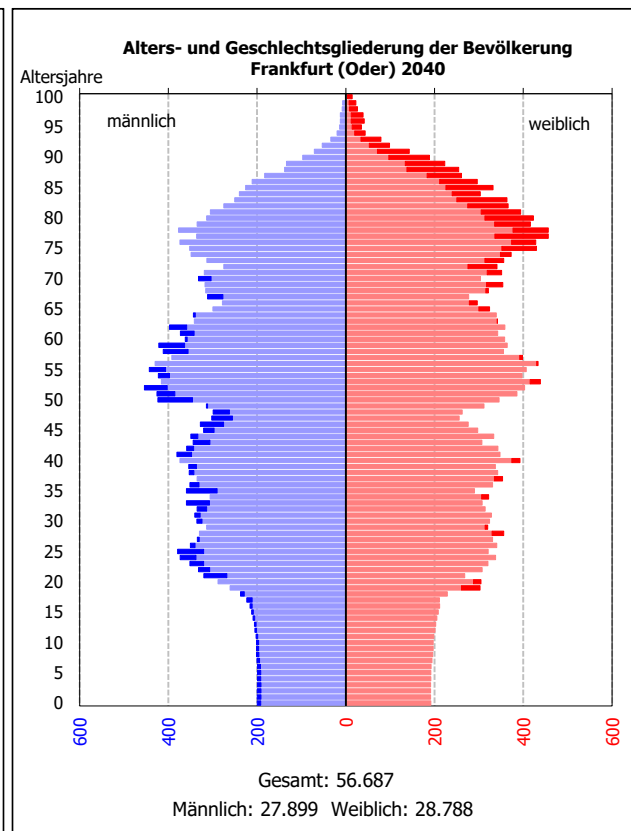
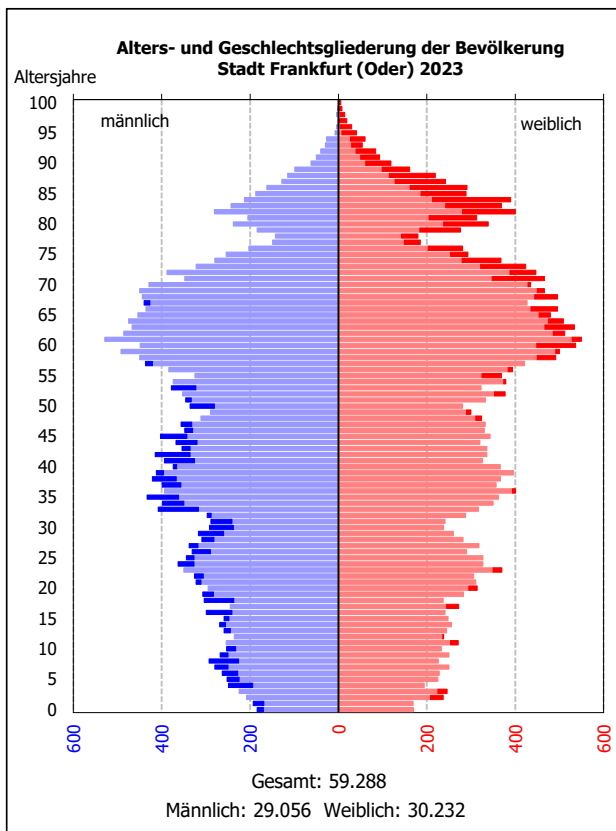


Bevölkerungsprognose und Haushaltsprognose 2040 der Stadt Frankfurt (Oder)



Impressum

■ Auftraggeber:

Stadt Frankfurt (Oder)
Der Oberbürgermeister
Bauamt, Abt. Stadtentwicklung/Stadtplanung
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)
Tel.: +49 335 552 6121
E-Mail: Joern.Lenz@frankfurt-oder.de

■ Bearbeitung:

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

Frankfurt (Oder) im September 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Bevölkerungsentwicklung im Rückblick	4
2	Abgleich Realentwicklung mit der Prognose aus dem Jahr 2018	5
3	Neuberechnung der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040	9
3.1	Anlass der Aktualisierung der Bevölkerungsprognose	9
3.2	Vorbemerkungen	9
3.3	Prognoseverfahren	9
3.4	Annahmen	10
3.4	Ergebnisse nach dem natürlichen Szenario	11
3.5	Prognoserechnung nach dem prozesskonstanten Bevölkerungsszenario	12
3.6	Prognoserechnung nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario	17
4	Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und Prognose	22
4.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	22
4.2	Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte	22
4.3	Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte 2040	23
	Abbildungsverzeichnis	25
	Tabellenverzeichnis	26

Herkunft der Eingangsdaten für die Prognose

Die Bevölkerungsprognosen wurden ausschließlich mit stadt eigenen Daten gerechnet. Für die Berechnungen der Bevölkerungsprognosen wurden umfangreiche Einwohnerdaten nach Einzelalter und Geschlecht, nach Nationalität sowie Wanderungen nach Herkunfts- und Zielort durch die kommunale Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder) zur Verfügung gestellt.

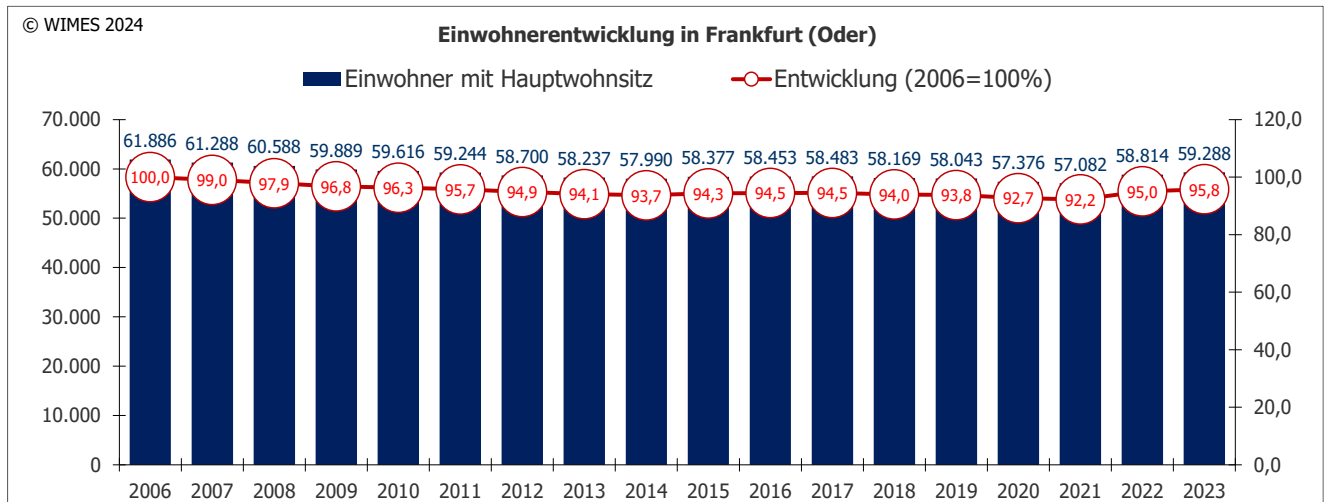
Gender-Hinweis

Die Gendersprache und -schreibweise wird im Unternehmen Wimes GbR Rostock nicht angewendet und aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die geschlechtsneutrale Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

1 Bevölkerungsentwicklung im Rückblick

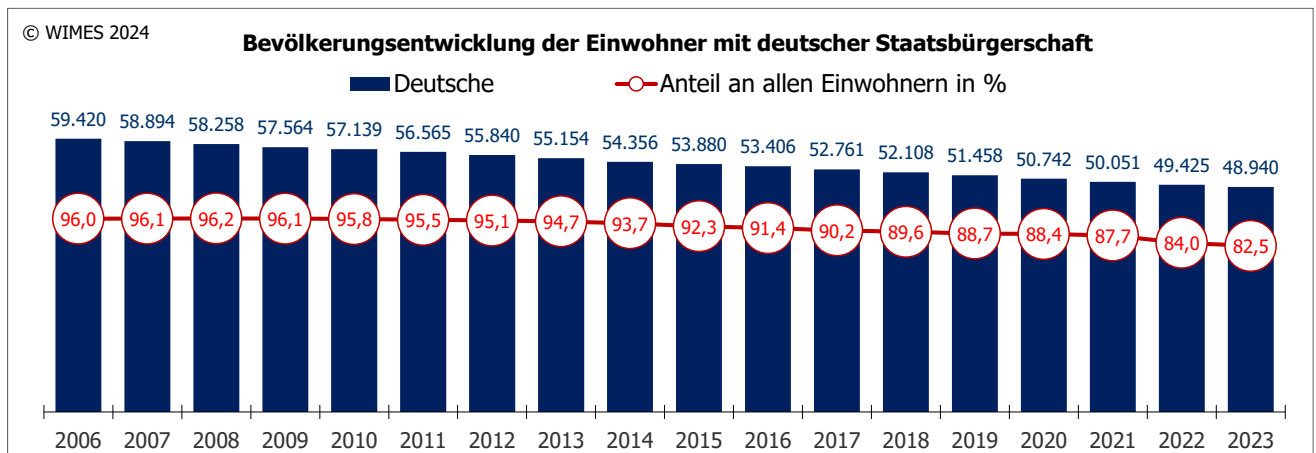
Bei leicht schwankender Entwicklung trat ein Bevölkerungsverlust von 2006 bis 2021 von 7,8 % ein. Der hohe Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2022 und 2023 begründet sich ausschließlich durch den sehr starken Zuzug von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft. Von den 10.348 Ausländern im Jahr 2023 lebten 877 Personen in Unterkünften der ZABH.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2006 bis 2023



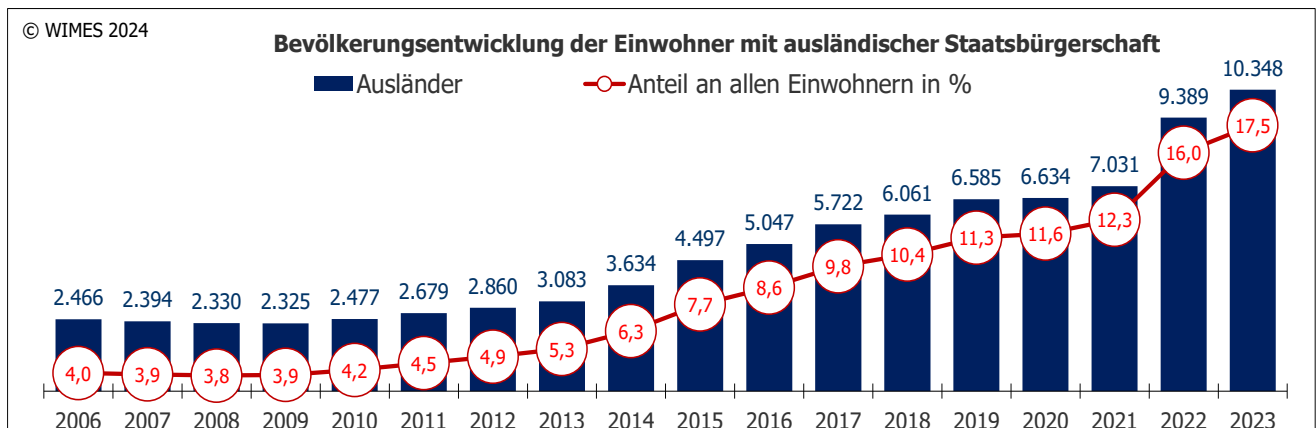
Im gesamten Betrachtungszeitraum nahm die Zahl der Einwohner mit deutscher Nationalität stetig ab. Der Bevölkerungsanteil lag 2006 noch bei 96,0 % und 2023 waren es nur 82,5 % der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Einwohner mit deutscher Staatsbürgerschaft



Der Bevölkerungsanteil der Ausländer erhöhte sich von 4,0 % im Jahr 2006 auf 17,5 % im Jahr 2023.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft



2 Abgleich Realentwicklung mit der Prognose aus dem Jahr 2018

Eingang in die Berechnung der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2018 fanden die engeren räumlichen Verflechtungen der Stadt mit ihrem Umland und Berlin. Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht, Nationalität sowie Ziel- und Herkunftsort zugrunde gelegt worden. Berücksichtigt wurde insbesondere die verstärkte Zuwanderung von Flüchtlingen und von polnischen Bürgern in den letzten Jahren sowie der Familiennachzug in den kommenden Jahren. Ein Familiennachzug hat jedoch nur bedingt stattgefunden.

Unterstellt wurde auch eine verstärkte Zuwanderung von Familien mit und ohne Kinder aus anderen Regionen des Landes Brandenburg und Berlin. Auch diese Entwicklung ist bisher nicht in dem Maße eingetreten, wie angenommen.

Der Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2018 mit Startjahr 2017 zeigt, dass die Realentwicklung bis 2021 stets negativer ausfiel als die Prognose. Im Jahr 2021 lag die Differenz zum Prognosewert bei -1.465 Personen.

Im Jahr 2022 lag der Realwert um 266 Personen über dem Prognosewert. Diese Entwicklung ist ausschließlich durch den sehr hohen Zuzug (+2.358 Personen von 2021 zu 2022) von Geflüchteten begründet. Im Jahr 2023 lag die reale Einwohnerzahl um 777 Personen über dem Prognosewert. Die Zahl der Ausländer erhöhte sich von 2022 zu 2023 um 959 Personen. Ohne diese erneute Flüchtlingswelle wäre der negative Abstand zur Prognose in den Jahren 2022 und 2023 noch höher ausgefallen als in den Vorjahren.

Real und Prognose für die Gesamtbevölkerung absolut und in %

Abbildung 4: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 - Gesamtbevölkerung

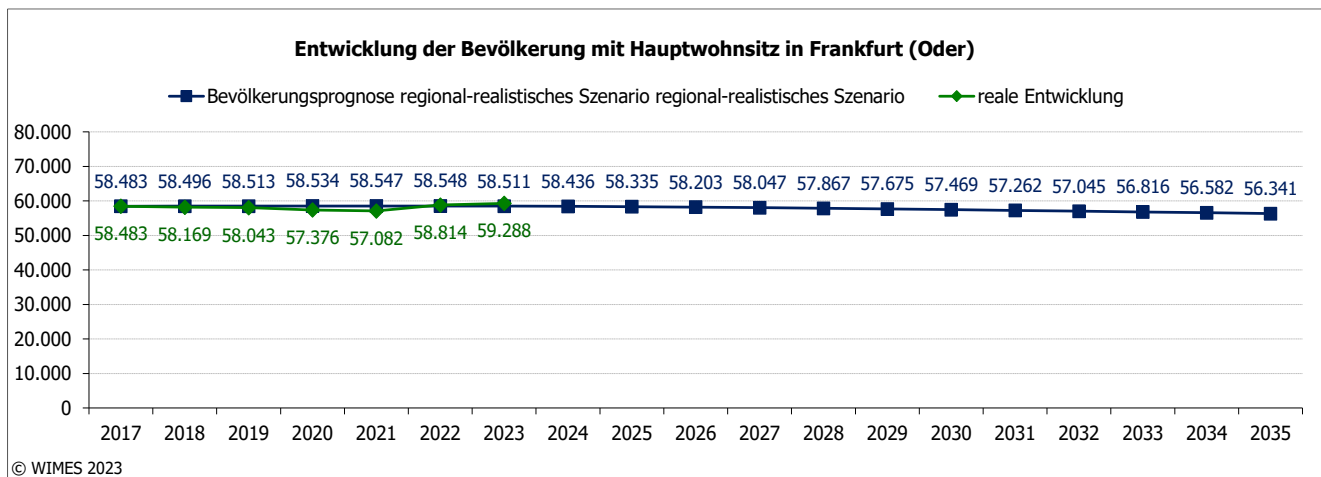
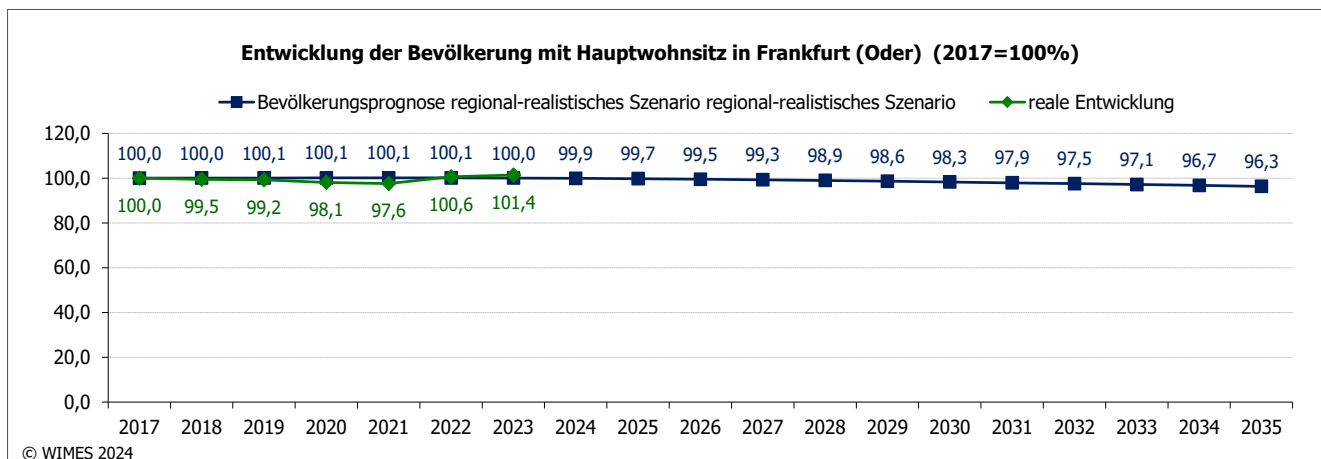


Abbildung 5: Prozentualer Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose - Gesamtbevölkerung



Bei den Kindern bis sechs Jahre verläuft die Entwicklung bisher deutlich negativer als prognostiziert. Das liegt daran, dass der unterstellte Familiennachzug von Geflüchteten und insbesondere der Zuzug von Familien mit Kinder aus anderen Regionen nicht eingetreten ist.

Abbildung 6: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 – Kinder bis 6 Jahre

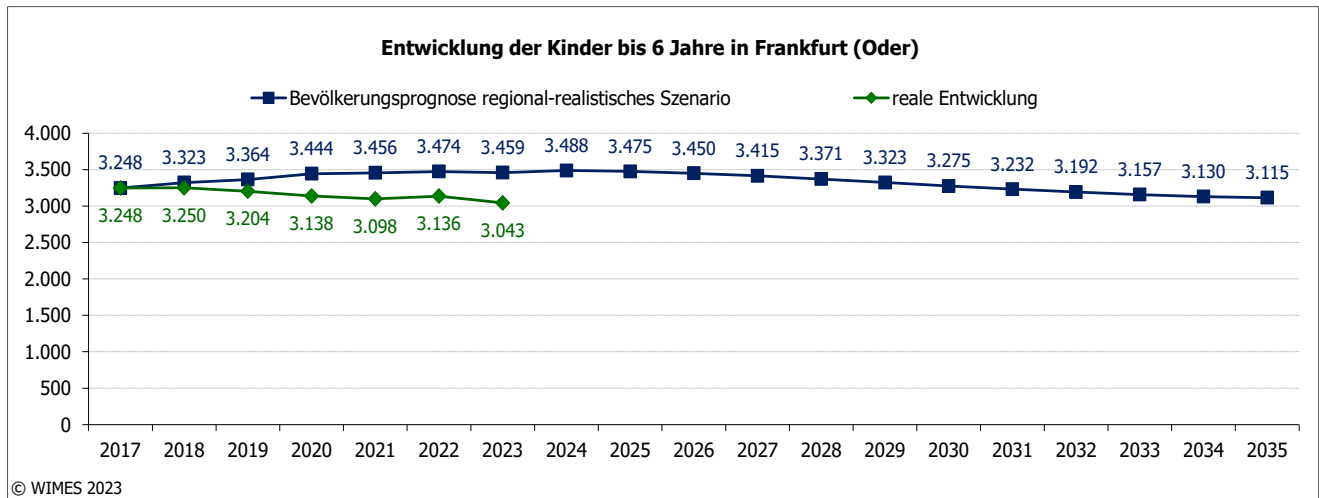
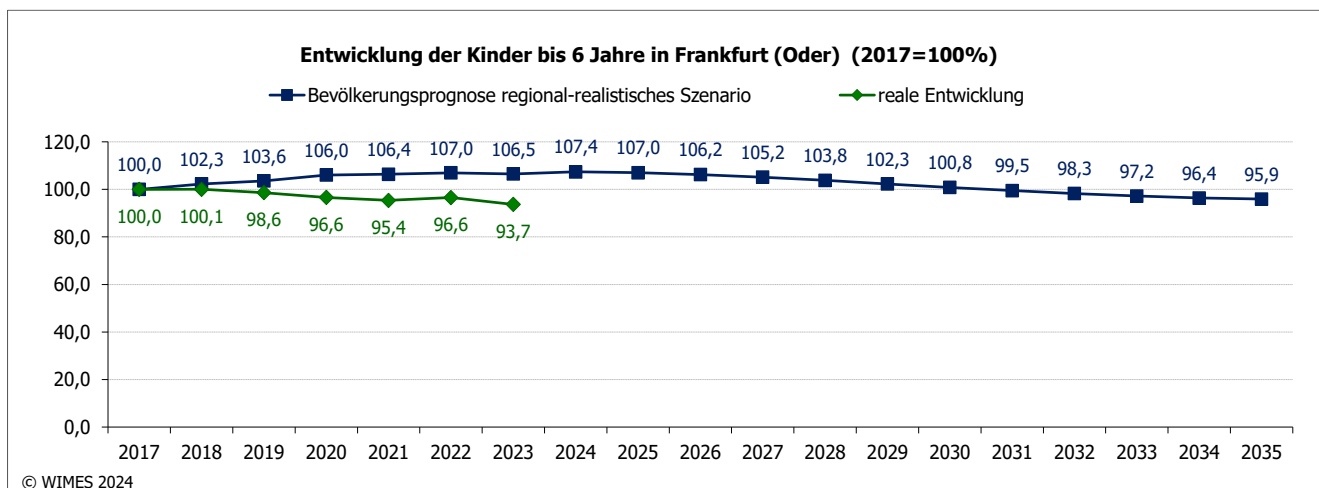


Abbildung 7: Prozentualer Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose – Kinder bis 6 Jahre



Ähnlich verlief die Entwicklung der Kinder/Jugendlichen im Alter von >6 bis 15 Jahren. Im Jahr 2021 lag der Realwert um 347 Personen unter dem Prognosewert. Danach fand eine leichte Angleichung durch den Zuzug von Geflüchteten statt. Die negative Abweichung lag aber 2023 immer noch bei -214 Personen.

Abbildung 8: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 – >6- bis 15-Jährige

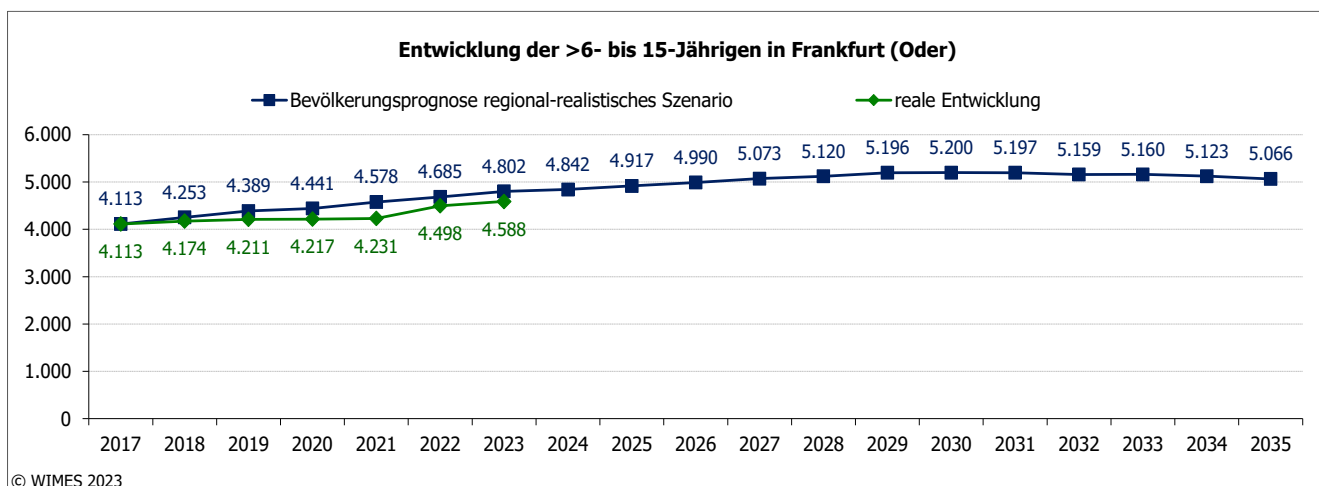
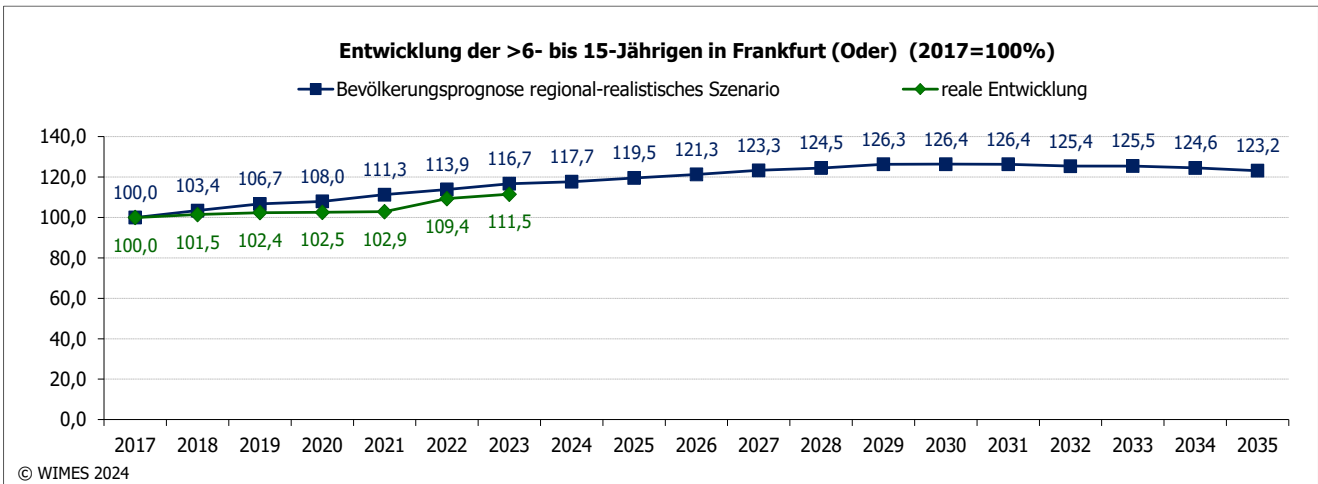


Abbildung 9: Prozentualer Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose - >6- bis 15-Jährige



Bei den Jugendlichen/jungen Erwachsenen lag der Realwert ebenfalls bis zum Jahr 2021 stets unter dem Prognosewert. Besonders hoch war die negative Abweichung in den Jahren 2020 und 2021. Im Jahr 2022 lag dann die Realentwicklung erstmalig mit 281 Personen über dem Prognosewert und im Jahr 2023 waren es sogar 450 Personen. Auch diese Entwicklung begründet sich ausschließlich durch den Zuzug von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft.

Abbildung 10: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 - >15- bis 25-Jährige

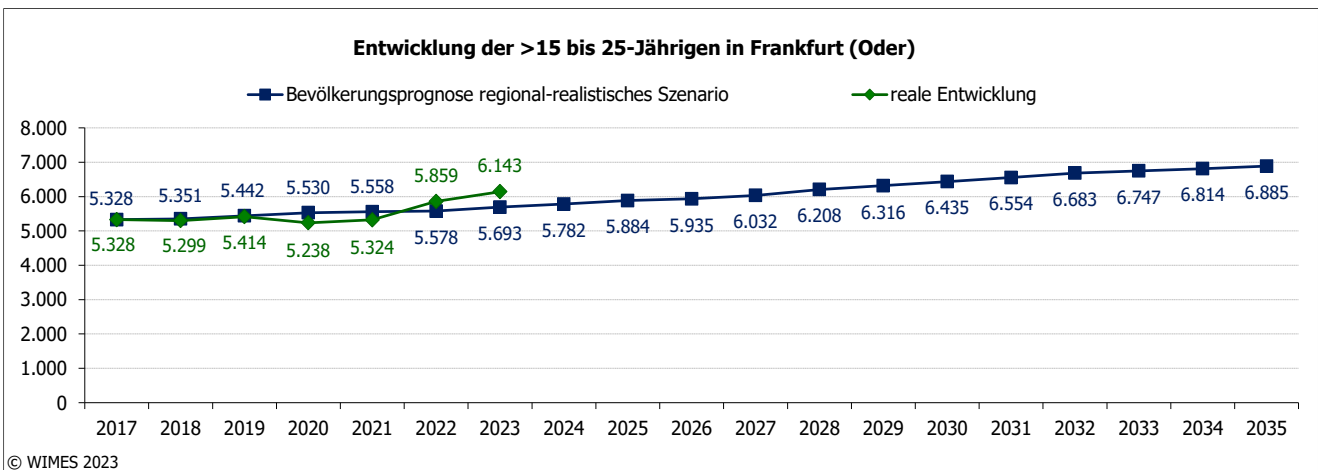
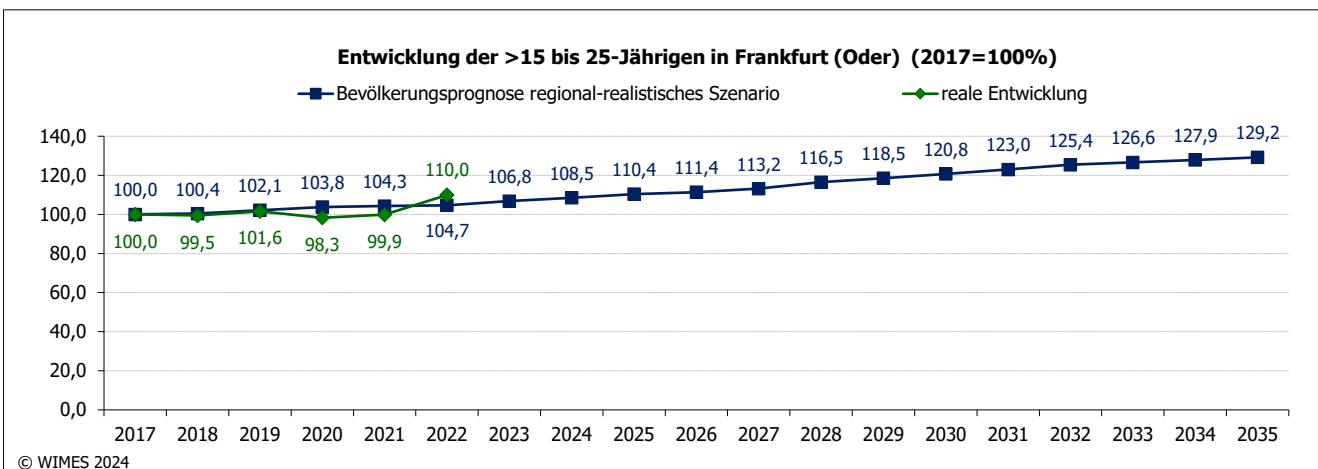


Abbildung 11: Prozentualer Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose - >15- bis 25-Jährige



Die Bevölkerungsentwicklung der Einwohner im Haupterwerbsalter von über 25 bis unter 65 Jahren wich bis 2021 nur geringfügig negativ von den Prognosewerten ab, die Realentwicklung folgte der Prognoselinie. Infolge der Zuwanderung von Geflüchteten wich der Realwert der Bevölkerung im Jahr 2022 um 607 Personen und im Jahr 2023 um 1.074 Personen positiv vom Prognosewert ab.

Abbildung 12: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 - >25- bis <65-Jährige

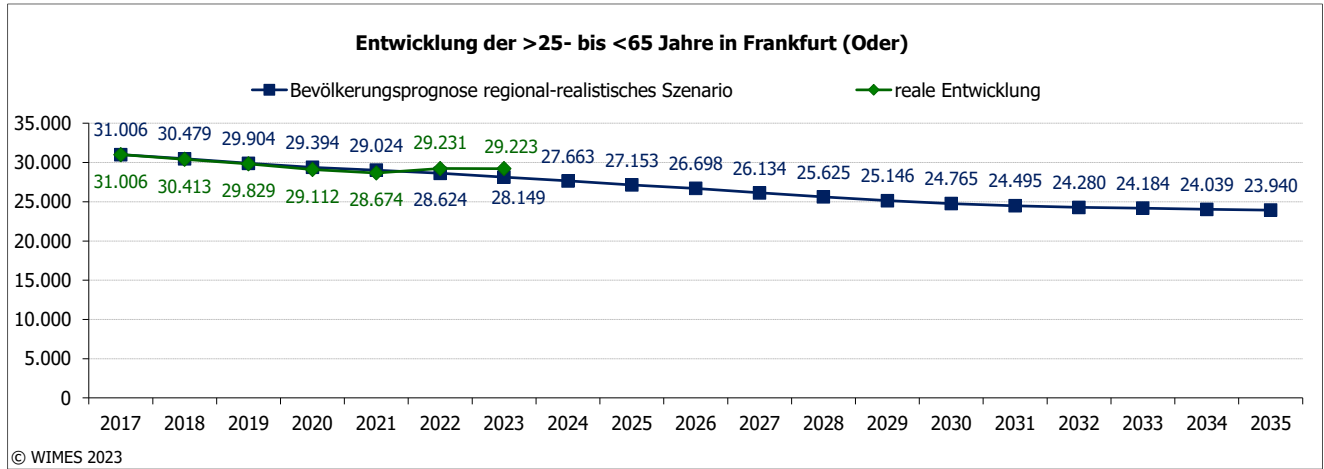
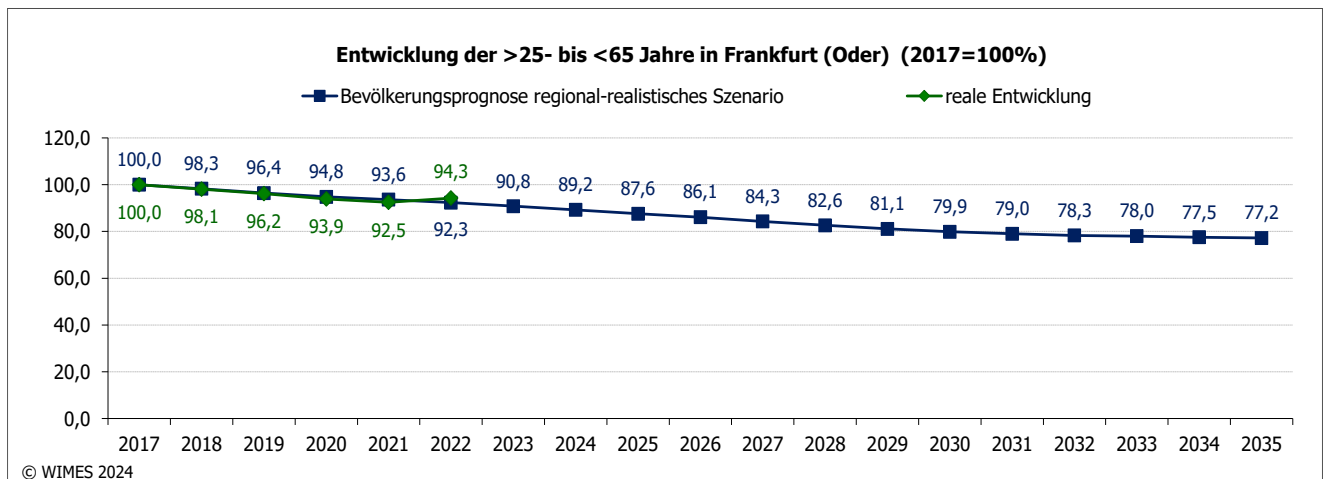


Abbildung 13: Prozentualer Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose - >25- bis <65-Jährige



In der Altersgruppe der Senioren verlaufen die Linien Realentwicklung und Prognose bisher fast parallel. Die unterstellten Annahmen sind hier eingetreten und in dieser Altersgruppe ziehen kaum Geflüchtete zu.

Abbildung 14: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 - 65 Jahre und älter

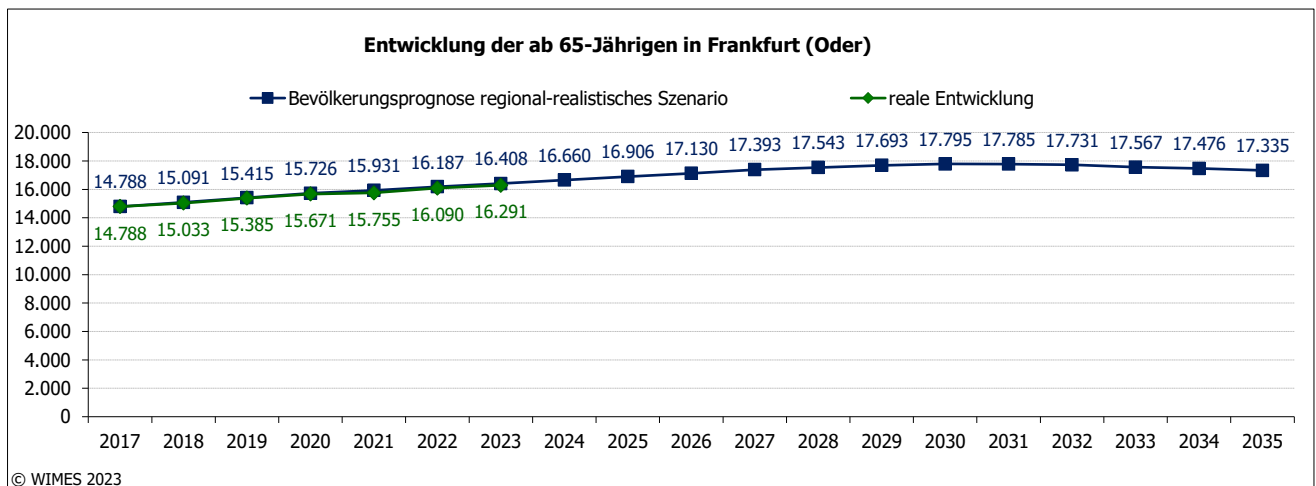
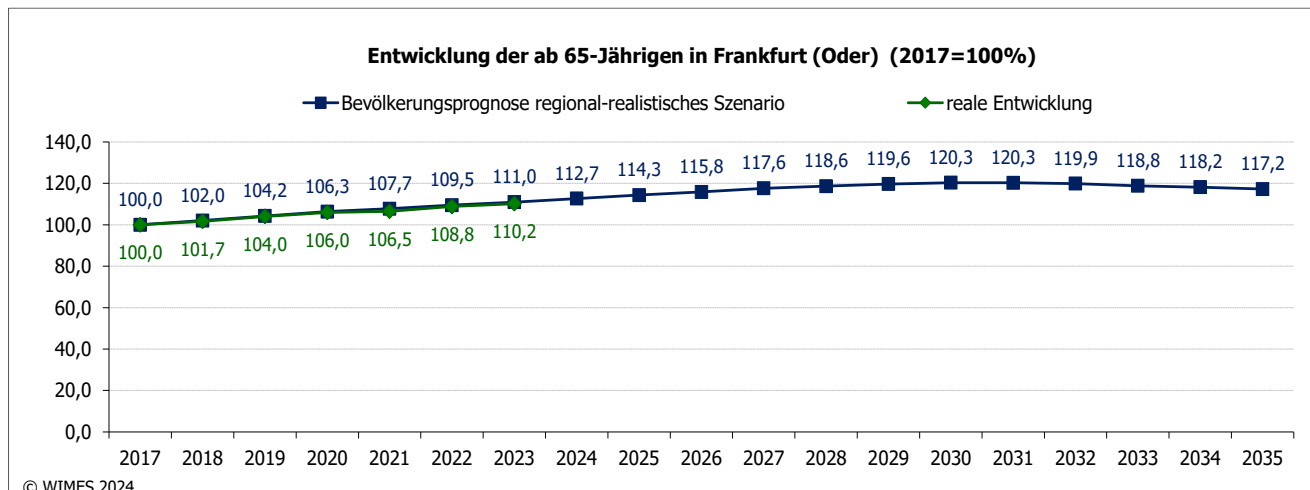


Abbildung 15: Prozentualer Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose – 65 Jahre und älter



3 Neuberechnung der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040

3.1 Anlass der Aktualisierung der Bevölkerungsprognose

Die sehr hohen Flüchtlingszuwanderungen in den Jahren 2022 und 2023 waren Anlass für die Aktualisierung und Fortschreibung der Bevölkerungsprognose. Hätte es aber den hohen Zuzug von Geflüchtete in den Jahren 2022 und 2023 nicht gegeben, dann würde die Realentwicklung der Bevölkerung stark negativer verlaufen als damals mit der Prognoserechnung 2018 angenommen.

Trotz der hohen Flüchtlingszuwanderungen weichen die Realzahlen der Kinder im Kita- und Schulalter stark negativ von der Prognose aus dem Jahr 2018 ab. Das liegt daran, dass die damals unterstellten Ziele – Abwanderung von Familien mit Kindern zu stoppen und erhöhte Zuwanderung von Familien – bisher nicht erreicht wurden. Diese Altersgruppen sind der Hauptgrund für die Aktualisierung der Prognose.

3.2 Vorbemerkungen

Die Prozesse der Entscheidungsfindung über Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung sowie daran anschließende kommunale Planungsprozesse bedürfen der umfassenden Information über die Struktur der Bevölkerung. So ist für die Ausrichtung der Kommunalpolitik das Wissen über künftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung unerlässlich.

Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Veränderungen im Altersaufbau und in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung können zu Verschiebungen in der sozialen Infrastruktur, wie z.B. im Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen, Senioren- und Pflegeheimen, führen.

Eingang fanden wiederum die Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, die Zuzugs- und Wegzugszahlen nach Alter, Geschlecht und Nationalität sowie die Geburten- und Sterbefälle. Im Hinblick auf die Geburten-/Sterbeziffer wurde auf die Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.

3.3 Prognoseverfahren

Im Mittelpunkt der Prognose standen die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz), der Alters- und Geschlechtsstruktur.

- Die Berechnung der vorliegenden Prognose bzw. Projektion beruhen auf der Komponentenmethode (Cohort-Survival-Verfahren). Ausgangspunkt dieser Methode ist die Überlegung, dass eine Bevölkerungszahl und -struktur durch eine Mehrzahl von Faktoren beeinflusst wird und daher bei einer Prognose zumindest die drei Bestimmungsvariablen einer Bevölkerungsentwicklung – Fertilität, Mortalität

und Migration - berücksichtigt werden sollten. Basis der Komponentenmethode sind die Daten der zu betrachtenden Bevölkerung zum Ausgangszeitpunkt, gegliedert nach Alter und Geschlecht. Die Prognose liefert eine jahrgangswise Fortschreibung der Ausgangsbevölkerung mit Hilfe der drei Bestimmungsvariablen. Die demographische Grundgleichung lautet:

$$\text{Bevölkerung}_{t+1} = \text{Bevölkerung}_t + \text{Geburten}_{t,t+1} - \text{Sterbefälle}_{t,t+1} + \text{Zuzug}_{t,t+1} - \text{Wegzug}_{t,t+1}$$

- Für die Berechnung wird die Grundgleichung auf ein Komponenten-Kohorten-Modell übertragen, welches sich aus 121 Kohorten, die Altersgruppen von 0 bis 120 Jahren nach Geschlecht, zusammensetzt. Somit resultiert die Einwohnerzahl im Prognosejahr $t+1$ aus der Bevölkerung im Jahr t und den im Zeitraum von t bis $t+1$ stattfindenden Bevölkerungsbewegungen, d. h. den Geburten, den Sterbefällen sowie den Zu- und Fortzügen. Im Rahmen der Prognoserechnung bis 2040 wurde dieser Zyklus 18-mal durchlaufen.
- Für die Stadt Frankfurt (Oder) ist das Startjahr 2023. Für dieses Jahr steht die Zahl der Bevölkerung fest, für die folgenden Jahre resultiert sie jeweils aus dem vorangegangenen Prognosezyklus.

3.4 Annahmen

Ein wesentliches Kriterium für die Akzeptanz einer Bevölkerungsprognose ist ihre Güte. Diese ist abhängig von der Qualität der Ausgangsdaten, vom Prognoseverfahren sowie von den Annahmen. Demzufolge sind die Prognoseergebnisse immer vor dem Hintergrund der zugrundeliegenden Annahmen zu sehen. Prognoseannahmen bilden immer die größte Quelle für mögliche Unsicherheiten. Prognosen sind typischerweise „Wenn-dann-Aussagen“. Das bedeutet, wenn die Entwicklung der Prognoseparameter Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und Wanderungen unter Berücksichtigung weiterer Inputdaten (wie z.B. Sozialstruktur der Einwohner, Arbeitsplatzentwicklung, Wohnbaukapazitäten etc.) so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

Für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde die neue Bevölkerungsprognose nach drei Szenarien gerechnet:

- Natürliches Szenario - Dieses Szenario hat ausschließlich eine „didaktische“ Bedeutung, ist aber als „Verständnishilfe“ notwendig. Es zeigt, wie die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen verlaufen würde.
- Prozesskonstantes Szenario - Diesem Szenario sind Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter und Geschlecht zugrunde gelegt worden. Für dieses Szenario wurden die Wanderungsbewegungen der vergangenen sechs Jahre konstant im Prognosezeitraum fortgeschrieben.
- Regional-realistisches Szenario
Für dieses Szenario wurden die hohen Wanderungsgewinne der Jahre 2022 und 2023 der Bevölkerung mit ausländischer Nationalität, insbesondere Jugend- und jungen Erwachsenenalter, deutlich abgeschwächt. Im Gegenzug wurde ein leicht höherer Zuzug von Personen im Haupterwerbssalter unterstellt. Für die Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre wurden leicht positive Wanderungssalden im Prognosezeitraum unterstellt. Aber: der Zuzug von Familien mit Kindern wurde gegenüber der Prognoserechnung 2018 nach unten korrigiert.

3.4 Ergebnisse nach dem natürlichen Szenario

Das natürliche Szenario würde nur eintreffen, wenn keine Wanderungen stattfinden. Da es in der Realität nicht der Fall ist, ist dieses Szenario lediglich eine Verständnishilfe dafür, dass aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung die Einwohnerzahl sinkt (Sterbezahl ist höher als die Geburtenzahl).

Abbildung 16: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle nach dem natürlichen Szenario

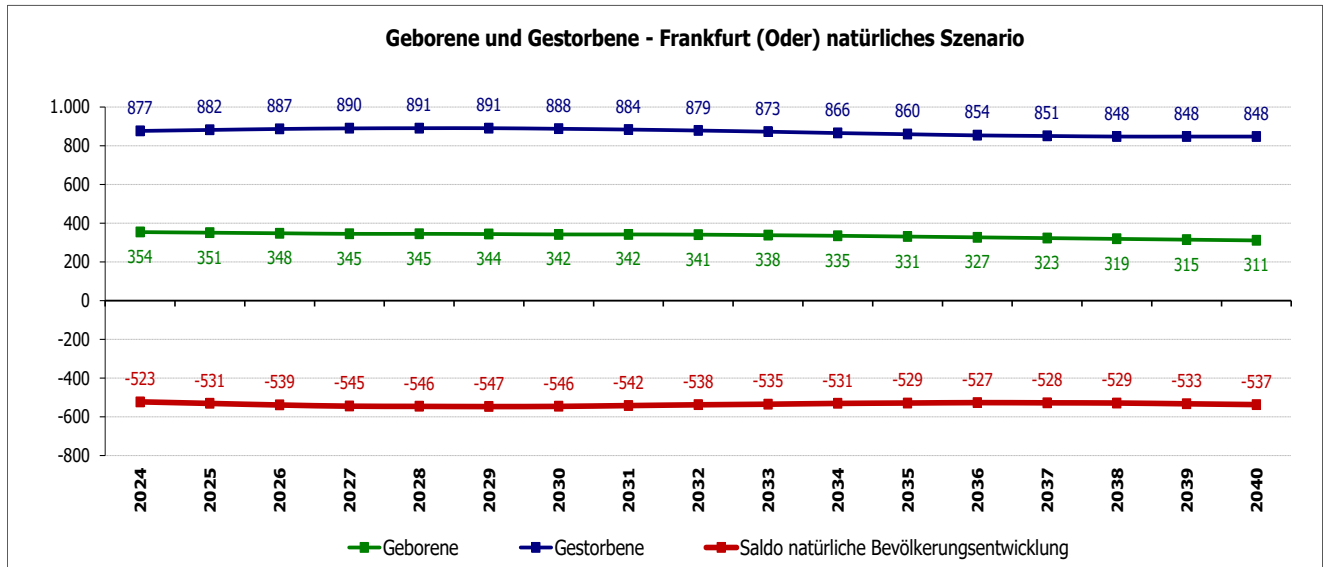
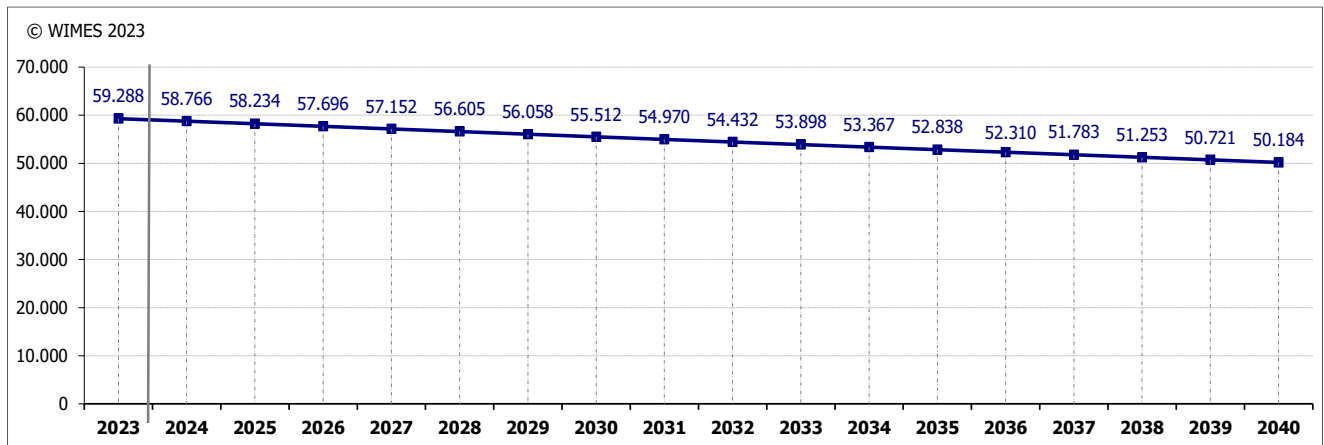


Abbildung 17: Ergebnis der Prognoserechnung nach dem natürlichen Szenario



Ohne Wanderungen (wenn niemand zuzieht oder fortzieht) würde in Frankfurt (Oder) bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsverlust um 9.104 Personen eintreten (-15,4 %).

3.5 Prognoserechnung nach dem prozesskonstanten Bevölkerungsszenario

Ausgangsbedingungen

Im Jahr 2018 waren die Wanderungssalden in den Altersgruppe der Kinder bis 15 Jahre fast ausgeglichen. Ein hoher Wanderungsgewinn war in der Altersgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen eingetreten und in der Altersgruppe der >25- bis <65-Jährigen ein leichter Wanderungsverlust.

Im Jahr 2019 wurden, mit Ausnahme der >25- bis <65-Jährigen, in allen Altersgruppen Wanderungsgewinne erzielt. 2020 waren dann, bis auf die Gruppe der Senioren ab 65 Jahre, Wanderungsverluste eingetreten.

In den Jahren 2021 bis 2023 sind infolge der Flüchtlingszuwanderungen in allen Altersgruppen (Ausnahme Kinder bis 6 Jahre in 2021) Bevölkerungsgewinne eingetreten, besonders hoch war der Zuwachs im Jahr 2022.

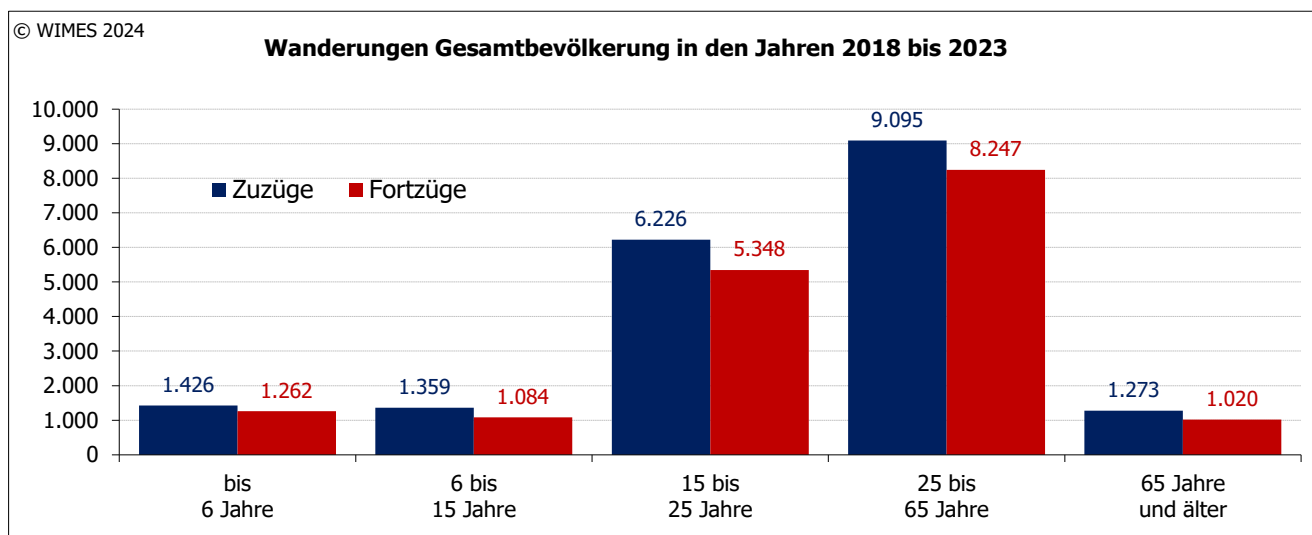
Tabelle 1: Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen im Zeitraum von 2018 bis 2023

Altersgruppen	2018			2019			2020			2021		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	240	234	6	267	250	17	133	184	-51	278	292	-14
>6 bis 15 Jahre	183	183	0	217	198	19	98	133	-35	281	243	38
>15 bis 25 Jahre	1.212	1.109	103	1.202	1.069	133	625	784	-159	1.030	869	161
>25 bis <65 Jahre	1.544	1.580	-36	1.521	1.521	0	981	1.011	-30	1.434	1.387	47
65 Jahre und älter	195	175	20	213	176	37	145	137	8	200	174	26
gesamt	3.374	3.281	93	3.420	3.214	206	1.982	2.249	-267	3.223	2.965	258

Altersgruppen	2022			2023			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	321	159	162	187	143	44	1.426	1.262	164
>6 bis 15 Jahre	385	188	197	195	139	56	1.359	1.084	275
>15 bis 25 Jahre	1.311	781	530	846	736	110	6.226	5.348	878
>25 bis <65 Jahre	2.152	1.658	494	1.463	1.090	373	9.095	8.247	848
65 Jahre und älter	329	183	146	191	175	16	1.273	1.020	253
gesamt	4.498	2.969	1.529	2.882	2.283	599	19.379	16.961	2.418

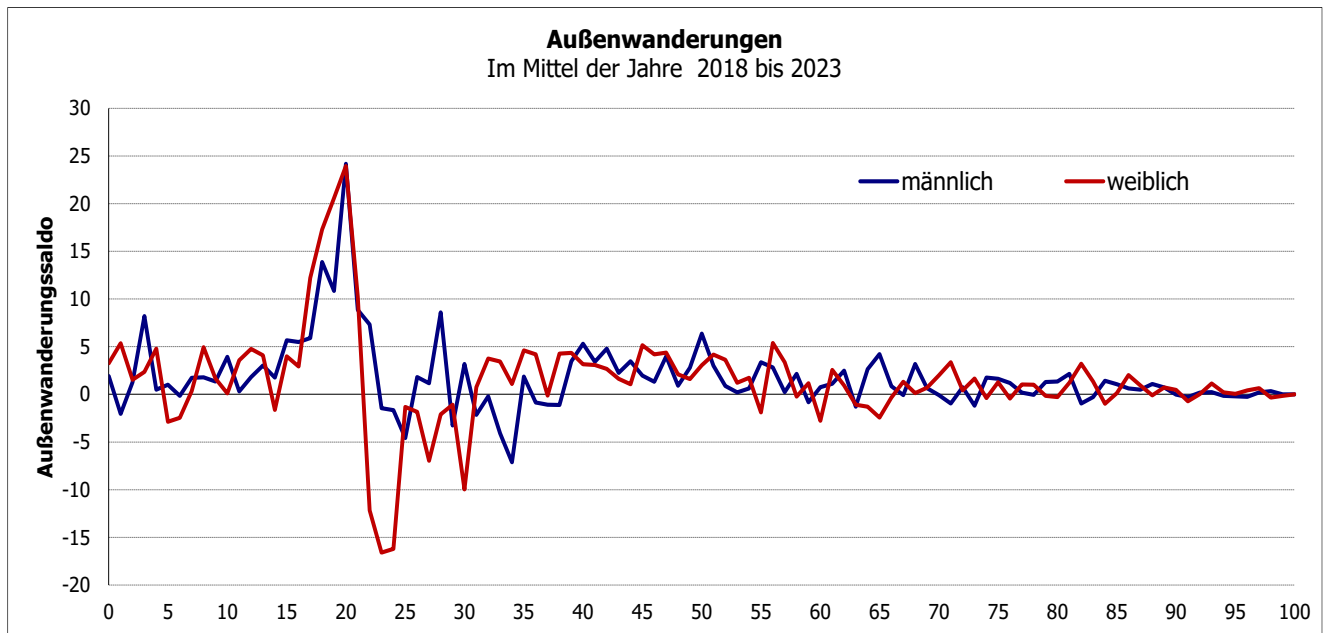
Betrachtet man die Wanderungen der vergangenen sechs Jahre, so zeigt sich, dass in Summe der Jahre 2018 bis 2023 alle Altersgruppen Wanderungsgewinne aufweisen.

Abbildung 18: Wanderungen nach Altersgruppen



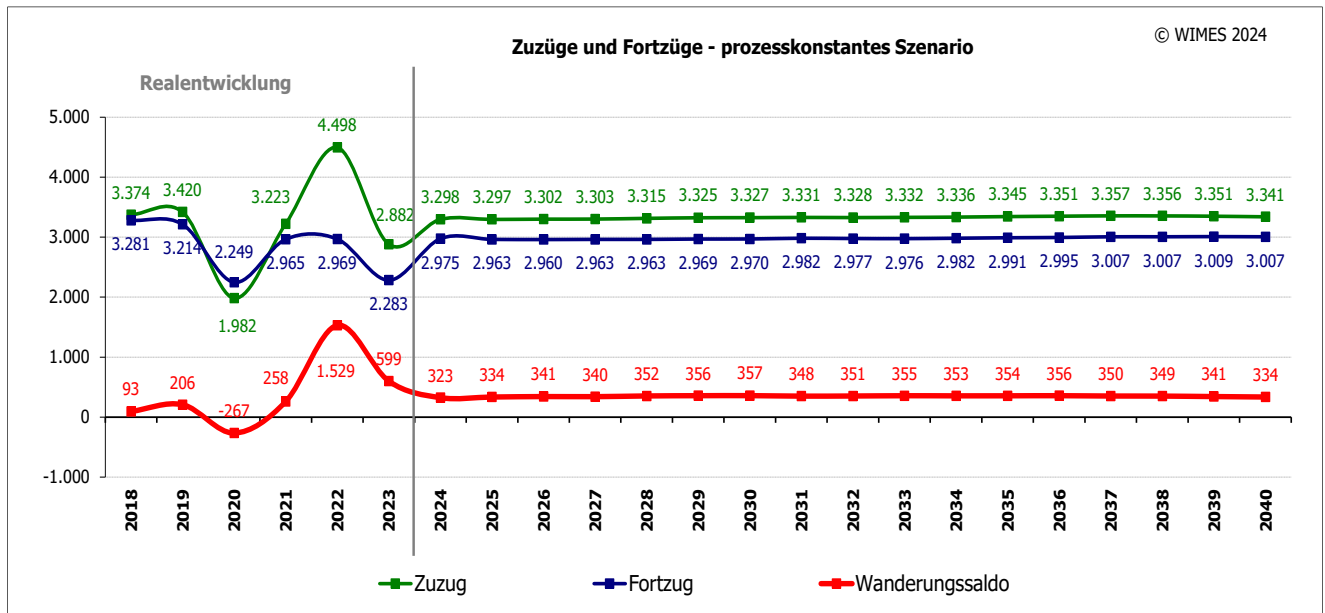
Für die Prognoserechnung nach dem prozesskonstanten Szenario wurden die Wanderungsbewegungen nach Alter und Geschlecht im Mittel der vergangenen fünf Jahre konstant fortgeschrieben.

Abbildung 19: Wanderungen nach Einzelalter im Mittel der Jahre 2018 bis 2023



Sowohl die Zuzüge als auch die Fortzüge bewegen sich im gesamten Prognosezeitraum nach diesem Szenario auf einem relativ stabilem Niveau, entsprechend dem Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2023. Die Wanderungssalden sind stets positiv, d.h. die Zahl der Zuzüge ist höher als die Zahl der Fortzüge. Der jährliche Wanderungsgewinn liegt zwischen rund 320 und 360 Personen.

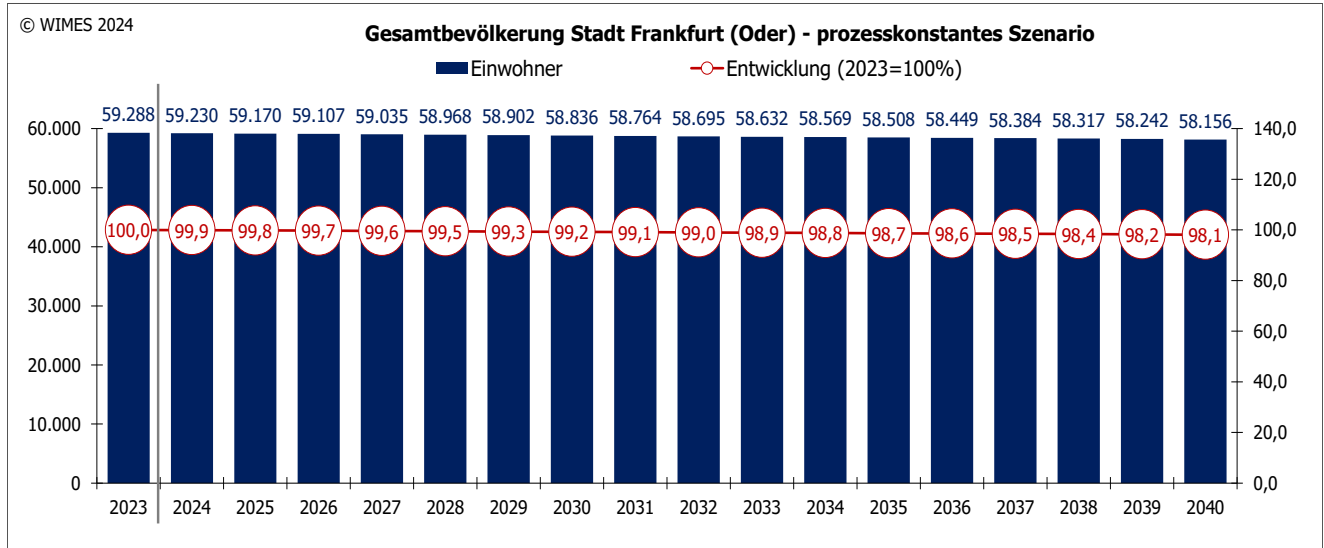
Abbildung 20: Zu- und Fortzüge real und im Prognosezeitraum nach dem prozesskonstanten Szenario



Prognoseergebnisse nach dem prozesskontanten Szenario

Sollten die Annahmen nach dem prozesskontanten Szenario eintreten, dann werden die negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch die Wanderungsgewinne nahezu ausgeglichen. Es würde nur ein geringer Bevölkerungsverlust eintreten.

Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskontanten Szenario - Gesamtbevölkerung



Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre steigt bis zum Ende des Prognosezeitraumes um rund 330 Personen an.

Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskontanten Szenario - Kinder bis 6 Jahre

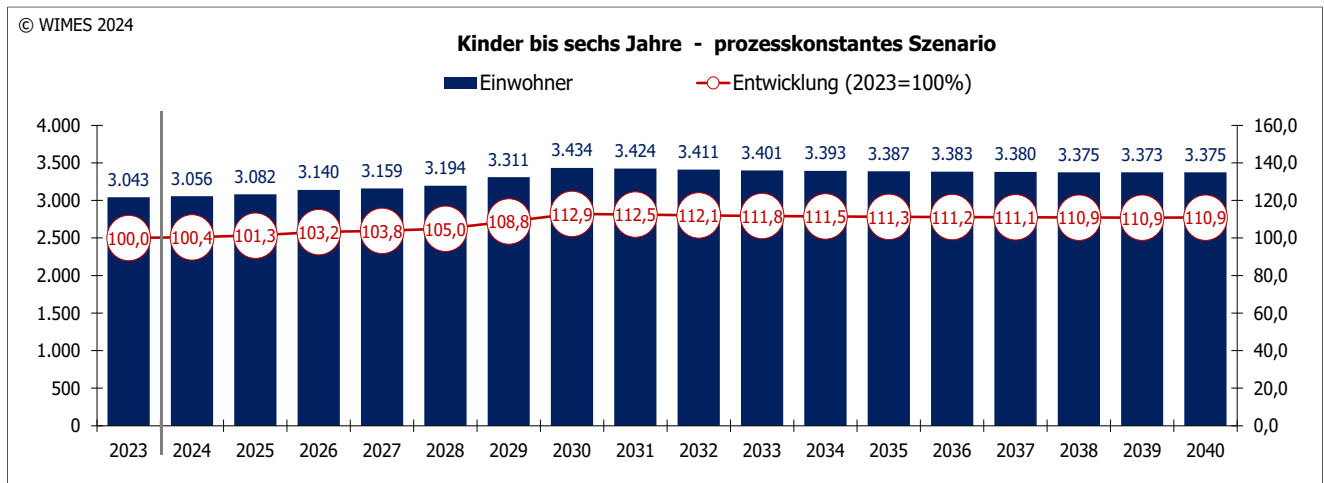
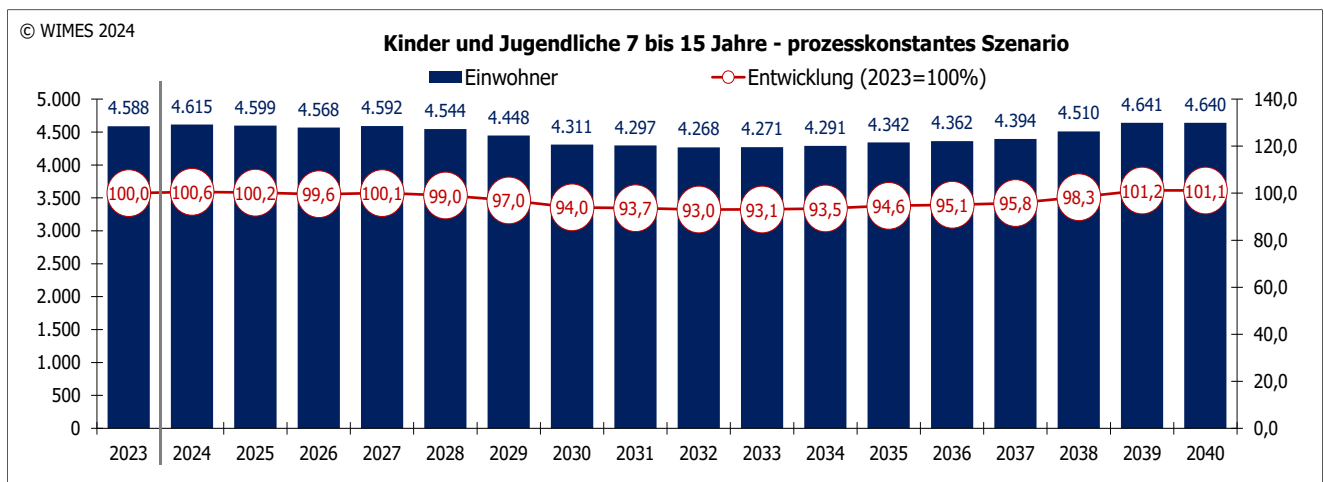
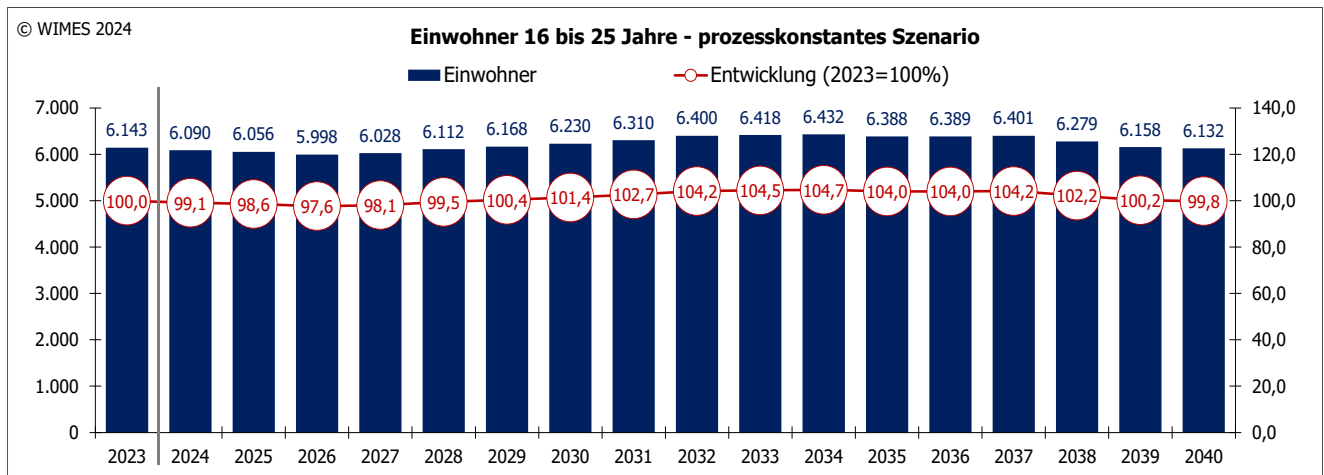


Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskontanten Szenario - <6- bis 15-Jährige



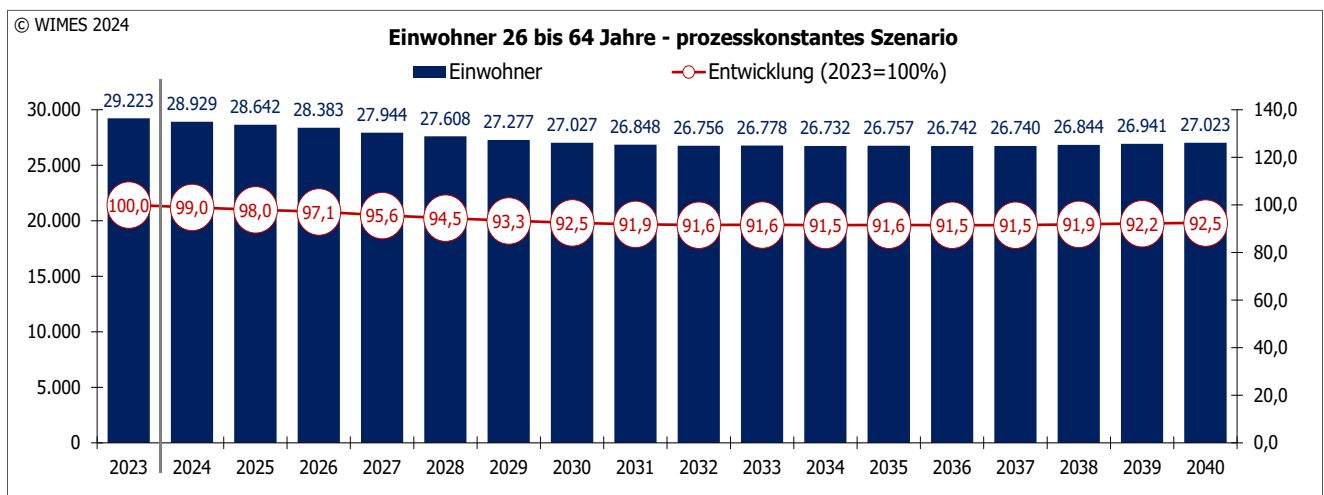
In der Altersgruppe der Kinder von >6 bis 15 Jahren muss bis ca. 2032 mit Bevölkerungsverlusten gerechnet werden, erst danach treten wieder Gewinne ein. Demgegenüber bewegt sich die Zahl der Jugendlichen/jungen Erwachsenen im Prognosezeitraum auf einem relativ stabilem Niveau.

Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskontanten Szenario - >15- bis 25-Jährige



Nach dem prozesskonstanten Szenario sinkt die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter von >25 bis <65 Jahren bis zum Ende des Prognosezeitraumes um 2.200 Personen.

Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskontanten Szenario - >25- bis <65-Jährige



Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre erhöht sich noch bis zum Jahr 2031 und danach kann mit leichten Bevölkerungsverlusten gerechnet werden.

Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskontanten Szenario - 65 Jahre und älter

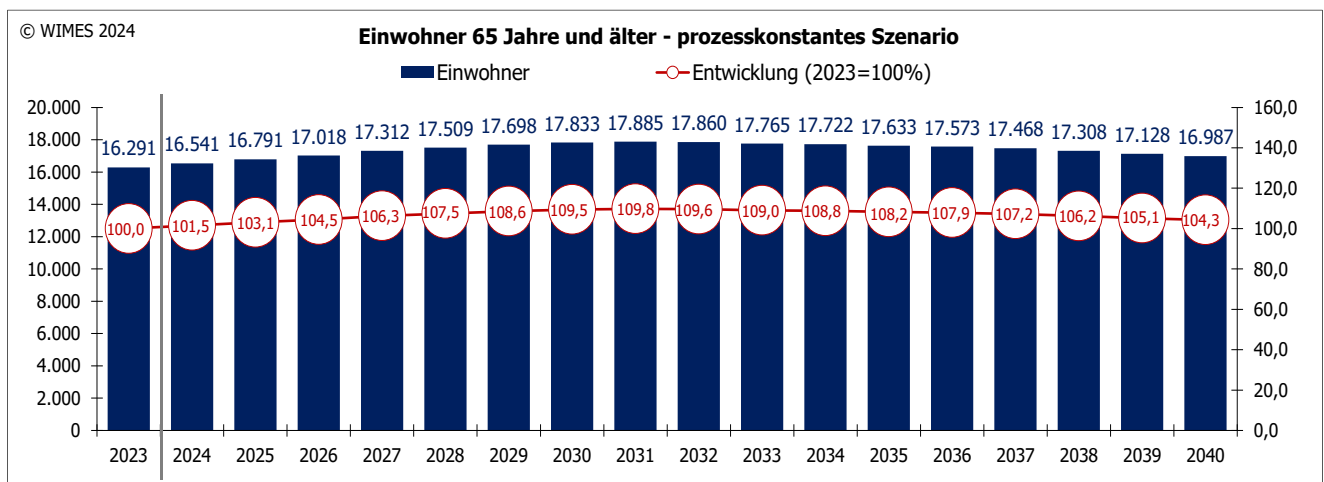
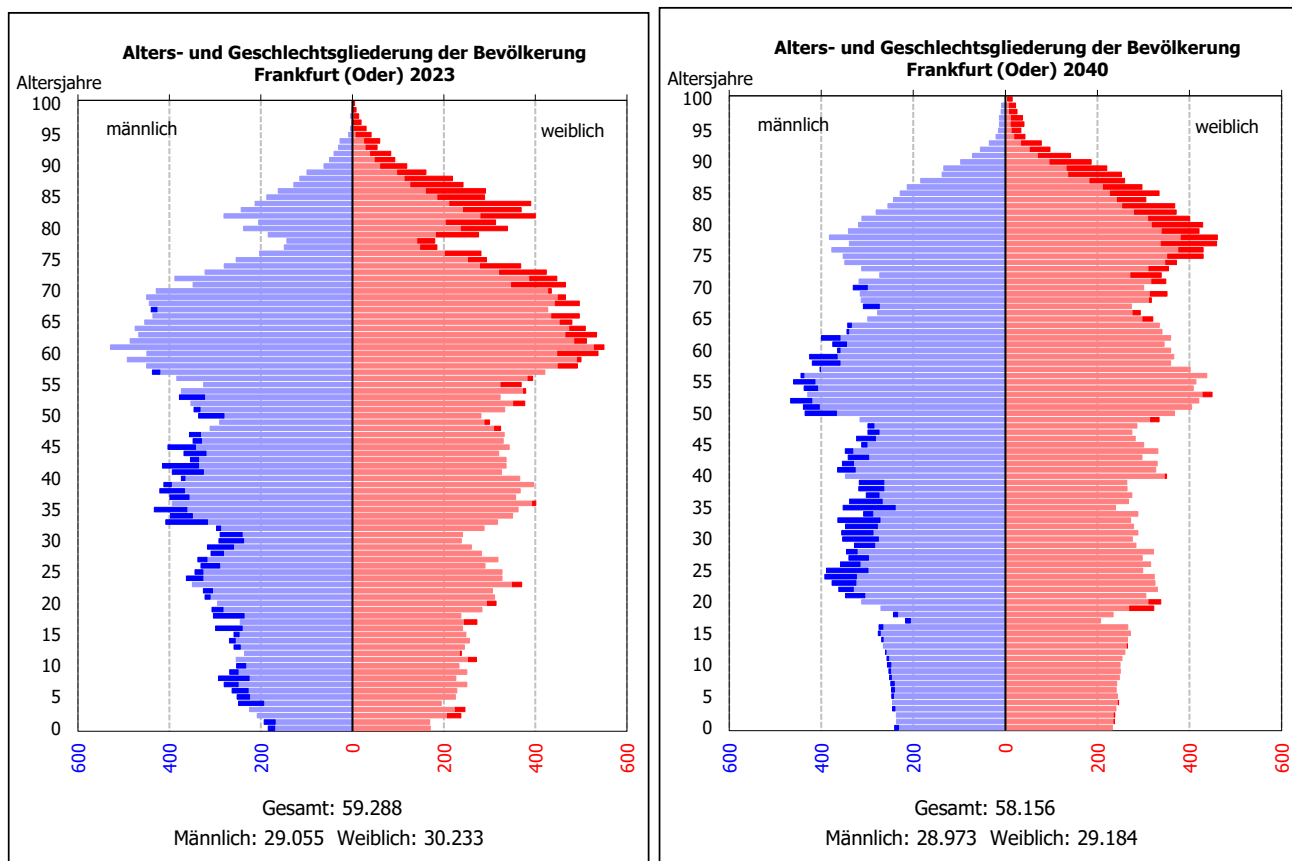


Tabelle 2: Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario

Altersgruppen	Bevölkerungszahl				Anteil an Gesamtbevölkerung in %				Entwicklung	
	Basisjahr 2023	Prognose 2030	Prognose 2035	Prognose 2040	Basisjahr 2023	Prognose 2030	Prognose 2035	Prognose 2040	Prognose 2023-2030	Prognose 2030-2040
bis 6 Jahre	3.043	3.434	3.387	3.375	5,1	5,8	5,8	5,8	391	-60
7 bis 15 Jahre	4.588	4.311	4.342	4.640	7,7	7,3	7,4	8,0	-277	330
16 bis 25 Jahre	6.143	6.230	6.388	6.132	10,4	10,6	10,9	10,5	87	-98
26 bis 64 Jahre	29.223	27.027	26.757	27.023	49,3	45,9	45,7	46,5	-2.196	-5
ab 65 Jahre	16.291	17.833	17.633	16.987	27,5	30,3	30,1	29,2	1.542	-847
gesamt	59.288	58.836	58.508	58.156	100,0	100,0	100,0	100,0	-452	-679

Die folgenden Abbildungen zeigen die Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung im Basisjahr der Prognoserechnung 2023 und in den Prognosejahren nach dem prozesskonstanten Szenario. Die kräftigen Rottöne bezeichnen einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blautöne eine Männerüberschuss.

Abbildung 27: Alters- und Geschlechtsgliederung im Jahr 2023 und 2040 – prozesskonstant



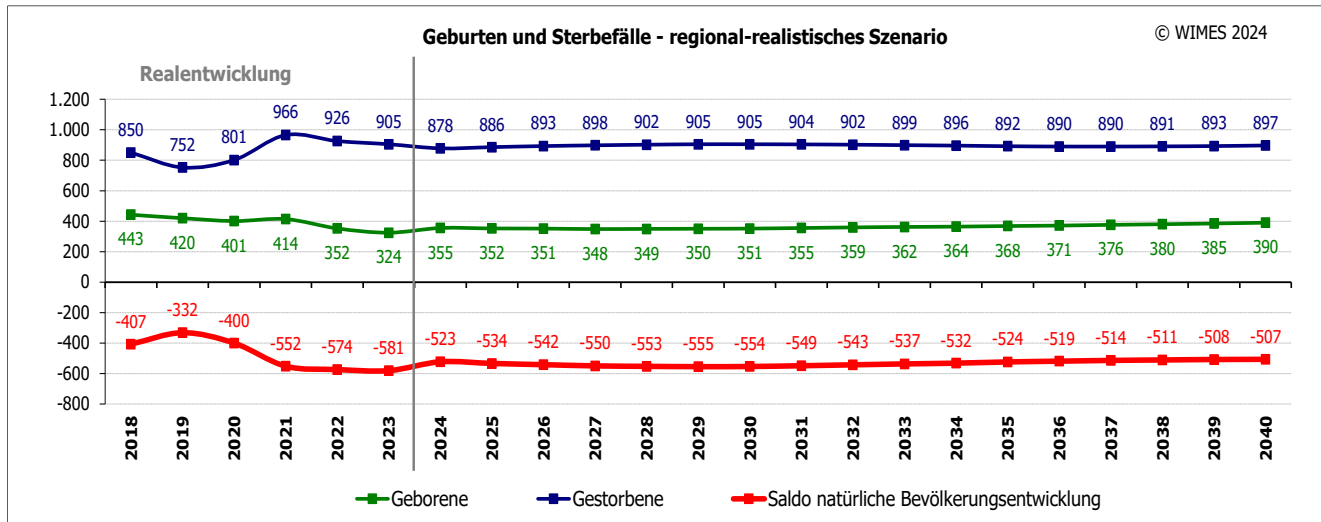
3.6 Prognoserechnung nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario

Annahmen natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Auch nach dem regional-realistischen Szenario bleibt die Zahl der Sterbefällen im Prognosezeitraum relativ stabil.

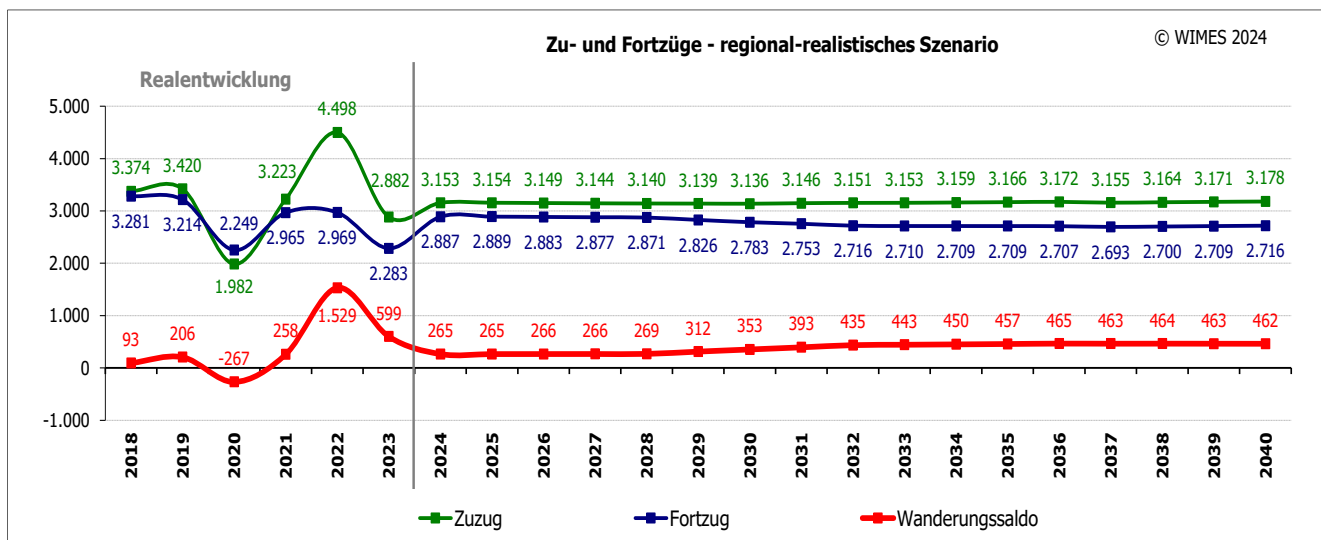
Die Stadt Frankfurt (Oder) weist mit nur 1,11 Kindern je Frau die zweitniedrigste Geburtenziffer im Land Brandenburg auf (Quelle: Statistisches Amt Berlin-Brandenburg). Für die Prognoserechnung wurden 1,15 Kinder im Basisjahr unterstellt und für den Prognosezeitraum wurde bis zum Ende ein Anstieg auf 1,3 Kinder je Frau angenommen.

Abbildung 28: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle Real und im Prognosezeitraum



Unterstellt wurde, dass die Wanderungssalden stets positiv, verlaufen, d.h. die Zahl der Zuzüge ist stets höher als die Zahl der Fortzüge. Angenommen wurde, dass die Zuzüge relativ stabil verlaufen, die Fortzüge jedoch langsam sinken.

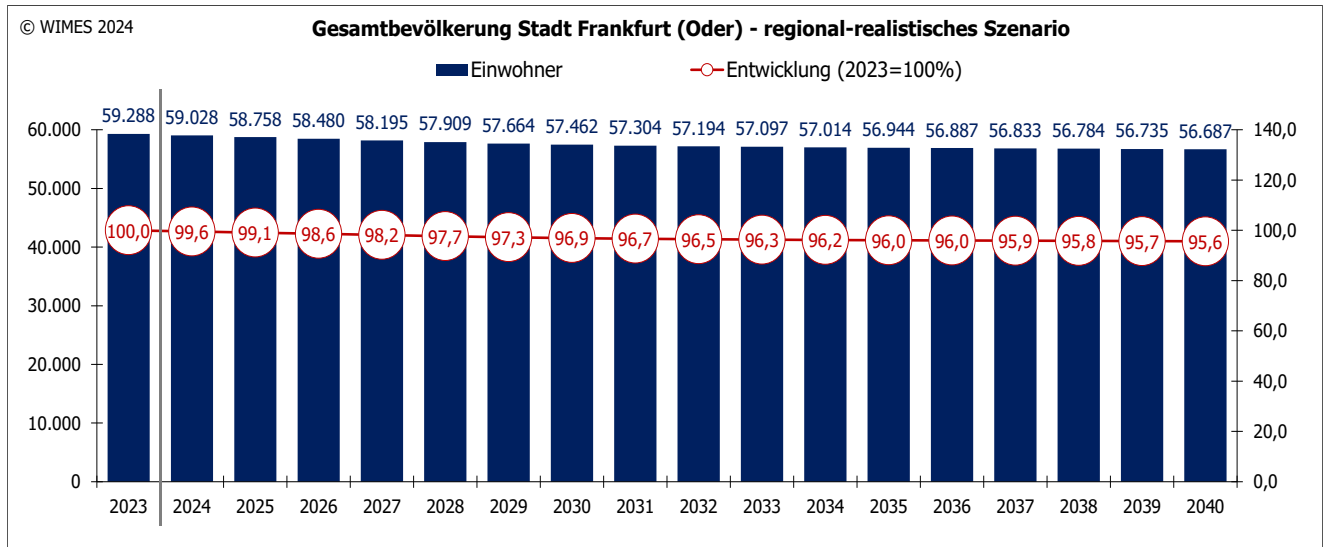
Abbildung 29: Wanderungsbewegungen real und Annahmen für die Prognoserechnung



Sollten die Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario eintreten, dann treten jährlich leichte Bevölkerungsverluste ein. Die negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung können durch unterstellten Wanderungsgewinne nicht vollständig ausgeglichen werden.

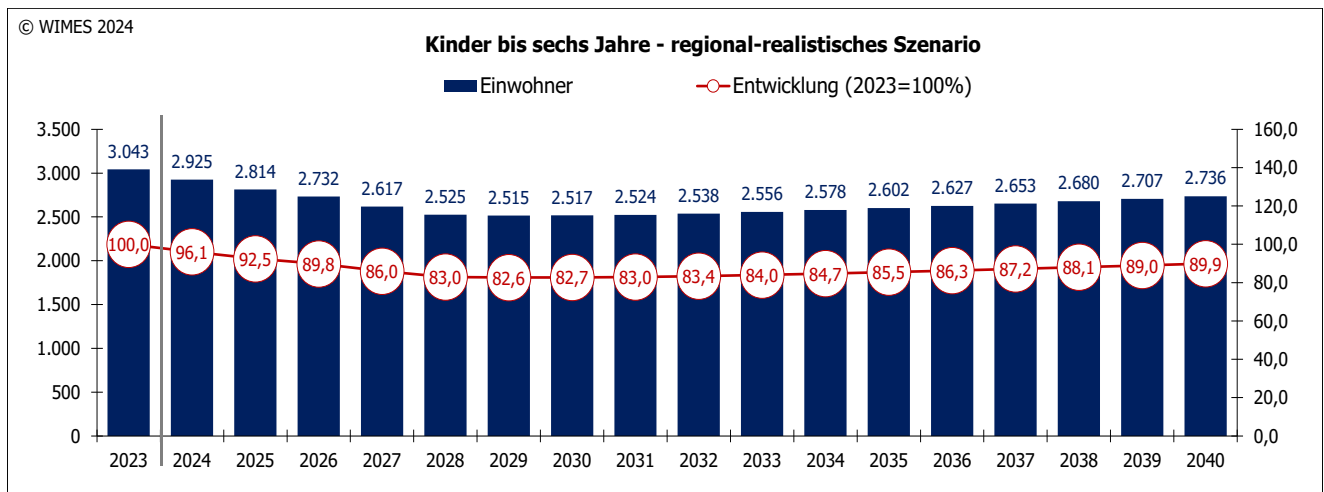
Hinweis: Die hohen Wanderungsgewinne der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft wurden im gesamten Prognosezeitraum nicht unterstellt, lediglich modere Wanderungen, wie sie vor den Jahren 2022 und 2023 verlaufen sind.

Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario - Gesamtbevölkerung



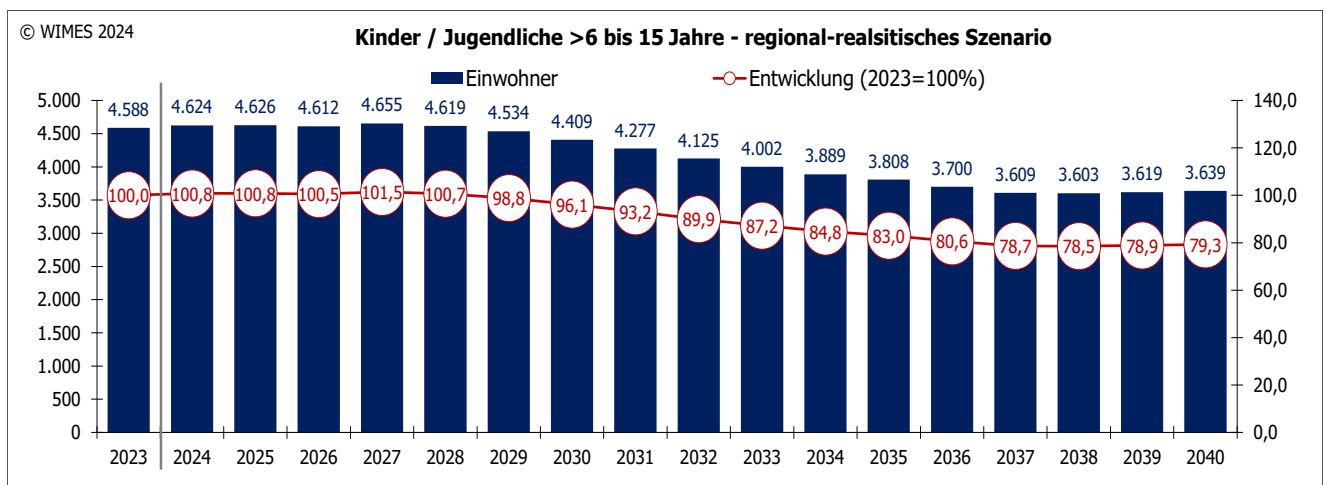
Aufgrund des Rückgangs der Bevölkerung im demografisch aktiven Alter von 18 bis 44 Jahren und der unterstellten Geburtenziffer sinkt die Zahl der Geburten und demzufolge ist von sinkenden Einwohnerzahlen bis 2030 in dieser Altersgruppe auszugehen. Danach kann wieder mit leichten Gewinnen gerechnet werden.

Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario - Kinder bis 6 Jahre



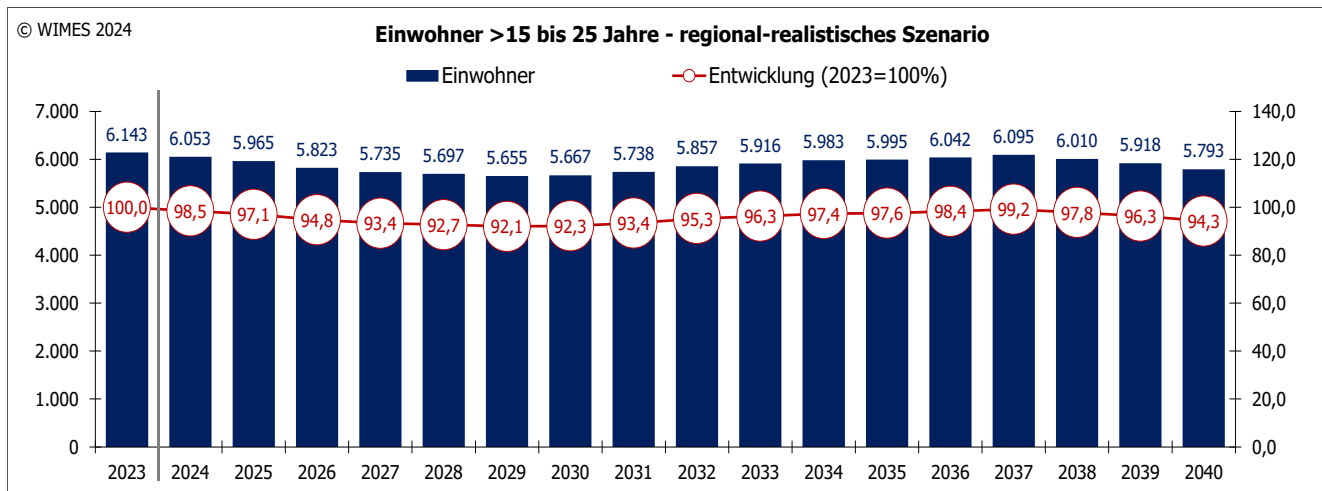
Für die Altersgruppe der über 6- bis 15-Jährigen ist mit stabilen Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2028 zu rechnen. Danach treten Bevölkerungsverluste ein.

Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario - >6- bis 15-Jährige



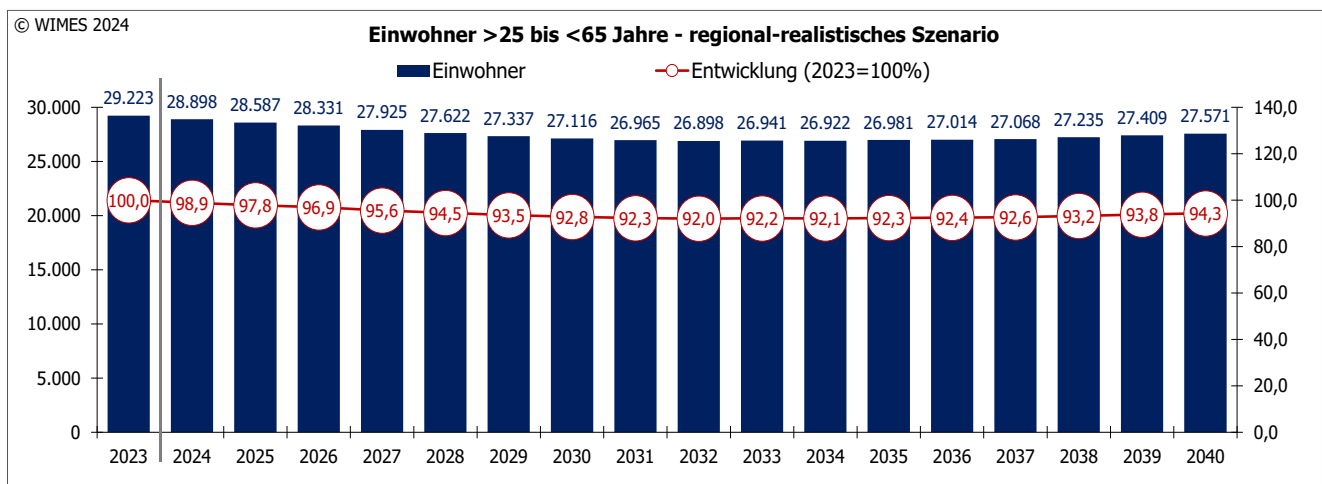
In der Altersgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen wird bei leichten Schwankungen von einer relativ stabilen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Das trifft aber nur ein, wenn die unterstellten Wanderungsannahmen – nur noch geringe Zuwanderung von geflüchteten Jugendlichen – eintreten.

Abbildung 33: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario - >15- bis 25-Jährige



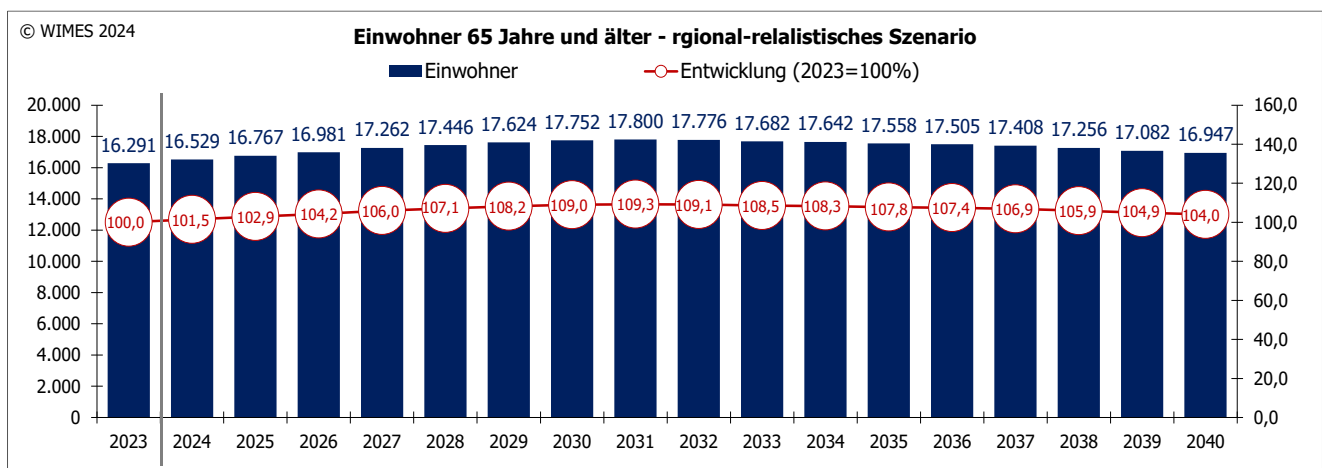
Nach dem regional-realistischen Szenario sinkt die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter von >25 bis <65 Jahren bis zum Jahr 2032 leicht und danach würden wieder leichte Bevölkerungsgewinne eintreten.

Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario - >25- bis <65-Jährige



Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre erhöht sich noch bis zum Jahr 2031 und danach setzen leichte Bevölkerungsverluste ein. Im Jahr 2040 liegt die Zahl aber immer noch deutlich über dem Wert des Basisjahres.

Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario - 65 Jahre und älter



Entsprechend der Ergebnisse der neuen Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Einwohner ab 80 Jahre bis zum Jahr 2028 sinken und danach bis zum Ende des Prognosezeitraumes deutlich ansteigen.

Das Risiko der Pflegebedürftigkeit erhöht sich mit steigendem Alter. Bei Personen bis 60 Jahren liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden bei unter 1 %, bei Personen ab 80 Jahre sind es fast 30 %. Damit wird für die Altersgruppe ab 80 Jahre rund 30 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsangeboten benötigt.

Abbildung 36: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario – 80 Jahre und älter

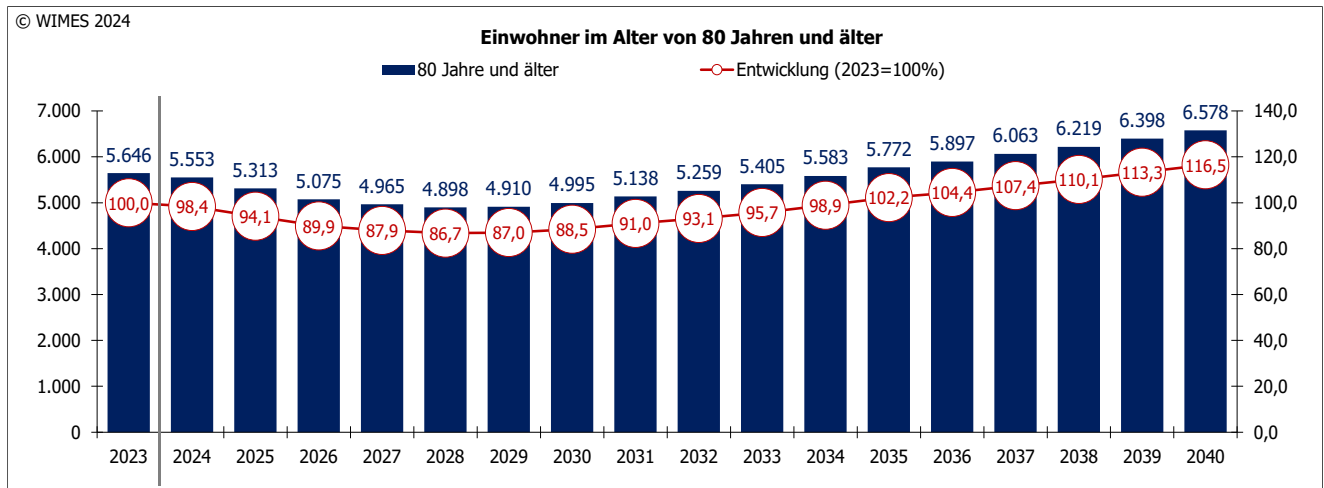


Abbildung 37: Veränderung der Bevölkerungsanteile im Prognosezeitraum (in %)

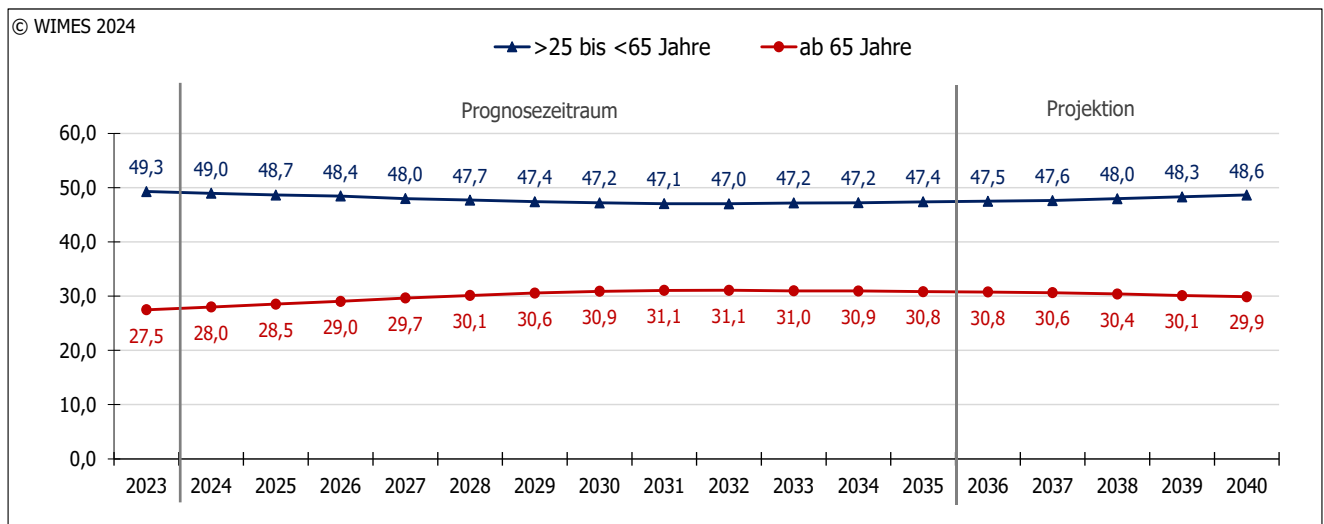
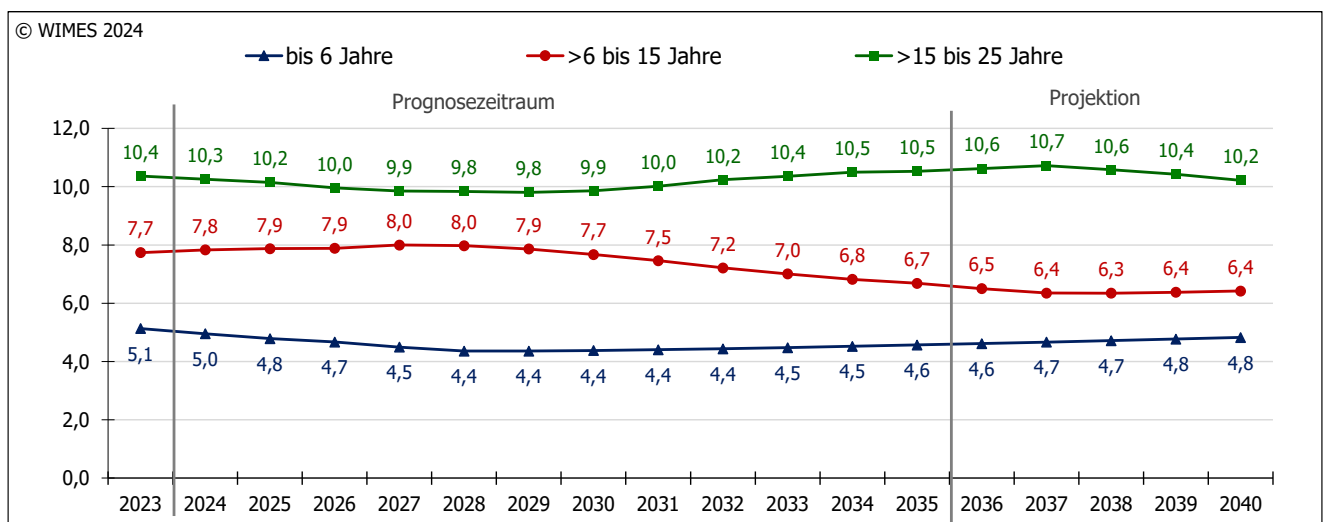
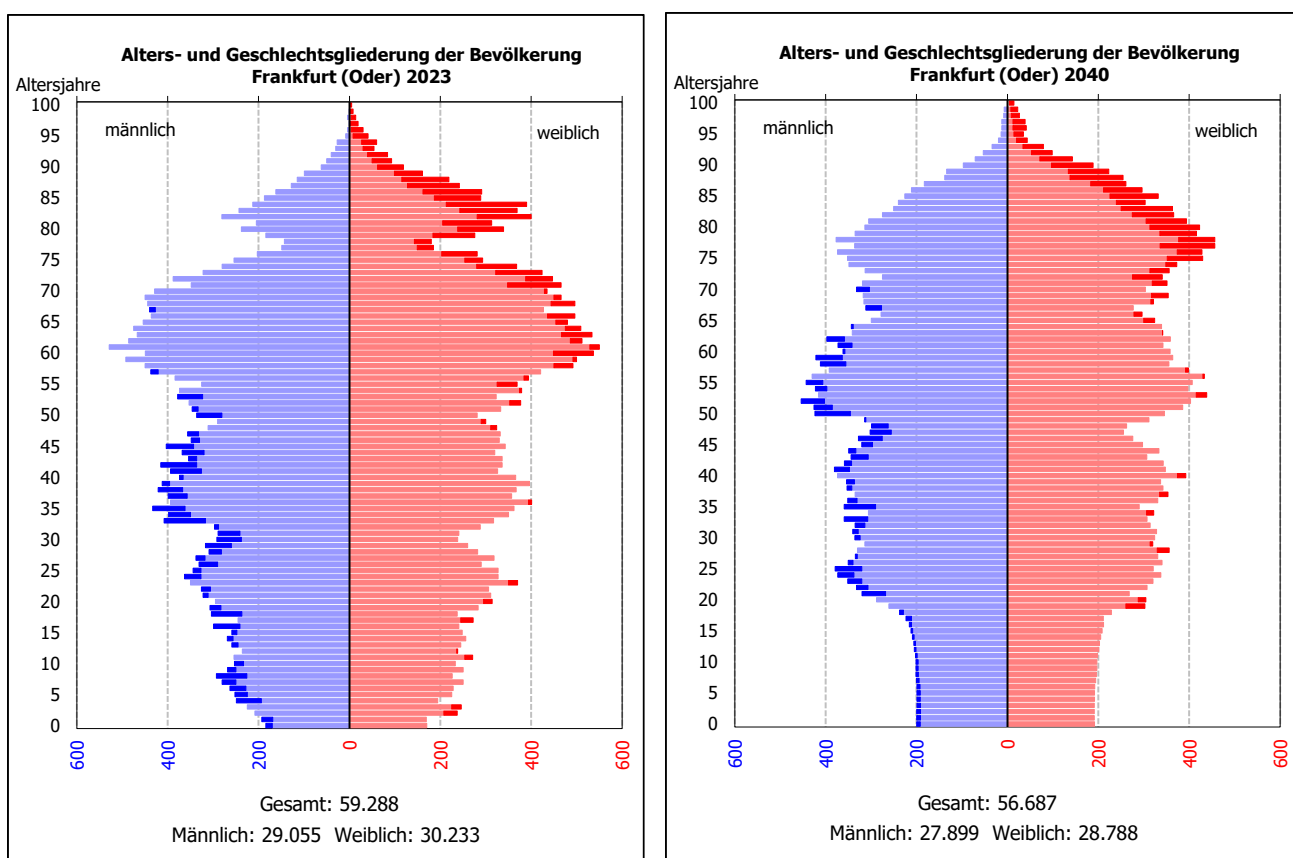


Tabelle 3: Zusammenfassung Bevölkerungsprognose (regional-realistisch) nach Altersgruppen

Altersgruppen	Bevölkerungszahl			Anteil an Gesamtbevölkerung in %			Entwicklung	
	Basisjahr 2023	Prognose 2035	Prognose 2040	Basisjahr 2023	Prognose 2035	Prognose 2040	Prognose 2023-2035	Prognose 2035-2040
bis 6 Jahre	3.043	2.602	2.736	5,1	4,6	4,8	-441	135
>6 bis 15 Jahre	4.588	3.808	3.639	7,7	6,7	6,4	-780	-169
>15 bis 25 Jahre	6.143	5.995	5.793	10,4	10,5	10,2	-148	-202
>25 bis <65 Jahre	29.223	26.981	27.571	49,3	47,4	48,6	-2.242	590
ab 65 Jahre	16.291	17.558	16.947	27,5	30,8	29,9	1.267	-611
gesamt	59.288	56.944	56.687	100,0	100,0	100,0	-2.344	-257

Die folgenden Abbildungen zeigen die Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung im Basisjahr der Prognoserechnung 2023 und in den Prognosejahren nach dem regional-realistischen Szenario. Die kräftigen Rottöne bezeichnen einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blautöne eine Männerüberschuss.

Abbildung 38: Alters- und Geschlechtsgliederung im Jahr 2023 und 2040 - regional-realistisch



Als Leitszenario für Folgeprognosen und für Planungs- und Entscheidungsprozesse wird das regional-realistischen Bevölkerungsszenario empfohlen.

Zu beachten ist, dass die Realentwicklung - Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge, Altersgruppen - z.T. sehr schwankend verläuft, Prognoseergebnisse hingegen verlaufen meist linear. Schwankungen, wie sie in der Realität üblich sind, lassen sich voraussagen. Das bedeutet aber auch, dass die Prognose nicht gleich infrage gestellt werden sollte, wenn Realentwicklungen von den Prognosewerten mal abweichen. Vielmehr sollten die Ursachen hinterfragt werden, wodurch die Abweichungen entstanden sind, konnten die getroffenen Annahmen umgesetzt werden oder nicht. Sollten über mehrere Jahre Abweichungen von mehr als 3 % auftreten, dann müsste eine Neuberechnung erfolgen.

4 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und Prognose

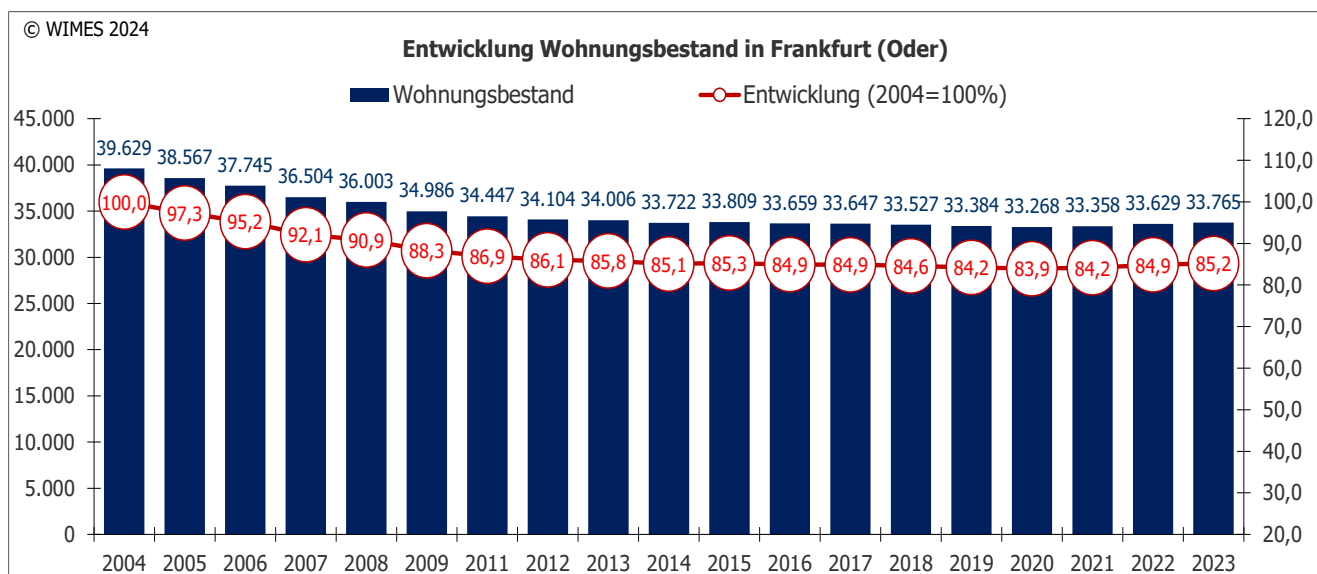
4.1 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Zeitraum von 2004 bis 2023 hat sich der Wohnungsbestand im Saldo um 4,8 % (-5.864 Wohnungen) verringert.

Abbildung 39: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023.

Der Wohnungsleerstandsquote ist von 6,7 % im Jahr 2014 auf 3,5 % im Jahr 2023 gesunken. Im Jahr 2014 standen noch 2.265 Wohnungen leer und im Jahr 2023 waren es nur noch ca. 1.100 freie Wohnungen.

Diese Zahl entspricht auch ungefähr dem Ergebnis des Zensus 2022. Dort sind für Frankfurt/Oder mit Stand Mai 2022 insgesamt 2.205 leerstehende Wohnungen ausgewiesen, darunter 1.078 langfristig leerstehend (12 Monate und länger). Der Großteil stand wegen Baumaßnahmen, geplantem Rückbau, Verkauf oder künftiger Selbstnutzung leer.

Die Wohnungsleerstandsquote im vermietbaren Bestand lag im Jahr 2023 bei 3,2 % und somit nur geringfügig über der sog. Mobilitätsreserve (frei Wohnungen für Wohnungssuchende).

4.2 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte

Definition wohnungsnachfragende Einwohner

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Frankfurt (Oder) minus Einwohner, die in Heimen leben. Im Jahr 2023 gab es in Frankfurt (Oder) 59.288 Personen mit Hauptwohnsitz und 1.100 Einwohner mit Zweitwohnsitz. Rund 2.000 Einwohner lebten in Heimen, Einrichtungen und Unterkünften.

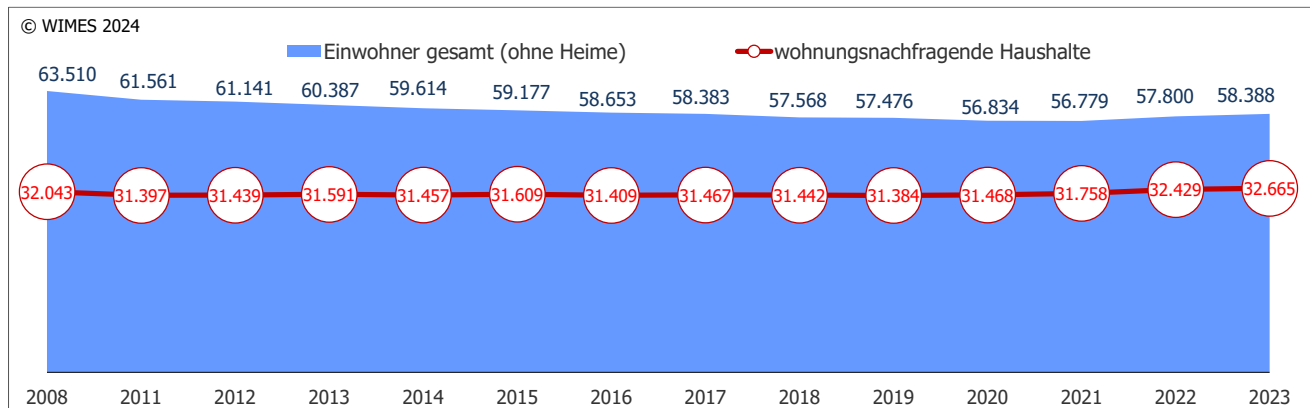
Definition wohnungsnachfragende Haushalte

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entspricht der Zahl der belegten Wohnungen (Anzahl der Wohnungen minus leerstehende Wohnungen). Im Jahr 2023 gab es 33.765 Wohnungen in Frankfurt (Oder),

davon standen rund 1.100 Wohnungen leer. Dementsprechend fragen 32.665 Haushalte Wohnraum in Frankfurt (Oder) nach.

Wie die folgende Abbildung zeigt, ist trotz des Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Einwohner um 5.122 Personen (-7,5 %), die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 1,8 % angestiegen (+622 Haushalte) ist.

Abbildung 40: Entwicklung wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte



Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Im Jahr 2008 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 1,98 Personen je Haushalt und im Jahr 2023 nur noch bei 1,79 Personen je Haushalt. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt.

4.3 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte 2040

Die neue Bevölkerungsprognose der Stadt Frankfurt (Oder) ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung. Die Bevölkerungsprognose wurde nach drei Szenarien gerechnet, wobei das natürliche Szenario nur didaktische Funktion hat (wie würde die Bevölkerungsentwicklung verlaufen ohne Zuzüge und ohne Fortzüge). Für Planungs- und Entscheidungsprozesse wird das regional-realistische Szenario empfohlen. Damit verbunden wäre aber ein zeitgleicher Ausbau des Wohnungsmarktes und der zielgruppenspezifischen Infrastruktur. Die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte wurde ebenfalls für das regional-realistische Szenario gerechnet.

Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsprognose), sondern Haushalte. Daher wurden Personen in Haushalte umgerechnet. Wohnungsnachfragende am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Frankfurt (Oder).

Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zur Bevölkerungsprognose, die aufgrund klarer Wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind.

Darum ist die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte auch so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.

Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte auch künftig fortsetzen wird. Da jedoch die Zahl der Einwohner im demografisch aktiven Alter im Prognosezeitraum sinkt, bewirkt dies einen Rückgang der Haushaltsgröße und aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird zudem ein weiterer Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße eintreten.

Die Alterung der Bevölkerung und die Entstehung neuer Familienformen führt zur Verkleinerung der Haushalte. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein (was nicht mit Alleinstehend verwechselt werden darf). Der Anteil junger Erwachsener, die noch nicht dauerhaft beziehungsweise sind, ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Hinzu kommt der Trend zu einer Zweitwohnung, insbesondere für Arbeitspendler.

Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind die typischen Repräsentanten der Singlehaushalte. Durch die zunehmende Individualisierung und der Entstehung neuer Familienformen wohnen, insbesondere in Städten mit Universitäten und Hochschulen, überdurchschnittlich viele Personen allein.

Der Trend der Single-Haushalte wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Für die Prognoserechnung der Wohnungsnachfrage wurde ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis 2040 von 0,10 bis 0,15 Personen je Haushalt unterstellt. In den vergangenen 13 Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Frankfurt (Oder) um 0,19 Personen je Haushalt gesunken.

Annahmen für die Prognoserechnung zur Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte:

- Annahme I – die Haushaltsgröße sinkt bis 2040 auf 1,74 Personen je Haushalt
- Annahme II – die Haushaltsgröße sinkt bis 2040 auf 1,69 Personen je Haushalt
- Annahme III – die Haushaltsgröße sinkt bis 2040 auf 1,64 Personen je Haushalt

Nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario sinkt die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner von 2023 bis 2040 um 2.601 Personen. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Frankfurt (Oder) plus der Einwohner mit Zweitwohnsitz minus der Einwohner die Heimen, Einrichtungen und Unterkünften leben. In Anbetracht der bevorstehenden wirtschaftlichen Entwicklung mit einem Fachkräftezuwachs wurde die Zahl der Einwohner mit Zweitwohnsitz in Frankfurt (Oder) für die Prognoserechnung von derzeit 1.100 Personen auf 1.200 Personen erhöht.

Wenn die Haushaltsgröße um 0,05 Personen je Haushalt bis 2040 sinken würde, erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im Gesamtzeitraum um 76 Haushalte. Nach Annahme II erhöht sich die Zahl der Wohnungsnachfragenden um 1.026 Haushalte und nach Annahme III um 2.034 Haushalte.

Für Planungs- und Entscheidungsprozesse sollte mindestens die Annahme II zugrunde gelegt werden, ggf. sogar die Annahme III, wenn es um Flächensicherung für Wohnungsneubau.

Tabelle 4: Entwicklung wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Prognosezeitraum

Frankfurt (Oder)	Realentwicklung		Prognose			Veränderung
	2008	2023	2030	2035	2040	2023-2040
Regional-realistisches Szenario						
Einwohner (Hauptwohnsitz)	60.588	59.288	57.462	56.944	56.687	-2.601
Einwohner (Nebenwohnsitz)	4.022	1.100	1.200	1.200	1.200	100
Einwohner Heime/Einrichtungen	1.100	2.000	2.000	2.000	2.000	0
Einwohner gesamt*	63.510	58.388	56.662	56.144	55.887	-2.501

*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen

Annahme I	1,98	1,79	1,77	1,75	1,74	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	32.043	32.665	32.012	32.082	32.119	76
Annahme II	1,98	1,79	1,75	1,72	1,69	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	32.043	32.665	32.378	32.642	33.069	1.026
Annahme III	1,98	1,79	1,73	1,68	1,64	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	32.043	32.665	32.753	33.419	34.077	2.034

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2006 bis 2023.....	4
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Einwohner mit deutscher Staatsbürgerschaft	4
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft	4
Abbildung 4: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 – Gesamtbevölkerung.....	5
Abbildung 5: Prozentualer Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose – Gesamt	5
Abbildung 6: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 – Kinder bis 6 Jahre.....	6
Abbildung 7: Prozentualer Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose – Kinder bis 6 Jahre	6
Abbildung 8: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 – >6- bis 15-Jährige	6
Abbildung 9: Prozentualer Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose – >6- bis 15-Jährige	7
Abbildung 10: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 – >15- bis 25-Jährige.....	7
Abbildung 11: Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose – >15- bis 25-Jährige	7
Abbildung 12: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 – >25- bis <65-Jährige	8
Abbildung 13: Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose – >25- bis <65-Jährige	8
Abbildung 14: Abgleich der Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 2018 – 65 Jahre und älter	8
Abbildung 15: Prozentualer Abstand der Realentwicklung zur Bevölkerungsprognose – 65 Jahre und älter .	9
Abbildung 16: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle nach dem natürlichen Szenario	11
Abbildung 17: Ergebnis der Prognoserechnung nach dem natürlichen Szenario	11
Abbildung 18: Wanderungen nach Altersgruppen	12
Abbildung 19: Wanderungen nach Einzelalter im Mittel der Jahre 2018 bis 2023.....	13
Abbildung 20: Zu- und Fortzüge real und im Prognosezeitraum nach dem prozesskonstanten Szenario .	13
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario – Gesamtbevölkerung ...	14
Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario – Kinder bis 6 Jahre	14
Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario – <6- bis 15-Jährige.....	14
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario – >15- bis 25-Jährige....	15
Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario – >25- bis <65-Jährige .	15
Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario – 65 Jahre und älter	15
Abbildung 27: Alters- und Geschlechtsgliederung im Jahr 2023 und 2040 – prozesskonstant	16
Abbildung 28: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle Real und im Prognosezeitraum	17
Abbildung 29: Wanderungsbewegungen real und Annahmen für die Prognoserechnung	17
Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario – Gesamt	18
Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario – Kinder bis 6 Jahre	18
Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario – >6- bis 15-Jährige	18
Abbildung 33: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario – >15- bis 25-Jährige.	19
Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario – >25- bis <65-Jährige .	19
Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario – 65 Jahre und älter ..	19
Abbildung 36: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario – 80 Jahre und älter .	20
Abbildung 37: Veränderung der Bevölkerungsanteile im Prognosezeitraum (in %).....	20
Abbildung 38: Alters- und Geschlechtsgliederung im Jahr 2023 und 2040 – regional-realistisch.....	21
Abbildung 39: Entwicklung des Wohnungsbestandes	22
Abbildung 40: Entwicklung wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte.....	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen im Zeitraum von 2018 bis 2023	12
Tabelle 2: Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario.....	16
Tabelle 3: Zusammenfassung Bevölkerungsprognose (regional-realistisch) nach Altersgruppen.....	21
Tabelle 4: Entwicklung wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Prognosezeitraum.....	24