich für Geschosswohnungen. Dem Wohnungsangebot von 15.757 WE in MFH-I steht eine Nachfrage von 14.065 Haushalten gegenüber. Abzüglich einer Mobilitätsreserve (freie WE für Wohnungssuchende) von ca. 500 WE ergibt sich ein Überangebot von rund 900 WE. In MFH-T steht dem Wohnungsangebot von 11.970 WE eine Nachfrage von 11.132 Haushalten gegenüber, abzüglich ca. 350 WE Mobilitätsreserve lag das Überangebot im Jahr 2014 bei rund 500 WE. Die Bilanzierung im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser fällt ausgeglichen aus.

Bis zum Jahr 2020 wird wahrscheinlich der Angebotsüberhang in Höhe von rund 1.500 WE zu rund 40 % im Teilmarkt MFH-I und rund 60 % im Teilmarkt MFH-T eintreten. Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch Asylbewerber infolge der Flüchtlingskrise reduziert sich die Wohnungsleerstandszahl bis 2020 im industriell errichteten Bestand. Der Wohnungsleerstand im Teilmarkt MFH-T wird aufgrund von Neubaumaßnahmen, darunter auch altersgerechtes Wohnen, wahrscheinlich ansteigen. Durch Wohnungsneubau und Zugang von Wohnungen durch Sanierung wird es zu einer Verschiebung in diesem Teilmarkt kommen.

Nach 2020 würde die demografische Alterung stärker zum Tragen kommen und die Bevölkerung im Saldo schrumpfen. Eine höhere Zuwanderung müsste in einer sehr erheblichen Größenordnung erfolgen, um das Geburtendefizit und die Alterung in der Stadt Frankfurt (Oder) langfristig ausgleichen zu können. Das ist aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

In der Wohnungsmarktbilanz ist in den Teilmärkten MFH-I und MFH-T mit einem Wohnungsüberschuss bis zum Jahr 2025 von insgesamt rund 2.600 WE zurechnen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Neubaubedarf in Höhe von ca. 300 Wohneinheiten erwartet. Die Wohnungsmarktbilanz in diesem Teilmarkt wird aller Wahrscheinlichkeit nach auch im Jahr 2025 ausgeglichen sein.

Abbildung 77: Bilanz unter Berücksichtigung von Neubau und Rückbau

	2014	2020	2025
Nachfrage EFH/ZFH	6.260	6.470	6.600
Bestand EFH/ZFH	6.295	6.488	6.613
Nachfrage MFH-I	14.065	13.820	13.520
Bestand MFH-I	15.457	14.707	14.707
Nachfrage MFH-T	11.132	11.015	10.915
Bestand MFH-T	11.970	12.190	12.360
Bilanz EFH/ZFH	35	18	13
Bilanz MFH-I	1.392	887	1.187
Bilanz MFH-T	838	1.175	1.445
Bilanz gesamt	2.265	2.080	2.645

9.2 Abschätzung der Entwicklung des Angebots-Nachfrage-Verhältnisses

Ein- und Zweifamilienhäuser

Für den Wohnungsteilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Neubaubedarf bis 2025 von rund 300 WE Wohnungen erwartet. Rund 630 Bauplätze stehen in den kommenden Jahren für die Wohneigentumsbildung im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung bzw. können aktiviert werden. Somit kann die Nachfrage auch in den kommenden Jahren durch entsprechende Angebote gedeckt werden.

Mehrfamilienhaus-Industriell

Sollte der für die Prognoserechnung unterstellte Wohnungsrückbau realisiert werden, wird trotz des Wohnungsabgangs von rund 750 WE bis zum Jahr 2020 kein Ersatzbedarf notwendig. Im Gegenteil, der Wohnungsleerstand wird nach 2020 weiter ansteigen und demzufolge wird auch nach 2020 Wohnungsrückbau erforderlich sein.

Mehrfamilienhaus-Traditionell

Für den Wohnungsteilmarkt der MFH-T wird ein (Ersatz) Neubaubedarf bis 2025 von rund 200 WE Wohnungen erwartet. Neubaukapazitäten für 430 WE stehen im Teilmarkt MFH-T zur Verfügung bzw. können geschaffen werden. Somit kann die Nachfrage auch in diesem Teilmarkt in den kommenden Jahren durch entsprechende Angebote der Stadt Frankfurt (Oder) gedeckt werden. Durch die Neubaumaßnahmen wird aber der Leerstand in diesem Teilmarkt steigen. Es gilt aber zu beachten, dass sich ein Ersatzneubaubedarf aufgrund nicht nachfragegerechter Wohnungsbestände ergibt und somit zur Bedarfsdeckung beiträgt. Einerseits besteht ein Bedarf nach generationsübergreifenden Wohnungen mit modernen Standards, die auch den An-

sprüchen der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz entsprechen und Wohnungen mit größeren Wohnflächen. Andererseits besteht ein Bedarf nach preisgünstigen kleineren und barrierearmen Wohnungen für ältere Menschen in Innenstadtlagen. Das bedeutet aber auch, dass zum Abbau der Wohnungsüberhänge auch in diesem Teilmarkt Rückbau erforderlich ist.

Studentisches Wohnen

Eine zukunftsorientierte grenzüberschreitende Bildungslandschaft kann in Zusammenarbeit mit der Wirtschaft weitere Ansiedlungen von Hochschul- und Forschungseinrichtungen begünstigen sowie dem absehbaren Fachkräftemangel und der bildungs- und arbeitsplatzbedingten Abwanderung entgegenwirken.

Viele Studierende wohnen in Berlin und pendeln täglich. Wenn es gelingt, zusätzliche, preislich attraktive, zielgruppenspezifische und zentrumsnahe Wohnungsangebote zu schaffen, kann die Zahl der Pendler unter den Studierenden reduziert werden. Dazu sollten die innenstadtnahen Angebote für die Studierenden (interessanter als Wohnheime am Stadtrand) geschaffen werden.

Wesentlich für die Entwicklung des studentischen Wohnens in Frankfurt (Oder) ist, in welchem Maß 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. Quantitativ besteht daher kein Handlungsbedarf.

10 Resümee

Bevölkerungsentwicklung

- Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung für Frankfurt (Oder) – die die aktuellen Flüchtlingsströme nicht berücksichtigte – geht davon aus, dass ein leichtes Bevölkerungswachstum aufgrund weiterer Zuwanderung die kommenden zwei Jahre eintreten kann. Danach würde die demographische Alterung stärker zum Tragen kommen und die Bevölkerung im Saldo schrumpfen.
- Die aktuelle Flüchtlingszuwanderung wird dabei – soweit es bislang einzuschätzen ist – die demographische Entwicklung zwar in ihrer Dynamik beeinflussen, nicht aber dauerhaft grundlegend verändern.

Denn die zugrunde liegenden Faktoren wie das Arbeitsplatz- und Bildungsangebot sowie die Infrastrukturausstattung werden auch die Wohnstandortentscheidungen der Zuwanderer bestimmen. Bisher ist zu vermuten, dass sich der Zuzug und damit die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum insbesondere auf die Wachstumsregionen konzentriert, die bereits heute Bevölkerung ebenso wie Arbeitsplätze anziehen und deren Wohnungsmärkte ohnehin angespannt sind. Derzeit ist völlig offen, ob schrumpfende Regionen von der Zuwanderung profitieren können.

Wohnungsnachfrage

- Die strukturellen Veränderungen in der Bevölkerung wirken mehrfach auf die Wohnungsnachfrage. Hinsichtlich der Qualität der Nachfrage behalten die Erkenntnisse der vergangenen Jahre grundlegend ihre Gültigkeit. Die Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach alters- oder generationsgerechtem Wohnraum. Außerdem wächst die Zahl der Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Einkommensungleichheit ist in ganz Deutschland weiter gestiegen, die Realeinkommen der unteren Einkommensgruppen sind rückläufig und das bedeutet, die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum wird zunehmen.
- Bei Rentnerhaushalten wächst die Zahl derer, deren Rente nicht ausreicht und die zusätzlich Grundsicherungsleistungen im Alter beziehen. Immer mehr Menschen sind also

auf staatliche Leistungen angewiesen. Insbesondere die Zahl der Leistungsempfänger der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung hat stark zugenommen. Mit dieser starken Zunahme rückt das Thema „Altersarmut“ wieder ins Blickfeld. Die soziale Wohnraumförderung für preisgünstigen altersgerechten Wohnraum nimmt vor diesem Hintergrund eine wichtige Rolle ein. Neben dem Neubau ist hier vor allem die Anpassung des Wohnungsbestands erforderlich und die Förderung kleinerer, barrierearmer Wohnungsangebote nötig.

- Seit Jahren setzt sich in Deutschland eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Entsprechend dieser Verschiebung der Haushaltsgrößenstruktur hin zu kleineren Haushalten hat auch die durchschnittliche Haushaltsgröße abgenommen. Betrug diese im Jahr 2004 noch 1,93 Personen, so sank sie auf 1,90 Personen im Jahr 2014. Für die Zukunft wird von einer Fortsetzung des Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung ausgegangen. Der anhaltende Verkleinerungsprozess der Haushalte wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigern.
- Investitionen in den Bestand sind auch mit Blick auf die Verbesserung der Energieeffizienz erforderlich. Zugleich ist es mit Blick auf die Nachfrage notwendig, preiswerten Wohnraum im Bestand trotz notwendiger Modernisierungen zu erhalten.
- Studentenwohnen – Die Nachfrage kann im Wesentlichen durch Bestandsmaßnahmen gedeckt werden, eine Erweiterung von Wohnheimkapazitäten ist nicht erforderlich.
- Die zusätzliche Wohnungsnachfrage der Flüchtlinge wird sich zunächst auf das preisgünstige Segment richten. Neben der zentralen Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften besteht die Möglichkeit der dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen in Wohnungen in Frankfurt (Oder). Dazu gibt es in Frankfurt (Oder) grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Zum einen kann der Flüchtling selbst Mieter der Wohnung sein, des Weiteren kann die Stadt Mieter der Wohnung sein und einem oder mehreren Flüchtling(en) diese mittels Zuweisungsbescheid zuteilen.

Zur Prüfung einer Ausweitung der dezentralen Unterbringung wurde seitens der Stadt Kontakt mit der Wowi Frankfurt (Oder) aufgenommen. Ferner wurden 120 Vermieter (darunter auch große Wohnungsunternehmen) von Wohnungen innerhalb der Stadt Frankfurt (Oder) mit der Bitte um Anzeige freier Kapazitäten angeschrieben. Im Ergebnis stellt die Wowi für ca. 500 Personen Wohnungen aus dem Portfolio „Angemessene Kosten der Unterkunft“ für die dezentrale Belegung mit Flüchtlingen zur Verfügung. Weitere Vermieter könnten mittelfristig ca. 100 Personen mit Wohnraum versorgen.

Die im Gliederungspunkt 8.3.2 erstellten Prognosen stehen und fallen mit den getroffenen Annahmen. Diese Prognosen müssen kontinuierlich den veränderten Realitäten angepasst werden, sobald abweichende Ist-Daten vorliegen bzw. alternative Annahmen plausibler erscheinen. Insbesondere muss eine Anpassung erfolgen, sobald klar ist, ob und in welcher Form ein Wohnortzuweisungsgesetz o.ä. für anerkannte Flüchtlinge in Kraft treten wird.

- Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Potenziale für Wohnungsneubau stehen sowohl im Einfamilienhaussektor als auch im Bereich Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Damit das am richtigen Ort geschieht, muss in der kommenden Zeit genau beobachtet werden, wie sich die zusätzliche Nachfrage verteilt. Bei allem Bemühen, schnell zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen, darf man die mittel- und langfristige Entwicklung der Nachfrage nicht aus dem Blick verlieren. Das Monitoring Stadtentwicklung der Stadt Frankfurt (Oder) ist für die Wohnungsmarktbeobachtung dafür ein geeignetes Instrument. Wohnungen müssen so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und sich nicht aufgrund mangelnder Qualität langfristig Leerstände oder stigmatisierte Objekte entwickeln.

Anhang – Auswertungen auf Ebene der Stadtteile und Stadtgebiete

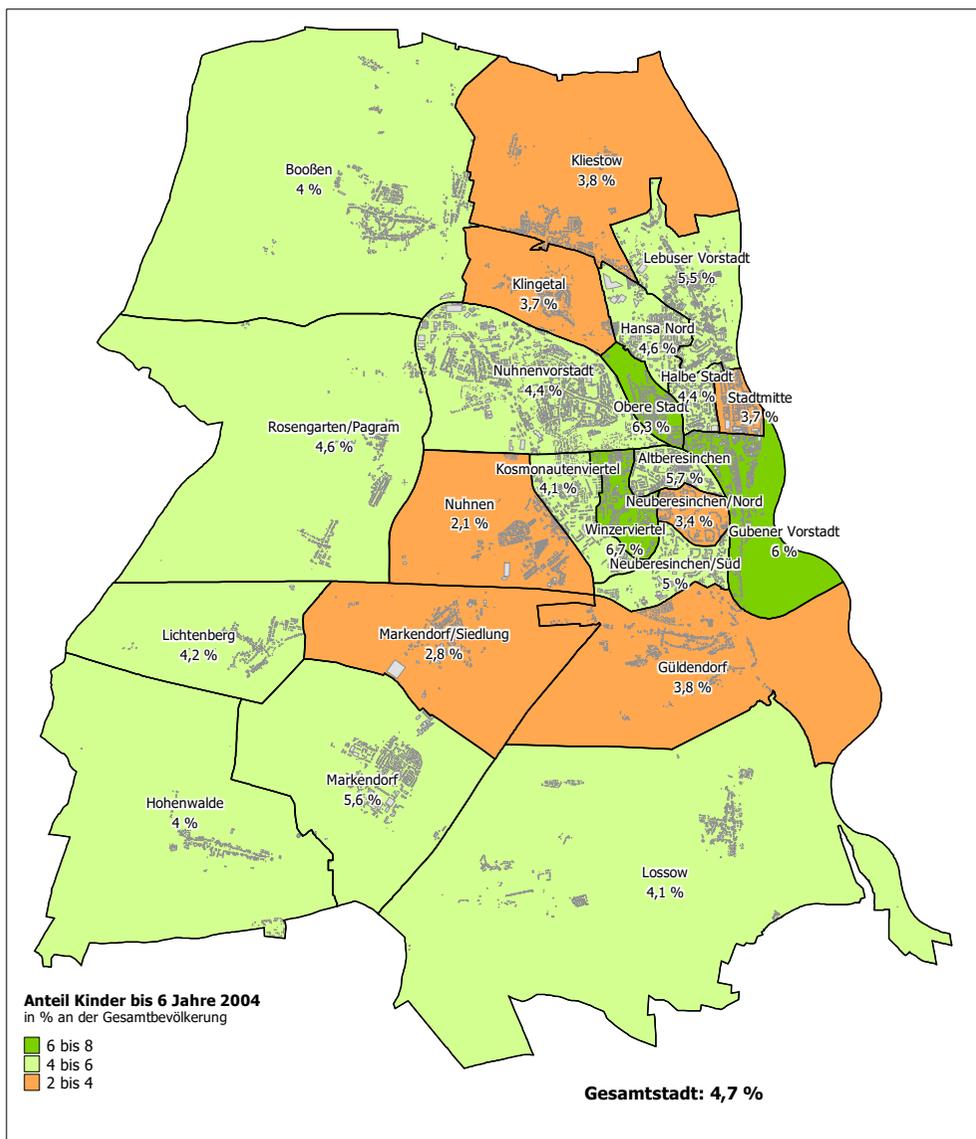
Einwohnerentwicklung gesamt**Tabelle 45:** Einwohnerentwicklung seit 2004 nach Stadtteilen und Stadtgebieten

Gebiete	Einwohner mit Hauptwohnsitz											Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	absolut	in %
Stadtmitte	4.249	4.052	4.152	4.184	4.069	3.993	3.967	3.938	3.916	3.874	3.846	-403	-9,5
Gubener Vorstadt	2.887	2.854	3.016	3.145	3.217	3.302	3.558	3.621	3.487	3.551	3.613	726	25,1
Halbe Stadt	5.464	5.446	5.381	5.566	5.639	5.663	5.683	5.673	5.639	5.591	5.581	117	2,1
Obere Stadt	3.047	3.037	3.001	3.104	3.145	3.167	3.178	3.164	3.239	3.311	3.188	141	4,6
Innenstadt	15.647	15.389	15.550	15.999	16.070	16.125	16.386	16.396	16.281	16.327	16.228	581	3,7
Altberesinchen	5.174	5.055	5.010	5.036	4.929	4.820	4.899	4.834	4.787	4.833	4.770	-404	-7,8
Neuberesinchen/Nord	5.768	5.438	5.103	4.811	4.524	4.299	4.007	3.817	3.673	3.528	3.480	-2.288	-39,7
Neuberesinchen/Süd	4.495	4.238	3.977	3.749	3.526	3.350	3.087	2.989	2.859	2.704	2.539	-1.956	-43,5
Güldendorf	959	962	946	929	913	912	902	877	869	856	860	-99	-10,3
Lossov	507	516	512	505	512	510	507	506	497	495	490	-17	-3,4
Beresinchen	16.903	16.209	15.548	15.030	14.404	13.891	13.402	13.023	12.685	12.416	12.139	-4.764	-28,2
Lebuser Vorstadt	3.462	3.504	3.466	3.342	3.315	3.337	3.416	3.391	3.393	3.374	3.375	-87	-2,5
Hansa Nord	4.844	4.739	4.655	4.527	4.381	4.253	4.137	4.254	4.256	4.194	4.186	-658	-13,6
Klingetal	820	816	800	787	771	747	730	727	723	705	714	-106	-12,9
Kliestow	1.196	1.194	1.182	1.169	1.139	1.112	1.099	1.107	1.108	1.097	1.081	-115	-9,6
Booßen	1.558	1.570	1.544	1.553	1.540	1.530	1.514	1.488	1.477	1.461	1.448	-110	-7,1
Nord	11.880	11.823	11.647	11.378	11.146	10.979	10.896	10.967	10.957	10.831	10.804	-1.076	-9,1
Nuhnenvorstadt	6.829	6.586	6.425	6.349	6.417	6.668	6.812	6.849	6.884	6.971	7.252	423	6,2
Rosengarten/Pagram	1.003	1.021	999	995	976	953	947	933	915	905	889	-114	-11,4
Lichtenberg	433	435	429	438	435	432	420	415	411	399	426	-7	-1,6
West	8.265	8.042	7.853	7.782	7.828	8.053	8.179	8.197	8.210	8.275	8.567	302	3,7
Winzerviertel	3.305	3.250	3.062	3.019	3.087	3.069	3.069	3.076	2.966	2.877	2.815	-490	-14,8
Kosmonautenviertel	5.456	5.205	5.053	4.899	4.894	4.654	4.628	4.546	4.571	4.480	4.426	-1.030	-18,9
Nuhnen	1.064	1.055	1.029	1.001	992	971	945	922	908	901	882	-182	-17,1
Markendorf	1.286	1.279	1.289	1.307	1.285	1.275	1.252	1.252	1.241	1.269	1.262	-24	-1,9
Markendorf/Siedlung	424	433	426	421	421	411	397	411	422	416	422	-2	-0,5
Hohenwalde	426	435	429	452	461	461	462	454	459	445	445	19	4,5
Süd	11.961	11.657	11.288	11.099	11.140	10.841	10.753	10.661	10.567	10.388	10.252	-1.709	-14,3
Gesamtstadt	64.656	63.120	61.886	61.288	60.588	59.889	59.616	59.244	58.700	58.237	57.990	-6.666	-10,3
Statistisches Amt Berlin-Brandenburg	65.242	63.748	62.594	61.969	61.286	60.625	60.330	59.063	58.537	58.018	57.649		

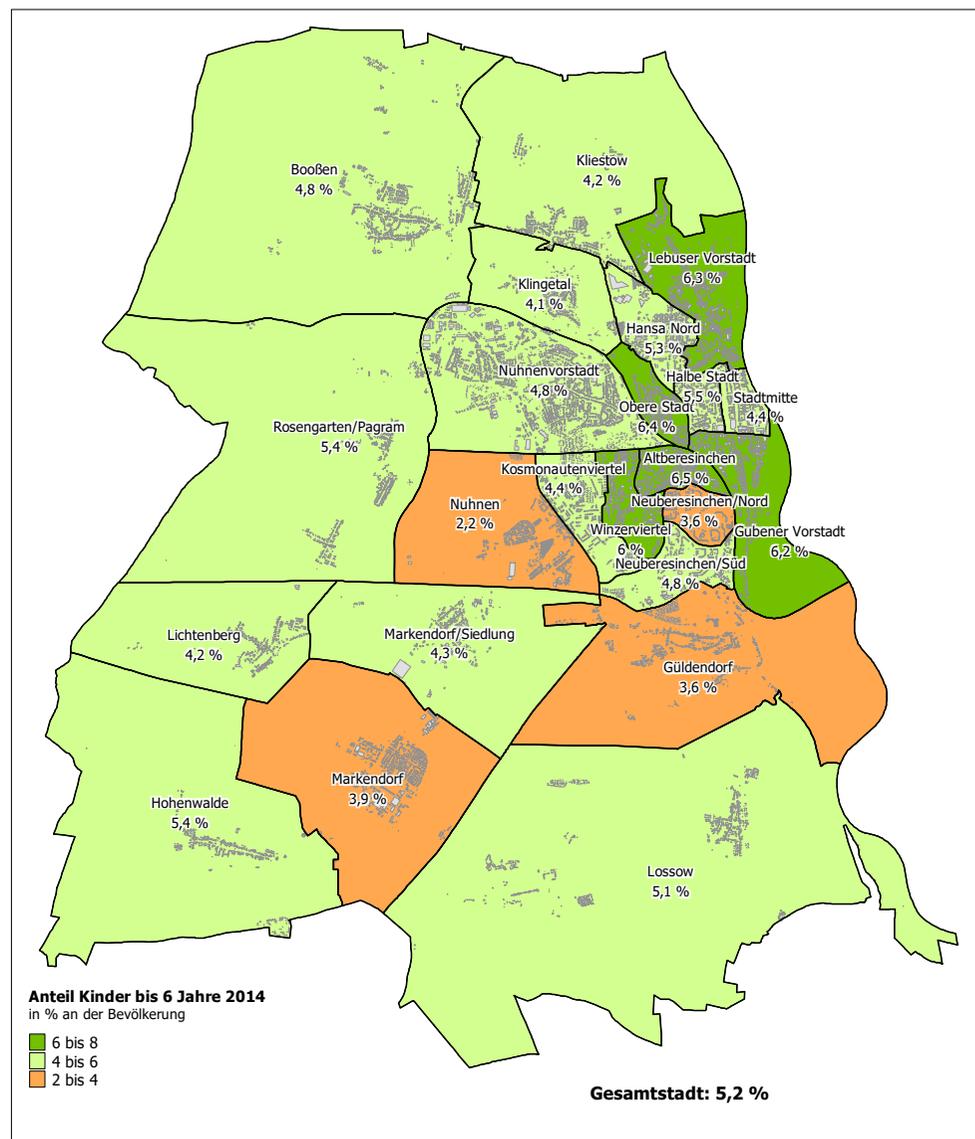
Einwohnerentwicklung ausgewählter Altersgruppen**Kinder bis 6 Jahre****Tabelle 46:** Zahl und Anteil der Kinder bis 6 Jahre nach Stadtteilen und Stadtgebieten

Gebiete	2004		2008		2013		2014		Entwicklung		
	absolut	Anteil an Bev.	absolut	in %	Anteil an Bev.						
Stadtmitte	159	3,7	166	4,1	154	4,0	171	4,4	12	7,5	0,7
Gubener Vorstadt	174	6,0	201	6,2	226	6,4	225	6,2	51	29,3	0,2
Halbe Stadt	242	4,4	273	4,8	287	5,1	306	5,5	64	26,4	1,1
Obere Stadt	193	6,3	219	7,0	230	6,9	205	6,4	12	6,2	0,1
Innenstadt	768	4,9	859	5,3	897	5,5	907	5,6	139	18,1	0,7
Altberesinchen	294	5,7	353	7,2	335	6,9	311	6,5	17	5,8	0,8
Neuberesinchen/Nord	196	3,4	162	3,6	117	3,3	126	3,6	-70	-35,7	0,2
Neuberesinchen/Süd	225	5,0	186	5,3	135	5,0	123	4,8	-102	-45,3	-0,2
Güldendorf	36	3,8	46	5,0	29	3,4	31	3,6	-5	-13,9	-0,1
Lossow	21	4,1	28	5,5	25	5,1	25	5,1	4	19,0	1,0
Beresinchen	772	4,6	775	5,4	641	5,2	616	5,1	-156	-20,2	0,5
Lebuser Vorstadt	189	5,5	193	5,8	209	6,2	212	6,3	23	12,2	0,8
Hansa Nord	222	4,6	214	4,9	225	5,4	221	5,3	-1	-0,5	0,7
Klingetal	30	3,7	28	3,6	23	3,3	29	4,1	-1	-3,3	0,4
Kliestow	46	3,8	56	4,9	46	4,2	45	4,2	-1	-2,2	0,3
Booßen	62	4,0	72	4,7	73	5,0	69	4,8	7	11,3	0,8
Nord	549	4,6	563	5,1	576	5,3	576	5,3	27	4,9	0,7
Nuhnenvorstadt	302	4,4	283	4,4	363	5,2	349	4,8	47	15,6	0,4
Rosengarten/Pagram	46	4,6	47	4,8	46	5,1	48	5,4	2	4,3	0,8
Lichtenberg	18	4,2	29	6,7	14	3,5	18	4,2	0	0,0	0,1
West	366	4,4	359	4,6	423	5,1	415	4,8	49	13,4	0,4
Winzerviertel	222	6,7	207	6,7	190	6,6	170	6,0	-52	-23,4	-0,7
Kosmonautenviertel	224	4,1	209	4,3	191	4,3	194	4,4	-30	-13,4	0,3
Nuhnen	22	2,1	21	2,1	19	2,1	19	2,2	-3	-13,6	0,1
Markendorf	72	5,6	57	4,4	49	3,9	49	3,9	-23	-31,9	-1,7
Markendorf/Siedlung	12	2,8	12	2,9	16	3,8	18	4,3	6	50,0	1,4
Hohenwalde	17	4,0	19	4,1	18	4,0	24	5,4	7	41,2	1,4
Süd	569	4,8	525	4,7	483	4,6	474	4,6	-95	-16,7	-0,1
Gesamtstadt	3.024	4,7	3.081	5,1	3.020	5,2	2.988	5,2	-36	-1,2	0,5

Karte 9: Anteil bis 6jährige Kinder im Jahr 2004



Karte 10: Anteil bis 6jährige Kinder im Jahr 2014

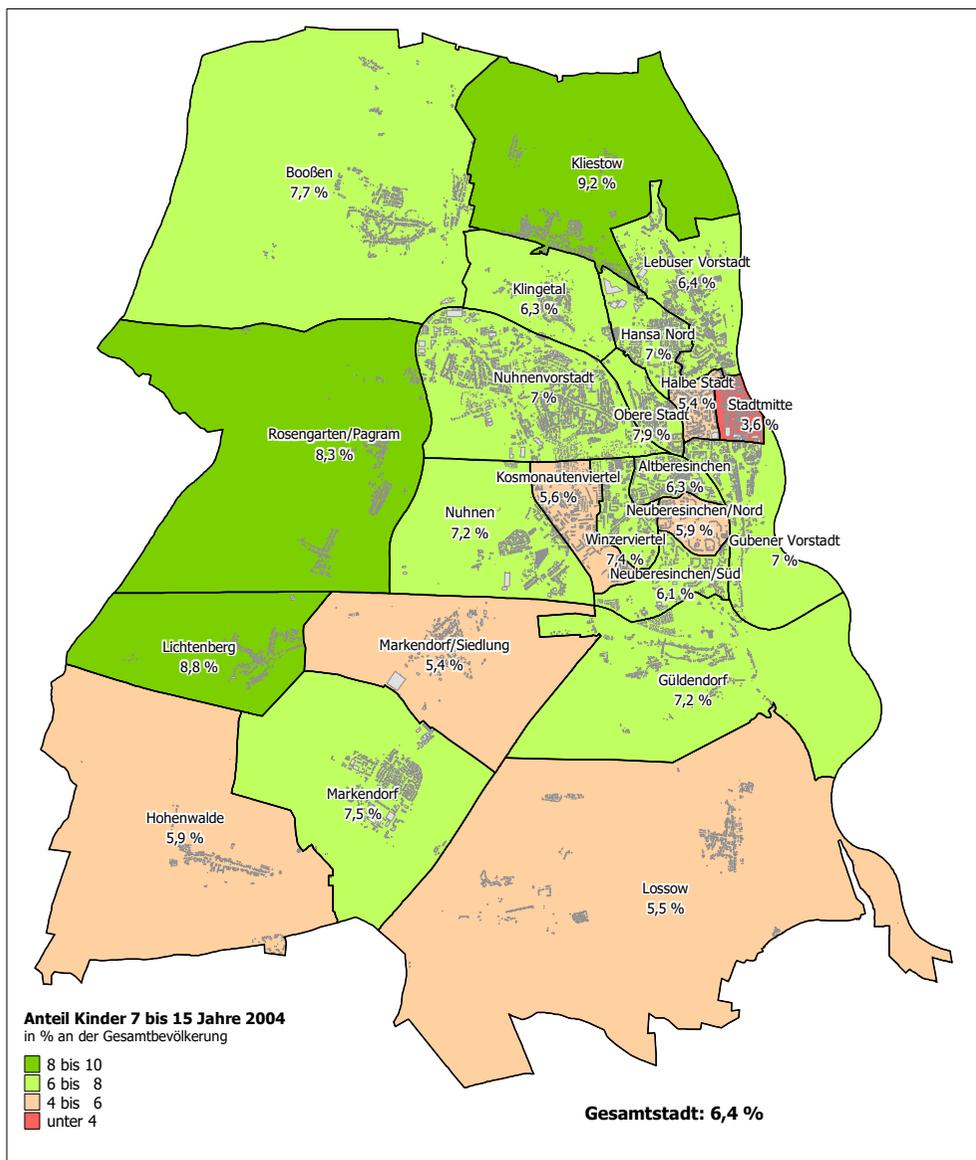


Kinder von 7 bis 15 Jahren

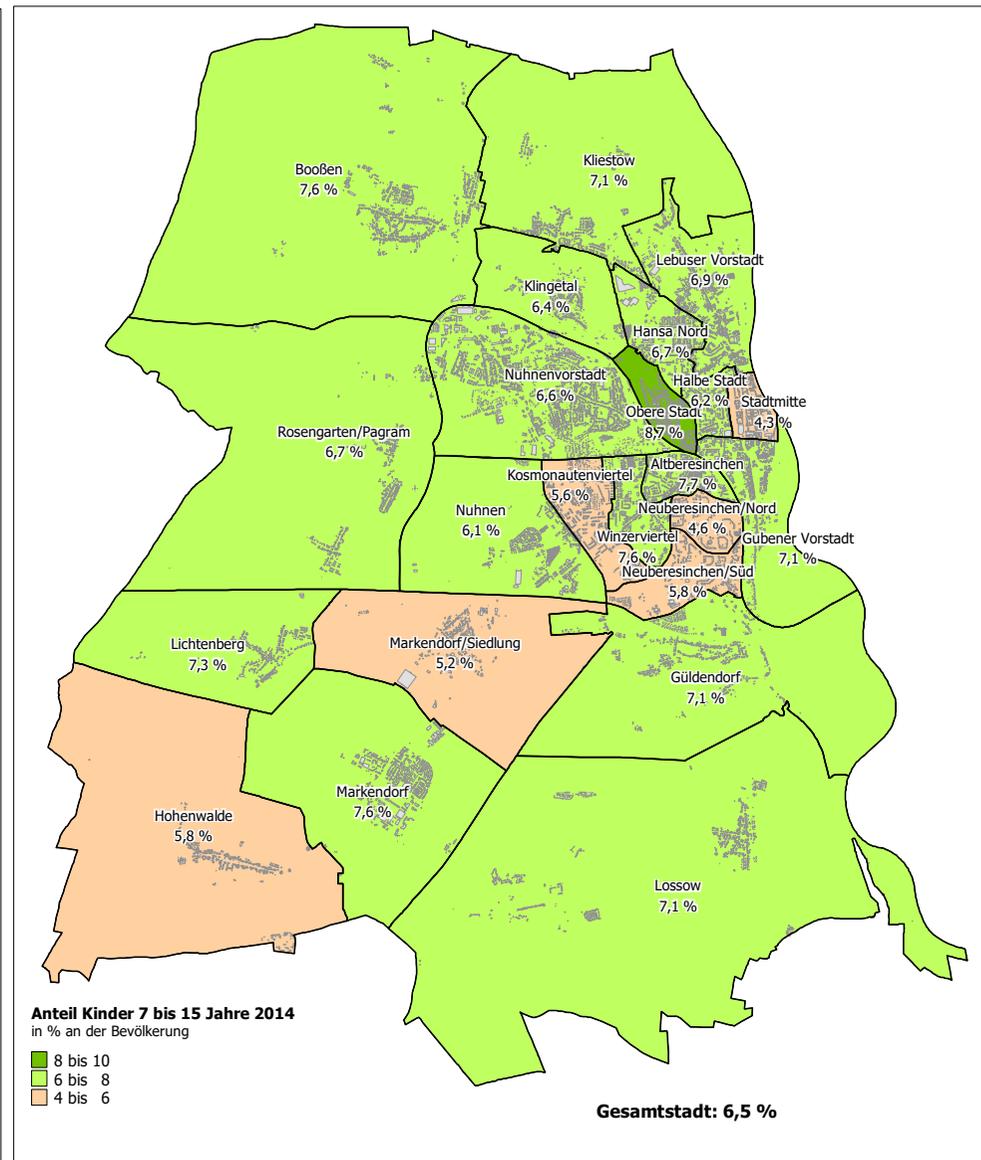
Tabelle 47: Zahl und Anteil der Kinder 7 bis 15 Jahre nach Stadtteilen und Stadtgebieten

Gebiete	2004		2008		2013		2014		Entwicklung		
	absolut	Anteil an Bev.	absolut	in %	Anteil an Bev.						
Stadtmitte	152	3,6	156	3,8	167	4,3	166	4,3	14	9,2	0,7
Gubener Vorstadt	203	7,0	221	6,9	237	6,7	257	7,1	54	26,6	0,1
Halbe Stadt	297	5,4	291	5,2	342	6,1	347	6,2	50	16,8	0,8
Obere Stadt	240	7,9	235	7,5	275	8,3	277	8,7	37	15,4	0,8
Innenstadt	892	5,7	903	5,6	1.021	6,3	1.047	6,5	155	17,4	0,8
Altberesinchen	327	6,3	279	5,7	353	7,3	365	7,7	38	11,6	1,3
Neuberesinchen/Nord	341	5,9	204	4,5	171	4,8	160	4,6	-181	-53,1	-1,3
Neuberesinchen/Süd	275	6,1	165	4,7	139	5,1	147	5,8	-128	-46,5	-0,3
Güldendorf	69	7,2	49	5,4	59	6,9	61	7,1	-8	-11,6	-0,1
Lossow	28	5,5	21	4,1	33	6,7	35	7,1	7	25,0	1,6
Beresinchen	1.040	6,2	718	5,0	755	6,1	768	6,3	-272	-26,2	0,2
Lebuser Vorstadt	223	6,4	189	5,7	242	7,2	233	6,9	10	4,5	0,5
Hansa Nord	339	7,0	252	5,8	265	6,3	281	6,7	-58	-17,1	-0,3
Klingetal	52	6,3	41	5,3	47	6,7	46	6,4	-6	-11,5	0,1
Kliestow	110	9,2	69	6,1	78	7,1	77	7,1	-33	-30,0	-2,1
Booßen	120	7,7	99	6,4	108	7,4	110	7,6	-10	-8,3	-0,1
Nord	844	7,1	650	5,8	740	6,8	747	6,9	-97	-11,5	-0,2
Nuhnenvorstadt	478	7,0	388	6,0	465	6,7	482	6,6	4	0,8	-0,4
Rosengarten/Pagram	83	8,3	71	7,3	71	7,8	60	6,7	-23	-27,7	-1,5
Lichtenberg	38	8,8	27	6,2	33	8,3	31	7,3	-7	-18,4	-1,5
West	599	7,2	486	6,2	569	6,9	573	6,7	-26	-4,3	-0,6
Winzerviertel	243	7,4	195	6,3	204	7,1	215	7,6	-28	-11,5	0,3
Kosmonautenviertel	304	5,6	227	4,6	237	5,3	249	5,6	-55	-18,1	0,1
Nuhnen	77	7,2	63	6,4	65	7,2	54	6,1	-23	-29,9	-1,1
Markendorf	96	7,5	82	6,4	100	7,9	96	7,6	0	0,0	0,1
Markendorf/Siedlung	23	5,4	23	5,5	21	5,0	22	5,2	-1	-4,3	-0,2
Hohenwalde	25	5,9	17	3,7	27	6,1	26	5,8	1	4,0	0,0
Süd	768	6,4	607	5,4	654	6,3	662	6,5	-106	-13,8	0,0
Gesamtstadt	4.143	6,4	3.364	5,6	3.739	6,4	3.797	6,5	-346	-8,4	0,1

Karte 11: Anteil 7-15jährige Kinder im Jahr 2004



Karte 12: Anteil 7-15jährige Kinder im Jahr 2014

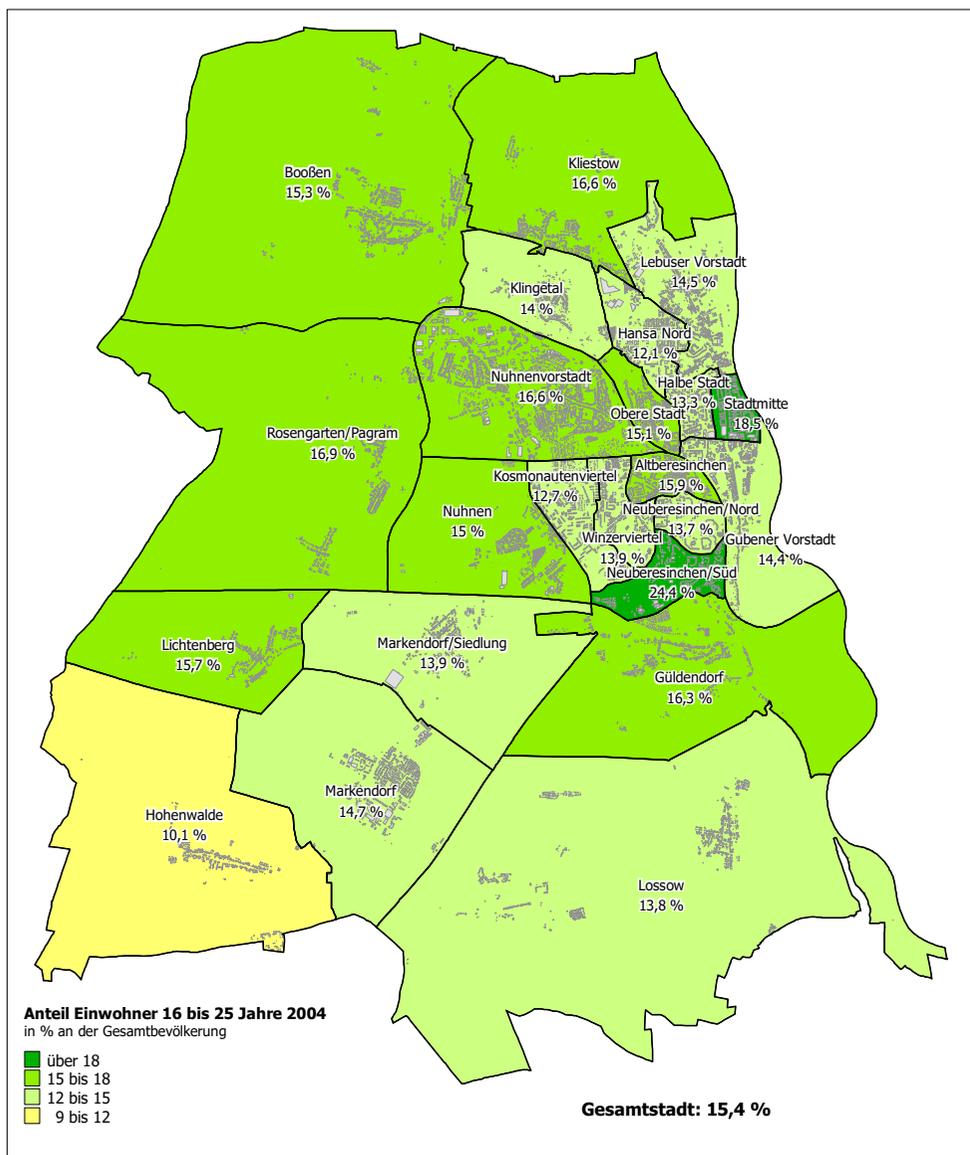


Einwohner im Alter von 16 bis 25 Jahren

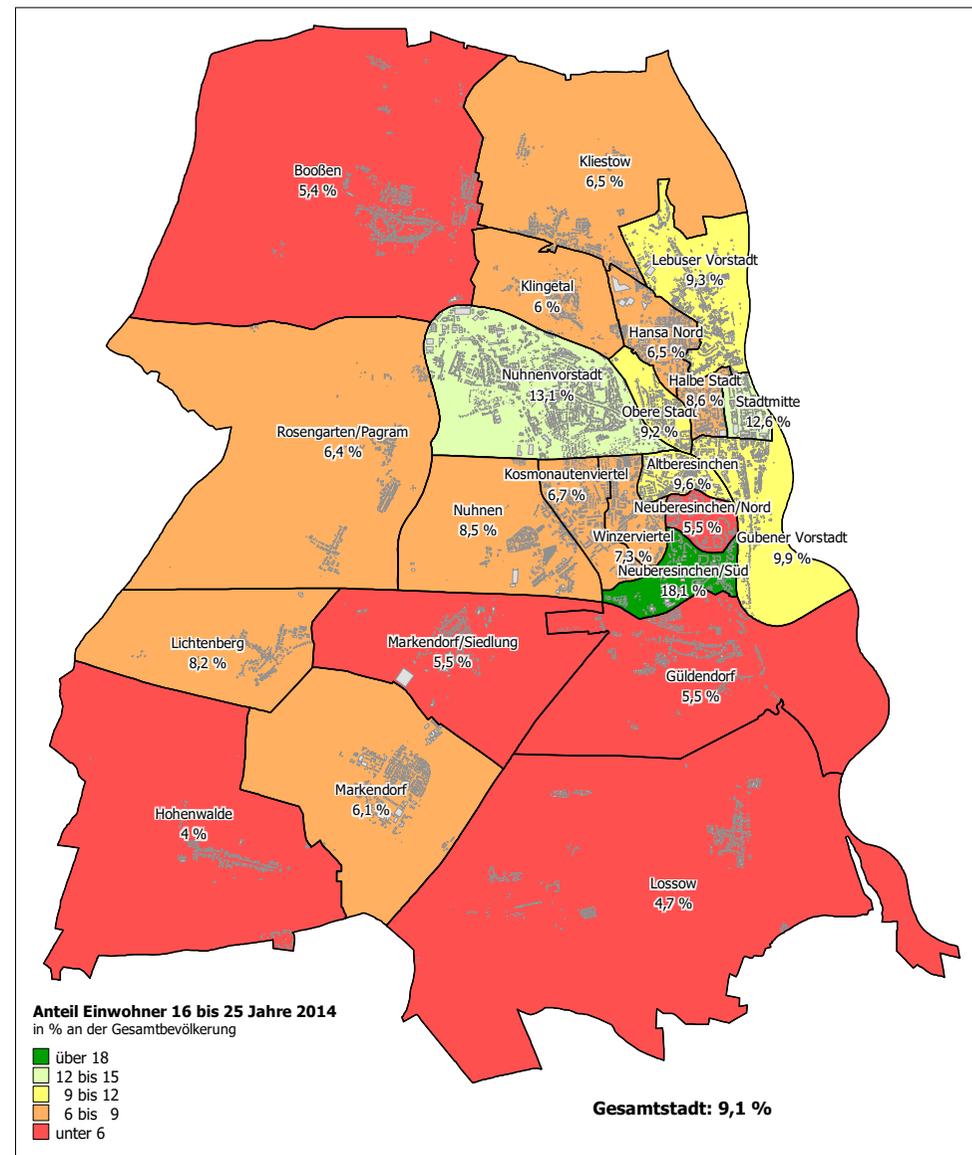
Tabelle 48: Zahl und Anteil 16-25jähriger Einwohner nach Stadtteilen und Stadtgebieten

Gebiete	2004		2008		2013		2014		Entwicklung		
	absolut	Anteil an Bev.	absolut	in %	Anteil an Bev.						
Stadtmitte	786	18,5	660	16,2	496	12,8	485	12,6	-301	-38,3	-5,9
Gubener Vorstadt	417	14,4	433	13,5	389	11,0	356	9,9	-61	-14,6	-4,6
Halbe Stadt	727	13,3	634	11,2	507	9,1	481	8,6	-246	-33,8	-4,7
Obere Stadt	460	15,1	431	13,7	344	10,4	294	9,2	-166	-36,1	-5,9
Innenstadt	2.390	15,3	2.158	13,4	1.736	10,6	1.616	10,0	-774	-32,4	-5,3
Altberesinchen	824	15,9	732	14,9	519	10,7	460	9,6	-364	-44,2	-6,3
Neuberesinchen/Nord	788	13,7	472	10,4	209	5,9	190	5,5	-598	-75,9	-8,2
Neuberesinchen/Süd	1.097	24,4	720	20,4	461	17,0	459	18,1	-638	-58,2	-6,3
Güldendorf	156	16,3	112	12,3	60	7,0	47	5,5	-109	-69,9	-10,8
Lossow	70	13,8	59	11,5	26	5,3	23	4,7	-47	-67,1	-9,1
Beresinchen	2.935	17,4	2.095	14,5	1.275	10,3	1.179	9,7	-1.756	-59,8	-7,7
Lebuser Vorstadt	502	14,5	436	13,2	316	9,4	313	9,3	-189	-37,6	-5,2
Hansa Nord	585	12,1	449	10,2	279	6,7	271	6,5	-314	-53,7	-5,6
Klingetal	115	14,0	86	11,2	41	5,8	43	6,0	-72	-62,6	-8,0
Kliestow	198	16,6	147	12,9	76	6,9	70	6,5	-128	-64,6	-10,1
Booßen	239	15,3	174	11,3	89	6,1	78	5,4	-161	-67,4	-10,0
Nord	1.639	13,8	1.292	11,6	801	7,4	775	7,2	-864	-52,7	-6,6
Nuhnenvorstadt	1.135	16,6	939	14,6	894	12,8	947	13,1	-188	-16,6	-3,6
Rosengarten/Pagram	170	16,9	137	14,0	56	6,2	57	6,4	-113	-66,5	-10,5
Lichtenberg	68	15,7	50	11,5	31	7,8	35	8,2	-33	-48,5	-7,5
West	1.373	16,6	1.126	14,4	981	11,9	1.039	12,1	-334	-24,3	-4,5
Winzerviertel	458	13,9	354	11,5	226	7,9	206	7,3	-252	-55,0	-6,5
Kosmonautenviertel	691	12,7	533	10,9	342	7,6	296	6,7	-395	-57,2	-6,0
Nuhnen	160	15,0	124	12,5	79	8,8	75	8,5	-85	-53,1	-6,5
Markendorf	189	14,7	147	11,4	77	6,1	77	6,1	-112	-59,3	-8,6
Markendorf/Siedlung	59	13,9	35	8,3	25	6,0	23	5,5	-36	-61,0	-8,5
Hohenwalde	43	10,1	45	9,8	23	5,2	18	4,0	-25	-58,1	-6,0
Süd	1.600	13,4	1.238	11,1	772	7,4	695	6,8	-905	-56,6	-6,6
Gesamtstadt	9.937	15,4	7.909	13,1	5.565	9,6	5.304	9,1	-4.633	-46,6	-6,2

Karte 13: Anteil 16-25jährige Einwohner im Jahr 2004



Karte 14: Anteil 16-25jährige Einwohner im Jahr 2014

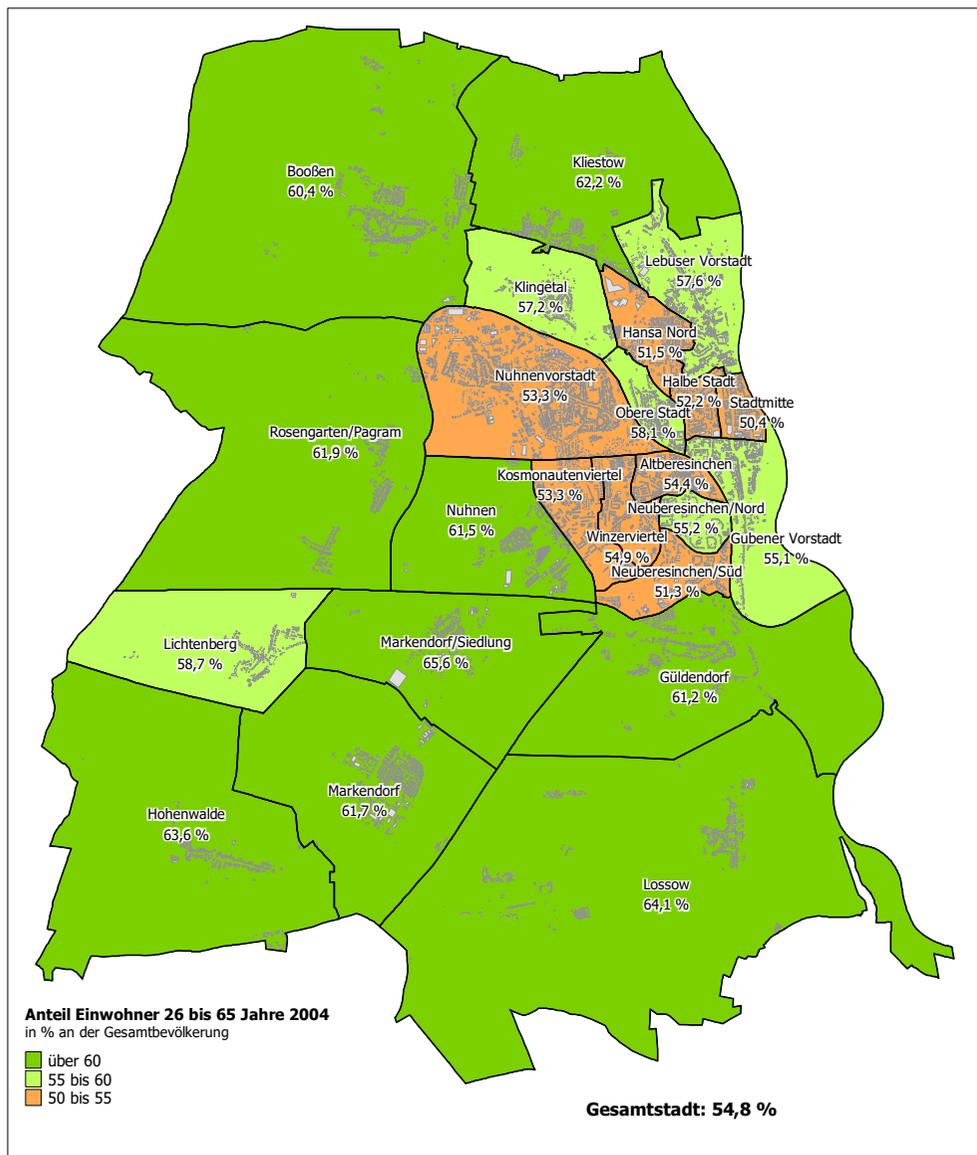


Einwohner im Haupterwerbsalter (26 bis 65 Jahre)

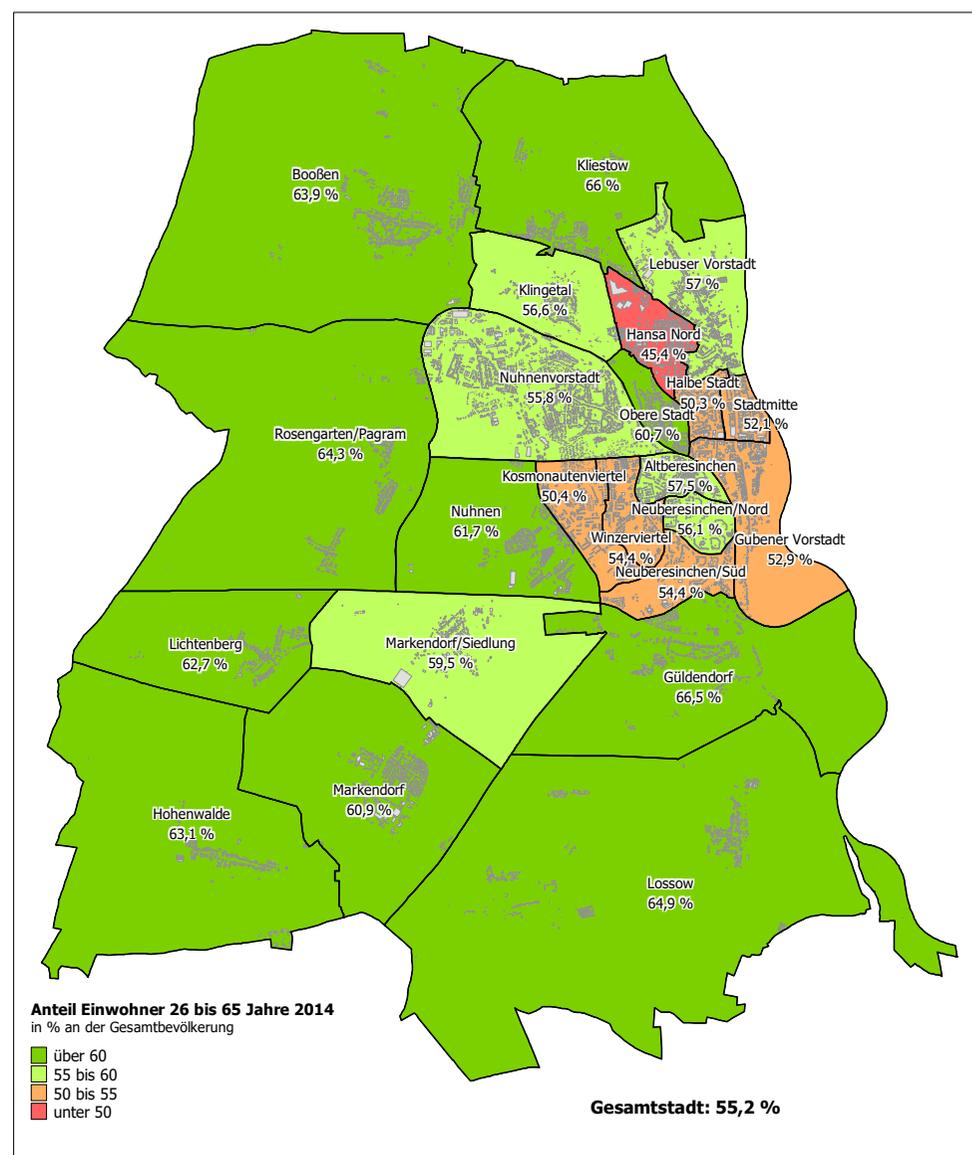
Tabelle 49: Zahl und Anteil 26-65jähriger Einwohner nach Stadtteilen und Stadtgebieten

Gebiete	2004		2008		2013		2014		Entwicklung		
	absolut	Anteil an Bev.	absolut	in %	Anteil an Bev.						
Stadtmitte	2.142	50,4	1.964	48,3	1.995	51,5	2.004	52,1	-138	-6,4	1,7
Gubener Vorstadt	1.590	55,1	1.728	53,7	1.888	53,2	1.912	52,9	322	20,3	-2,2
Halbe Stadt	2.851	52,2	2.846	50,5	2.835	50,7	2.808	50,3	-43	-1,5	-1,9
Obere Stadt	1.770	58,1	1.789	56,9	1.984	59,9	1.936	60,7	166	9,4	2,6
Innenstadt	8.353	53,4	8.327	51,8	8.702	53,3	8.660	53,4	307	3,7	0,0
Altberesinchen	2.813	54,4	2.601	52,8	2.741	56,7	2.744	57,5	-69	-2,5	3,2
Neuberesinchen/Nord	3.186	55,2	2.511	55,5	2.018	57,2	1.952	56,1	-1.234	-38,7	0,9
Neuberesinchen/Süd	2.308	51,3	1.889	53,6	1.482	54,8	1.382	54,4	-926	-40,1	3,1
Güldendorf	587	61,2	567	62,1	569	66,5	572	66,5	-15	-2,6	5,3
Lossow	325	64,1	319	62,3	326	65,9	318	64,9	-7	-2,2	0,8
Beresinchen	9.219	54,5	7.887	54,8	7.136	57,5	6.968	57,4	-2.251	-24,4	2,9
Lebuser Vorstadt	1.993	57,6	1.850	55,8	1.925	57,1	1.925	57,0	-68	-3,4	-0,5
Hansa Nord	2.493	51,5	2.089	47,7	1.932	46,1	1.900	45,4	-593	-23,8	-6,1
Klingetal	469	57,2	438	56,8	416	59,0	404	56,6	-65	-13,9	-0,6
Kliestow	744	62,2	738	64,8	726	66,2	713	66,0	-31	-4,2	3,8
Booßen	941	60,4	953	61,9	941	64,4	925	63,9	-16	-1,7	3,5
Nord	6.640	55,9	6.068	54,4	5.940	54,8	5.867	54,3	-773	-11,6	-1,6
Nuhenvorstadt	3.641	53,3	3.437	53,6	3.860	55,4	4.047	55,8	406	11,2	2,5
Rosengarten/Pagram	621	61,9	602	61,7	594	65,6	572	64,3	-49	-7,9	2,4
Lichtenberg	254	58,7	262	60,2	251	62,9	267	62,7	13	5,1	4,0
West	4.516	54,6	4.301	54,9	4.705	56,9	4.886	57,0	370	8,2	2,4
Winzerviertel	1.814	54,9	1.639	53,1	1.582	55,0	1.532	54,4	-282	-15,5	-0,5
Kosmonautenviertel	2.910	53,3	2.413	49,3	2.228	49,7	2.229	50,4	-681	-23,4	-3,0
Nuhnen	654	61,5	605	61,0	554	61,5	544	61,7	-110	-16,8	0,2
Markendorf	793	61,7	808	62,9	789	62,2	769	60,9	-24	-3,0	-0,7
Markendorf/Siedlung	278	65,6	266	63,2	250	60,1	251	59,5	-27	-9,7	-6,1
Hohenwalde	271	63,6	288	62,5	280	62,9	281	63,1	10	3,7	-0,5
Süd	6.720	56,2	6.019	54,0	5.683	54,7	5.606	54,7	-1.114	-16,6	-1,5
Gesamtstadt	35.448	54,8	32.602	53,8	32.166	55,2	31.987	55,2	-3.461	-9,8	0,3

Karte 15: Anteil 26-65jährige Einwohner im Jahr 2004



Karte 16: Anteil 26-65jährige Einwohner im Jahr 2014

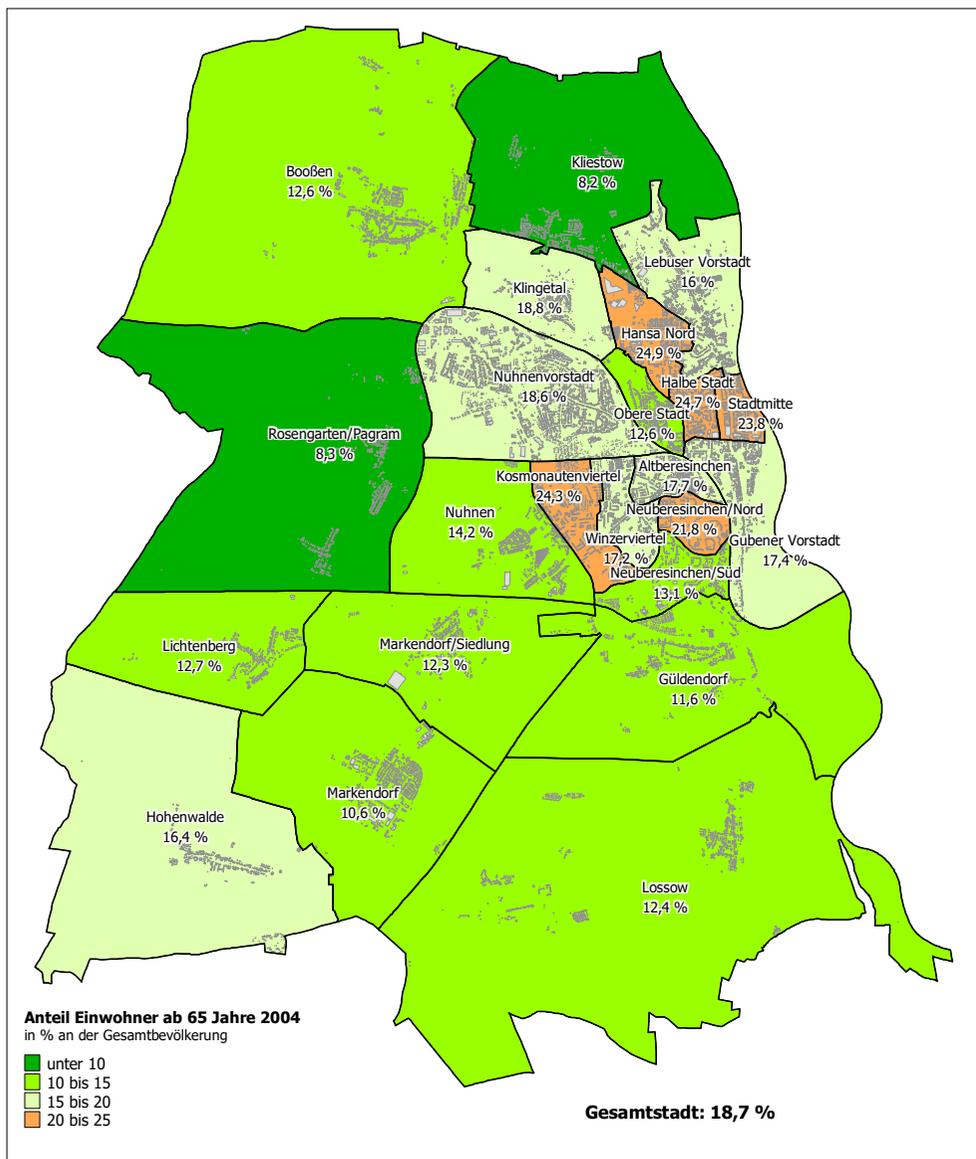


Einwohner im Seniorenalter (ab 65 Jahre)

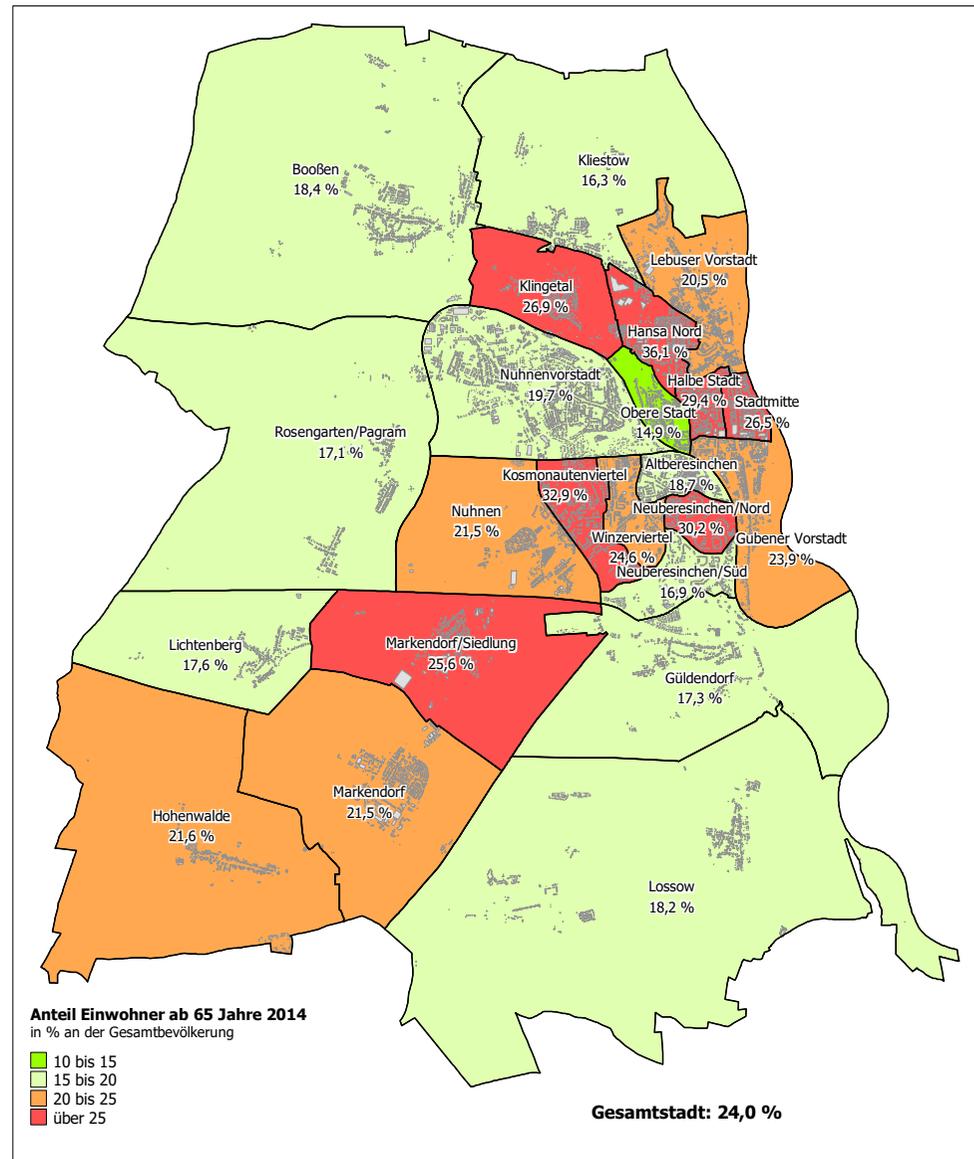
Tabelle 50: Zahl und Anteil der Senioren ab 65 Jahre nach Stadtteilen und Stadtgebieten

Gebiete	2004		2008		2013		2014		Entwicklung		
	absolut	Anteil an Bev.	absolut	in %	Anteil an Bev.						
Stadtmitte	1.010	23,8	1.123	27,6	1.062	27,4	1.020	26,5	10	1,0	2,8
Gubener Vorstadt	503	17,4	634	19,7	811	22,8	863	23,9	360	71,6	6,5
Halbe Stadt	1.347	24,7	1.595	28,3	1.620	29,0	1.639	29,4	292	21,7	4,7
Obere Stadt	384	12,6	471	15,0	478	14,4	476	14,9	92	24,0	2,3
Innenstadt	3.244	20,7	3.823	23,8	3.971	24,3	3.998	24,6	754	23,2	3,9
Altberesinchen	916	17,7	964	19,6	885	18,3	890	18,7	-26	-2,8	1,0
Neuberesinchen/Nord	1.257	21,8	1.175	26,0	1.013	28,7	1.052	30,2	-205	-16,3	8,4
Neuberesinchen/Süd	590	13,1	566	16,1	487	18,0	428	16,9	-162	-27,5	3,7
Güldendorf	111	11,6	139	15,2	139	16,2	149	17,3	38	34,2	5,8
Lossow	63	12,4	85	16,6	85	17,2	89	18,2	26	41,3	5,7
Beresinchen	2.937	17,4	2.929	20,3	2.609	21,0	2.608	21,5	-329	-11,2	4,1
Lebuser Vorstadt	555	16,0	647	19,5	682	20,2	692	20,5	137	24,7	4,5
Hansa Nord	1.205	24,9	1.377	31,4	1.493	35,6	1.513	36,1	308	25,6	11,3
Klingetal	154	18,8	178	23,1	178	25,2	192	26,9	38	24,7	8,1
Kliestow	98	8,2	129	11,3	171	15,6	176	16,3	78	79,6	8,1
Booßen	196	12,6	242	15,7	250	17,1	266	18,4	70	35,7	5,8
Nord	2.208	18,6	2.573	23,1	2.774	25,6	2.839	26,3	631	28,6	7,7
Nuhnenvorstadt	1.273	18,6	1.370	21,3	1.389	19,9	1.427	19,7	154	12,1	1,0
Rosengarten/Pagram	83	8,3	119	12,2	138	15,2	152	17,1	69	83,1	8,8
Lichtenberg	55	12,7	67	15,4	70	17,5	75	17,6	20	36,4	4,9
West	1.411	17,1	1.556	19,9	1.597	19,3	1.654	19,3	243	17,2	2,2
Winzerviertel	568	17,2	692	22,4	675	23,5	692	24,6	124	21,8	7,4
Kosmonautenviertel	1.327	24,3	1.512	30,9	1.482	33,1	1.458	32,9	131	9,9	8,6
Nuhnen	151	14,2	179	18,0	184	20,4	190	21,5	39	25,8	7,4
Markendorf	136	10,6	191	14,9	254	20,0	271	21,5	135	99,3	10,9
Markendorf/Siedlung	52	12,3	85	20,2	104	25,0	108	25,6	56	107,7	13,3
Hohenwalde	70	16,4	92	20,0	97	21,8	96	21,6	26	37,1	5,1
Süd	2.304	19,3	2.751	24,7	2.796	26,9	2.815	27,5	511	22,2	8,2
Gesamtstadt	12.104	18,7	13.632	22,5	13.747	23,6	13.914	24,0	1.810	15,0	5,3

Karte 17: Anteil Senioren ab 65 Jahre im Jahr 2004



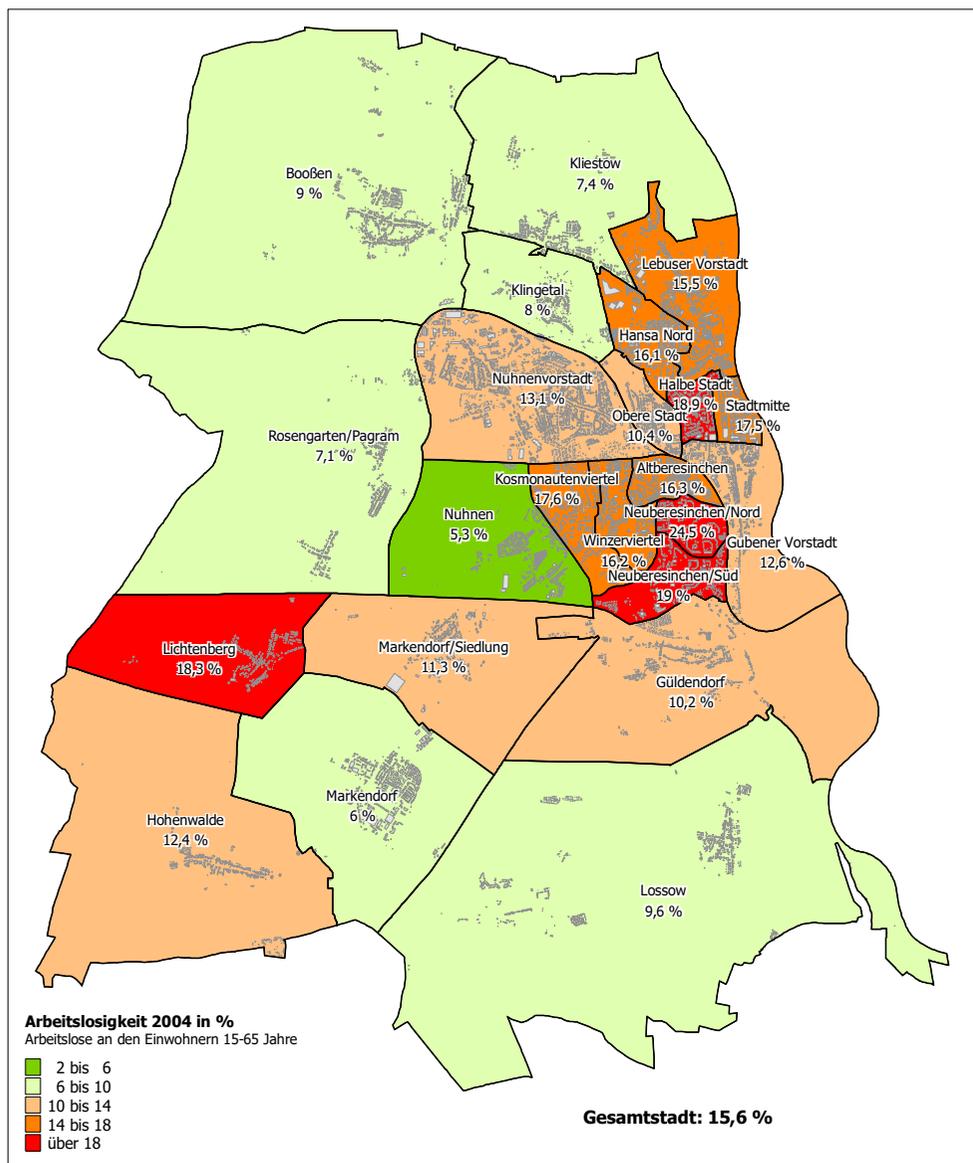
Karte 18: Anteil Senioren ab 65 Jahre im Jahr 2014



Arbeitslosigkeit**Tabelle 51:** Zahl und Anteil der Arbeitslosen nach Stadtteilen und Stadtgebieten (31.12.)

Arbeitslose gesamt	2004		2008		2013		2014		Entwicklung	
	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %
Gebiete										
Stadtmitte	513	17,5	415	15,8	388	15,6	371	14,9	-142	-2,6
Gubener Vorstadt	252	12,6	200	9,3	177	7,8	154	6,8	-98	-5,8
Halbe Stadt	676	18,9	491	14,1	513	15,4	463	14,1	-213	-4,8
Obere Stadt	231	10,4	168	7,6	175	7,5	181	8,1	-50	-2,2
Innenstadt	1.672	15,6	1.274	12,2	1.253	12,0	1.169	11,4	-503	-4,2
Altberesinchen	593	16,3	448	13,4	448	13,7	416	13,0	-177	-3,3
Neuberesinchen/Nord	972	24,5	632	21,2	456	20,5	353	16,5	-619	-8,0
Neuberesinchen/Süd	648	19,0	410	15,7	296	15,2	252	13,7	-396	-5,3
Güldendorf	76	10,2	35	5,2	26	4,1	25	4,0	-51	-6,2
Lossow	38	9,6	24	6,3	21	6,0	11	3,2	-27	-6,4
Beresinchen	2.327	19,1	1.549	15,5	1.247	14,8	1.057	13,0	-1.270	-6,2
Lebuser Vorstadt	386	15,5	307	13,4	292	13,0	255	11,4	-131	-4,1
Hansa Nord	497	16,1	347	13,7	272	12,3	227	10,5	-270	-5,7
Klingetal	47	8,0	25	4,8	14	3,1	15	3,4	-32	-4,7
Kliestow	70	7,4	42	4,7	38	4,7	31	4,0	-39	-3,5
Booßen	106	9,0	55	4,9	55	5,3	52	5,2	-54	-3,8
Nord	1.106	13,4	776	10,5	671	10,0	580	8,7	-526	-4,6
Nuhnenvorstadt	628	13,1	379	8,7	359	7,6	299	6,0	-329	-7,2
Rosengarten/Pagram	56	7,1	22	3,0	29	4,5	21	3,3	-35	-3,7
Lichtenberg	59	18,3	17	5,4	22	7,8	21	7,0	-38	-11,4
West	743	12,6	418	7,7	410	7,2	341	5,8	-402	-6,9
Winzerviertel	369	16,2	265	13,3	243	13,4	215	12,4	-154	-3,9
Kosmonautenviertel	634	17,6	430	14,6	397	15,4	369	14,6	-265	-3,0
Nuhnen	43	5,3	18	2,5	13	2,1	15	2,4	-28	-2,9
Markendorf	59	6,0	41	4,3	37	4,3	25	3,0	-34	-3,1
Markendorf/Siedlung	38	11,3	14	4,7	15	5,5	10	3,6	-28	-7,6
Hohenwalde	39	12,4	15	4,5	21	6,9	11	3,7	-28	-8,7
Süd	1.182	14,2	783	10,8	726	11,2	645	10,2	-537	-4,0
Gesamtstadt	7.074	15,6	4.872	12,0	4.332	11,5	3.817	10,2	-3.257	-5,4
nicht zuordenbar	44		72		25		25			

Karte 19: Arbeitslosenquoten am 31.12.2004



Karte 20: Arbeitslosenquoten am 31.12.2014

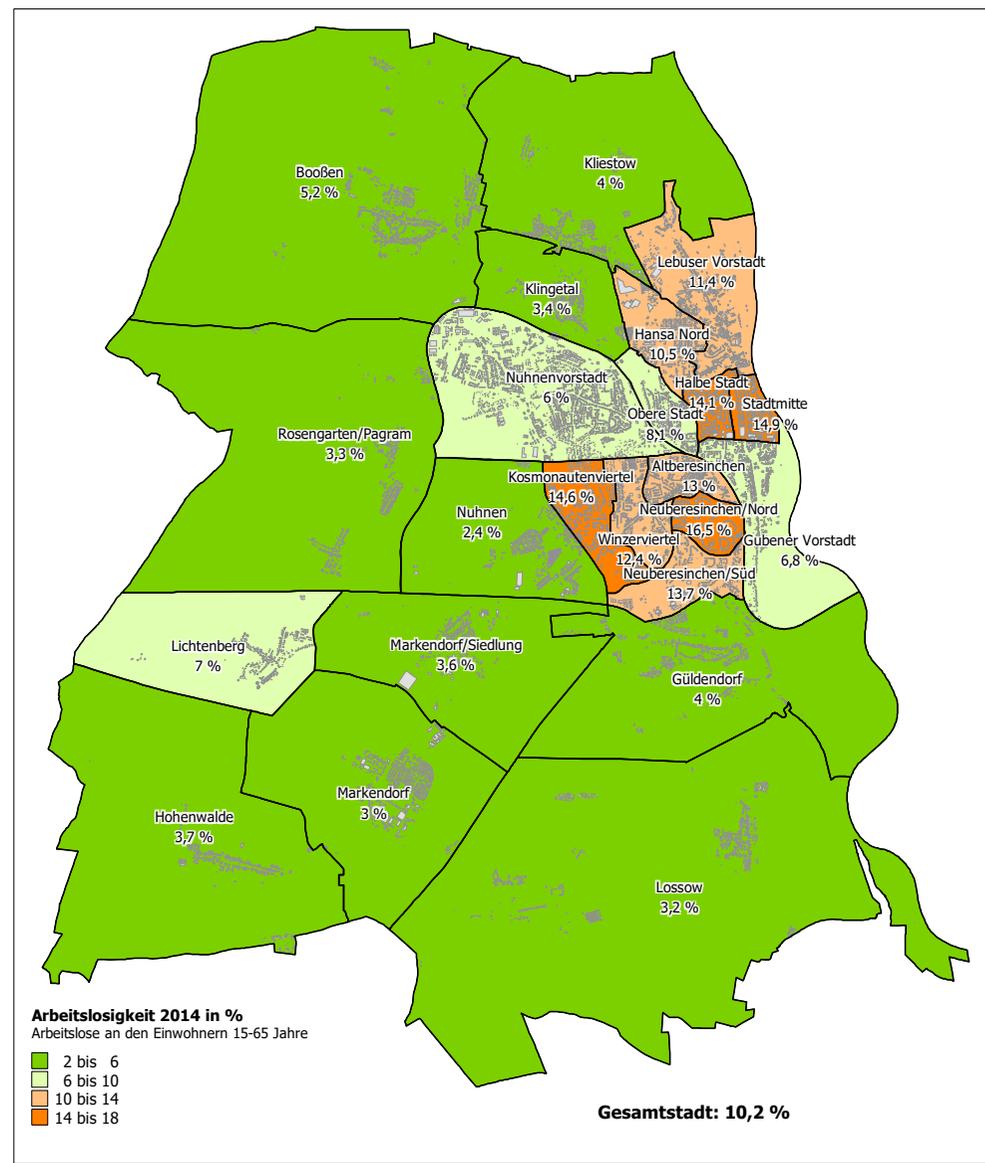
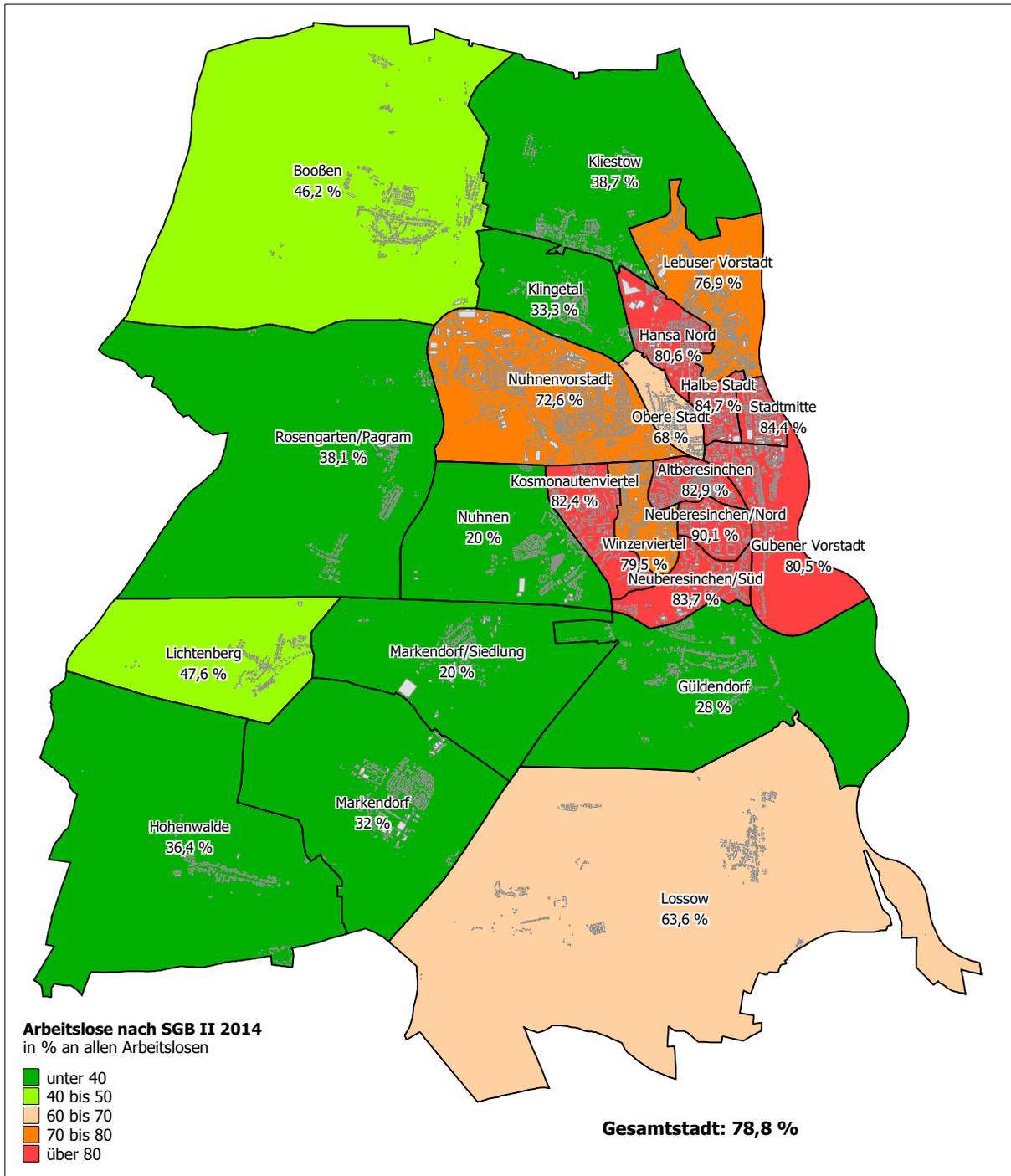


Tabelle 52: Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2014 nach Stadtteilen und -gebieten

Gebiete	Arbeitslose gesamt	Arbeitslose nach SGB II		Arbeitslose nach SGB III	
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Stadtmitte	371	313	84,4	58	15,6
Gubener Vorstadt	154	124	80,5	30	19,5
Halbe Stadt	463	392	84,7	71	15,3
Obere Stadt	181	123	68,0	58	32,0
Innenstadt	1.169	952	81,4	217	18,6
Altberesinchen	416	345	82,9	71	17,1
Neuberesinchen/Nord	353	318	90,1	35	9,9
Neuberesinchen/Süd	252	211	83,7	41	16,3
Güldendorf	25	7	28,0	18	72,0
Lossow	11	7	63,6	4	36,4
Beresinchen	1.057	888	84,0	169	16,0
Lebuser Vorstadt	255	196	76,9	59	23,1
Hansa Nord	227	183	80,6	44	19,4
Klingetal	15	5	33,3	10	66,7
Kliestow	31	12	38,7	19	61,3
Booßen	52	24	46,2	28	53,8
Nord	580	420	72,4	160	27,6
Nuhnenvorstadt	299	217	72,6	82	27,4
Rosengarten/Pagram	21	8	38,1	13	61,9
Lichtenberg	21	10	47,6	11	52,4
West	341	235	68,9	106	31,1
Winzerviertel	215	171	79,5	44	20,5
Kosmonautenviertel	369	304	82,4	65	17,6
Nuhnen	15	3	20,0	12	80,0
Markendorf	25	8	32,0	17	68,0
Markendorf/Siedlung	10	2	20,0	8	80,0
Hohenwalde	11	4	36,4	7	63,6
Süd	645	492	76,3	153	23,7
Gesamtstadt	3.817	3.008	78,8	809	21,2
nicht zuordenbar	25	21		4	

Karte 21: Anteil Arbeitsloser nach SGB II an allen Arbeitslosen nach Stadtgebieten 31.12.2014

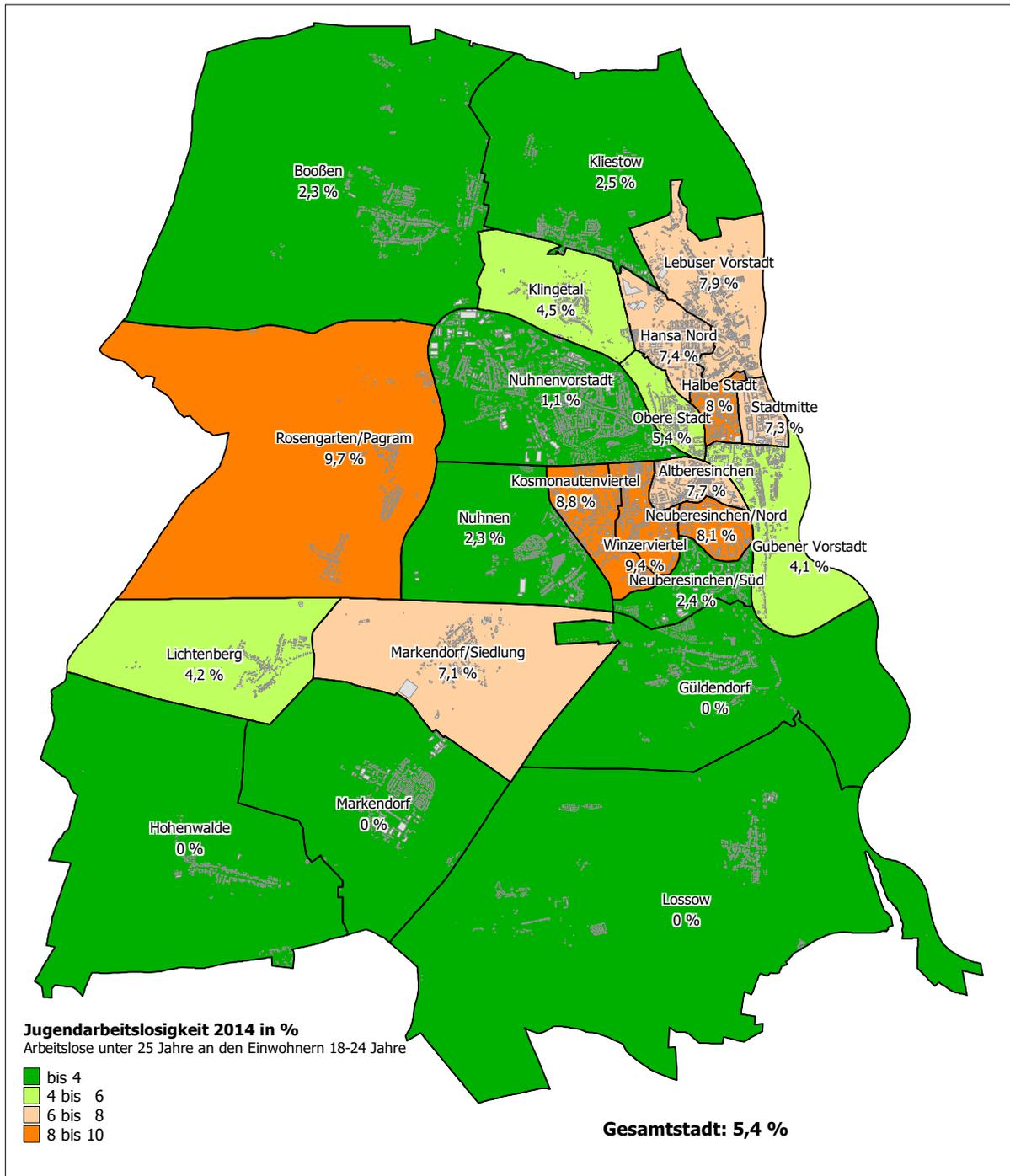


Jugendarbeitslosigkeit

Tabelle 53: Jugendarbeitslosigkeit nach Stadtteilen und Stadtgebieten (31.12.)

Arbeitslose <25 Jahre	2004		2008		2013		2014		Entwicklung	
	absolut	Anteil an 18-25-Jährige in %	absolut	Anteil an 18-25-Jährige in %						
Gebiete										
Stadtmitte	51	8,3	50	9,2	21	5,5	27	7,3	-24	-1,0
Gubener Vorstadt	26	8,7	26	7,4	6	2,2	10	4,1	-16	-4,6
Halbe Stadt	61	11,5	49	10,0	30	8,3	27	8,0	-34	-3,5
Obere Stadt	27	8,0	22	6,6	13	5,7	11	5,4	-16	-2,7
Innenstadt	165	9,3	147	8,6	70	19,2	75	6,5	-90	-2,8
Altberesinchen	61	10,7	50	8,9	26	7,1	24	7,7	-37	-3,0
Neuberesinchen/Nord	85	14,0	49	13,1	15	10,1	11	8,1	-74	-6,0
Neuberesinchen/Süd	76	9,0	42	7,4	12	3,3	9	2,4	-67	-6,6
Güldendorf	7	7,4	1	1,1	0	0,0	0	0,0	-7	-7,4
Lossow	5	10,0	4	8,5	2	12,5	0	0,0	-5	-10,0
Beresinchen	234	10,8	146	8,9	55	25,0	44	5,1	-190	-5,8
Lebuser Vorstadt	28	7,8	37	10,5	23	10,5	17	7,9	-11	0,2
Hansa Nord	57	13,2	35	10,1	19	9,7	14	7,4	-43	-5,8
Klingetal	3	3,8	1	1,4	1	4,5	1	4,5	-2	0,8
Kliestow	4	2,9	3	2,4	3	6,4	1	2,5	-3	-0,4
Booßen	12	7,2	3	2,3	2	3,6	1	2,3	-11	-5,0
Nord	104	8,8	79	7,7	48	7,1	34	6,7	-70	-2,2
Nuhnenvorstadt	64	7,5	46	5,9	21	3,1	8	1,1	-56	-6,4
Rosengarten/Pagram	8	7,0	5	4,4	1	2,6	3	9,7	-5	2,7
Lichtenberg	7	14,0	2	5,4	2	8,3	1	4,2	-6	-9,8
West	79	7,8	53	5,7	24	15,2	12	1,6	-67	-6,2
Winzerviertel	40	12,5	34	12,3	22	13,9	12	9,4	-28	-3,2
Kosmonautenviertel	46	9,5	38	9,1	26	11,8	18	8,8	-28	-0,8
Nuhnen	6	5,4	4	4,1	1	2,0	1	2,3	-5	-3,0
Markendorf	8	6,6	8	6,8	0	0,0	0	0,0	-8	-6,6
Markendorf/Siedlung	4	9,1	3	10,0	0	0,0	1	7,1	-3	-1,9
Hohenwalde	5	19,2	2	5,7	1	7,1	0	0,0	-5	-19,2
Süd	109	9,9	89	9,1	50	1,3	32	7,2	-77	-2,6
Gesamtstadt	695	9,6	525	8,3	255	6,4	200	5,4	-495	-4,2
nicht zuordenbar	4		11		8		3			

Karte 22: Jugendarbeitslosigkeit nach Stadtgebieten am 31.12.2014



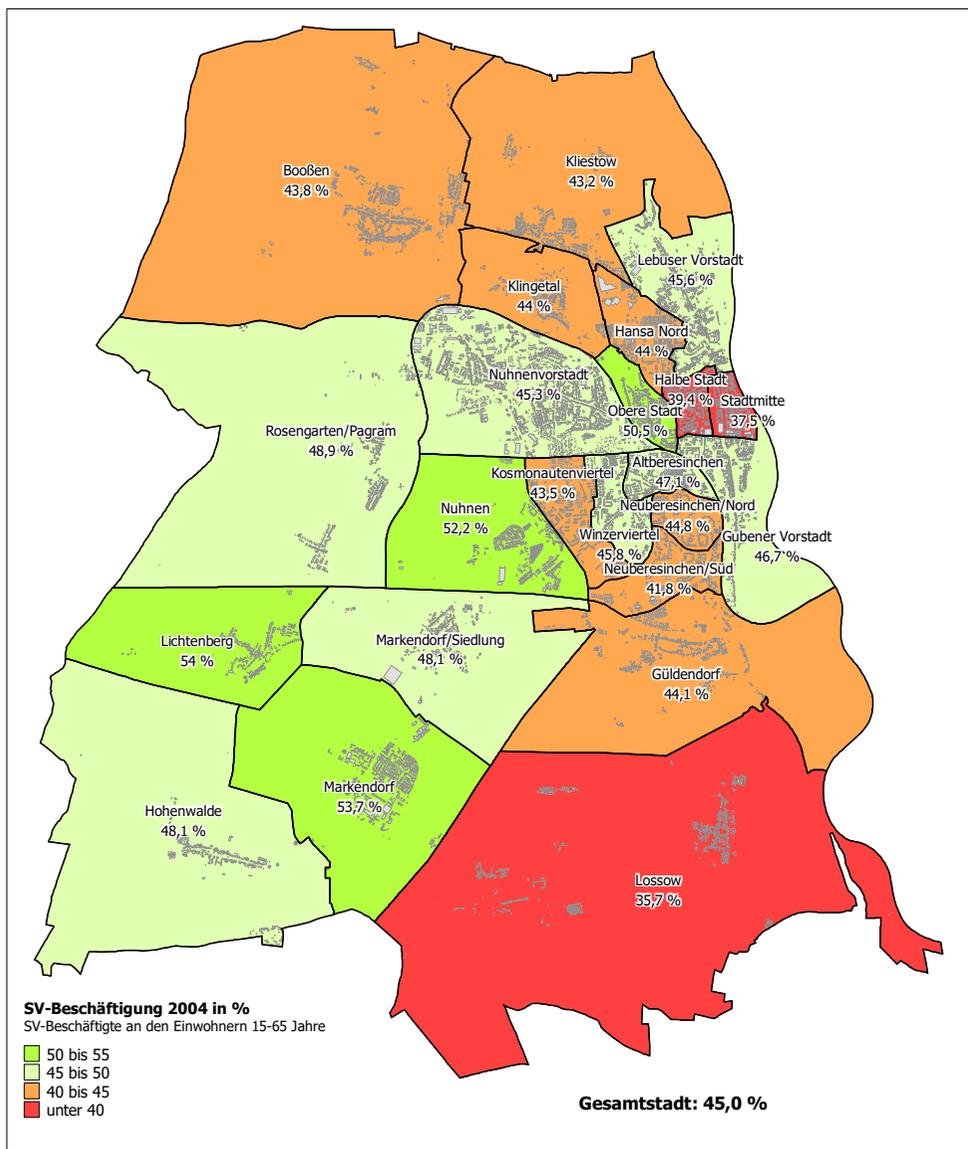
Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach dem SGB II**Tabelle 54:** Bedarfsgemeinschaften und deren Anteil an allen Haushalten 2014 in %

Gebiete	Bedarfs- gemeinschaften	Haushalte	Anteil an allen Haushalten in %
Stadtmitte	499	2.613	19,1
Gubener Vorstadt	225	1.730	13,0
Halbe Stadt	669	3.224	20,8
Obere Stadt	176	1.477	11,9
Innenstadt	1.569	9.044	17,3
Altberesinchen	574	2.770	20,7
Neuberesinchen/Nord	534	2.164	24,7
Neuberesinchen/Süd	342	1.770	19,3
Güldendorf	17	394	4,3
Lossow	11	216	5,1
Beresinchen	1.478	7.314	20,2
Lebuser Vorstadt	346	1.848	18,7
Hansa Nord	312	2.331	13,4
Klingetal	12	322	3,7
Kliestow	16	439	3,6
Booßen	31	622	5,0
Nord	717	5.562	12,9
Nuhnenvorstadt	396	3.532	11,2
Rosengarten/Pagram	14	382	3,7
Lichtenberg	13	161	8,1
West	423	4.075	10,4
Winzerviertel	282	1.551	18,2
Kosmonautenviertel	507	2.586	19,6
Nuhnen	10	406	2,5
Markendorf	20	543	3,7
Markendorf/Siedlung	4	182	2,2
Hohenwalde	11	194	5,7
Süd	834	5.462	15,3
Gesamtstadt	5.053	31.457	16,1
nicht zuzuordnen	32		

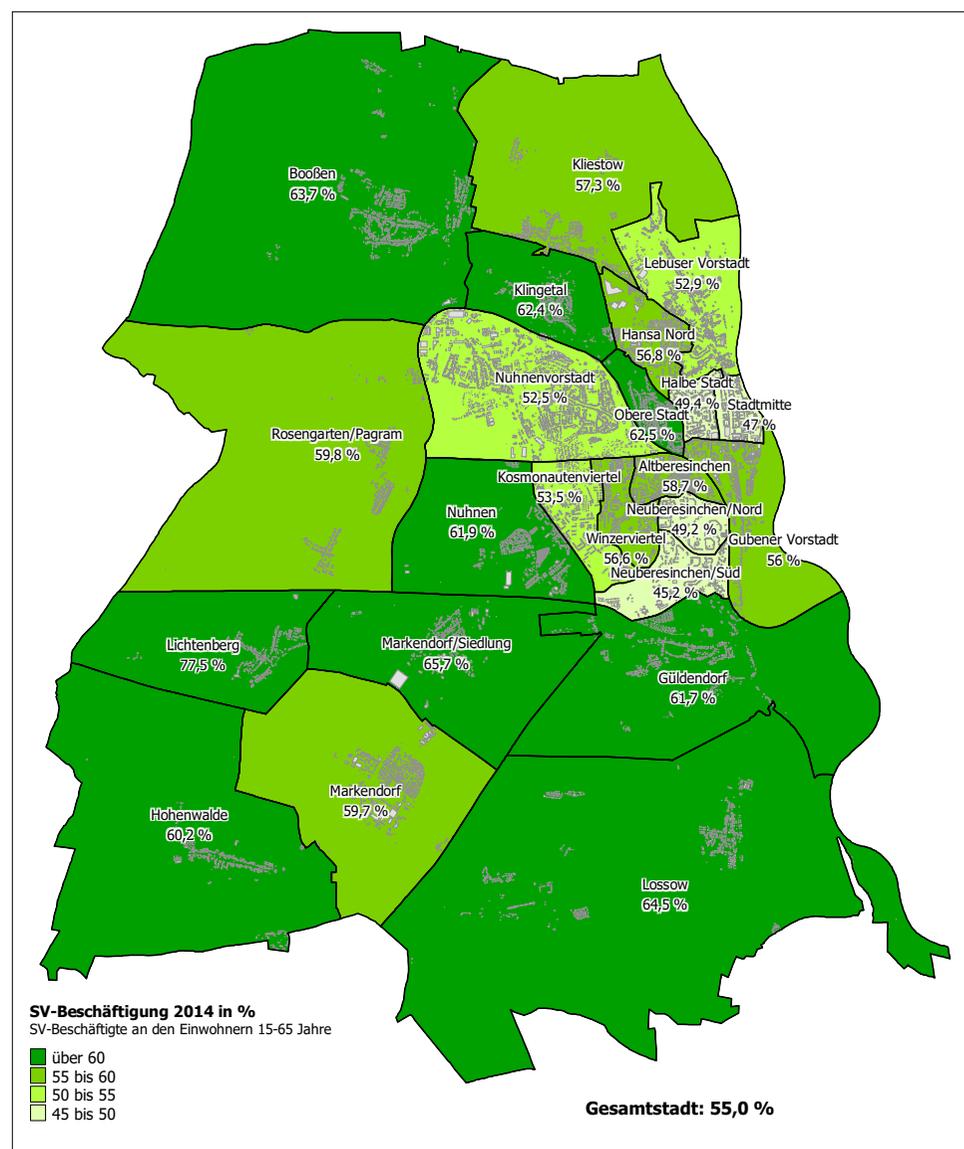
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)**Tabelle 55:** Zahl und Anteil SV-Beschäftigter nach Stadtteilen und Stadtgebieten (30.06.)

SV-Beschäftigte	2004		2008		2013		2014		Entwicklung	
	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %	absolut	Anteil am erwf. Alter in %
Gebiete										
Stadtmitte	1.097	37,5	1.038	39,6	1.091	43,8	1.170	47,0	73	9,5
Gubener Vorstadt	938	46,7	1.058	49,0	1.232	54,1	1.271	56,0	333	9,3
Halbe Stadt	1.410	39,4	1.499	43,1	1.586	47,5	1.624	49,4	214	10,0
Obere Stadt	1.126	50,5	1.223	55,1	1.372	58,9	1.393	62,5	267	12,0
Innenstadt	4.571	42,5	4.818	46,0	5.281	50,6	5.458	53,1	887	10,6
Altberesinchen	1.713	47,1	1.733	52,0	1.805	55,4	1.880	58,7	167	11,6
Neuberesinchen/Nord	1.779	44,8	1.431	48,0	1.075	48,3	1.053	49,2	-726	4,4
Neuberesinchen/Süd	1.422	41,8	1.163	44,6	859	44,2	832	45,2	-590	3,4
Güldendorf	328	44,1	388	57,1	390	62,0	382	61,7	54	17,6
Lossow	141	35,7	198	52,4	215	61,1	220	64,5	79	28,8
Beresinchen	5.383	44,3	4.913	49,2	4.344	51,6	4.367	53,6	-1.016	9,3
Lebuser Vorstadt	1.137	45,6	1.091	47,7	1.160	51,8	1.183	52,9	46	7,3
Hansa Nord	1.355	44,0	1.300	51,2	1.232	55,7	1.234	56,8	-121	12,8
Klingetal	257	44,0	283	54,0	272	59,5	279	62,4	22	18,4
Kliestow	407	43,2	426	48,1	459	57,2	449	57,3	42	14,1
Booßen	517	43,8	632	56,1	628	61,0	639	63,7	122	19,9
Nord	3.673	44,4	3.732	50,7	3.751	55,6	3.784	57,0	111	12,6
Nuhnenvorstadt	2.163	45,3	2.304	52,7	2.550	53,6	2.624	52,5	461	7,3
Rosengarten/Pagram	387	48,9	406	54,9	384	59,1	376	59,8	-11	10,9
Lichtenberg	174	54,0	182	58,3	184	65,2	234	77,5	60	23,4
West	2.724	46,3	2.892	53,3	3.118	54,8	3.234	54,6	510	8,3
Winzerviertel	1.041	45,8	975	48,9	989	54,7	984	56,6	-57	10,8
Kosmonautenviertel	1.568	43,5	1.411	47,9	1.362	53,0	1.351	53,5	-217	10,0
Nuhnen	425	52,2	416	57,1	399	63,0	383	61,9	-42	9,7
Markendorf	527	53,7	572	59,9	508	58,7	505	59,7	-22	6,0
Markendorf/Siedlung	162	48,1	185	61,5	176	64,0	180	65,7	18	17,6
Hohenwalde	151	48,1	174	52,3	193	63,7	180	60,2	29	12,1
Süd	3.874	46,6	3.733	51,4	3.627	56,2	3.583	56,9	-291	10,3
Gesamtstadt	20.406	45,0	20.264	50,0	20.155	53,4	20.500	55,0	94	10,0
nicht zuordenbar	181		176		34		74			

Karte 23: SV-Beschäftigtenquoten am 30.06.2004



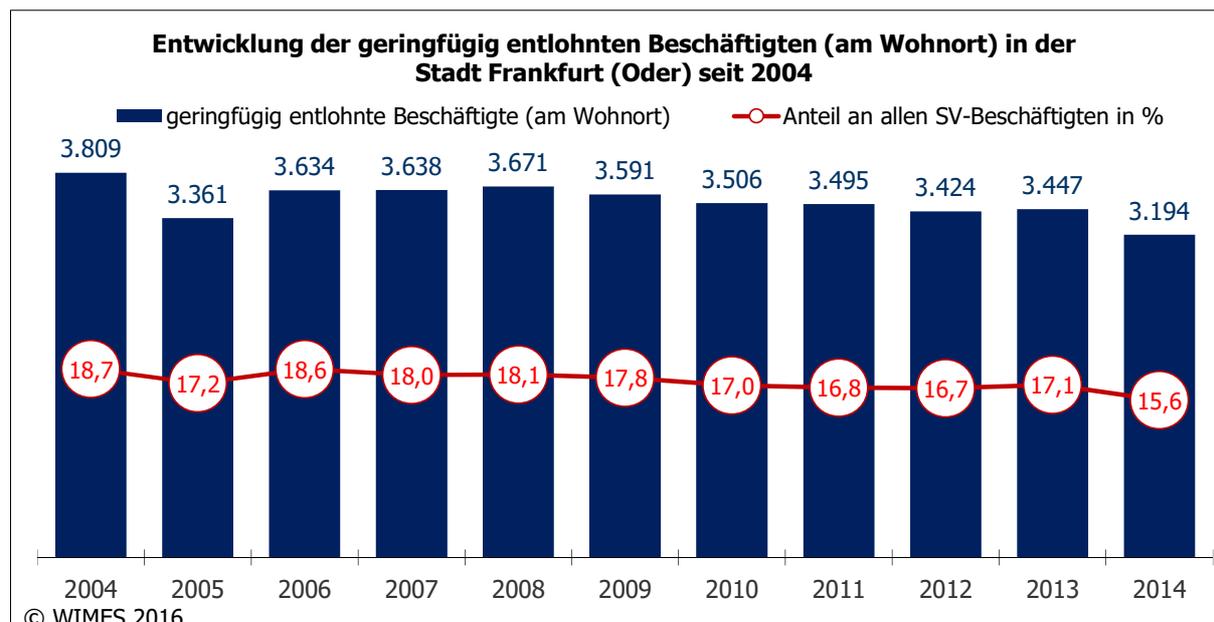
Karte 24: SV-Beschäftigtenquoten am 30.06.2014



Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)

Im Jahr 2014 gab es in Frankfurt (Oder) 3.194 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich. Die Zahl der insgesamt 3.194 geringfügig entlohnten Beschäftigten in 2014 setzte sich zusammen aus 2.477 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (77,6 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 717 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (22,4 %). In beiden Fällen bedeutet das, dass diese Personen für ihren Lebensunterhalt zusätzlich soziale Leistungen beziehen müssen.

Abbildung 78: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2004



Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl in 2013 bei 3.298 Personen und damit um 149 Personen unter dem Wert vor der Revision!

Wohnungsleerstand**Tabelle 56:** Entwicklung des Wohnungsleerstands gegenüber 2004

Gebiete	2004			2008			2013			2014			Entwicklung	
	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstands- quote in %	leere Wohnungen	Leerstands- quote in %									
Stadtmitte	3.111	205	6,6	2.989	264	8,8	2.992	337	11,3	2.965	352	11,9	147	5,3
Gubener Vorstadt	1.570	131	8,3	1.674	232	13,9	1.793	99	5,5	1.814	84	4,6	-47	-3,7
Halbe Stadt	3.452	264	7,6	3.459	354	10,2	3.490	272	7,8	3.490	266	7,6	2	0,0
Obere Stadt	1.539	95	6,2	1.541	113	7,3	1.563	88	5,6	1.571	94	6,0	-1	-0,2
Innenstadt	9.672	695	7,2	9.663	963	10,0	9.838	796	8,1	9.840	796	8,1	101	0,9
Altberesinchen	3.531	194	5,5	3.201	621	19,4	3.014	219	7,3	3.008	238	7,9	44	2,4
Neuberesinchen/Nord	3.720	425	11,4	3.227	449	13,9	2.585	378	14,6	2.477	313	12,6	-112	1,2
Neuberesinchen/Süd	4.558	1.430	31,4	3.036	526	17,3	2.170	277	12,8	1.942	172	8,9	-1.258	-22,5
Güldendorf	369	6	1,6	392	4	1,0	395	1	0,3	396	2	0,5	-4	-1,1
Lossow	193	2	1,0	204	12	5,9	214	0	0,0	216	0	0,0	-2	-1,0
Beresinchen	12.371	2.057	16,6	10.060	1.612	16,0	8.378	875	10,4	8.039	725	9,0	-1.332	-7,6
Lebuser Vorstadt	2.103	257	12,2	1.960	199	10,2	1.943	124	6,4	1.985	137	6,9	-120	-5,3
Hansa Nord	3.146	426	13,5	2.953	519	17,6	2.442	113	4,6	2.441	110	4,5	-316	-9,0
Klingetal	324	1	0,3	325	3	0,9	329	2	0,6	323	1	0,3	0	0,0
Kliestow	409	4	1,0	422	15	3,6	444	5	1,1	446	7	1,6	3	0,6
Booßen	603	6	1,0	625	14	2,2	637	14	2,2	638	16	2,5	10	1,5
Nord	6.585	694	10,5	6.285	750	11,9	5.795	258	4,5	5.833	271	4,6	-423	-5,9
Nuhnenvorstadt	3.615	35	1,0	3.533	282	8,0	3.666	167	4,6	3.703	171	4,6	136	3,6
Rosengarten/Pagram	338	4	1,2	367	7	1,9	384	2	0,5	385	3	0,8	-1	-0,4
Lichtenberg	151	2	1,3	158	4	2,5	160	2	1,3	163	2	1,2	0	-0,1
West	4.104	41	1,0	4.058	293	7,2	4.210	171	4,1	4.251	176	4,1	135	3,1
Winzerviertel	2.365	350	14,8	1.998	194	9,7	1.748	181	10,4	1.715	164	9,6	-186	-5,2
Kosmonautenviertel	3.337	616	18,5	2.691	112	4,2	2.703	122	4,5	2.705	119	4,4	-497	-14,1
Nuhnen	402	6	1,5	405	4	1,0	408	3	0,7	408	2	0,5	-4	-1,0
Markendorf	477	7	1,5	513	18	3,5	546	2	0,4	547	4	0,7	-3	-0,7
Markendorf/Siedlung	162	6	3,7	169	10	5,9	181	1	0,6	185	3	1,6	-3	-2,1
Hohenwalde	154	3	1,9	161	4	2,5	199	6	3,0	199	5	2,5	2	0,6
Süd	6.897	988	14,3	5.937	342	5,8	5.785	315	5,4	5.759	297	5,2	-691	-9,2
Gesamtstadt	39.629	4.475	11,3	36.003	3.960	11,0	34.006	2.415	7,1	33.722	2.265	6,7	-2.210	-4,6

Wohnungsnachfragende Haushalte**Tabelle 57:** wohnungsnachfragende Haushalte und Einwohner nach Stadtgebieten

Gebiete	Wohnungen	Leerstand	Haushalte	Belegungs- quote	Einwohner	Einwohner	Einwohner	HH-Größe
	WE	WE	Wohnungs- nachfragende		Haupt- wohnsitz	Neben- wohnsitz	gesamt ohne Heimbewohner	Haushalts- größe
Stadtmitte	2.965	352	2.613	88,1	3.846	309	4.155	1,59
Gubener Vorstadt	1.814	84	1.730	95,4	3.613	172	3.531	2,04
Halbe Stadt	3.490	266	3.224	92,4	5.581	208	5.769	1,79
Obere Stadt	1.571	94	1.477	94,0	3.188	142	3.233	2,19
Innenstadt	9.840	796	9.044	91,9	16.228	831	16.688	1,85
Altberesinchen	3.008	238	2.770	92,1	4.770	220	4.980	1,80
Neuberesinchen/Nord	2.477	313	2.164	87,4	3.480	135	3.416	1,58
Neuberesinchen/Süd	1.942	172	1.770	91,1	2.539	218	2.757	1,56
Güldendorf	396	2	394	99,5	860	50	910	2,31
Lossow	216	0	216	100,0	490	28	506	2,34
Beresinchen	8.039	725	7.314	91,0	12.139	651	12.569	1,72
Lebuser Vorstadt	1.985	137	1.848	93,1	3.375	145	3.401	1,84
Hansa Nord	2.441	110	2.331	95,5	4.186	411	4.441	1,91
Klingetal	323	1	322	99,7	714	38	710	2,20
Kliestow	446	7	439	98,4	1.081	47	1.121	2,55
Booßen	638	16	622	97,5	1.448	71	1.519	2,44
Nord	5.833	271	5.562	95,4	10.804	712	11.192	2,01
Nuhnenvorstadt	3.703	171	3.532	95,4	7.252	270	7.267	2,06
Rosengarten/Pagram	385	3	382	99,2	889	40	929	2,43
Lichtenberg	163	2	161	98,8	426	10	436	2,71
West	4.251	176	4.075	95,9	8.567	320	8.632	2,12
Winzerviertel	1.715	164	1.551	90,4	2.815	90	2.905	1,87
Kosmonautenviertel	2.705	119	2.586	95,6	4.426	121	4.468	1,73
Nuhnen	408	2	406	99,5	882	51	933	2,30
Markendorf	547	4	543	99,3	1.262	55	1.317	2,43
Markendorf/Siedlung	185	3	182	98,4	422	25	447	2,46
Hohenwalde	199	5	194	97,5	445	18	463	2,39
Süd	5.759	297	5.462	94,8	10.252	360	10.533	1,93
Gesamtstadt	33.722	2.265	31.457	93,3	57.990	2.874	59.614	1,90