

KITA-, SCHUL- UND WOHNUNGSBEDARFS- ANALYSE

STADT FALKENSEE 2026-2040



PROGNOSE
UND PLANUNG





P&P – PROGNOSE UND PLANUNG

Dipl. Geograph & MPhil Stadt- und Regionalwissenschaften Robin Gutting
Dipl. Geograph Dr. Daniel Kretzschmar

Hertigswalde 69
01855 Sebnitz
Tel. : +49 (0) 170 559 06 95
E-Mail : info@prognose-und-planung.de

Stand: 25.08.2025

Inhaltsverzeichnis

Hintergrund, Ziel und Aufbau der Analyse	2
Bevölkerungsentwicklung	4
Methodik und Parameterannahmen	4
Geburten und Sterbefälle	6
Zuzüge und Fortzüge	8
Vorausberechnung	10
Geburten und Sterbefälle	10
Zuzüge und Fortzüge	11
Bevölkerung	12
Kita- und Schulbedarfsentwicklung	16
Methodik und Parameterannahmen	16
Kindergarten,-krippe und Hort	16
Primar- und Sekundarstufe	18
Vorausberechnung	20
Kindergarten,-krippe und Hort	20
Primarstufe	22
Sekundarstufe	26
Haushaltsentwicklung	30
Methodik und Parameterannahmen	30
Vorbereitende Schritte	31
Prognoseverfahren	32
Vorausberechnung	34
Wohnungsmarktentwicklung	38
Methodik und Parameterannahmen	38
Wohnungsnachfrage	38
Wohnungsangebot und Marktmodell	42
Vorausberechnung	43
Wohnungsmarkt 2011 bis 2025	43
Wohnungsmarktentwicklung bis 2040	44
Fazit	48
Quellen	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geburten- und Sterbefälle	10
Abbildung 2: Zuzüge und Fortzüge	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2011-2040	12
Abbildung 4: Altersstruktur 2025-2040	14
Abbildung 5: Bedarf an Kitaplätzen	21
Abbildung 6: Bedarf an allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) in der Primarstufe	25
Abbildung 7: Bedarf an allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) in der Sekundarstufe	27
Abbildung 8: Haushaltsentwicklung 2025-2040 nach Anzahl und Struktur der Haushalte	35
Abbildung 9: Wohnungsneubaubedarf 2026-2040 nach Wohnungsteilmärkten	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Parameterannahmen der Bevölkerungsprognose	7
Tabelle 2: Prognostizierte Schülerzahlen der Falkenseer Grundschulen	23
Tabelle 3: Prognostizierte Schülerzahlen der weiterführenden Falkenseer Schulen	26
Tabelle 4: Prognostizierte preisquantile des Mietwohnungsbestands in Falkensee	40

Hintergrund, Ziel und Aufbau der Analyse

Getragen von der Nähe zu Berlin sowie der guten verkehrlichen Anbindung an die Hauptstadt verzeichnet Falkensee seit der deutschen Wiedervereinigung ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Seit 1990 hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt, wenngleich sich die Dynamik in der vergangenen Dekade etwas abgeschwächt hat. Lag die Zahl der Einwohner 2011 noch bei rund 40.500, wuchs die Bevölkerung bis 2024 um etwa 13% auf rund 45.700¹. Vor dem Hintergrund der hohen Wohnkosten in Berlin, der Attraktivität Falkensees als Wohnstandort für Familien sowie der deutlichen Ausweitung des Wohnungsangebots – etwa durch Projekte wie das Merlin-Quartier der BUWOG – ist auch künftig von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

Mit der vor allem familienorientierten Zuwanderung gehen wachsende Anforderungen an die Verfügbarkeit quantitativer sowie qualitativer Bildungsangebote für Kinder- und Jugendliche einher, welche im Rahmen regelmäßiger Fortschreibungen der Kindertagesstätten(Kita)- und Schulbedarfsplanung adressiert werden. Hierfür sind wissenschaftlich fundierte Datengrundlagen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung unerlässlich, um auf Grundlage der zu erwartenden Bevölkerungsdynamik Abschätzungen zum Kita- und Schulbedarf erstellen zu können.

Die positive Entwicklung der Einwohnerzahl beeinflusst zudem den künftigen Bedarf an Wohnraum. Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Planung und strategischen Ausrichtung bauleitplanerischer Maßnahmen

gilt es daher zu überprüfen, inwiefern die zu erwartende Wohnungsnachfrage der Bewohner von Falkensee im vorhandenen Wohnungsbestand berücksichtigt werden kann.

Die folgenden Analysen sollen diesem Anspruch gerecht werden, indem sie zu den Themenschwerpunkten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung sowie soziale Infrastruktur fundierte und differenzierte Informationen bereitstellen. Auf Grundlage aktueller wissenschaftlicher Prognosemethoden analysiert das Gutachten die kommunalspezifische Ausgangssituation in diesen Bereichen und zeigt zugleich den langfristigen Bedarf bis zum Jahr 2040 auf.

Die Gliederung der Untersuchung folgt der beschriebenen Logik, sodass zuerst die Vorausberechnung der Bevölkerung nach jährlichen Altersklassen sowie des Bedarfs an Kita- und Schulplätzen der Primar- und Sekundarstufe im Mittelpunkt stehen. Darauf aufbauend wird die Anzahl der Haushalte, differenziert nach Haushaltstypen, ermittelt. Diese Differenzierung ist erforderlich, da sich je nach Haushaltstyp unterschiedliche Wohnpräferenzen zeigen. Auf dieser Grundlage wird die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Falkensee wohnungsteilmarktspezifisch prognostiziert und im Rahmen eines Marktabgleichs dem vorhandenen Wohnungsbestand gegenübergestellt. Die für die Vorausberechnungen verwendeten Parameter wurden – soweit möglich – auf kommunaler Ebene abgeleitet, was die Aussagekraft der Analysen im Sinne einer realitätsnahen Einschätzung der künftigen Entwicklung erhöht.

¹ Bevölkerungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 2026

Bevölkerungsentwicklung

AUF EINEN BLICK

- **Kontinuierliches Bevölkerungswachstum:** Die Einwohnerzahl steigt im Zeitraum 2025 bis 2040 von ca. 46.200 auf ca. 48.700 Personen (Median)
- **Wanderung als Motor:** Das Wachstum wird ausschließlich durch kontinuierliche Wanderungsgewinne aus Berlin/Brandenburg und dem Ausland getragen
- **Demografisches Defizit:** Die Schere zwischen Geburten und Sterbefällen öffnet sich weiter, was zu einem wachsenden natürlichen Bevölkerungsdefizit führt
- **Verschiebung der Altersstruktur:** Das Durchschnittsalter erhöht sich von 46 auf 48,6 Jahre, bei einer gleichzeitigen Zunahme der Altersgruppen ab 65 Jahren

Methodik und Parameterannahmen

Demographische Parameter wie Geburten und Sterbefälle sowie räumliche Wanderungsbewegungen beeinflussen die Zahl der Personen, welche in Falkensee leben werden. Diese wiederum werden von soziodemographischen, ökonomischen sowie politischen Einflussfaktoren bestimmt, wobei insbesondere die Generierung der Wanderungsannahmen besondere Aufmerksamkeit verdient. Die Zahl der Geburten und Sterbefälle zeigt im langfristigen Trend relative Konstanz, wohingegen Wanderungsbewegungen auch in kurzfristigen Zeitabständen eine hohe Varianz aufweisen und mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind. Das methodische Grundgerüst zur Vorausberechnung der künftigen Bevölkerungs-

entwicklung in Falkensee bildet der Kohorten-Komponenten-Ansatz. Dieses wissenschaftlich anerkannte Verfahren wird standardmäßig für amtliche Prognosen der statistischen Landes- und Bundesämter im Rahmen koordinierter Bevölkerungsvorausberechnungen eingesetzt. Mathematisch nutzt der Ansatz die demografische Grundgleichung, welche die Komponenten Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge integriert. Dabei wird die Bevölkerung nach Geschlecht und 86 Altersklassen (Kohorten) differenziert. Ausgehend vom Basisdatum erfolgt die Prognose der Komponenten und der resultierenden Bevölkerung in jährlichen Schritten. Die demographische Grundgleichung ergibt sich wie folgt:

$$Bev_{\text{im Prognosejahr}} = Bev_{\text{im Basisjahr}} + Geb_{\text{bis Prognosejahr}} - Ste_{\text{bis Prognosejahr}} + Zuz_{\text{bis Prognosejahr}} - Fort_{\text{bis Prognosejahr}}$$

Bev = Bevölkerung *Geb* = Geburten *Ste* = Sterbefälle *Zuz* = Zuzüge *Fort* = Fortzüge

Der Bevölkerungszahl zum Stichtag des Basisjahres 31.12.2025 lag die amtliche Bevölkerung von Falkensee zugrunde². Das letzte Prognosejahr ist 2040, womit die Vorausberechnung einen Zeitraum von 15 Jahren abdeckt. Im Gegensatz zu herkömmlichen deterministischen Verfahren basiert die Berechnung auf einem probabilistischen Ansatz. Da statistische Modelle die komplexe Realität nie vollständig erfassen können und ihre Parameter aufgrund begrenzter Stichproben zwangsläufig von den wahren Werten der Grundgesamtheit abweichen, sind Differenzen zur tatsächlich eintretenden Bevölkerungszahl unvermeidlich. Der Vorteil probabilistischer Prognosen liegt in der transparenten Darstellung und quantitativen Erfassung dieser Unsicherheiten im Prognosezeitraum. Als Datengrundlage dienen lange, alters- und geschlechtsspezifische Zeitreihen zu Geburten, Sterbefällen und Wanderungsbewegungen für Brandenburg und Falkensee ab dem Jahr 1990³. Identifizierte Trends wurden mithilfe statistischer Zeitreihenmodelle – wie der Mittelwertmethode oder (nicht-)linearen Regressionsmodellen – in die Zukunft fortgeschrieben. Dabei wurde stets das Modell ausgewählt, das den geringsten Abweichungsfehler gegenüber den historischen Beobachtungen aufweist.

Die Abweichungen vom historischen Trend – die sogenannten Residuen – bilden die Grundlage für die Berechnung der zukünftigen Fehlerverteilung. Bei ausreichend langen Zeitreihen sind Residuen in der Regel annähernd normalverteilt. Auf Basis dieser Verteilung lässt sich die Streuung künftiger Prognosefehler mathematisch bestimmen und mit dem

Trendmodell verknüpfen. Alternativ können Prognosepfade simuliert werden, indem Residuen zufällig aus der historischen Verteilung gezogen werden. Jeder simulierte Pfad setzt sich aus einem Prognosewert des Zeitreihenmodells und einem zufällig gezogenen Residuum zusammen. Nach mehreren tausend Simulationsläufen ergibt sich eine Verteilung möglicher Prognosewerte. Je nach Kontext und Modellgüte kamen beide Verfahren bei der Vorausberechnung der Komponenten zum Einsatz. Das Ergebnis ist keine einzelne Prognoselinie, wie bei deterministischen Verfahren, sondern eine Wahrscheinlichkeitsverteilung, aus der bspw. 80%- und 95%-Prognoseintervalle abgeleitet werden können. Der prognostizierte Trend entspricht dem Median dieser Verteilung und teilt sie in eine obere und untere Hälfte.

Plötzliche Schocks lassen sich auch mit probabilistischen Prognosen nicht zuverlässig vorhersagen. Daher wurden historische Sonderinflüsse – wie die Flüchtlingskrise 2015, die Coronapandemie oder die Zuwanderung infolge des Ukrainekriegs – im Vorfeld herausgerechnet, um die zugrunde liegenden Trends nicht zu verfälschen. Bei der Interpretation der Ergebnisse gilt stets die Aussage: „Unter der Annahme, dass sich historische Trends fortsetzen, liegt die Einwohnerzahl im Zieljahr mit einer Wahrscheinlichkeit von p innerhalb des Intervalls von x bis y.“ Eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit führt zwangsläufig zu einem breiteren und damit ungenaueren Intervall, während ein engeres (präziseres) Intervall die Wahrscheinlichkeit verringert, dass der tatsächliche Wert darin enthalten sein wird. Aus der prognostizierten Verteilung kann grundsätzlich jedes

² Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2026

Intervall gebildet werden. In Wissenschaft und Praxis haben sich jedoch die 80%- und 95%-Intervalle als Standard etabliert, wobei das 80%-Intervall einen guten Kompromiss zwischen Eintrittswahrscheinlichkeit und Intervallbreite darstellt. Tabelle 1 stellt die Parameterannahmen zu den Geburten- und Sterbefällen sowie Zu- und Fortzügen im Überblick dar.

Geburten und Sterbefälle

Die Geburtenprognose stützt sich auf altersklassenspezifische Geburtenziffern von Frauen zwischen 15 und 49 Jahren. Diese Raten beschreiben die durchschnittliche Wahrscheinlichkeit einer Geburt innerhalb der jeweiligen Altersklasse. Die Summe dieser Einzelraten ergibt die zusammengefasste Geburtenziffer (Total Fertility Rate, TFR). Sie gibt an, wie viele Kinder eine Frau im Laufe ihres Lebens durchschnittlich bekäme, wenn das aktuelle Geburtenverhalten konstant bliebe.

Für die eigentliche Trendfortschreibung wird die TFR des Landes Brandenburg aus dem Zeitraum 2016 bis 2024 herangezogen. Da Berechnungen auf Gemeindeebene aufgrund der geringeren statistischen Masse weniger valide sind als auf Landesebene, wurden die Brandenburger Raten auf die weibliche Bevölkerung Falkensees übertragen. Der Abgleich mit den realen Geburtenzahlen von Falkensee (2016–2024) bestätigte, dass die Brandenburger Werte ein verlässlicher Schätzer für die lokale Fertilität sind. Nachdem die Fertilität bis 2016 auf rund 1,69 Kinder pro Frau gestiegen war, markiert dieses Jahr eine Trendumkehr. Seither sinkt die TFR kontinuierlich und erreichte 2024 einen Wert von etwa 1,34. Dieser Trend wird mit abnehmender Intensität fortgeschrieben: Die Modellrechnung geht im Median davon aus, dass

die TFR bis Mitte der 2030er-Jahre auf rund 1,27 sinkt und anschließend bis 2040 auf diesem Niveau stagniert. Das Durchschnittsalter bei Geburt verschiebt sich im Median leicht von 30,2 Jahren (2024) auf 30,5 Jahre (2040). Die statistischen Prognoseintervalle liegen dabei jeweils um diese Medianwerte der TFR und des Durchschnittsalters.

Zur Vorausberechnung der Sterbefälle wurden altersklassenspezifische Sterbeziffern herangezogen. Diese Raten geben die Wahrscheinlichkeit an, mit der eine Person einer bestimmten Altersklasse verstirbt. Auf Basis dieser Sterbeziffern werden Sterbetafeln erstellt, die es ermöglichen, die durchschnittliche Lebenserwartung einer Bevölkerung zu berechnen. Diese Lebenserwartung beschreibt, wie viele Lebensjahre ein neugeborenes Kind im Mittel erwarten kann, wenn es im Verlauf seines Lebens das heutige Sterbeverhalten beibehält.

Zur Ermittlung der altersklassenspezifischen Sterbeziffern wurde aufgrund der höheren statistischen Validität erneut auf die Werte des Landes Brandenburg zurückgegriffen. Der Stützzeitraum deckt die Jahre 1992 bis 2024 ab. Bei der Übertragung der Raten auf die Bevölkerung von Falkensee zeigte sich jedoch, dass die tatsächliche Zahl der Verstorbenen leicht von den Schätzwerten abwich. Diese Differenz wurde durch einen Korrekturfaktor ausgeglichen. Die Lebenserwartung der Falkenseer Bevölkerung ist seit der Wiedervereinigung kontinuierlich gestiegen (mit Ausnahme der COVID-19-Pandemie) – von etwa 75,8 Jahren in 1992 auf rund 83,4 Jahre in 2024. Dabei hat sich die Dynamik des Anstiegs in den letzten 10 bis 15 Jahren deutlich verlangsamt und es wird davon ausgegangen, dass sich dieser Trend fortsetzt. Die Modellrechnung prognostiziert für Mitte der

Tab. 1. Parameterannahmen der Bevölkerungsprognose

Geburten	• Altersklassenspezifische Geburtenraten • Median-Trendfortschreibung der sinkenden TFR von 1,34 Geburten pro Frau in 2024 auf 1,27 Geburten pro Frau Mitte der 2030er Jahre, danach konstant • Anstieg des Median-Durchschnittsalters bei Geburt von 30,2 Jahren in 2024 auf 30,5 Jahre in 2040
Sterbefälle	• Altersklassenspezifische Sterberaten • Median-Trendfortschreibung der zunehmenden Lebenserwartung von 83,4 Jahren in 2024 auf 84,1 Jahre Mitte der 2030er Jahre, danach konstant
Zuzüge	1. Schritt: Prognose der aggregierten Zuzüge nach Falkensee • aus Berlin/Brandenburg: - Umrechnung des erwarteten jährlichen Wohnungsneubaus in Zuzüge mittels linearer Regressionsgleichung - Rund 700 WE in 2026 $\approx$ 2.200 Medianzuzüge in 2026 und 2.000 Medianzuzüge in 2027 - Rund 150 bis 200 WE im restlichen Prognosezeitraum $\approx$ durchschn. 1.800 Medianzuzüge pro Jahr • aus den/dem restlichen Bundesländern/Ausland: - Median-Trendfortschreibung der zunehmenden Zuzüge aus restlichen Bundesländern/Ausland von rund 800 jährlichen Zuzügen in 2024 auf 950 jährliche Zuzüge in 2040 2. Schritt: Aufteilung der Zuzüge auf die demographischen Gruppen • Anwendung durchschn. altersklassen- und quellgebietsspezifischer Allokationsquoten auf Basis der Zuzüge 2015 bis 2024, konstant
Fortzüge	• Altersklassenspezifische Fortzugsraten • Median-Trendfortschreibung der Raten auf konstantem Niveau im gesamten Prognosezeitraum

2030er Jahre einen medianen Anstieg der Lebenserwartung auf etwa 84,1 Jahre, welche im weiteren Prognosezeitraum auf dem Niveau verbleibt. Die statistischen Prognoseintervalle liegen entsprechend um diesen Wert.

Zuzüge und Fortzüge

Die Prognose der Zuzüge basiert auf amtlichen Wanderungsdaten für den Zeitraum 2000 bis 2024 und wird in Absolutwerten ausgewiesen. Anders als bei den Komponenten Geburten und Sterbefälle beziehen sich diese Daten unmittelbar auf die Stadt Falkensee. Räumlich wird zwischen den Herkunftsgebieten Berlin/Brandenburg und übrigen Bundesländern/Ausland unterschieden. Diese Zweiteilung folgt der Beobachtung, dass die engsten Wanderungsverflechtungen mit Berlin und Brandenburg bestehen. Im Durchschnitt der letzten 15 Jahre stammen mehr als 70% der Zuzüge aus der Hauptstadtregion⁴. Ausschlaggebend sind vor allem familiengründungs- und wohnstandortbezogene Wanderungsmotive. Altersstrukturell zeigen sich deutliche Zuzugsspitzen bei Kindern unter 15 Jahren sowie bei deren Eltern im Alter zwischen 25 und 45 Jahren. Eine weitere, wenn auch kleinere Spitze ist bei den über 80-Jährigen erkennbar. Hier spielen eher gesundheitsbezogene Motive eine Rolle, etwa der Wunsch nach fußläufig zu erreichender städtischer Infrastruktur mit Versorgungs- und Pflegeangeboten.

Die Quantifizierung der künftigen Zuzüge aus Berlin und Brandenburg erfolgte auf Basis

einer für Falkensee empirisch geschätzten linearen Regressionsgleichung, die die Zahl der Zuzüge in Abhängigkeit der fertiggestellten Wohneinheiten modelliert. Mit einem Bestimmtheitsmaß von rund 0,81 ist der Zusammenhang stark ausgeprägt, sodass die Gleichung belastbare Ergebnisse liefert⁵. Zur Abschätzung des im Prognosezeitraum zu erwartenden Wohnungsneubaus wurden sämtliche Wohnraumpotenziale im Stadtgebiet systematisch erfasst. Grundlage bilden rechtskräftige und sich in Auslegung befindliche Bebauungspläne sowie identifizierte Baulücken und Brachflächen nach §34 BauGB. Diese Potenziale wurden nach ihrem Realisierungshorizont durch Mitarbeitende der Stadtverwaltung in kurz-, mittel- und langfristige Kategorien unterteilt. Bebauungspläne in einem frühen Planungsstadium wurden aufgrund ihrer Unsicherheit nicht berücksichtigt.

Auf Basis dieser Bestandsaufnahme wurde eine plausible Zeitreihe der zu erwartenden Baufertigstellungen bis 2040 abgeleitet. Für das erste Prognosejahr 2026 wird mit einer ausgeprägten Fertigstellungsspitze von über 700 Wohneinheiten gerechnet, während im weiteren Verlauf etwa 100 bis 200 Wohneinheiten jährlich erwartet werden⁶. Die Anwendung der Regressionsgleichung ergibt für das Jahr 2026 Medianzuzüge von rund 2.200 Personen. Für den übrigen Prognosezeitraum ist im Durchschnitt mit etwa 1.800 Zuzügen pro Jahr zu rechnen. Die langen Zeitreihen zu den Zuzügen und Baufertigstellungen deuten jedoch darauf

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2026

⁵ Stützzeitraum 2008-2024; Signifikanzniveau $p < 0,001$; Ein Bestimmtheitsmaß von 1 würde bedeuten, dass 100% der beobachteten Streuung der Zuzüge aus Berlin/Brandenburg durch die Falkenseer Baufertigstellungen erklärt würden. Mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,81 werden rund 80% dieser Streuung durch die Baufertigstellungsdynamik erklärt.

⁶ Ohne besondere Baufertigstellungsspitzen wie in 2015, 2022 und 2024

hin, dass zwischen Fertigstellung und tatsächlichem Bezug neuer Wohnungen ein zeitlicher Versatz besteht. Infolgedessen bleibt die Zuzugsdynamik insbesondere nach der Fertigstellung großer Wohnungsbauprojekte im Folgejahr erhöht – selbst wenn der Neubau wieder das sonst übliche Niveau erreicht. Nach der intensiven Bautätigkeit in 2026 wird daher erwartet, dass die Medianzuzüge im Jahr 2027 linear auf etwa 2.000 sinken und erst ab 2028 das Niveau von rund 1.800 erreichen. Die statistischen Prognoseintervalle werden aus den Residuen der Regressionsanalyse abgeleitet und liegen um diese Werte.

Die Trendextrapolation der Zuzüge aus den übrigen Bundesländern sowie dem Ausland basiert auf der Entwicklung der vergangenen 20 Jahre. In diesem Zeitraum ist insbesondere die Auslandszuwanderung – auch ohne Sondereffekte wie die erhöhte Flüchtlingsmigration in den Jahren 2015 und 2022 – kontinuierlich angestiegen. Die Zuzüge werden dabei von Personen zwischen 15 und 45 Jahren geprägt, was auf vorwiegend ausbildungs- und arbeitsmarktbezogene Wanderungsmotive hindeutet. Ein Erklärungsansatz liegt in den Migrationsverflechtungen mit osteuropäischen Staaten. Im Zuge der EU-Osterweiterung im Jahr 2004 öffnete sich der deutsche Arbeitsmarkt für Länder wie Polen und Rumänien. Besonders seit der Finanzkrise 2009 nimmt eine wachsende Zahl junger Menschen diese Freizügigkeit in Anspruch. Ausgehend von einem Basiswert von rund 800 Personen im Jahr 2024 prognostiziert der Mediantrend daher einen weiteren Anstieg der jährlichen Zuwanderung aus den restlichen

Bundesländern sowie insbesondere dem Ausland. Die zugrunde liegende Trendfunktion unterstellt einen moderaten, sich im Prognosezeitraum abschwächenden Zuwachs, der langfristig in eine Stabilisierung auf einem Niveau von über 900 Personen pro Jahr mündet. Die Residuen der Trendfunktion im 20-jährigen Stützzeitraum bilden die Grundlage zur Berechnung der Prognoseintervalle um diese Werte.

Für die altersklassenspezifische Aufteilung der prognostizierten Zuzüge aus Berlin/Brandenburg sowie den/dem restlichen Bundesländern/Ausland nach den im Modell implementierten 86 Altersklassen fanden durchschnittliche prozentuale Allokationsquoten Anwendung. Diese wurden separat für die beiden Teilgebiete auf Basis der Zuzüge der Jahre 2015 bis 2024 ermittelt und verbleiben im Prognosezeitraum auf konstantem Niveau.

Die Schätzung der Fortzüge aus Falkensee erfolgte mithilfe altersklassenspezifischer Fortzugsraten. Diese Raten geben die Wahrscheinlichkeit an, mit der Personen einer bestimmten Altersklasse die Stadt dauerhaft verlassen. Typischerweise zeigen die jüngeren, mobileren Altersgruppen die höchsten Fortzugsraten. Die Datengrundlage für die Berechnung der Raten auf kommunaler Ebene stammt aus der amtlichen Statistik und basiert auf einem etwa 30-jährigen Beobachtungszeitraum. Die Trendanalyse ergab, dass die Raten um einen konstanten Mittelwert schwanken. Für die Fortschreibung bis 2040 werden daher der Mittelwert sowie die Unsicherheitsintervalle auf gleichem Niveau belassen.

Vorausberechnung

Die Prognoseergebnisse zur natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung sowie zur Bevölkerungszahl werden aus Gründen der Vergleichbarkeit und besseren Verständlichkeit zusammengefasst für die 5-Jahres-Zeiträume 2026–2030, 2031–2035 und 2036–2040 dargestellt. Zudem bezieht sich die Ergebnisdiskussion auf die Medianentwicklung und das 80%-Prognoseintervall. Die detaillierten Ergebnisse in ihrer maximalen zeitlichen und inhaltlichen Ausdifferenzierung, inkl. des 95%-Prognosestrichters, wurden der Stadt Falkensee in Form von Datenblättern bereitgestellt.

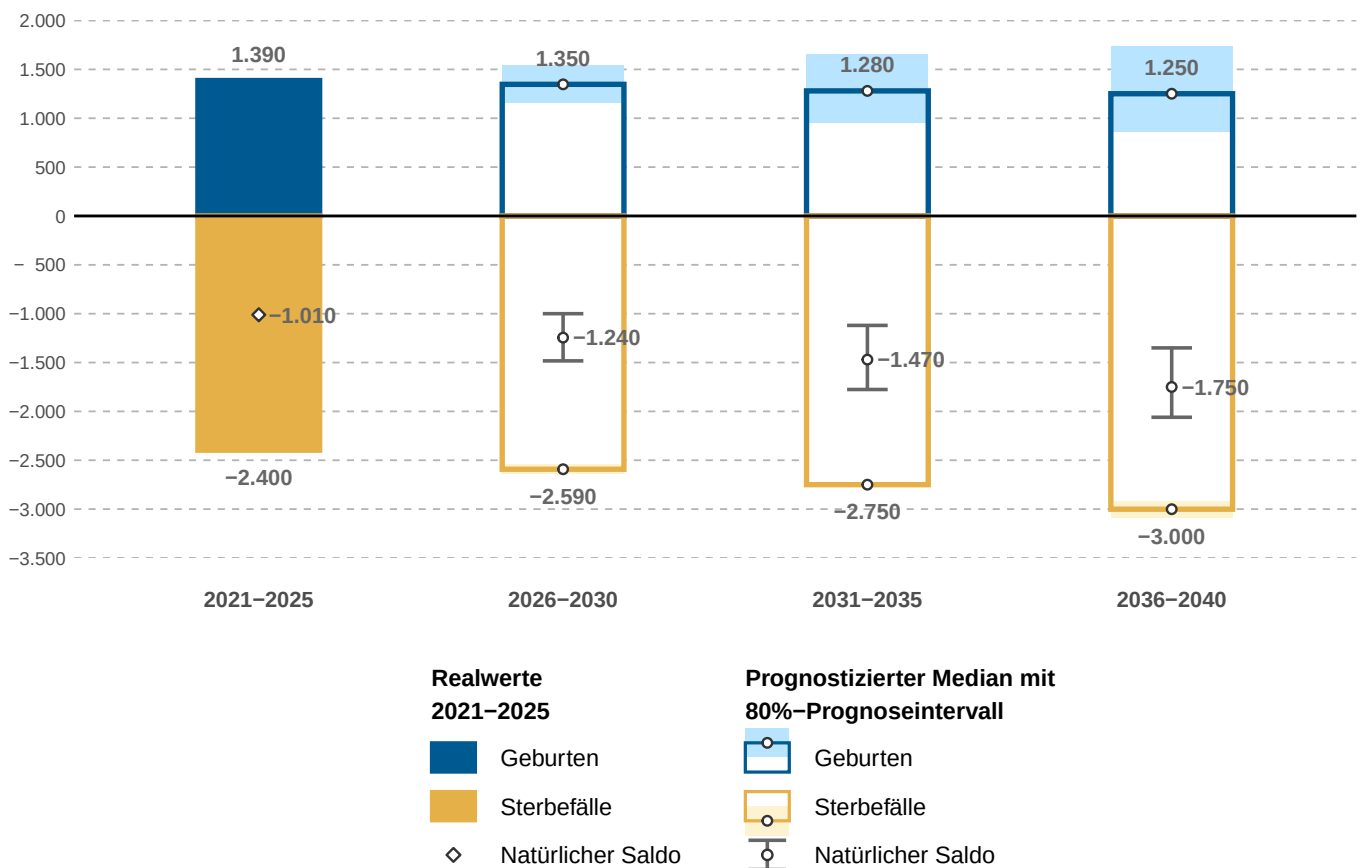
7 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2026

Geburten und Sterbefälle

Bereits seit Mitte der 2000er Jahre übersteigen die Sterbefälle in Falkensee die Zahl der Geburten. Das daraus resultierende natürliche Bevölkerungsdefizit hat sich seither kontinuierlich vergrößert und ist insbesondere seit der Corona-Pandemie nochmals deutlich eingebrochen⁷. Im Zeitraum 2021–2025 stehen rund 1.390 Geburten etwa 2.400 Sterbefälle gegenüber, was einem Negativsaldo von insgesamt 1.010 Personen entspricht – im Durchschnitt etwa 200 pro Jahr (Abb. 1).

Die Schere zwischen Geburten und Sterbefällen wird sich laut Prognose weiter öffnen. Für

Abb. 1. Geburten und Sterbefälle



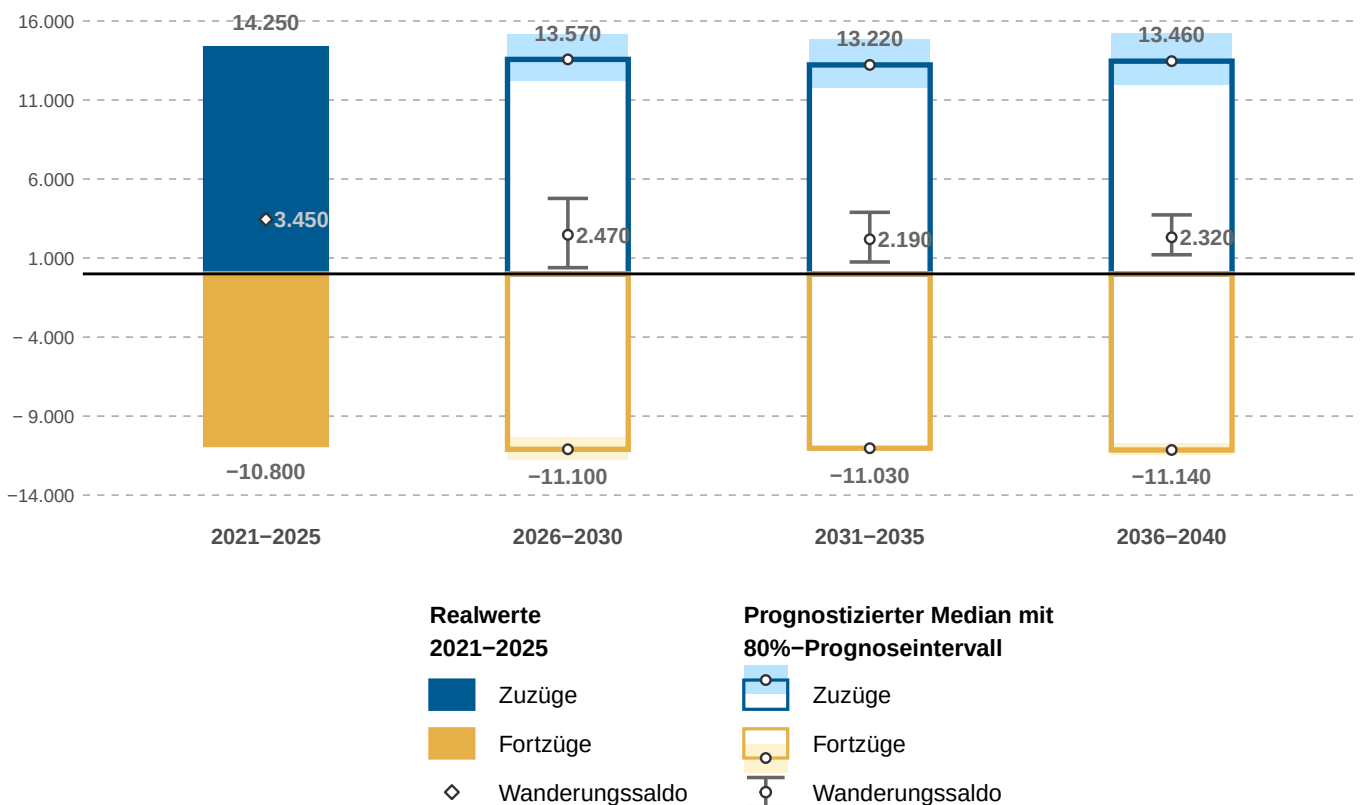
den Zeitraum 2026–2030 wird ein kumuliertes Mediandefizit von rund 1.240 Personen erwartet (ca. 250 pro Jahr). In den Jahren 2031–2035 steigt dieses Defizit auf insgesamt 1.470 Personen (ca. 300 pro Jahr) und erreicht zwischen 2036 und 2040 schließlich eine Summe von etwa 1.750 Personen (350 pro Jahr). Der Rückgang der Geburten ist vor allem auf eine weiter sinkende zusammengefasste Geburtenziffer (TFR) zurückzuführen. Der Anstieg der Sterbefälle wird dagegen maßgeblich durch Kohorteneffekte bestimmt, da die geburtenstarken Jahrgänge (Babyboomer) im Prognosezeitraum zunehmend in Altersgruppen mit höheren Sterbewahrscheinlichkeiten vorrücken. Zudem

zeigen die 80%-Prognoseintervalle unterschiedliche Unsicherheitsniveaus. Während die Bandbreite bei den Geburten vergleichsweise groß ist, fallen die Intervalle bei den Sterbefällen deutlich enger aus. Dies deutet darauf hin, dass die Geburtenentwicklung stärkeren Schwankungen unterliegt und mit höheren Prognoseunsicherheiten verbunden ist als die Entwicklung der Sterbefälle.

Zuzüge und Fortzüge

Falkensee verzeichnet seit der Wiedervereinigung kontinuierlich Wanderungsgewinne. Einzelne Spitzen sind – neben Phasen erhöhter Fluchtmigration – vor allem auf Zeiten intensiver

Abb. 2. Zuzüge und Fortzüge



Wohnungsbautätigkeit zurückzuführen⁸. Im Zeitraum 2021–2025 wurden rund 14.250 Zuzüge und etwa 10.800 Fortzüge registriert, woraus sich ein positiver Wanderungssaldo von etwa 3.450 Personen ergibt. Dies entspricht durchschnittlich rund 690 Personen pro Jahr (Abb. 2).

Den getroffenen Annahmen folgend bleiben auch im Prognosezeitraum durchgehend Wanderungsgewinne bestehen, allerdings auf einem etwas niedrigeren Niveau als zuletzt. Für die Jahre 2026–2030 wird ein Saldo von rund 2.470 Personen erwartet (etwa 490 pro Jahr). Der vergleichsweise hohe Wert in diesem ersten Abschnitt ist auf die für 2026 und 2027 vorgesehene Baufertigstellungsspitze und die dadurch angestoßene Zuwanderung aus der Region Berlin/Brandenburg zurückzuführen. Für die Periode 2031–2035 wird ein Wanderungssaldo von etwa 2.190 prognostiziert (rund 440 jährlich). Im letzten Abschnitt 2036–2040 ist – aufgrund einer voraussichtlich weiter steigenden Auslandszu-

wanderung – ein leichter Anstieg auf etwa 2.320 Personen zu erwarten (ca. 460 pro Jahr).

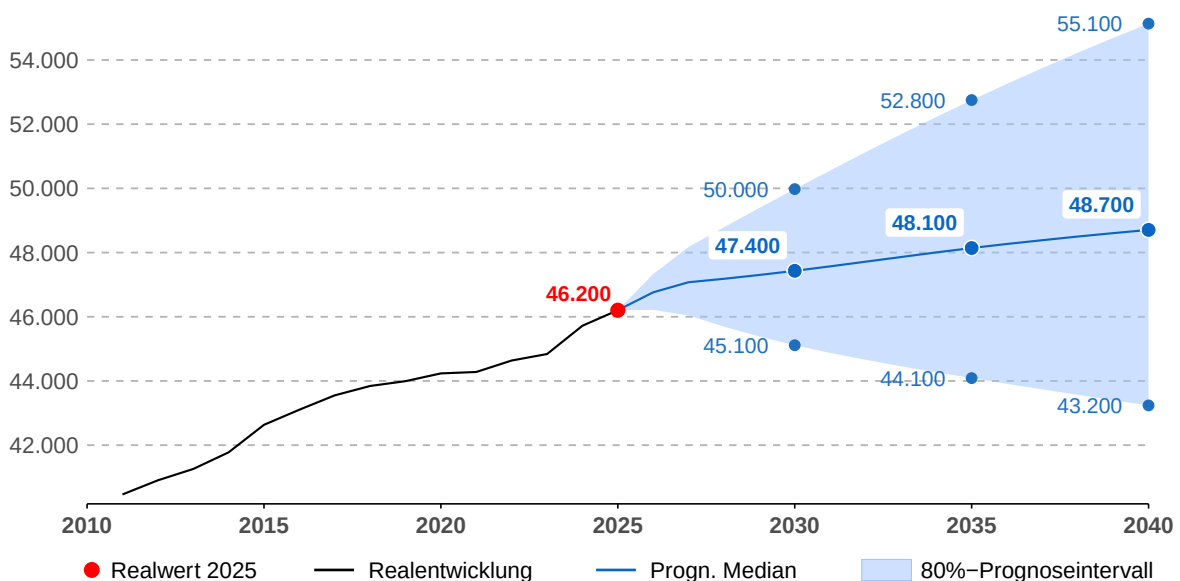
Die 80%-Prognoseintervalle verdeutlichen die bestehenden Unsicherheiten, insbesondere bei den Zuzügen, deren Bandbreite größer ist als die der Fortzüge. Dies hängt mit der schwer vorhersehbaren Entwicklung internationaler Wanderungsbewegungen zusammen, wobei männlich dominierte Zuzüge aus dem Ausland den größten Unsicherheitsfaktor darstellen. Insgesamt bleiben Wanderungen die zentrale Triebkraft des Bevölkerungswachstums, auch wenn ihre demografisch ausgleichende Wirkung gegenüber dem zunehmenden Geburtendefizit etwas abnehmen wird.

Bevölkerung

Bis zum Basisjahr 2025 zeigt die Realentwicklung einen stetigen Anstieg der Bevölkerung von rund 40.500 (2011) auf 46.200 (2025). Für den Prognosezeitraum setzt sich dieser Trend fort (Abb. 3). Im Jahr 2030 liegt der Median des

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2026

Abb. 3. Bevölkerungsentwicklung 2011–2040



Prognosetrichters bei 47.400 Einwohnern, mit einem 80%-Prognoseintervall von 45.100 bis 50.000⁹. Bis 2035 steigt der Median weiter auf 48.100, bei einer Spanne von 44.100 bis 52.800. Im Jahr 2040 erreicht der Median schließlich 48.700 Einwohner, während das Intervall von 43.200 bis 55.100 reicht. Das Durchschnittsalter der Falkenseer Bevölkerung wird sich im gleichen Zeitraum von heute 46 Jahren auf 48,6 Jahre in 2040 erhöhen. Phasen moderaten Wachstums wechseln sich dabei mit sprunghaften Anstiegen ab. Diese treppenartige Entwicklung steht im Zusammenhang mit verstärktem Wohnungsneubau, der über das übliche Maß hinausgeht. Insbesondere größere Mehrfamilienhausprojekte führen dazu, dass innerhalb kurzer Zeit viele neue Wohnungen entstehen und damit deutliche Bevölkerungssprünge, wie bspw. 2014/2015 und 2024/2025/2026, ausgelöst werden.

Abbildung 4 stellt die künftige Bevölkerungsentwicklung differenziert nach sechs Altersgruppen dar. Diese Gruppierung orientiert sich an tendenziell ähnlichen Interessen, Motiven und Wertsystemen der jeweiligen Lebensphasen:

0- bis unter 15-Jährige (Kinder)

- Ausgehend von etwa 6.400 Personen im Jahr 2025 bleibt die Altersgruppe der Kinder bis 2030 zunächst stabil; Rückgang in den Folgejahren auf rund 6.200 bis 2035 bzw. 6.000 bis 2040 (Median)¹⁰

- Niedrige Geburtenraten führen langfristig trotz anhaltender Wanderungsgewinne von Familien aus Berlin und Brandenburg zu rückläufiger Entwicklung der Kinderzahlen
- Breites Prognoseintervall bedingt durch hohe Volatilität der Geburtenentwicklung

15- bis unter 25-Jährige (Jugendliche)

- Zahl der Jugendlichen bleibt über den gesamten Prognosezeitraum weitgehend konstant auf einem Niveau von 4.700 bis 4.800 Personen (Median)
- Hineinwachsen stark besetzter jüngerer Kohorten der 2000er und 2010er Jahre in die Altersgruppe der Jugendlichen stabilisiert deren Bevölkerungszahl trotz ausbildungsbedingter Wanderungsverluste

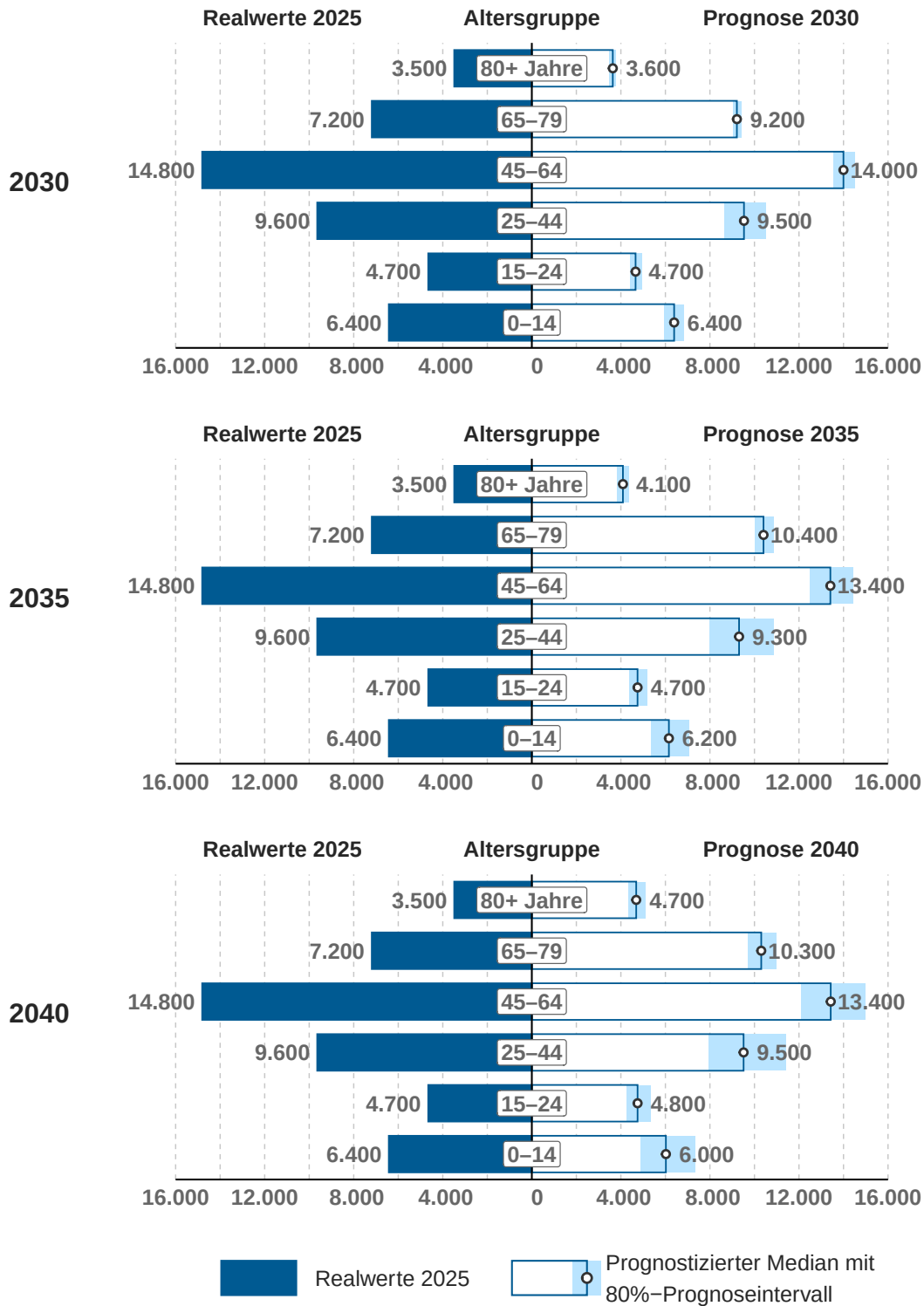
25- bis unter 45-Jährige (Jüng. Erwerbsfähige)

- Ausgehend von rund 9.600 jüngeren Erwerbsfähigen im Jahr 2025 Rückgang auf etwa 9.300 bis 2035 sowie Wiederanstieg auf rund 9.500 bis 2040 (Median)
- Stark besetzte Vorwenderkohorten scheiden aus der Gruppe der jüngeren Erwerbsfähigen aus; langfristig wird diese jedoch durch Wanderungsgewinne aus der Region und dem Ausland sowie durch Nachrücken der wieder stärker besetzten 2000er Jahrgänge stabilisiert

⁹ Anders ausgedrückt: Mit einer Wahrscheinlichkeit von 50% wird die Bevölkerungszahl in 2030 über oder unter 47.400 (Median) liegen.

¹⁰ Die Gruppe der Kinder sowie der jüngeren und älteren Erwerbsfähigen ist die mobilste und verzeichnet die höchsten Zu- und Fortzugsschwankungen. Entsprechend weist das 80%-Prognoseintervall für diese drei Gruppen die größte Breite auf.

Abb. 4. Altersstruktur 2025–2040



- Größtes Prognoseintervall von allen Altersgruppen getragen von sehr hoher Mobilität der jüngeren Erwerbsfähigen und den Unsicherheiten der Auslandszuwanderung

45- bis unter 65-Jährige (Ältere Erwerbsfähige)

- Abnahme der älteren Erwerbsfähigen von etwa 14.800 Personen im Jahr 2025 auf rund 14.000 bis 2030 und weiter auf 13.400 bis 2035; bis 2040 bleibt das Niveau stabil (Median)
- Derzeit am stärksten besetzte Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen verlässt vermehrt den Arbeitsmarkt und geht in Rente; Wanderungsgewinne können diesen Bevölkerungsverlust nicht ausgleichen
- Breites Prognoseintervall getragen von hoher Mobilität dieser Altersgruppe und den Unsicherheiten der Auslandszuwanderung

65- bis unter 80-Jährige (Jüngere Senioren)

- Zunahme der jüngeren Senioren von etwa 7.200 Personen im Jahr 2025 auf rund 9.200 bis 2030 und weiter auf etwa 10.400 bis 2035; bis 2040 bleibt das Niveau stabil (Median)

- Derzeit am stärksten besetzte Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen wächst sukzessive in die Kohorten der jüngeren Senioren hinein; zudem stützen altersruhesitz- sowie pflegebedingte Wanderungsgewinne die Zunahme

80 Jahre und älter (Hochbetagte)

- Kontinuierlicher Anstieg der Hochbetagten von etwa 3.500 Personen im Jahr 2025 auf 3.600 bis 2030 und weiter auf rund 4.100 bis 2035 bzw. 4.700 bis 2040 (Median)
- Anstieg bedingt durch das Hineinwachsen der zunehmenden Zahl an jüngeren Senioren; zudem stützen pflegebedingte Wanderungsgewinne die Zunahme

Kita- und Schulbedarfsentwicklung

AUF EINEN BLICK

- **Gesicherte Versorgung im Kitabereich:** Bestehende Kapazitäten bleiben ausreichend und werden erst bei überdurchschnittlich starker Bevölkerungsentwicklung knapp.
- **Bedarfsgerechte Grundschulkapazitäten:** Trotz Engpässen an einzelnen Standorten (v.a. Europaschule und Lessing-GS) steht stadtweit ein ausreichendes Platzangebot zur Verfügung
- **Engpässe an weiterführenden Schulen:** Mittelfristig stößt insbesondere die Gesamtschule Immanuel Kant an ihre räumlichen Grenzen, gefolgt von Kapazitätsüberschreitungen an der Oberschule Falkensee

Methodik und Parameterannahmen

Die Abschätzung des Kita- und Schulplatzbedarfs basiert auf den zuvor durchgeführten Berechnungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Falkensee. Im Unterschied zur vorherigen probabilistischen Betrachtung erfolgt die Analyse jedoch als Sensitivitätsanalyse, welche die fünf Bevölkerungsvarianten des Prognosestrichters als Eingangsgrößen verwendet¹¹. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie sensibel der Bedarf an Kita- und Schulplätzen auf Veränderungen beziehungsweise Unsicherheiten der Bevölkerungsentwicklung reagiert. Da die Bevölkerungsprognosen auf jährlichen Altersklassen beruhen, ermöglichen sie differenzierte Aussagen zum künftigen Bedarf im Vorschul- und Schulbereich. Die Anzahl der Personen einer Altersklasse entspricht jedoch nicht zwangsläufig der tatsächlichen Zahl der betreuten oder beschulten Kinder desselben Alters. Besonders deutlich wird dies im Bereich der weiterführenden Schulen, da dort auch Schülerinnen und Schüler aus benachbarten Gemeinden aufgenommen werden. Vor diesem Hintergrund

wurden auf Basis einer Analyse der historischen Kita- und Schülerzahlen Bedarfsquoten abgeleitet, um die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in einen zukünftigen Bedarf an Betreuungs- und Schulplätzen zu überführen. Die hierfür erforderlichen Datengrundlagen wurden von der Stadt bereitgestellt und umfassen den Zeitraum von etwa 2015 bis 2025.

Kindergarten, -krippe und Hort

Die Ermittlung des U3-Betreuungsbedarfs erfolgt anhand einer Quote, die angibt, welcher Anteil der 0- bis unter 3-jährigen Kinder durchschnittlich in Krippen- oder Tagespflege betreut wird. Zur Berechnung dieser Quote wurden die in Krippen und Tagespflege betreuten Falkenseer Kinder ins Verhältnis zur unter 3-jährigen Bevölkerung gesetzt und für die Jahre 2022 bis 2025 gemittelt. Der Stichtag der Krippenkinderzählung ist jeweils der 1. Dezember eines Jahres, während die Bevölkerungszahlen zum 31. Dezember ausgewiesen werden. Aufgrund des geringen zeitlichen Abstands zwischen beiden

¹¹ Medianvariante sowie die unteren und oberen Grenzen des 80%- und 95%-Prognoseintervalls

Stichtagen ist eine Verrechnung methodisch vertretbar. Für die Quotenermittlung gilt das Wohnortprinzip: Falkenseer Kinder, die außerhalb betreut werden, werden einbezogen, während auswärtige Kinder in Falkenseer Einrichtungen herausgerechnet werden. Dadurch erhöht sich die Quote leicht, da mehr Falkenseer Kinder unter drei Jahren außerhalb betreut werden als umgekehrt¹². Im Zeitraum 2022 bis 2025 lag die Betreuungsquote im Durchschnitt bei 58%. Dieser Wert ist plausibel, da insbesondere in den ersten beiden Lebensjahren die Betreuung im familiären Rahmen während der Elternzeit erfolgt. Häufig werden Elternzeiten von 12 bis 18 Monaten gewählt, sodass die Krippenquote erwartungsgemäß unterhalb von zwei Dritteln liegt. Vor dem Hintergrund der demografischen Alterung sowie schwächer besetzter Mütterkohorten ist das Angebot an Tagespflegeplätzen im Landkreis seit Jahren rückläufig. Dieser Rückgang wird bislang jedoch durch einen Ausbau der Krippenplätze kompensiert, sodass die Betreuungsquote insgesamt nur geringfügig um den Mittelwert von 58% schwankt. Der Abgleich von Betreuungsbedarf und Platzangebot erfolgt auf Grundlage der Betriebserlaubnisse der obersten Landesjugendbehörde gemäß § 45 SGB VIII, welche die maximalen Kapazitäten der Einrichtungen der Kindertagesbetreuung festlegen.

Die Prognose des U6-Betreuungsbedarfs geschieht in vergleichbarer Weise mithilfe einer Kindergartenquote. Diese gibt an, welcher Anteil der 3- bis unter 7-jährigen Kinder durchschnittlich in einer Kindertageseinrichtung

betreut wird. Die Erweiterung der kindergartenrelevanten Altersgruppe auf die 6- bis unter 7-Jährigen stellt sicher, dass auch zurückgestellte Kinder im Einschulungsalter berücksichtigt werden. Zur Ermittlung dieser Quote wurden die zum 1. Dezember eines Jahres in Kindergärten betreuten Falkenseer Kinder im Stützzeitraum 2022 bis 2025 ins Verhältnis zur Zahl der 3- bis unter 7-jährigen Kinder zum 31. Dezember desselben Jahres gesetzt. Dabei findet das Wohnortprinzip Anwendung, sodass auch in auswärtigen Einrichtungen betreute Falkenseer Kinder in die Quote einbezogen werden. Im Gegensatz zur Betreuung von Kindern unter drei Jahren wird die Kindergartenbetreuung in Falkensee mit rund 81% von deutlich mehr Kindern in Anspruch genommen. Eine vollständige Betreuung aller 3- bis unter 7-Jährigen ist jedoch unrealistisch, da ein großer Teil der 6- bis unter 7-Jährigen bereits eingeschult ist. Die Quote erweist sich im Stützzeitraum als stabil und wird daher auch im Prognosezeitraum auf diesem Niveau fortgeschrieben. Der Abgleich mit den vorhandenen Kapazitäten erfolgt – wie im Krippenbereich – auf Grundlage der jeweils gültigen Betriebserlaubnisse der Einrichtungen.

Die Berechnung der zu erwartenden Zahl an Hortkindern basiert auf einer durchschnittlichen Hortquote im Stützzeitraum 2022 bis 2025. Die Hortquote setzt die Zahl aller Falkenseer Hortkinder innerhalb und außerhalb der Gemeinde zum 1.12. eines Jahres ins Verhältnis zur Gesamtzahl der Falkenseer Schüler im Grundschulbereich zu Beginn des jeweiligen Schuljahres (Wohnortprinzip). Im Stützzeitraum

¹² Ungeachtet der Tatsache, dass ein gewisser Teil der Eltern ihre Kinder freiwillig außerhalb der Gemeinde unterbringen, bspw. weil die Einrichtung auf dem Weg zur Arbeit liegt. Es wird davon ausgegangen, dass dies nur einen kleinen Teil der Kinder betrifft und ein wohnortnaher Betreuungsplatz innerhalb der Gemeinde bevorzugt wird. Die auswärts betreuten Falkenseer Kinder werden somit als Engpass in der städtischen Versorgung mit U3-Betreuungsplätzen interpretiert.

liegt die Hortquote in einem Bereich von 54 bis 56 Prozent und zeigt sich damit als vergleichsweise stabil. Vor diesem Hintergrund wird die Hortquote auch im Prognosezeitraum konstant fortgeschrieben. Erfahrungsgemäß weisen die Klassenstufen 1 bis 4 den größten Betreuungsbedarf auf, während dieser in den Klassenstufen 5 und 6 deutlich zurückgeht. Mit einer durchschnittlichen Hortbetreuung von rund 55 Prozent aller Grundschüler zum 1.12. eines Jahres spiegelt sich diese Verteilung auch in der Hortquote wider. Auf Basis der vorausberechneten Zahl der Grundschüler kann schließlich die Zahl der zu erwartenden Hortkinder prognostiziert werden. Der Kapazitätsabgleich erfolgt – analog zu den Betreuungsformen U3 und U6 – auf Grundlage der jeweils gültigen Betriebserlaubnisse der entsprechenden Einrichtungen.

Primar- und Sekundarstufe

Die Schülerzahlen der fünf Grundschulen in öffentlicher Trägerschaft werden getrennt prognostiziert. In alphabetischer Reihenfolge handelt es sich um die Adolph-Diesterweg-Grundschule, die Erich-Kästner-Grundschule, die Europaschule am Gutspark, die Geschwister-Scholl-Grundschule sowie die Lessing-Grundschule. Methodisch wird zwischen einzuschulenden Kindern und den Schülerinnen und Schülern der Klassenstufen 2 bis 6 unterschieden.

Für die Prognose der Einschulungen wurden die prognostizierten 6- bis unter 7-Jährigen herangezogen. Der Stichtag der Bevölkerungsprognose (31.12. eines Jahres) stimmt zwar nicht exakt mit dem Schuljahresbeginn überein, wird jedoch aufgrund des

geringen zeitlichen Abstands von maximal drei bis vier Monaten als hinreichend vergleichbar angenommen. Die Verteilung auf die fünf Grundschulen erfolgt anhand einer Grundschulquote, die auf Basis einer zehnjährigen Zeitreihe (Schuljahre 2016/2017 bis 2025/2026) unter Verwendung von Daten der Stadt Falkensee ermittelt wurde. Im Durchschnitt entfallen auf die einzelnen Schulen jeweils etwa 15% bis 25% eines Einschulungsjahrgangs, wobei die Europaschule am Gutspark (ca. 24 %) und die Lessing-Grundschule (ca. 21 %) die höchsten Anteile aufweisen. Künftige Abweichungen können sich insbesondere durch konzentrierten Wohnungsneubau in einzelnen Schulbezirken ergeben. Die Analyse der Wohnraumpotenziale im Rahmen der Bevölkerungsprognose sowie Rücksprachen mit der Stadtverwaltung zeigen jedoch, dass lediglich für das Jahr 2026 eine ausgeprägte Fertigstellungsspitze im Zentrum von Falkensee zu erwarten ist. Für den übrigen Prognosezeitraum wird von einer Fortsetzung des langfristigen Trends ausgegangen, mit annähernd gleichmäßiger Verteilung der Bautätigkeit über das Stadtgebiet. Vor diesem Hintergrund werden die Grundschulquoten im Prognosezeitraum als konstant angenommen. Die auf diese Weise verteilten 6- bis unter 7-Jährigen werden anschließend um durchschnittliche absolute Werte für vorzeitige Einschulungen sowie Rückstellungen ergänzt. Gleichzeitig werden durchschnittliche Abgänge durch Rückstellungen und Wechsel an Förderschulen berücksichtigt und von der Ausgangszahl abgezogen. Die schulspezifischen Durchschnittswerte dieser Anpassungen basieren ebenfalls auf den Schuljahren 2016/2017 bis 2025/2026 und den Daten der Stadt Falkensee.

Zur Fortschreibung der Klassenstufen 2 bis 6 werden die vorliegenden Schülerzahlen des Schuljahres 2025/2026 zugrunde gelegt. Die Schülerinnen und Schüler rücken im Prognosezeitraum jährlich in die nächsthöhere Klassenstufe auf, ergänzt um altersgruppenspezifische Zu- und Abnahmen der 6- bis unter 12-Jährigen gemäß Bevölkerungsprognose.

Der Kapazitätsabgleich erfolgt auf Ebene der Unterrichtsräume. Hierzu werden die prognostizierten Schülerzahlen unter Anwendung des gesetzlich zulässigen Frequenzrichtwerts von maximal 28 Schülerinnen und Schülern pro Klasse in eine entsprechende Klassenanzahl je Schule überführt¹³. Diese wird anschließend der verfügbaren Zahl allgemeiner Unterrichtsräume (AUR) gegenübergestellt. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass jeder Klasse – zusätzlich zu gemeinsam genutzten Fachräumen – ein eigener Klassenraum für den überwiegenden Teil des Unterrichts zur Verfügung stehen muss.

Die Schülerprognose für die Sekundarstufe weist die Ergebnisse getrennt für die Oberschule Falkensee, die Gesamtschule Immanuel Kant, das Lise-Meitner-Gymnasium sowie das Vicco-von-Bülow-Gymnasium aus. Die Berechnung folgt ebenfalls einem zweistufigen Ansatz auf Basis von Daten der Stadt Falkensee. Zunächst wird die Zahl der Schüler am Übergang von der 6. in die 7. Klasse ermittelt, anschließend werden die übrigen Jahrgangsstufen fortgeschrieben.

Für die Übergänge werden Quoten berechnet, die angeben, welcher Anteil der Falkenseer Sechstklässler eines Jahrgangs im Durchschnitt auf eine der vier weiterführenden Schulen wechselt. Die Attraktivität Falkensees als

Schulstandort zeigt sich darin, dass rund 85% der wechselnden Grundschüler weiterhin eine Schule in Falkensee besuchen. Mit durchschnittlich etwa 30% (Stützzeitraum 2022/2023 bis 2025/2026) wechselt der größte Anteil zur Gesamtschule Immanuel Kant. Die Oberschule Falkensee nimmt mit rund 15% die wenigsten Schüler auf, während die beiden Gymnasien mit jeweils etwa 20% im Mittelfeld liegen. Diese Übergangsquoten werden im Prognosezeitraum konstant gehalten und mit der prognostizierten Gesamtzahl der Sechstklässler multipliziert, um den Falkenseer Anteil der künftigen Siebtklässler an den vier Schulen zu bestimmen. Zusätzlich werden die jährlichen Zugänge aus anderen Gemeinden berücksichtigt. Diese werden als konstante Absolutzahlen auf Grundlage des gleichen vierjährigen Stützzeitraums angesetzt. Die Summe aus den Falkenseer Übergängen und den auswärtigen Zugängen ergibt schließlich die prognostizierte Zahl der Schüler in der 7. Klasse an den jeweiligen Schulen.

Zur Fortschreibung der übrigen Klassenstufen werden die Schülerzahlen des Schuljahres 2025/2026 herangezogen. Die Jahrgänge rücken im Prognosezeitraum jeweils in die nächsthöhere Klassenstufe auf, ergänzt um – je nach Schulform – Zu- oder Abnahmen der Altersgruppe der 12- bis unter 19-Jährigen gemäß Bevölkerungsprognose.

Eine Besonderheit stellt das Lise-Meitner-Gymnasium dar, das jeweils eine Leistungs- und Begabtenklasse (LuBK) in den Jahrgangsstufen 5 und 6 führt. Für die Prognose wurde auf Basis der vorliegenden Schuldaten eine Übergangsquote für Falkenseer Viertklässler in die

¹³ Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Brandenburg (2017): Verwaltungsvorschriften Unterrichtsorganisation – Anlage 1 Richtwerte und Bandbreiten für die Klassenbildung, Gruppengröße

LuBK ermittelt. Diese beträgt im Durchschnitt etwa 3% und wird im Prognosezeitraum konstant fortgeschrieben. Ergänzt wird diese Gruppe durch eine durchschnittliche Zahl auswärtiger Schüler, sodass jährlich eine neue LuBK gebildet werden kann. Darüber hinaus werden Abgänge in höheren Klassenstufen berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Hauptschulabgänge an der Oberschule nach der 9. Klasse, die Abgänge mit Realschulabschluss nach der 10. Klasse an der Gesamtschule Immanuel Kant sowie Abgänge nach der 11. bzw. 12. Klasse an der Gesamtschule und den Gymnasien mit dem schulischen Teil der Fachhochschulreife. Auf Grundlage städtischer Daten wurden hierfür prozentuale Abgangsquoten ermittelt, die auf die prognostizierten Schülerzahlen der Klassenstufen 9 bis 12 angewendet werden.

Die Kapazitätsanalyse erfolgt – analog zur Primarstufe – auf Klassen- und AUR-Ebene mit einem Frequenzrichtwert von 28 Schülern pro Klasse. Obwohl in der Sekundarstufe II die Klassenverbände aufgelöst werden, werden für Prognosezwecke hypothetische Klassen für die Jahrgangsstufen 11 bis 13 gebildet und in die Gesamtbetrachtung einbezogen.

Vorausberechnung

Die Darstellung der Prognoseergebnisse zu den Bedarfstypen Kinderkrippe/Tagespflege, Kindergarten und Hort sowie Primar- und Sekundarstufe erfolgt zusammengefasst für die Prognosejahre 2030, 2035 und 2040. Zudem bezieht sich die Ergebnisdiskussion auf die drei Bevölkerungsvarianten Median sowie Untere und Obere 80%-Grenze. Die detaillierten Er-

gebnisse in ihrer maximalen zeitlichen und inhaltlichen Ausdifferenzierung, inkl. der beiden Varianten des 95%-Prognosestrichters, wurden der Stadt Falkensee in Form von Datenblättern bereitgestellt.

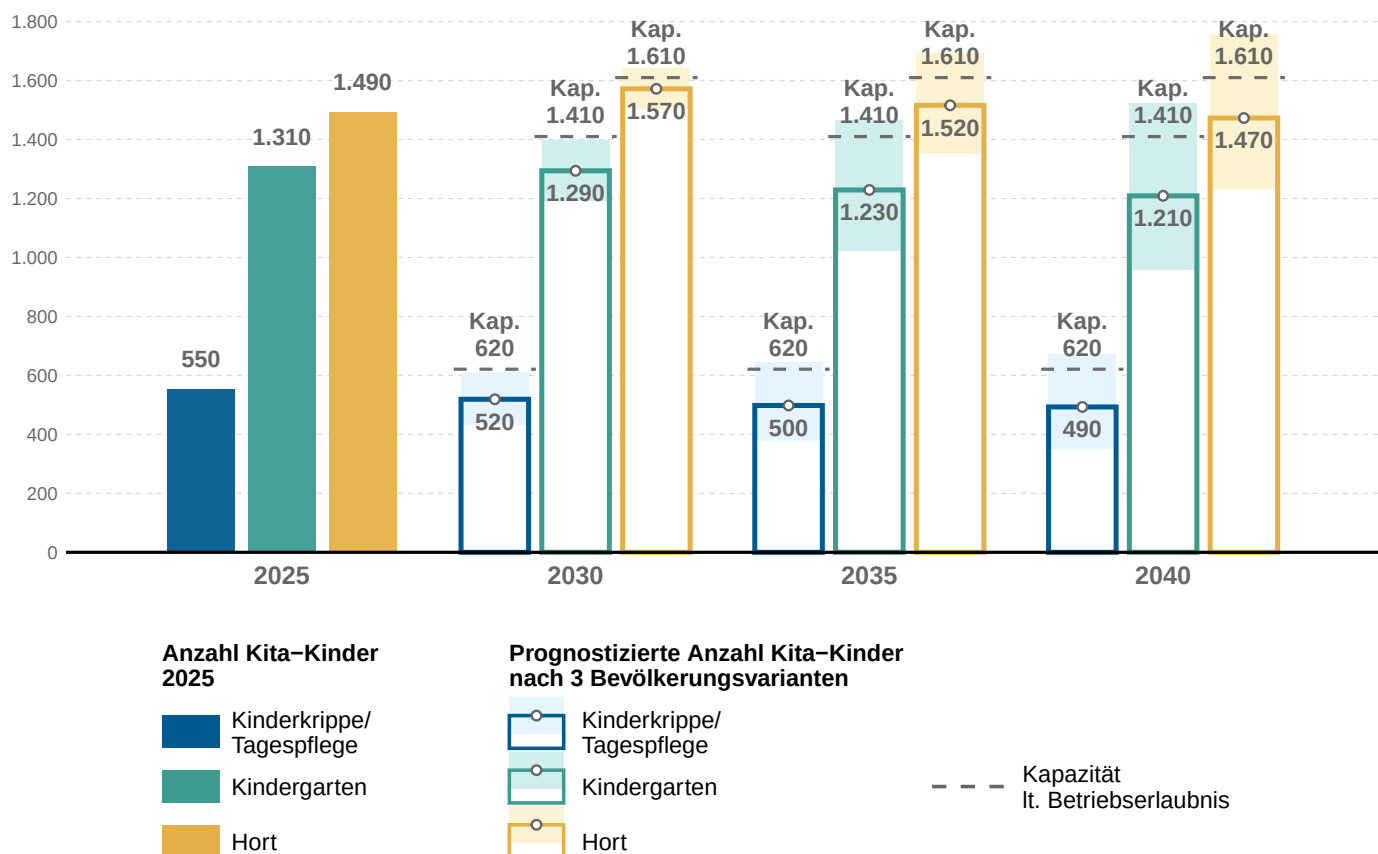
Kindergarten, -krippe und Hort

Die Prognoseergebnisse zum Betreuungsbedarf im Kitabereich (Stichtag jeweils 1.12.) zeigen unterschiedliche Entwicklungen in den Bereichen Krippe/Tagespflege, Kindergarten und Hort (Abb. 5).

Für die Krippen- und Kindergartenbetreuung liegt der Ausgangswert im Basisjahr 2025 bei insgesamt 1.860 Kindern, davon 550 in der Krippe/Tagespflege und 1.310 im Kindergarten. In der Medianvariante geht die Zahl bis 2030 nur geringfügig auf 1.810 Kinder zurück (520 in der Krippe/Tagespflege, 1.290 im Kindergarten). Bis 2035 wird ein stärkerer Rückgang auf 1.730 Kinder erwartet (500 bzw. 1.230 Kinder), bevor die Zahl bis 2040 weiter auf 1.700 Kinder sinkt (490 bzw. 1.210 Kinder). Die untere 80%-Variante verstärkt diesen Trend. Demnach wäre im Jahr 2040 nur noch mit rund 1.400 betreuten Kindern im U6-Bereich zu rechnen, davon 400 in der Krippe/Tagespflege und 1.000 im Kindergarten. Entwickelt sich die Bevölkerungszahl dagegen entlang der oberen 80%-Grenze, könnte der Betreuungsbedarf im Jahr 2040 auf bis zu 2.200 Kinder ansteigen, darunter 700 Kinder in der Krippe/Tagespflege und 1.500 im Kindergarten. Damit ergibt sich zum Ende des Prognosezeitraums eine Spannweite von bis zu 800 Kindern zwischen den beiden Extremvarianten.

Abb. 5. Bedarf an Kitaplätzen

Prognose auf Basis der Bevölkerungsvarianten Median sowie Untere/Obere Grenze 80%–Prognoseintervall



Ursächlich für die tendenziell rückläufige Entwicklung sind vor allem demografische Faktoren. Die zahlenmäßig schwach besetzte weibliche Nachwende-Generation erreicht zunehmend das familiengründende Alter, während gleichzeitig die Geburtenziffer auf einem niedrigen Niveau verbleibt. Dies führt zu sinkenden Geburtenzahlen und wirkt sich stark auf den Krippenbereich aus, da dort die Geburtenentwicklung den Betreuungsbedarf unmittelbar beeinflusst. Stabilisierend wirken hingegen anhaltende Wanderungsgewinne, insbesondere im Kindergartenbereich. Die seit 2024 beobachteten überdurchschnittlichen Zuzüge von Familien aus Berlin und Brandenburg setzen

sich den Prognosen zufolge noch bis etwa 2026/2027 fort. Dadurch bleiben die Kinderzahlen im Kindergarten zunächst vergleichsweise stabil und gehen erst ab den 2030er Jahren – zumindest in der Median- und der unteren 80%-Variante – deutlicher zurück.

Im Hortbereich zeigt sich ein anderes zeitliches Muster. Entlang der Medianvariante steigt der Betreuungsbedarf zunächst von 1.490 Kindern im Jahr 2025 auf 1.570 Kinder im Jahr 2030 und erreicht damit seinen Höchststand. Anschließend geht er wieder zurück – auf 1.520 Kinder im Jahr 2035 und weiter auf 1.470 Kinder im Jahr 2040. Entlang der unteren 80%-Grenze bleibt der Hortbetreuungsbedarf bis 2030 weit-

gehend konstant und sinkt anschließend kontinuierlich auf rund 1.200 Kinder im Jahr 2040. In der oberen 80%-Variante setzt sich der Anstieg des Betreuungsbedarfs hingegen auch nach 2030 fort und erreicht bis 2040 knapp 1.800 Kinder. Im Vergleich zum Krippen- und Kindergartenbereich fällt der Prognosekorridor mit einer Spannweite von rund 600 Kindern im Jahr 2040 damit etwas enger aus.

Die Entwicklung im Hortbereich wird maßgeblich durch Kohorteneffekte bestimmt. Die durch überdurchschnittliche Wanderungsgewinne in den Jahren 2024 bis 2027 gestärkten U6-Jahrgänge wachsen in den Folgejahren in das Grundschulalter hinein und lassen den Hortbedarf bis etwa 2030 in der Tendenz ansteigen. Zusätzlich wirken sich die ebenfalls erhöhten Wanderungsgewinne bei den 6- bis unter 12-Jährigen im gleichen Zeitraum aus. Da die Wanderungsgewinne im U6-Bereich jedoch deutlich höher ausfallen als im Grundschulalter, sind es vor allem die nachrückenden, zahlenstarken Kohorten, die den Bedarf im Grundschul- und Hortbereich kurzfristig erhöhen. Nach 2030 machen sich rückläufige Geburtenzahlen sowie geringere Wanderungsgewinne bemerkbar, sodass die Zahl der Kinder im Hortbereich – mit Ausnahme der oberen 80%-Variante – wieder sinkt.

Der Abgleich der prognostizierten Kinderzahlen mit den Kapazitäten der Einrichtungstypen gemäß den Betriebserlaubnissen zeigt, dass bis 2030 in allen drei Bevölkerungsvarianten ausreichende Platzkapazitäten vorhanden sind. Im Bereich Krippe/ Tagespflege bleibt die prognostizierte Nachfrage über den gesamten Prognosezeitraum hinweg unter bzw. nahe der verfügbaren Kapazität. Auch im Kindergarten reichen die bestehenden Kapazitäten in der Median- sowie in der unteren 80%-Variante bis 2040 aus. Lediglich in der oberen 80%-Variante zeichnet sich langfristig ein möglicher Kapazitätsengpass ab. Ein vergleichbares Bild zeigt sich im Hortbereich. Kurzfristig stehen ausreichend Plätze zur Verfügung, langfristig könnte die Nachfrage bei einer Bevölkerungsentwicklung entsprechend der oberen 80%-Variante die vorhandenen Kapazitäten übersteigen. Insgesamt sind somit nur im Szenario einer langfristig überdurchschnittlich starken Bevölkerungsentwicklung deutliche Kapazitätsüberschreitungen zu erwarten, insbesondere im Kindergarten- und Hortbereich.

Bei der Interpretation des Kapazitätsabgleichs ist zu berücksichtigen, dass die in den Betriebserlaubnissen ausgewiesenen Platzzahlen aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen bei den Trägern sowie gesetzlicher Vorgaben jährlichen Schwankungen unterliegen. Hierzu zählen beispielsweise Veränderungen der räumlichen Situation im Innen- und Außenbereich, Baumaßnahmen oder geänderte Personalschlüssel für die Betreuung. Darüber hinaus können die genehmigten Kapazitäten aufgrund des anhaltenden Fachkräftemangels bei den Trägern in der Regel nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Primarstufe

Die prognostizierten Beschulungsbedarfe in der Primarstufe folgen der Entwicklung der Hortkinderzahlen (Tab. 2). Für die fünf Falkenseer Grundschulen zusammen ergibt sich ausgehend von 2.740 Schülerinnen und Schülern im Schuljahr 2025/2026 in der Medianvariante zunächst ein Anstieg auf 2.860 im Schuljahr 2030/2031. Anschließend geht die Gesamtschülerzahl wieder zurück und erreicht im Schuljahr

Tab. 2. Prognostizierte Schülerzahlen der Falkenseer Grundschulen

Grundschule	Bevölkerungs- variante	Schuljahr			
		2025/2026	2030/2031	2035/2036	2040/2041
A.-Diesterweg	Obere 80%		500	510	520
	Median	490	480	450	440
	Untere 80%		460	400	370
E.-Kästner	Obere 80%		550	580	600
	Median	550	520	520	500
	Untere 80%		500	460	420
Europaschule	Obere 80%		730	750	780
	Median	650	700	670	650
	Untere 80%		670	600	550
G.-Scholl	Obere 80%		580	590	610
	Median	510	550	530	520
	Untere 80%		530	470	430
Lessing	Obere 80%		630	650	680
	Median	540	610	580	570
	Untere 80%		580	520	480
Insgesamt	Obere 80%		2.990	3.080	3.190
	Median	2.740	2.860	2.750	2.680
	Untere 80%		2.740	2.450	2.250

2040/2041 rund 2.680. In der unteren 80%-Variante bleibt die Gesamtschülerzahl bis 2030 weitgehend stabil und sinkt anschließend deutlich auf 2.250 Schülerinnen und Schüler zum Ende des Prognosezeitraums. Die obere 80%-Variante weist dagegen einen kontinuierlichen Anstieg auf, sodass im Schuljahr 2040/2041 rund 3.190 Schülerinnen und Schüler erwartet werden.

Auf Ebene der einzelnen Schulen zeigen sich zwei unterschiedliche Entwicklungsmuster. Die Adolph-Diesterweg-Grundschule und die Erich-Kästner-Grundschule verfügen derzeit über stark besetzte Jahrgänge in nahezu allen Klassenstufen. Die nachrückenden U6-Kohorten

ersetzen diese in den kommenden Jahren weitgehend, sodass die Schülerzahlen insgesamt auf einem ähnlichen Niveau bleiben. Für die Adolph-Diesterweg-Grundschule ergibt sich ausgehend von aktuell 490 Schülerinnen und Schülern im Schuljahr 2040/2041 in der Median- und oberen 80%-Variante eine Bandbreite von etwa 440 bis 520 Kindern. Auch die Erich-Kästner-Grundschule bewegt sich in der Median- und oberen 80%-Variante mit etwa 500 bis 600 Schülerinnen und Schülern zum Ende des Prognosezeitraums in der Größenordnung des heutigen Bestands von 550 Kindern. Demgegenüber tragen die Europaschule am Gutspark, die Geschwister-Scholl-Grundschule und die Lessing-Grundschule den

überwiegenden Teil des gesamtstädtischen Anstiegs der Grundschülerzahlen. Für die Europaschule steigt die Schülerzahl in der Medianvariante von derzeit rund 650 auf etwa 700 im Schuljahr 2030/2031 und geht bis 2040/2041 wieder auf das heutige Niveau von rund 650 zurück. Die Geschwister-Scholl-Grundschule wächst zunächst von 510 auf etwa 550 Schülerinnen und Schüler und liegt mit rund 520 im Schuljahr 2040/2041 weiterhin leicht über dem Ausgangswert. Die stärkste Zunahme verzeichnet die Lessing-Grundschule. Im Medianszenario steigt die Schülerzahl von derzeit 540 auf etwa 610 im Schuljahr 2030/2031 und liegt mit rund 570 auch zum Ende des Prognosezeitraums noch über dem heutigen Bestand. Hervorzuheben ist, dass für das Schuljahr 2030/2031 selbst die untere 80%-Variante noch Schülerzahlen ausweist, die über den heutigen Werten liegen.

Die prognostizierten Klassenzahlen folgen im Grundsatz den prognostizierten Schülerzahlen (Abb. 6). Für die Adolph-Diesterweg-Grundschule und die Erich-Kästner-Grundschule ergibt sich eine leicht rückläufige Entwicklung bis zum Schuljahr 2040/2041. Bei Ersterer bewegt sich die Klassenzahl in der Medianvariante von 19 im aktuellen Schuljahr auf 17 in 2040/2041¹⁴. Die Erich-Kästner-Grundschule geht im Medianszenario von heute 21 Klassen auf 18 Klassen zurück. Im Gegensatz dazu steigt bei der Geschwister-Scholl- und Lessing-Grundschule die Median-Klassenanzahl bis 2030/2031 von 18 auf 19 bzw. 21 auf 23 und sinkt danach wieder in Richtung des heutigen Ausgangsniveaus zurück. Eine Ausnahme bildet die Europaschule am

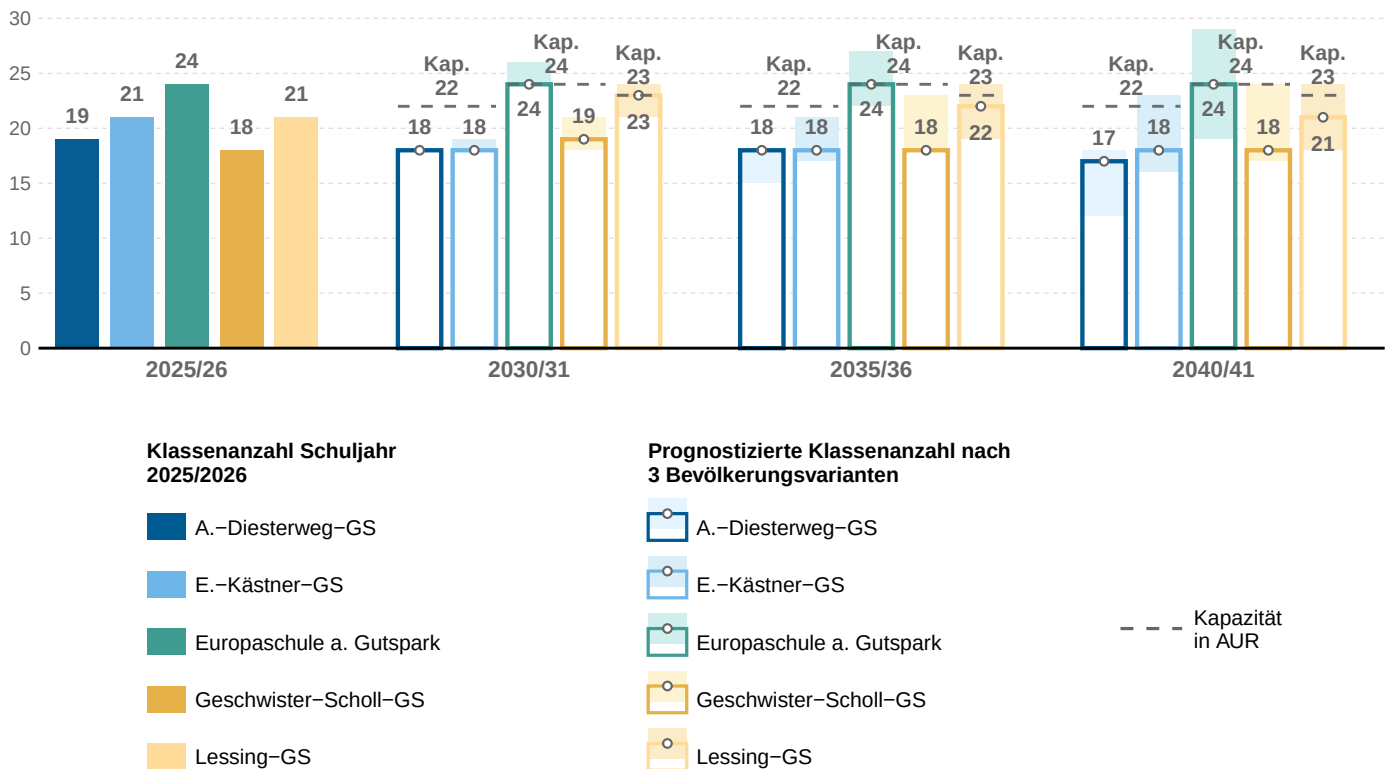
Gutspark, deren Medianvariante im gesamten Prognosezeitraum konstant bei 24 Klassen bleibt. Die 80%-Varianten liegen im Schuljahr 2030/2031 noch vergleichsweise eng beieinander und weichen um höchstens zwei Klassen von den jeweiligen Medianwerten ab. Bis zum Schuljahr 2040/2041 erweitert sich dieser Korridor auf bis zu sechs Klassen. Insbesondere an der Erich-Kästner-Grundschule, der Europaschule am Gutspark sowie der Geschwister-Scholl-Grundschule zeigt die obere 80%-Variante dabei eine deutlich höhere Auslastung als der Median erwarten lässt.

Die grundsätzliche Drei- bis Vierzügigkeit der Einrichtungen bleibt im gesamten Prognosezeitraum bestehen. Entwickeln sich die Schülerzahlen jedoch eher entlang des unteren Prognosekorridors, ist für die Adolph-Diesterweg-Grundschule, die Erich-Kästner-Grundschule und die Geschwister-Scholl-Grundschule ab den 2030er Jahren – insbesondere ab der Mitte des Jahrzehnts – mit einem Rückgang auf Zweizügigkeit bei den Einschulungen zu rechnen. Bei einer Entwicklung der Schülerzahlen am oberen Rand des Prognosekorridors ist hingegen ab Mitte der 2030er Jahre für die Europaschule am Gutspark ein Übergang zur Fünfzügigkeit bei den Einschulungen zu erwarten.

Im Vergleich mit den Kapazitäten zeigt sich, dass an der Adolph-Diesterweg-Grundschule, der Geschwister-Scholl-Grundschule und der Erich-Kästner-Grundschule voraussichtlich keine gravierenden räumlichen Engpässe bei den allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) zu erwarten sind. Lediglich bei Eintreten der oberen 80%-Va-

¹⁴ Um das Basisjahr mit der prognostizierten Klassenzahl vergleichbar zu machen, wurde die Klassenzahl im Schuljahr 2025/2026 auf Grundlage des Frequenzrichtwerts von 28 Schülern je Klasse berechnet. Entsprechend liegt die berechnete Klassenzahl im Basisjahr unter der tatsächlich vorhandenen Zahl an Klassen der fünf Grundschulen, da diese häufig geringere Klassenfrequenzen aufweisen. Die Prognose hingegen bildet die künftig erforderliche Klassenzahl bei Auslastung des maximalen Frequenzrichtwerts ab.

Abb. 6. Bedarf an allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) in der Primarstufe
Prognose auf Basis der Bevölkerungsvarianten Median sowie Untere/Obere Grenze 80%-Prognoseintervall



riante liegt die prognostizierte Klassenzahl der Erich-Kästner-Grundschule im Schuljahr 2040/2041 leicht über der aktuell vorhandenen AUR-Kapazität von 22. Angespannter stellt sich die Situation an der Europaschule und an der Lessing-Grundschule dar. Bereits im Schuljahr 2030/2031 übersteigen die prognostizierten Klassenzahlen der oberen 80%-Variante die verfügbaren AUR von 24 bzw. 23 und verbleiben auch im weiteren Prognosezeitraum über der Kapazitätsgrenze.

Daher empfiehlt sich insbesondere für diese beiden Grundschulen eine kontinuierliche Beobachtung der Schülerzahlen, um bei drohenden Kapazitätsengpässen rechtzeitig steuernd ein-

greifen zu können. Grundsätzlich sollte die Bedarfsplanung für die Grundschulen jedoch nicht allein standortbezogen erfolgen, sondern das gesamte städtische Grundschulangebot in den Blick nehmen. Zeichnen sich an einzelnen Schulen Engpässe ab, ist es ratsam zu prüfen, inwieweit Schülerinnen und Schüler – trotz bestehender Grundschulbezirkszugehörigkeit – auf andere Standorte verteilt werden können. Eine aggregierte Betrachtung der prognostizierten Klassen im Abgleich mit den vorhandenen AUR zeigt beispielsweise, dass auch langfristig innerhalb des Prognosezeitraums keine räumlichen Engpässe zu erwarten sind. So können die Grundschulen Adolph-Diesterweg, Erich-Kästner

und Geschwister-Scholl mögliche Kapazitätsüberschreitungen an der Europaschule am Gutspark sowie an der Lessing-Grundschule kompensieren. Ergänzend kann vorübergehend auf Fachunterrichtsräume oder multifunktionale Räume zurückgegriffen werden, bis die derzeit stark besetzten U6-Jahrgänge die Grundschule durchlaufen haben und voraussichtlich um das Jahr 2030 wieder aus dem System herauswachsen. Bauliche Maßnahmen wie Erweiterungsbauten oder Containerlösungen sollten demgegenüber eher als letztes Mittel zur Bewältigung möglicher Kapazitätsprobleme verstanden werden.

Sekundarstufe

Die vier weiterführenden Schulen in Falkensee zeigen bei den prognostizierten Beschulungsbedarfen ein ähnliches Muster wie die

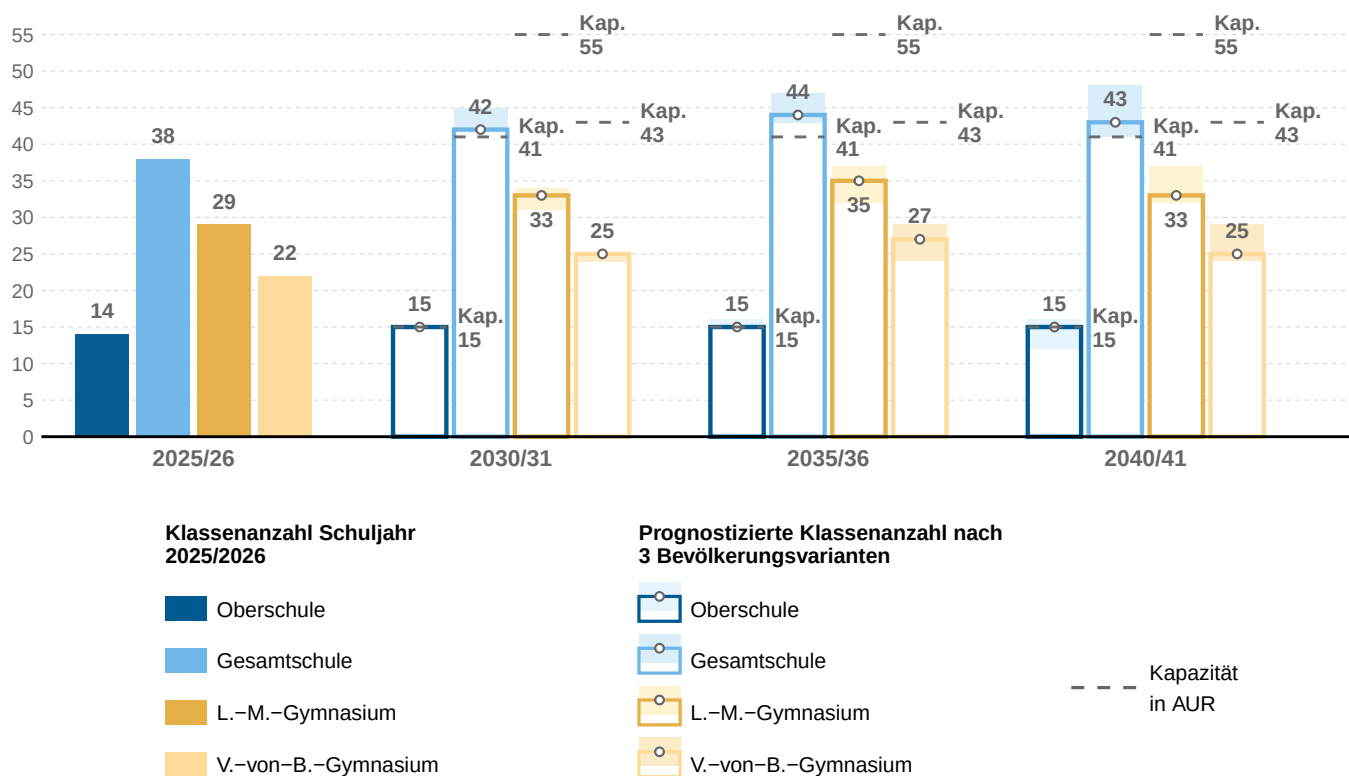
Grundschulen. Ausgehend vom Schuljahr 2025/2026 steigen die Schülerzahlen an allen Standorten kontinuierlich bis zum Schuljahr 2035/2036 an und erreichen dort jeweils ihren Höchststand, bevor sie bis 2040/2041 leicht zurückgehen (Tab. 3). Dieses gegenüber der Primarstufe zeitlich verzögerte Maximum ist vor allem durch die überdurchschnittlichen Wanderungsgewinne der U6-Bevölkerung seit 2024 zu erklären, welche erst mit einem zeitlichen Versatz von rund fünf bis sechs Jahren in der Sekundarstufe wirksam werden. Zwar beschulen die vier Einrichtungen auch Kinder und Jugendliche von außerhalb Falkensees, im Mittel stammen jedoch mehr als 70% der Schülerschaft aus Falkensee¹⁵. Entsprechend hat die demographische Entwicklung der Stadt einen wesentlichen Einfluss auf die künftigen Beschulungsbedarfe in der Sekundarstufe.

15 lt. Daten der Stadt Falkensee, Durchschnitt der Schuljahre 2016/2017 bis 2025/2026 für alle vier weiterführenden Schulen

Tab. 3. Prognostizierte Schülerzahlen der weiterführenden Falkenseer Schulen

Schule	80%-Intervall	Schuljahr			
		2025/2026	2030/2031	2035/2036	2040/2041
Oberschule Falkensee	Obere Grenze		410	430	440
	Median	370	400	410	400
	Untere Grenze		390	400	370
Gesamtschule Immanuel Kant	Obere Grenze		1.210	1.300	1.330
	Median	1.080	1.180	1.240	1.220
	Untere Grenze		1.150	1.180	1.110
Lise-Meitner-Gymnasium	Obere Grenze		950	1.010	1.030
	Median	820	930	960	950
	Untere Grenze		910	920	870
Vicco-v.-Bülow-Gymnasium	Obere Grenze		720	770	790
	Median	600	700	730	720
	Untere Grenze		690	700	660

Abb. 7. Bedarf an allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) in der Sekundarstufe
Prognose auf Basis der Bevölkerungsvarianten Median sowie Untere/Obere Grenze 80%-Prognoseintervall



Im Hinblick auf die einzelnen Schulen steigt die Schülerzahl der Oberschule Falkensee im Medianszenario von derzeit 370 auf rund 410 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2035/2036. Die Gesamtschule Immanuel Kant verzeichnet im gleichen Zeitraum den größten absoluten Zuwachs und wächst von 1.080 auf etwa 1.240 Schülerinnen und Schüler. Am Lise-Meitner-Gymnasium erhöht sich die Schülerzahl von 820 auf rund 960, am Vicco-von-Bülow-Gymnasium von 600 auf etwa 730 Schülerinnen und Schüler. Bis zum Schuljahr 2040/2041 gehen die Zahlen an allen vier Schulen leicht zurück, liegen in der Medianvariante jedoch weiterhin

über dem heutigen Ausgangsniveau. Selbst die untere 80%-Variante weist für das Schuljahr 2040/2041 an allen vier Einrichtungen Schülerzahlen aus, die mindestens dem heutigen Bestand entsprechen oder diesen übertreffen.

Die Entwicklung der prognostizierten Klassenzahlen folgt der Entwicklung der Schülerzahlen (Abb. 7). An der Oberschule Falkensee steigt die Zahl der Klassen in der Medianvariante von derzeit 14 auf 15 und bleibt anschließend über den gesamten Prognosezeitraum stabil¹⁶. Die Gesamtschule Immanuel Kant wächst von 38 auf 44 Klassen und erreicht damit im Schuljahr 2035/2036 ihren

¹⁶ Um das Basisjahr mit der prognostizierten Klassenanzahl vergleichbar zu machen, wurde die Klassenanzahl im Schuljahr 2025/2026 auf Grundlage des Frequenzrichtwerts von 28 Schülern je Klasse berechnet. Entsprechend liegt die berechnete Klassenanzahl im Basisjahr unter der tatsächlich vorhandenen Zahl an Klassen der vier weiterführenden Schulen, da diese häufig geringere Klassenfrequenzen aufweisen. Die Prognose hingegen bildet die künftig erforderliche Klassenanzahl bei Auslastung des maximalen Frequenzrichtwerts ab.

Höchststand. Das Lise-Meitner-Gymnasium erhöht sich im gleichen Zeitraum von 29 auf 35 Klassen, das Vicco-von-Bülow-Gymnasium von 22 auf 27 Klassen. Bis zum Schuljahr 2035/2036 weichen die beiden 80%-Varianten mit maximal drei Klassen nur vergleichsweise gering von der Medianentwicklung ab. Bis zum Schuljahr 2040/2041 vergrößern sich die Unterschiede jedoch. Insbesondere die drei Schulen mit gymnasialer Oberstufe müssen dann bei einer Entwicklung entlang der oberen 80%-Variante mit bis zu fünf zusätzlichen Klassen gegenüber dem Medianszenario rechnen.

Im Hinblick auf die künftigen Zügigkeiten der 7. Klassen zeigt sich ein differenziertes Bild für die vier weiterführenden Schulen. Die Oberschule Falkensee bleibt im Prognosezeitraum grundsätzlich vierzünftig. Lediglich bei einer Entwicklung der Schülerzahlen am unteren Rand des Prognosekorridors ist ab Mitte der 2030er Jahre eine Reduzierung auf drei Züge möglich. Die Gesamtschule Immanuel Kant dürfte hingegen bereits zu Beginn der 2030er Jahre von sechs auf sieben Züge anwachsen. Abhängig von der tatsächlichen Entwicklung der Schülerzahlen bleibt diese Siebenzügigkeit bis etwa zur Mitte beziehungsweise bis zum Ende der 2030er Jahre bestehen. Am Lise-Meitner-Gymnasium ist ebenfalls ab Beginn der 2030er Jahre ein Übergang von fünf auf sechs Züge zu erwarten.

In der Medianvariante bleibt diese Sechszügigkeit bis zur Mitte der 2030er Jahre bestehen, in der oberen 80%-Variante bis zum Ende des Jahrzehnts. Das Vicco-von-Bülow-Gymnasium bleibt überwiegend vierzünftig; lediglich in der oberen 80%-Variante erhöht sich die Zügigkeit ab Beginn der 2030er Jahre auf fünf und verbleibt anschließend auf diesem Niveau.

Der Vergleich mit den vorhandenen räumlichen Kapazitäten weist für die Oberschule Falkensee mit 15 AUR auf einen möglichen Kapazitätsengpass hin, da ab dem Schuljahr 2035/2036 Teile des Prognosekorridors die verfügbaren Unterrichtsräume übersteigen. An der Gesamtschule Immanuel Kant mit 41 AUR wird die Kapazitätsgrenze voraussichtlich bereits ab dem Schuljahr 2030/2031 überschritten. Besonders bedeutsam ist dabei, dass selbst die Klassenzahlen der unteren 80%-Variante oberhalb der vorhandenen Kapazitäten liegen. Eine kurzfristige Kapazitätsüberschreitung erscheint daher sehr wahrscheinlich. Demgegenüber verfügt das Lise-Meitner-Gymnasium mit 55 AUR über ausreichende Kapazitäten, um den prognostizierten Raumbedarf über den gesamten Prognosezeitraum zu decken. Gleiches gilt für das Vicco-von-Bülow-Gymnasium mit 43 AUR, dessen prognostizierte Klassenzahlen ebenfalls durchgängig unterhalb der verfügbaren Raumkapazitäten bleiben.

Haushaltsentwicklung

AUF EINEN BLICK

- **Haushaltswachstum bei rückläufiger Haushaltsgröße:** Die Haushaltszahl steigt im Zeitraum 2025 bis 2040 von rund 21.300 auf etwa 23.000; parallel dazu sinkt die Ø-Haushaltsgröße von 2,17 auf 2,11 (Medianvariante)
- **Deutlicher Alterungsprozess in kinderlosen Haushalten:** Einpersonenhaushalte wachsen am stärksten, primär durch alleinstehende Senioren; auch bei Paaren ohne Kinder findet eine Verschiebung von jüngeren zu älteren Paaren statt
- **Stabile Familienbasis trotz demografischen Wandels:** Paare mit Kindern bleiben die größte Haushaltsgruppe; starker Familienzuzug aus der Region stabilisiert die Zahlen trotz sinkender Geburtenraten und Haushaltsverkleinerung

Methodik und Parameterannahmen

Zur Analyse der künftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes müssen die Bevölkerungszahlen der fünf Varianten in Haushalte umgerechnet werden, da auf dem Wohnungsmarkt Haushalte und nicht einzelne Personen als Nachfrager auftreten¹⁷. Die hierfür verwendete Haushaltsprognosemethodik basiert auf aktuellen wissenschaftlichen Standards und kombiniert verschiedene statistische Verfahren. Der Prognoseansatz führt zudem die im vorherigen Kapitel vorgenommenen Sensitivitätsanalysen fort. Im Fokus steht die Frage, wie sensibel sowohl die Anzahl der Haushalte als auch deren Zusammensetzung auf Änderungen der Bevölkerungsgröße und -struktur reagieren.

Die angewendete Haushaltstypologie beschreibt die Konstellation, in der die Mitglieder eines Haushalts zusammenleben, wobei das Vorhandensein einer Kernfamilie im Mittelpunkt steht. Haushalte ohne Kernfamilie werden in Einpersonenhaushalte und Mehrpersonenhaushalte (z. B. Wohngemeinschaften oder Großeltern-Enkel-Haushalte ohne Elternteile)

unterteilt. Haushalte mit Kernfamilie umfassen Paare ohne Kinder, Paare mit Kindern sowie Alleinerziehende. Einpersonenhaushalte und Paarhaushalte ohne Kinder werden zusätzlich nach dem Seniorenstatus ihrer Mitglieder differenziert. Als Altersgrenze gilt das 65. Lebensjahr. Verfügt ein solcher Haushalt über ein oder mehrere Mitglieder im Alter von 65 Jahren oder älter, wird er als älterer Einpersonenhaushalt beziehungsweise als älterer Paarhaushalt ohne Kinder klassifiziert. Zusammenfassend lassen sich sieben Haushaltstypen unterscheiden:

- Jüngere Einpers.-haushalte (unter 65 Jahren),
- Ältere Einpersonenhaushalte (ab 65 Jahren),
- Jüngere Paare ohne Kinder (unter 65 Jahren),
- Ältere Paare ohne Kinder (ab 65 Jahren),
- Paare mit Kindern,
- Alleinerziehende sowie
- Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie.

Die Differenzierung ist erforderlich, da die einzelnen Haushaltstypen unterschiedliche Wohnformen nachfragen. Durch die Berücksich-

¹⁷ Medianvariante sowie die unteren und oberen Grenzen des 80%- und 95%-Prognoseintervalls

tigung dieser Wohnformen lassen sich im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse präzisere Aussagen über den zukünftigen Wohnungsbedarf in verschiedenen Teilmärkten treffen. Darüber hinaus ermöglicht die Typisierung eine gesonderte Betrachtung ökonomisch besonders vulnerabler Gruppen für sozialplanerische Zwecke. Hierzu zählen vor allem ältere Einpersonenhaushalte sowie Alleinerziehende. Der überwiegende Teil der Alleinerziehenden sind nach wie vor Mütter. Durch die Übernahme von Sorgearbeit und die damit häufig verbundene Reduzierung oder Unterbrechung der Erwerbstätigkeit gehen viele Mütter erhebliche finanzielle Risiken ein. Entsprechend liegt das Armutsrisiko alleinerziehender Mütter deutlich über dem von Müttern, die in Paarhaushalten leben.

Vorbereitende Schritte

Zur Vorbereitung der Haushaltsprognosen wurden die 86 Einzelaltersklassen der Bevölkerungsprognosen — jeweils für den Median sowie die unteren und oberen Grenzen der 80%- und 95%-Prognoseintervalle — in 18 Altersgruppen (0–4, 5–9, ..., 85+) aggregiert. Dabei werden auch Nebenwohner berücksichtigt; Personen in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften hingegen herausgerechnet. Die Haushaltsprognose selbst erfolgte für den Stichtag 31.12. der Jahre 2025, 2030, 2035 und 2040.

Nebenwohner

Personen mit Nebenwohnsitz sind zusätzliche wohnungsnachfragende Personen, die in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung nicht erfasst werden. Im Umland Berlins handelt es sich häufig um Eigentümer von Wochenend-

oder Ferienhäusern, die einen Zweitwohnsitz in der jeweiligen Gemeinde unterhalten. Eine weitere Gruppe bilden junge Menschen im Ausbildungs- oder Studienalter, die oft weiterhin im Nebenwohnsitz bei den Eltern gemeldet bleiben, obwohl sich Ausbildungs- bzw. Studienort in einer anderen Stadt befindet. Zur Abschätzung der Nebenwohnsitze werden Daten des Einwohnermeldeamtes herangezogen. Für jede der 18 Altersgruppen wurde ein Mittelwert aus den Jahren 2021–2025 berechnet und anschließend zu den prognostizierten Einwohnerzahlen der jeweiligen Altersgruppe addiert. Die Gemeindedaten zeigen, dass die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz seit Jahren relativ stabil bei etwa 800 bis 900 liegt. Daher wird der berechnete Mittelwert im Prognosezeitraum konstant gehalten und gleichermaßen für die Medianentwicklung sowie für die Grenzen der Prognoseintervalle verwendet.

Gemeinschafts-/Anstaltsunterkünfte

Die Haushaltsprognosen beziehen sich auf die tatsächlich am Wohnungsmarkt nachfragende Bevölkerung, d. h. auf Personen in Privathaushalten. Personen, die in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften (GU/AU) leben und aufgrund gesundheitlicher oder rechtlicher Einschränkungen typischerweise nicht als Nachfrager am regulären Wohnungsmarkt auftreten, müssen daher vorab geschätzt und von der prognostizierten Einwohnerzahl abgezogen werden¹⁸.

Der Zensus weist für Falkensee sowohl die Bevölkerung in Privathaushalten als auch die Zahl der in GU/AU lebenden Personen nach Alters-

¹⁸ Hierzu gehören u.a. Personen in Pflegeheimen, Flüchtlingsunterkünften und Justizvollzugsanstalten

gruppen aus. Auf dieser Grundlage lässt sich eine altersgruppenspezifische GU/AU-Quote ermitteln, indem die GU/AU-Bevölkerung auf die jeweilige Gesamtbevölkerung der Altersgruppe bezogen wird. Erwartungsgemäß steigen die GU/AU-Quoten mit zunehmendem Alter deutlich an. So lebte zum Zensusstichtag 2011 und 2022 nahezu ein Fünftel der Falkenseer Bevölkerung über 80 Jahren in einer GU/AU¹⁹. Für den Prognosezeitraum bis 2040 werden die altersgruppenspezifischen GU/AU-Quoten in allen Varianten konstant fortgeschrieben.

Prognoseverfahren

Durch die Addition der Nebenwohner zur prognostizierten Bevölkerungszahl sowie die Subtraktion der geschätzten GU/AU-Bevölkerung wurde für die Jahre 2025, 2030, 2035 und 2040 die Bevölkerung in Privathaushalten einschließlich der Nebenwohner ermittelt. Diese zentrale Größe, differenziert nach 18 Altersgruppen, bildet das Mengengerüst für die Prognose der wohnungsnachfragenden Privathaushalte. Die Prognosemethodik basiert auf einem dreistufigen Verfahren, bei dem zunächst die Gesamtzahl der Haushalte ermittelt und diese anschließend nach den sieben Haushaltstypen differenziert wurde.

I Prognose der Gesamthaushaltszahl

Die Berechnung der Gesamtzahl der Privathaushalte für die vier Prognosejahre erfolgte mithilfe des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens. Dieses Verfahren basiert auf altersgruppenspezifischen Quoten, die angeben, welcher Anteil der Bevölkerung in Privathaushalten einer bestimmten Altersgruppe die

Haupteinkommensperson („Haushaltsvorstand“) eines eigenen Haushalts ist. Das Vorgehen lässt sich am Beispiel der Altersgruppe der 30- bis unter 35-Jährigen veranschaulichen: Umfasst diese Altersgruppe 100 Personen und beträgt die entsprechende Haushaltsvorstandsquote 0,5, so sind durchschnittlich 50% der Personen Haupteinkommenspersonen eines eigenen Haushalts. Durch Multiplikation der Quote mit der entsprechenden Bevölkerung ergibt sich eine Zahl von 50 Haushalten mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 30 bis unter 35 Jahren. Mit zunehmendem Alter steigen die Quoten tendenziell an und nähern sich dem Wert 1, da insbesondere der Anteil der Einpersonenhaushalte zunimmt. Nachdem die Haushaltszahlen für alle Altersgruppen ermittelt wurden, kann durch Summenbildung die Gesamtzahl der Privathaushalte berechnet werden.

Der wesentliche Vorteil einer altersgruppenspezifischen Berechnung liegt darin, dass demografische Effekte auf die Haushaltsbildung berücksichtigt werden können. Wandern beispielsweise stark besetzte Kinder- und Jugendjahrgänge im Prognosezeitraum sukzessive in die Altersgruppen des jungen Erwachsenenalters hinein, führt dies zu einer erhöhten Zahl von Haushaltsneugründungen, auch wenn die Gesamtbevölkerung unverändert bleibt. Die Gesamtzahl der Haushalte reagiert somit dynamisch auf Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung.

Grundlage für die Ableitung der Haushaltsvorstandsquoten bildet eine altersgruppenspezifische Sonderauswertung des Mikrozensus des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg für die Jahre 2010 bis 2023. Die Daten umfassen

¹⁹ Statistisches Bundesamt 2026: Zensusdatenbank

sowohl die Bevölkerung in Privathaushalten als auch die Zahl der Privathaushalte, jeweils differenziert nach 18 Altersgruppen und nach Gemeindegrößenklassen im Land Brandenburg. Die Berücksichtigung der Gemeindegrößenklassen ermöglicht es, kleinräumige Unterschiede im Haushaltsbildungsverhalten abzubilden. Für die Stadt Falkensee wurde die Gemeindegrößenklasse von 20.000 bis unter 50.000 Einwohnern zugrunde gelegt.

Mittels Division der Zahl der Privathaushalte durch die entsprechende Bevölkerung in Privathaushalten konnten für alle 18 Altersgruppen Haushaltsvorstandsquoten berechnet werden. Trotz zwischenzeitlicher Schwankungen bewegen sich die Werte langfristig um ein konstantes Mittel. Lediglich in den Altersgruppen ab 70 ist in den vergangenen zehn Jahren eine leicht rückläufige Entwicklung der Quoten zu beobachten. Um diesem Trend Rechnung zu tragen, werden für die Prognose die Durchschnittswerte der letzten fünf Beobachtungsjahre (2019 bis 2023) verwendet. Die auf diese Weise ermittelten Quoten werden im Prognosezeitraum als konstant angenommen und sowohl für den Median als auch für die Intervallgrenzen herangezogen.

II Differenzierung nach Familienstatus

Der zweite Schritt bestand in der Differenzierung der prognostizierten Gesamtzahl der Privathaushalte nach den eingangs genannten Haushaltstypen, wobei die altersbezogene Untergliederung der Haushaltsmitglieder erst im dritten Schritt erfolgte. Ausgehend vom Vorhandensein einer Kernfamilie und von der Haushaltsgröße wurden zunächst fünf Typen un-

terschieden: (1) Einpersonenhaushalte, (2) Paare ohne Kinder, (3) Paare mit Kindern, (4) Alleinerziehende sowie (5) Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie.

Methodisch fanden drei lineare Regressionsmodelle Anwendung, mit denen sich die prozentualen Anteile der einzelnen Haushaltstypen an der Gesamtzahl der Privathaushalte in Abhängigkeit modellinterner Parameter schätzen lassen. Für Falkensee wurden diese Gleichungen auf Grundlage der Ergebnisse des Zensus 2022 sowie der Daten sämtlicher brandenburgischer Gemeinden erstellt. Das Bestimmtheitsmaß liegt zwischen 0,6 und 0,8 womit die Regressionsmodelle die empirisch beobachtete Streuung der Haushaltstypenanteile recht zuverlässig erklären²⁰.

Der künftige Anteil der Einpersonenhaushalte sowie der aggregierten Gruppe aus Paarhaushalten mit Kindern und Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie wurde über die durchschnittliche Haushaltsgröße geschätzt. Da die Gesamtzahl der Privathaushalte bereits im ersten Prognoseschritt bestimmt wurde, konnte für jedes Prognosejahr anhand der Bevölkerung in Privathaushalten die durchschnittliche Haushaltsgröße berechnet werden. Je größer diese ist, desto geringer ist der Anteil der Einpersonenhaushalte. Für die aggregierte Gruppe aus Paarhaushalten mit Kindern und Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie zeigt sich der umgekehrte Zusammenhang. Mit zunehmender durchschnittlicher Haushaltsgröße steigt ihr Anteil an allen Haushalten. Der Anteil der Paarhaushalte ohne Kinder wurde anschließend in Abhängigkeit vom Anteil der Einpersonenhaushalte im jeweiligen Prognosejahr ermittelt.

20 Signifikanzniveau $p < 0,001$; Ein Bestimmtheitsmaß von 1 würde bedeuten das 100% der beobachteten Streuung der Haushaltstypenanteile durch Modellparameter erklärt würden. Mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,6 bis 0,8 werden bis zu 80% dieser Streuung erklärt.

Hier besteht ein negativer Zusammenhang, sodass ein Anstieg der Einpersonenhaushalte zu einem proportionalen Rückgang der Paarhaushalte ohne Kinder führt. Der Anteil der Alleinerziehenden stellt eine Residuengröße dar und ergibt sich aus der Differenz der übrigen Haushalte zu 100%. Abschließend wurde die zuvor aggregierte Gruppe der Paarhaushalte mit Kindern sowie der Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie anhand einer festen Quote auf diese beiden Haushaltstypen aufgeteilt. Die Quote basiert auf den Ergebnissen des Zensus 2011 und 2022 und weist zwischen den beiden Zensusstichtagen kaum Veränderung auf.

III Differenzierung nach Alter

Der dritte Schritt bestand in der Differenzierung der Einpersonenhaushalte sowie der Paarhaushalte ohne Kinder nach dem Seniorenstatus ihrer Haushaltsmitglieder. Maßgeblich hierfür ist das Alter der im Haushalt lebenden Personen. Verfügt ein entsprechender Haushalt über mindestens ein Mitglied im Alter von 65 Jahren oder älter, wird er als älterer Einpersonenhaushalt beziehungsweise als älterer Paarhaushalt ohne Kinder klassifiziert. Haushalte mit ausschließlich jüngeren Mitgliedern unter 65 Jahren werden den jüngeren Einpersonenhaushalten bzw. den jüngeren Paarhaushalten ohne Kinder zugeordnet.

Die Unterscheidung basiert auf einer beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg angeforderten Sonderauswertung des Zensus 2022 zur Wohnsituation aller sieben Haushaltstypen in Falkensee. Auf Grundlage dieser Daten konnte der prozentuale Anteil der Einpersonenhaushalte mit ausschließlich Personen unter 65 Jahren an der Gesamtzahl aller Einpersonenhaushalte ermittelt werden. Analog wurde die

entsprechende Quote für Paarhaushalte ohne Kinder berechnet. Zur Fortschreibung dieser Werte wurde die prognostizierte Bevölkerung in Privathaushalten herangezogen. Für jedes Prognosejahr wurde ein Anpassungsfaktor gebildet, der sich aus dem Verhältnis des Anteils der unter 65-Jährigen im jeweiligen Prognosejahr zu dem entsprechenden Wert am Zensusstichtag 2022 ergibt. Durch Multiplikation dieses Faktors mit den aus dem Zensus abgeleiteten Anteilswerten der Haushalte wurden die prognostischen Quoten der jüngeren Einpersonenhaushalte bzw. Paarhaushalte ohne Kinder bestimmt. Der Wert der älteren Haushalte ergibt sich als Residuum zu 100%. Sinkt beispielsweise infolge des demographischen Wandels der Anteil der haushaltsbildenden Bevölkerung unter 65 Jahren, verringert sich auch der Anpassungsfaktor. Dies führt dazu, dass auch der Umfang jüngerer Einpersonenhaushalte sowie jüngerer Paarhaushalte ohne Kinder abnimmt. Auf diese Weise wird die Prognose der Altersstruktur der beiden Haushaltstypen unmittelbar an die demographische Entwicklung der Gesamtbevölkerung gekoppelt und entsprechend gewichtet.

Vorausberechnung

Die Darstellung der Prognoseergebnisse für die Gesamtzahl der Haushalte sowie die sieben Haushaltstypen erfolgt zusammengefasst für den Zeitraum 2025 bis 2040 (Abb. 8). Zudem bezieht sich die Ergebnisdiskussion wieder auf die drei Bevölkerungsvarianten Median sowie Untere und Obere 80%-Grenze. Die detaillierten Ergebnisse in ihrer maximalen zeitlichen Ausdifferenzierung, inkl. der beiden 95%-Varianten, wurden der Stadt Falkensee in Form von Datenblättern bereitgestellt.

Gesamthaushaltszahl

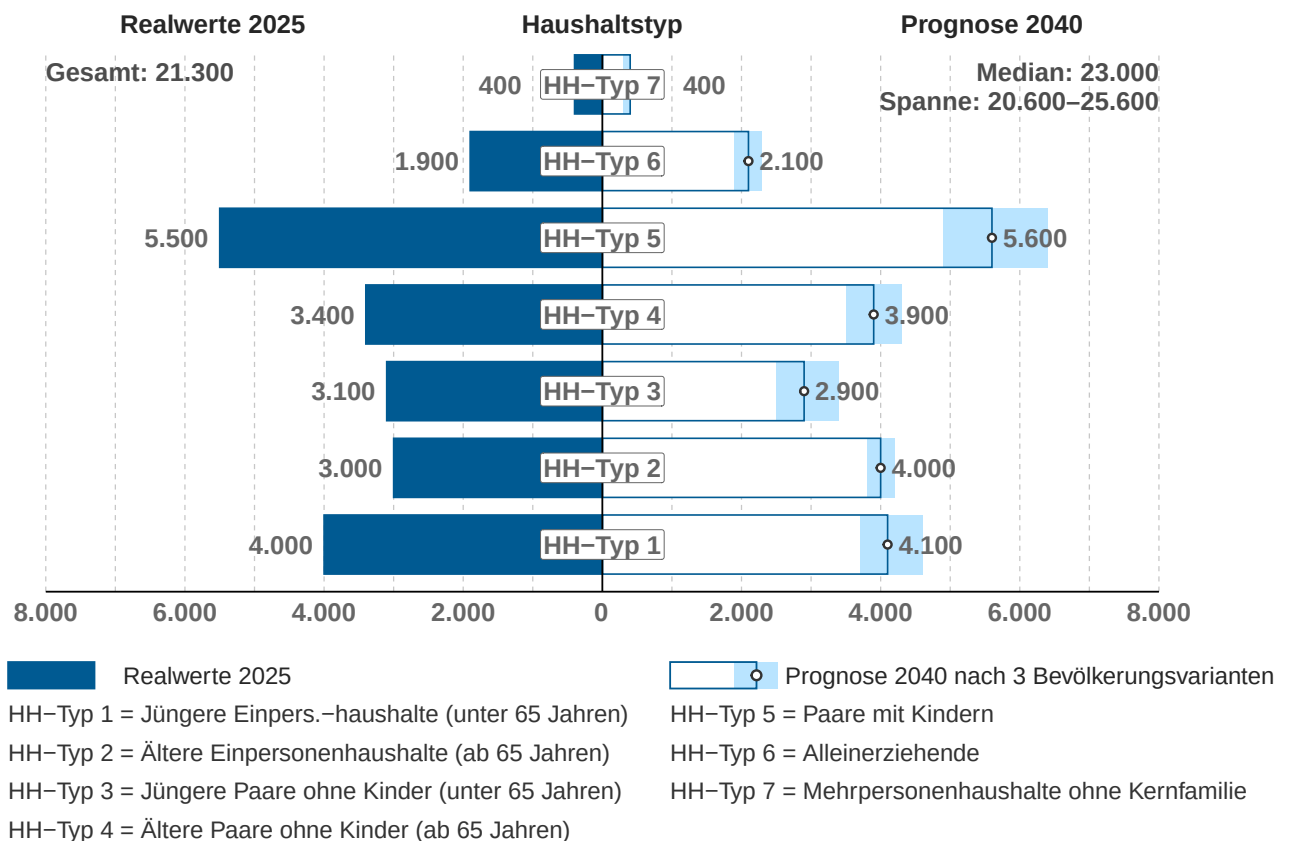
- Ausgehend von insgesamt etwa 21.300 Haushalten im Jahr 2025 steigt die Zahl der Haushalte bis 2040 in der Medianvariante auf rund 23.000 (80%-Varianten: 20.600–25.600)
- Weiterer Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,31 zum Zensus 2011 auf 2,17 in 2025 und 2,11 in 2040 (80%-Varianten: 2,09–2,14)
- Wanderungsgewinne aus Berlin und Brandenburg sowie aus dem Ausland stützen Bevölkerungswachstum und damit Haushaltswachstum

- Gleichzeitig führen sinkende Geburtenzahlen und fortschreitende Alterung der Bevölkerung langfristig zu sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen

Einpersonenhaushalte (HH-Typ 1 & 2)

- Jüngere Einpersonenhaushalte (HH-Typ 1) leicht ansteigend von ca. 4.000 Haushalten in 2025 auf rund 4.100 in 2040 (Medianvariante)
- Ältere Einpersonenhaushalte (HH-Typ 2) erwarten deutlichen Zuwachs von ca. 3.000 Haushalten in 2025 auf rund 4.000 in 2040 (Medianvariante)

Abb. 8. Haushaltsentwicklung 2025–2040 nach Anzahl und Struktur der Haushalte
Prognose auf Basis der Bevölkerungsvarianten Median sowie Untere/Obere Grenze 80%–Prognoseintervall



- Einpersonenhaushalte verzeichnen den stärksten Zuwachs, getragen von demografischer Alterung und der damit verbundenen Zunahme alleinlebender Senioren sowie insgesamt kleineren Haushaltsstrukturen
- Wanderungsgewinne bei Familien aus Berlin und Brandenburg stabilisieren die Paarhaushalte mit Kindern trotz rückläufiger Geburtenzahlen und sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen

Paare ohne Kinder (HH-Typ 3 & 4)

- Jüngere Paare ohne Kinder (HH-Typ 3) erwarten Rückgang von etwa 3.100 Haushalten in 2025 auf rund 2.900 in 2040 (Medianvariante)
- Ältere Paare ohne Kinder (HH-Typ 4) verzeichnen einen Anstieg von rund 3.400 Haushalten in 2025 auf etwa 3.900 in 2040 (Medianvariante)
- Insgesamt bleibt die Zahl der Paare ohne Kinder weitgehend stabil; vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Alterung zeigt sich jedoch eine deutliche Verschiebung zugunsten älterer Paare

Paare mit Kindern (HH-Typ 5)

- Paare mit Kindern bleiben der zahlenmäßig bedeutendste Haushaltstyp; leichte Zunahme von rund 5.500 Haushalten in 2025 auf etwa 5.600 in 2040 (Medianvariante)

- Paarhaushalte mit Kindern zeigen die stärksten Unterschiede zwischen oberer und unterer 80%-Variante, da ihre Entwicklung maßgeblich von Zuzügen und Geburten abhängt — beides Faktoren mit hoher Prognoseunsicherheit.

Alleinerziehende (HH-Typ 6)

- Alleinerziehende nehmen moderat von ca. 1.900 Haushalten in 2025 auf rund 2.100 in 2040 zu (Medianvariante)
- Mehr Trennungen und Scheidungen, die zunehmende gesellschaftliche Akzeptanz unterschiedlicher Lebensformen sowie die wachsende wirtschaftliche Unabhängigkeit von Müttern infolge einer höheren Erwerbsbeteiligung tragen hierzu bei^{21 22}

Mehrpers.-haushalte o. Kernfamilie (HH-Typ 7)

- Mit rund 400 Haushalten bleiben Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie im gesamten Prognosezeitraum bis 2040 zahlenmäßig klein und auf konstantem Niveau

²¹ Bertelsmann Stiftung (2024): Factsheet Alleinerziehende in Deutschland.

²² Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2025): Zehnter Familienbericht: Unterstützung allein- und getrennterziehender Eltern und ihrer Kinder – Bestandsaufnahme und Handlungsempfehlungen

Wohnungsmarktentwicklung

AUF EINEN BLICK

- **Angespannter Wohnungsmarkt:** Bestand 2025 zeigt nur rund 2% Leerstand — die Folge ist ein hoher Marktpreisdruck und eingeschränkte Verfügbarkeit, besonders in mietpreisgünstigen Segmenten
- **Erheblicher Neubaubedarf bis 2040:** Je nach Variante insgesamt 660, 1.850 oder 4.520 Wohnungen (untere 80%-/Median-/obere 80%-Variante); obere Variante übersteigt verfügbare Wohnbauflächenreserven langfristig
- **Umschichtung der Nachfrage:** Zunahme älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte führt zur Verschiebung des Bedarfs vom Eigenheim zu preisgünstigen Mietwohnungen; gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen für solvente Senioren

Methodik und Parameterannahmen

Die Analyse des erwarteten Wohnungsneubaubedarfs baut auf den Prognosen zur Entwicklung und Struktur der Haushalte auf; die Wohnungsnachfrage wird dabei für die sieben Haushaltstypen gesondert modelliert. Ein anschließendes Marktmodell gleicht diese Nachfrage mit dem verfügbaren Wohnungsangebot in unterschiedlichen Teilmärkten ab und simuliert so das künftige Wohnungsmarkteschehen. Im Zentrum steht dabei die Frage, wie sensibel der Wohnungsneubaubedarf gegenüber verschiedenen Szenarien der Bevölkerungsentwicklung reagiert. Das Modell orientiert sich eng an aktueller wissenschaftlicher Prognoseliteratur und kombiniert verschiedene statistische Verfahren zur Ermittlung der nachfrage- und angebotsseitigen Parameter. Die wesentliche Datengrundlage bilden zwei Sonderauswertungen: eine beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg beauftragte Analyse des Zensus 2022 zur Wohnsituation sowie eine Auswertung des Mikrozensus zur Einkommensentwicklung der Haushaltstypen in Berlin und Brandenburg seit 2014.

Wohnungsnachfrage

Dem Modell zufolge durchlaufen die Haushaltstypen in einem zweistufigen Prozess zunächst die Entscheidung, ob sie ihre Wohnwünsche in der Wohnrechtsform Eigentum oder Miete realisieren. In einem zweiten Schritt werden die Haushalte innerhalb des Eigentumssegments nach Gebäudetypen (Eigenheim vs. Eigentumswohnung) und innerhalb des Mietsegments nach Mietpreiskategorien (preisgünstig, mittelpreisig, hochpreisig) aufgeteilt. Damit entstehen insgesamt fünf Teilmärkte.

Wohnungsnachfragedynamiken werden im Prognosemodell auf zwei Ebenen abgebildet. Erstens ergeben sich Dynamiken aus dem spezifischen Nachfrageverhalten der Haushaltstypen selbst: Beispielsweise führt ein Übergang von einem Paarhaushalt ohne Kinder zu einem Paarhaushalt mit Kindern oftmals zu veränderten Wohnbedürfnissen. Ebenso verändert sich die Wohnsituation, wenn bei älteren Paaren ein Partner verstirbt und der Haushalt zu einem älteren Einpersonenhaushalt wird — hier zeigt sich oft eine verstärkte Nachfrage nach altersge-

rechten, kleineren Wohnungen. Insgesamt entwickeln sich die Teilmärkte daher durch Zunahme oder Abnahme der verschiedenen Haushaltstypen. Zweitens können sich die Wohnpräferenzen innerhalb eines Haushaltstyps über die Zeit verändern. Zur Abbildung dieser Effekte wurden im Modell dynamische Parameter für alle Teilmärkte im Prognosezeitraum berücksichtigt.

Die Ausgangsdifferenzierung der Haushaltstypen nach Eigentum und Miete basiert auf der Zensus-Sonderauswertung 2022, aus der Eigentümerquoten für jeden Haushaltstyp abgeleitet wurden. Die Dynamisierung dieser Quoten im Prognosezeitraum erfolgt mittels innerstädtischer Umzugsquoten zwischen Eigentum und Miete. Für Falkensee konnten aus Datenschutzgründen keine gemeindespezifischen Umzugsquoten direkt abgeleitet werden. Der Auftragnehmer greift daher auf einen Datensatz früherer Wohnungsmarktanalysen vergleichbarer Städte zurück; diese Quoten wurden gemittelt und als Schätzer für Falkensee verwendet. Durch die Modellierung der Umzüge zwischen Eigentum und Miete innerhalb eines Haushaltstyps lassen sich sehr spezifische Wohnwünsche abbilden: Jüngere kinderlose Paare und Paare mit Kindern wechseln tendenziell häufiger von Miete zu Eigentum, da Eigentum — insbesondere Eigenheime — u.a. größere Wohnflächen, Gärten und langfristige Sicherheit bieten. Ältere Seniorenhaushalte (alleinstehend oder als Paar) tendieren dagegen eher von Eigentum zu Miete, wobei kleinere, preisgünstigere Wohnungen in zentraler Lage mit guter Anbindung an Versorgungs- und Gesundheitsinfrastruktur an Bedeutung gewinnen. In der Folge verändern sich die Eigentumsquoten während

des Prognosezeitraums laufend sowohl haushaltstypspezifisch als auch insgesamt.

Für die Aufteilung des Eigentumssegments auf die Gebäudetypen Eigenheim und Eigentumswohnung wird ebenfalls die Zensus-Sonderauswertung 2022 herangezogen. Aus ihr lässt sich für jeden der sieben Haushaltstypen eine prozentuale Eigenheimquote ableiten, die den Anteil der Eigenheimnachfrager an den Eigentumshaushalten angibt. Im Vergleich zum Zensus 2011 haben sich diese Quoten kaum verändert, weshalb sie im Prognosezeitraum für die meisten Haushaltstypen als konstant angesetzt wurden. Bei Einpersonenhaushalten wurden jedoch leichte Verschiebungen hin zu Eigentumswohnungen berücksichtigt, was durch eine entsprechend leicht sinkende Eigenheimquote für diesen Typ abgebildet wurde.

Die Einteilung des Mietwohnungsmarktes in preisgünstig, mittelpreisig und hochpreisig erfolgt über Quantile der Mietpreisverteilung des Bestands: das 25%-Quantil und darunter markiert das preisgünstige Segment, das 75%-Quantil und darüber das hochpreisige Segment, der Interquartilabstand das mittelpreisige Segment. Zur Berechnung der Mietpreisquoten, mit denen die Mietwohnungsnachfrage auf diese drei Klassen verteilt wird, benötigt das Modell sowohl die Mietpreisverteilung des Wohnungsbestands als auch die Verteilung der für die Haushaltstypen leistbaren Mieten. Die Datengrundlage hierfür liefert wieder die Zensus-Sonderauswertung 2022, die Angaben zur Zahl mietender Haushalte und Mietwohnungen nach Nettokaltmietkategorien enthält. Aus diesen Mengengerüsten wurde mithilfe einer Lognormalfunktion eine kontinuierliche Verteilung sowohl der Wohnungs-Mietpreise als auch der

leistbaren Mieten der Haushaltstypen abgeleitet. Im Gegensatz zur symmetrischen Normalverteilung bildet die Lognormalfunktion die typische Form von Mietverteilungen realistisch ab — insbesondere den steilen Anstieg am unteren Ende und den langen rechten Schwanz.

Sobald die Mietpreiskurve des Bestands erstellt ist, lassen sich die 25%- und 75%-Quantilmieten ablesen. Die Kurven der leistbaren Mieten der Haushaltstypen unterscheiden sich deutlich. Einpersonenhaushalte konzentrieren sich erwartungsgemäß stärker im unteren Mietsegment, während Paare mit Kindern und jüngere kinderlose Paare aufgrund höherer Einkommen deutlich stärker in teureren Segmenten vertreten sind. Die übrigen Haushaltstypen liegen zwischen diesen Extremen. Zur Ermittlung der haushaltstypspezifischen Mietpreisquoten wurden die Quantilmieten in die jeweiligen Kurven der Haushaltstypen eingesetzt. So entfallen beispielsweise fast 40% der alleinstehenden Seniorenhaushalte auf das preisgünstige Mietsegment (bis zum 25%-Quantil), während nur rund 12 % in das höherpreisige Segment (ab dem 75%-Quantil) fallen.

Die Dynamisierung der Mietpreiskurve und der beiden Quantile ist an die Mietpreisentwicklung im Berliner Umland sowie an die Einkommensentwicklung in Berlin und Brandenburg gekoppelt. Zwischen 2013 und 2022 stiegen die Quadratmeterpreise in zentralen Orten des Berliner Umlands (zu dem auch Falkensee zählt) von 5,98 €/m² auf 8,76 €/m² — ein Anstieg von fast 50% bzw. durchschnittlich rund 4–5 % pro Jahr.²³ Für Falkensee weist der Zensus 2022 einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 8,40 €/m² aus. Diese Entwicklung

wird im Prognosezeitraum bis 2040 linear fortgeschrieben, wodurch sich die Mietpreiskurve des Bestands sukzessive nach rechts verschiebt und die Quantilmieten entsprechend steigen.

Die Einkommensentwicklung der Haushalte in Berlin und Brandenburg wird als zusätzlicher Einflussfaktor berücksichtigt. Mit steigenden Einkommen erhöht sich quantitativ und qualitativ die Nachfrage nach Wohnraum, was wiederum die Wohnpreise beeinflusst. Die Einkommensverteilungen entstammen einer Sonderauswertung des Mikrozensus und zeigen seit 2014 einen kontinuierlichen Anstieg des Medianeinkommens bei gleichzeitiger Stärkung der unteren und oberen Einkommen. Die Berücksichtigung der Einkommensentwicklung verändert daher vor allem die Form der Mietpreiskurve — sie wird gestaucht, sodass sich die

Tab. 4. Prognostizierte preisquantile des Mietwohnungsbestands in Falkensee

Mietpreisquantile	25%-Quantil	75%-Quantil
Zensus 2022	360 €	730 €
2025	390 €	820 €
2030	450 €	990 €
2035	520 €	1190 €
2040	600 €	1430 €

25%- und 75%-Quantilmieten stärker zu den Rändern verschieben. Tabelle 4 zeigt die prognostizierten Quantile für den Zeitraum 2025–2040.

Die Dynamik der leistbaren Mieten der Haushaltstypen ist direkt an die Einkommensentwicklung gekoppelt. Die haushaltstyp-

²³ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (2025): Wohnungsmarktbeobachtungsbericht und Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2025; Durchschnitt aus Angebotsmieten und Bestandsmieten der Mitglieder des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

spezifischen Einkommensverteilungen des Mikrozensus wurden linear bis 2040 fortgeschrieben und auf die Kurven der leistbaren Mieten übertragen. Schließlich wurden die prognostizierten Mietpreisquantile aus Tabelle 3 in die prognostizierten Kurven der leistbaren Mieten eingesetzt, um die finalen Mietpreisquoten je Haushaltstyp im Prognosezeitraum zu bestimmen.

Die detaillierte Betrachtung und Dynamisierung einzelner Wohnungsmarktsegmente bildet den Kern des Rechenmodells und ermöglicht eine realistische Ermittlung kommunalspezifischer Wohnungsbedarfe. Ein vereinfachtes Zahlenbeispiel zur Wohnrechtsform verdeutlicht den dynamischen Ansatz: Zu einem Zeitpunkt gibt es 1.000 Haushalte eines bestimmten Typs, die in 1.000 Wohnungen leben. Fünf Jahre später bleibt die Haushaltszahl bei 1.000; ein reiner Vergleich von Angebot und Nachfrage würde keinen zusätzlichen Bedarf ergeben. Verteilen sich die Haushalte jedoch anfänglich zu je 500 auf Eigentum und Miete und wechseln innerhalb der fünf Jahre 100 Haushalte von Eigentum zu Miete, wohnen danach 600 in Miete und 400 in Eigentum. Unter der Annahme fehlender Leerstände entsteht damit ein Bedarf im Mietteilmarkt, obwohl sich die Gesamtzahl der Haushalte nicht verändert hat. Kommt die demografische Verschiebung einzelner Haushaltstypen (z. B. Rückgang familienorientierter Eigentums Haushalte bei gleichzeitiger Zunahme älterer Singlehaushalte mit Mietpräferenz) noch hinzu, kann sich ein zusätzlicher Bedarf an Mietwohnungen ergeben – wiederum ohne Änderung der Gesamtzahl der Haushalte.

Zusammenfassend lassen sich die Wohnungsnachfragequoten der Haushaltstypen zum Zensusstichtag 2022 wie folgt charakterisieren:

- Eigentumsquote in Falkensee mit 58% im Vergleich zu Brandenburg mit 45% sowie Bund mit 44% deutlich höher
- Mit wachsender Haushaltsgröße und steigendem Alter nimmt der Anteil von Wohneigentum zu; Paare mit Kindern haben mit ca. 76% den höchsten Eigentumsanteil; Paare ohne Kinder weisen Eigentumsquoten von über 70% auf; Alleinerziehende liegen mit etwa 52% im Mittelfeld; jüngere und ältere Einpersonenhaushalte sind überwiegend Mieter (Eigentumsquoten von ca. 31% und 44%)
- Innerhalb der Wohnform Eigentum dominiert in nahezu allen Haushaltstypen das Eigenheim (> 90%); bei jüngeren und älteren Einpersonenhaushalten spielen Eigentumswohnungen dagegen eine größere Rolle (Eigenheimanteile um ca. 80%)
- Die Struktur innerhalb der Wohnform Miete hängt stark vom Haushaltstyp ab; jüngere und ältere Einpersonenhaushalte sowie ältere Paare ohne Kinder zeigen eine hohe Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen (teils bis zu 40%); einkommensstärkere jüngere Paare ohne Kinder und Paare mit Kindern sind kaum auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen (< 14%); Alleinerziehende liegen mit 20% bis 30% dazwischen

- Einflussfaktor demographischer Wandel: Bei Wechsel von Paaren mit Kindern zu älteren Paaren ohne Kinder und schließlich zu älteren Einpersonenhaushalten steigt der Mietanteil wieder; parallel nimmt der Anteil der Haushalte mit Fokus auf preisgünstige Mietwohnungen zu

Wohnungsangebot und Marktmodell

Neben der Analyse der künftigen Wohnungsnachfrage wird im Marktmodell auch die Entwicklung des Wohnungsangebots betrachtet. Als zentrale Ausgangsgröße dient der vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Basisjahr 2025 fortgeschriebene Gesamtwohnungsbestand der Stadt Falkensee. Dieser Gesamtbestand wurde mittels Aufteilungsquoten in die fünf Teilmärkte differenziert. Für die Aufteilung wurden die statistischen Merkmale „Art der Wohnungsnutzung“ (Eigentum/Miete) sowie „Anzahl der Wohnungen im Gebäude“ (Ein- und Zweifamilienhäuser(EZH)/Mehrfamilienhäuser(MFH)) herangezogen. Die zugrundeliegenden Daten entstammen dem Zensus-Wohnungsbestand 2011 und 2022. Aus der Kombination dieser Merkmale lassen sich die Aufteilungsquoten für den Eigentums- und Mietwohnungsbestand sowie — innerhalb des Eigentums — für die Eigenheime (EZH) und Eigentumswohnungen (MFH) für beide Zensusjahre ableiten. Zwischen 2011 und 2022 haben sich diese Quoten geringfügig verändert: Der Eigentumsanteil stieg marginal von 57,8 % auf 58,1 %, innerhalb des Eigentums nahm der Anteil der Eigentumswohnungen von 4,0 % auf 7,5 % zu. Für die Prognose wird daher auf die Quoten des Zensus-2022 abgestellt. Der Mietwohnungsbestand wird zusätzlich nach den

Mietpreisquantilen segmentiert und in drei Gruppen unterteilt: günstige untere 25%, mittlere 50% und hochpreisige obere 25%.

Auf Basis dieses Aufbaus erfolgt in einem Marktmodell für die Prognosejahre 2025, 2030, 2035 und 2040 in jedem der fünf Teilmärkte ein Marktabgleich, indem die prognostizierte Wohnungsnachfrage der vorhandenen Angebotsseite gegenübergestellt wird. Ergibt sich ein Nachfrageüberhang — d.h., die Bestände reichen nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen — wird die Differenz als Bedarf an Baufertigstellungen ausgewiesen und fließt in das Angebot des Folgehorizonts ein. Wohnungsabgänge werden über jährliche Abgangsquoten berücksichtigt und reduzieren das verfügbare Angebot. Die verwendeten Abgangsquoten basieren auf der Wohnungsabgangsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg für den Landkreis Havelland. Auf Basis der Jahre 2019 bis 2024 wurden durchschnittliche jährliche Totalabgänge ermittelt und ins Verhältnis zum durchschnittlichen Bestand gesetzt. Daraus resultieren Abgangsquoten von 0,01% pro Jahr für EZH und 0,08% pro Jahr für MFH. Die EZH-Quote wird dabei als Proxy für die beiden Eigentumsteilmärkte verwendet, die MFH-Quote für die Mietsteilmärkte. Im Prognosezeitraum werden diese Quoten konstant gehalten.

Der Marktabgleich liefert damit nicht nur den bedarfsorientierten Neubau- bzw. Fertigstellungsbedarf, sondern prognostiziert auch die künftigen Wohnungsbestände und weist gegebenenfalls teilmarktspezifische Leerstände aus. Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt jedoch einen gewissen Teil leerstehender Wohnungen, um einen reibungslosen Wechsel zwischen verschiedenen Wohnformen zu ermög-

lichen. Daher implementiert das Marktmodell eine sogenannte Fluktuationsreserve, welche als nicht nutzbarer Bestandteil vom Angebot abgezogen wird. Die prozentuale Quote lässt sich über den Zensus 2011 und 2022 errechnen, indem die Zahl der bewohnten Wohnungen mit der Zahl der Privathaushalte verglichen wird. Dabei liegt die Zahl der bewohnten Wohnungen regelmäßig über derjenigen der Privathaushalte. Diese Differenz wird statistisch als Wohnung „ohne aktuell geführten Haushalt“ erfasst und bezeichnet Wohnraum, welcher zum Zensusstichtag zwar einem Haushalt zugeordnet werden konnte, aufgrund eines Umzuges oder einer Sanierung aber leer stand. Somit bildet dieses Delta, prozentual auf die Zahl der Privathaushalte bezogen, einen guten Schätzer für die Fluktuationsreserve. Für Falkensee ergeben sich daraus für beide Zensusjahre rund 2% Reserve im Eigentumssegment und etwa 3% im Mietsegment — Werte, die plausibel sind, da Mieter häufiger umziehen als Eigentümer. Auch diese Quoten werden im Prognosezeitraum als konstant angenommen.

Vorausberechnung

Die Darstellung der Prognoseergebnisse zum Wohnungsneubaubedarf erfolgt zusammengefasst für die 5-Jahres-Zeiträume 2026–2030, 2031–2035 und 2036–2040 (Abb. 9). Zudem bezieht sich die Ergebnisdiskussion wieder auf die drei Bevölkerungsvarianten Median sowie Untere und Obere 80%-Grenze. Alle Ergebnisse, inkl. der beiden Varianten des 95%-Prognosetrichters, wurden der Stadt Falkensee in Form von Datenblättern bereitgestellt.

Wohnungsmarkt 2011 bis 2025

Am Zensusstichtag 2022 wies der Wohnungsmarkt bei einem Bestand von etwa 20.600 Einheiten rund 20.100 bewohnte Wohnungen auf. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,2% bzw. rund 500 Wohnungen, wobei sich der Leerstand etwa zu gleichen Teilen auf Eigentums- und Mietobjekte verteilte. Im Vergleich zum Zensus 2011 verringerte sich der relative Wohnungsleerstand damit weiter, denn damals lag die Leerstandsquote noch bei 2,5% bei einer ähnlich große Anzahl leerstehender Wohnungen und geringerem Gesamtbestand. Der Zensus weist den Wohnungsleerstand allerdings ohne die Berücksichtigung von Nebenwohnern aus. So zeigt der Marktabgleich im Prognose-Basisjahr 2025, inkl. Nebenwohnerhaushalte, eine Leerstandsquote von 2% bzw. rund 400 Wohnungen — mit etwas stärkerer Konzentration des Wohnungsleerstandes auf die Mietwohnungen.

In der wissenschaftlichen Literatur werden Wohnungsleerstände von weniger als 3% als niedrig bis sehr niedrig angesehen²⁴. Die Folge für Falkensee ist ein angespannter Wohnungsmarkt mit einer schwierigen Versorgungssituation für die Bevölkerung. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft bedeutet dies hingegen eine sehr hohe Marktgängigkeit der Bestände, die mit steigenden Kauf- und Mietpreisen einhergeht. Die Engpässe bei der Wohnraumversorgung verschärfen sich zusätzlich durch die mangelnde Verfügbarkeit der Objekte. Laut Zensusdefinition 2022 gelten von den 500 leerstehenden Wohnungen lediglich 200 als markttaktiv, d.h. diese sind innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar. Die übrigen 300 Einheiten sind entweder für Bau-

24 Diez, B.; Wolff, M.; Rink, D. (2016): Wohnungsleerstand in Deutschland – Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung.

maßnahmen oder den Abriss geplant oder es steht ein Verkauf des Gebäudes beziehungsweise der Wohnung an.

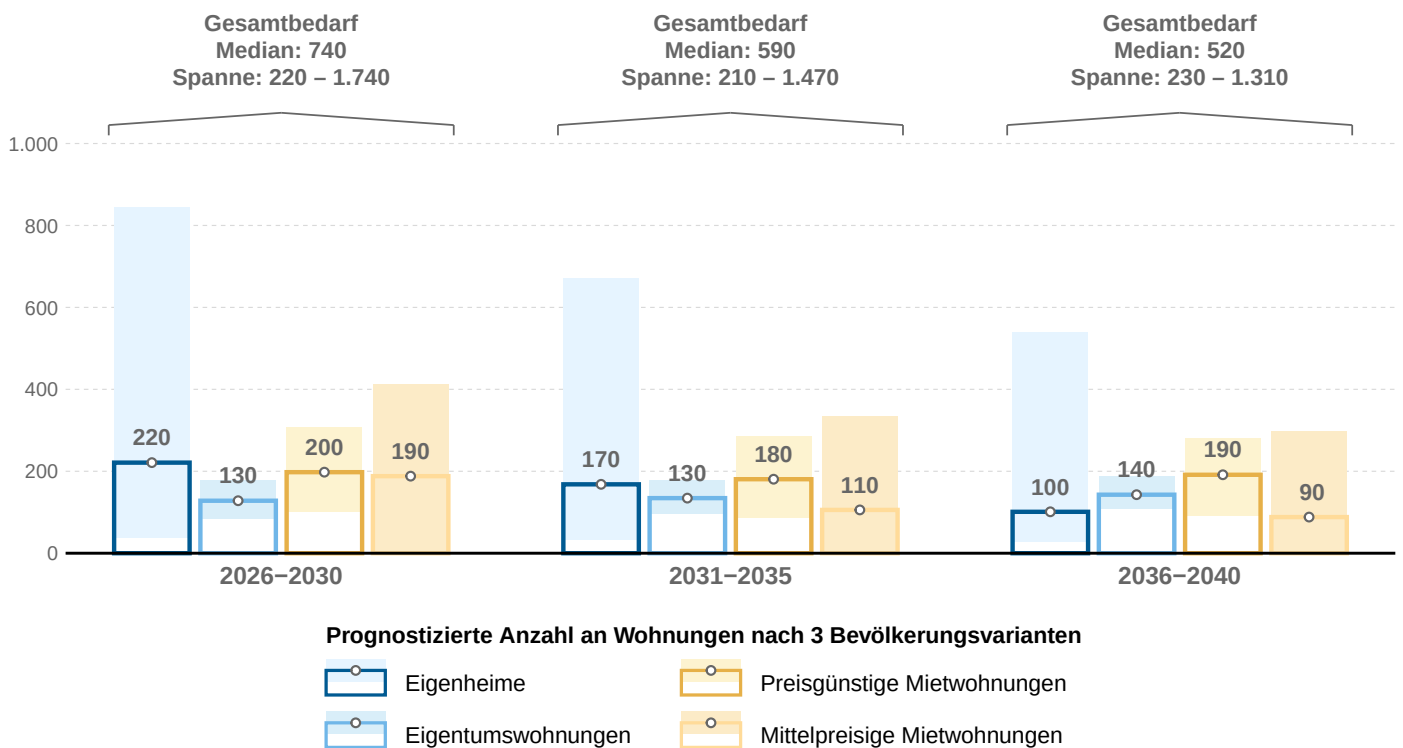
Wohnungsmarktentwicklung bis 2040

Vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungslage ergibt sich im Prognosezeitraum ein erheblicher Bedarf an neu zu errichtenden Wohnungen. In der Medianvariante liegt der kumulative Bedarf bis 2040 bei rund 1.850 Wohneinheiten. Den größten Anteil nimmt der kurzfristige Zeitraum bis 2030 mit etwa 740 Wohnungen ein. Dieser erhöhte Bedarf ist vor allem durch die starke Baufertigstellungsdynamik im Jahr 2026 sowie die daraus resultierenden Wanderungsgewinne aus Berlin und Brandenburg zu erklären. Für den Zeitraum

2031–2035 sinkt der Medianbedarf auf etwa 590 Wohnungen; für 2036–2040 reduziert er sich weiter auf rund 520 Einheiten. Die untere 80%-Variante prognostiziert im Gesamtzeitraum rund 660 Neubaeinheiten; in den fünfjährigen Intervallen ergibt sich dort ein relativ stabiler Sockel von 210 bis 230 Einheiten. Die obere 80%-Variante geht von deutlich höheren Bedarfen von bis zu 4.520 Wohnungen aus; davon kurzfristig bis 2030 rund 1.740 Einheiten und für die beiden folgenden 5-Jahres-Zeiträume jeweils etwa 1.470 bzw. 1.310 Wohnungen. Die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen über den gesamten Prognosezeitraum betragen in der Medianvariante rund 120 Wohnungen pro Jahr; in der unteren bzw. oberen 80%-Variante etwa 40 bzw. 300 Wohnungen pro Jahr. Im Vergleich

Abb. 9. Wohnungsneubaubedarf 2026–2040 nach Wohnungsteilmärkten

Prognose auf Basis der Bevölkerungsvarianten Median sowie Untere/Obere Grenze 80%-Prognoseintervall



zum langfristigen 15-Jahres-Durchschnitt von rund 280 Baufertigstellungen pro Jahr deutet die Prognose daher künftig auf eine etwas geringere Baufertigstellungsdynamik hin²⁵. Nur die obere Szenario-Variante erreicht jährliche Werte, die mit dem historischen Trend vergleichbar sind. Im Abgleich mit den von der Stadt Falkensee erhobenen Wohnraumpotenzialen (siehe Diskussion der Zuzüge im Bevölkerungskapitel) sind die jährlichen Neubedarfe der Medianvariante plausibel, denn mit rund 120 Wohnungen pro Jahr liegen sie im erwarteten Potenzialbereich von 100 bis 200 jährlichen Wohneinheiten. Sollte sich die Bevölkerungsentwicklung jedoch entlang der oberen 80%-Variante realisieren, müssten zusätzliche Wohnraumpotenziale erschlossen werden. Das heißt konkret, dass neue Bebauungspläne, Nachverdichtungen sowie die Aktivierung von Baulücken und Wohnbaulandreserven erforderlich sind.

Bezogen auf die Teilmärkte weist das Eigenheimsegment in der Medianvariante mit rund 220 benötigten Wohnungen den stärksten Einzelbedarf bis 2030 auf. Für 2031–2035 beträgt der Medianbedarf etwa 170, für 2036–2040 noch rund 100. Die Zunahme der Paare ohne Kinder, vor allem in älteren Altersgruppen, und die weitgehend stabile Entwicklung der Familienhaushalte stützen den Bedarf an Einfamilienhäusern. Zudem neigen einkommensstarke jüngere Paare ohne Kinder sowie Paare mit Kindern bei innerstädtischen Umzügen stärker zum Erwerb von Wohneigentum als zur Miete. Der Rückgang des Eigenheimneubedarfs in den späteren Perioden der Medianvariante hängt daher vor allem mit geringeren Wanderungsgewinnen von Familien aus Berlin und Brandenburg sowie der allge-

meinen demographischen Alterung zusammen. Die Bandbreite der 80%-Varianten ist in diesem Segment am größten, besonders in Richtung der oberen 80%-Grenze des Bevölkerungstrichters. Die obere Variante prognostiziert höhere Geburtenraten, größere Haushaltsgrößen und eine insgesamt jüngere Altersstruktur. Folglich fällt die Zahl junger Paare ohne Kinder sowie die Zahl familiengeprägter Haushalte mit Kindern deutlich höher aus, was den Neubaubedarf an Eigenheimen maßgeblich stützt.

Für Eigentumswohnungen ergibt sich in der Medianvariante für 2026–2030 ein Bedarf von rund 130 Wohnungen. Dieser Wert bleibt in der Folgeperiode 2031–2035 auf ähnlichem Niveau und liegt auch für 2036–2040 bei etwa 140 Wohnungen. Treiber dieses Teilmarkts sind vor allem einkommensstarke Einpersonenhaushalte, sowohl jüngere als auch ältere, wobei insbesondere die älteren Einpersonenhaushalte deutlich zunehmen. Jüngere Einpersonenhaushalte zeigen zudem bei innerstädtischen Umzügen eine höhere Neigung zur Eigentumsbildung. Die Unterschiede im Neubaubedarf in den 80%-Varianten sind gering, weil die Nachfrage hauptsächlich von zwei Haushaltstypen getragen wird und die demographischen Parameter der Varianten eher die Paarhaushalte beeinflussen.

Die preisgünstigen Mietwohnungen weisen in der Median-Prognose bis 2030 einen Bedarf von rund 200 Wohnungen auf. Für den Zeitraum 2031–2035 liegt der Median bei etwa 180 Wohnungen, für 2036–2040 bei rund 190 Wohnungen. Hauptursache für diesen Nachfrageüberhang sind demografisch stark wachsende ältere Einpersonenhaushalte sowie ältere Paare ohne Kinder im unteren und mittleren Einkom-

²⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2026

menssegment. Diese Haushaltstypen neigen verstärkt zur Wohnungsverkleinerung im Alter und wechseln häufiger vom Wohneigentum in bezahlbare Mietwohnungen. Weitere mietpreissensible Nachfragegruppen mit tendenziell niedrigeren Einkommen sind jüngere Einpersonenhaushalte im Ausbildungsalter sowie Alleinerziehende. Die 80%-Szenarien zeigen in diesem Segment eine moderate Spannweite, da die prägenden Haushaltstypen entlang dieser Bandbreiten ebenfalls nur begrenzte Schwankungen aufweisen.

Im Segment der mittelpreisigen Mietwohnungen ergibt sich im Medianszenario bis 2030 ein Neubaubedarf von etwa 190 Wohnungen. Für den Zeitraum 2031–2035 sinkt dieser Bedarf auf rund 110 Einheiten und für 2036–2040 auf etwa 90 Wohnungen. Der Nachfrageüberhang stützt sich auf ähnliche Haushaltstypen wie im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen — insbesondere den Anstieg alleinstehender Senioren und älterer Paarhaushalte ohne Kinder. Ergänzend treten hier verstärkt Familienhaushalte sowie jüngere Paare ohne Kinder auf, für die Eigentum aus finanziellen oder anderen Gründen keine Option ist. Kennzeichnend für das mittelpreisige Mietsegment sind vor allem die höheren Platzansprüche der Nachfrager, die sich in diesem Markt eher erfüllen lassen. Dennoch verlagert sich der Neubaubedarf im Prognosezeitraum schrittweise hin zum preisgünstigen Segment, da langfristig vor allem das Wachstum bei alleinstehenden Senioren dominiert. Die 80%-Varianten zeigen eine vergleichsweise große Spannweite; bei der unteren 80%-Variante ergibt sich beispielsweise ein vollständiger Wegfall des Neubaubedarfs im mittelpreisigen Mietsegment. Ursachen hierfür sind zum einen die Vielzahl unterschiedlicher Haushaltstypen

mit ihren jeweiligen Bandbreiten in der Wohnungsnachfrage und zum anderen der besonders breite Prognosekorridor für Familienhaushalte.

Zusammenfassend zeigt die Wohnungsmarktprognose folgende Entwicklung des Neubaubedarfs bis 2040:

- Medianvariante: Zu Beginn dominiert der Neubaubedarf bei Eigenheimen. Gegen Ende des Prognosezeitraums nimmt jedoch der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen deutlich zu, sodass dieser Teilmarkt zum Schluss den größten Anteil am Neubaubedarf ausmacht.
- Untere 80%-Variante: Hier überwiegen preisgünstige Mietwohnungen bereits von Anfang an. Im Prognosezeitraum dominiert dieser Teilmarkt zusammen mit den Eigentumswohnungen den Neubaubedarf.
- Obere 80%-Variante: In dieser Variante bleiben Eigenheime zusammen mit mittelpreisigen Mietwohnungen über alle Prognosehorizonte hinweg die wichtigsten Teilmärkte für Neubaubedarf.

In keiner der betrachteten Varianten entsteht ein Neubaubedarf für hochpreisige Mietwohnungen — der vorhandene Bestand deckt die prognostizierte Nachfrage langfristig. Die erwarteten Leerstandsquoten liegen in der Median- und in der oberen 80%-Variante deutlich unter 2% und betreffen vor allem hochpreisige Mietwohnungen. In der unteren Variante steigt der Leerstand hingegen auf bis zu 7% an; dann sind neben hochpreisigen auch mittelpreisige Mietwohnungen sowie das Eigenheimsegment betroffen.

Fazit

Die vorliegende Prognose zur Bevölkerungsentwicklung, Kita- und Schulversorgung, Haushaltsstruktur sowie zur Nachfrage- und Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt macht deutlich, wie sich Falkensee in den kommenden Jahren verändern wird. Die Einwohnerzahl wächst weiter und liegt im Median bei etwa 48.700 im Jahr 2040. Dieses Wachstum wird hauptsächlich durch Wanderungsgewinne aus der Metropolregion Berlin getragen. Gleichzeitig verstärkt sich das natürliche Defizit, da mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen sind, und die Bevölkerung altert weiter. Daraus entsteht eine doppelte Herausforderung: Die Stadt muss zusätzlichen Wohnraum und Infrastruktur bereitstellen, zugleich aber Angebote für eine älter werdende Bevölkerung ausbauen.

Was die Kinderbetreuung und Grundschulen angeht, sind die Kapazitäten insgesamt ausreichend. Punktuelle Engpässe in Spitzenjahren sind dennoch nicht ausgeschlossen. Deutlich akuter ist die Lage bei weiterführenden Schulen. Vor allem die Immanuel-Kant-Gesamtschule und die Oberschule Falkensee laufen Gefahr, an ihre räumlichen Grenzen zu stoßen, wenn sich die Schülerzahlen dauerhaft am oberen Rand der Prognosen realisieren. Parallel dazu steigt die Zahl der Haushalte im Median von rund 21.300 im Jahr 2025 auf etwa 23.000 im Jahr 2040 an, während die Durchschnittsgröße sinkt. Die stärkste Zunahme ist bei Einpersonenhaushalten zu erwarten, wobei dies insbesondere ältere Menschen betrifft. Dennoch bleiben Paare mit Kindern die größte Haushaltsgruppe. Auf dem Wohnungsmarkt besteht aktuell eine spürbar

angespannte Versorgungslage mit sehr niedrigen Leerständen von nur etwa zwei Prozent. Der Neubaubedarf bis zum Jahr 2040 wird im Median auf rund 1.850 Wohneinheiten geschätzt. Die Spannweite zwischen den Szenarien reicht jedoch von rund 660 bis zu mehr als 4.500 Einheiten.

Im Vergleich zu den Ergebnissen der letzten Wohnungsbedarfsanalyse von 2017 sowie den Prognosen der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) fallen die aktuell prognostizierten mittleren Gesamtbedarfe deutlich geringer aus. Die damaligen Analysen stützten sich vor allem auf die Entwicklung der Jahre 2011 bis 2015 und schrieben sowohl die hohe Dynamik bei den Baufertigstellungen als auch die starken Wanderungsgewinne – insbesondere der Jahre 2014 und 2015 – linear fort. Lediglich die obere Variante der aktuellen Analyse bewegt sich in einer ähnlichen Größenordnung wie die damaligen Vorausberechnungen. Die qualitativen Aussagen behalten hingegen weiterhin ihre Gültigkeit: Die künftige Wohnraumentwicklung sollte vorrangig im Siedlungskern und in der Innenstadt gebündelt werden. Ziel ist es, bezahlbaren, zielgruppengerechten und stärker verdichteten Wohnraum zu schaffen, insbesondere in Mehrfamilienhäusern.

Grundlegend ist also eine Steuerung, die an der Medianvariante ausgerichtet ist und gleichzeitig skalierbare Elemente bereithält, falls das Wachstum stärker ausfällt. Konkret ist die kurzfristige Aktivierung bereits vorhandener Potenzialflächen von großer Bedeutung. Neben neuen Gesetzesinitiativen wie dem "Bauturbo" bieten vor allem Baulücken und in Vorbereitung

befindliche Bebauungspläne die schnellste Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen. Bei neu zu entwickelnden Quartieren sollte die Stadt verbindliche Zielmischungen und Sozialwohnungsquoten festlegen und dabei preisgünstige und mittelpreisige Mietwohnungen sowie altersgerechte Wohnungen und Eigentumsanteile kombinieren. Das reduziert den Nachfragedruck in den entsprechenden Segmenten und fördert eine durchmischte Stadtgesellschaft.

Die wachsende Zahl älterer Einpersonenhaushalte verlangt zudem, dass Wohnungsneubau nicht nur nach Wohnflächen, sondern nach Lebenslagen geplant wird. Zentral gelegene, barrierefreie Kleinwohnungen mit guter Nahversorgung und angepassten Mobilitätsangeboten sind gefragt. Die Stadt sollte Förderanreize für altersgerechten Umbau anbieten und attraktive Standorte für ambulante und stationäre Angebote sichern. Pflegeeinrichtungen und ambulante Dienste brauchen frühzeitig Flächen und verlässliche Rahmenbedingungen, damit Versorgungslücken nicht zu einem Engpass für ältere Bewohner werden.

Für Kitas empfiehlt sich ein jährliches Monitoring der Betreuungsquoten und Kapazitäten. Ebenso zentral ist die Gewinnung und langfristige Sicherung von Fachkräften — etwa durch Kooperationen mit berufsbildenden Schulen und der Arbeitsagentur sowie durch gezielte Weiterbildungs- und Qualifizierungsangebote für die bestehende Belegschaft. Grundschulen sollten kurzfristig durch die flexible Gestaltung der Schulbezirke und die gezielte Nutzung vorhandener Fachräume entlastet werden, bevor größere bauliche

Maßnahmen umgesetzt werden. Bei weiterführenden Schulen sind die Raumkonzepte der Immanuel-Kant-Gesamtschule und der Oberschule Falkensee zu prüfen. Kurzfristig können Containerlösungen temporäre Entlastung bringen; mittelfristig sind Erweiterungsbauten insbesondere für die Immanuel-Kant-Gesamtschule eine Möglichkeit, um die anhaltenden Kapazitätsüberschreitungen aufzufangen.

Organisatorisch empfiehlt sich die Einrichtung eines städtischen Monitoring-Dashboards, welches die demografische und städtebauliche Entwicklung systematisch erfasst. Das Dashboard sollte mindestens einmal jährlich aktualisiert werden und Kennzahlen wie Geburten, Zu- und Fortzüge, Kita- und Schülerzahlen, Leerstände sowie Neubaufortschritte im Spiegel der prognostizierten Werte abbilden. Solche Informationen sollten außerdem regelmäßig als Tagesordnungspunkt in den Sitzungsgremien der Verwaltung verankert werden, damit Abweichungen von Prognosen zügig erkannt und abgestimmte Maßnahmen eingeleitet werden können. Ergänzend ist eine transparente Kommunikationsstrategie gegenüber Trägern, Investoren und der Bürgerschaft notwendig, um Planungsentscheidungen nachvollziehbar zu machen und Konflikte zu minimieren. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich außerdem, die Prognosen in einem Intervall von etwa zwei bis drei Jahren fortzuschreiben. Auf diese Weise können Maßnahmen und Planungen laufend an die tatsächliche Entwicklung angepasst werden, sodass sich Falkensee auch weiterhin als attraktive Alternative zu anderen Wohnstandorten im Umland von Berlin behaupten kann.

Quellen

Ammann, I.; Müther, A. M., (2022): Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch: Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026): Verschiedene Statistiken zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungen aus dem Zensus 2011, dem Zensus 2022, dem Mikrozensus sowie des Standardprogramms der Behörde.

Bertelsmann Stiftung (2024): Factsheet Alleinerziehende in Deutschland.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2025): Zehnter Familienbericht: Unterstützung allein- und getrennterziehender Eltern und ihrer Kinder – Bestandsaufnahme und Handlungsempfehlungen

Diez, B.; Wolff, M.; Rink, D. (2016): Wohnungsleerstand in Deutschland – Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung.

Gutting, R.; Iwanow, I. (2023). Die Prognose von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot: Ein konzeptioneller Überblick existierender Prognosemodelle. In: disP – The Planning Review. 4/2023.

Iwanow, I. (2016): Kommunale und regionale Prognosen zur Darstellung zukünftiger Auswirkungen des demographischen Wandels auf Wohnungsmarktentwicklung und Wohnbauflächenbedarf. In: Schmitt, H. C.; Danielzyk, R.; Greiving, S.; Gruehn, D.; Thin, N. X.; Warner, B. (Hrsg): Raummuster – Struktur, Dynamik, Planung. S. 189 – 206. Blaue Reihe, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Band 147. Klartext.

Iwanow, I.; Gutting, R. (2017): Kleinräumige Wohnbauflächenprognosen – ein quantitativ orientiertes Instrument zur Reduktion der Flächenneuinanspruchnahme für Wohnzwecke. In: disP – The Planning Review. 4/2017.

Just, T. (2013): Demografie und Immobilien. Oldenburg Verlag, 2. Auflage

Kühne-Büning, L; Nordalm, V.; Steveling, L. (Hrsg.) (2004): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Fritz Knopp Verlag.

Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV) (2024): Bevölkerungsvorausschätzung 2024 bis 2040: Amtsfreie Gemeinden, Ämter und Verbandsgemeinden des Landes Brandenburg.

Landkreis Havelland (2025): Schulentwicklungsplanung Landkreis Havelland — Schuljahre 2025/26 bis 2030/31 (unveröffentlichter Entwurf).

Landkreis Havelland (2019): Unser Havelland — Bedarfsplan für die Kindertagesbetreuung. Beschlussfassung im Jugendhilfeausschuss am 20.02.2019.

Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Brandenburg (2026): Schulportrait Brandenburg. <https://schulen.brandenburg.de>.

Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Brandenburg (2017): Verwaltungsvorschriften Unterrichtsorganisation — Anlage 1 Richtwerte und Bandbreiten für die Klassenbildung, Gruppengröße.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (2025): Wohnungsmarktbeobachtungsbericht und Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2025; Durchschnitt aus Angebotsmieten und Bestandsmieten der Mitglieder des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Stadtverwaltung Falkensee (2026): Verschiedene Statistiken des Einwohnermeldewesen, der Kindertagesstätten- und Schulverwaltung sowie des Stadtplanungsamtes.

Stadtverwaltung Falkensee (2017): Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) für die Stadt Falkensee.

