



Monitoring Stadtentwicklung
für die Gesamtstadt Wolgast und
für das Sanierungsgebiet Altstadt
und das SUB-Gebiet Wolgast Nord
Berichtsjahr 2016



**HERZOGSTADT
WOLGAST**



Impressum

Monitoring Stadtentwicklung

Gesamtstadt und für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen
Sanierungsgebiet Altstadt und Stadtumbaugebiet Wolgast Nord
Fortschreibung für das Berichtsjahr 2016

■ Auftraggeber:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe
Burgstraße 6
17438 Wolgast
Tel: +49 3836 33 99 223

■ Im Auftrag:

Stadt Wolgast
Der Bürgermeister
Burgstraße 6
17438 Wolgast
Tel: +49 3836 251 101

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983

Rostock im September 2017



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Monitoring Gesamtstadt Wolgast	5
2.1	Bevölkerungsentwicklung und Prognose	6
2.2	Arbeitsmarktentwicklung	23
2.3	Kaufkraft der Bevölkerung	33
2.4	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose	36
2.5	Soziale Infrastruktur	43
2.6	Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK	47
3	Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt	49
3.1	Bevölkerungsentwicklung	49
3.2	Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	50
3.3	Gebäude- und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt	51
3.4	Gewerbe	61
3.5	Stand der Sanierung und Handlungsbedarf Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast	63
4	Monitoring für das Stadtumbaugebiet Wolgast NORD	70
4.1	Bevölkerungsentwicklung	70
4.2	Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	71
4.3	Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet Nord	72
4.4	Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet Nord	73
	Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis	76

Quellenverzeichnis

- Die kleinräumigen Einwohnerdaten wurden von der Einwohnermeldestelle der Stadt geliefert. Die gemeindeeigenen Daten sind zeitnahe und kleinräumig verfügbar und realistischer. Das Ergebnis des Zensus hat dies im Wesentlichen bestätigt.
- Die Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten für die Gesamtstadt wurden von der Agentur für Arbeit Nürnberg kostenfrei bezogen (offizielle Internetdatenbank der Agentur für Arbeit).
- Die kleinräumigen Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden durch das Büro Wimes von der Agentur für Arbeit Nürnberg kostenpflichtig bezogen.
- Die Pendlerdaten wurden durch das Büro Wimes von der Agentur für Arbeit Hannover kostenpflichtig bezogen.
- Die Daten zu den Flächen, zu den Einkommensteueranteilen und zum Wohnungsneubau wurden aus der Datenbank des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern entnommen.
- Angaben zu Kinderkrippen-, Kindergarten- und Hortplätzen wurden von der Stadt Wolgast für das Monitoring zur Verfügung gestellt
- Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München bezogen



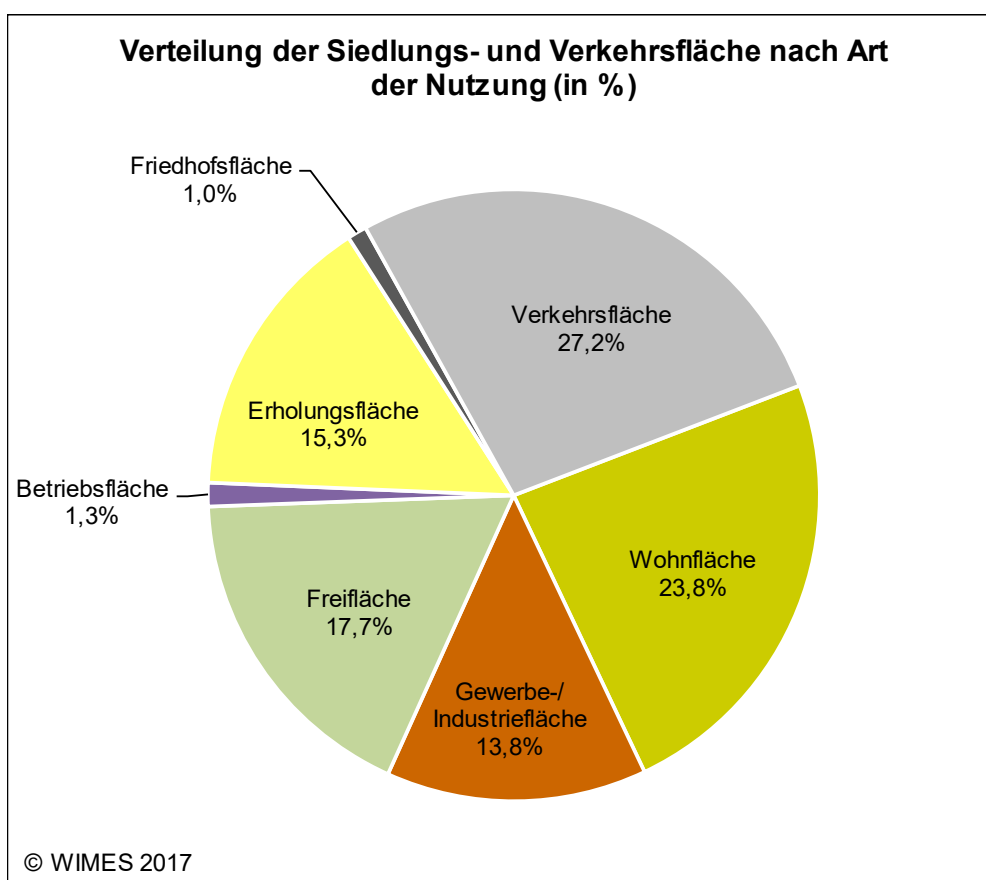
1 Einleitung

Die kleine vorpommersche Stadt Wolgast im Nordosten Deutschlands vereint mit ihrer günstigen Lage zur Insel Usedom viele Prädikate eines ausgezeichneten Wohnstandortes. Die Nähe zum Meer, die Ruhe einer auf kurzem Wege zu erreichenden intakten Natur, eine urbane Stadtlandschaft mit ausgebauter Infrastruktur gehören zu den Vorteilen, die Wolgast konsequent nutzt und auf die die Stadt setzt. Die Nähe zum Wasser ist auch durch die weithin sichtbare Peenebrücke, die das Festland mit der Insel Usedom verbindet, spürbar.

Das Stadt Wolgast belegt eine Gesamtfläche von 61,53 km². Die Bevölkerungsdichte gesamt lag im Jahr 2016 bei 203 Einwohnern je km². Der Großteil der Bodenfläche mit einem Anteil von 47,5 % ist Landwirtschaftsfläche, 36,3 % des Flächenaufkommens sind Waldflächen und 3,4 % sind Wohnflächen. Nur 0,9 % des Flächenaufkommens sind Wasserflächen.

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche lag in 2016 bei 878 ha, davon sind rund die Hälfte Verkehrs- und Wohnflächen. Die Verteilung stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)



Im Rahmen der ersten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2005 wurde das Monitoring Stadtentwicklung als fortschreibungsfähiges Stadtbeobachtungssystem für die Gesamtstadt und die Fördergebiete aufgebaut. Die Fortschreibung der festgelegten Daten und Indikatoren erfolgt jährlich jeweils zum Stichtag 31. Dezember.

Die gewählten Indikatoren liefern einen Überblick über die sozioökonomische, wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung in Wolgast. Die Beobachtungsaufwendungen sind überschaubar und sowohl positive als auch negative Entwicklungstendenzen in der Gesamtstadt und in den Fördergebieten können leicht erfasst werden, somit liefert das Monitoring zeitnahe Informationen über den Fortgang des integrierten Stadtentwicklungsprozesses.

Als Grundlage für die Berechnung und Fortschreibung der Indikatoren wurden ausschließlich stadteigene Daten verwendet. Die Aufbereitung und Auswertung der Daten und Indikatoren



erfolgt Stadt- und Ortsteilbezogen im Vergleich zur Gesamtstadt. Für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen werden die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Basisdaten und -indikatoren auf der Ebene der Wohngebäude erfasst und in Plänen dargestellt.

2 Monitoring Gesamtstadt Wolgast

Die Stadt Wolgast gliederte sich bis 2012 in vier Stadteile mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur und den Ortsteil Mahlzow. Zum 1. Januar 2012 wurden die Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf nach Wolgast eingemeindet.

Seit 1991 sind die Altstadt, das Sanierungsgebiet der Stadt Wolgast und seit 2002 die Großwohnsiedlung Wolgast NORD das Stadtumbaugebiet. Aufgrund der städtebaulichen Problemlagen im Gebiet Fischerwiek erfolgten im Jahr 2015 Vorbereitende Untersuchungen (VU).

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete



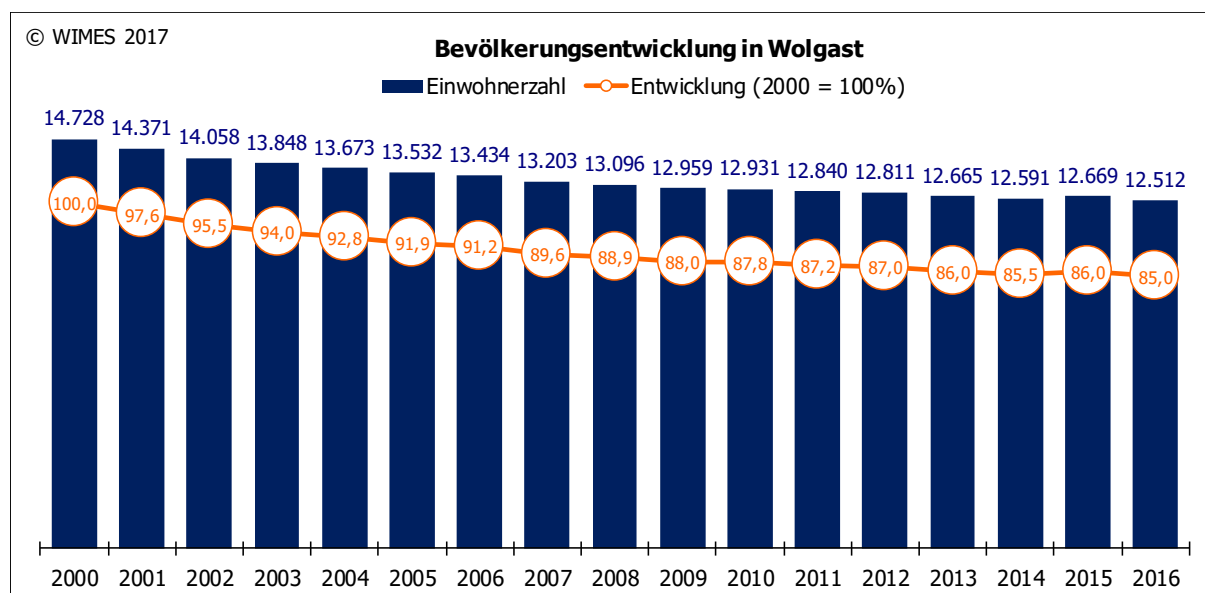


2.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Der Einwohnerrückgang in Wolgast im Zeitraum von 2000 bis 2016 betrug laut Einwohnermeldestelle -2.216 Personen (-15,0 %). Einzig von 2014 zu 2015 ergab sich ein Einwohnerzuwachs, welcher allerdings durch den Zuzug von Ausländern begründet war.

Die in 2012 eingemeindeten Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf wurden rückwirkend ab 2000 in die Analyse einbezogen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. In 2000 wohnten 1.494 Einwohner in beiden Ortsteilen zusammen, in 2016 waren es 1.359 Einwohner (- 9,7 %).

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz in Wolgast)



Die Bevölkerung entwickelte sich in den Stadtteilen im Betrachtungszeitraum unterschiedlich. Die Stadtteile Innenstadt und Tannenkaamp verzeichneten bei leicht schwankender Entwicklung insgesamt nur leichte Einwohnerverluste. In der Innenstadt lag der Rückgang bei 95 Personen (-3,6 %) und im Tannenkaamp bei 62 Personen (-4,4 %). Der höchste Einwohnerverlust ergab sich im Betrachtungszeitraum in Wolgast NORD mit einem Rückgang um 1.396 Personen (-25,3 %). Im Ortsteil Mahlzow erhöhte sich die Einwohnerzahl 2016 gegenüber 2000 um 44 Personen (+12,9 %).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung Wolgast - Einwohner mit Hauptwohnsitz								Stat. Amt
Jahr	Innenstadt	Wolgast NORD	Wolgast SÜD	Tannenkaamp	OT Mahlzow	OT Buddenhagen und Hohendorf	Wolgast	M-V
2000	2.672	5.508	3.290	1.423	341	1.494	14.728	15.171
2001	2.621	5.284	3.266	1.394	337	1.469	14.371	14.761
2002	2.631	5.055	3.137	1.444	337	1.454	14.058	14.467
2003	2.661	4.920	3.008	1.471	345	1.443	13.848	14.246
2004	2.638	4.809	2.961	1.481	355	1.429	13.673	14.084
2005	2.667	4.594	2.996	1.478	369	1.428	13.532	13.941
2006	2.615	4.507	3.000	1.460	368	1.484	13.434	13.773
2007	2.569	4.368	2.976	1.428	382	1.480	13.203	13.554
2008	2.569	4.330	2.977	1.396	394	1.430	13.096	13.421
2009	2.589	4.255	2.928	1.394	386	1.407	12.959	13.307
2010	2.637	4.240	2.902	1.359	403	1.390	12.931	13.260
2011	2.616	4.158	2.925	1.351	397	1.393	12.840	12.508*
2012	2.627	4.200	2.876	1.346	384	1.378	12.811	12.486
2013	2.622	4.167	2.794	1.347	379	1.356	12.665	12.355
2014	2.580	4.129	2.746	1.381	381	1.374	12.591	12.273
2015	2.570	4.258	2.741	1.365	376	1.359	12.669	12.312
2016	2.577	4.112	2.728	1.361	385	1.349	12.512	k. A.
absolut	-95	-1.396	-562	-62	44	-145	-2.216	
in %	-3,6	-25,3	-17,1	-4,4	12,9	-9,7	-15,0	

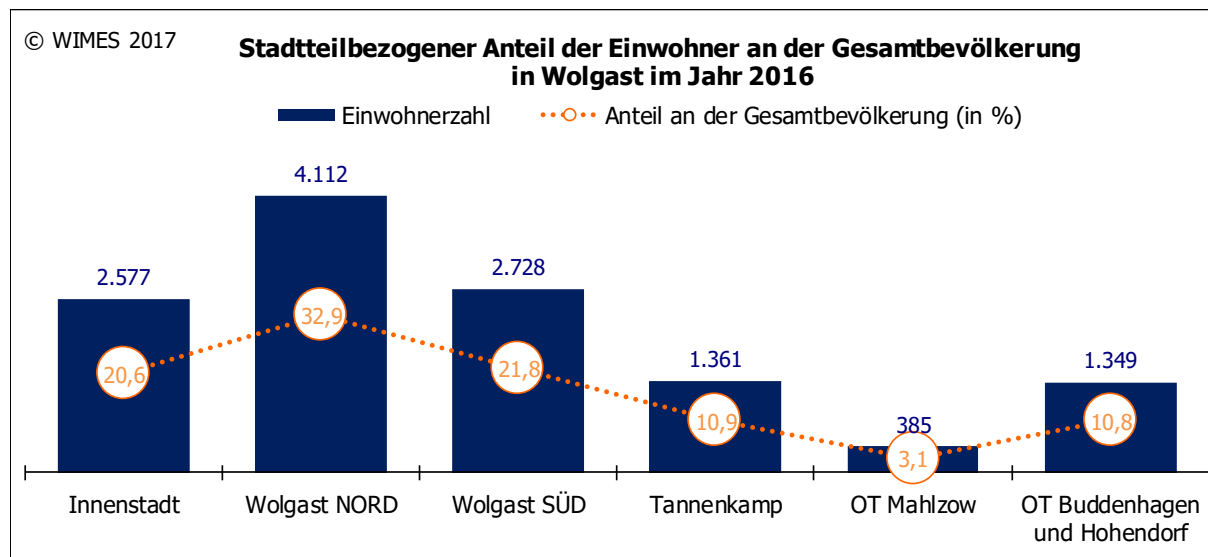
*Ergebnis auf Basis des Zensus



In Wolgast NORD lebten in 2016 mit einem Anteil von 32,9 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt Wolgast die meisten Einwohner. In Wolgast SÜD und der Innenstadt lag der Anteil bei 21,8 % bzw. 20,6 %.

Mit 1.359 Personen machten die Einwohner der eingemeindeten Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf circa 11 % der Bevölkerung der Stadt Wolgast aus, ebenso wie der Tannen- kamp. In Mahlzow lebten nur rund 3 % der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 3: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung



Die folgenden Abbildungen zeigen die Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen der Kern- stadt Wolgast seit Beginn des Monitorings im Jahr 2000.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Innenstadt

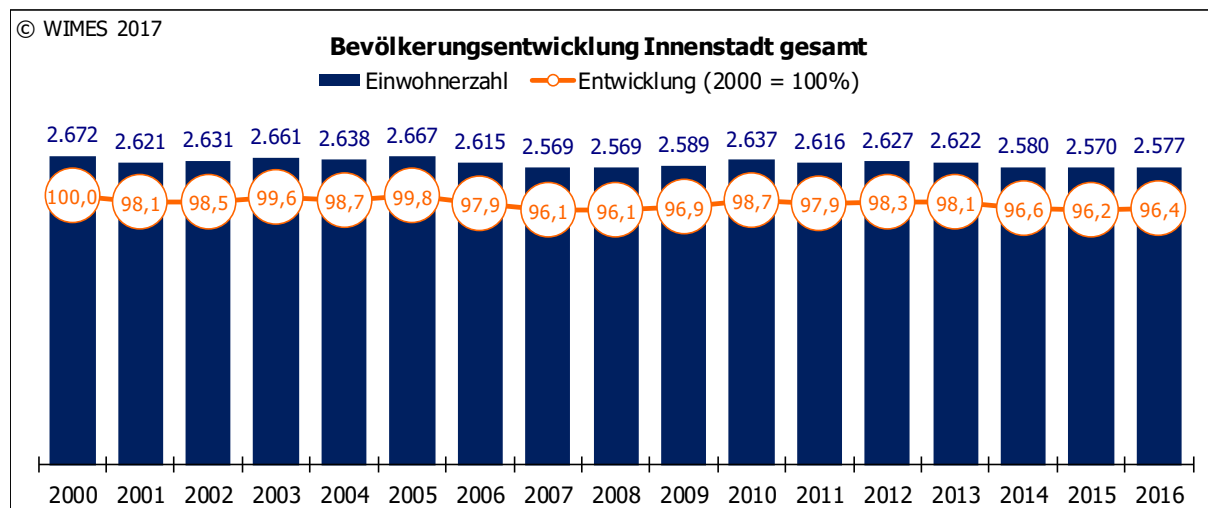




Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Nord

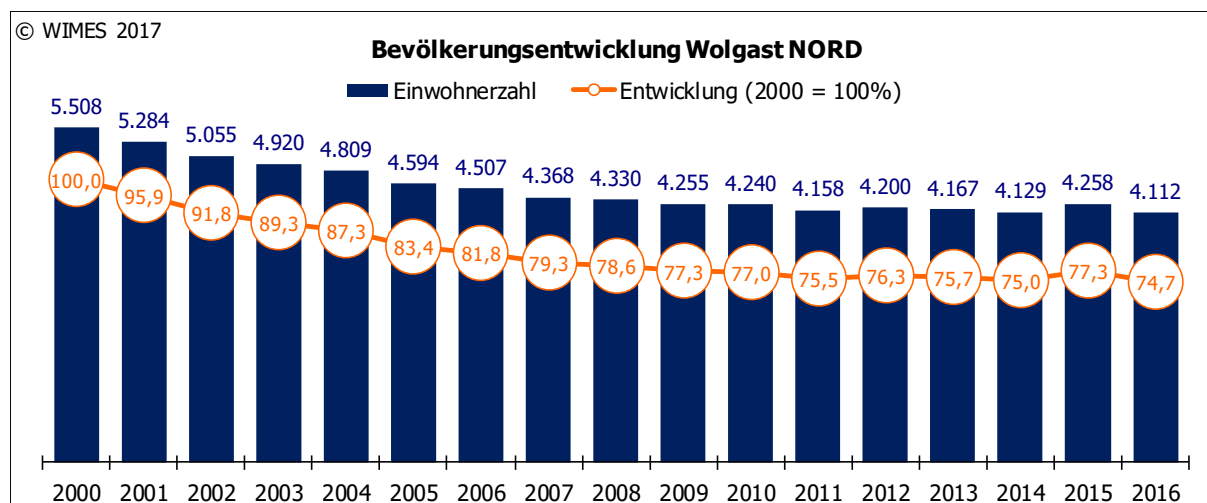


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Süd

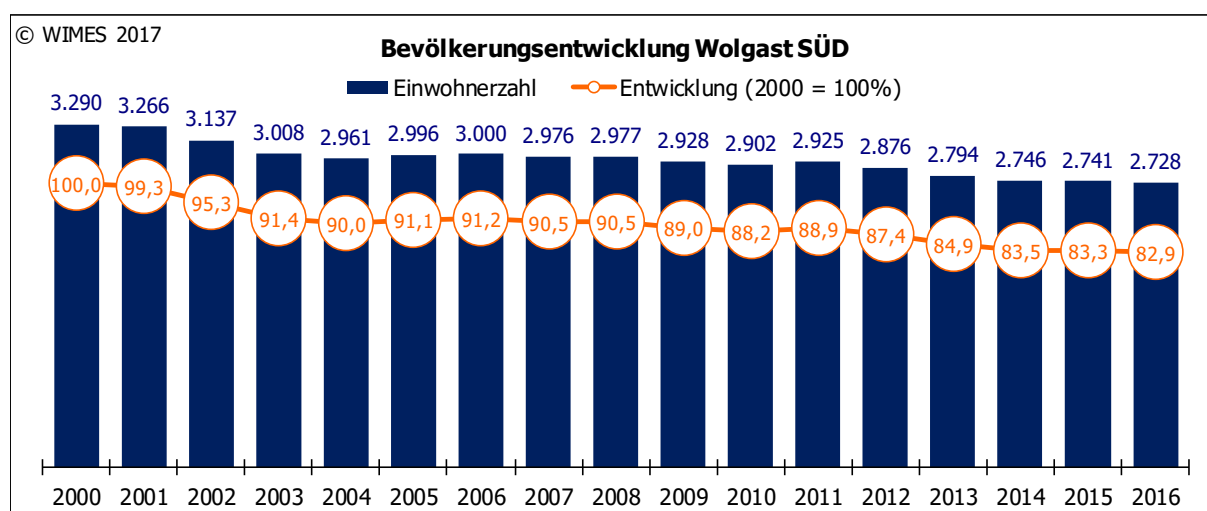
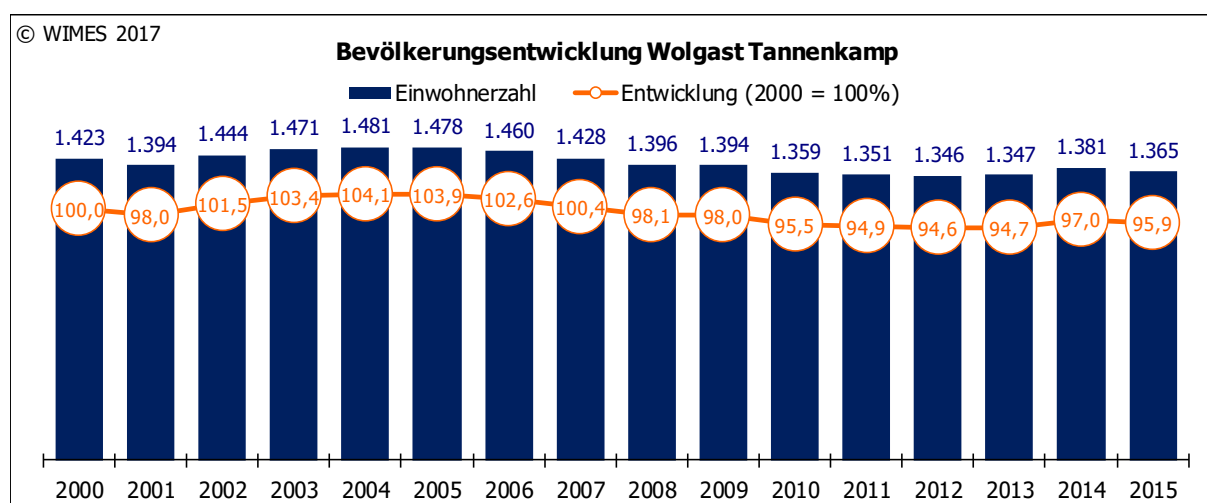


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Tannenkaamp





Die folgenden zwei Abbildungen zeigen die Bevölkerungsentwicklung nach den Ortsteilen der Stadt Wolgast seit Beginn des Monitorings im Jahr 2000.

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Mahlzw

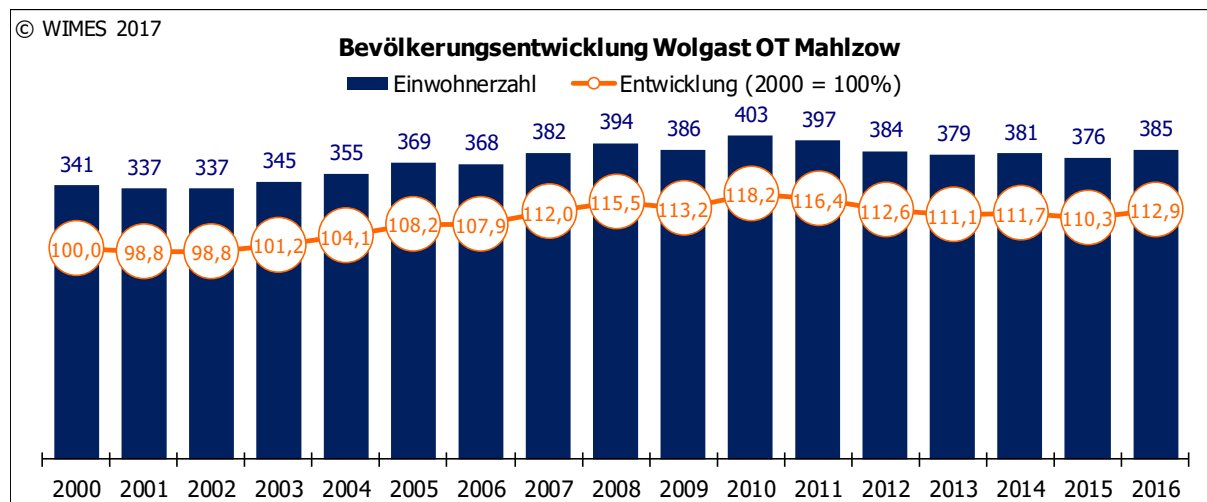


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf

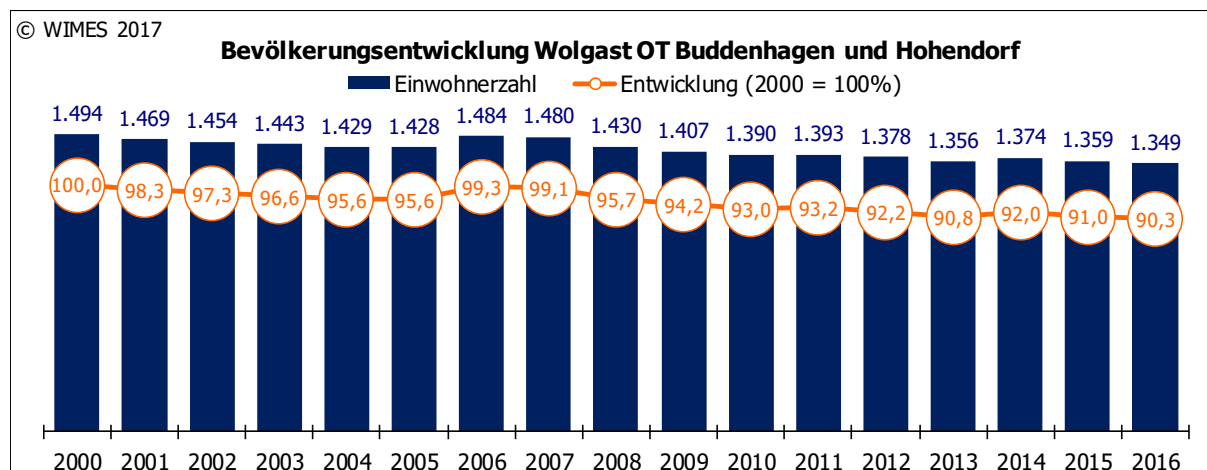
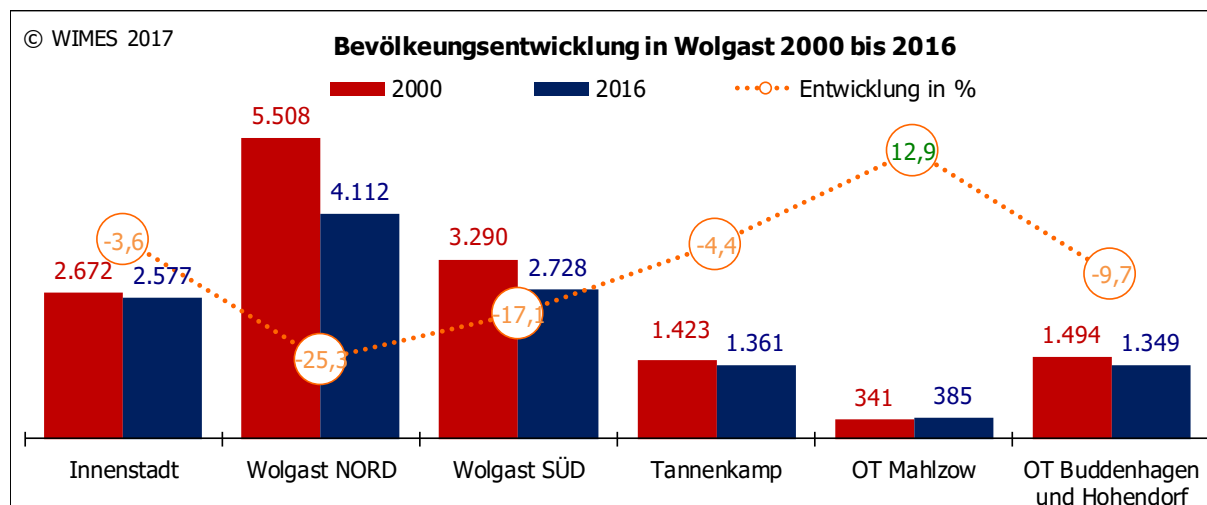


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

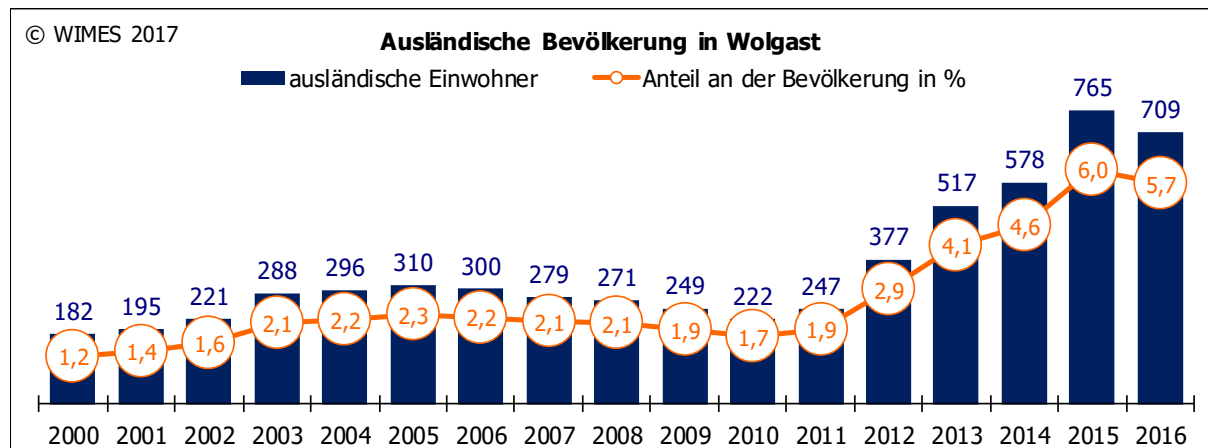




Ausländische Bevölkerung gesamt

Die folgende Abbildung zeigt die Zunahme der Zahl der Ausländer, insbesondere im Zeitraum des vermehrten Flüchtlingszustroms. Die Zahl der Ausländer erhöhte sich in der Stadt Wolgast im Zeitraum von 2000 bis 2016 insgesamt um 527 Personen. Allein in den Jahren 2012 bis 2015 stieg die Zahl um 518 Personen an. Bereits im Jahr 2012 wurde ein Wohnblock in Wolgast NORD mit 66 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung (mit Hauptwohnsitz) lag in Wolgast 2016 bei 5,7 %. Von 2015 zu 2016 nahm die Zahl der Ausländer in Wolgast um 56 Personen ab, ein Teil der asylberechtigten Flüchtlinge ist in andere Regionen weitergezogen.

Abbildung 11: Zahl der Ausländer und Anteil an der Gesamtbevölkerung



Die meisten Ausländer lebten im Jahr 2016 in Wolgast NORD, 522 der insgesamt 709 Ausländer. Von 2015 zu 2016 verringerte sich die Ausländerzahl hier um 35 Personen. Der Ausländeranteil im Stadtteil lag in 2016 bei 12,7 %.

Tabelle 2: Ausländische Bevölkerung 2014 bis 2016 nach Stadtteilen

Wolgast Stadt- und Ortsteile	Ausländer 2014		Ausländer 2015		Ausländer 2016	
	absolut	Anteil an der Bevölkerung in %	absolut	Anteil an der Bevölkerung in %	absolut	Anteil an der Bevölkerung in %
Innenstadt	92	3,6	98	3,8	99	3,8
Wolgast NORD	404	9,8	557	13,1	522	12,7
Wolgast SÜD	50	1,8	82	3,0	61	2,2
Tannenkamp	17	1,2	13	1,0	13	1,0
OT Mahlow	5	1,3	5	1,3	5	1,3
OT Buddenhagen und Hohendorf	10	0,7	10	0,7	9	0,7
Wolgast	578	4,6	765	6,0	709	5,7

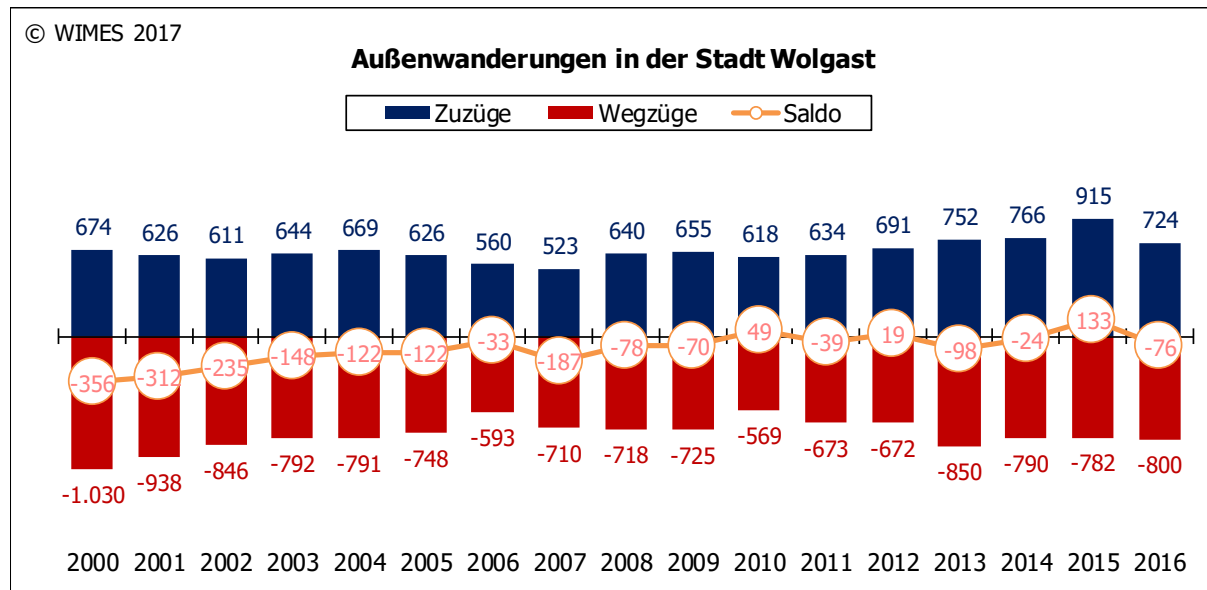


Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Faktoren, die die Bevölkerungsentwicklung beeinflussen, sind die Außenwanderungen, die innerstädtischen Umzügen und die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen wiedergibt.

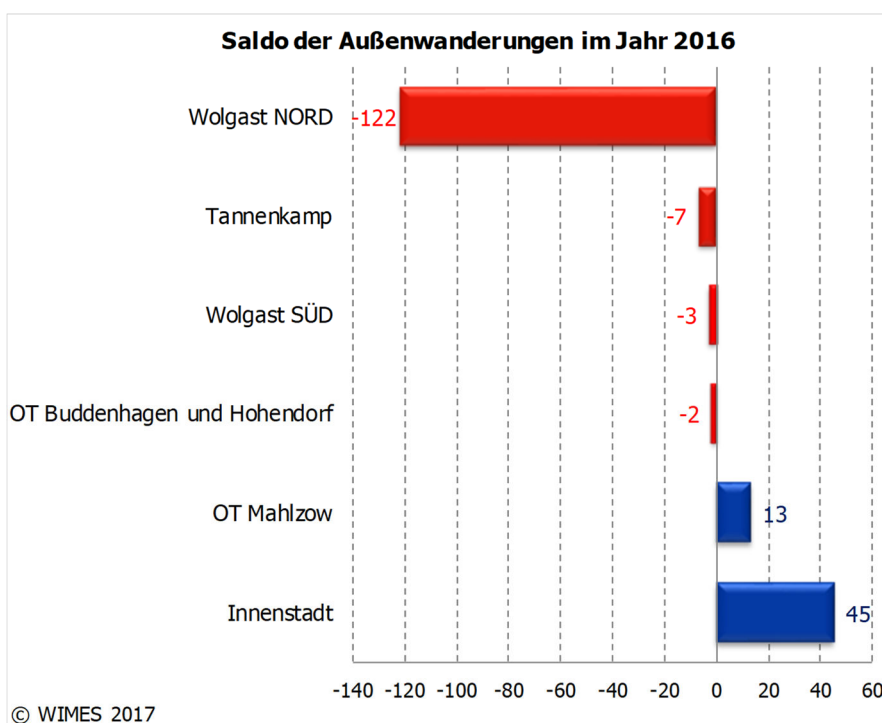
Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass nur in den Jahren 2010, 2012 und insbesondere 2015 Positivsalden erzielt wurden. Der verstärkte Zuzug im Jahr 2015 ist jedoch auch vor dem Hintergrund der Flüchtlingswanderungen zu sehen. Im Jahr 2016 standen 724 Zuzüge 800 Fortzügen gegenüber, somit lag der Saldo bei -76 Personen. Das hängt zum Großteil mit dem Wegzug von asylberechtigten Flüchtlingen zusammen.

Abbildung 12: Wanderungen über die Stadtgrenzen Wolgast



In Wolgast NORD befindet sich die Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende. Darauf ist der hohe Negativsaldo in 2016 zurückzuführen. Im Vorjahr ergab sich hier ein Positivsaldo von 138 Personen. Positive Salden waren in der Innenstadt und im Ortsteil Mahlzow zu verzeichnen.

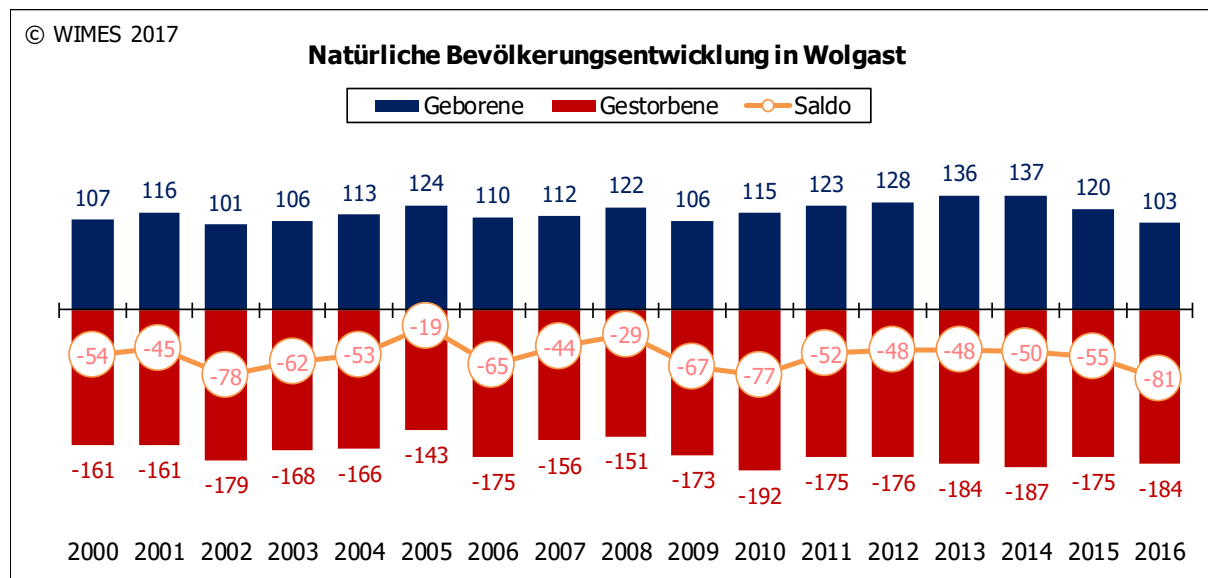
Abbildung 13: Wanderungssalden im Vergleich der Stadtteile





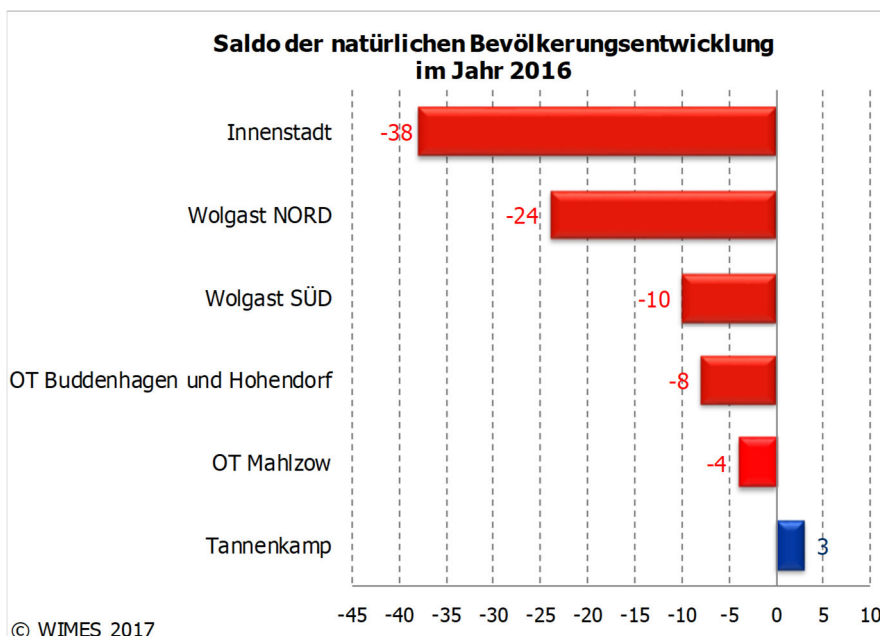
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung stellt das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen dar. Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Im Jahr 2016 standen 184 Sterbefällen 103 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 81 Personen. Künftig wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung, aufgrund des steigenden Anteils der Älteren, noch mehr Einfluss auf den Gesamtsaldo nehmen.

Abbildung 14: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen



Auf Stadtteilebene zeigt sich, dass im Jahr 2016 nur im Tannenkamp ein positiver Saldo erzielt worden ist. In allen anderen Stadtteilen waren Negativsalden kennzeichnend. In der Innenstadt lag der Saldo in 2016 bei -38 Personen.

Abbildung 15: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile



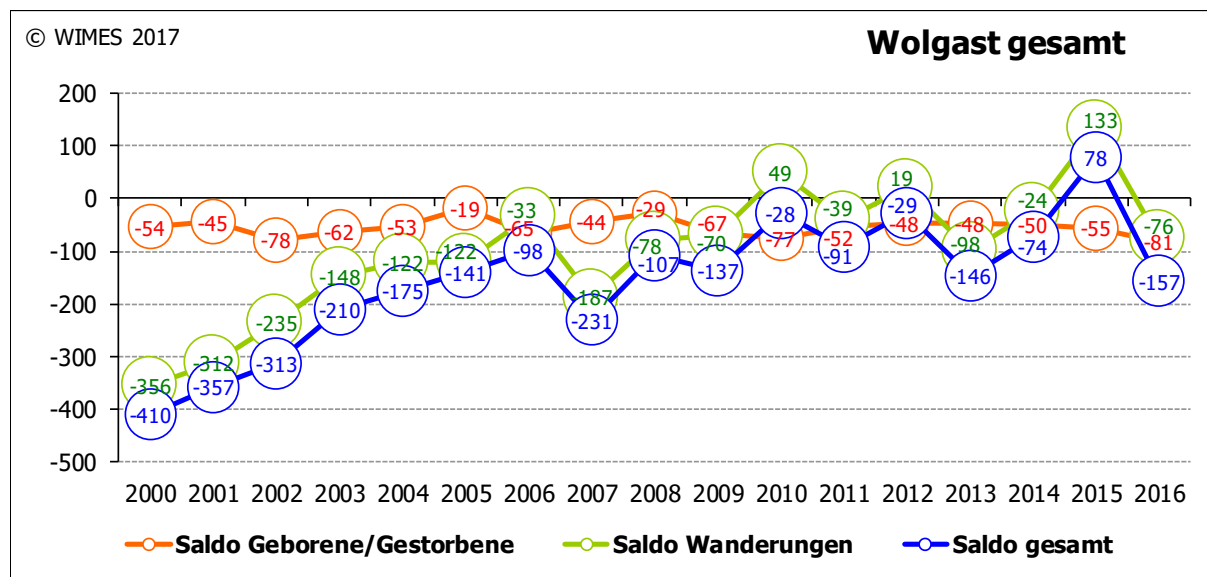
Der Gesamtsaldo zeigt den Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Außenwanderungen und der innerstädtischen Umzüge auf die Entwicklung der Bevölkerung.

Bei der Betrachtung der folgenden Abbildung wird deutlich, dass der negative Gesamtsaldo in Wolgast im Jahr 2000 zu etwa 87 % durch den negativen Wanderungssaldo bestimmt wurde. Der Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung machte in dem Jahr somit ca. 13 % des Gesamtsaldos aus.



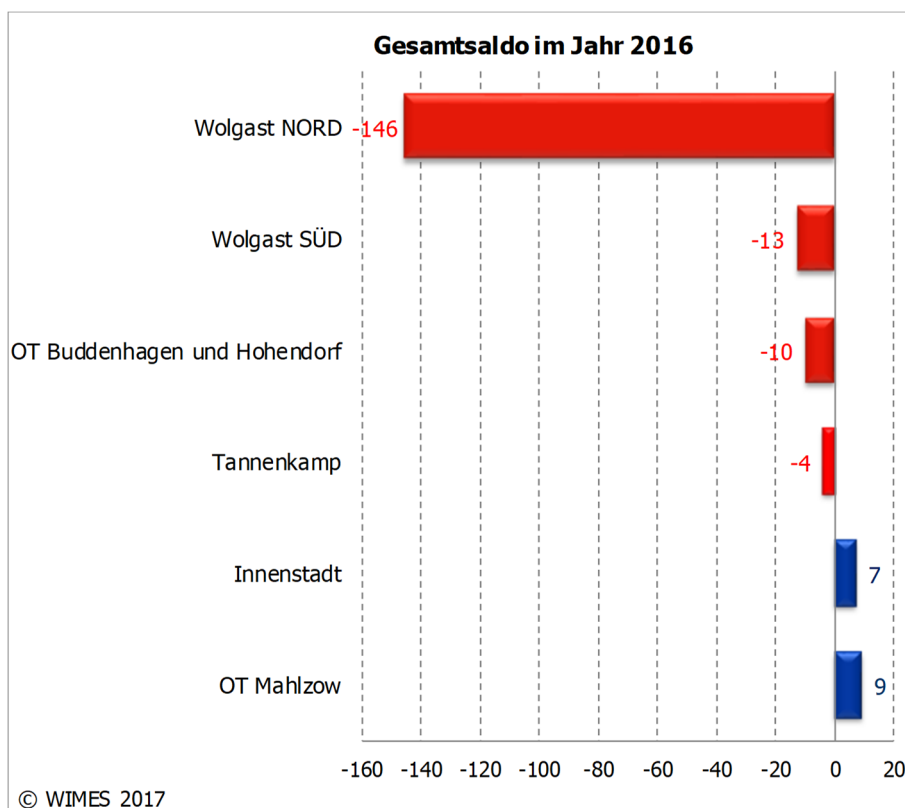
Im Jahr 2016 war sowohl der Wanderungssaldo aus auch der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung negativ. Der Einfluss der Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung lag bei rund 48 % und der Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei 52 %.

Abbildung 16: Gesamtsaldo im Zeitraum



Einwohnergewinne stellten sich in 2016 nur in der Innenstadt und im Ortsteil Mahlzow ein. Alle anderen Stadtteile waren durch Einwohnerverluste gekennzeichnet. Der Einwohnerrückgang in Wolgast Nord ist dem Fortzug von Ausländern geschuldet.

Abbildung 17: Gesamtsaldo absolut im Vergleich der Stadtteile



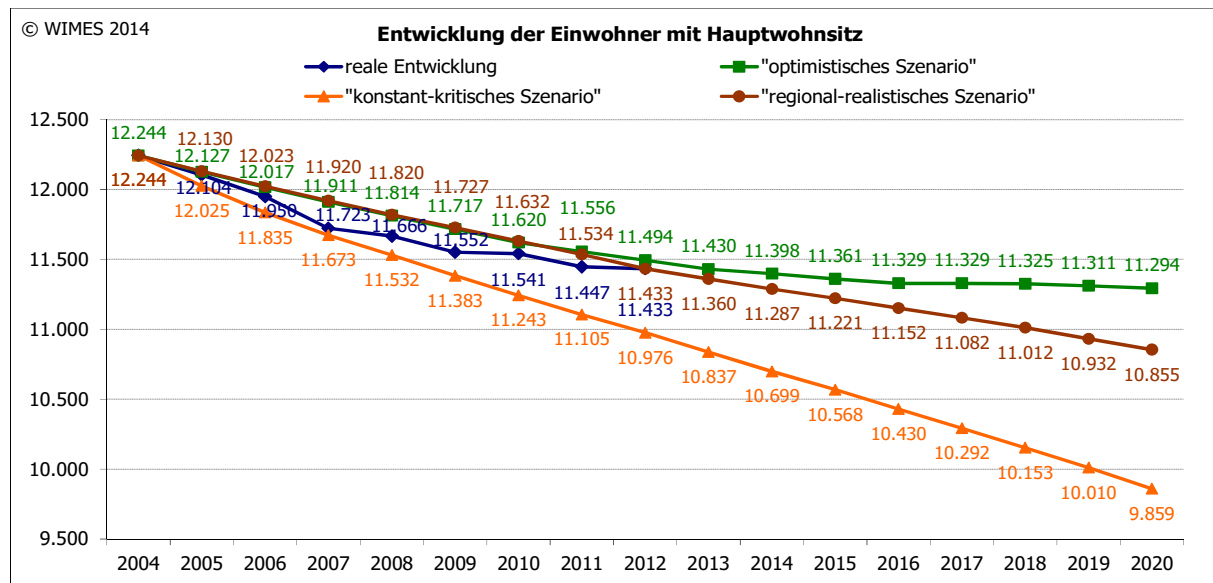


Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2005 wurden im Rahmen der 1. Fortschreibung des ISEKs auch die Prognosen mit Startjahr 2004 fortgeschrieben. Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolgast wurde damals schon auf der Grundlage der statistischen Daten der Einwohnermeldestelle erarbeitet, aber nach drei Szenarien und damals noch ohne die Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf.

Die folgende Abbildung zeigt, dass die Realentwicklung der Einwohner bis 2007 nahe dem „konstant-kritischen Szenario verlief, danach aber deutlich positiver. Im Jahr 2012 entsprach dann die reale Einwohnerzahl dem Wert des regional-realistischen Szenarios.

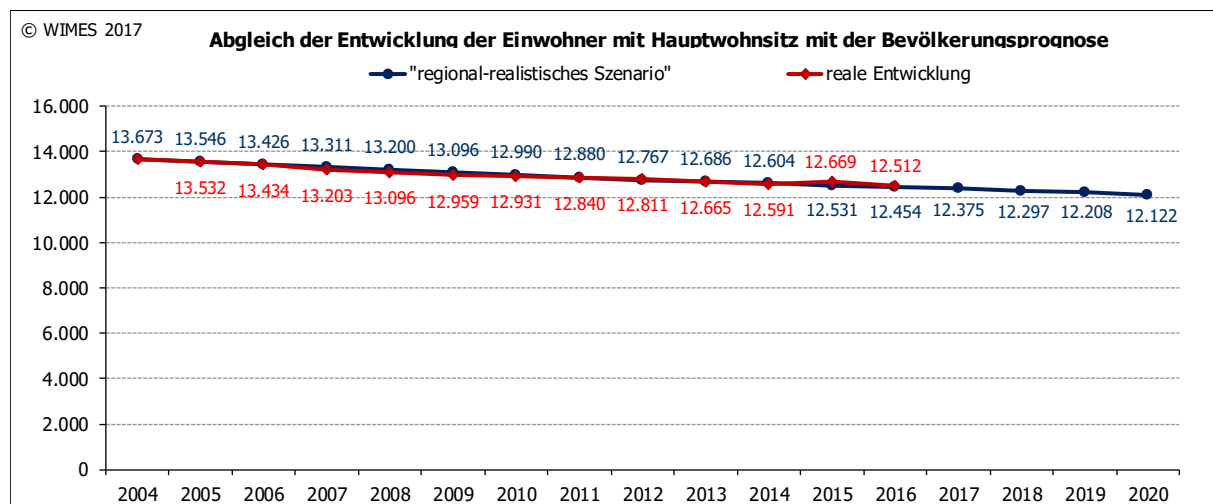
Abbildung 18: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose im Vergleich zur Realentwicklung bis 2012



Da ab 2012 die Eingemeindungen von Buddenhagen und Hohendorf stattfanden, mussten diese Ortsteile in die Prognose der Gesamtstadt Wolgast integriert werden. Für die Ortsteile erfolgte eine Hochrechnung. Die Ergebnisse dieser wurden zu den Werten des regional-realistischen Szenarios der vorhandenen Bevölkerungsprognose hinzugezählt.

Die Linien Realentwicklung und Prognosewert verlaufen seit 2005 fast identisch. Insofern ist die Prognose der Stadt Wolgast auch weiterhin als eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage geeignet. Die reale Einwohnerzahl wich im Jahr 2014 um nur 13 Personen negativ vom Prognosewert ab. Im Jahr 2015 ergab sich eine positive Abweichung von 138 Personen, die jedoch ausschließlich durch den Zuzug von Asylberechtigten begründet ist. Im Jahr 2016 lag die reale Einwohnerzahl um 58 Personen über dem Prognosewert.

Abbildung 19: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose, einschl. Ortsteile





Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach der Altersstruktur

Einwohner Stadtteile	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2000	2016	2000	2016	2000	2016	2000	2016	2000	2016
Innenstadt	123	129	277	186	345	168	1.427	1.373	500	721
Wolgast NORD	256	286	567	363	845	357	2.991	1.990	849	1.116
Wolgast SÜD	134	204	301	214	407	220	1.694	1.371	754	719
Tannenkamp	53	80	151	90	244	73	815	812	160	306
OT Mahlzow	14	24	28	33	55	18	195	217	49	93
OT Buddenhagen und Hohendorf	80	69	164	86	209	81	847	832	194	281
Wolgast	660	792	1.488	972	2.105	917	7.969	6.595	2.506	3.236

Gewinn/ Verlust Stadtteile	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Innenstadt	6	4,9	-91	-32,9	-177	-51,3	-54	-3,8	221	44,2
Wolgast NORD	30	11,7	-204	-36,0	-488	-57,8	-1001	-33,5	267	31,4
Wolgast SÜD	70	52,2	-87	-28,9	-187	-45,9	-323	-19,1	-35	-4,6
Tannenkamp	27	50,9	-61	-40,4	-171	-70,1	-3	-0,4	146	91,3
OT Mahlzow	10	71,4	5	17,9	-37	-67,3	22	11,3	44	89,8
OT Buddenhagen und Hohendorf	-11	-13,8	-78	-47,6	-128	-61,2	-15	-1,8	87	44,8
Wolgast	132	20,0	-516	-34,7	-1.188	-56,4	-1.374	-17,2	730	29,1

Bei den Kindern bis sechs Jahre und bei den Senioren ab 65 Jahren waren im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2016 Zugewinne erzielt worden. Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre erhöhte sich um 20,0 % (+132 Kinder) und die der Senioren um 29,1 % (+730 Personen).

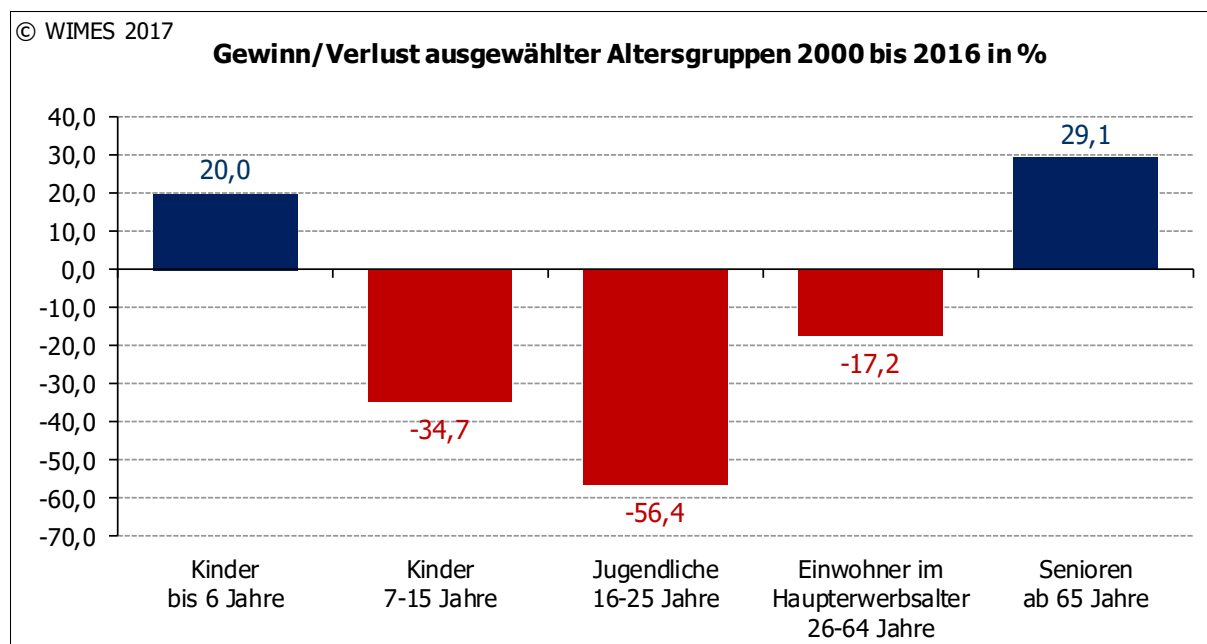
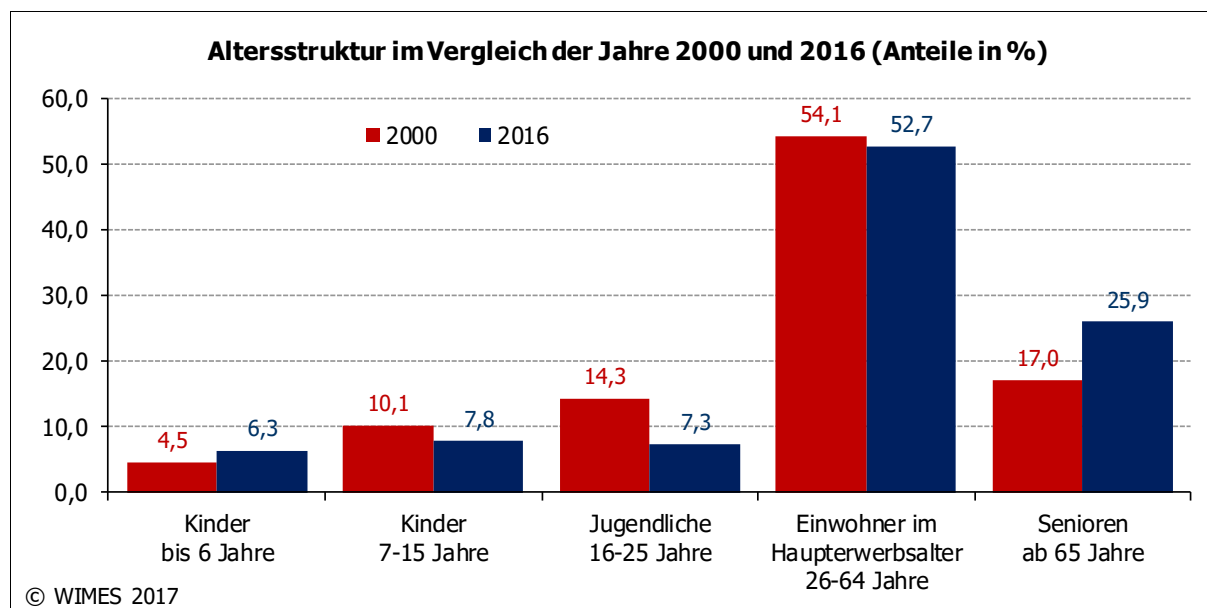
Bei allen anderen Altersgruppen waren Einwohnerverluste kennzeichnend. Am höchsten war der Rückgang bei den Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren, deren Zahl um 56,4 % (-1.188 Personen) zurückging. Der Verlust bei den Kindern von 7 bis 15 Jahren lag bei 34,7 % (-516 Personen). Die Einwohnerzahl der Personen im Haupterwerbsalter von 26 bis 64 Jahren verringerte sich im Betrachtungszeitraum um 17,2 % (-1.374 Personen).

Entsprechend der absoluten Bevölkerungsentwicklung veränderten sich auch die Anteile an der Gesamtbevölkerung. Der Anteil der Kinder bis sechs stieg von 4,5 % in 2001 auf 6,3 % in 2016 an. Der Bevölkerungsanteil der Senioren erhöhte sich um 8,9 Prozentpunkte auf 25,9 % in 2016.

Deutlich um sieben Prozentpunkte verringerte sich der Anteil der Jugendlichen und lag im Jahr 2016 bei 7,3 %. Bei den Schulkindern nahm der Anteil von 10,1 % auf 7,8 % ab. Bei den Personen im Haupterwerbsalter ergab sich ein leichter Rückgang um 1,4 Prozentpunkte auf 52,7 % im Jahr 2016.



Abbildung 20: Anteile ausgewählter Altersgruppen und Entwicklung (in %)

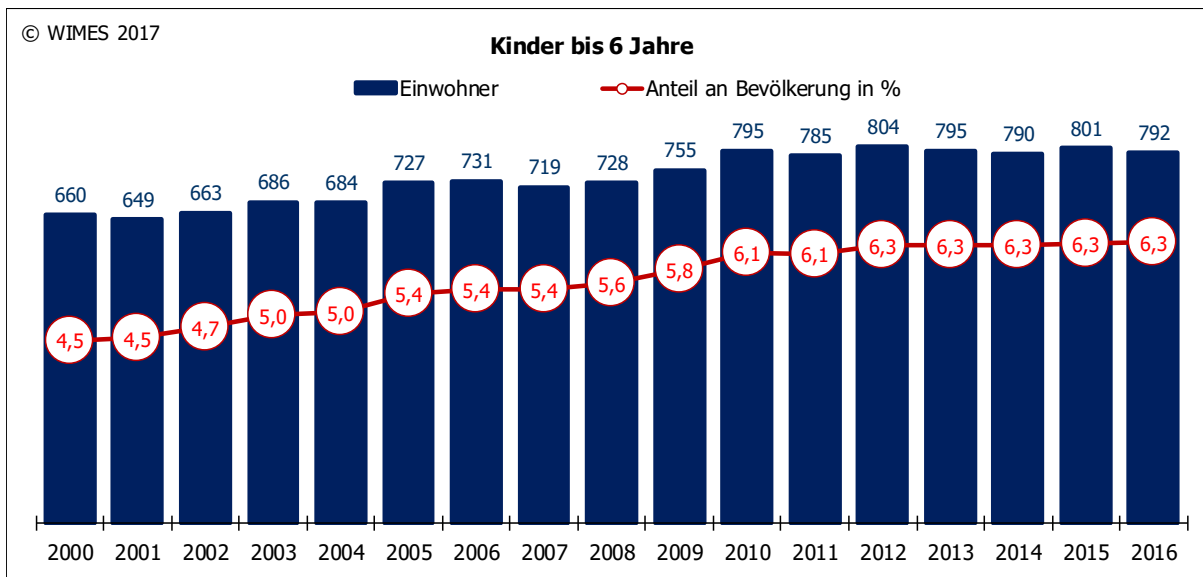




Kinder bis 6 Jahre

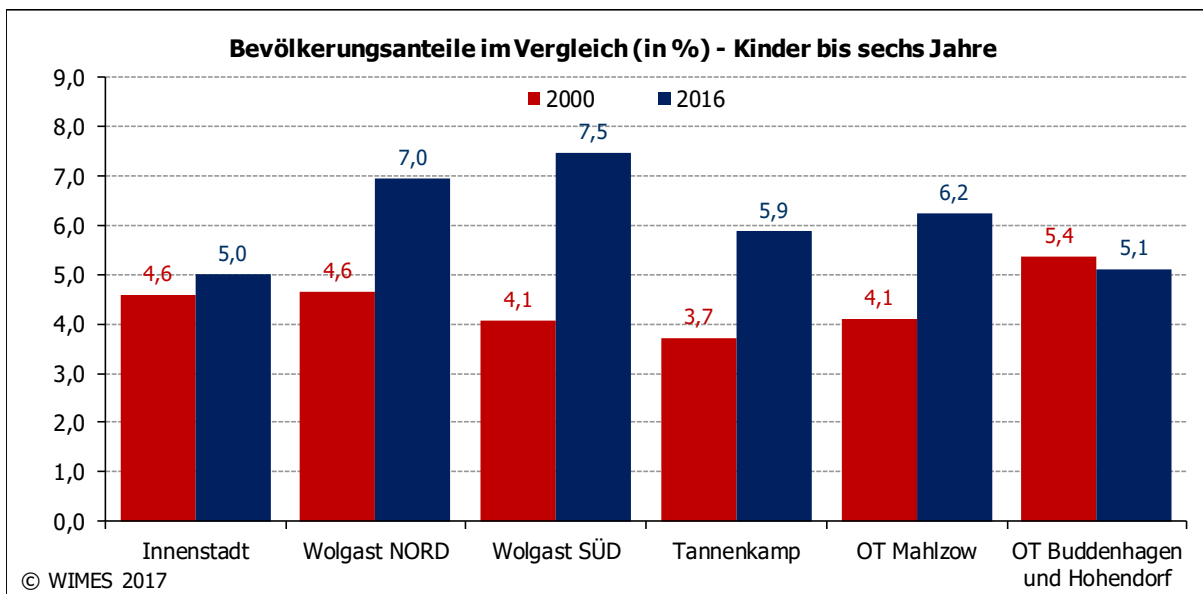
Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich 2016 gegenüber 2000 um 132 Kinder erhöht. Der Anteil an der Bevölkerung hat sich in der Gesamtstadt von 4,5 % auf 6,3 % erhöht.

Abbildung 21: Entwicklung Einwohnerzahl Kinder bis 6 Jahre sowie Bevölkerungsanteile



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Bevölkerungsanteile der Kinder bis 6 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich der Jahre 2000 und 2016. In Wolgast SÜD ist der Anteil der Kleinkinder mit 7,5 % im innerstädtischen Vergleich in 2016 am höchsten, gefolgt von Wolgast NORD mit 7,0 %. In Wolgast NORD wohnt ein hoher Anteil von Haushalten mit überdurchschnittlich vielen Kindern, die von Transferleistungen leben.

Abbildung 22: Anteil der Kinder bis sechs Jahre 2000 und 2016 im Vergleich

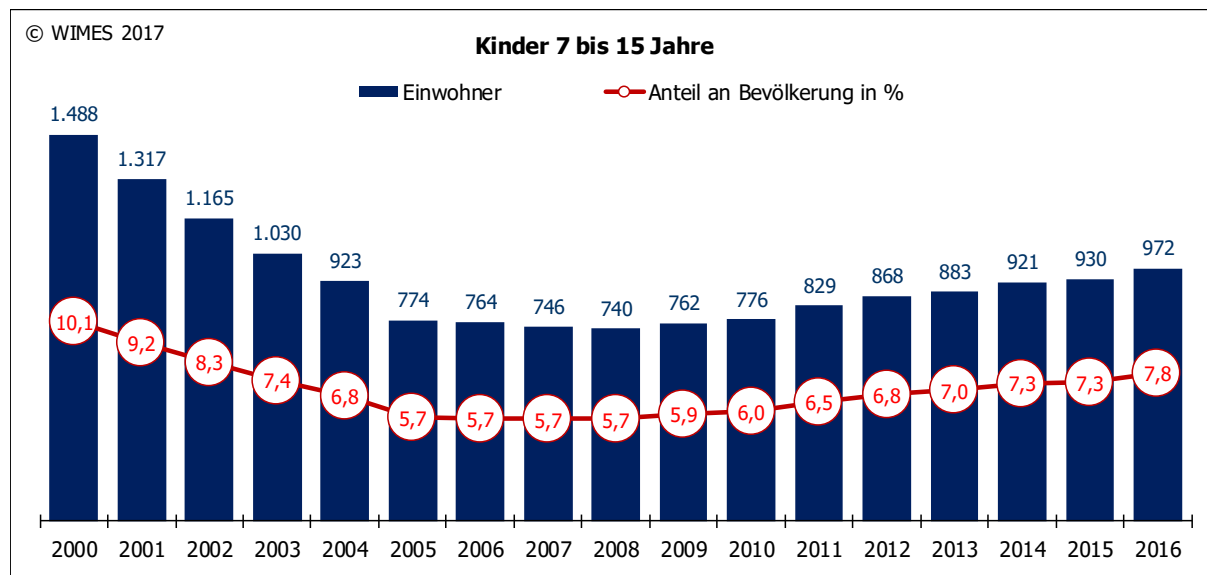




Schulkinder im Alter von 7 bis 15 Jahren

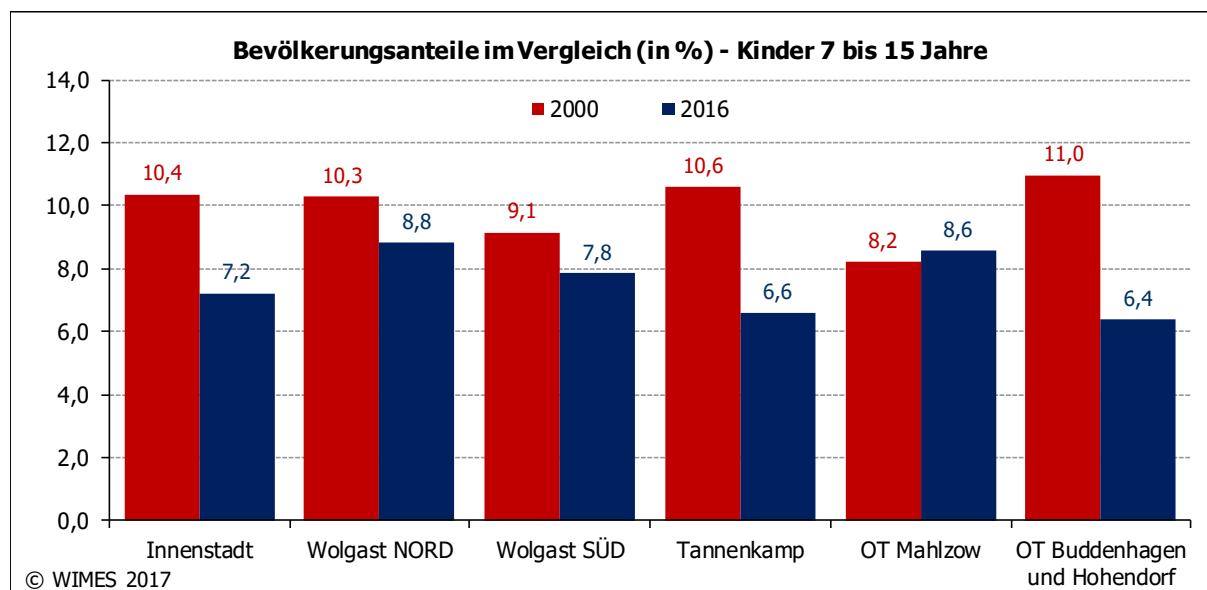
Die Zahl der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren ist um 516 Personen (-34,7 %) zurückgegangen. Nachdem von 2000 bis 2008 stetige Verluste zu verzeichnen waren, steigt die Zahl der Schulkinder seit dem Jahr 2009 wieder an. Entsprechend der absoluten Verluste sank der Anteil an der Bevölkerung von 10,1 % im Jahr 2000 auf den Tiefstwert von 5,7 % in 2008. Ende 2016 lag der Anteil bei 7,8 %.

Abbildung 23: Entwicklung Einwohnerzahl Kinder 7 bis 15 Jahre sowie Bevölkerungsanteile



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Anteile der Kinder von 7 bis 15 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich 2000 zu 2016. Aber auch hier gilt, dass die Anteile der Kinder in dieser Altersgruppe seit 2009 wieder stetig ansteigen. Der höchste Anteil in 2016 war in Wolgast NORD mit 8,8 % zu verzeichnen, gefolgt vom Ortsteil Mahlzow mit 8,6 %. Hingegen lag der Wert in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf bei nur 6,4 %.

Abbildung 24: Anteil der Kinder 7 bis 15 Jahre in 2000 und in 2016 im Vergleich

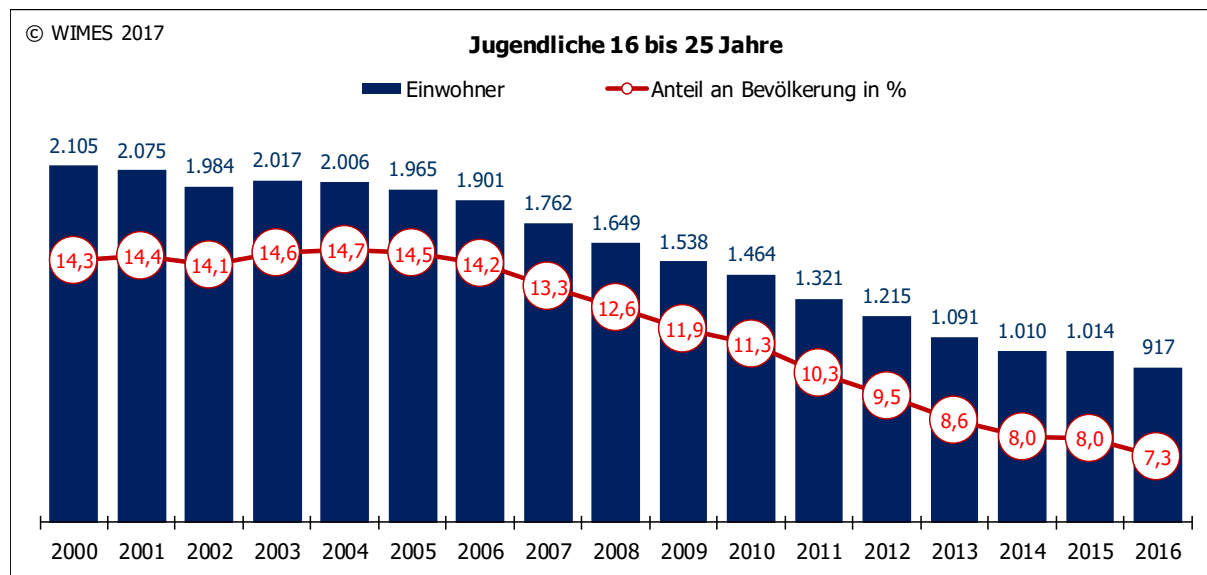




Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahren

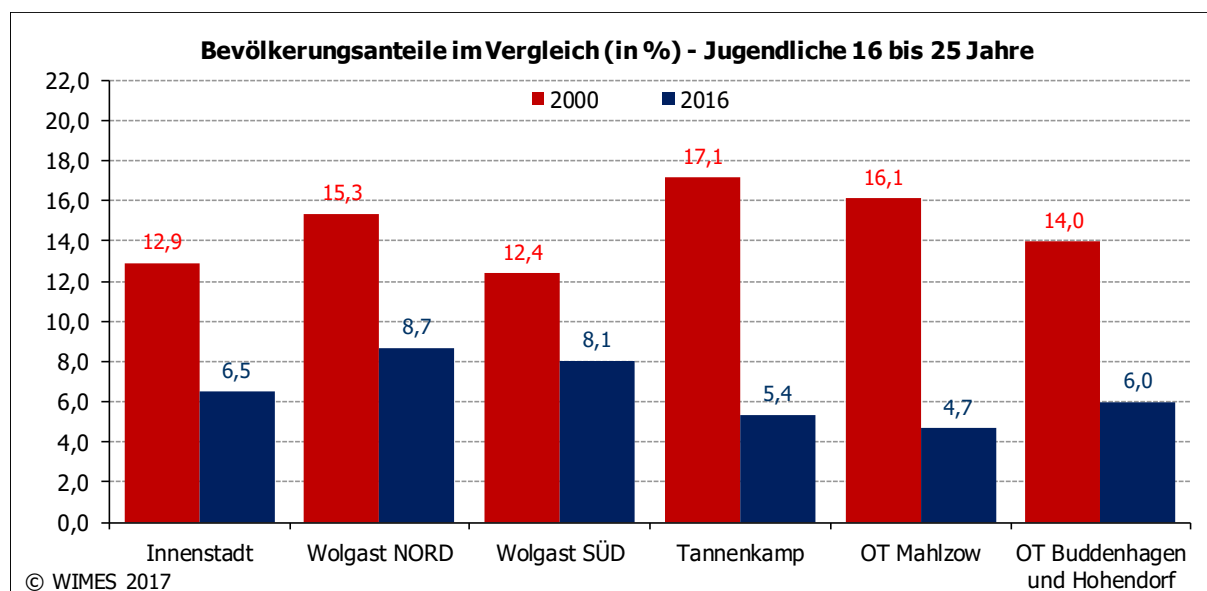
Die Zahl der Jugendlichen im Alter zwischen 16 und 25 Jahren nahm von 2002 zu 2016 deutlich um 56,4 % (-1.188 Personen) ab. Einwohnerzuwächse waren einzig in 2003 und 2015 erzielt worden. Wobei sich der leichte Zugewinn in 2015 im Zusammenhang aufgrund der Zuwanderung von Asylbewerbern ergab. Der Anteil an der Bevölkerung ist seit 2000 um 6,3 Prozentpunkte gesunken und erreichte in der Gesamtstadt 2016 einen Wert von 7,3 %.

Abbildung 25: Entwicklung der Zahl der 16- bis 25-Jährigen sowie Bevölkerungsanteile



Die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung sind in allen Stadtteilen seit 2000 deutlich gesunken. Den höchsten Anteil im innerstädtischen Vergleich erzielte dabei Wolgast NORD mit 8,7 %, demgegenüber erreichte der Ortsteil Mahlzow nur einen Wert von 4,7 %.

Abbildung 26: Anteil der Jugendlichen 16 bis 25 Jahre in 2000 und in 2016 im Vergleich

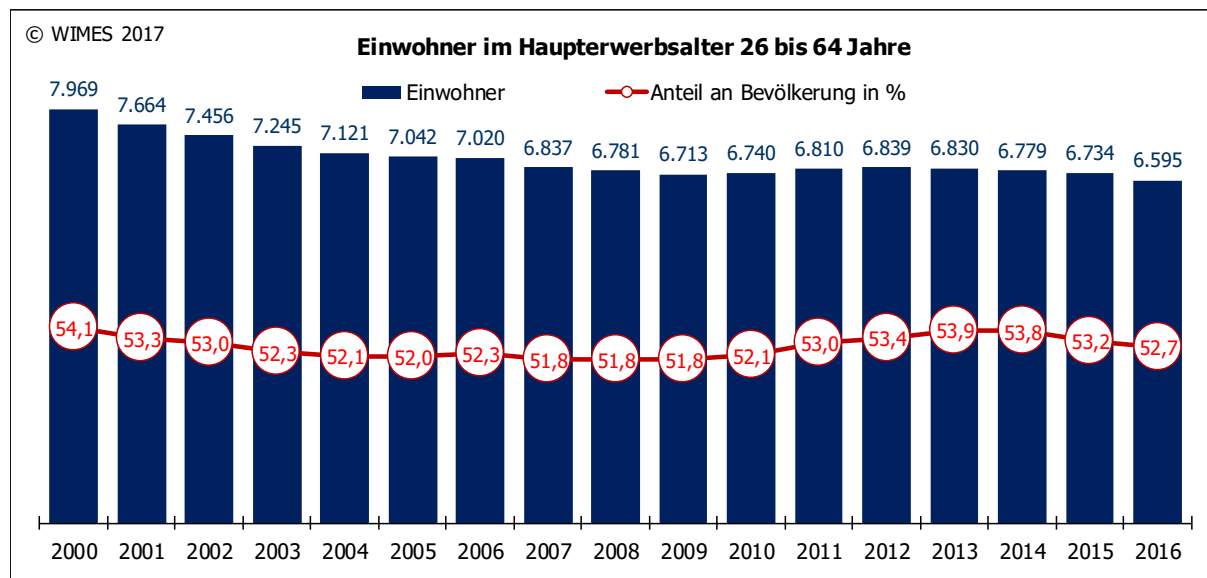




Einwohner im Haupterwerbsalter von 26 bis 64 Jahren

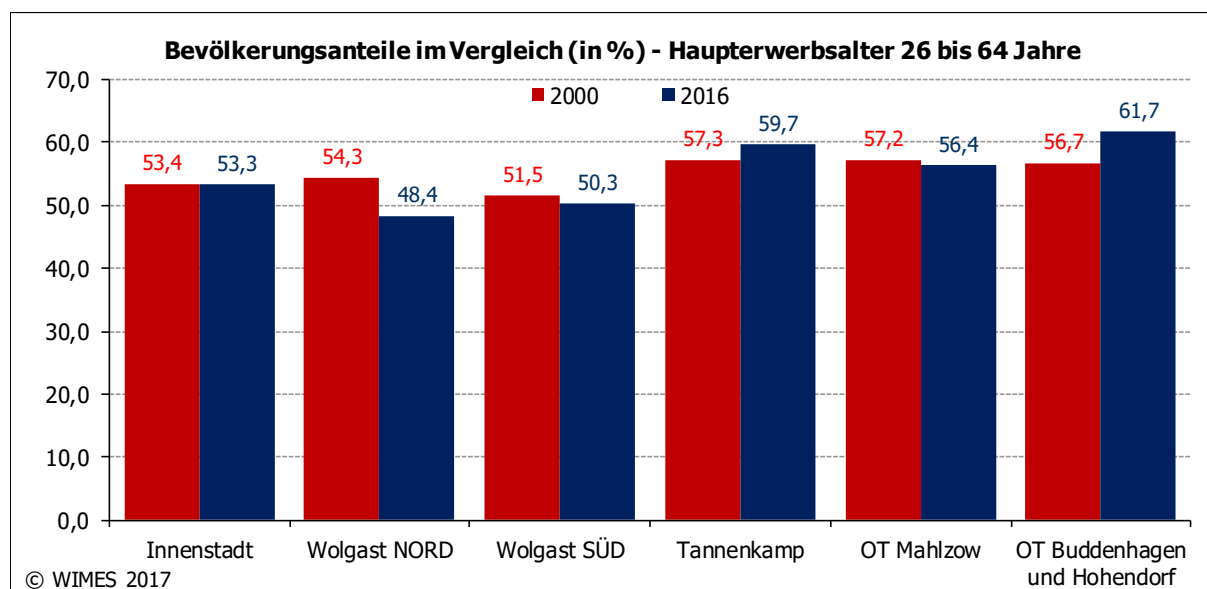
Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter hat sich im Betrachtungszeitraum um 17,2 % (-1.374 Personen) verringert. Einzig im Ortsteil Mahlzow nahm die Einwohnerzahl der Personen im Haupterwerbsalter um 11,3 % (+22 Personen) zu. In allen anderen Stadtteilen waren Verluste zu verzeichnen. Der Anteil an der Bevölkerung lag in 2016 bei 52,7 %.

Abbildung 27: Entwicklung Zahl der 26- bis 64-Jährigen sowie Bevölkerungsanteile



Nur im Tannenkamp und in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf lagen die Bevölkerungsanteile in 2016 über den Werten des Jahres 2000. In allen anderen Stadtteilen verringerten sich die Anteile im Betrachtungszeitraum. Der höchste Anteil im innerstädtischen Vergleich war in 2016 in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf mit 61,7 % erreicht worden. Auch im Tannenkamp erreichte der Anteil fast 60 %. In Wolgast NORD lag der Wert nur bei 48,4 %.

Abbildung 28: Anteil der 26- bis 64-Jährigen in 2000 und in 2016 im Vergleich

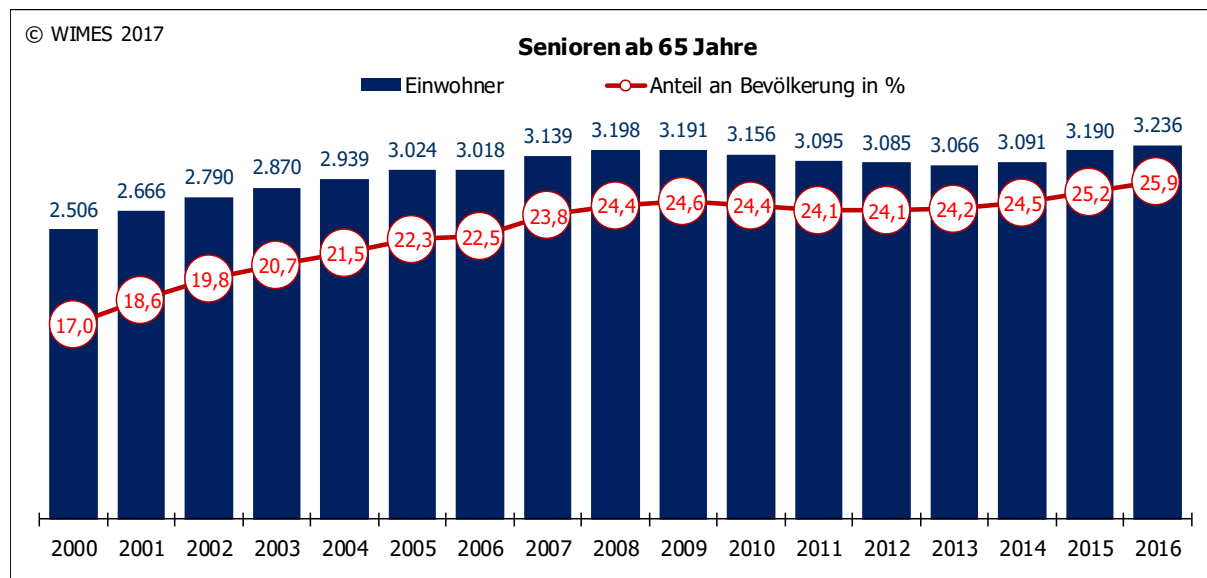




Einwohner im Alter ab 65 Jahre

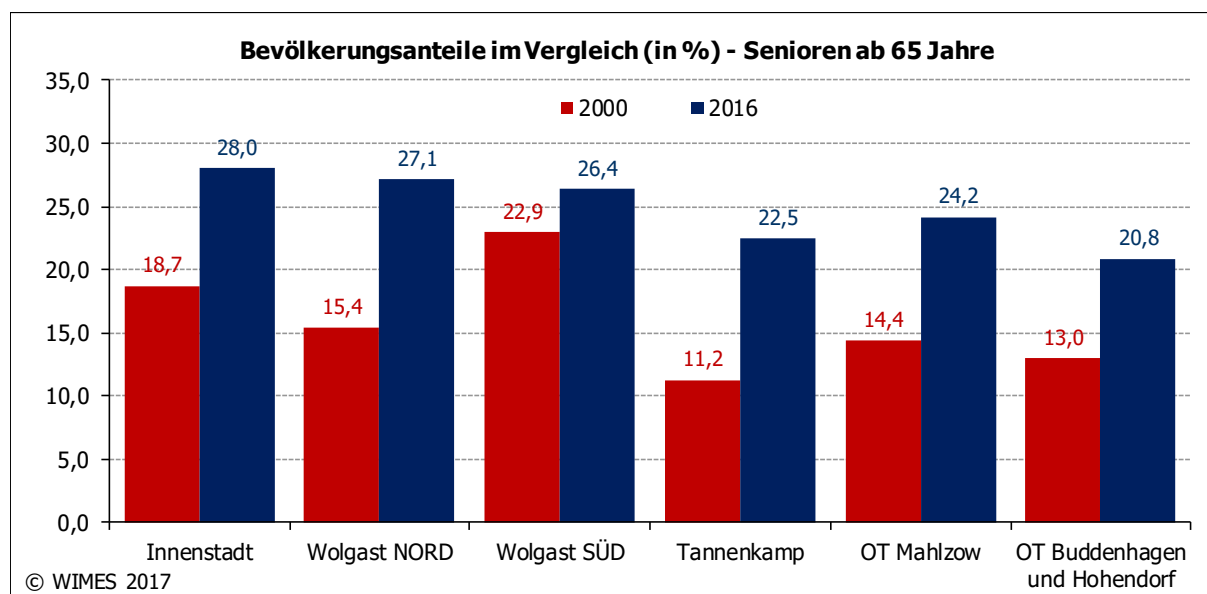
Aufgrund von Abwanderung junger Generationen stieg der Anteil der ab 65-Jährigen im Betrachtungszeitraum merklich von 17,0 % im Basisjahr auf 25,9 % in 2016 an. Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm von 2000 bis 2016 um 730 Personen zu. Während aber im Zeitraum von 2000 bis 2005, 2007 und 2008 sowie 2014 bis 2016 Zuwächse bei der Zahl der Senioren zu verzeichnen waren, nahm die Zahl im Zeitraum 2009 bis 2013 jährlich leicht ab.

Abbildung 29: Entwicklung der Zahl der Senioren ab 65 Jahre sowie Bevölkerungsanteile



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Bevölkerungsanteile der Älteren ab 65 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2000 zu 2016. Die Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf erzielten mit 20,8 % den geringsten Anteil im städtischen Vergleich, gefolgt vom Stadtteil Tannenkamp mit 22,5 %. Den höchsten Wert erreichte in 2016 die Innenstadt mit 28,0 %.

Abbildung 30: Anteile der Senioren in 2000 und 2016 im Vergleich



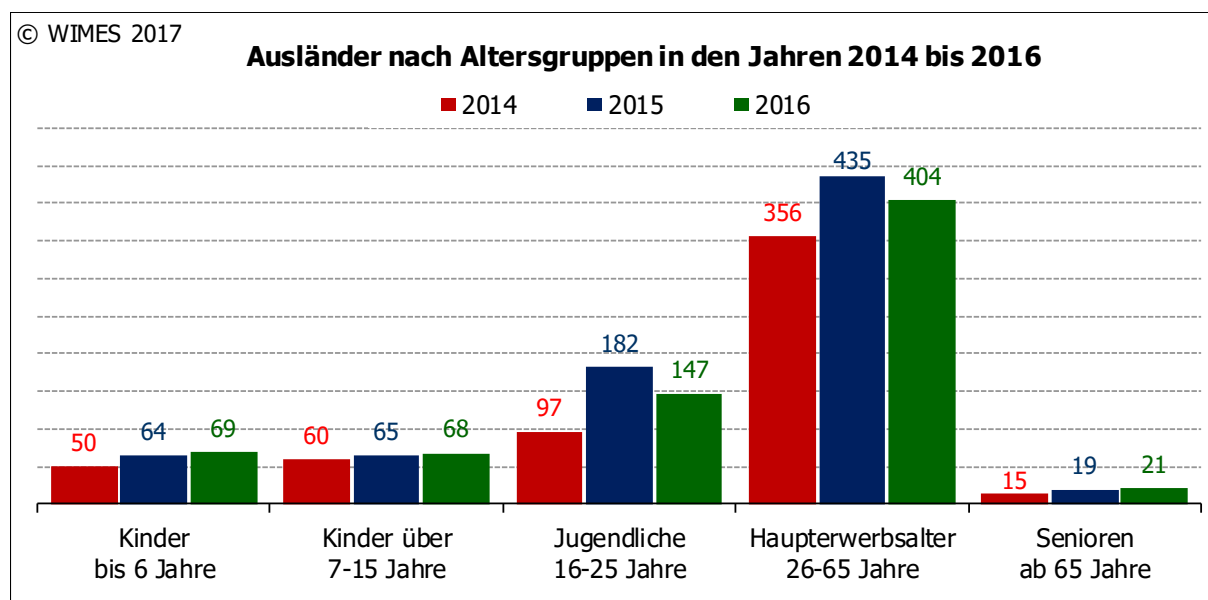


Ausländer nach ausgewählten Altersgruppen

Die Zahl der Ausländer in Wolgast hat sich von 2014 zu 2015 um 187 Personen (+32,4 %) erhöht. Die Zahl der jugendlichen Ausländer erhöhte sich dabei innerhalb eines Jahres um 87,6 %.

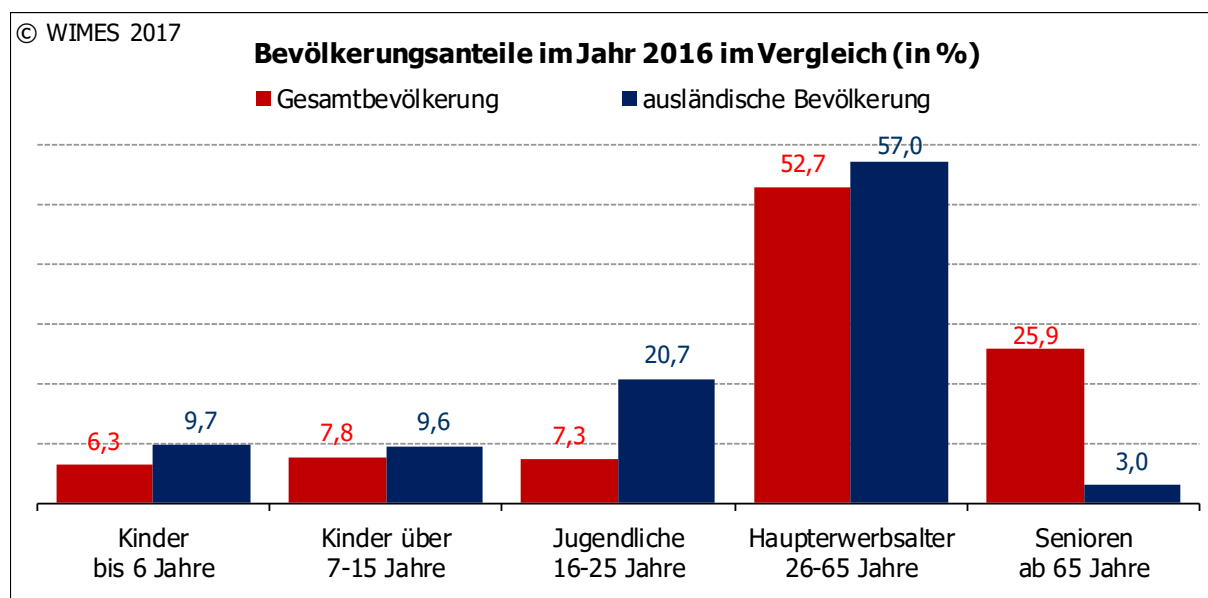
Von 2015 zu 2016 verringerte sich die Zahl der Ausländer in Wolgast um 56 Personen auf 709 Ausländer zum Jahresende 2016. Bei den Kindern und den Senioren nahm die Zahl der Ausländer 2016 gegenüber dem Vorjahr minimal zu. Bei den Jugendlichen verringerte sich Zahl um 35 Personen und bei den Personen im Haupterwerbsalter um 31 Personen.

Abbildung 31: Ausländer nach Altersgruppen



Ein Vergleich der Bevölkerungsanteile der Gesamtbevölkerung von Wolgast im Vergleich zu den Werten der ausländischen Bevölkerung zeigt merkbare Unterschiede. Vor allem bei den Senioren und den Jugendlichen wird dies deutlich. Während in der Gesamtstadt fast 26 % Einwohner über 65 Jahre alt war, so lag der Anteil bei den Ausländern bei nur 3,0 % im Jahr 2016. Bei den Jugendlichen lag der Bevölkerungsanteil in der Gesamtstadt um rund 13 Prozentpunkte unter dem Wert der Ausländer. Etwa 21 % der ausländischen Einwohner sind zwischen 16 und 25 Jahren alt.

Abbildung 32: Bevölkerungsanteile Gesamtbevölkerung und Ausländer



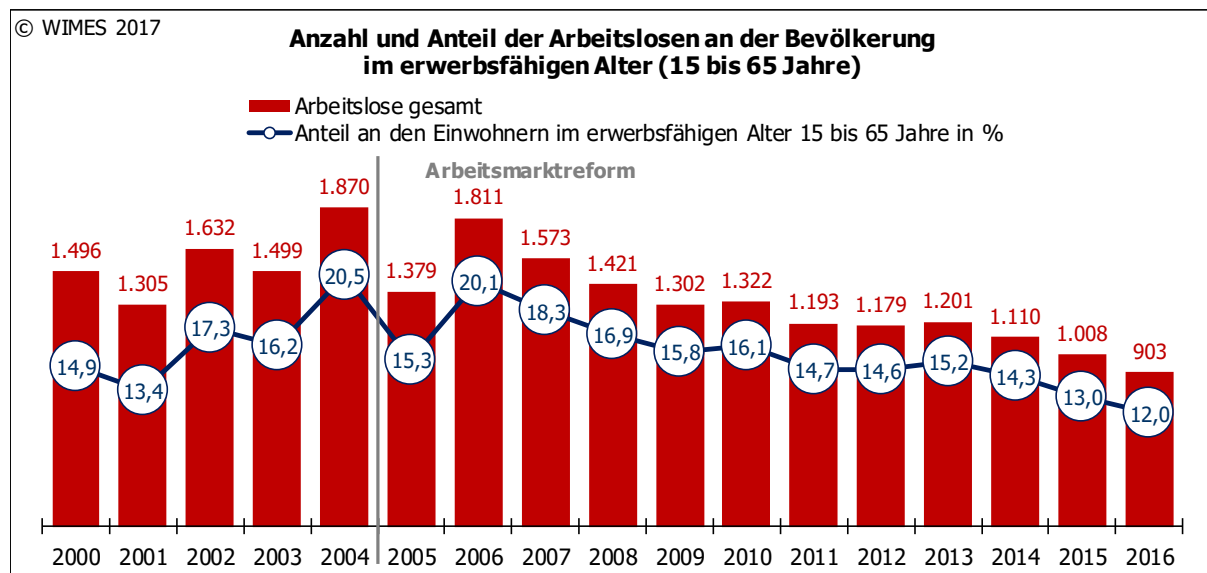


2.2 Arbeitsmarktentwicklung

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es in 2016 in Wolgast 903 Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre), lag bei 12,0 %, was immer noch ein recht hoher Wert ist.

Abbildung 33: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Erstmals wurden im Rahmen der Fortschreibung des Monitorings Stadtentwicklung für das Jahr 2014 kleinräumige Arbeitsmarktdaten erhoben. Diese werden in den kommenden Jahren fortgeschrieben.

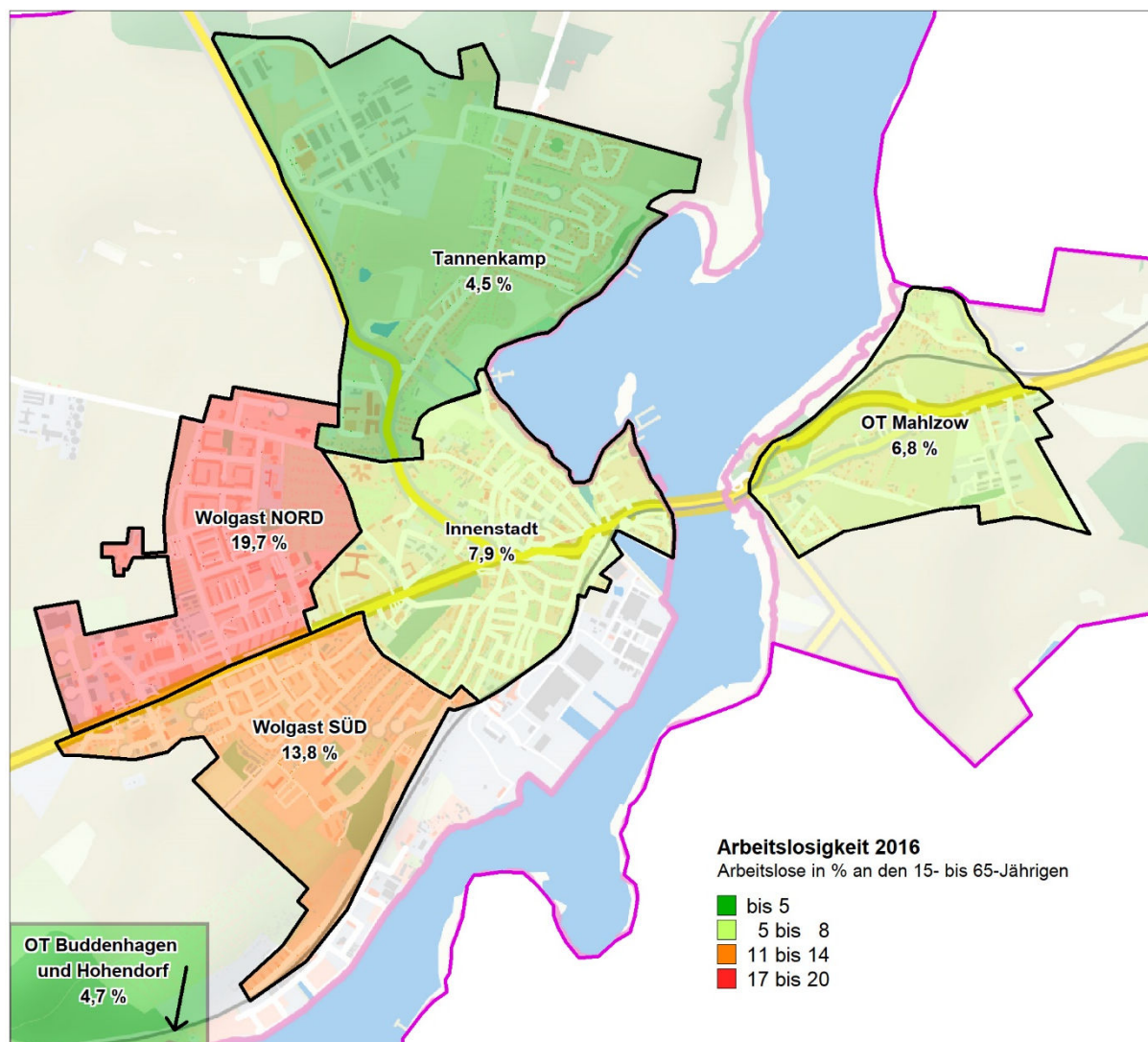
Die höchste Arbeitslosigkeit im Vergleich der Stadtteile ergab sich 2014 bis 2016 in Wolgast Nord. Die Arbeitslosenquote lag hier im Jahr 2016 bei 19,7 %. Überdurchschnittlich hoch war im Jahr 2016 im Vergleich zur Gesamtstadt der Wert auch in Wolgast Süd, die Arbeitslosenquote lag hier 13,8 %. Werte unter 5 % ergaben sich in 2016 im Tannenkamp und in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf.

Tabelle 4: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen

	2014		2015		2016	
	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)
Innenstadt	183	11,6	157	10,0	122	7,9
Wolgast NORD	526	21,7	499	19,8	462	19,7
Wolgast SÜD	270	16,4	252	15,5	220	13,8
Tannenkamp	59	6,3	41	4,6	40	4,5
OT Mahlzow	11	4,3	4	1,7	16	6,8
OT Buddenhagen und Hohendorf	61	6,5	55	6,0	43	4,7
Wolgast gesamt	1.110	14,3	1.008	13,0	903	12,0



Karte 2: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen



Von den insgesamt 903 Arbeitslosen Ende 2016 in Wolgast erhielten 687 Personen (76,1 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Nur 23,9 % der gesamten Arbeitslosen bezogen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). Besonders hoch fiel der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II in Wolgast Nord mit 85,5 % aus.

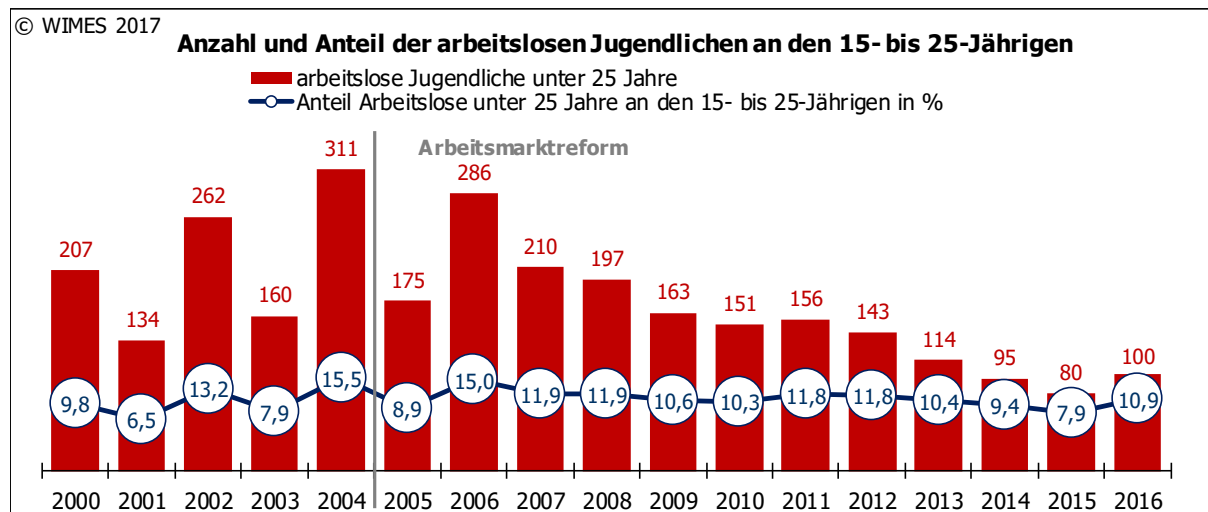
Tabelle 5: Arbeitslose nach SGB II und SGB III kleinräumig

	Arbeitslose gesamt 2016	nach SGB II		nach SGB III	
		absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Innenstadt	122	77	63,1	45	36,9
Wolgast NORD	462	395	85,5	67	14,5
Wolgast SÜD	220	172	78,2	48	21,8
Tannenkamp	40	17	42,5	23	57,5
OT Mahlzow	16	6	37,5	10	62,5
OT Buddenhagen und Hohendorf	43	20	46,5	23	53,5
Wolgast gesamt	903	687	76,1	216	23,9



In 2016 gab es in Wolgast 100 Arbeitslose unter 25 Jahren. Das entspricht einem Anteil an den Einwohnern im Alter von 15 bis 25 Jahren von 10,9 %. In den Jahren 2004 und 2006 waren mit 15,5 % bzw. 15,0 % die höchsten Anteile im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen. Von 2015 zu 2016 erhöhte sich die Zahl der arbeitslosen Jugendlichen in Wolgast um 20 Personen. Der Anteil an den 15- bis 25-Jährigen stieg um drei Prozentpunkte an.

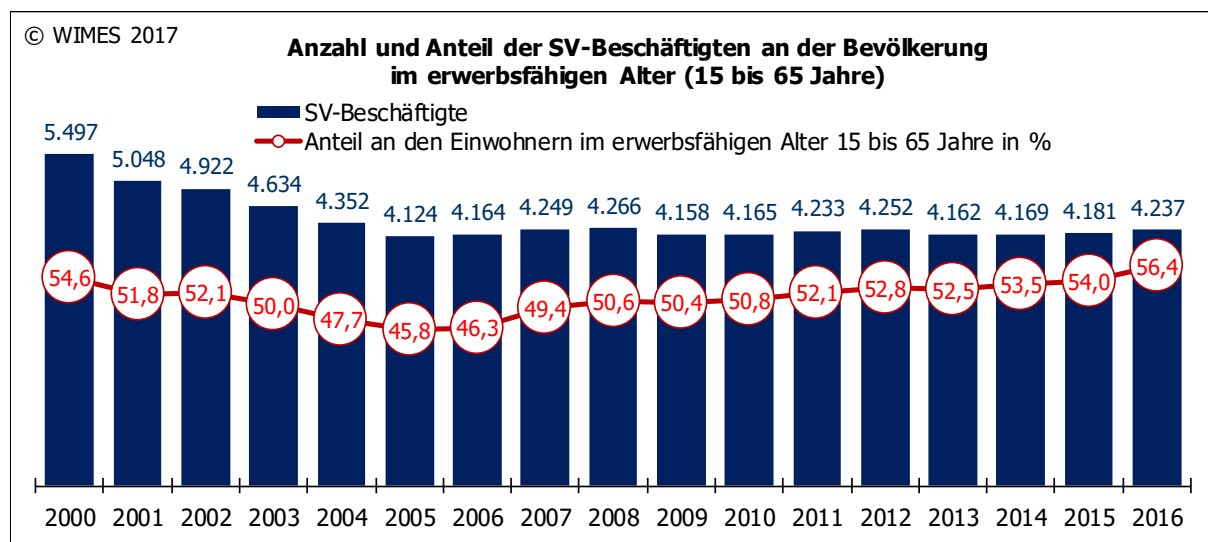
Abbildung 34: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SV-Beschäftigte)

In der Stadt Wolgast waren in 2016 insgesamt 4.237 Personen mit Wohnort in Wolgast SV-Beschäftigte, das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) von 56,4 %. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging seit dem Basisjahr 2000 bis zum Jahr 2005 deutlich zurück (-1.373 Personen). Die Beschäftigtenquote lag im Jahr 2005 nur noch bei 45,8 % (2000=54,6 %). In den Folgejahren erhöhte sich erhöhte sich die SV-Beschäftigung in Wolgast wieder. Gegenüber dem Vorjahr stieg die SV-Beschäftigtenquote um einen 2,4 Prozentpunkt an.

Abbildung 35: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort)



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2016 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 58,9 % der Frauen SV-Beschäftigte und nur 54,1 % der Männer.

**Tabelle 6:** SV-Beschäftigtenquote nach Geschlecht

2016	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren (in %)
männlich	2.113	54,1
weiblich	2.124	58,9
gesamt	4.237	56,4

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

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

Nach der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in der Stadt Wolgast bei 4.248 Personen. Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten in 2013 bei 4.162 Personen. Die Differenz betrug somit 86 Personen.

Entsprechend der deutlich überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit fiel die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, mit nur 44,4 % in Wolgast Nord im innerstädtischen Vergleich sehr gering aus. In Wolgast Nord bezieht ein Großteil der Bevölkerung zur Sicherung des Lebensunterhaltes soziale Leistungen, dementsprechend ist hier auch eine Nachfrage nach sozialem Wohnraum besonders hoch. Im Ortsteil Mahlzow lag der Anteil der SV-Beschäftigten im Jahr 2016 hingegen bei rund 90 %.

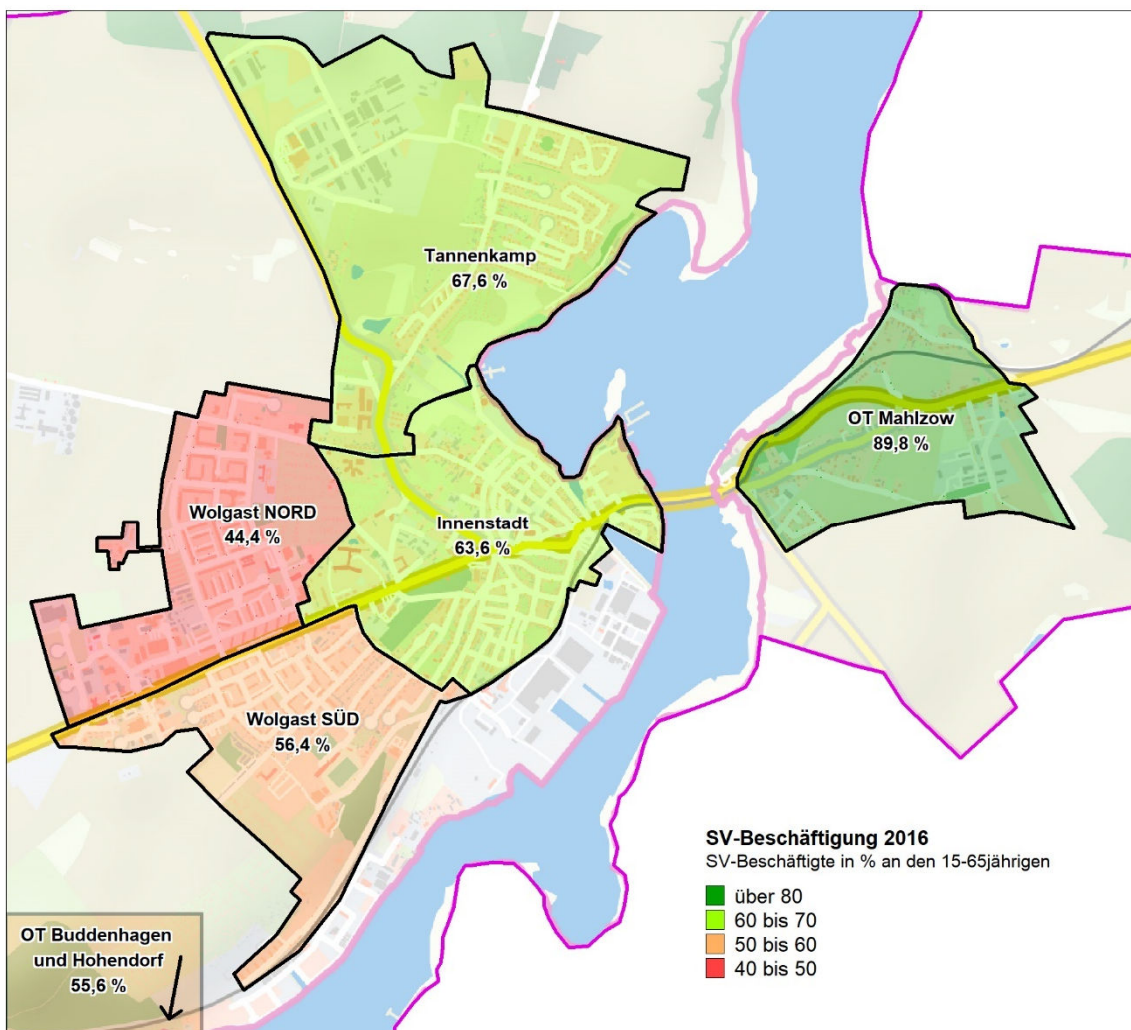
Tabelle 7: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen

	2014		2015		2016	
	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65- Jährigen (in %)	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65- Jährigen (in %)	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65- Jährigen (in %)
Innenstadt	983	62,1	966	61,8	980	63,6
Wolgast NORD	963	39,8	1.022	40,5	1.043	44,4
Wolgast SÜD	887	54,0	872	53,7	897	56,4
Tannenkamp	639	67,9	609	67,8	598	67,6
OT Mahlzow	215	84,3	209	90,1	211	89,8
OT Buddenhagen und Hohendorf	482	51,0	503	55,2	508	55,6
Wolgast gesamt	4.169	53,5	4.181	54,0	4.237	56,4

Siehe auch folgende Karte zur SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen

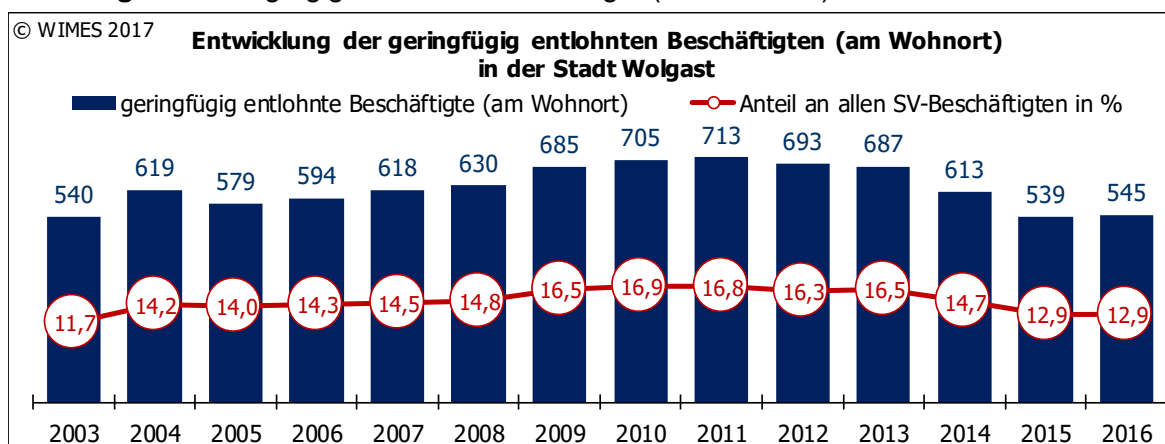


Karte 3: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen



In 2016 gab es in Wolgast 545 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil geringfügig entlohnter Beschäftigter in Wolgast bei 12,9 %. In Rostock lag der Wert bei 17,0 % und in Anklam bei 16,6 %.

Abbildung 36: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)¹



¹ Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen ab dem Jahr 2003 vor.



Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl in 2013 bei 622 Personen und damit um 65 Personen unter dem Wert vor der Revision!

Die Zahl der insgesamt 545 geringfügig entlohnten Beschäftigten in 2016 setzte sich zusammen aus 438 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (80,4 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 107 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (19,6 %).

Im Jahr 2016 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Wolgast bei 5.712 Personen. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit, einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfende Familienangehörige, freiberuflich Tätige, Beamte sowie die Soldaten. Die Erwerbstätigenberechnung beruht auf Daten des Mikrozensus.

Im Jahr 2016 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Wolgast bei 5.712 Personen. Von allen Erwerbstätigen waren insgesamt 4.237 SV-Beschäftigte (73,0 %) und 1.565 Personen waren Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc. (27,0 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag in 2016 bei 77,2 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 56,4 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 20,8 %. Weitere 12,0 % der 15- bis 65-Jährigen Einwohner in Wolgast waren arbeitslos. Die verbleibenden 10,8 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruehständler etc.

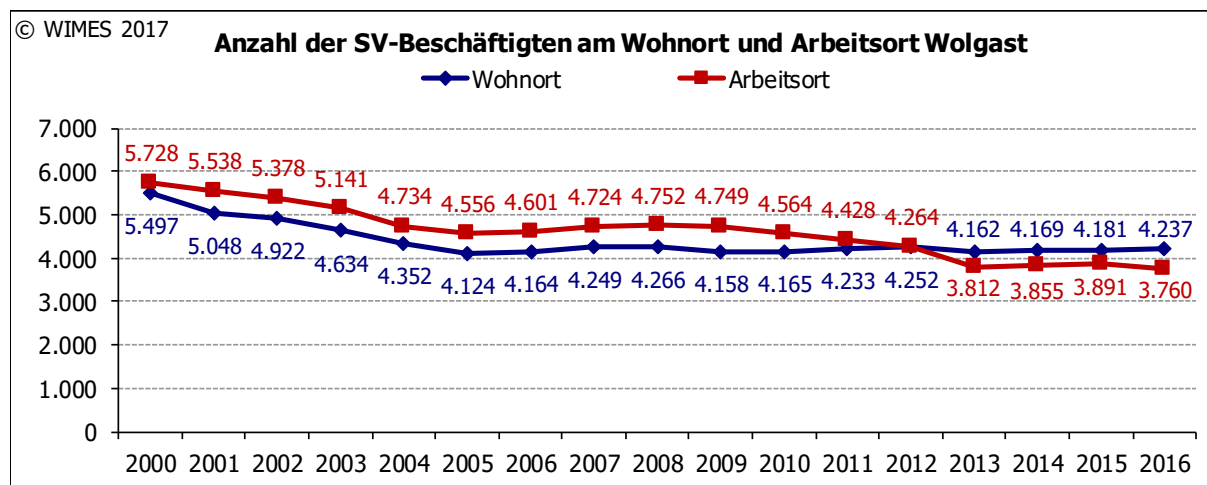
Tabelle 8: Status der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre)

Jahr 2016	absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	7.512	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	4.237	56,4
Selbstständige, Beamte etc.	1.565	20,8
Arbeitslose	903	12,0
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	807	10,8

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

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Abbildung 37: SV-Beschäftigte mit Wohn- sowie Arbeitsort im Vergleich



Im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2016 verringerte sich die Zahl der SV-Arbeitsplätze um 34,4 % (-1.968 SV-Arbeitsplätze). Nur in den Jahren 2006 bis 2008 sowie 2014 und 2015 ergaben sich Zugewinne. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 131 Arbeitsplätze festzustellen. Dies hängt vor allem mit der Schließung mehrerer Stationen im Kreiskrankenhaus Wolgast zusammen.

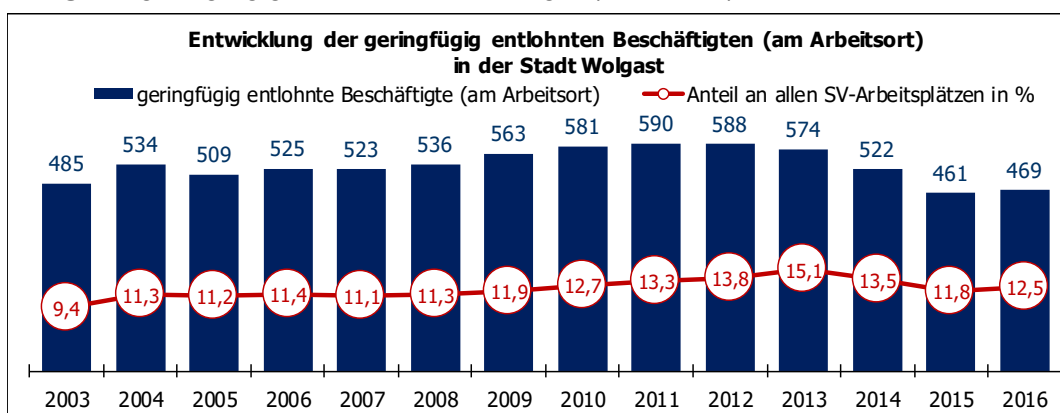


Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze bis 2012 stets über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h. es waren positive Pendlersalden bzw. Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. In 2013 lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze erstmals unter der Zahl der SV-Beschäftigten, die in Wolgast wohnen. Das hängt mit der Wertekrise zusammen, die einen Arbeitsplatzverlust mit sich zog. Auch von 2014 bis 2016 lagen die Zahlen der SV-Arbeitsplätze unter denen der SV-Beschäftigten, die in Wolgast wohnen.

Auch die Zahl der SV-Beschäftigten (am Arbeitsort) bzw. der SV-Arbeitsplätze ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze in 2013 bei 3.832 Arbeitsplätzen und damit um 20 Arbeitsplätze über dem Wert vor der Revision!

Von den 3.760 SV-Arbeitsplätzen in 2016 in Wolgast waren 469 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 12,5 % an allen SV-Arbeitsplätzen. Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren mit 383 Personen (81,7 %) besetzt, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind und 18,3 % mit Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die vom Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

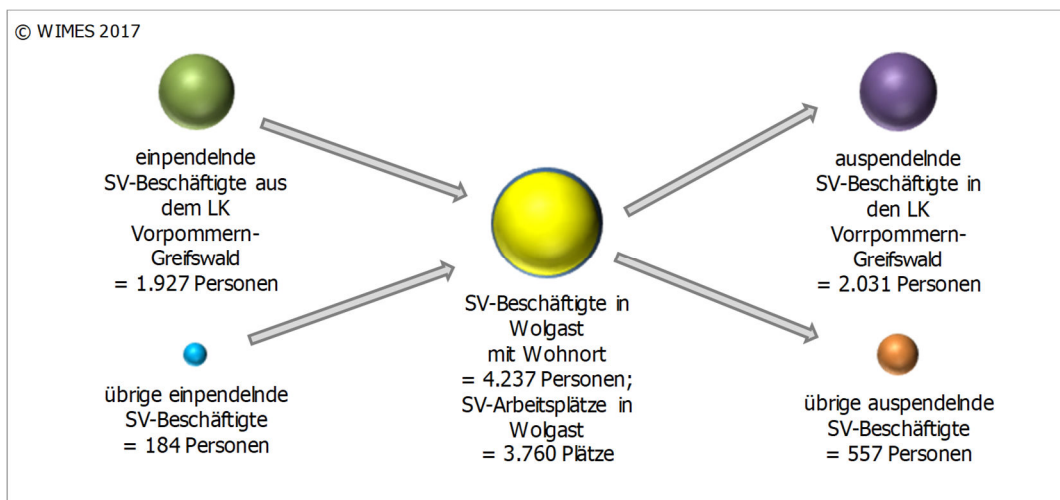
Abbildung 38: geringfügig entlohnte Beschäftigte (Arbeitsort)



Ein- und Auspendler

Von den insgesamt 4.237 SV-Beschäftigten mit Wohnort Wolgast im Jahr 2016 pendelten² 2.588 Personen zum Arbeiten aus. Diesen standen 2.111 Einpendler gegenüber. Damit ergab sich ein Auspendlerüberschuss bzw. negativer Pendlersaldo von 477 Personen. Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet.

Abbildung 39: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Wolgast 2016



² Die Zahlen zu den Ein- und Auspendlern beziehen sich nur auf SV-Beschäftigte, nicht erfasst werden die Bewegungen Selbstständiger.



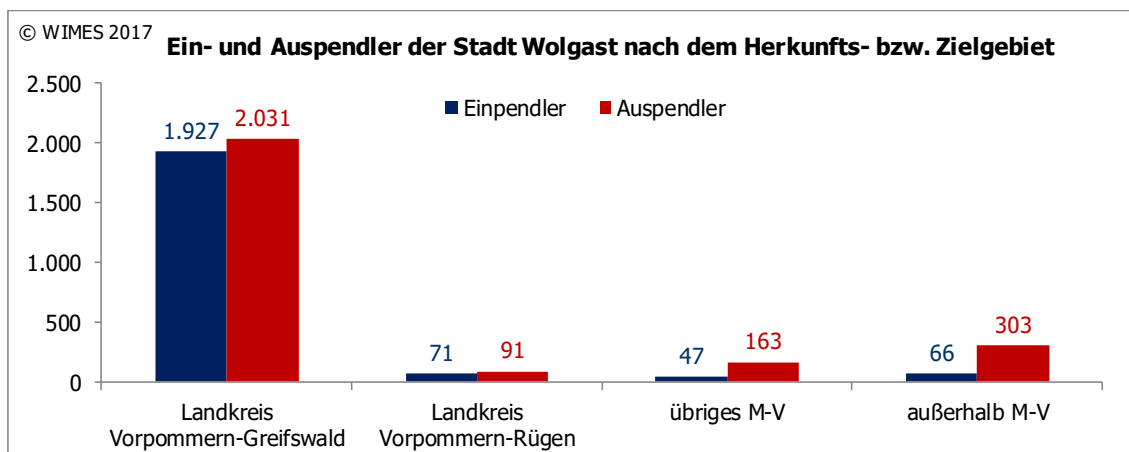
Von den 2.111 Einpendlern nach Wolgast im Jahr 2016 stammte der überwiegende Teil zu 91,3 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, weitere 3,4 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Vorpommern-Rügen. Bei den 2.588 Auspendlern hatten 78,5 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald, weitere 3,5 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Wolgast pendelten in den Landkreis Vorpommern-Rügen. Mehr als jeder zehnte Auspendler pendelte zum Arbeiten über die Landesgrenze von M-V (11,7 %).

Tabelle 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2016

		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg- Vorpommern	Landkreis Vorpommern-Greifswald	1.927	91,3	2.031	78,5	-104
	Landkreis Vorpommern-Rügen	71	3,4	91	3,5	-20
	übriges M-V	47	2,2	163	6,3	-116
außerhalb M-V		66	3,1	303	11,7	-237
Gesamt		2.111	100,0	2.588	100,0	-477

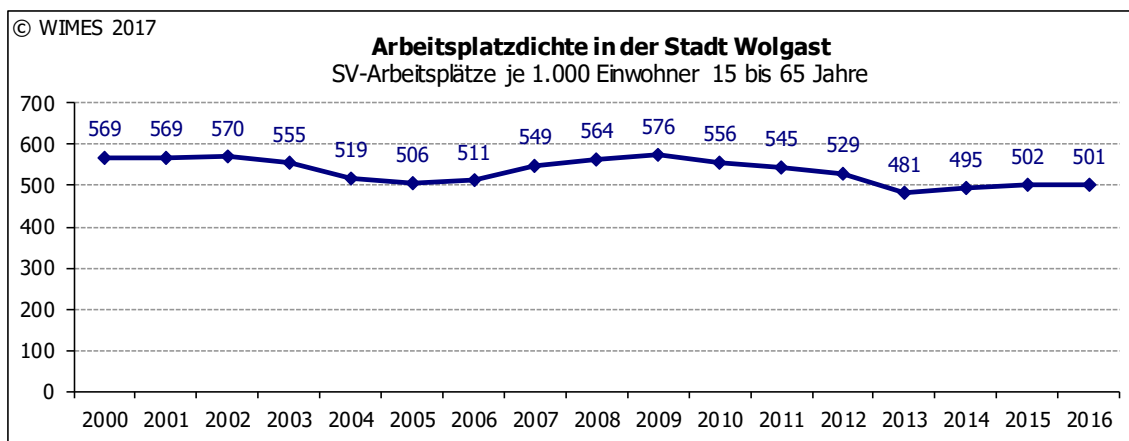
Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt durchweg Auspendlerüberschüsse auf. Gegenüber dem Landkreis Vorpommern-Greifswald ergab sich im Jahr 2016 ein Auspendlerüberschuss von 104 Personen, im Vorjahr war hier noch ein Einpendlerüberschuss von 66 Personen zu verzeichnen. Dies korreliert mit dem Rückgang der SV-Arbeitsplätze in Wolgast 2015 zu 2016.

Abbildung 40: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet



Arbeitsplatzdichte

Abbildung 41: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte in Wolgast



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



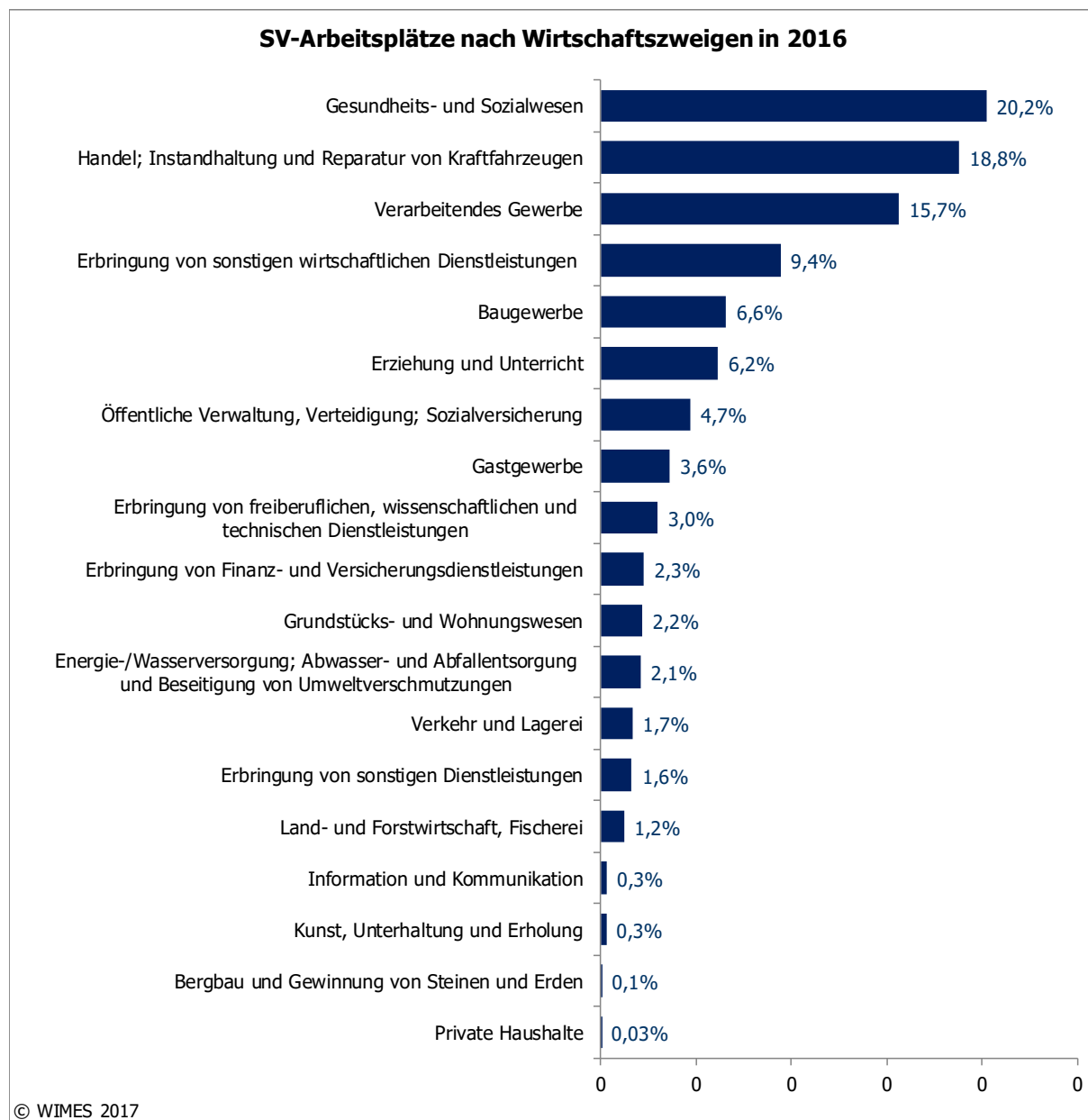
Im Jahr 2016 gab es in Wolgast 3.760 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 501 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein relativ geringer Wert. Der Vergleich zur Hansestadt Rostock, der größten Stadt unseres Bundeslandes, zeigt, dass die SV-Arbeitsplatzdichte hier in 2016 bei 648 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter 15 bis 65 Jahre lag, die Hansestadt Anklam hatte eine Arbeitsplatzdichte von 793.

Im Jahr 2012 lag die Arbeitsplatzdichte in Wolgast noch bei 529 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren. Hier zeigt sich deutlich die Folge der Werftenkrise.

Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Wolgast weist einen heterogenen Branchenmix auf. Es dominieren kleine und mittelständische Unternehmen, u. a. aus den Bereichen Schiffbau, Metallbau und Metallverarbeitung, Garten- und Landschaftsbau sowie Gesundheits- und Sozialwesen.

Abbildung 42: SV-Arbeitsplätze in Wolgast nach Wirtschaftszweigen



Die meisten SV-Arbeitsplätze in Wolgast entfielen im Jahr 2016 mit einem Anteil von 20,2 % auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen (761 SV-Arbeitsplätze). So ist Wol-



gast Standort des Kreiskrankenhauses mit rund 330 Mitarbeitern. Zu berücksichtigen sind hierbei auch Arbeitsplätze in den Pflege- und Betreuungseinrichtungen für die ältere Bevölkerung in Wolgast, Kindertagesstätten, Arzt- und Zahnarztpraxen etc.

Der zweitgrößte Wirtschaftszweig ist der Handel bzw. die Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit einem Anteil von 18,8 %, gefolgt vom Verarbeitenden Gewerbe mit 15,7 %.

Wie folgende Tabelle zeigt, ist von 2014 zu 2016 insgesamt eine Abnahme der Zahl der SV-Arbeitsplätze in der Stadt Wolgast um 2,5 % (-95 Arbeitsplätze) zu verzeichnen.

Den höchsten Rückgang hatte der Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen mit -102 Arbeitsplätzen. Lag der Anteil an allen Arbeitsplätzen in 2014 bei 22,4 %, ergab sich 2016 ein Wert von 20,2 %. Die Abnahme der SV-Arbeitsplätze in diesem Bereich ist vor allem auf die Schließung mehrerer Stationen im Kreiskrankenhaus Wolgast zurückzuführen.

Erheblich reduziert hat sich von 2014 zu 2016 die Zahl der SV-Arbeitsplätze im Bereich Verkehr und Lagerei von 117 auf 63 Arbeitsplätze.

Tabelle 10: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

	SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen						Gewinn/Verlust 2014 zu 2016	
	2014		2015		2016		Arbeitsplätze absolut	Arbeitsplätze in %
	SV-Arbeitsplätze	in % an gesamt	SV-Arbeitsplätze	in % an gesamt	SV-Arbeitsplätze	in % an gesamt		
Gesundheits- und Sozialwesen	863	22,4	844	21,7	761	20,2	-102	-11,8
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	699	18,1	692	17,8	708	18,8	9	1,3
Verarbeitendes Gewerbe	608	15,8	601	15,4	589	15,7	-19	-3,1
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	321	8,3	395	10,2	355	9,4	34	10,6
Baugewerbe	237	6,1	227	5,8	248	6,6	11	4,6
Erziehung und Unterricht	217	5,6	211	5,4	232	6,2	15	6,9
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	164	4,3	179	4,6	177	4,7	13	7,9
Gastgewerbe	121	3,1	133	3,4	137	3,6	16	13,2
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	117	3,0	117	3,0	113	3,0	-4	-3,4
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	97	2,5	92	2,4	86	2,3	-11	-11,3
Grundstücks- und Wohnungswesen	74	2,0	72	1,9	80	2,2	6	8,1
Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	78	2,1	80	2,1	77	2,1	-1	-1,3
Verkehr und Lagerei	117	3,0	107	2,7	63	1,7	-54	-46,2
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	67	1,7	63	1,5	62	1,6	-5	-7,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	50	1,3	50	1,3	46	1,2	-4	-8,0
Information und Kommunikation	10	0,3	14	0,4	12	0,3	2	20,0
Kunst, Unterhaltung und Erholung	9	0,2	11	0,3	11	0,3	2	22,2
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	3	0,1	3	0,1	2	0,1	-1	-33,3
Private Haushalte	3	0,1	0	0,0	1	0,00	-2	-66,7
Gesamt	3.855	100,0	3.891	100,0	3.760	100,0	-95	-2,5

Die maritime Wirtschaft ist der strukturbestimmende Bereich in Wolgast. Hervorgegangen aus einer ehemaligen Marinewerft mit ca. 4.000 Beschäftigten, ist die Peene-Werft die größte industrielle Produktionsstätte. Ca. 600 Mitarbeiter fertigten hier Schiffseinheiten, die den aktuellen internationalen Standards entsprechen. Heute ist die Werft eine moderne Kompaktwerft. Zahlreiche Gewerke wurden ausgegliedert und bilden mit maritimen Zulieferern das gewerbliche Umfeld der Werft in den Bereichen Elektrotechnik, Metallbearbeitung, Tischler, Maler etc.

Von großer Bedeutung für die Stadt Wolgast ist die Hafen- und Lagerwirtschaft, die, auf Grund der Lage des Wolgaster Hafens, als Deutschlands nordöstlichster Seehafen ein wichtiges wirtschaftliches Standbein ist.

In der gegenwärtigen Förderperiode gehört Wolgast zu den A-Fördergebieten im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Auf Grund dieser



räumlich-strukturellen Ausrichtung erhalten zahlreiche Branchen der gewerblichen Wirtschaft günstige Förderkonditionen. Die Vertiefung des Nördlichen Peenestroms und der Hafenzufahrten bis zum Südhafen auf 14,65 Seemeilen mit einer Fahrwassertiefe bis zu 7,50 m zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Wolgaster Hafens und der Ansiedlung hafengebundener Unternehmen ist abgeschlossen. Mit der Sanierung des Stadthafens, dem Ausbau des Südhafens sowie der Vertiefung des Peenestroms und der Hafenzufahrten sind nun die Grundlagen für eine positive Entwicklung gelegt.

2.3 Kaufkraft der Bevölkerung³

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

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

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

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

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

Die Kaufkraft je Einwohner lag in Wolgast im Jahr 2016 bei 17.208 € je Einwohner. In den Städten Torgelow und Ferdinandshof waren die Kaufkraftwerte niedriger, die anderen Vergleichsstädte erzielten höhere Kaufkraftwerte je Einwohner im Jahr 2016.

Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft

	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2016	Entwicklung 2004-2016
Wolgast	13.742	14.010	14.989	14.134	14.325	14.121	14.449	16.167	17.208	3.466
Anklam	12.661	12.907	13.808	14.362	14.555	14.743	15.259	16.407	17.306	4.645
Ueckermünde	11.929	11.968	13.509	13.042	13.275	14.026	14.331	16.247	17.622	5.693
Torgebw	10.979	11.015	12.433	13.026	13.275	14.227	14.317	15.634	16.599	5.620
Ferdinandshof	10.344	10.378	11.714	13.627	13.870	14.306	14.643	15.635	16.332	5.988
Eggesin	11.030	11.066	12.491	13.787	14.034	14.646	14.831	16.426	17.738	6.708
Greifswald	13.893	14.253	15.532	16.210	16.314	16.821	17.313	17.790	18.312	4.419
Neubrandenburg	13.963	14.495	15.569	16.212	16.537	16.909	17.282	18.798	19.000	5.037
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.032	16.487	17.754	18.689	5.600
Deutschland	17.252	17.438	18.528	19.112	19.136	19.509	20.154	21.220	22.066	4.814

Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

³ Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München



Im Zeitraum von 2004 bis 2016 erhöhte sich die Kaufkraft je Einwohner in der Stadt Wolgast um 3.466 € (+25,2 %).

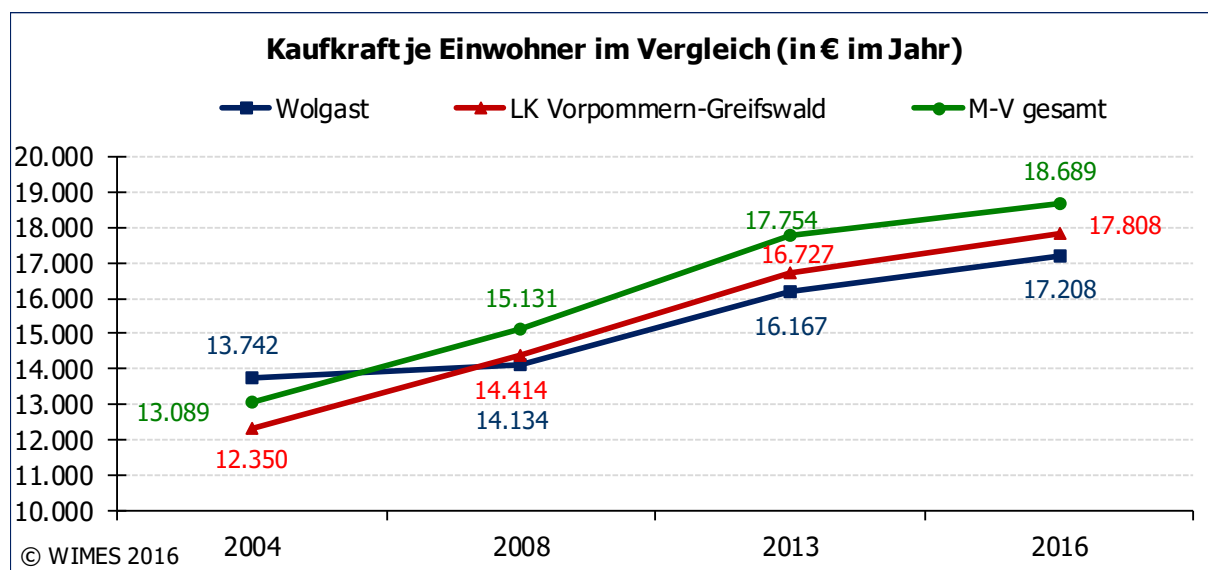
Abbildung 43: Kaufkraftentwicklung in der Stadt Wolgast



Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner im Land M-V lag in 2016 bei 18.689 € und im Landkreis Vorpommer-Greifswald bei 17.809 € je Einwohner. Lag die durchschnittliche Kaufkraft in Wolgast im Jahr 2004 noch über den Werten des Landkreises und des Landes M-V gesamt, so wurden in den Jahren 2008, 2013 und 2016 unterdurchschnittliche Werte erzielt.

Abbildung 44: Kaufkraft im Vergleich zum LK Vorpommer-Greifswald und zu M-V gesamt



Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Hinweis: Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes von der BBE Handelsberatung GmbH München kostenpflichtig bezogen. Zwischen dem Büro Wimes und BBE wurde ein Lizenzvertrag für „BBE!CIMA!MB-Research Regionalmarktdaten“ abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass das Nutzungsrecht der Verwendung des lizenzierten Produktes nur für eigene persönliche oder wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Eine Veröffentlichung der Daten oder Weitergabe an Dritte erfordert die vorherige Zustimmung von MB-Research und/oder BBE Handelsberatung (BBE). Unabhängig davon darf Wimes Regionalmarktdaten in wesentlich aggregierter Form oder für einzelne Gebiete weitergegeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

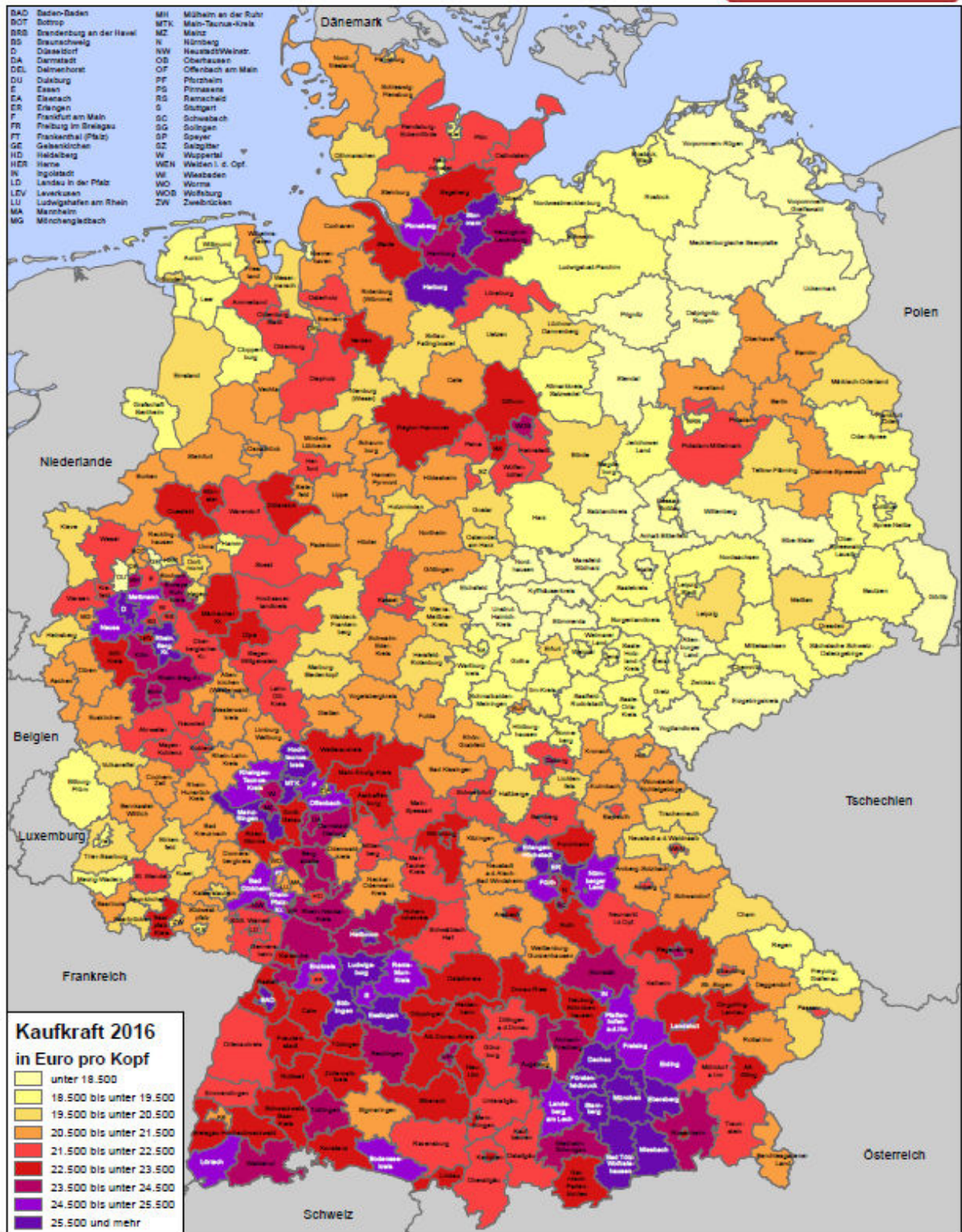
Die Kaufkraftdaten dürfen nur im Zusammenhang mit diesem Monitoringbericht verwendet werden, sie dürfen nicht für andere Konzepte/Studien Dritter verwendet werden!



In der folgenden Karte ist die durchschnittliche Kaufkraft 2016 pro Kopf der Bevölkerung im Vergleich der Landkreise in Deutschland dargestellt.

Kaufkraft 2016 in Deutschland

MB-Research
Internationale Marktdaten



© 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg



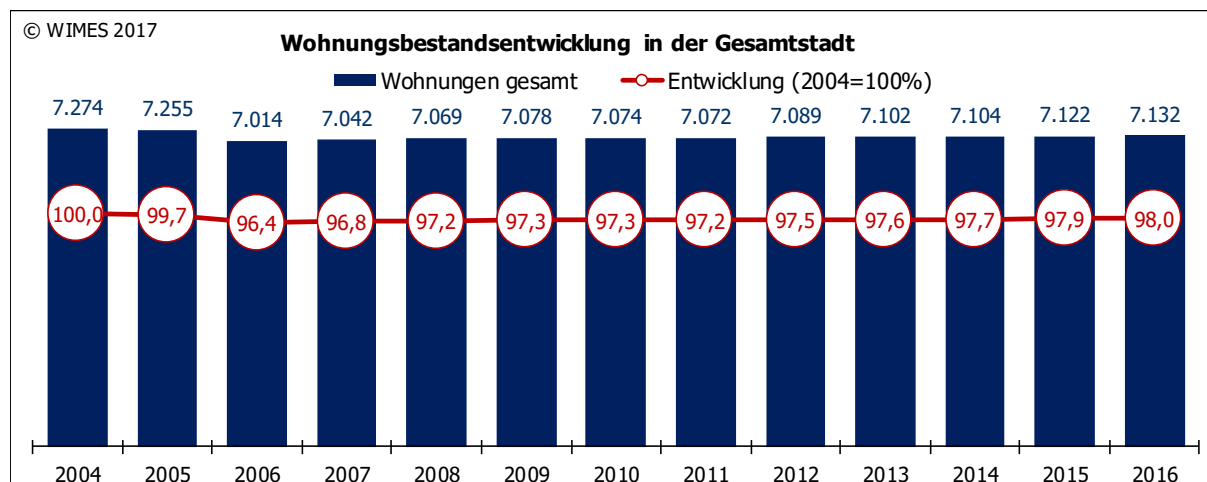
2.4 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose

Wohnungsbestandsentwicklung

Der kleinräumige Gebäude- und Wohnungsbestand wurde erstmals im Jahr 2004 durch Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der 1. ISEK-Fortschreibung aufgenommen.

Der Wohnungsbestand in Wolgast hat sich im Zeitraum von 2004 bis 2016 insgesamt um 1,9 % verringert, das sind 141 WE. Per 31.12.2016 gab es 7.132 Wohnungen (WE).

Abbildung 45: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Die Veränderung der Wohnungszahl ist dabei auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Betrachtungszeitraum wurden in der Stadt Wolgast insgesamt 341 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und 174 WE wurden neu gebaut, davon 99 Einfamilienhäuser.

Tabelle 12: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2005

	gesamt	davon in:			
		Wohngebäuden mit			Nichtwohngebäuden
		1 WE	2 WE	3 und mehr WE	
2005	16	10	6	0	0
2006	18	10	4	3	1
2007	23	9	4	9	1
2008	33	9	0	24	0
2009	9	7	2	0	0
2010	14	10	4	0	0
2011	3	3	0	0	0
2012	10	8	2	0	0
2013	11	11	0	0	0
2014	8	3	0	5	0
2015	18	13	0	5	0
2016	11	6	0	5	0
Summe	174	99	22	51	2
Anteil an gesamt in %		56,9	12,6	29,3	1,1



Um 26 WE hat sich die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen erhöht.

Tabelle 13: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

WE- 31.12.2004	Entwicklung WE-Bestand durch:													WE- 31.12.2016	Entwicklung absolut
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016			
7.273	9	8	5	1	0	-9	3	1	12	-6	3	-1	7.132	-141	
	-43	-267	0	-7	0	-9	-8	-4	0	0	-3	0			
	16	18	23	33	9	14	3	10	11	8	18	11			
	26	Veränderungen im Bestand													
	-341	Rückbau													
	174	Neubau													

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen seit 2004 aufgrund von Neubau, Rückbau und Veränderungen im Bestand. Deutlich wird, dass sich der Rückbau auf Wolgast NORD konzentrierte.

Tabelle 14: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand nach Stadt-/Ortsteilen

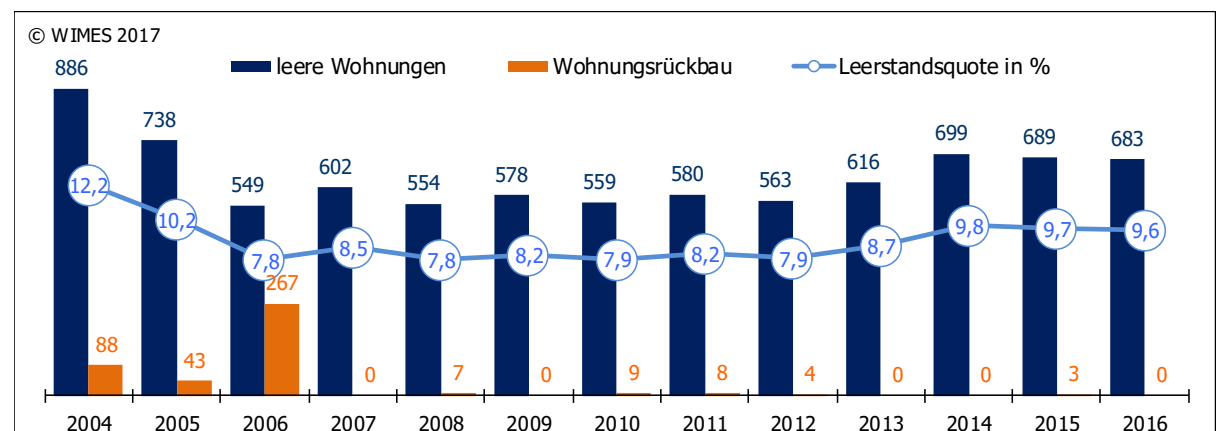
Stadtteile	WE-Bestand 31.12.2004	Entwicklung WE-Bestand durch:			WE-Bestand 31.12.2016	Entwicklung 2004-2016 absolut
		Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
Innenstadt	1.390	-34	12	81	1.449	59
Wolgast NORD	3.038	-251	17	0	2.804	-234
Wolgast SÜD	1.603	-56	-7	7	1.547	-56
Tannenkamp	562	0	-1	22	583	21
OT Mahlzow	114	0	2	29	145	31
OT Buddenhagen und Hohendorf	566	0	3	35	604	38
Wolgast	7.273	-341	26	174	7.132	-141

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Ende 2016 standen in Wolgast 683 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 9,6 %. Im Jahr 2004 lag die Wohnungsleerstandsquote mit 886 unbewohnten Wohnungen bei 12,2 %. Wie obige Abbildung verdeutlicht, setzte in den Folgejahren bis 2006 eine rückläufige Tendenz ein. Diese ist zum Großteil auf die Umsetzung von Rückbaumaßnahmen in Wolgast NORD zurückzuführen.

Zu berücksichtigen ist bei den Wohnungsleerständen auch, dass die nicht mehr vermieteten Wohnungen (stillgelegt) in den oberen Etagen im industriellen Bestand enthalten sind.

Abbildung 46: Wohnungsleerstandsentwicklung



Der höchste Wohnungsleerstand im Vergleich der Stadtteile war im Jahr 2016 in Wolgast Nord mit einer Quote von 14,3 % zu verzeichnen. Insgesamt standen hier 402 Wohnungen leer, einschließlich der stillgelegten WE in den oberen Etagen (hier stehen die meisten Wohnungen leer).



In Wolgast Nord wurden seit dem Jahr 2004 insgesamt 251 WE durch Rückbau vom Markt genommen, die Zahl leerer WE fiel im Vergleich 2004 und 2016 aber ähnlich hoch aus. Dies ist auf die rückläufige Einwohnerentwicklung im Stadtteil zurückzuführen.

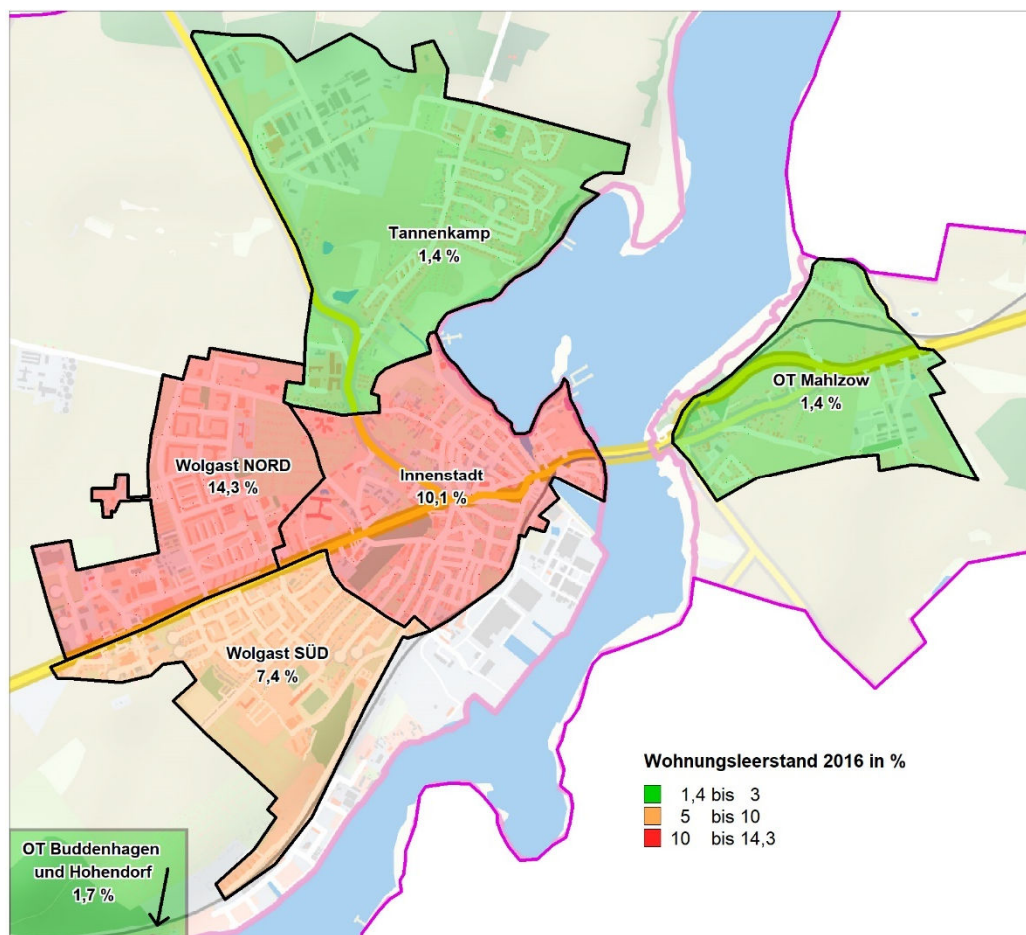
Überdurchschnittlich hoch war in 2016 auch die Wohnungsleerstandsquote in der Innenstadt mit 10,1 %, aber im Jahr 2004 lag die Wohnungsleerstandsquote hier noch bei 19,4 %.

Tabelle 15: Wohnungsleerstandsentwicklung nach Stadtteilen

Stadtteile	Zahl leer stehender Wohnungen												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Innenstadt	270	242	255	266	227	220	209	192	168	160	154	160	147
Wolgast NORD	405	340	218	248	249	270	263	298	286	325	409	387	402
Wolgast SÜD	190	135	54	66	53	62	61	69	87	105	112	119	114
Tannenkamp	11	11	11	12	13	12	12	10	10	12	11	10	8
OT Mahlzew	3	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2
OT Buddenhagen und Hohendorf	7	8	9	8	10	11	11	9	10	12	11	11	10
Wolgast	886	738	549	602	554	578	559	580	563	616	699	689	683

Stadtteile	Wohnungsleerstandsquote in %												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Innenstadt	19,4	17,4	18,2	18,8	15,9	15,3	14,6	13,5	11,7	11,1	10,7	11,1	10,1
Wolgast NORD	13,3	11,3	7,8	8,8	8,9	9,6	9,4	10,6	10,2	11,6	14,6	13,8	14,3
Wolgast SÜD	11,9	8,4	3,5	4,2	3,4	4,0	3,9	4,4	5,6	6,7	7,3	7,7	7,4
Tannenkamp	2,0	1,9	1,9	2,1	2,3	2,1	2,1	1,7	1,7	2,1	1,9	1,7	1,4
OT Mahlzew	2,6	1,7	1,7	1,7	1,6	2,4	2,4	1,6	1,6	1,6	1,5	1,4	1,4
OT Buddenhagen und Hohendorf	1,2	1,4	1,6	1,4	1,7	1,9	1,9	1,5	1,7	2,0	1,8	1,8	1,7
Wolgast	12,2	10,2	7,8	8,5	7,8	8,2	7,9	8,2	7,9	8,7	9,8	9,7	9,6

Karte 4: Wohnungsleerstand auf Stadtteilebene





Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Der Wohnungsbestand in Wolgast lag in 2015 bei 7.132 WE, davon standen 683 WE leer (9,6 %). In der Gesamtstadt lag die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 6.449 Haushalten.

Am 31.12.2016 waren in Wolgast 12.512 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten ca. 100 Einwohner in Heimen, und es gab 646 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 13.058 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) Wohnraum nachfragten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz und ohne Einwohner in Heimen) lag bei 2,02 Personen je Haushalt.

Eine Auswertung nach dem Gebäudetyp ergab, dass die höchsten Leerstände im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt vorhanden sind. Die Leerstandsquote liegt bei 14,1 %. Im industriellen Bereich ist zu beachten, dass ein Teil der leerstehenden Wohnungen in den oberen Etagen nicht mehr vermietet wird (eigentlich stillgelegt). Die Haushaltsgröße fällt unterdurchschnittlich aus (1,77 Personen je Haushalt), der Anteil der Single-Haushalte ist in diesem Wohnungsteilmarkt höher als im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im traditionellen Bestand ist rund jede zehnte Wohnung nicht bewohnt. Das hängt hier mit dem hohen Anteil der unsanierten und komplett leerstehenden Gebäude zusammen.

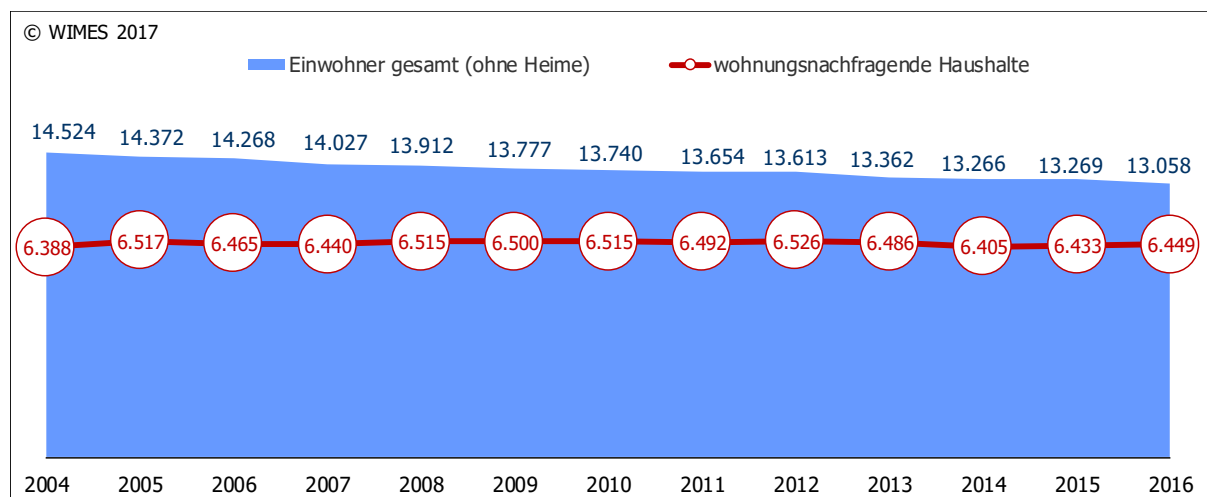
Alein in der Altstadt waren das 23 Gebäude mit 40 WE in 2016. Die Gebäude stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Deutlich wird auch, dass im Einfamilienhaussektor überwiegend Familien mit Kindern wohnen (durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,52 Personen).

Tabelle 16: Wohnungsbestand und Haushalte Wohnungsteilmärkten

	Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus	Mehrfamilienhaus industriell	Mehrfamilienhaus traditionell/Wohn- und Geschäfts- haus/Sonstige	Gesamt
Wohnungsbestand	1.859	3.012	2.261	7.132
leere Wohnungen	40	425	218	683
bewohnte Wohnungen = Haushalte	1.819	2.587	2.043	6.449
Belegungsquote in %	97,8	85,9	90,4	90,4
wohnungsnachfragende Einwohner	4.575	4.570	3.913	13.058
Einwohner je Wohnung = Ø Haushaltsgröße	2,52	1,77	1,92	2,02

Abbildung 47: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich



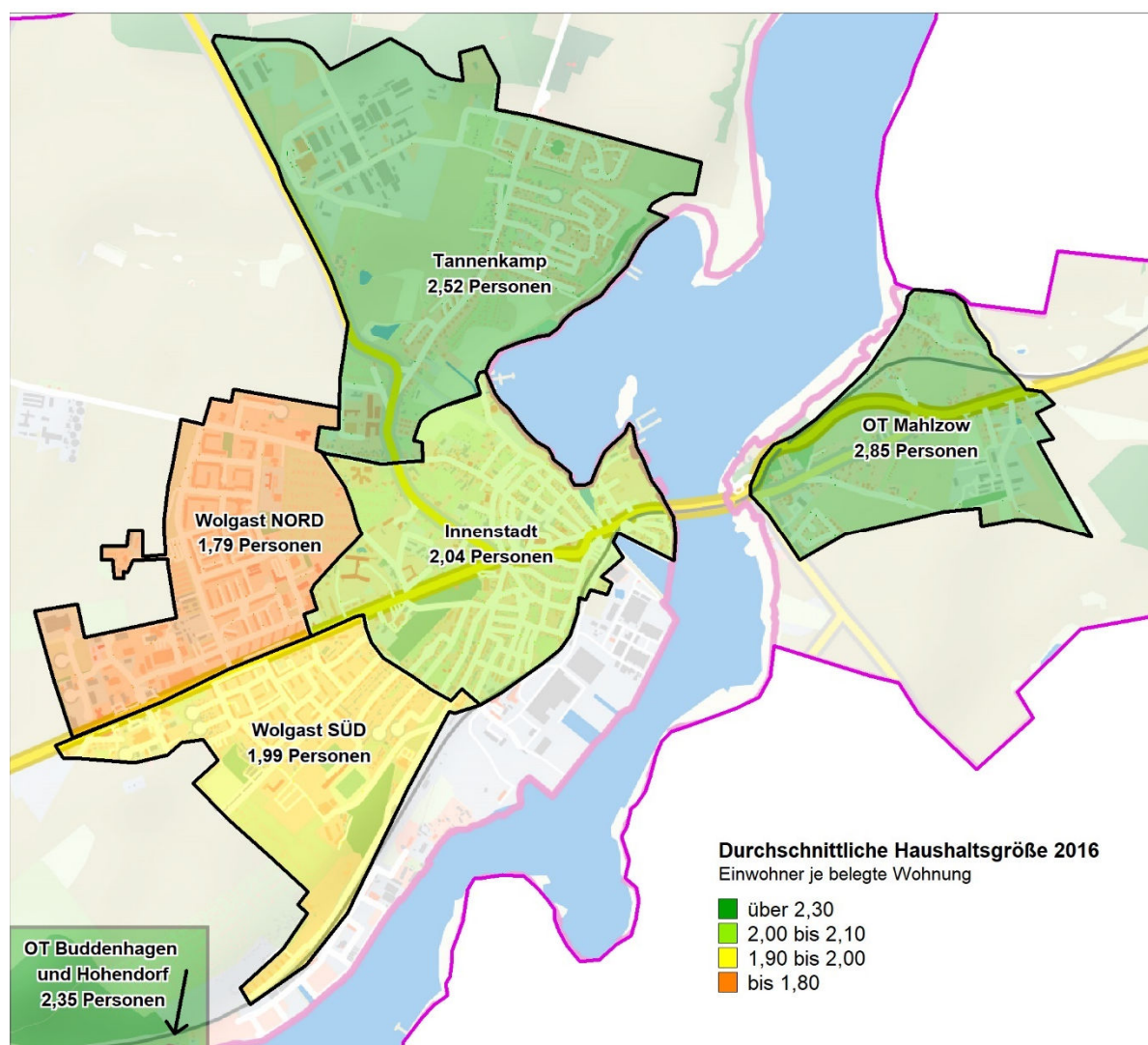


Wie die vorherige Abbildung verdeutlicht, ist die Zahl der Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen) im Zeitraum von 2004 bis 2016 stetig gesunken. Insgesamt liegt der Verlust im Betrachtungszeitraum bei 10,1 % (-1.466 Personen). Dagegen ist die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte geringfügig um 1,0 % angestiegen.

Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese in 2004 noch bei 2,27 Personen je Haushalt, ergab sich 2016 nur noch ein Wert von 2,02 Personen. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Dadurch wird die Einwohnerabnahme kompensiert, die Bevölkerungsentwicklung schlägt sich nicht direkt in der Entwicklung der Haushaltszahl nieder. Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte seit 2004 ist die Nachfrage durch Hartz IV-Empfänger.

Die Haushaltsgröße in den einzelnen Stadtteilen ist unterschiedlich. Die Stadtteile mit einem hohen Anteil an Wohneigentum haben auch eine höhere Haushaltsgröße. Hier überwiegt der Anteil der Haushalte mit zwei und mehr Personen.

Karte 5: Durchschnittliche Haushaltsgröße





Prognose der Haushalte und des Wohnungsbedarfs bis 2020

Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde auf der Grundlage des „regional-realistischen“ Szenarios der Bevölkerungsprognose eine Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte mit Startjahr 2013 erstellt. Bei der Berechnung der wohnungsnachfragenden Haushalte wurden folgende Annahmen getroffen:

- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen Jahre, wo die Haushaltsgröße jährlich um durchschnittlich 0,03 Personen gesunken ist. Es wurde unterstellt, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2020 insgesamt nur noch um 0,09 Personen je Haushalt abnimmt.
- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).

Im Ergebnis der Prognoseberechnung werden die wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2020 in Wolgast gesamt wahrscheinlich leicht ansteigen. Damit setzt sich der Trend fort, dass trotz sinkender Einwohnerzahlen, die wohnungsnachfragenden Haushalte leicht ansteigen. Nach Wohnungsteilmärkten werden sich die Haushalte wahrscheinlich wie folgt entwickeln:

Tabelle 17: Prognose der Entwicklung der Haushalte nach Teilmärkten

	Haushalte			Entwicklung absolut
	Realentwicklung		Prognose	
	2013	2016	2020	
Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus	1.791	1.819	1.852	61
Mehrfamilienhaus industriell	2.675	2.587	2.655	-20
Mehrfamilienhaus traditionell/Wohn- und Geschäftshaus/Sonstige	2.020	2.043	2.000	-20
gesamt	6.486	6.449	6.507	21

Annahmen zur Prognose der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Leerstände

Grundlage für die Wohnungsnachfrageprognose sind der Wohnungsbestand und der Wohnungsleerstand nach der Bauweise sowie die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte im Prognosezeitraum. Bei der Berechnung zur Wohnungsnachfrage wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Aufgrund der Finanzkrise besteht ein erhöhter Bedarf zur Bildung von Wohneigentum (insbesondere im Einfamilienhaus-Sektor).
- Die Sanierung im Innenstadtbereich wird fortgesetzt und Baulücken, insbesondere in der Altstadt und in der Fischerwiek, werden mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung höherwertigen und generationsübergreifenden Wohnraums.
- Aus Sicht der Wohnungsunternehmen ist bis 2020 wäre Rückbau von 250 WE möglich, dieser ist noch nicht gebäudebezogen festgelegt. Die Maßnahmen konzentrieren sich auf den industriellen Bestand in Nord. Allerdings sind nunmehr die veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen (Zuweisung von Asylbewerbern) zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass der Markt diesbezüglich beobachtet werden muss.
- Attraktive Baulandflächen in Wolgast sind vorhanden bzw. werden entwickelt.



Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ lag der Bestand im Jahr 2013 bei 1.836 WE. Davon standen 45 WE leer. Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergaben eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte von 1.791 Haushalten in 2013 auf 1.852 Haushalte im Jahr 2020. Unterstellt wurde ein Wohnungsneubau von 55 WE bis 2020.

Im Zeitraum 2013 bis 2016 hat sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 28 Haushalte erhöht.

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der leerstehenden EFH durch Sanierung dem Markt wieder zugeführt werden, aber ein Teil wird aufgrund der schlechten Bauzustände und der sehr geringen Wohnflächen, vor allem in der Fischerwiek, auch längerfristig leerstehen. Hier sind städtebauliche Lösungen erforderlich, z.B. Rückbau und Neuordnung.

Tabelle 18: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt Einfamilienhaus

	2013	2016	Prognose 2020
wohnungsnachfragende Haushalte	1.791 HH	1.819 HH	1.852 HH
leere Wohnungen	45 leere WE	40 leere WE	39 leere WE
Wohnungsbestand	1.836 WE	1.859 WE	1.891 WE
Neubau			55 WE

Wohnbautätigkeit ist ein Maß für die Attraktivität einer Region. Eine niedrige Zahl weist auf vorhandene Leerstände, einen gesättigten Markt, zu hohe Baukosten und/oder keine Verfügbarkeit von Bauland hin. Eine hohe oder relativ gleichbleibende Zahl zeigt, dass Wohnungsneubau für alle Nachfragegruppen attraktiv ist. In den zurückliegenden Jahren hat sich eine Vielzahl auswärtiger Interessenten für einen Bauplatz in Wolgast interessiert. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend noch weiter anhalten wird.

Wohnflächen und Wohnbauland für Wohnungsneubau sind in Wolgast vorhanden. Nach § 34 BauGB stehen im Innenstadtbereich noch ausreichend Kapazitäten für Neubau in Baulücken zur Verfügung. Zudem sind im Stadtteil Tannenkamp und in den Ortsteilen noch freie Flächen für Wohnungsneubau vorhanden.

Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „traditionelles Mehrfamilienhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „traditionell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand Ende 2013 bei 2.250 WE. Davon standen insgesamt 230 Wohnungen leer, dieser Leerstand konzentriert sich überwiegend in unsanierten/komplett leerstehenden Gebäuden, die dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergaben eine leichte Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von 2.020 Haushalte in 2013 auf ca. 2.000 Haushalte im Jahr 2020. Im Zeitraum 2013 bis 2016 hat sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in diesem Teilmarkt aber zunächst um 23 Haushalte erhöht, bedingt durch Neubau und den Bezug sanierter Gebäude.

Unterstellt wurde hier ein Wohnungsneubau bis 2020 von 10 WE. Bei leichtem Rückgang der Haushalte wird der Wohnungsleerstand in diesem Teilmarkt weiter ansteigen. Das bedeutet, es muss über städtebauliche Lösungen zum Umgang mit den unsanierten komplett leerstehenden Gebäuden nachgedacht werden, auch über Rückmaßnahmen aus wirtschaftlichen Gründen.

Tabelle 19: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt MFH traditionell

	2013	2016	Prognose 2020
wohnungsnachfragende Haushalte	2.020 HH	2.043 HH	2.000 HH
leere Wohnungen	230 leere WE	218 leere WE	260 leere WE
Wohnungsbestand	2.250 WE	2.261 WE	2.260 WE
Neubau			10 WE



Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „industrielles Mehrfamilienhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand in 2013 bei 3.016 WE. Davon standen 341 Wohnungen leer einschließlich nicht mehr vermieteten Wohnraums in den oberen Etagen.

Angenommen wurde, dass sich der Wohnungsbestand durch Rückbau in Wolgast NORD um 250 WE verringert. Zum einen verringert sich der Leerstand zu 2020 aufgrund der im Rahmen der Prognoserechnung berücksichtigten Rückbaumaßnahmen, zum anderen dürfte sich die weitere Zuweisung von Asylbewerbern und damit die Belegung der Wohnungen in diesem Teilmarkt reduzierend auf die Leerstände im industriellen Bestand auswirken.

Im Zeitraum 2013 bis 2016 ist die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte trotz zusätzlicher Wohnungsnachfrage von ausländischen Bewohnern infolge der Flüchtlingszuwanderungen weiter gesunken. Das bedeutet, dass ein verstärkter Fortzug aus dem Segment industriell errichtetes Mehrfamilienhaus (MFH) in andere Wohnungsteilmärkte stattgefunden hat. Damit wird das Prognoseziel bis 2020 wahrscheinlich nicht erreicht und es sollte über weiteren Rückbau nachgedacht werden.

Tabelle 20: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt MFH industriell

	2013	2016	Prognose 2020
wohnungsnachfragende Haushalte	2.675 HH	2.587 HH	2.655 HH
leere Wohnungen	341 leere WE	425 leere WE	111 leere WE
Wohnungsbestand	3.016 WE	3.012 WE	2.766 WE
Rückbau			250 WE

2.5 Soziale Infrastruktur

Die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen ist ein entscheidender Standortfaktor für die Wohnortwahl junger Menschen.

Kindertagesstätten

In Wolgast gibt es neun Kindertagesstätten (ohne Hort) mit 613 Kita-Plätzen, davon 115 Krippen- und 458 Kindergartenplätze. Bezogen auf die 631 Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren in Wolgast Ende 2016 lag der Versorgungsgrad bei 97 Plätzen je 100 Kinder, was eigentlich rein quantitativ eine gute Versorgungsquote darstellt.

Tabelle 21: Kita- und Hortplätze in Wolgast

	Kapazität - vorhandene Plätze		
	Krippe	Kindergarten	Hort
Kindertagesstätte 'Lütt Matten'	6	16	
Kindertagesstätte 'Sankt Marienstift'	6	32	
Kindertagesstätte 'Arche'	10	50	
DRK Kindertagesstätt 'Anne Frank'	54	156	30
Kindertagesstätte 'Friedrich Fröbel'	12	50	
Kindertagesstätte 'Brummkreisel'	16	45	
Kinderhaus 'Montessori'	15	41	
Kindertagesstätte 'Villa Teddy Brumm'	18	34	
Kindertagesstätte 'Larus Ridibundus'	18	34	22
Hort 'Heberleinstraße'			75
Hort 'Paschenberg'			96
gesamt	155	458	223

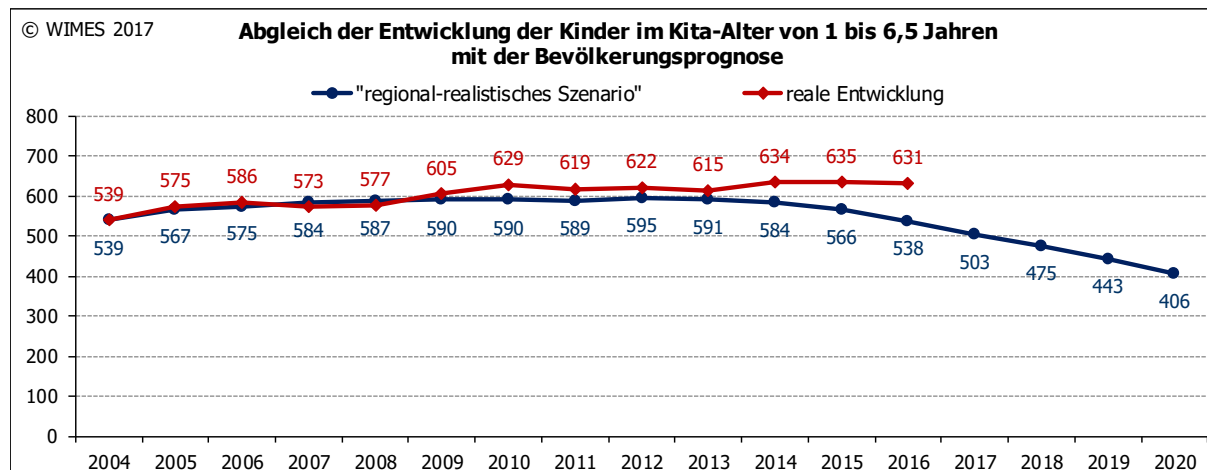
Sanierungsbedarf besteht an folgenden Einrichtungen:

- Kita Brummkreisel Am Dreilindengrund
- Kita Friedrich Fröbel in der E.-M.-Arndt-Straße
- Kita Sankt Marienstift in der, A.-Dähn-Straße



Der Abgleich mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die reale Zahl der Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren im Jahr 2016 positiv um 93 Kinder von der Prognose abwich. Während im Rahmen der Prognose ab 2013 von einem Einwohnerrückgang in dieser Altersgruppe ausgegangen wurde, ergab sich real 2014/2015 ein Zuwachs. Dies ist zum erheblichen Teil auf die Zuwanderung von Asylbewerbern zurückzuführen.

Abbildung 48: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Kinder im Kita-Alter



Gerade vor dem Hintergrund zu erwartender weiterer Zuwanderungen von Asylbewerbern sind ggf. kurzfristig Kapazitätserweiterungen zur Abdeckung der Kita-Versorgung notwendig.

Schulversorgung

Im Bereich allgemeinbildender Schulen gibt es in Wolgast eine Grundschule, zwei Regionale Schulen (eine davon mit Grundschule), das Runge-Gymnasium, die Janusz-Korczak-Schule Wolgast (Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen), die Berufliche Schule des Landkreises Vorpommern-Greifswald und die Berufliche Schule am Kreiskrankenhaus Wolgast GmbH.

Tabelle 22: Schulen nach dem Schultyp

Schule	Adresse	Stadtteil
Grundschule Wolgast	Baustraße 16	Wolgast NORD
Außenstelle Grundschule Wolgast	Am Paschenberg 3	Innenstadt
Janusz-Korczak-Schule Wolgast - Schule mit dem Förderschwerpunkt	Schulstraße 5	Tannenkamp
Regionale Schule "Kosegarten"	Baustraße 16	Wolgast NORD
Regionale Schule mit Grundschule	Heberleinstr. 32	Wolgast SÜD
Runge-Gymnasium	Schulstraße 1	Tannenkamp
Berufliche Schule des Landkreises Vorpommern-Greifswald Wolgast	Schulstraße 1	Tannenkamp
Berufliche Schule am Kreiskrankenhaus Wolgast GmbH	Chausseestraße 46	Innenstadt

Sanierungsbedarf besteht am Schulgebäude und Hort Am Paschenberg und dem ehemaligen Schulgebäude am Kirchplatz (Teilerhalt und Umnutzung). In der Heberleinstraße besteht Handlungsbedarf bei der Gestaltung der Außenanlagen.

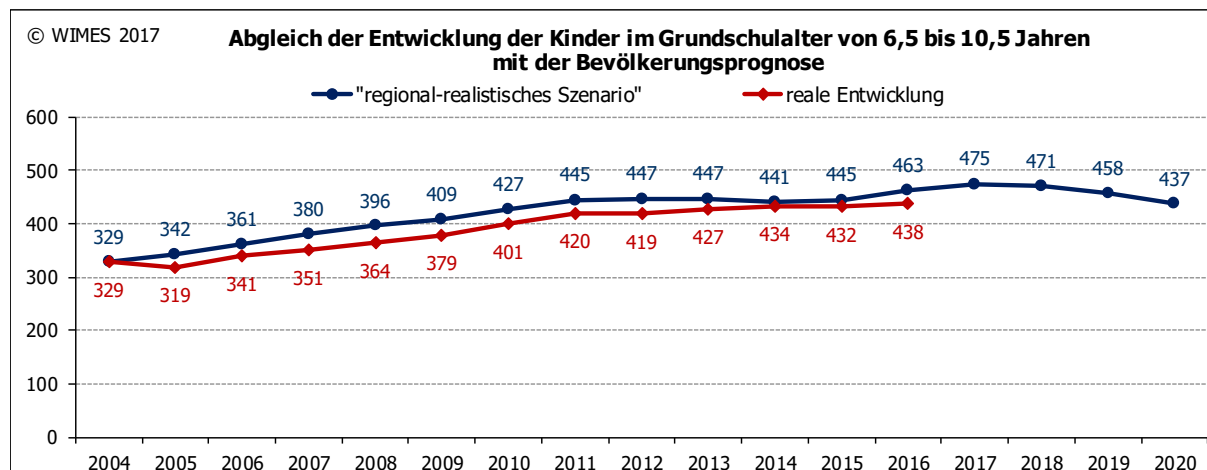
Insgesamt gibt es derzeit in Wolgast 223 Hortplätze und 438 Kinder im Grundschulalter. Gemessen an der Zahl der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren entspricht das einer Versorgungsquote von 51 Hortplätzen je 100 Kinder im Grundschulalter. Hier dürfte die Nachfrage höher sein als das Angebot.



Es sind weitere Kapazitäten zu schaffen, auch angesichts der Bevölkerungsprognose, die noch bis 2017/18 eine Zunahme der Zahl der Kinder im Grundschulalter aufzeigt. Mit der weiteren Zuwanderung von Asylbewerbern dürfte diese zudem noch höher ausfallen, als ursprünglich prognostiziert.

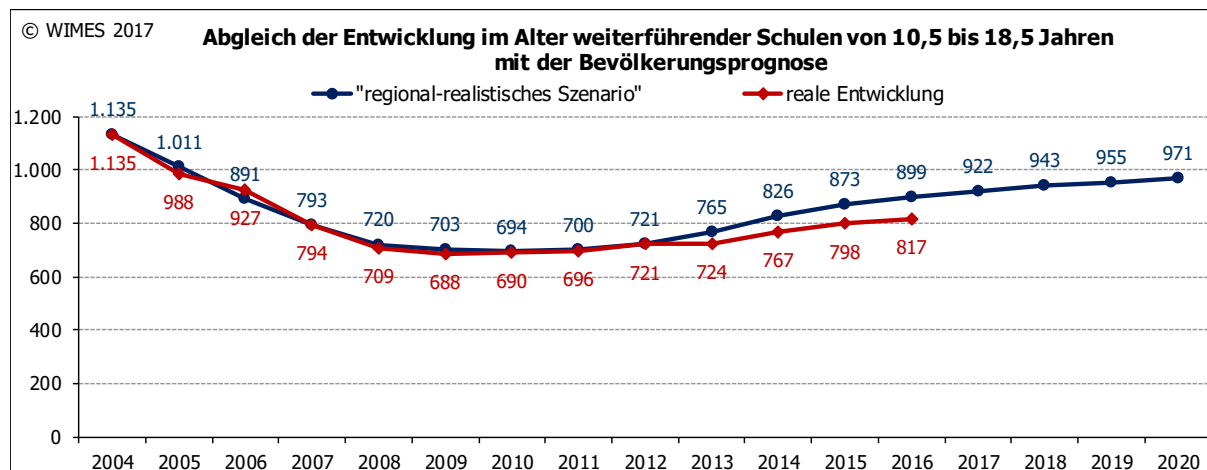
Im Jahr 2016 lag die tatsächliche Einwohnerzahl um 25 Kinder unter der Prognosezahl.

Abbildung 49: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Kinder im Grundschulalter



Im Zeitraum von 2004 bis 2010 ist die Zahl der Schüler im Alter weiterführender Schulen stark gesunken, seit 2011 steigt die Zahl wieder stetig an, diese Entwicklung wird sich wahrscheinlich bis über das Jahr 2020 hinaus fortsetzen. Der Abgleich mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die reale Einwohnerzahl im Alter weiterführender Schulen um 82 Personen unter der Prognose lag (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 50: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Schüler weiterführender Schulen





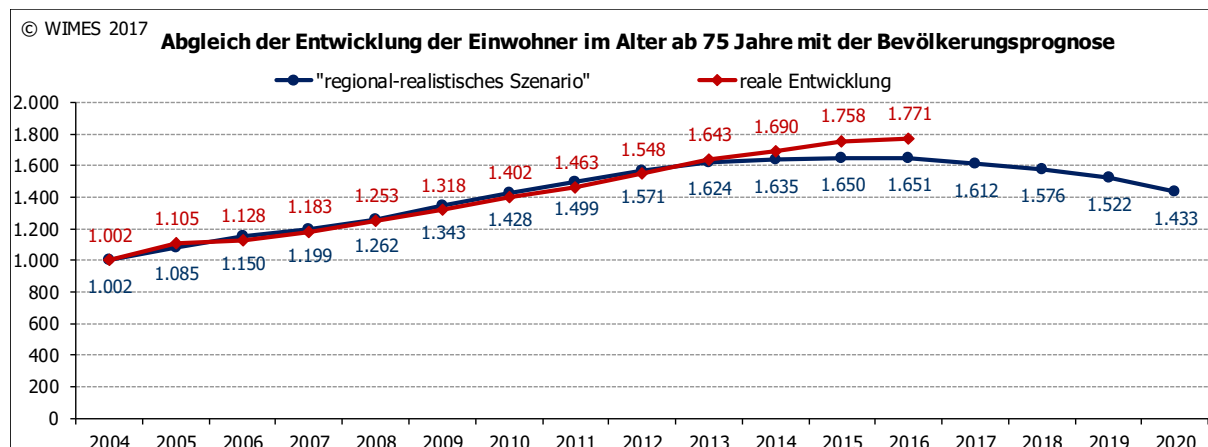
Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

Das Stadt Wolgast verfügt über ein differenziertes Angebot im Bereich der Altenpflege sowie altersgerechter Wohnformen. Im evangelischen Altenzentrum gibt es zu den vollstationären Plätzen noch 20 Kurzzeitpflegplätze. Seit dem 01.01.2015 bietet das DRK 15 Tagespflegeplätze in der Maxim-Gorki-Straße 31 an.

Einrichtung	Kapazität
Evangelischen Altenhilfezentrum „St. Jürgens“	100 Plätze
Tagespflege Wolgast - Ambulanter Pflegedienst Martina Beltz GmbH	16 Plätze
Betreutes Wohnen der Volkssolidarität im "Kleeblattcenter"	55 WE
Betreutes Wohnen "Haus Paula"	27 WE
Altersgerechtes Wohnen Maxim-Gorki-Straße 1-4	60 WE
Altersgerechtes Wohnen DRK Maxim-Gorki-Straße 31	68 WE

Die Kapazitäten sind voll ausgelastet. Der Bedarf dürfte höher sein als das Angebot. Die Stadt Wolgast hat als Mittenzentrum auch Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsraum zu erfüllen. Insofern ergibt sich im Bereich altersgerechtes Wohnen mit Pflege/Betreuung Erweiterungsbedarf. Es sollte, auch vor dem Hintergrund sinkender Renten aufgrund von Altersarmut, nicht unendlich in „Betreute Wohnanlagen“ investiert werden, da nach 2016/2017 die Zahl der Hochbetagten voraussichtlich sinken wird. Generationsübergreifende Wohnformen, mit Betreuungsangeboten bei Bedarf, wären nachhaltiger.

Abbildung 51: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Senioren ab 75 Jahre





2.6 Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK

Das erste Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ erarbeitet. Die Schwerpunkte des ersten ISEK im Jahr 2002 lagen aufgrund hoher Leerstände auf Rückbaumaßnahmen und Wohnumfeldgestaltung.

Im Jahr 2005 erfolgte die erste Fortschreibung, hier wurde neben der Betrachtung des erreichten Entwicklungsstandes im Stadtumbaugebiet Nord auch die Entwicklung der Altstadt intensiver in die Konzeptentwicklung einbezogen.

Nach 10 Jahren war eine 2. Fortschreibung erforderlich, weil:

- In den vergangenen Jahren ist die Geburtenzahl, insbesondere in Wolgast Nord, überdurchschnittlich gestiegen und dies erfordert neue Handlungsansätze für Schul-, Kita- und Spielplatzplanung.
- Die Wohnungsleerstände sind aufgrund veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen nicht in der Höhe eingetreten, wie 2002 vorausgesagt und demzufolge muss die Rückbauplanung neu überdacht werden.
- Im Gebiet Fischerwiek haben sich die städtebaulichen Missstände zugespitzt, insbesondere im Bereich der Erschließungsanlagen.
- Ein aktuelles Integriertes Stadtentwicklungskonzept ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtentwicklungsgebiete mit Finanzhilfen, wie z.B. Städtebauförderungsmitteln und Mitteln der Europäischen Union.

Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung wurde die gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Schwerpunkten, Handlungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung aus dem Jahr 2005, dem Jahr der 1. Fortschreibung des ISEK, fortgeschrieben und den aktuellen Entwicklungstrends angepasst.

Grundlage der 2. ISEK-Fortschreibung war das Monitoring Stadtentwicklung mit Datenstand 31.12.2014 sowie die Bevölkerungsprognosen für die Gesamtstadt und die Prognosen der Entwicklung der Haushalte und der Wohnungsnachfrage sowie der Vorausberechnungen zur künftigen Ausstattung der Stadt Wolgast mit sozialer Infrastruktur.

Mit dem jährlichen Monitoring Stadtentwicklung erfolgt eine prozessbegleitende Evaluierung der Umsetzung des ISEK der Stadt Wolgast. Für die Maßnahmen im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung werden geeignete projektbezogene Output-Indikatoren in das Monitoringsystem integriert.

Durch regelmäßige Erfassung der Basis-, Kontext-, Output- und Ergebnisindikatoren wird der Entwicklungsfortschritt im Begleitsystem dokumentiert und bewertet. Das Monitoring wird somit ein geeignetes Instrument für die prozessbegleitende Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung und der Förderprogramme der Europäischen Union sein.

In dem folgenden Leitbild (gesamtstädtische Zielpyramide) sind die Maßnahmen zur Zielerreichung nach den Handlungsfeldern entsprechend ihrem Umsetzungsstand farblich gekennzeichnet. Alle entsprechend der ISEK-Fortschreibung geplanten Maßnahmen sind „blau“ gekennzeichnet, die in Durchführung befindlichen Maßnahmen sind „grün“ und die realisierten „schwarz“ gekennzeichnet (siehe folgendes Leitbild).

Leitbild

Herzogstadt Wolgast Stadt am Peenestrom und Tor zur Insel Usedom

Die Maßnahmen sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes seit der ISEK-Fortschreibung 2015 farblich kenntlich gemacht:
 - realisierte Maßnahmen (Stand 31.12.2016)
 - in Durchführung befindliche Maßnahmen (Stand 31.12.2016)
 - geplante Maßnahmen und Projekte

Strategische Ziele

- Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen
- Steigerung der touristischen Attraktivität Förderung der Gesundheitswirtschaft und Stärkung des Dienstleistungssektors
- Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umweltqualität
- Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung
- Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten

Schwerpunkte	Stadtkultur und Wohnen	Tourismus, Umwelt und Freizeit	Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur	Bildung, Kultur und Soziales
Handlungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1 Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes 1 Bewahrung der kleinteiligen Bausubstanz durch Sanierung in Altstadt und Fischerwiek 2 Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigen Wohnraum für alle Generationen und Beseitigung der Wohnungsleerstände 2 Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Rückbau, Schließung von Baulücken/Brachen 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Verbesserung der touristischen Vermarktung durch Ausbau des Sportboottourismus und aktive Außenwerbung 2 Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten durch Um-/ Neugestaltung der Freiflächen und durch Grünnetzungen, Auswertung Parks 3 Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Rückbau nicht mehr benötigter Anlagen und Entwicklung von Brachflächen, Steigerung des Anteils der Erholungsflächen durch Anlegen von Grün-, Freiflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Stärkung der Altstadt durch Qualitätssicherung für Handel, Dienstleistung und Verwaltung 2 Fortsetzung Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung von Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität 2 Reduzierung des Anteils von kartierungspflichtigem Umgebungslärm Betroffener an der Gesamtbevölkerung durch Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung des Umgebungslärms 3 Ausbau des Wander- und Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte mit Ziel der Qualifizierung des Radverkehrs 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Erhalt und Anpassung der sozialen Infrastruktur durch bauliche Aufwertung in Gebäuden und im öffentlichem Raum unter Beachtung Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie im Hinblick auf Integration und Inklusion, Berücksichtigung der demografischer Veränderungen 2 Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit, Gesellschaft durch Ausbau der Kitas, Schulen, Sportstätten/-plätze und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur förderfähigen städtischen Infrastruktur
Maßnahmen und Projekte Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte, d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.	<ul style="list-style-type: none"> zu 1 Vorbereitende Untersuchungen Fischerwiek zu 1 Gebäudesanierung Burgstraße 4 Kempladen, Kirchplatz 11, Badstubenstraße 41, Lange Straße 14 zu 1 Entwicklung Schlossinsel zu 1 Fortsetzung der Gebäudesanierung Altstadt und Fischerwiek zu 1 Sanierung Gertrudenskapelle mit Friedhofsmauer zu 1 Wiederaufbau Turm (Aufsatz) St. Petri zu 1 Neuordnung Stadtmauerumfeld, Bereich Fischmarkt/Wasserstraße 5. BA zu 2 Schließen weiterer Baulücken Altstadt und Fischerwiek vorrangig Wohnbebauung zu 2 Errichtung Wohnpark Wilhelmstraße zu 2 Gebäudesanierung Lange Straße 10 zu 2 Gebäudesanierung Steinstraße 1/1a zu 2 Gebäudesanierung Burgstraße 9a, 10 zu 2 Gebäudesanierung Schusterstraße 36 zu 2 Neubau Steinstraße 15, 16, zu 2 Neubau auf der Fläche Bahnhofstraße 1-4 zu 2 Lückenschließung Kleinbrückenstraße 7/8 zu 2 Wohnungsrückbau lt. Rückbauplanung zu 2 Anbau von Aufzügen in Wolgast Süd und von Balkonanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> zu 1 Umbau Hornwerft (Neubau Schiffbauhalle)/ Schlossinsel für Gewerbe und maritim-touristische Nutzung zu 2 Herstellung von Grünnetzungen im neu entstehenden Wohnpark Wilhelmstraße zu 2 Weiterführung der Errichtung des Grünzuges 4.-7. BA in Wolgast Nord zu 2 Innenhofgestaltung Quartier Makarenkostraße/Diesterwegstraße zu 2 Innenhofgestaltung Quartier Diesterwegstraße/Pestalozzistraße zu 2 Weiterführung Uferweg am Fischmarkt zu 2 naturräumliche Einbindung Freianlage Robert-Koch-Straße zu 2 Sanierung des Tierparks zu 2 Anlegen eines Kurparks auf der Schlossinsel zu 3 Revitalisierung Werftbrache/Stadthafen für maritim-touristische Nutzung zu 3 Beräumung Gewerbebrachen Poppelberg als Voraussetzung für neue gewerbliche Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> zu 1 schrittweise Umsetzung der Maßnahmen des Einzelhandelskonzeptes zu 2 Erneuerung des Straßenraumes Fährstraße/Schifferstraße zu 2 Erneuerung Straßenraum Lustwall zu 2 Platzgestaltung Runge-Platz/Kronwiekstraße (Mobilitätsknoten) zu 2 Fertigstellung Am Fischmarkt 5. BA zu 2 Erschließung der Schlossinsel zu 2 Errichtung Parkhaus bzw. Stellplatzanlage in der Bahnhofstraße zu 2 Aufstockung Parkplatz Wilhelmstraße zu 2 Erneuerung Str. ehem. Speicher/Anbindung UBB zu 2 Neubau Parkplatz Straße am Speicher zu 2 Aufhebung Durchgangsstraße Ostrowskistraße zu 2 Aufhebung Durchgangsstraße Makarenkostraße zu 2 Aufhebung Durchgangsstraße Pestalozzistraße zu 2 Erneuerung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) Fischerwiek zu 2 Umsetzung der Maßnahmen Lärmaktionsplan zu 2 Herstellung eines Verkehrsleitsystems zu 3 Erneuerung Baustraße Geh-/Radweg Süd zu 3 Herstellung einer Radwegeverbindung von Wolgast nach Sauzin zu 3 Bau einer Radwegeverbindung in Verlängerung der Bahnhofstraße zum OT Hohendorf zu 3 Fortsetzung Sanierung von Straßen/Wegen (Dorfenerneuerung) 	<ul style="list-style-type: none"> zu 1 Außensanierung Turnhalle und Vorplatzgestaltung Kosegartenschule, Baustraße zu 1 Außenanlagen Regionale Schule, Heberleinstraße zu 1 Sanierung Schulgebäude und Hort, Am Paschenberg zu 1 Gebäudesanierung Schule am Kirchplatz (Teilerhalt Schulstandort, Umnutzung) zu 1 Nachnutzungskonzeption ehem. Gymnasium zu 1 Sanierung Kita Brummkreisel, Dreilindengrund zu 1 Neubau Kita am Stadion zu 1 Sanierung Kita Sankt Marienstift in der August-Dähn-Straße zu 1 Sanierung Kita Arche, Chausseestraße zu 1 Errichtung Seniorentreff/Seniorenpark zu 1 Umbau Wohnblock Hufelandstraße/Baustraße zu altersgerechtem Wohnen mit Sozialstation zu 2 Sanierung Sportforum zu 2 Errichtung Spielplatz am Lustwall zu 2 Errichtung Spielplatz im Rahmen des Grünzugs 4. BA zu 2 Errichtung Spielplatz am Wasser zu 2 Erneuerung Spielplatz Fischerwiek



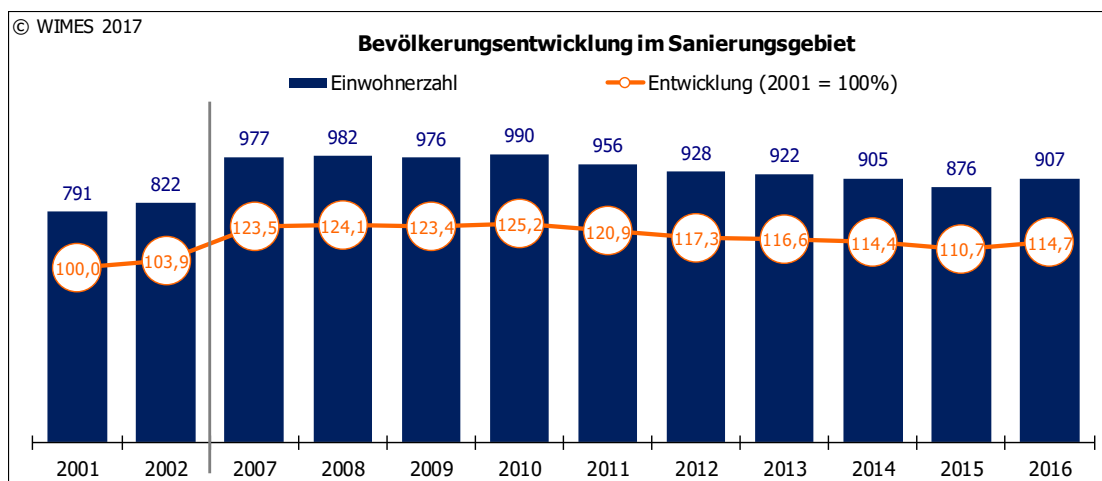
3 Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt

Das Sanierungsgebiete Altstadt befindet sich im Stadtteil Innenstadt (siehe Karte 1, Seite 5).

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Für das Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast stehen ab dem Jahr 2001 Angaben zu den Einwohnern nach Alter und Geschlecht zur Verfügung. Am 31.12.2001 wohnten 791 Personen in der Altstadt. Im Jahr 2016 lag die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast bei 907 Personen. Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet erhöhte sich von 2001 bis 2016 um 14,7 % (+116 Personen). Von 2011 bis 2015 waren leichte Einwohnerverluste im Sanierungsgebiet Altstadt eingetreten. In 2016 nahm die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr um 31 Personen zu.

Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt



Nach ausgewählten Altersgruppen zeigt sich für die Altstadt, dass nur bei den Jugendlichen im Alter von 16 bis 25 Jahren ein Verlust eingetreten ist. Die Zahl der Kinder von 7 bis 15 Jahren entsprach im Jahr 2016 dem Wert des Basisjahres. Die Einwohnerzahlen der anderen Altersgruppen konnten sich von 2001 zu 2016 erhöhen.

Bei den Kindern bis 6 Jahre erhöhte sich die Einwohnerzahl deutlich um 43,6 % (+16 Kinder). Um 55,5 % (+76 Personen) nahm die Zahl der Senioren ab 65 Jahre zu. Mit Ausnahme der Jahre 2010 bis 2012 waren jährliche Gewinne bei den Älteren ab 65 Jahre in der Altstadt zu verzeichnen. Die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter stieg um 8,7 % (+39 Personen) an.

Tabelle 23: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt

Einwohner Sanierungsgebiet	Altersstruktur											Entwicklung	
	2001	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	37	59	66	58	73	67	61	52	55	45	53	16	43,2
Kinder 7-15 Jahre	75	55	52	60	61	64	63	64	63	63	75	0	0,0
Jugendliche 16-25 Jahre	93	127	130	114	119	108	99	97	87	80	78	-15	-16,1
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	449	539	530	536	541	533	522	515	495	482	488	39	8,7
Senioren ab 65 Jahre	137	197	204	208	196	184	183	194	205	206	213	76	55,5
gesamt	791	977	982	976	990	956	928	922	905	876	907	116	14,7

Anteile in % Sanierungsgebiet	Altersstruktur											Entwicklung in %-Punkten
	2001	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Kinder bis 6 Jahre	4,7	6,0	6,7	5,9	7,4	7,0	6,6	5,6	6,1	5,1	5,8	1,1
Kinder 7-15 Jahre	9,5	5,6	5,3	6,1	6,2	6,7	6,8	6,9	7,0	7,2	8,3	-1,2
Jugendliche 16-25 Jahre	11,8	13,0	13,2	11,7	12,0	11,3	10,7	10,5	9,6	9,1	8,6	-3,2
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	56,8	55,2	54,0	54,9	54,6	55,8	56,3	55,9	54,7	55,0	53,8	-3,0
Senioren ab 65 Jahre	17,3	20,2	20,8	21,3	19,8	19,2	19,7	21,0	22,7	23,5	23,5	6,2

Der Bevölkerungsanteil der Senioren ab 65 Jahre erhöhte sich im Betrachtungszeitraum um 6,2 Prozentpunkte auf 23,5 % in 2016 erhöht. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre stieg von 4,7 % in 2001 auf 5,8 % in 2016 an. Die Bevölkerungsanteile der anderen Altersgruppen verringerten sich 2016 gegenüber 2001. Die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter nahmen um 3,2 bzw. 3,0 Prozentpunkte ab. Bei den Schulkindern lag der Anteil im Jahr 2016 bei 8,3 % und damit um 1,2 Prozentpunkte unter dem Wert des Basisjahres 2001.



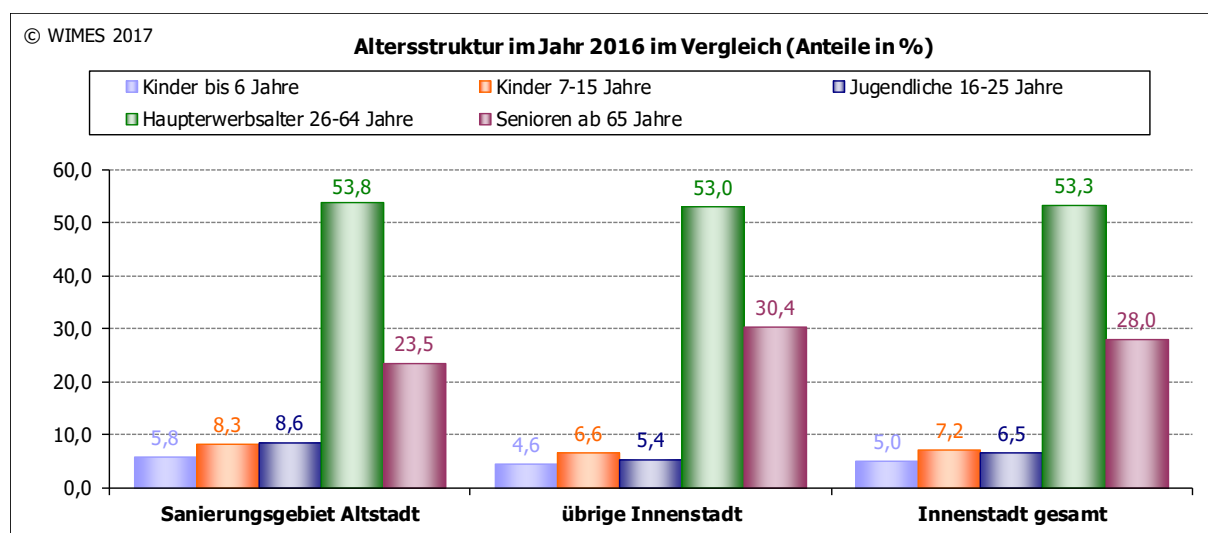
Im Vergleich zum Stadtteil Innenstadt ergaben sich in 2016 im Sanierungsgebiet höhere Anteile der Kinder bis sechs Jahre und der Personen im Haupterwerbsalter. Die Bevölkerungsanteile der anderen Altersgruppen lagen im Sanierungsgebiet unter denen der Innenstadt.

Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung Altstadt im Vergleich

Einwohner ausgewählter Altersgruppen	2001			2016		
	Sanierungsgebiet	übrige Innenstadt	Innenstadt gesamt	Sanierungsgebiet	übrige Innenstadt	Innenstadt gesamt
Kinder bis 6 Jahre	37	74	111	53	76	129
Kinder 7-15 Jahre	75	187	262	75	111	186
Jugendliche 16-25 Jahre	93	237	330	78	90	168
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	449	964	1.413	488	885	1.373
Senioren ab 65 Jahre	137	368	505	213	508	721
gesamt	791	1.830	2.621	907	1.670	2.577

Anteile ausgewählter Altersgruppen (in %)	2001			2016		
	Sanierungsgebiet	übrige Innenstadt	Innenstadt gesamt	Sanierungsgebiet	übrige Innenstadt	Innenstadt gesamt
Kinder bis 6 Jahre	4,7	4,0	4,2	5,8	4,6	5,0
Kinder 7-15 Jahre	9,5	10,2	10,0	8,3	6,6	7,2
Jugendliche 16-25 Jahre	11,8	13,0	12,6	8,6	5,4	6,5
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	56,8	52,7	53,9	53,8	53,0	53,3
Senioren ab 65 Jahre	17,3	20,1	19,3	23,5	30,4	28,0

Abbildung 53: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet im Vergleich



3.2 Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2016 lag die Zahl der Arbeitslosen in der Altstadt bei 59 Personen. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren betrug die Arbeitslosenquote 10,4 %. Diese lag unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 12,0 %. Gegenüber dem Vorjahr 2014 nahmen Arbeitslosenzahl und -anteil in der Altstadt und auch der Gesamtstadt ab.

Tabelle 25: Arbeitslosigkeit in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

	2014		2015		2016	
	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)
Altstadt	75	12,9	64	11,4	59	10,4
Wolgast gesamt	1.110	14,3	1.008	13,0	903	12,0



SV-Beschäftigung (Wohnort Wolgast)

Die Zahl der SV-Beschäftigten lag im Juni 2016 in der Altstadt bei 406 Personen. Die die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, lag bei 71,7 % und damit deutlich (um 15,3 Prozentpunkte) über dem Wert der Gesamtstadt. Von 2014 zu 2016 erhöhten sich die Zahl der SV-Beschäftigten und deren Anteil in der Altstadt.

Tabelle 26: SV-Beschäftigung in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

	2014		2015		2016	
	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)
Altstadt	390	67,0	385	68,5	406	71,7
Wolgast gesamt	4.169	53,5	4.181	54,0	4.237	56,4

3.3 Gebäude- und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt

Ende 2016 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt insgesamt 334 Gebäude und 677 Wohnungen. Seit dem Jahr 2004 nahm die Wohnungszahl in der Altstadt um 52 WE zu.

Im Zeitraum 2004 bis 2016 mussten 16 WE aufgrund des ruinösen Zustandes abgebrochen werden, im Gegenzug wurden 60 WE neu gebaut und um acht WE erhöhte sich der Bestand durch Umnutzung infolge der Sanierungsmaßnahmen.

Tabelle 27: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt

WE-Bestand 31.12.2004	Entwicklung WE-Bestand durch:													WE-Bestand 31.12.2016	Veränderung seit 2004	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016				
625	2	0	-1	0	0	4	2	1	1	-1	0	0	677	52		
	-1	-2	0	-7	0	0	-2	-4	0	0	0	0				
	4	6	16	1	3	8	0	7	0	5	5	5				
	8	Veränderungen im Bestand														
	-16	Rückbau														
	60	Neubau														

Im Jahr 2007 war die Hälfte der Gebäude in der Altstadt saniert (169 Gebäude). Mit einem Anteil von 19,8 % (67 Gebäude) war sich jedes fünfte Gebäude unsaniert. Bis zum Jahr 2016 erhöhte sich der Anteil sanierter Gebäude auf 62,0 % (207 Gebäude). Trotz des erreichten Sanierungsfortschrittes gibt es in der Altstadt noch 38 Gebäude im unsanierten Zustand (11,4 %), die überwiegend einen hohen Sanierungsaufwand erfordern, sowie drei ruinöse Gebäude. An 49 Gebäuden fanden bisher Teilsanierungen statt, die auch noch weitere Sanierungsmaßnahmen erfordern.

Abbildung 54: Gebäude in der Altstadt nach Sanierungsstand im Vergleich

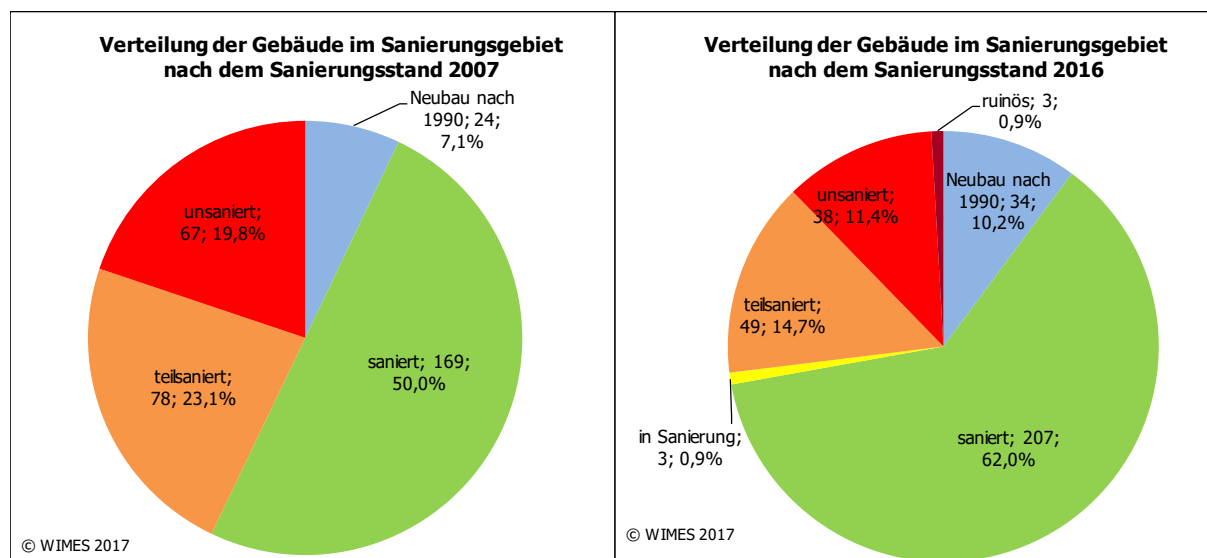
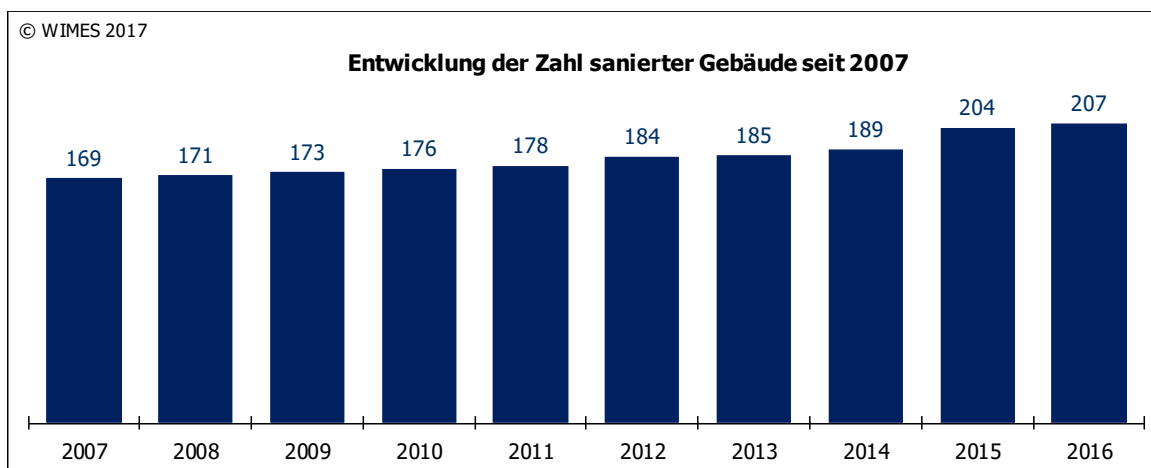




Abbildung 55: Zahl sanierter Gebäude seit 2007



Neugebaute Gebäude





Sanierte Gebäude



Badstubenstraße 41 – Sanierung 2015/2016



Badstubenstraße – Sanierung 2009



Bilder unsanierte und ruinöse Gebäude





HERZOGSTADT WOLGAST

Monitoring Stadtentwicklung

LEGENDE

Sanierungsstand 2016
bezogen auf die Gebäudehülle

- Neubau nach 1990
- saniert
- in Sanierung
- teilsaniert
- unsaniert
- ruinös

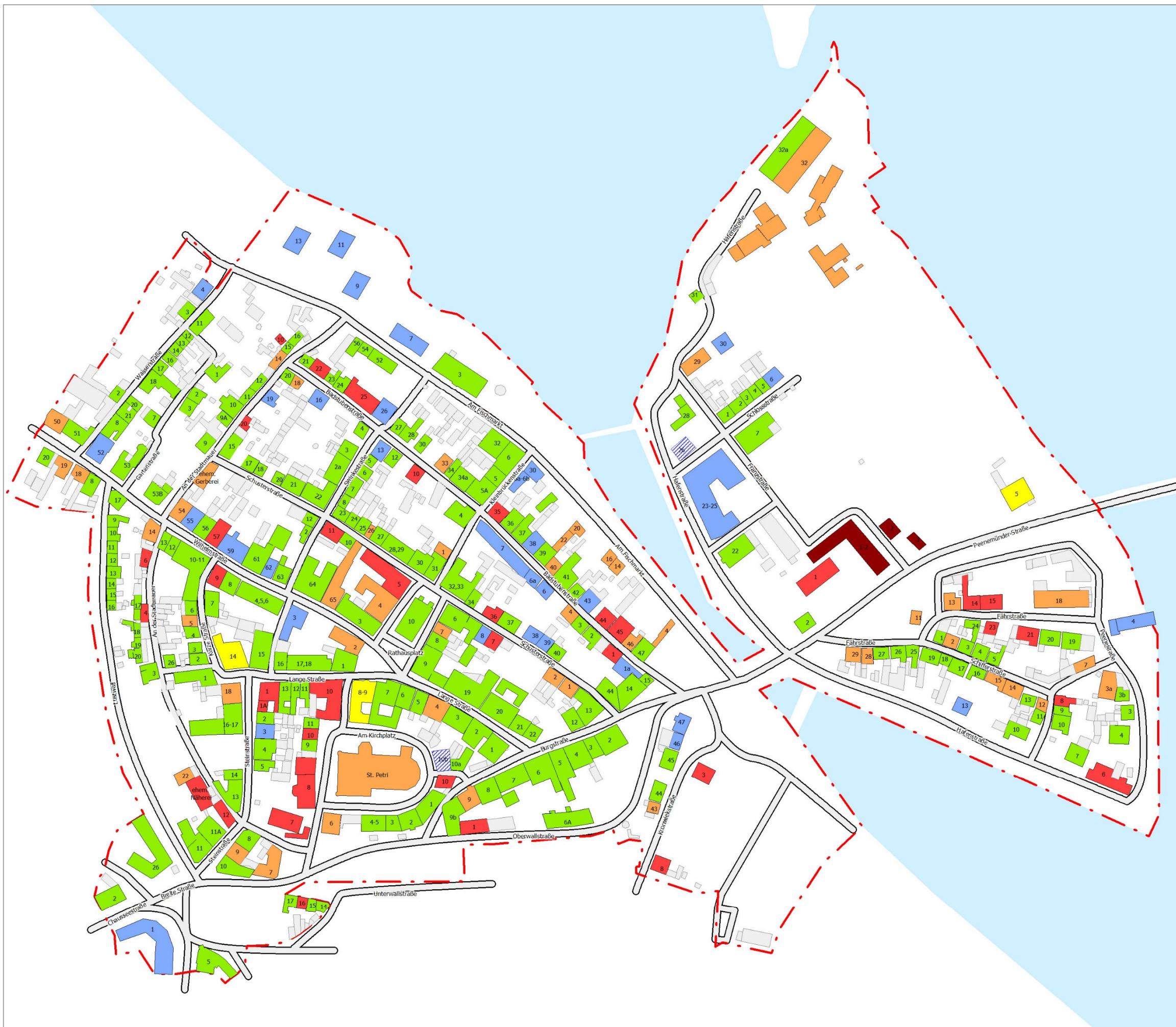
in Neubau befindlich

Nebengebäude

Grenze Sanierungsgebiet

Datenstand: 31.12.2016

wimes
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381 - 377 069 83
www.wimes.de
info@wimes.de

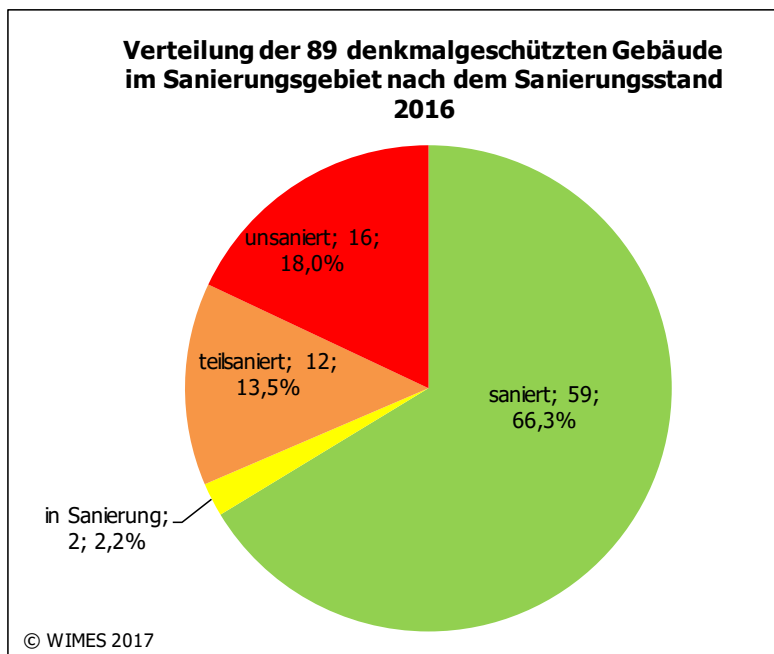




Denkmalgeschützte Gebäude in der Altstadt

Im Sanierungsgebiet Altstadt gibt es 89 denkmalgeschützte Gebäude (27,6 % des Gesamtgebäudebestandes) mit 217 Wohnungen. Ende 2016 waren von den 89 denkmalgeschützten 59 Gebäude (66,3%) saniert und 16 noch unsaniert. Zudem stehen in der Altstadt drei Haustüren, zwei Fassaden, ein Erker, ein Keller und ein Pferdestall unter Denkmalschutz.

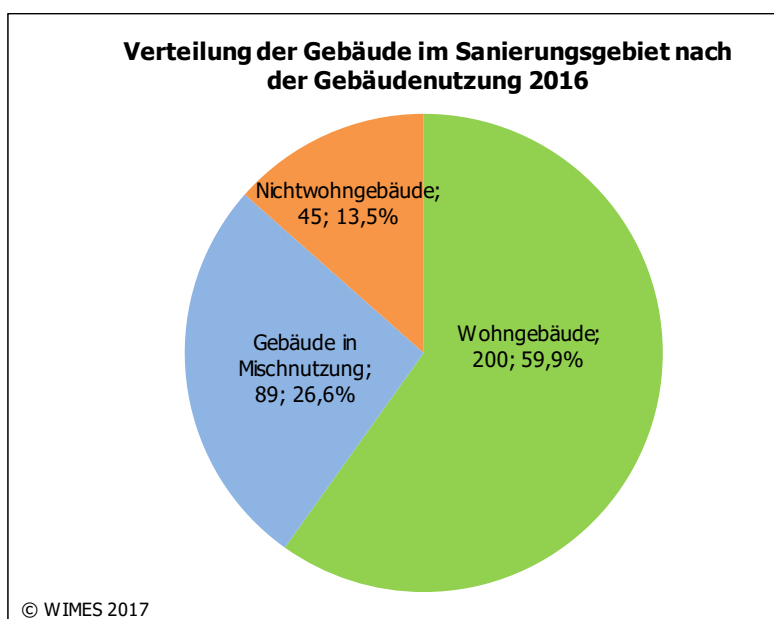
Abbildung 56: Sanierungsstand denkmalgeschützte Gebäude



Gebäudenutzung

Im Jahr 2016 waren 59,9 % des Gebäudebestandes im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude, darin befinden sich 429 WE (das sind 63,4 % des gesamten Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet). In 89 Gebäuden befanden sich Mischnutzungen, d.h. Gebäude mit Wohnen und Gewerbe/anderen Nutzungen. Der übrige Gebäudebestand sind 45 Nichtwohngebäude. Hierzu zählen reine Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude und weitere Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wie die Museen im Sanierungsgebiet oder auch die ehemalige Schule am Kirchplatz etc.

Abbildung 57: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung

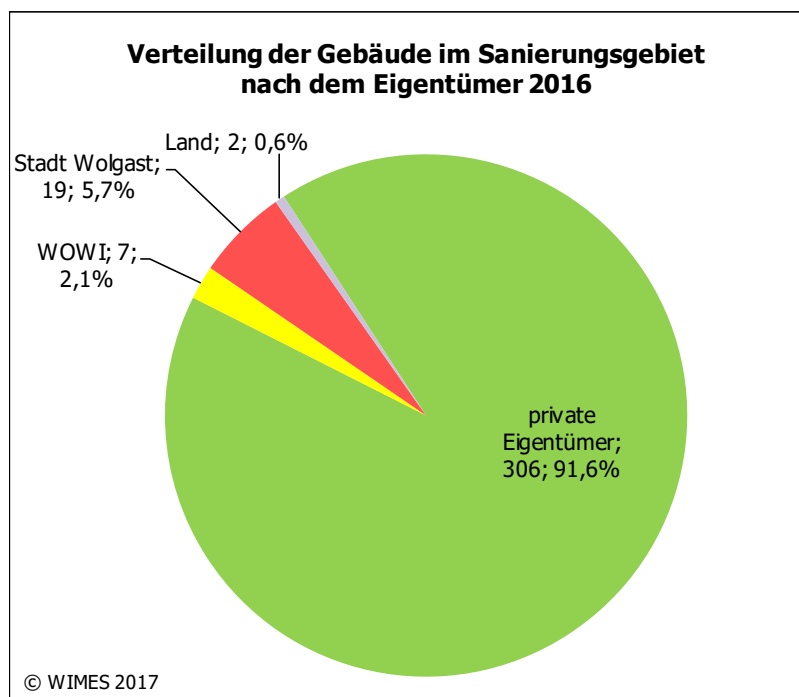




Eigentümerstruktur

Über 90 % der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt befinden sich in Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet). Mit sieben Gebäuden entfielen nur 2,1 % aller Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt auf die WOWI, in diesen befanden sich 64 der insgesamt 677 WE. Städtisches Eigentum sind 19 Gebäude mit 23 WE und zwei Gebäude gehören dem Land M-V.

Abbildung 58: Verteilung der Gebäude nach dem Eigentümer

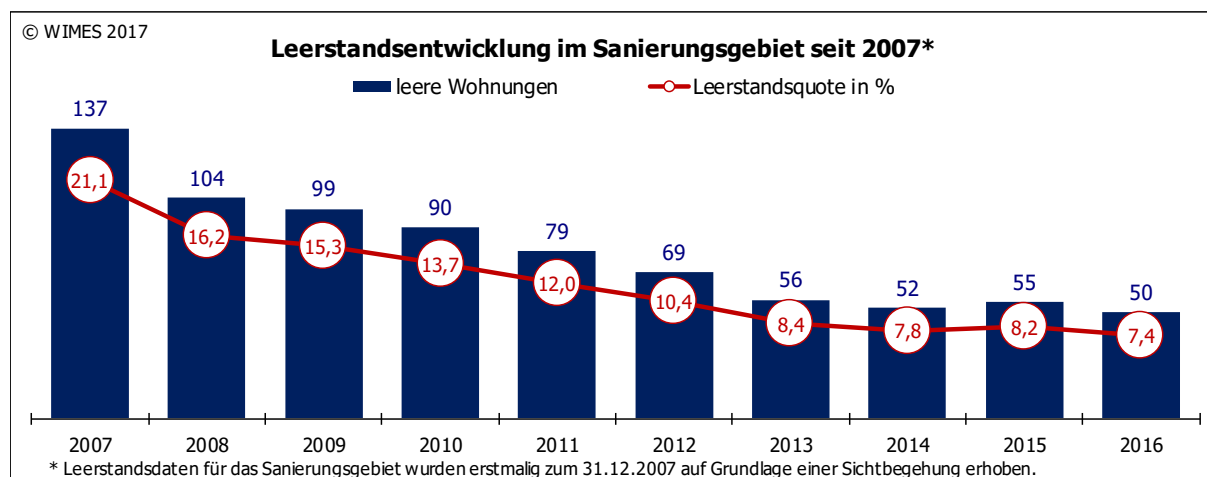


Wohnungs- und Gebäudeleerstand

In 2016 standen im Sanierungsgebiet Altstadt 50 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 7,4 %. Im Jahr 2007 lag der Wert mit 137 unbewohnten WE noch bei 21,1 %.

Es zeigt sich, dass sich sowohl die Zahl der leeren Wohnungen als auch die Leerstandsquote im Sanierungsgebiet im Zeitraum 2007 bis 2014 aufgrund des Sanierungsfortschritts jährlich reduzierte. 2014 zu 2015 erhöhte sich der Wohnungsleerstand leicht. Dies hing mit dem Auszug aus den unsanierten Beständen zusammen. So z.B. standen 2014 15 Gebäude (mit Wohnraum) aufgrund schlechter Bauzustände komplett leer, in 2015 waren es bereits 19 Gebäude. Zu 2016 reduzierte sich die Zahl leerer Wohnungen, dies korreliert mit dem Sanierungsfortschritt und dem Einwohnerzugewinn.

Abbildung 59: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet





Im Jahr 2016 standen von den 334 Gebäuden in der Altstadt 23 Gebäude komplett leer (im Vorjahr waren es 24 Gebäude und 2014 18 Gebäude), das sind 6,9 % aller Gebäude im Sanierungsgebiet. Der Gebäudeleerstand korreliert mit dem Sanierungsstand, so befinden sich 19 komplett leere Gebäude in unsaniertem Zustand, weitere drei Gebäude sind ruinös.

Von den insgesamt 50 leeren WE in der Altstadt im Jahr 2016 entfielen 40 leere WE auf komplett leere Gebäude (80 %). Davon befanden sich 37 WE in unsanierten Gebäuden sowie zwei WE in ruinösen Gebäuden.

Diese Wohnungen sind aufgrund ihres Zustandes zumeist nicht vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung. Gerade die unsanierten, zum Teil ruinösen Gebäude sind zum Großteil schon über Jahre leerstehend und erfordern einen beträchtlichen Sanierungsaufwand.

Abzüglich der leeren WE in unbewohnbaren Gebäuden würde der Wohnungsleerstand in der Altstadt noch bei 11 WE liegen und das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von nur 1,6 %, also unterhalb der Mobilitätsreserve von 3 %.

Tabelle 28: Komplett leere Gebäude in der Altstadt

Sanierungsstand	Gebäude gesamt	davon komplett leer	Anteil an Gebäude gesamt in %	WE in den komplett leeren Gebäuden	Anteil an allen leeren WE in %
Neubau nach 1990	34	0	0,0		
saniert	207	0	0,0		0,0
in Sanierung	3	0	0,0	0	0,0
teilsaniert	49	1	2,0	1	33,3
unsaniert	38	19	50,0	37	97,4
ruinös	3	3	100,0	2	100,0
gesamt	334	23	6,9	40	80,0



HERZOGSTADT WOLGAST

Monitoring Stadtentwicklung

LEGENDE

Gebäudeleerstand

- komplett leerstehende Gebäude
- teilweise leerstehende Gebäude

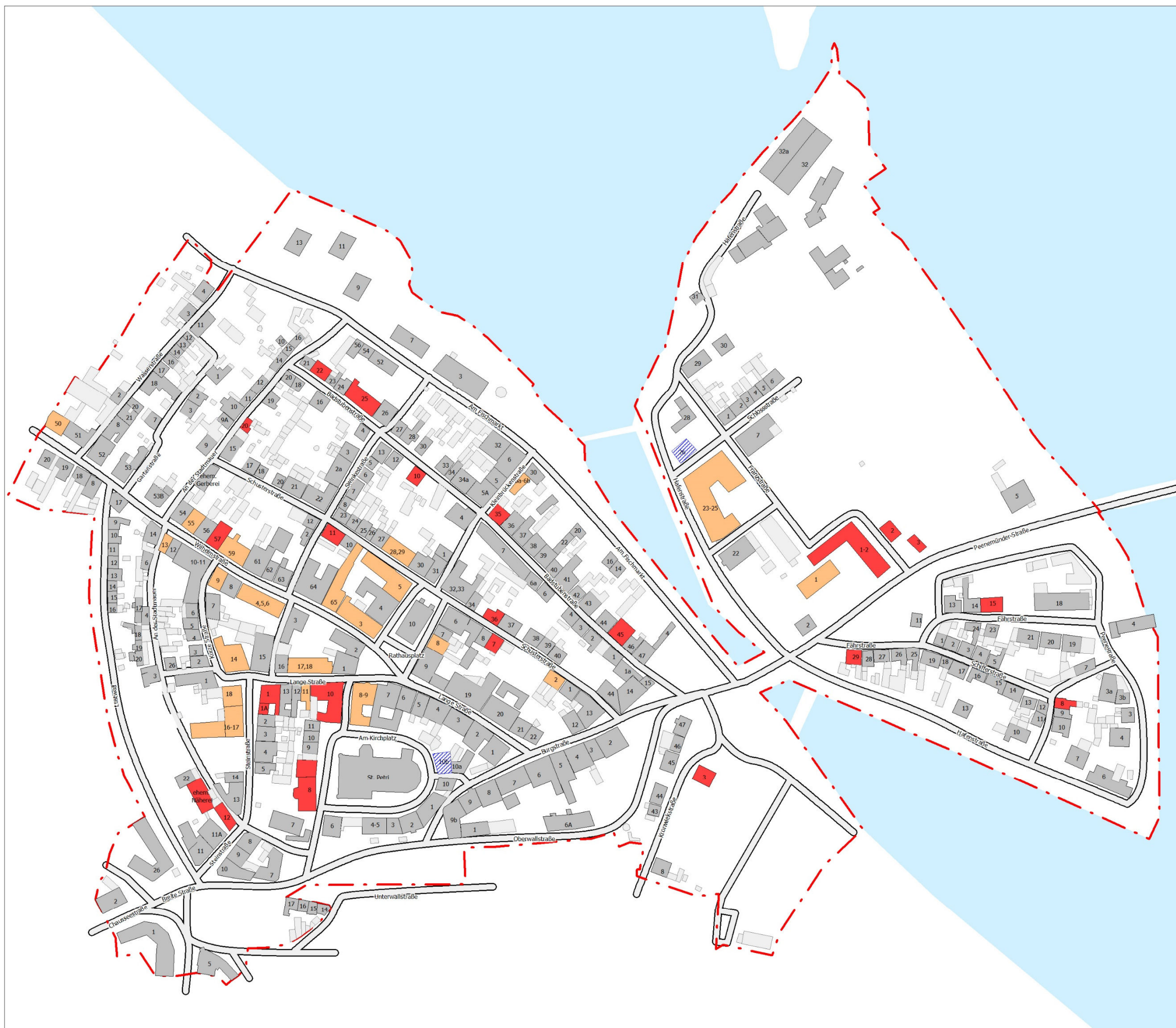
in Neubau befindlich

Nebengebäude

Grenze Sanierungsgebiet

N
Datenstand: 31.12.2016

wimes
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381 - 377 069 83
www.wimes.de
info@wimes.de





Baulücken/Brachflächen

Im Sanierungsgebiet gibt es derzeit noch rund 2.500 m² in Baulücken/Brachflächen und ca. 25.000 m² auf der Schlossinsel. Zum Teil werden diese in der Altstadt als befestigte bzw. unbefestigte Parkflächen zwischengenutzt.



Die Baulücken/Brachflächen bieten Potenzial für Neubau. So erfolgten Baulückenschließungen beispielsweise in 2009 Badstubenstraße 38 und in 2012 Badstubenstraße 9. Auf einer Brachfläche nordwestlich der Straße Am Fischmarkt wurden 2014 bis 2016 drei Gebäude neu errichtet. Zum Jahresende 2016 befanden sich im Sanierungsgebiet weitere Gebäude in Neubau.



Schlossinsel – Hafenstraße 26: während der Bauphase und kurz vor Fertigstellung 09/2017



Wohnungsnachfragende Haushalte

Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte entspricht der Zahl der belegten Wohnungen (Wohnungsbestand gesamt minus leerstehender Wohnungen). Die Wohnungszahl lag in der Altstadt Ende 2016 bei 677 WE, davon standen 50 WE leer. Damit lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bei 627 Haushalten.

In der Altstadt gab es insgesamt rund 1.000 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag damit bei nur 1,59 Personen je Haushalt. Dies unterschreitet merklich den Wert der Gesamtstadt von 2,02 Personen je Haushalt und deutet auf einen hohen Anteil von Single-Haushalten.

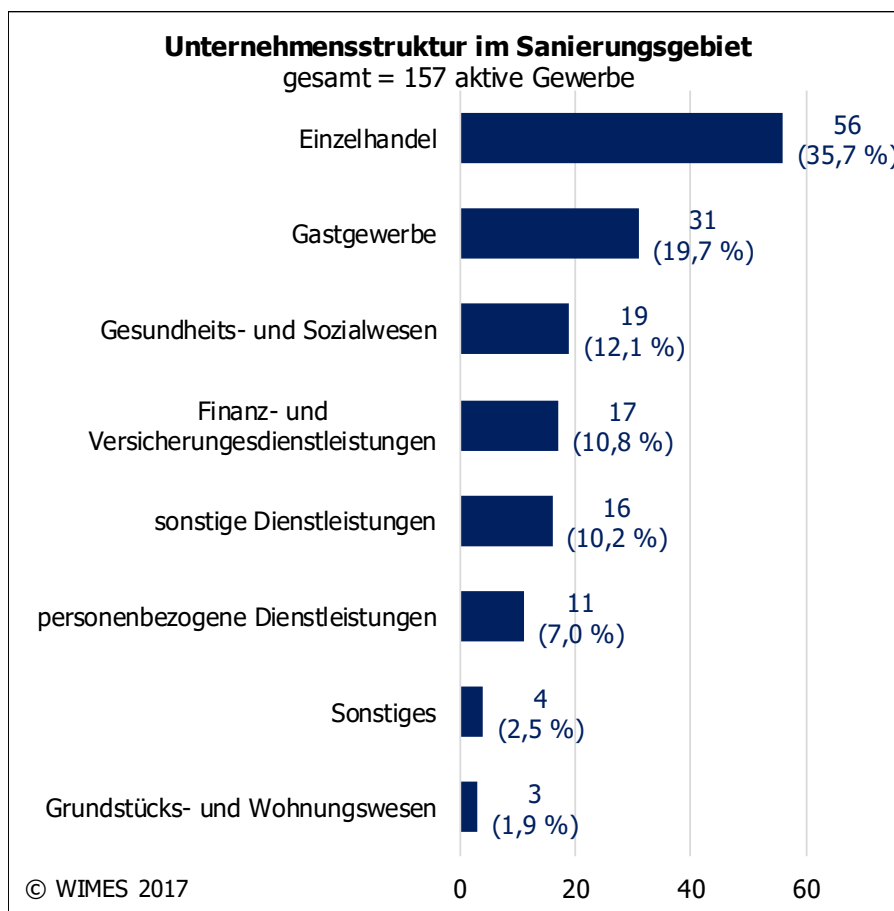
3.4 Gewerbe

Die Altstadt als Wolgaster Hauptgeschäftszentrum ist aufgrund der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur vor allem von einer Vielzahl kleiner Ladeneinheiten geprägt.

Die Unternehmensstruktur im Sanierungsgebiet ist durch kleinteiligen Einzelhandel, unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen, wie z.B. Kanzleien, Versicherungen, Ingenieurbüros, Friseure, Kosmetikstudios, sowie durch Gaststätten, Hotels/Pensionen und Arztpraxen gekennzeichnet.

Im Jahr 2016 lag die Zahl der Ladengeschäfte, Gewerbebetriebe, der Selbstständigen und Freiberufler sowie der sonstigen Unternehmen bei 157 Einheiten (aktive Gewerbe). Über ein Drittel davon sind Einzelhandelsgeschäfte.

Abbildung 60: Verteilung der Unternehmen im Sanierungsgebiet



Es standen im Sanierungsgebiet Ende 2016 aber auch 47 Gewerbeeinheiten leer. Gemessen an allen vorhandenen Gewerbeflächen entspricht das einer Gewerbeleerstandsquote von 23,0 %. Damit war knapp ein Viertel der vorhandenen Gewerbeflächen nicht belegt, dabei handelt es sich vorwiegend um Ladengeschäfte.



Die Leerstände in der Fußgängerzone der Altstadt Steinstraße/Lange Straße entfallen vor allem auf Gebäude in schlechtem baulichen Zustand, die schon über Jahre ungenutzt sind. Dies erschwert auch den Ausbau einer innerstädtischen zusammenhängenden Ladenzone.

Die leerstehenden Geschäfte werden zum ernsthaften Problem. Damit verbunden sind negative Folgewirkungen für andere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und negative Auswirkungen auf den Tourismus. Auch „ein gutes Geschäft“ kann allein nicht bestehen. Das heißt, die Gefahr ist, dass noch mehr Einzelhändler ihr Geschäft aufgeben.

So ist auch ein wichtiges Handlungsziel im Rahmen der aktuellen ISEK-Fortschreibung der Stadt Wolgast „Stärkung der Altstadt durch Qualitätssicherung für Handel, Dienstleistung und Verwaltung“. Damit hat die Aktivierung, insbesondere der unsanierten Ladenflächen hohe Priorität.

Durch besonders hohe Leerstände ist aber auch die Schlossinsel gekennzeichnet. Sie konzentrieren sich hier zum einen auf den Gebäudekomplex Peenemünder Straße 1. Sowohl die Gebäudesubstanz als auch die Außenanlagen sind in schlechtem Zustand und haben eine negative Außenwirkung.



Peenemünder Straße 1

Im Rahmen der regelmäßigen Bestandsaufnahme für das Monitoring Stadtentwicklung ergaben sich aber auch hohe Gewerbeleerstände in der sogenannten Schlosspassage Hafensstraße 23-25. Der Komplex wurde erst nach 1990 neu errichtet.



3.5 Stand der Sanierung und Handlungsbedarf Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast

Stand der Sanierung der Erschließungsanlagen

Im Bereich der Erschließungsanlagen konnten in den letzten Jahren mehrere Maßnahmen umgesetzt werden.

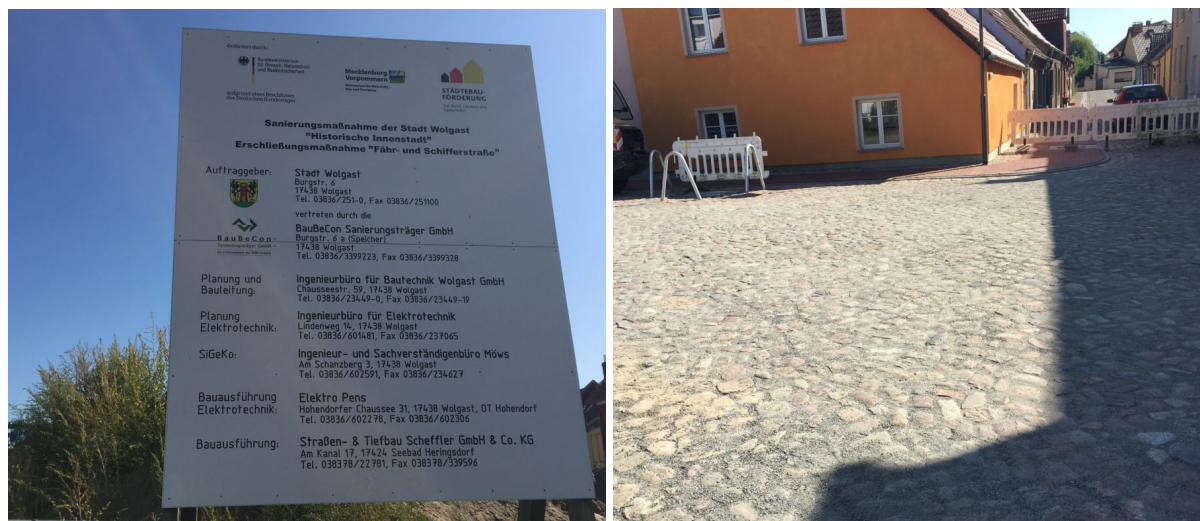
So konnte zum Beispiel im Frühjahr 2015 der neu gestaltete Bereich Kronwiekstraße/Philipp-Otto-Runge-Platz feierlich eingeweiht werden. Der hergerichtete Platz stellt einen neuen Mobilitätsknoten der Stadt dar. Neben Gestaltungselementen und einem Farbband gemäß der Runge'schen Farbenlehre wird die Gesamtanlage durch diverse Tafeln mit Gedichten und Bildern zum Thema Romantik komplettiert, die in einem Kunstprojekt von Schülern des Wolgaster Runge-Gymnasiums entstanden.



Fertig gestellt wurden im Jahr 2016 die Arbeiten der Baumaßnahme Lustwall 2. Bauabschnitt zwischen Postel und Gymnasium und Zuwegung Parkplatz Wilhelmstraße.



2015/2016 erfolgte zudem der Neuausbau der Fährstraße und Schifferstraße.



Handlungsbedarf besteht noch für die Fortführung der Sanierung der Straße Am Fischmarkt (Abschnitt vom Schilfhaus zur Wasserstraße), die Maßnahme befindet sich in Vorbereitung, sowie für die Wasserstraße.

Handlungsbedarf im Hochbau

Insgesamt besteht noch für 90 Gebäude Sanierungsbedarf. Für 49 Gebäude sind kleinteilige Modernisierungsmaßnahmen erforderlich und für 41 Gebäude ist eine umfassende Sanierung erforderlich, ggf. auch Abriss und Ersatzneubau. Aktuell gibt es noch 23 Gebäude die komplett leer stehen. Darunter befinden sich 22 unsanierte/ruinöse Gebäude mit 39 WE. Diese Gebäude sind aufgrund sehr schlechter Bauzustände unbewohnbar und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Die Sanierung dieser Gebäude ist nur durch finanzielle Unterstützung mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln oder anderen Mitteln möglich.

Tabelle 29: Liste komplett leerstehender Gebäude im Sanierungsgebiet

Objekt	Wohnungen	Bemerkung	denkmalgeschützte Gebäude
An der Stadtmauer 20	1	unsaniertes Wohnhaus	
Am Kirchplatz 8		unsaniertes ehemaliges Schulgebäude, Verkauf durch Stadt	x
Badstubenstr. 10	1	unsaniertes Wohnhaus, Verkauf durch Stadt	x
Badstubenstr. 22		unsaniertes Geschäftshaus	
Badstubenstr. 25	6	unsaniertes Wohnhaus	x
Badstubenstr. 35	2	unsaniertes Wohnhaus	
Badstubenstr. 45	3	unsaniertes Wohnhaus	x
Fährstr. 15	1	unsaniertes Wohnhaus	x
Fährstr. 29	1	teilsaniertes Wohnhaus	
Kronwiekstr. 3	1	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus, Verkauf durch Stadt	x
Lange Str. 10	3	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus, Verkauf durch Stadt	
Bogislavstraße 2	1	ruinöses Wohnhaus	
Bogislavstraße 3	1	ruinöses Wohnhaus	
Peenemünder Str. 1-2		ruinöser Gewerbebau	
Schifferstr. 8	1	unsaniertes Wohnhaus	
Schusterstr. 7	1	unsaniertes Wohnhaus	x
Schusterstr. 11	3	unsaniertes Wohnhaus	
Schusterstr. 36	6	unsaniertes Wohnhaus, Verkauf durch Stadt	
Steinstr. 1	3	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus, Verkauf durch Stadt	
Steinstr. 1A	2	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus, Verkauf durch Stadt	
Steinstr. 12	1	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	x
Steinstr. 11A ehem. Fabrik im Hof		ruinöser Gewerbebau (alte Näherei)	x
Wilhelmstr. 57	2	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	



Handlungsbedarf Baulücken/Freiflächen

Zur Verstärkung der positiven Entwicklungseffekte im Sanierungsgebiet sind vor allem auch die vorhandenen Potenziale zur Stärkung der Altstadt als Wohnstandort zu nutzen.

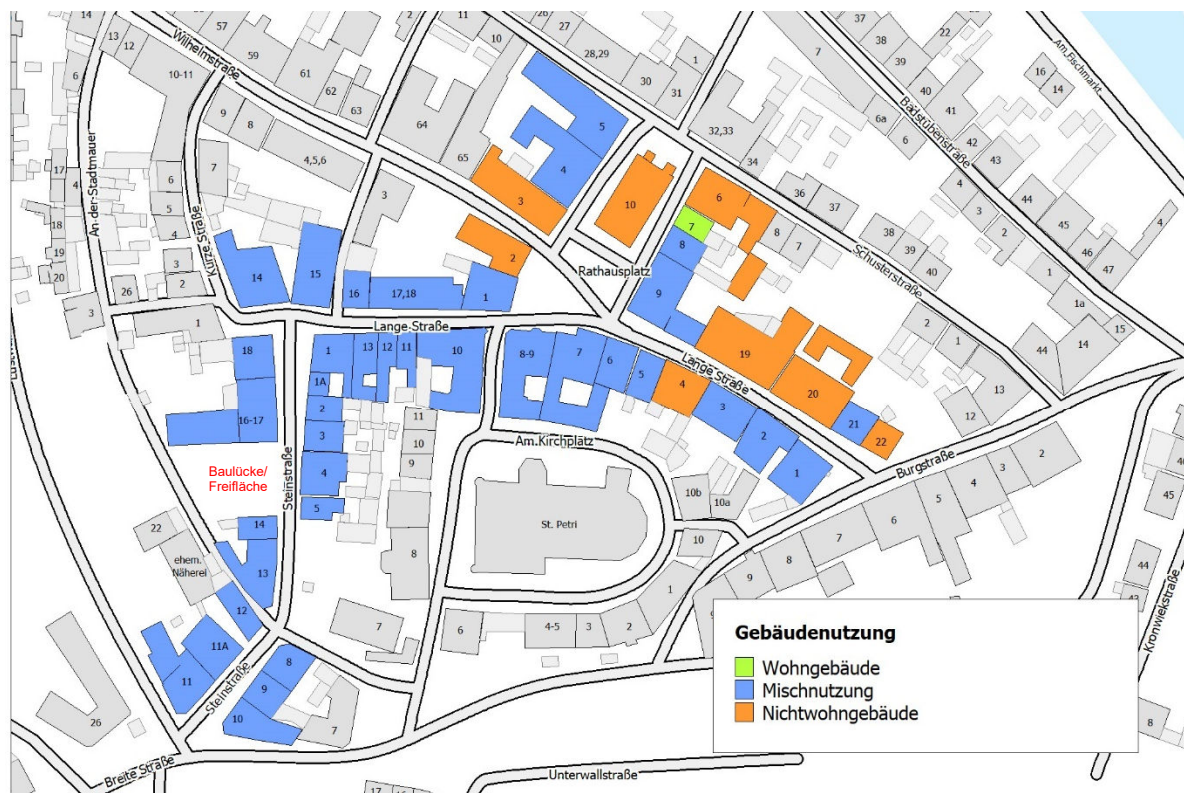
Zum Zeitpunkt der 2. ISEK-Fortschreibung 2015 gab es in der Altstadt noch rund 13.500 m² Fläche in Baulücken bzw. Freiflächen. In der Zwischenzeit wurde ein Großteil der Lücken bebaut, wie z. B. Am Fischmarkt. Derzeit sind noch rund 2.500 m² in Baulücken/Brachflächen in der Altstadt bebaubar, aber 25.000 m² auf der Schlossinsel. Der Bedarf nach Wohnen in der Altstadt hält nach wie vor an, insbesondere werden Flächen für Wohneigentumsbildung in Innenstadt- und Wassernähe nachgefragt.

Handlungsbedarf Stadtzentrum

Stadtzentren sind für die Qualität des städtischen Lebens von großer Bedeutung. Auf Grund des wirtschaftlichen Strukturwandels kommt es in den Zentren der Städte leider nicht selten zu Funktionsverlusten, die sich insbesondere durch gewerblichen Leerstand und fehlende stadträumliche Qualitäten bemerkbar machen. Das ist auch eines der größten Probleme in Wolgast. Die leerstehenden Ladenflächen in unsanierten/ruinösen Gebäuden werden zum ernsthaften städtebaulichen Missstand im Stadtzentrum Wolgast. Damit verbunden sind negative Folgewirkungen für andere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie insbesondere für den Tourismus.

Das innerstädtische Einkaufszentrum konzentriert sich entlang der Langen Straße mit dem Rathausplatz und der Steinstraße. In diesem Bereich gibt es 46 Gebäude, davon 37 Gebäude in Mischnutzung. In den Erdgeschossen befinden sich Ladengeschäfte und in den Obergeschossen überwiegt die Wohnnutzung.

Zu den 8 Nichtwohngebäuden gehören das Alte Rathaus, das Museum und die Sparkasse mit 2 Gebäuden und weitere 4 Gebäude, die rein gewerblich genutzt werden.



In dieser ausgewählten Hauptgeschäftsachse gibt es insgesamt 75 Gewerbeeinheiten, davon 49 Einheiten Ladengeschäfte/Einzelhandel. Das entspricht einem Anteil von 65,3 %, gemessen an allen Gewerbeeinheiten im ausgewählten Gebiet.



Von den 75 GE standen zum Zeitpunkt der Begehung 15 GE leer, das entspricht einer Gewerbeleerstandsquote von 20 %. Von den 15 leerstehenden Gewerbeeinheiten sind 14 Ladengeschäfte. Gemessen an allen Ladengeschäften im ausgewählten Gebiet ergibt das eine Leerstandsquote im Einzelhandel von 28,6 %.

Hauptproblem im Zentrum der Altstadt ist jedoch der Zustand der Gebäude. Im ausgewählten Bereich befinden sich 5 Gebäude in einem sehr schlechten Bauzustand, in diesen befinden sich 8 leerstehende Ladengeschäfte.



Steinstraße 12



Lange Straße 10



Steinstraße 1a



Lange Straße 16



Steinstraße 1 (Eckgebäude)

Ein weiteres Problem im Hauptgeschäftszentrum ist eine rund 800 m² große Baulücke/ungegestaltete Freifläche in der Steinstraße 15. Als Sichtschutz für Bürger, Besucher und Touristen wurde eine Trennwand aus Holz, integriert mit einer Muschel mit Sitzbänken, errichtet (folgende Fotos).

Das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum hat deutlich mehr als die anderen Stadtteile gesamtstädtische Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen, leidet dementsprechend aber auch unter den gesamtstädtischen Schwächen, wie z. B. den schlechten Bauzuständen der komplett leerstehenden Gebäude, dem Funktionsverlust und auch der allgemein niedrigen Kaufkraft. Aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung ist die Funktionsfähigkeit der Einzelhandelsstrukturen und der tourismusfördernden kulturellen Einrichtungen von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Mittelzentrums Wolgast.



Baulücke Steinstraße 15 (rund 800 m²)

Als Standort für Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in der Altstadt weiterhin Investitionen u. a. zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtbereichsprägenden Gebäuden notwendig.

Der Betrachtungsbereich des Stadtzentrums in der Altstadt besitzt daher nach wie vor Aufwertungsbedarf bei der weiteren Stabilisierung in Teilräumen, verursacht durch erhebliche Strukturveränderungen der letzten Jahre.

Für die weitere Entwicklung der Altstadt wäre das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für die Durchführung der Gesamtmaßnahme zur Erhaltung und Entwicklung der Altstadt dienlich. Das Anliegen der Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums Altstadt Wolgast besteht darin, die stadtbaukulturelle Substanz, die städtebauliche Funktionsfähigkeit und die Kultureinrichtungen zu erhalten beziehungsweise wiederzugewinnen. Dabei wird es darauf ankommen, notwendige funktionale und bauliche Anpassungen sozialorientiert, stadt- und umweltverträglich zu gestalten. Neben dem Hauptgeschäftszentrum ist auch der Bereich der Schlossinsel zu beachten, wo es auch sehr viele Gewerbeleerstände gibt.

Entwicklungsziele¹ der Maßnahmeräume des ISEK Wolgast Sanierungsgebiet Altstadt

Leitbild:
Revitalisierung der Altstadt
Ausbau zum Wohn-, Kultur- und Einkaufsstandort

Zielindikatoren zum Schwerpunkt Verkehr und Gewerbe

- Fortsetzung des Vitalisierungsprozesses unter Beachtung der Stärkung des Einzelhandels
- Funktionale, stadträumliche und verkehrliche Verknüpfung mit den umliegenden Bereichen
- Erhöhung des Anteils wieder genutzter Brachen gegenüber Neuinanspruchnahme von Flächen durch Umgestaltung von Brachen in innerstädtische Gewerbe- und Mischstandorte
- Ansiedlung weiterer Funktionen auf der Schlossinsel

Zielindikatoren zum Schwerpunkt Stadtkultur und Wohnen

- Erhalt und Ausbau der Altstadt als attraktiver Wohnstandort durch Schaffung neuer Wohnfunktionen (hochwertiges urbanes Wohnen)
- Schließung von Baulücken und Bebauung von Rückbauflächen durch Wohnungsneubau und/oder andere Funktionen (Nutzungsintensivierung)
- Stabilisierung der Wohnnutzung im Bereich des Rathauses durch Fortsetzung der Gebäudesanierung

Zielindikatoren zum Schwerpunkt Wohnumfeld Infrastruktur und Naturraum

- Erhöhung der Wohnqualität durch Fortsetzung der Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung in den Innenbereichen und zur Einbindung in das städtische Freiraumnetz
- Erhaltung und Aufwertung wohnungsnaher Schulstandorte in Abstimmung mit ihren pädagogischen Konzepten

Zielindikatoren zum Schwerpunkt Freizeit und Tourismus

- Stärkere Erschließung des Wassersport- und Yachttourismus
- Erhöhung der Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und Verbesserung des Kultur- und Tagestourismus durch Angebotserweiterungen in den Bereichen Kultur und Gastronomie.
- Verbesserung des touristischen Vermarktung durch aktive Innen- und Außenwerbung

Maßnahmen/Projekte:

- Errichtung eines Fischmarktes
- Erneuerung Straßen und Plätze im Bereich Am Kirchplatz, An der Stadtmauer, Badstubenstraße, Burgstraße, Chausseestraße, Hafestraße (südlich), Kleinbrückenstraße, Kurze Straße, Lange Straße, Oberwallstraße, Peenemünder Straße, Peenestraße, Platz der Jugend, Rathausplatz, Schusterstraße, Steinstraße, Swinkestraße, Unterwallstraße, Wasserstraße, Wilhelmstraße, Fährstraße, Schifferstraße, Lustwall
- Schaffung Parkplatz Wilhelmstraße
- Fortschreibung des Einzelhandelsfachplanes
- Platzgestaltung Runge-Platz/Kronwiekstraße (Mobilitätsknoten)
- Umbau/Neubau Schiffbauhalle Hornwerft
- Fertigstellung Am Fischmarkt (5. BA, in Vorbereitung)
- Erneuerung Straßen im Bereich Schlossstraße, Franzstraße, Hafestraße (nördlich) und Schaffung neuer Verbindung zwischen Franzstraße und Hafestraße
- Neuordnung Stadtmauerumfeld, Bereich Fischmarkt/Wasserstraße 5. BA
- Aufstockung Stellplatzanlage Wilhelmstraße

Maßnahmen/Projekte:

- Grundstücksfreilegung/Abbruch/Sicherungsmaßnahmen im Bereich Am Fischmarkt, An der Stadtmauer, Badstubenstraße, Bahnhofstraße, Flur 20 (Schlossinsel), Lange Straße, Kronwiekstraße, Schusterstraße, Wasserstraße
- Abbruch und Neubau (ohne Förderung) Kronwiekstraße
- Abriss Schusterstraße 42-43
- Neubau von bisher 34 Gebäuden - Am Fischmarkt, An der Stadtmauer, Badstubenstraße, Franzstraße, Hafestraße, Kleinbrückenstraße, Schusterstraße, Steinstraße, Swinkestraße, Wilhelmstraße
- Wasserschutzpolizei – Rückbau des alten Gebäudes mit anschließender Neubebauung der Fläche
- Errichtung von Loftwohnungen auf der Schlossinsel
- bisher 207 sanierte und 49 teilsanierte Gebäude
- Erwerb Badstubenstraße 10, Lange Straße 10 und Steinstraße 1/1a durch die Stadt
- Erarbeitung B-Plan 11 „Nördliche Schlossinsel“ und Umsetzung
- Sanierung Lange Straße 14, Lange Straße 8-9, Peenemünder Straße 5
- Lückenschließung/-bebauung Steinstraße 15, 16, Kleinbrückenstraße 2-3, 7-8 und Badstubenstraße 5, 32
- Neubebauung der Rückbaufläche Schusterstraße 42/43
- Neubebauung der Fläche im südöstlichen Bereich Badstubenstraße/ Am Fischmarkt
- Sanierung Oberwallstraße 1, Badstubenstraße 10, Lange Straße

Maßnahmen/Projekte:

- Uferbefestigung / Kaimauer Schlossinsel
- Stellplatzanlage Oberwallstraße
- Maßnahmen zur Neuanlage von Innenhöfen und Freiflächen im Quartier Schusterstraße/Badstubenstraße/Kleinbrückenstraße
- Neuordnung Stadtmauerumfeld im Bereich Gartenstraße/Fischmarkt
- Frei- und Grünflächenenerneuerung im Bereich Lustwall (Flur 17)
- Gestaltung der Rückbaufläche Kronwiekstraße 42
- Weiterführung Uferweg am Fischmarkt
- Neubau Spielplatz am Lustwall
- Stellplatzanlage Platz der Jugend
- Sanierung des Schulgebäudes am Kirchplatz / langfristig Umnutzung

Maßnahmen/Projekte:

- Vollständige Modernisierung von Gemeinbedarfs-/ Folgeeinrichtungen - Technisches Rathaus, Rungemuseum, Stadtgeschichtliches Museum
- Vollständige Modernisierung Historisches Rathaus einschließlich Turmausbau sowie Freianlagen-/ Platzgestaltung
- Amazonenbrücke (Zukunftsprogramm)
- Teilmodernisierung St.-Petri-Kirche
- Öffentlichkeitsarbeit zum B-Plan Schlossinsel
- Sanierung/Umbau der Alten Feuerwehr (Am Fischmarkt 3) und neue Nutzung für Gastronomie/ Ferienwohnungen
- Sanierung Gertrudenkapelle mit Friedhofsmauer
- Steuerung des Prozesses durch Werbung und Vermarktung der Altstadt mit ihrer historischen Bauweise, dem Stadtmuseum, dem Rungemuseum, dem Kornspeicher, der Gertrudenkapelle, des Fischmarktes, dem Kulturzentrum, dem Tierpark
- Werbung von Investoren oder Privatpersonen für die geplante Bebauung auf der Schlossinsel
- Errichtung weiterer touristischer Anziehungspunkte auf der Schlossinsel

Die realisierten, in Durchführung und in Planung befindlichen Maßnahmen sind aus heutiger Sicht geeignet, die Zielstellung des integrierten Stadtentwicklungsprozesses in der Altstadt Wolgast zu erreichen. Im Rahmen der Fortschreibung des jährlichen Monitorings erfolgt die Messung des Erfolgs der geförderten Maßnahmen, neben der Beobachtung der Kontextindikatoren, auf der Grundlage der festgelegten Hauptindikatoren, die sich an den o. g. Maßnahmen orientieren:

- m² neu geschaffene bzw. sanierte Grünfläche und Freifläche sowie m² neu geschaffener bzw. sanierte Straßen- und Wegeverbindungen
- Anzahl modernisierter Gebäude nach der Nutzungsform und Anzahl der WE, Anzahl neu gebauter Gebäude nach der Nutzungsform und Anzahl der WE
- Anzahl und Fläche geschlossener Baulücken nach der Nutzungsform
- Anzahl aufgewerteter bzw. neu geschaffener Ladengeschäfte und m² aufgewertete bzw. neu geschaffene Einhandelsfläche
- m² Neuordnungsfläche, Anzahl neu entstandener Stellplätze
- Anzahl und Kapazität neu geschaffener bzw. sanierten gastronomischer Einrichtungen, Kultureinrichtungen/Veranstaltungsort

Die Maßnahmen und Projekte wurden entsprechend ihres Bearbeitungsstandes farblich unterschiedlich kenntlich gemacht:

- realisierte Maßnahmen = blau
- in Durchführung befindliche Maßnahmen = grün
- in Vorbereitung bzw. Planung befindliche Maßnahmen = rot

¹ Bei einigen der aufgeführten Maßnahmen und Projekte handelt es sich um Mehrzielprojekte. Sie wurden entsprechend ihrem Hauptziel zugeordnet.

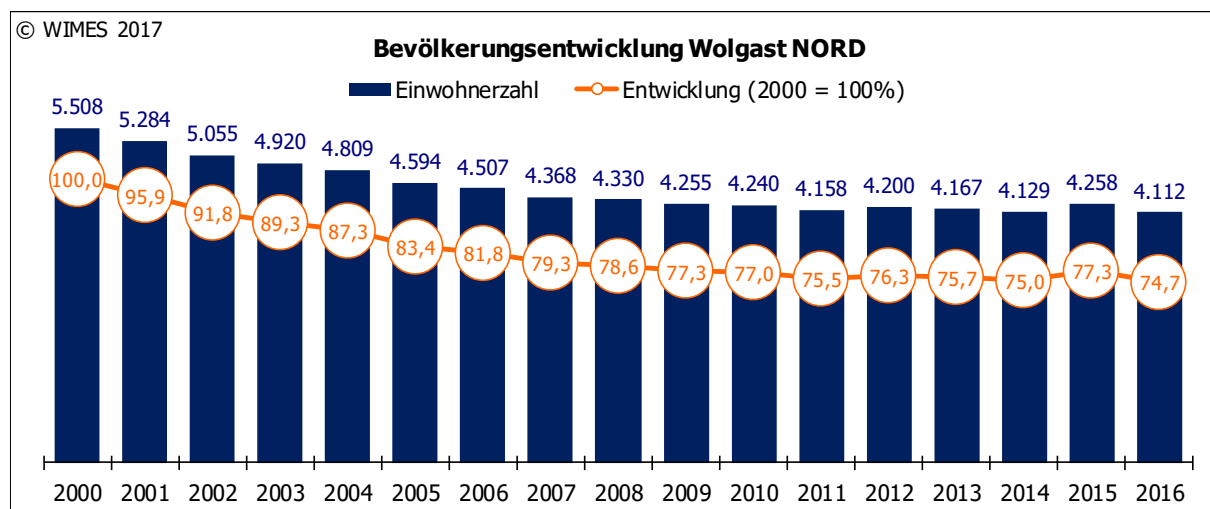


4 Monitoring für das Stadtumbaugebiet Wolgast NORD

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Wolgast NORD ist im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2016 durch einen deutlichen Einwohnerverlust gekennzeichnet. Der Bevölkerungsrückgang lag bei 25,3 % (-1.396 Personen). Das ist der höchste Verlust im innerstädtischen Vergleich. In der Gesamtstadt nahm die Einwohnerzahl insgesamt um 15,0 % ab. Von 2014 zu 2015 erhöhte sich die Bevölkerungszahl um 129 Personen. Ursächlich dafür ist der Zuzug von Asylsuchenden. Die Zahl der Ausländer stieg von 404 Personen in 2014 auf 557 Personen in 2015 an (+153 Personen). Im Jahr 2016 ergab sich gegenüber dem Vorjahr dann erneut ein Verlust (-146 Personen). In Zahl der Ausländer in Wolgast NORD nahm von 2015 zu 2016 um 35 Personen ab.

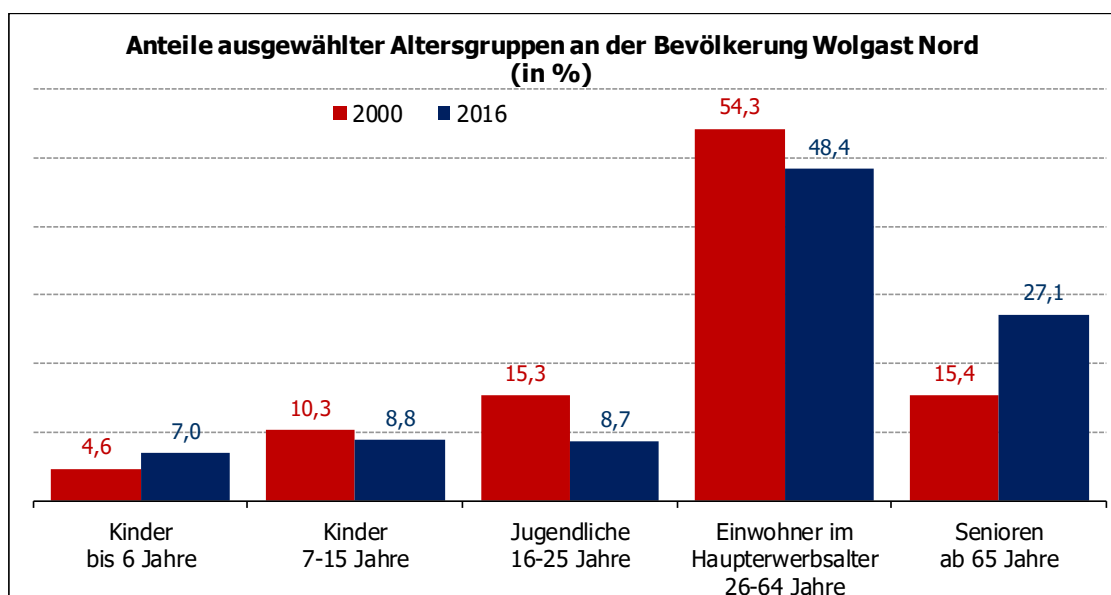
Abbildung 61: Bevölkerungsentwicklung Wolgast NORD



Nach Altersgruppen betrachtet, waren bei den Kindern bis 6 Jahre (+30 Kinder/+11,7 %) und den Senioren ab 65 Jahren (+267 Personen/+31,4 %) Einwohnergewinne erzielt. Demgegenüber waren die Einwohnerverluste bei den 15 bis 25-Jährigen (-488 Personen/-57,8 %) sehr hoch. Auch bei der Haupterwerbsbevölkerung (-1.001 Personen/-33,5 %) und den Schulkindern (-204 Kinder/-36,0 %) waren Einwohnerverluste kennzeichnend.

Im Vergleich zur Gesamtstadt die Anteile der Kinder und Jugendlichen im Stadtteil Wolgast NORD mit 6,9 % an der Gesamtbevölkerung überdurchschnittlich. Diese hohe Kinderzahl korreliert mit dem hohen Anteil an sozialschwachen Haushalten bzw. Hartz-IV-Haushalten.

Abbildung 62: Altersstruktur Wolgast NORD





4.2 Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Arbeitslosigkeit

Mit 462 Arbeitslosen lag die Arbeitslosenquote, gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, in Wolgast NORD im Jahr 2016 bei 19,7 % und damit erheblich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (12,0 %). Im Vergleich zum Vorjahr verringerten sich Arbeitslosenzahl und -anteil in Wolgast NORD und der Gesamtstadt abermals.

Tabelle 30: Arbeitslosigkeit in Wolgast NORD im Vergleich zur Gesamtstadt

	2014		2015		2016	
	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)
Wolgast NORD	526	21,7	499	19,8	462	19,7
Wolgast gesamt	1.110	14,3	1.008	13,0	903	12,0

Von den insgesamt 462 Arbeitslosen im Jahr 2016 in Wolgast NORD erhielten 85,5 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. Hartz IV. Damit bezog nur 14,5 % Arbeitslosengeld I (eigentliches Arbeitslosengeld).

Tabelle 31: Arbeitslose nach SGB II und SGB III Wolgast NORD und Gesamtstadt

	Arbeitslose gesamt 2016	nach SGB II		nach SGB III	
		absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Wolgast NORD	462	395	85,5	67	14,5
Wolgast gesamt	903	687	76,1	216	23,9

SV-Beschäftigung (Wohnort Wolgast)

Entsprechend der sehr hohen Arbeitslosigkeit waren in Wolgast NORD im Jahr 2016 von den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren nur 44,4 % sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Der städtische Durchschnitt lag bei 56,4 %. Sowohl 2015 als auch 2016 stiegen die Zahl der SV-Beschäftigten und deren Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in Wolgast NORD und der Gesamtstadt an.

Tabelle 32: SV-Beschäftigung in Wolgast NORD im Vergleich zur Gesamtstadt

	2014		2015		2016	
	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)
Wolgast NORD	963	39,8	1.022	40,5	1.043	44,4
Wolgast gesamt	4.169	53,5	4.181	54,0	4.237	56,4

Die sehr hohe Arbeitslosigkeit und geringe SV-Beschäftigung in Wolgast NORD verweisen auf einen hohen Anteil sozial schwacher Haushalte. Dies birgt das Risiko einer fortsetzenden sozialen Entmischung. Angesichts des hohen Kinder- und Seniorenanteils sowie hoher Anteile sozialschwacher Haushalte im Gebiet besteht die Gefahr stetig steigender Kinder- und Altersarmut. Dies bewirkt eine zunehmende finanzielle Belastung der Kommune.

Ein Großteil der Arbeitslosen ist bereits über Jahre ohne Arbeit, so dass sich vor allem für die Bewohner, die künftig ins Rentenalter eintreten, eine beginnende Altersarmut abzeichnet.



4.3 Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet Nord

Gebäude und Wohnungswirtschaft

Im Stadtumbaugebiet Wolgast NORD dominiert der industrielle Geschosswohnungsbau, d. h., die Gebäude wurden in Block- bzw. später in Plattenbauweise errichtet. Ende 2016 lag der Wohnungsbestand bei 2.804 WE. Im Zeitraum 2004 bis 2016 hat sich die Zahl der Wohnungen in Wolgast NORD um 251 reduziert. Insgesamt erfolgte ein Wohnungsrückbau von 339 WE.

Abbildung 63: Wohnungsbestandentwicklung Wolgast NORD

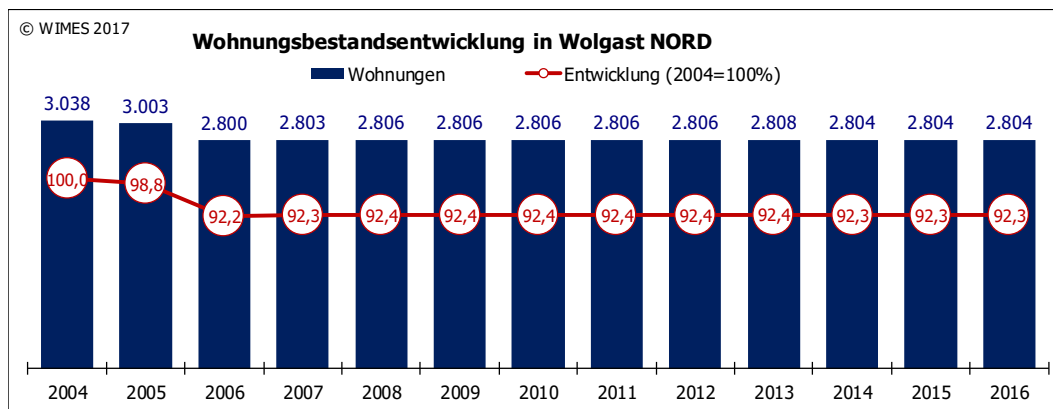


Tabelle 33: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in Wolgast NORD

WE-Bestand 31.12.2004	Entwicklung WE-Bestand durch:												WE-Bestand 31.12.2016	Veränderung seit 2004
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		
3.038	7	6	3	3	0	0	0	0	2	-4	0	0	2.804	-234
	-42	-209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	17	Veränderungen im Bestand												
	-251	Rückbau												
	0	Neubau												

Tabelle 34: Wohnungsrückbau in Wolgast NORD

Objekt	Wohnungen	Rückbaujahr
Baustr. 30-36	50	2004
Baustr. 38/M.-Gorki-Str. 25-27	38	2004
Ostrowskistr. 13-14	42	2005
Baustr. 24-28	48	2006
M.-Gorki-Str. 13-15	54	2006
M.-Gorki-Str. 21-24	65	2006
Ostrowskistr. 11-12	42	2006
gesamt	339	

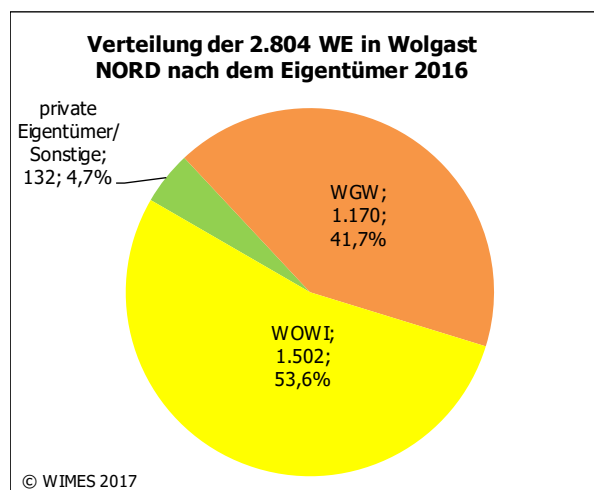


Abbildung 64: Eigentümerstruktur

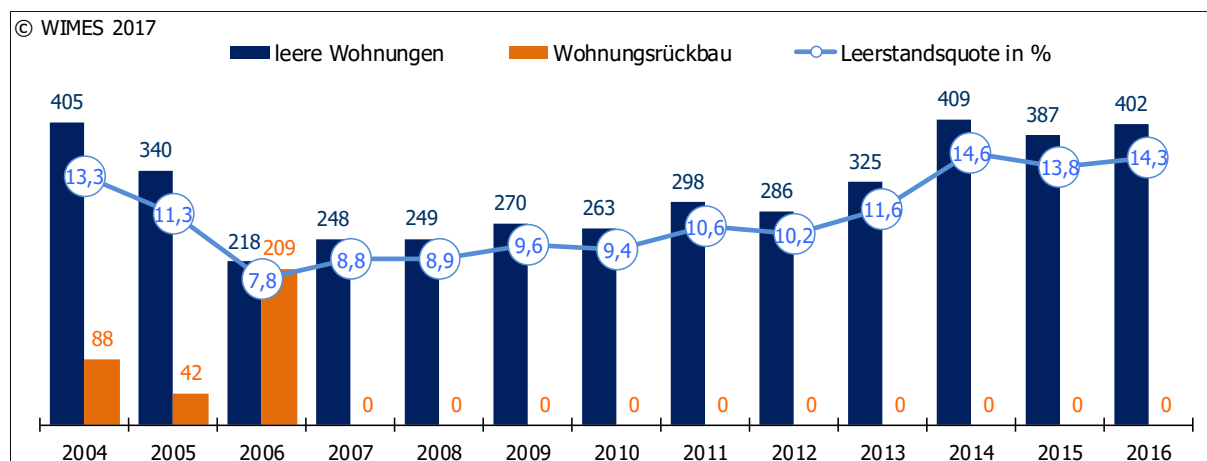
Der Hauptteil des Wohnungsbestandes von 2.804 Wohneinheiten in Wolgast NORD wird durch die WOWI verwaltet und vermietet (53,6 %), gefolgt von der WGW mit einem Anteil von 41,7 %.



Wohnungsleerstand

Von den 2.804 Wohnungen in Wolgast NORD standen 402 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 14,3 %. Im Jahr 2004 standen in Wolgast NORD 405 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 13,3 %. Aufgrund der Umsetzung von Wohnungsrückbau sank der Leerstand bis 2006 auf 7,8 % (218 WE). Die anhaltenden Bevölkerungsverluste führten in den Folgejahren wieder zu einer Zunahme der Leerstände. Zu berücksichtigen ist, dass ein Teil der Leerstände auf Wohnungen in den oberen Etagen entfällt, die nicht mehr vermietet werden (wurden stillgelegt).

Abbildung 65: Leerstandsentwicklung und Rückbau



Wohnungsnachfragende Haushalte

Im Zeitraum seit 2004 zeigt sich im Stadtumbaugebiet Wolgast Nord eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Der Bevölkerungsverlust betrug im Zeitraum 2004 bis 2016 rund 700 Personen. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nahm nur um ca. 230 Haushalte ab. Der Grund für diese Entwicklung liegt in der Verringerung der Haushaltsgröße. Im Jahr 2004 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,05 Personen je Haushalt, in 2016 waren es nur noch 1,79 Personen je Haushalt.

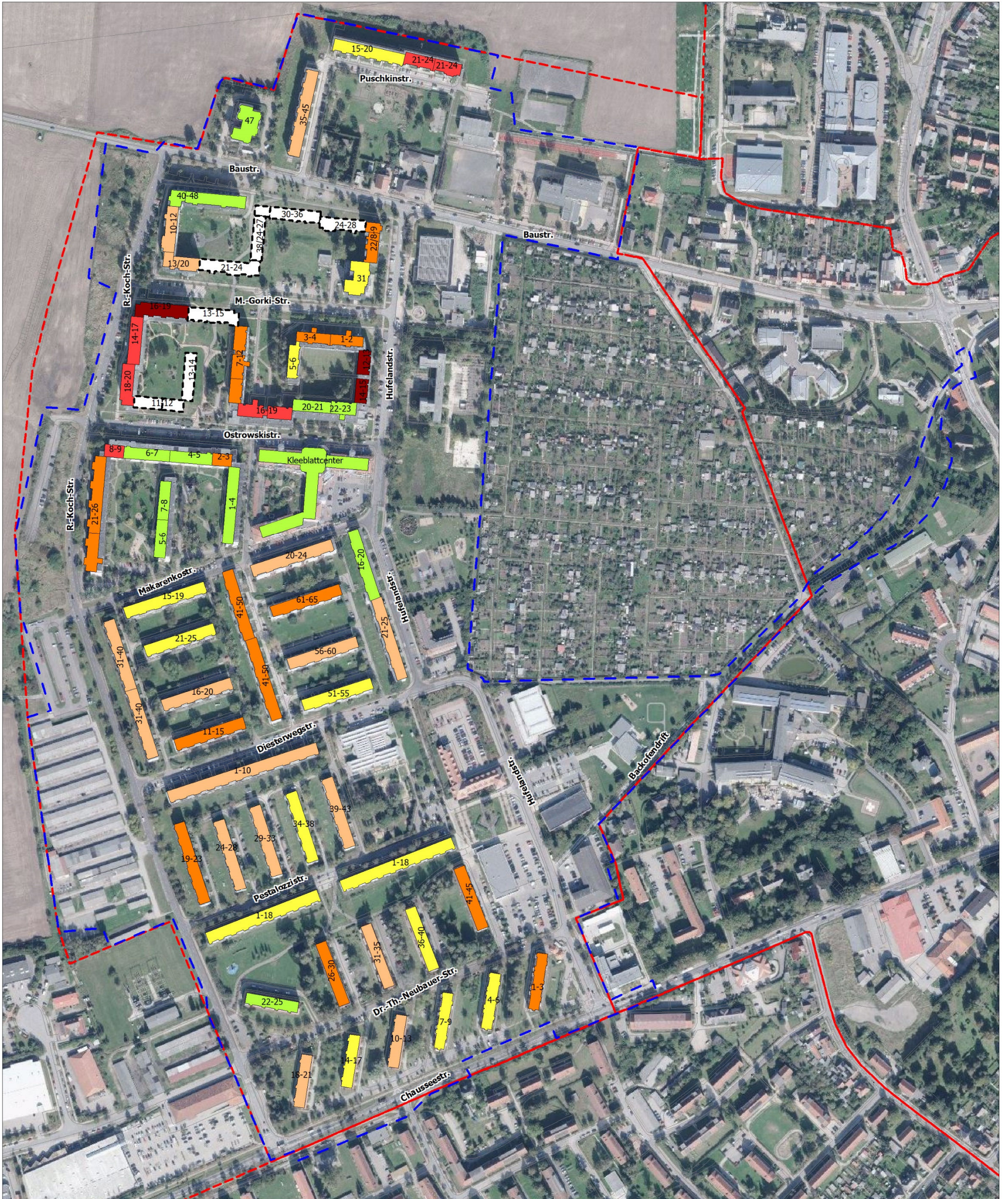
4.4 Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet Nord

Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2015 wurde Wolgast NORD als Gebiet mit Handlungsbedarf eingestuft. Leitziel der seit Jahren dauernden umfangreichen Umstrukturierung und des grundlegenden Stadtumbaus war und ist die Errichtung eines durchgrünten Stadtteils mit Wohnungsvielfalt. Zielindikatoren, die sich an den Maßnahmen orientieren, sind u. a. Entdichtung und Auflockerung durch Rückbau, Umbau des verkehrlichen Erschließungssystems mit teilweiser Aufgabe der Durchgangsstraßen in Ost-West-Richtung und Intensive Durchgrünung des Wohngebietes und Einbeziehung von Grün- und Landschaftsräumen.

Die Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung und die Ergebnisse der Umsetzung der Maßnahmen und Projekte in Wolgast NORD bestätigen die Effizienz der Städtebauförderungsprogramme. Durch die Städtebauförderung werden die sozioökonomischen Indikatoren, wie z. B. die arbeitsmarktbedingte Abwanderung, die Arbeitslosen- und die Erwerbsquote aber nur wenig beeinflusst worden.

Die realisierten Maßnahmen und die geflossenen Städtebauförderungsmittel haben dennoch ihre Wirkung gezeigt. Die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Indikatoren wurden durch die Maßnahmen und Projekte besonders beeinflusst. Sie trugen wesentlich zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner bei. Die realisierten Straßenbaumaßnahmen wirken nachhaltig. Darüber hinaus hat die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen das Image des Stadtteils gestärkt.

Die Problemlagen im städtebaulichen Bereich haben sich durch die Wirkung der realisierten Maßnahmen abgeschwächt, konnten aber nicht beseitigt werden. So ist aufgrund der immer noch hohen Leerstände weiterer Rückbau mit Aufwertung/Neuordnung der Rückbauflächen notwendig.



**HERZOGSTADT
WOLGAST**

**Monitoring
Stadtentwicklung**

LEGENDE

Wohnungsl Leerstand
in % an allen Wohnungen im Gebäude

- 0 bis 5
- 5 bis 10
- 10 bis 15
- 15 bis 25
- 25 bis 50
- 50 bis 75

— Fördergebiet "Wolgast-Nord"

— Stadtteilgrenzen

— realisierter Totalrückbau Wohnblöcke



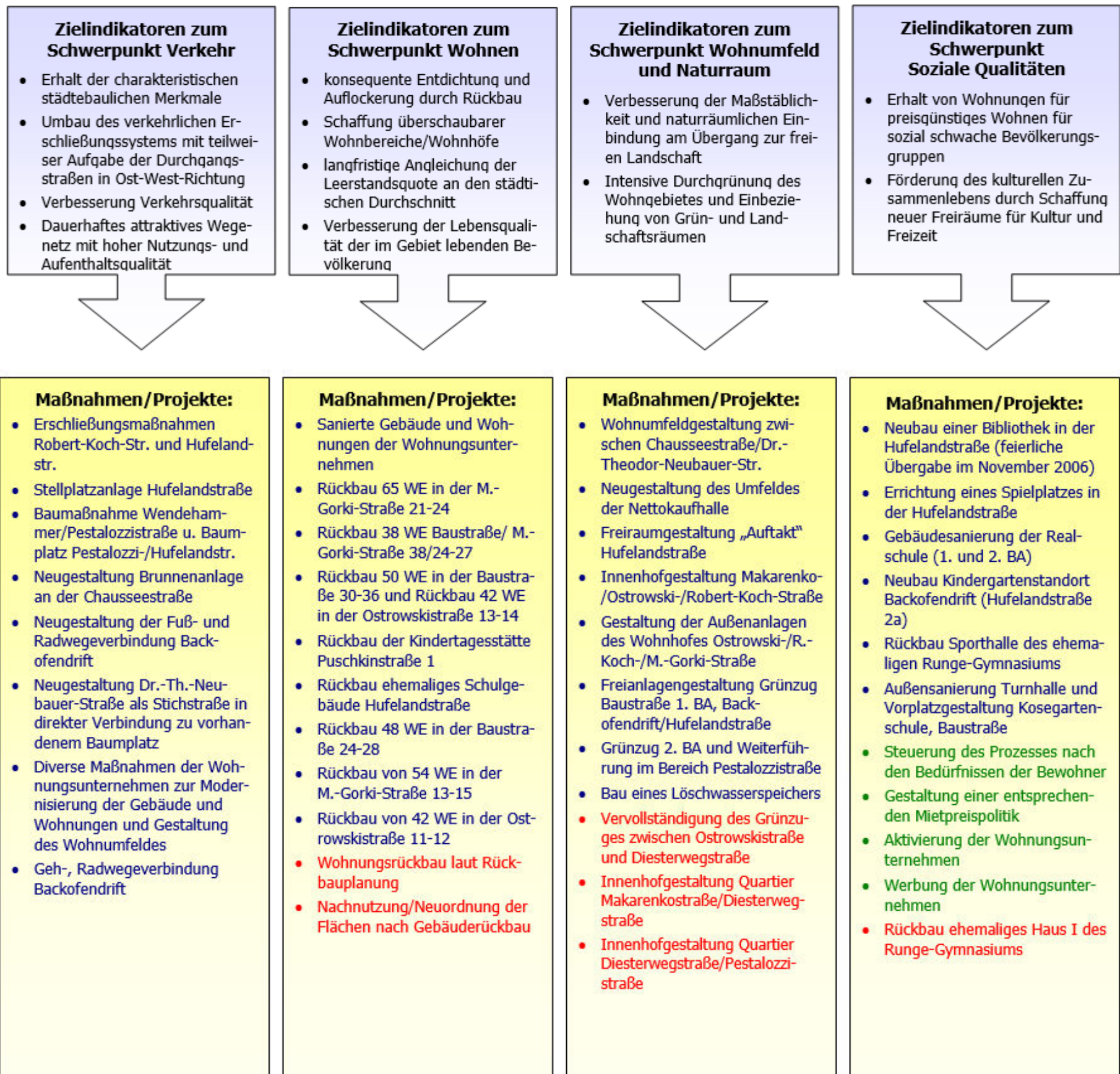
Datenstand: 31.12.2016



Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381 - 377 069 83
www.wimes.de
info@wimes.de

Entwicklungsziele¹ der Maßnahmeräume des ISEK der Stadt Wolgast Stadtumbaugebiet Wolgast NORD

Leitbild: Durchgrünter Stadtteil mit Wohnungsvielfalt
umfangreiche Umstrukturierung und grundlegender Stadtumbau



Die realisierten, in Durchführung und in Planung befindlichen Maßnahmen sind aus heutiger Sicht geeignet, die Zielstellung des Stadtumbauprozesses Wolgast NORD zu erreichen. Im Rahmen der Fortschreibung des jährlichen Monitorings erfolgt die Messung des Erfolgs der geförderten Maßnahmen, neben der Beobachtung der Entwicklung der Kontextindikatoren, auf der Grundlage der festgelegten Hauptindikatoren, die sich an den o. g. Maßnahmen orientieren:

- m² neu geschaffene bzw. aufgewertete Grünfläche und Freifläche
- m² neu geschaffener bzw. aufgewerteter Straßen- und Wegeverbindungen
- m² neu geschaffene bzw. aufgewertete Spielfläche
- Zahl der zurück gebauten Wohnungen
- Zahl zurück gebauter Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Zahl und Kapazität neu gebauter bzw. aufgewerteter Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- m² durch Rückbau freigewordener Fläche zur Neuordnung

Die Maßnahmen und Projekte sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes farblich unterschiedlich kenntlich gemacht:

- realisierte Maßnahmen = blau
- in Durchführung befindliche Maßnahmen = grün
- in Vorbereitung bzw. Planung befindliche Maßnahmen = rot

¹ Bei einigen der aufgeführten Maßnahmen und Projekte handelt es sich um Mehrzielprojekte. Sie wurden entsprechend ihrem Hauptziel zugeordnet.



Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis

Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete	5
Karte 2: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen	24
Karte 3: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen.....	27
Karte 4: Wohnungsleerstand auf Stadtteilebene	38
Karte 5: Durchschnittliche Haushaltsgröße	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung	6
Tabelle 2: Ausländische Bevölkerung 2014 bis 2016 nach Stadtteilen	10
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach der Altersstruktur	15
Tabelle 4: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen	23
Tabelle 5: Arbeitslose nach SGB II und SGB III kleinräumig	24
Tabelle 6: SV-Beschäftigtenquote nach Geschlecht	26
Tabelle 7: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen	26
Tabelle 8: Status der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre).....	28
Tabelle 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2016	30
Tabelle 10: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	32
Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft.....	33
Tabelle 12: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2005	36
Tabelle 13: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand	37
Tabelle 14: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand nach Stadt-/Ortsteilen	37
Tabelle 15: Wohnungsleerstandsentwicklung nach Stadtteilen.....	38
Tabelle 16: Wohnungsbestand und Haushalte Wohnungsteilmärkten	39
Tabelle 17: Prognose der Entwicklung der Haushalte nach Teilmärkten.....	41
Tabelle 18: Entwicklung Wohnungsnachfrage und Leerstände Teilmarkt Einfamilienhaus	42
Tabelle 19: Entwicklung Wohnungsnachfrage und Leerstände Teilmarkt MFH traditionell.	42
Tabelle 20: Entwicklung Wohnungsnachfrage und Leerstände Teilmarkt MFH industriell..	43
Tabelle 21: Kita- und Hortplätze in Wolgast	43
Tabelle 22: Schulen nach dem Schultyp.....	44
Tabelle 23: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt.....	49
Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung Altstadt im Vergleich.....	50
Tabelle 25: Arbeitslosigkeit in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	50
Tabelle 26: SV-Beschäftigung in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	51
Tabelle 27: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt	51
Tabelle 28: Komplett leere Gebäude in der Altstadt	58
Tabelle 29: Liste komplett leerstehender Gebäude im Sanierungsgebiet.....	64
Tabelle 30: Arbeitslosigkeit in Wolgast NORD im Vergleich zur Gesamtstadt.....	71
Tabelle 31: Arbeitslose nach SGB II und SGB III Wolgast NORD und Gesamtstadt.....	71
Tabelle 32: SV-Beschäftigung in Wolgast NORD im Vergleich zur Gesamtstadt	71
Tabelle 33: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in Wolgast NORD..	72
Tabelle 34: Wohnungsrückbau in Wolgast NORD	72



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung).....	4
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz in Wolgast).....	6
Abbildung 3: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung	7
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Innenstadt.....	7
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Nord.....	8
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Süd	8
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Tannenkamp.....	8
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Mahlzow.....	9
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf	9
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Abbildung 11: Zahl der Ausländer und Anteil an der Gesamtbevölkerung	10
Abbildung 12: Wanderungen über die Stadtgrenzen Wolgast.....	11
Abbildung 13: Wanderungssalden im Vergleich der Stadtteile.....	11
Abbildung 14: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen	12
Abbildung 15: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile	12
Abbildung 16: Gesamtsaldo im Zeitraum	13
Abbildung 17: Gesamtsaldo absolut im Vergleich der Stadtteile	13
Abbildung 18: Ergebnisse Bevölkerungsprognose – Realentwicklung bis 2012.....	14
Abbildung 19: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose, einschl. Ortsteile	14
Abbildung 20: Anteile ausgewählter Altersgruppen und Entwicklung (in %).....	16
Abbildung 21: Entwicklung Kinder bis 6 Jahre sowie Bevölkerungsanteile.....	17
Abbildung 22: Anteil der Kinder bis sechs Jahre 2000 und 2016 im Vergleich.....	17
Abbildung 23: Entwicklung Kinder 7 bis 15 Jahre sowie Bevölkerungsanteile	18
Abbildung 24: Anteil der Kinder 7 bis 15 Jahre in 2000 und in 2016 im Vergleich	18
Abbildung 25: Entwicklung der 16- bis 25-Jährigen sowie Bevölkerungsanteile	19
Abbildung 26: Anteil der Jugendlichen 16 bis 25 Jahre in 2000 und in 2016 im Vergleich	19
Abbildung 27: Entwicklung Zahl der 26- bis 64-Jährigen sowie Bevölkerungsanteile.....	20
Abbildung 28: Anteil der 26- bis 64-Jährigen in 2000 und in 2016 im Vergleich	20
Abbildung 29: Entwicklung Senioren ab 65 Jahre sowie Bevölkerungsanteile	21
Abbildung 30: Anteile der Senioren in 2000 und 2016 im Vergleich	21
Abbildung 31: Ausländer nach Altersgruppen.....	22
Abbildung 32: Bevölkerungsanteile Gesamtbevölkerung und Ausländer	22
Abbildung 33: Entwicklung der Arbeitslosigkeit	23
Abbildung 34: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit.....	25
Abbildung 35: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort).....	25
Abbildung 36: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort).....	27
Abbildung 37: SV-Beschäftigte mit Wohn- sowie Arbeitsort im Vergleich.....	28
Abbildung 38: geringfügig entlohnte Beschäftigte (Arbeitsort).....	29
Abbildung 39: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Wolgast 2016	29
Abbildung 40: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet	30
Abbildung 41: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte in Wolgast	30
Abbildung 42: SV-Arbeitsplätze in Wolgast nach Wirtschaftszweigen.....	31



Abbildung 43: Kaufkraftentwicklung in der Stadt Wolgast	34
Abbildung 44: Kaufkraft im Vergleich	34
Abbildung 45: Entwicklung des Wohnungsbestandes	36
Abbildung 46: Wohnungsleerstandsentwicklung	37
Abbildung 47: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich	39
Abbildung 48: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Kinder im Kita-Alter	44
Abbildung 49: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Kinder im Grundschulalter	45
Abbildung 50: Realentwicklung und Prognose Schüler weiterführender Schulen	45
Abbildung 51: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Senioren ab 75 Jahre	46
Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt	49
Abbildung 53: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet im Vergleich	50
Abbildung 54: Gebäude in der Altstadt nach Sanierungsstand im Vergleich	51
Abbildung 55: Zahl sanierter Gebäude seit 2007	52
Abbildung 56: Sanierungsstand denkmalgeschützte Gebäude	56
Abbildung 57: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung	56
Abbildung 58: Verteilung der Gebäude nach dem Eigentümer	57
Abbildung 59: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet	57
Abbildung 60: Verteilung der Unternehmen im Sanierungsgebiet	61
Abbildung 61: Bevölkerungsentwicklung Wolgast NORD	70
Abbildung 62: Altersstruktur Wolgast NORD	70
Abbildung 63: Wohnungsbestandentwicklung Wolgast NORD	72
Abbildung 64: Eigentümerstruktur	72
Abbildung 65: Leerstandsentwicklung und Rückbau	73