Monitoring Stadtentwicklung

Berichtsjahr 2014

HERZOGSTADT
WOLGAST

Impressum

Monitoring Stadtentwicklung

Gesamtstadt und für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen
Sanierungsgebiet Altstadt und Stadtumbaugebiet Wolgast Nord
Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2014

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 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4
2 Monitoring Gesamtstadt Wolgast 5
2.1 Einwohnerentwicklung und Prognose 6
2.2 Arbeitsmarktentwicklung 19
2.3 Kaufkraftentwicklung und Einkommensteueranteile 28
2.4 Entwicklung der Versorgungsquote bis 2020 30
2.5 Vorausberechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit bis 2020 30
2.6 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose 33
2.7 Soziale Infrastruktur 40
3 Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt 43
3.1 Einwohnerentwicklung 43
3.2 Arbeitslosigkeit und Beschäftigung 44
3.3 Gebäude- und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt 45
3.4 Handlungsbedarf Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast 49
4 Monitoring für das Stadtumbaugebiet Wolgast NORD 51
4.1 Einwohnerentwicklung 51
4.2 Arbeitslosigkeit und Beschäftigung 52
4.3 Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet Nord 52
4.4 Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet Nord 55
Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis 56

Quellenverzeichnis

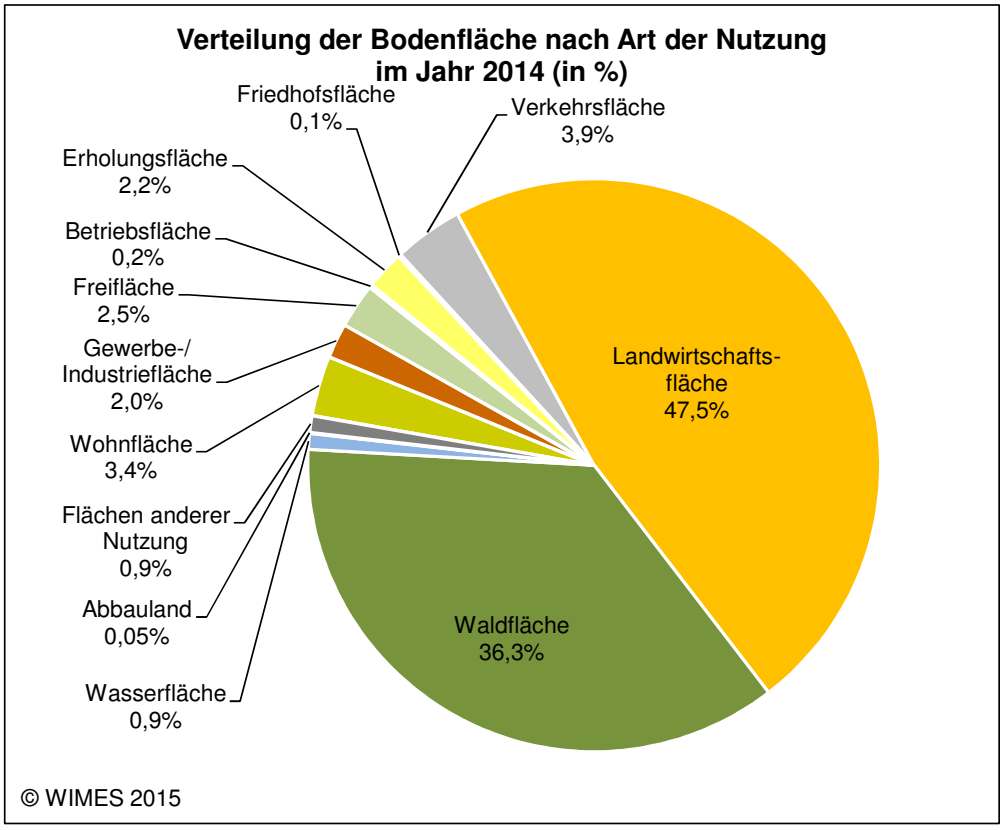
- Die kleinräumigen Einwohnerdaten wurden von der Einwohnermeldestelle der Stadt geliefert. Die gemeindeeigenen Daten sind zeitnahe und kleinräumig verfügbar und realistischer. Das Ergebnis des Zensus hat dies im Wesentlichen bestätigt.
- Die Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten für die Gesamtstadt 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. Zur Verfügung gestellt vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V

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 2014 bei 205 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.

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.

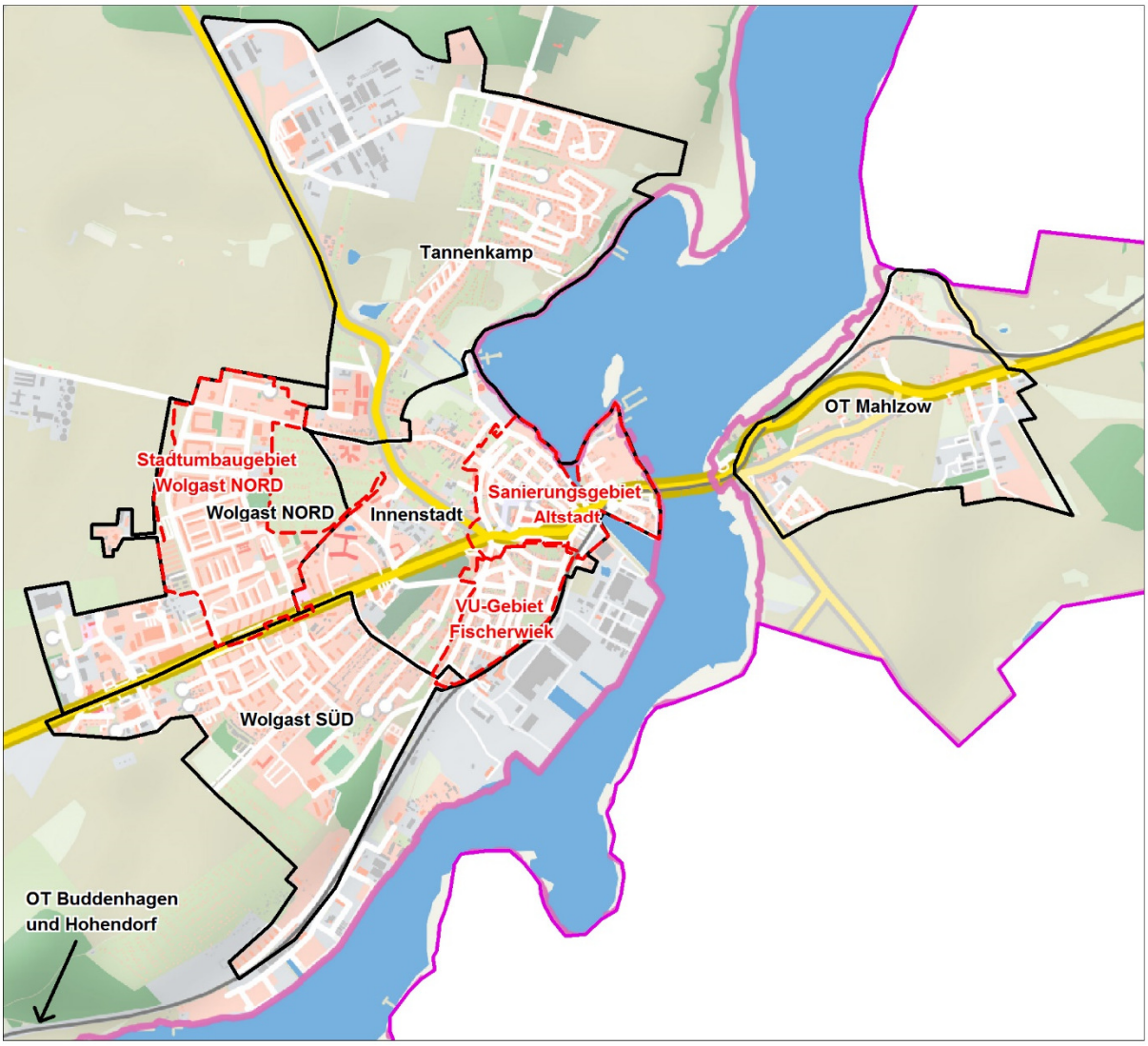
Als Grundlage für die Berechnung und Fortschreibung der Indikatoren wurden ausschließlich stadteigene Daten verwendet. Die Aufbereitung und Auswertung der Daten und Indikatoren erfolgt Stadt- und Ortsteilbezogen im Vergleich zur Gesamtstadt. Für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen werden die wohnungswirtschaftlichen 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 befindet sich gegenwärtig eine Vorbereitende Untersuchung (VU) in Bearbeitung.

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete



2.1 Einwohnerentwicklung und Prognose

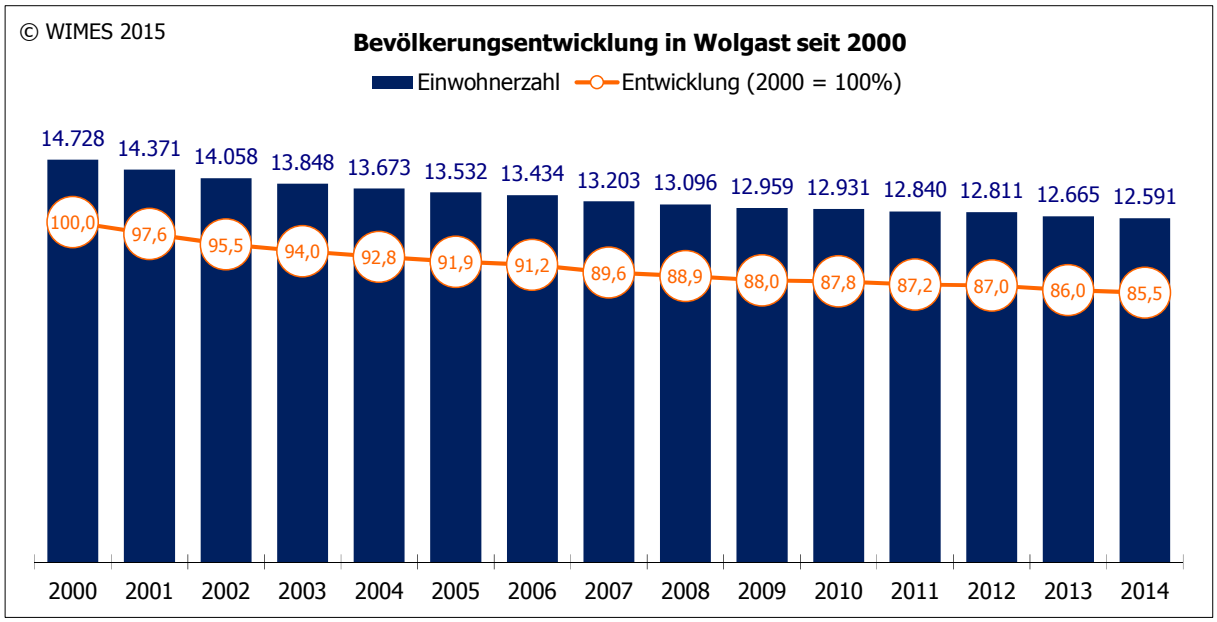
Der Einwohnerrückgang in Wolgast im Zeitraum von 2000 bis 2014 betrug laut Einwohnermeldestelle -2.137 Personen (-14,5 %), die Einwohnerzahl lag am 31.12.2014 bei 12.591 Personen. Der höchste Einwohnerverlust ist in Wolgast NORD eingetreten. Im Zeitraum 2000 bis 2014 hat sich die Einwohnerzahl hier um 1.379 Personen (-25,0 %) verringert.

In der Innenstadt hat sich die Einwohnerzahl um 92 Personen (-3,4 %) reduziert. Im Tannenkamp nahm die Bevölkerungszahl um 42 Personen (-3,0 %) ab.

Ein Einwohnergewinn ist nur im OT Mahlzow eingetreten. Im Jahr 2000 wohnten hier 341 Personen und im Jahr 2014 waren es 381 Personen (+40 Personen/+11,7 %).

Die in 2012 eingemeindeten Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf wurden rückwirkend ab 2000 in die Analyse einbezogen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. Im Jahr 2000 wohnten 1.494 Einwohner in beiden Ortsteilen zusammen, im Jahre 2014 waren es 1.374 Einwohner (- 8,0 %).

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Wolgast seit 2000

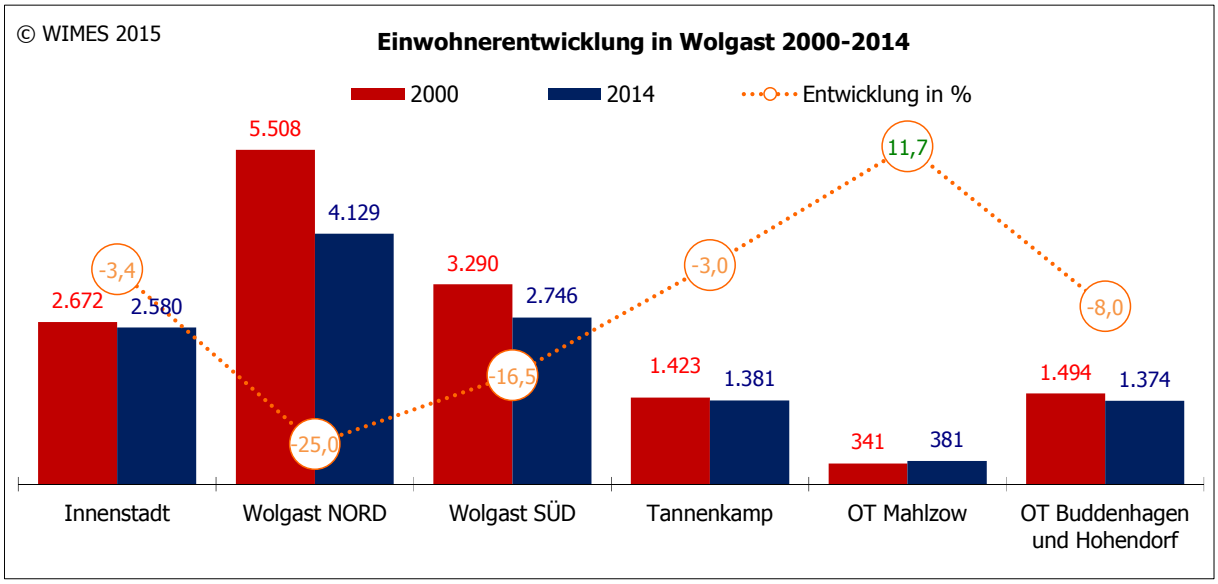


Die Bevölkerung entwickelte sich in den Stadtteilen im Betrachtungszeitraum unterschiedlich. Während Mahlzow einen Einwohnerzuwachs verzeichnen konnte, betrug der Einwohnerverlust in Wolgast NORD insgesamt 25,0 %. Relativ hohe Bevölkerungsverluste seit 2000 sind auch in Wolgast SÜD mit -16,5 % eingetreten. Die Innenstadt verzeichnete bei leicht schwankender Entwicklung insgesamt nur einen Verlust um 3,4 %.

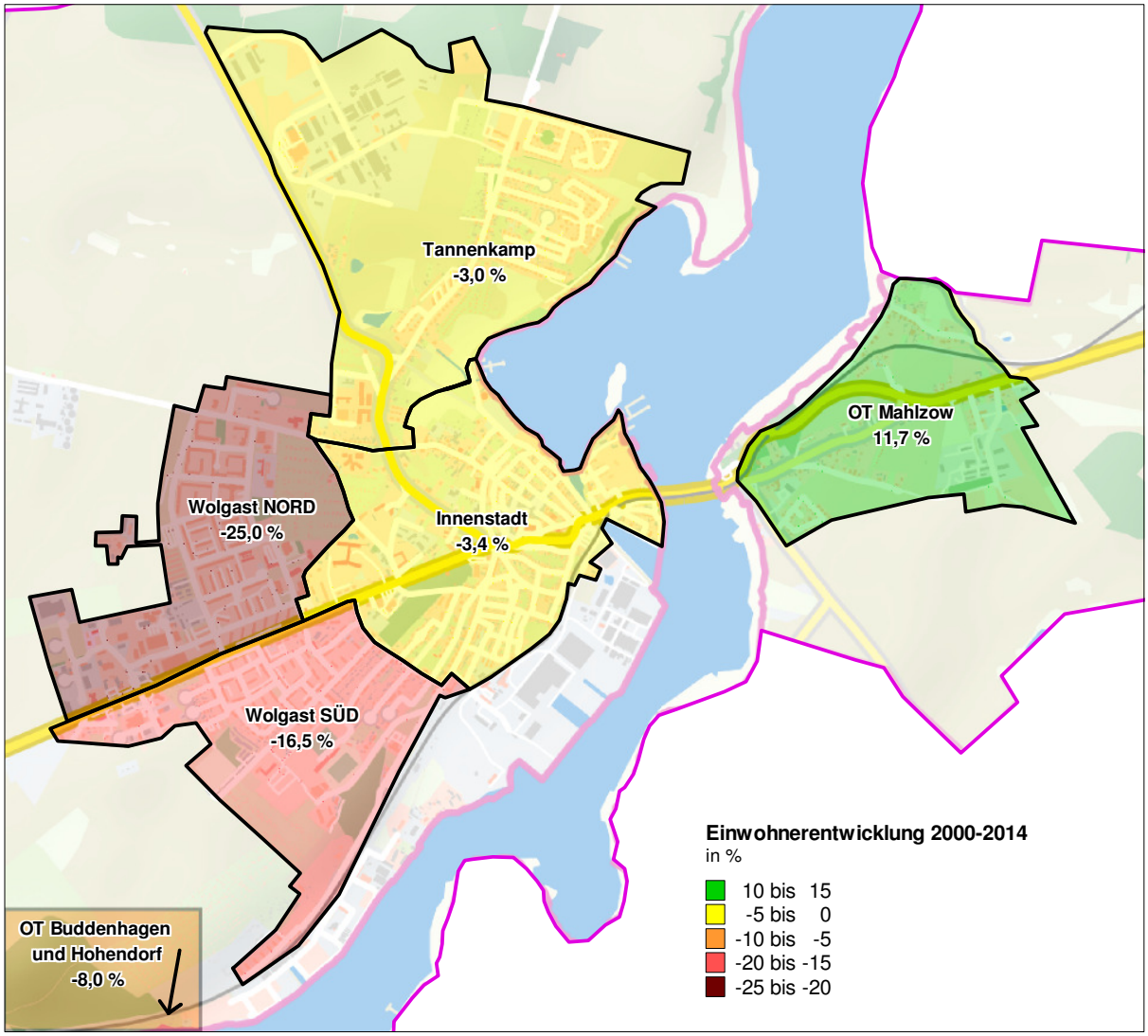
Tabelle 1: Einwohnerentwicklung seit dem Basisjahr 2000

Wolgast	Einwohner mit Hauptwohnsitz															Entwicklung	
Stadt- und Ortsteile	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	absolut	in %
Innenstadt	2.672	2.621	2.631	2.661	2.638	2.667	2.615	2.569	2.569	2.589	2.637	2.616	2.627	2.622	2.580	-92	-3,4
Wolgast NORD	5.508	5.284	5.055	4.920	4.809	4.594	4.507	4.368	4.330	4.255	4.240	4.158	4.200	4.167	4.129	-1.379	-25,0
Wolgast SÜD	3.290	3.266	3.137	3.008	2.961	2.996	3.000	2.976	2.977	2.928	2.902	2.925	2.876	2.794	2.746	-544	-16,5
Tannenkamp	1.423	1.394	1.444	1.471	1.481	1.478	1.460	1.428	1.396	1.394	1.359	1.351	1.346	1.347	1.381	-42	-3,0
OT Mahlzow	341	337	337	345	355	369	368	382	394	386	403	397	384	379	381	40	11,7
OT Buddenhagen und Hohendorf	1.494	1.469	1.454	1.443	1.429	1.428	1.484	1.480	1.430	1.407	1.390	1.393	1.378	1.356	1.374	-120	-8,0
Wolgast	**14.728**	**14.371**	**14.058**	**13.848**	**13.673**	**13.532**	**13.434**	**13.203**	**13.096**	**12.959**	**12.931**	**12.840**	**12.811**	**12.665**	**12.591**	**-2.137**	**-14,5**
Statistisches Amt M-V	15.171	14.761	14.467	14.246	14.084	13.941	13.773	13.554	13.421	13.307	13.260	12.508*	12.486	12.355	k.A.		
*Ergebnis auf Basis des Zensus																	

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene

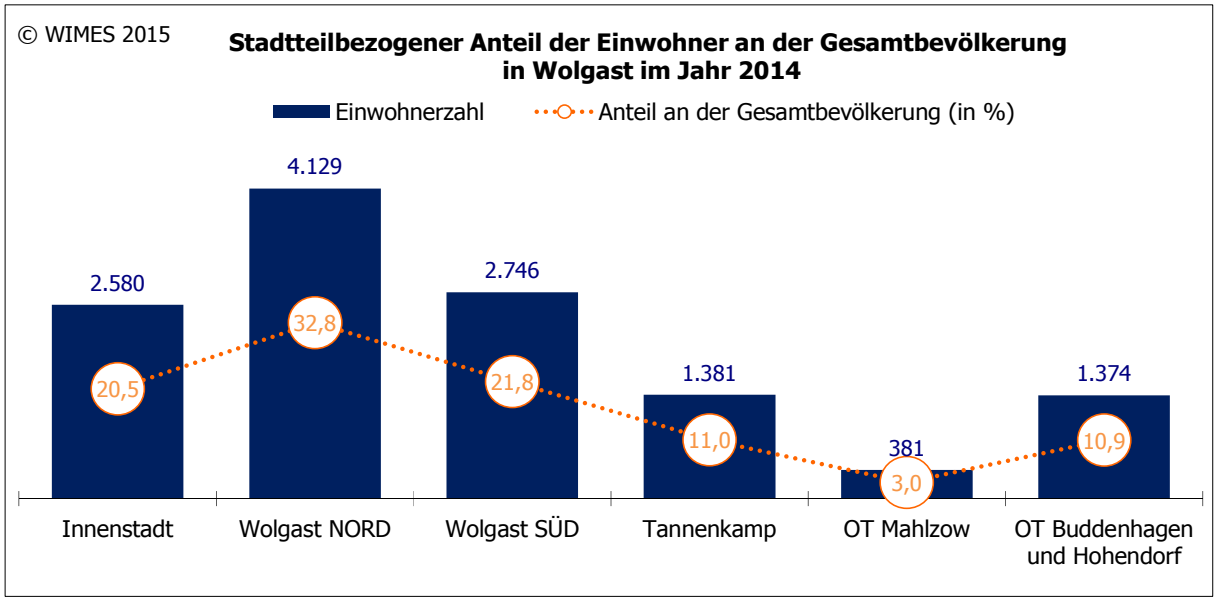


Karte 2: Einwohnerentwicklung auf Stadt- und Ortsteilebene



In Wolgast NORD lebten in 2014 mit einem Anteil von 32,8 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt Wolgast die meisten Einwohner. In Wolgast SÜD und der Innenstadt lag der Anteil bei 20,5 % bzw. 21,8 %. Mit 1.374 Personen machten die Einwohner der eingemeindeten Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf circa 11 % der Bevölkerung der Stadt Wolgast aus, ebenso wie der Tannenkamp. In Mahlzow lebten nur 3 % der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 4: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung in 2014

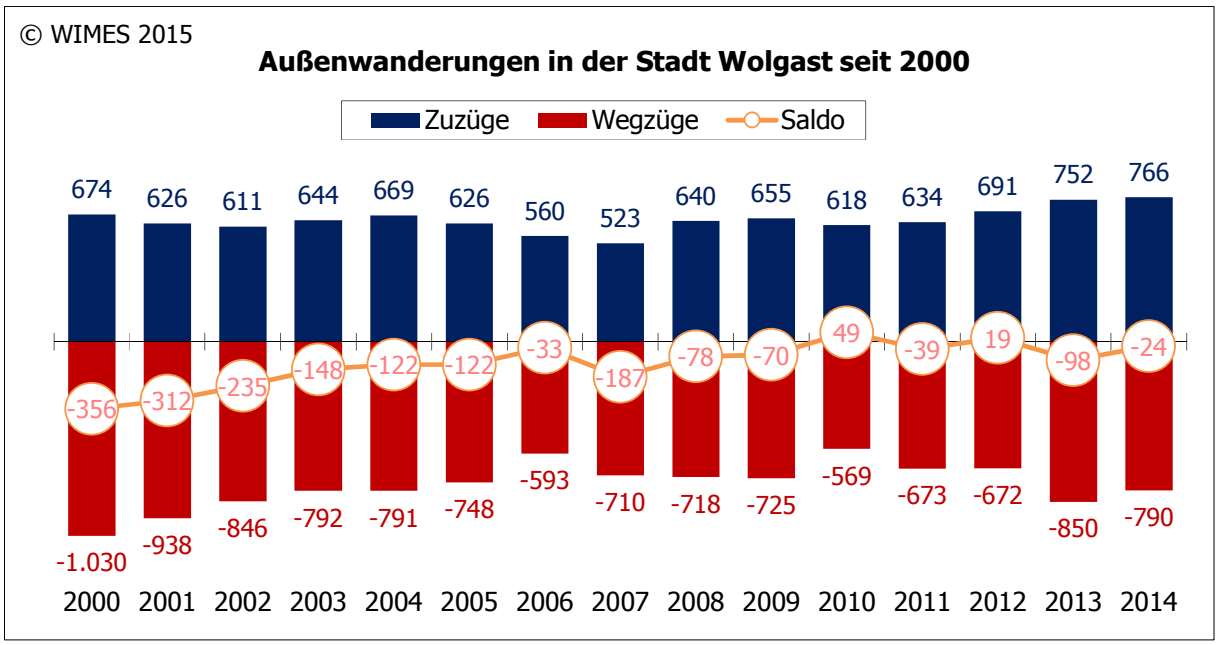


Faktoren der Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerentwicklung wird durch zwei Faktoren beeinflusst. Zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, welche sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten ergibt, zum anderen durch die wanderungsbedingte Migration, welche den Saldo aus Zu- und Wegzug wiedergibt.

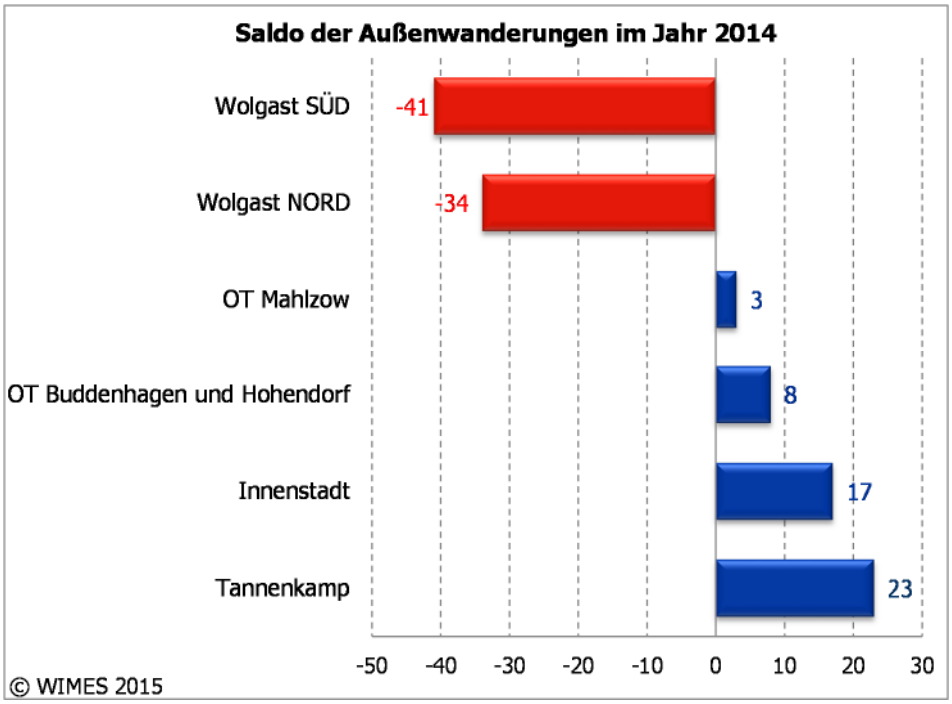
Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass mit Ausnahme der Jahre 2010 und 2012, Wanderungsverluste kennzeichnend waren. Der höchste Verlust ergab sich im Jahr 2000 mit -356 Personen im Saldo. Im Jahr 2014 lag der Verlust bei 24 Personen im Saldo. Den 766 Zuzügen standen 790 Fortzüge gegenüber.

Abbildung 5: Wanderungen über die Stadtgrenzen Wolgast seit 2000



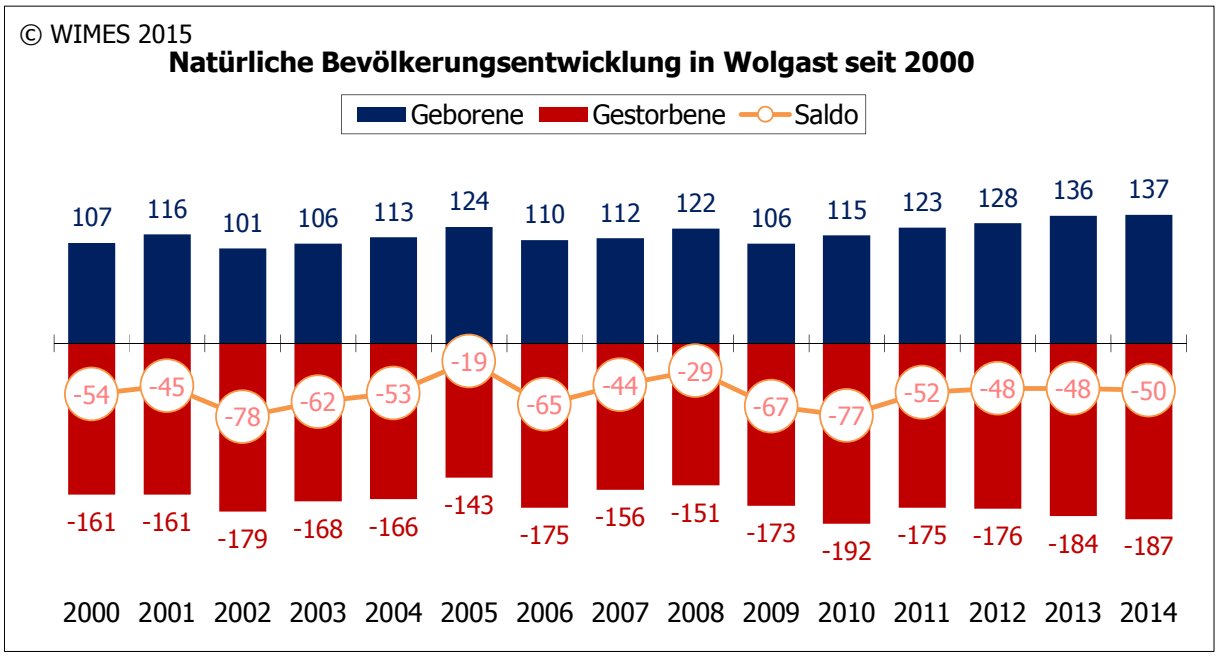
Während in Wolgast NORD und Süd im Jahr 2014 Wanderungsverluste eingetreten sind, konnten in den anderen Stadtteilen Einwohnergewinne erzielt werden.

Abbildung 6: Wanderungssalden in 2014 im Vergleich der Stadtteile



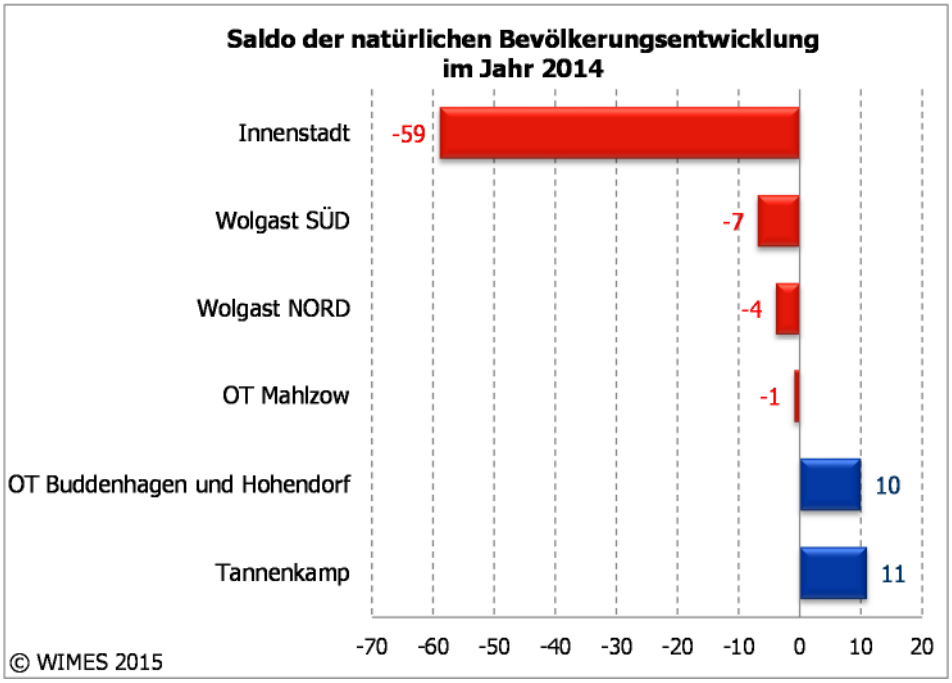
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung stellt das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen dar. Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Im Jahr 2014 standen 187 Sterbefällen 137 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 50 Personen. Künftig wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung, aufgrund des steigenden Anteils der Älteren, noch mehr Einfluss auf den Migrationssaldo gesamt nehmen.

Abbildung 7: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen seit 2000



Auf Stadtteilebene zeigt sich, dass im Jahr 2014 nur im Stadtteil Tannenkamp und im Ortsteil Mahlzow positive Salden erzielt worden sind. In allen anderen Stadtteilen waren Negativsalden kennzeichnend. In der Innenstadt lag der Saldo in 2014 bei -59 Personen.

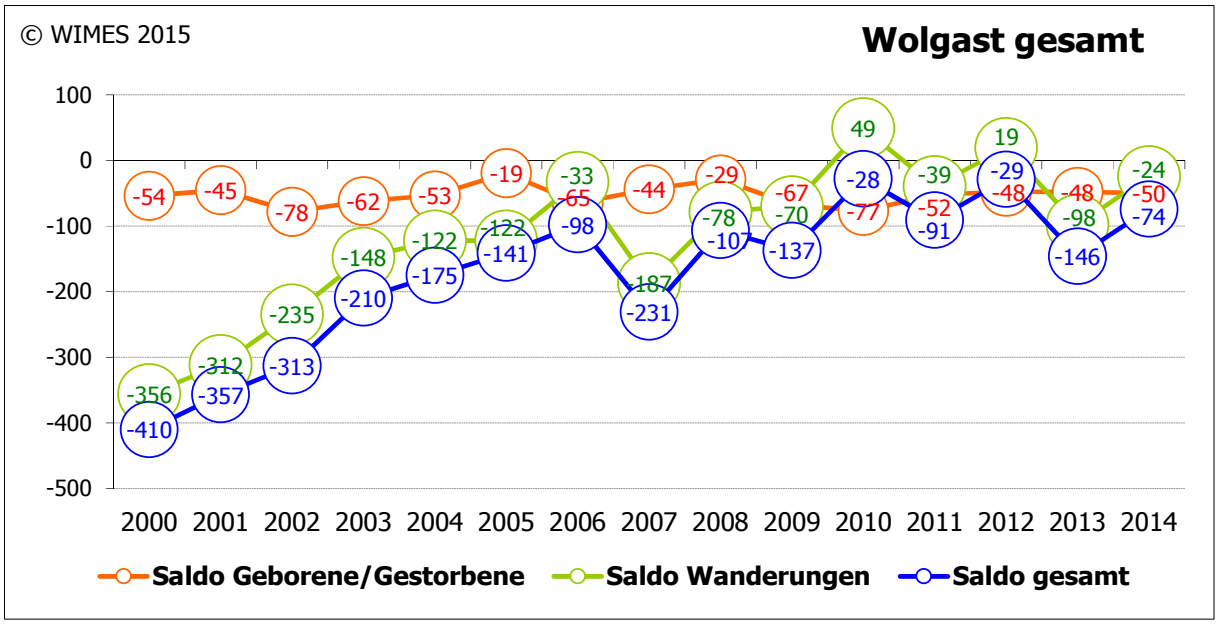
Abbildung 8: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung in 2014 im Vergleich der Stadtteile



Der Migrationssaldo gesamt ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene:Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge:Fortzüge). 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 Migrationssaldos gesamt aus.

Der Einwohnerverlust von 74 Personen im Jahr 2014 war zu 68 % dem Verlust der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (-50 Personen) geschuldet. Hinsichtlich der Wanderungen ergab sich ein Verlust von 24 Personen. Damit lag der Einfluss der Wanderungen auf den Einwohnerverlust gesamt im Jahr 2014 bei nur 32 %.

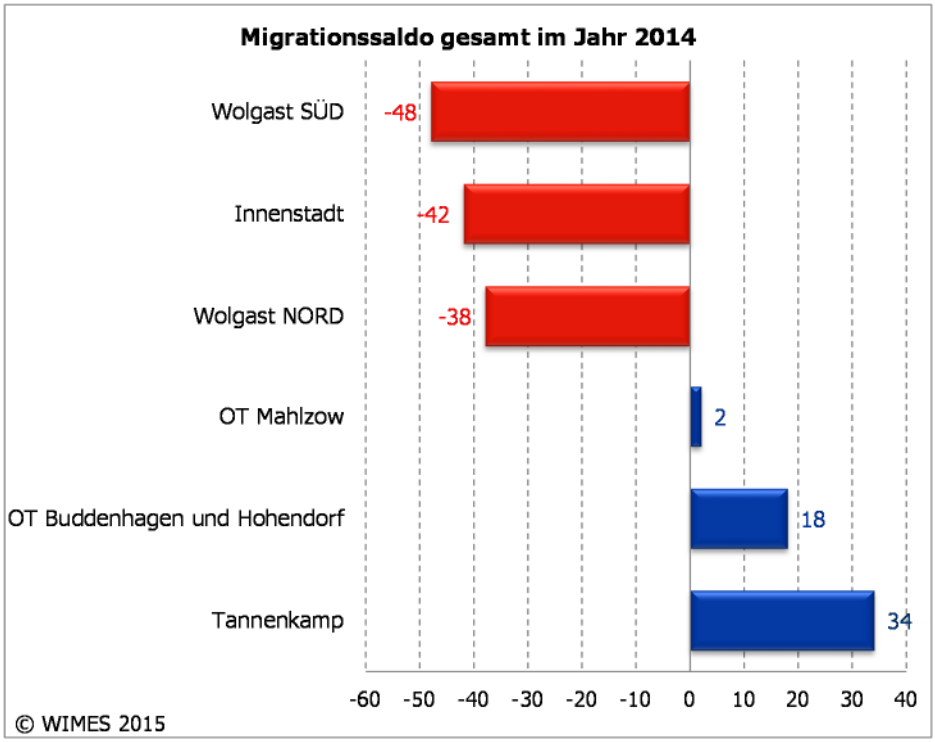
Abbildung 9: Migrationssaldo gesamt im Zeitraum seit 2000



Migrationsgewinne gesamt stellten sich in 2014 im Tannenkamp und in den Ortsteilen Mahlzow, Buddenhagen und Hohendorf ein. Den höchsten Einwohnerverlust verzeichnete Wolgast

SÜD. In diesem Stadtteil ergab sich der Gesamtnegativsaldo von -48 Personen aus einem Wanderungsverlust von -41 Personen und einem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -sieben Personen.

Abbildung 10: Migrationssaldo gesamt in 2014 absolut im Vergleich der Stadtteile

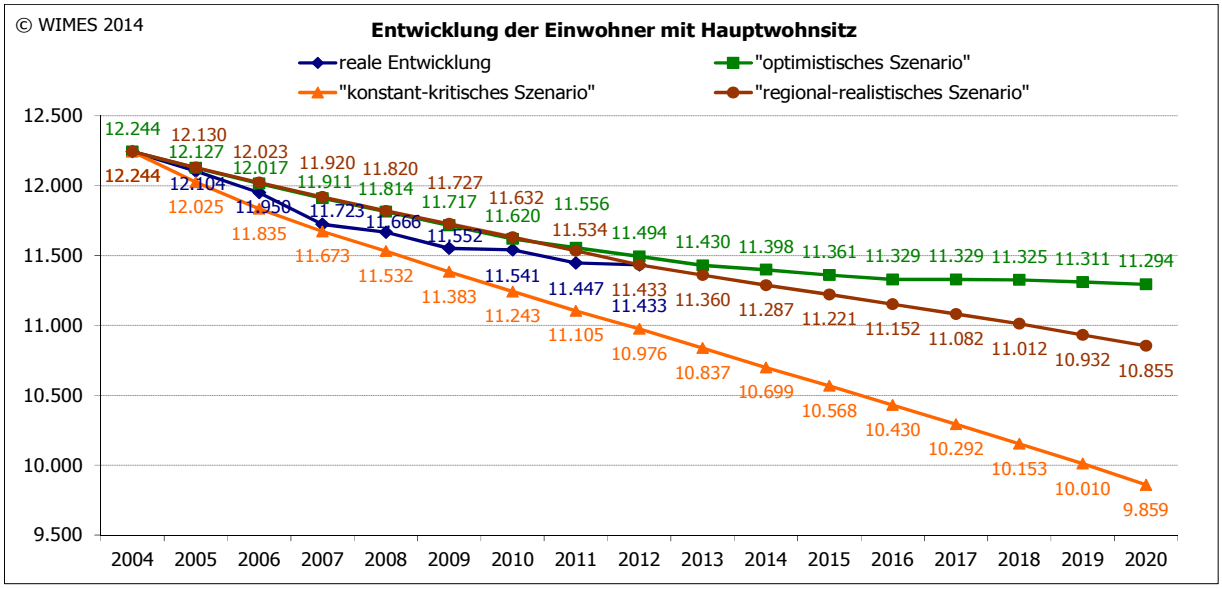


Prognose der Bevölkerungsentwicklung

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.

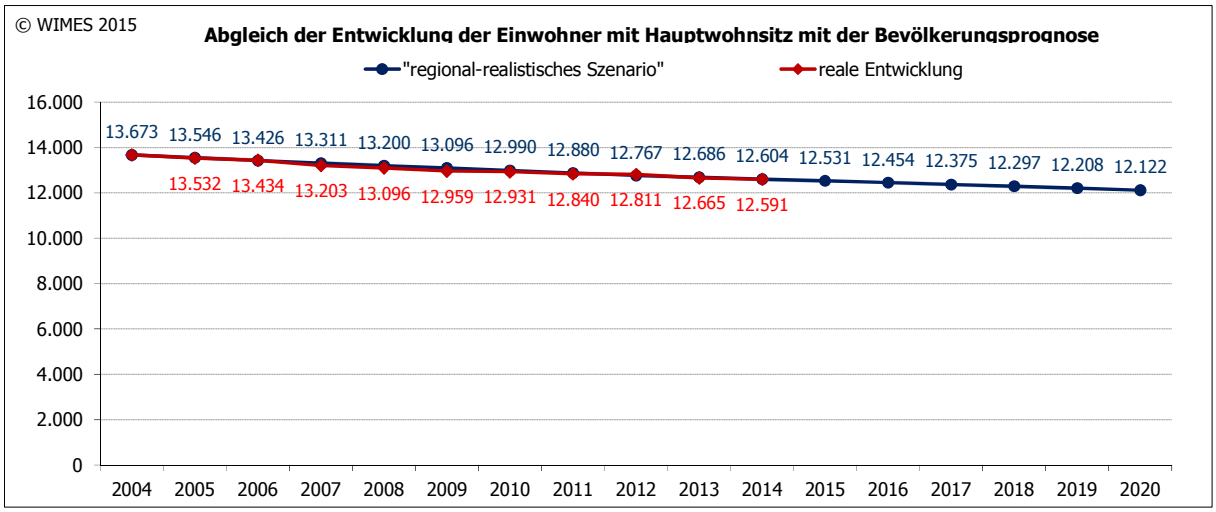
Abbildung 11: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose im Vergleich zur Realentwicklung bis 2012



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.

Nach dem regional-realistischen Szenario ergibt sich bis zum Jahr 2020 entsprechend der Prognoseberechnungen ein Einwohnerverlust von rund 4 %. Die folgende Abbildung zeigt, dass die Linien Realentwicklung und Prognosewert seit 2005 fast identisch verlaufen. 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 vom Prognosewert ab.

Abbildung 12: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose, einschl. Ortsteile



Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung nach der Altersstruktur

Einwohner	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
Stadtteile	2000	2014	2000	2014	2000	2014	2000	2014	2000	2014
Altstadt	123	138	277	180	345	184	1.427	1.399	500	679
Wolgast NORD	256	302	567	336	845	361	2.991	2.061	849	1.069
Wolgast SÜD	134	190	301	195	407	247	1.694	1.396	754	718
Tannenkamp	53	71	151	91	244	83	815	858	160	278
OT Mahlzow	14	19	28	31	55	22	195	233	49	76
OT Buddenhagen und Hohendorf	80	70	164	88	209	113	847	832	194	271
Wolgast	**660**	**790**	**1.488**	**921**	**2.105**	**1.010**	**7.969**	**6.779**	**2.506**	**3.091**

Gewinn/ Verlust	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
Stadtteile	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Altstadt	15	12,2	-97	-35,0	-161	-46,7	-28	-2,0	179	35,8
Wolgast NORD	46	18,0	-231	-40,7	-484	-57,3	-930	-31,1	220	25,9
Wolgast SÜD	56	41,8	-106	-35,2	-160	-39,3	-298	-17,6	-36	-4,8
Tannenkamp	18	34,0	-60	-39,7	-161	-66,0	43	5,3	118	73,8
OT Mahlzow	5	35,7	3	10,7	-33	-60,0	38	19,5	27	55,1
OT Buddenhagen und Hohendorf	-10	-12,5	-76	-46,3	-96	-45,9	-15	-1,8	77	39,7
Wolgast	**130**	**19,7**	**-567**	**-38,1**	**-1.095**	**-52,0**	**-1.190**	**-14,9**	**585**	**23,3**

Im Zeitraum 2000 bis 2014 hat sich entgegen dem allgemeinen Bevölkerungsverlust die Zahl der Kinder bis 6 Jahre in der Stadt Wolgast um 19,7 % (+130 Kinder) erhöht, davon allein 56 Kinder in Wolgast SÜD. Der Anteil an der Bevölkerung stieg von 4,5 % auf 6,3 %.

Einzig in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf verringerte sich die Zahl der Kleinkinder im Zeitraum von 2000 bis 2014.

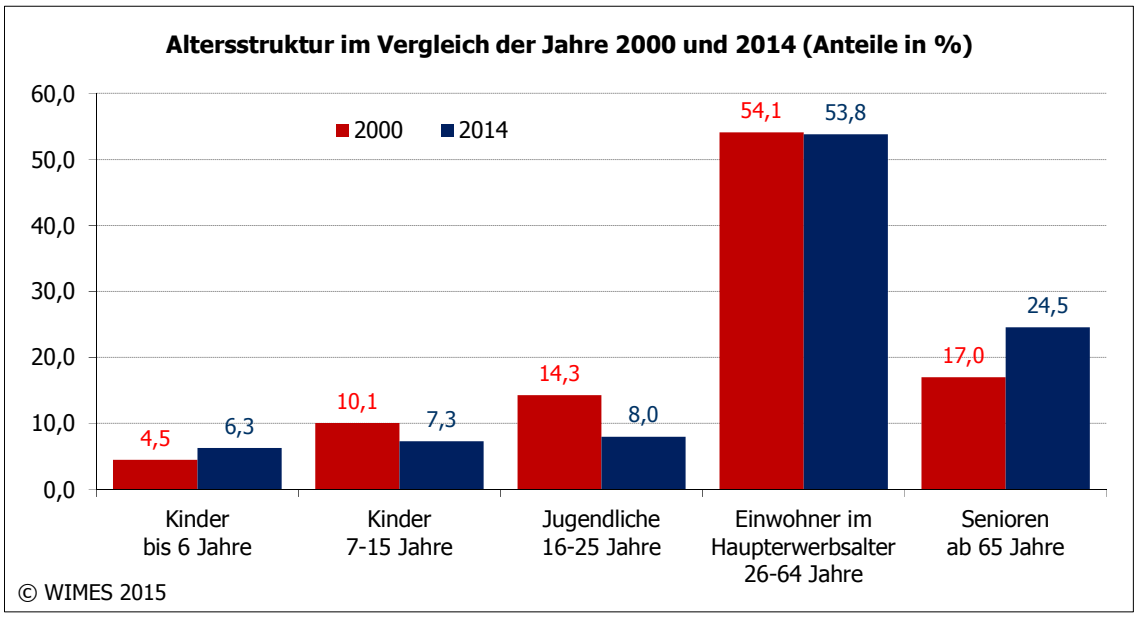
Auch die Zahl der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren ist insgesamt mit -38,1 % (-567 Personen) rückläufig. Der Anteil an der Bevölkerung lag in der Gesamtstadt bei 7,3 %, er verringerte sich gegenüber dem Jahr 2000 um 2,8 Prozentpunkte.

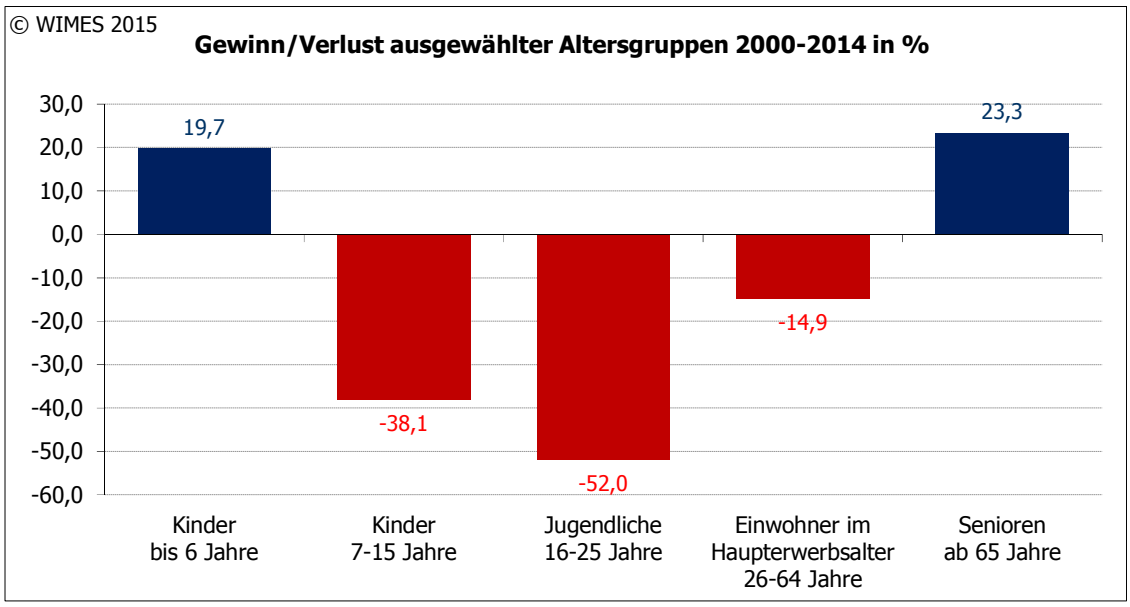
Der höchste Einwohnerverlust ist in der Altersgruppe der Jugendlichen eingetreten. Der Verlust betrug im Zeitraum von 2000 bis 2014 in der Gesamtstadt 1.095 Personen (-52,0 %). Der Anteil an der Bevölkerung ist von 14,3 % im Jahr 2000 auf 8,0 % im Jahr 2014 gesunken.

Die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter verringerte sich 2014 gegenüber 2000 um 14,9 % (-1.190 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung nahm aber, aufgrund der Entwicklung in den anderen Altersgruppen, nur um 0,3 Prozentpunkte ab, auf 53,8 % im Jahr 2014.

Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm von 2000 bis 2014 um 585 Personen (+23,3 %) zu. Auf die höchsten Zuwachsraten verwiesen die Stadtteile Tannenkamp und Mahlzow. Der Anteil der Senioren an der Bevölkerung stieg insgesamt von 17,0 % im Jahr 2000 auf 24,5 % im Jahr 2014.

Abbildung 13: Anteile ausgewählter Altersgruppen und Entwicklung (%)

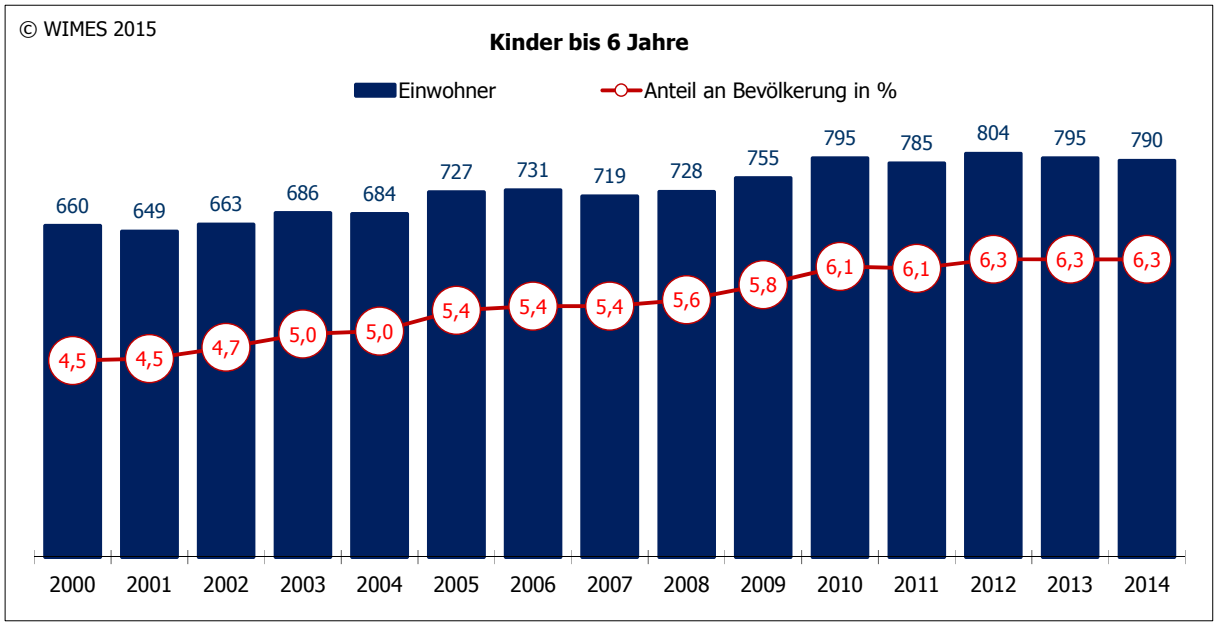




Kinder bis 6 Jahre

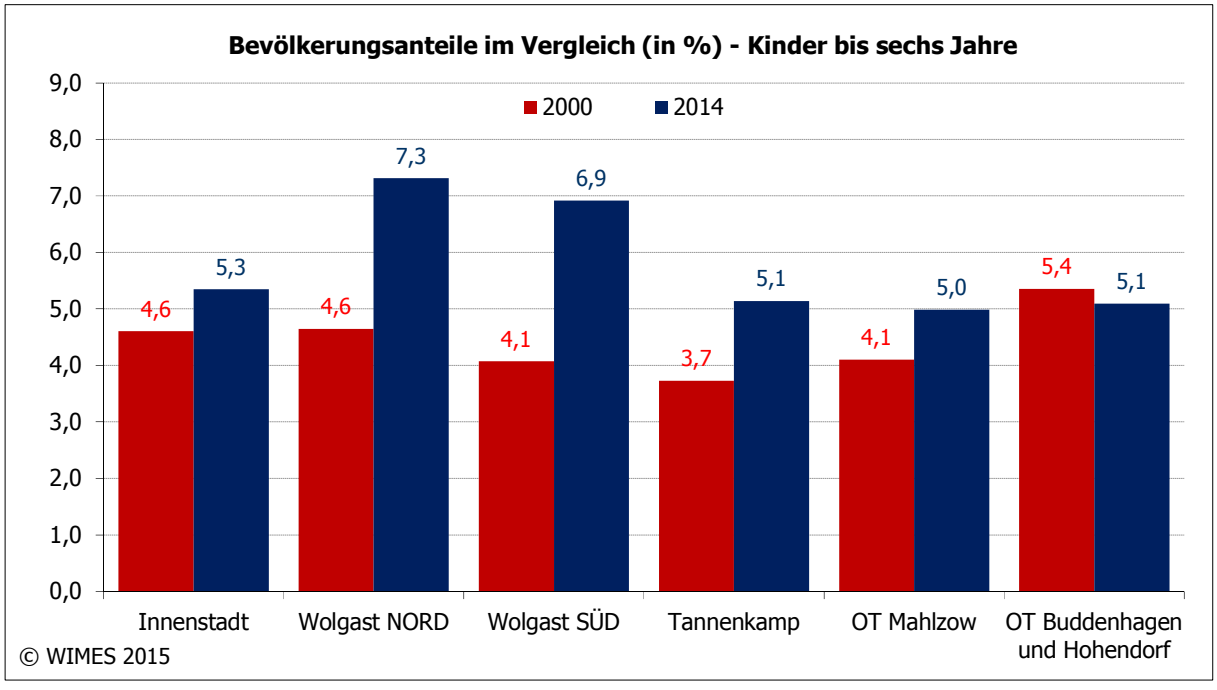
Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich 2014 gegenüber 2000 um 130 Kinder erhöht. Der Anteil an der Bevölkerung hat sich in der Gesamtstadt von 4,5 % auf 6,3 % erhöht.

Abbildung 14: Entwicklung der Zahl der Kinder bis 6 Jahre sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Bevölkerungsanteile der Kinder bis 6 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich der Jahre 2000 und 2014. In Wolgast NORD ist der Anteil der Kleinkinder mit 7,3 % im innerstädtischen Vergleich in 2014 am höchsten. In Wolgast NORD wohnt ein hoher Anteil von Haushalten mit überdurchschnittlich vielen Kindern, die von Transferleistungen leben. Einzig in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf verringerte sich der Bevölkerungsanteil im Betrachtungszeitraum.

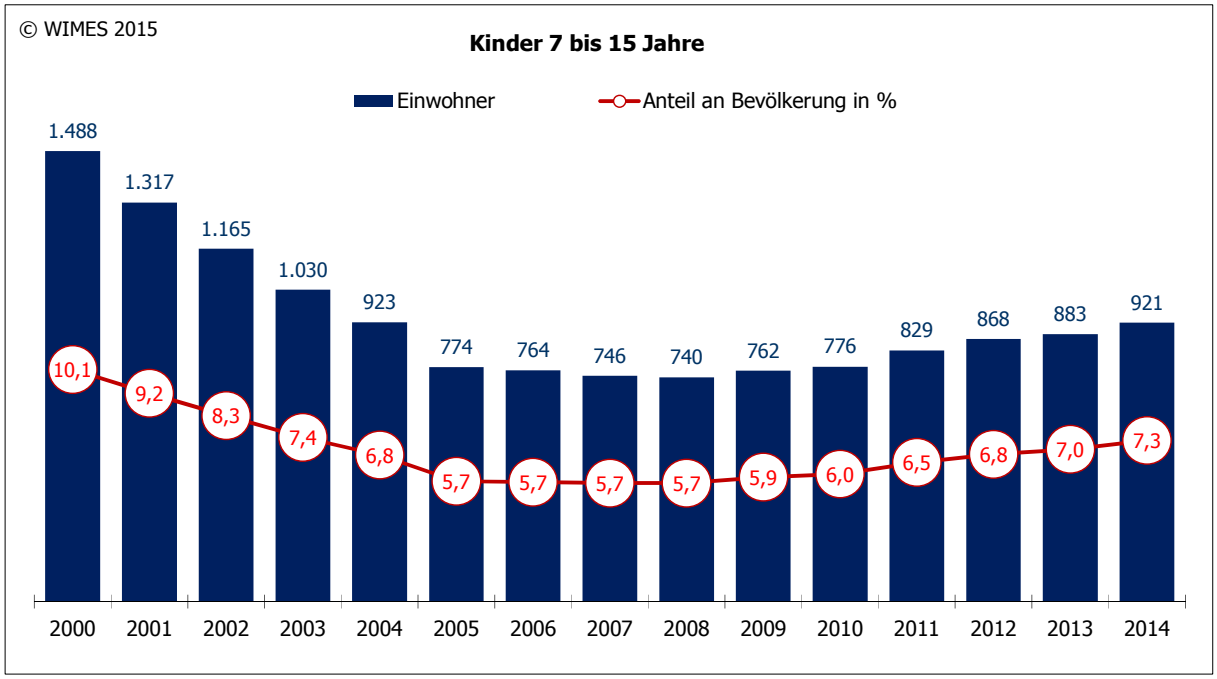
Abbildung 15: Anteil der Kinder bis sechs Jahre 2000 und 2014 im Vergleich



Schulkinder im Alter von 7 bis 15 Jahren

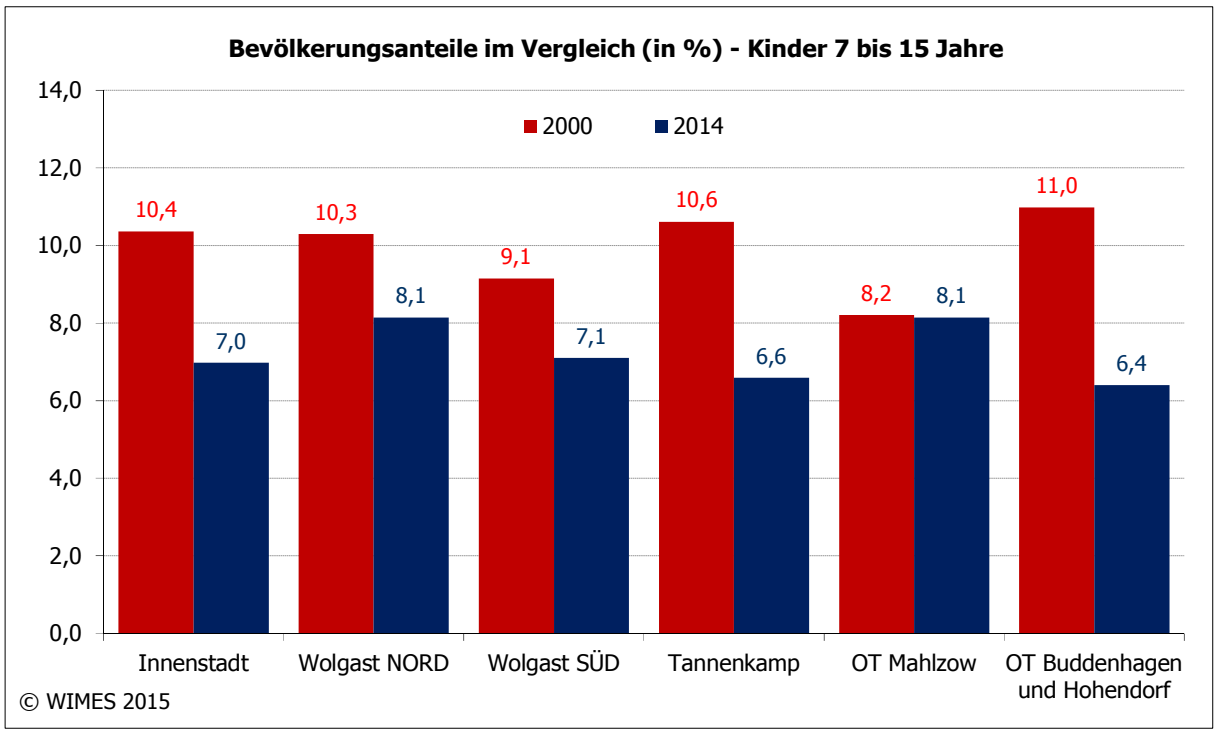
Die Zahl der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren ist um 567 Personen (-38,1 %) zurückgegangen. Seit 2009 gibt es aber wieder leichte Einwohnerzuwächse in dieser Altersgruppe. Entsprechend der absoluten Verluste sank der Anteil an der Bevölkerung von 10,1 % im Jahr 2000 auf den Tiefstwert von 5,7 % in 2008. Ende 2014 lag der Anteil bei 7,3 %.

Abbildung 16: Entwicklung der Zahl der 7-15jährigen Kinder sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Anteile der Kinder von 7 bis 15 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich 2000 zu 2014. Aber auch hier gilt, dass die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe seit 2009 wieder stetig ansteigt.

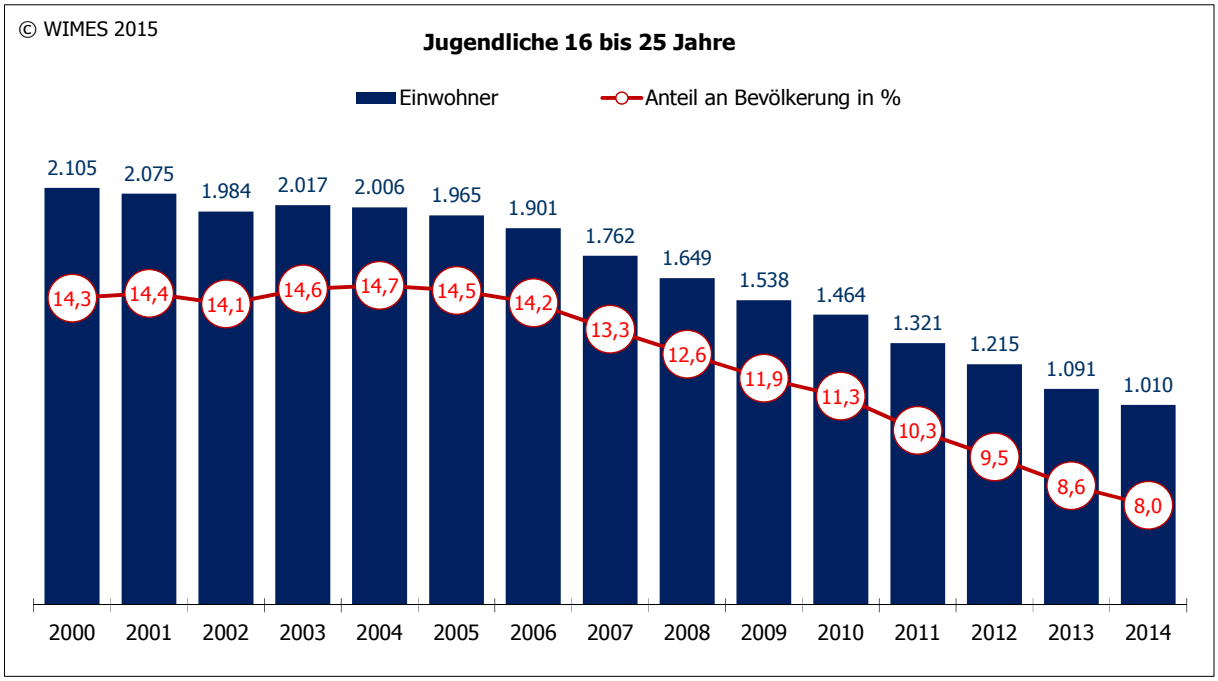
Abbildung 17: Anteil der 7-15jährigen in 2000 und in 2014 im Vergleich



Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahren

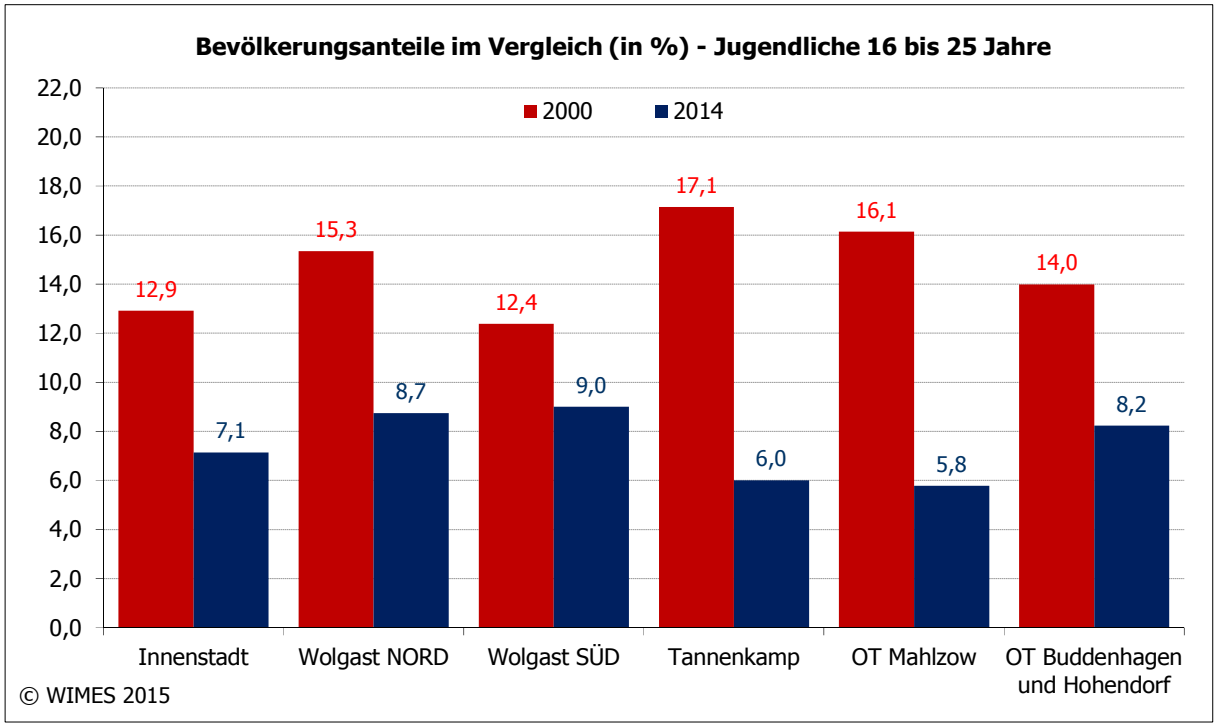
Besonders betroffen von Einwohnerrückgängen ist die Zahl der Jugendlichen im Alter zwischen 16 und 25 Jahren, welche von 2002 zu 2014 um 52,0 % (-1.095 Personen) abnahm. Der Anteil an der Bevölkerung ist seit 2000 um 6,3 Prozentpunkte gesunken und erreichte in der Gesamtstadt 2014 einen Wert von 8,0 %.

Abbildung 18: Entwicklung der Zahl der 15-25jährigen sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung sind in allen Stadtteilen seit 2000 deutlich gesunken. Den höchsten Anteil im innerstädtischen Vergleich erzielte dabei Wolgast SÜD mit 9,0 %, demgegenüber erreichte der Ortsteil Mahlzow nur einen Wert von 5,8 %.

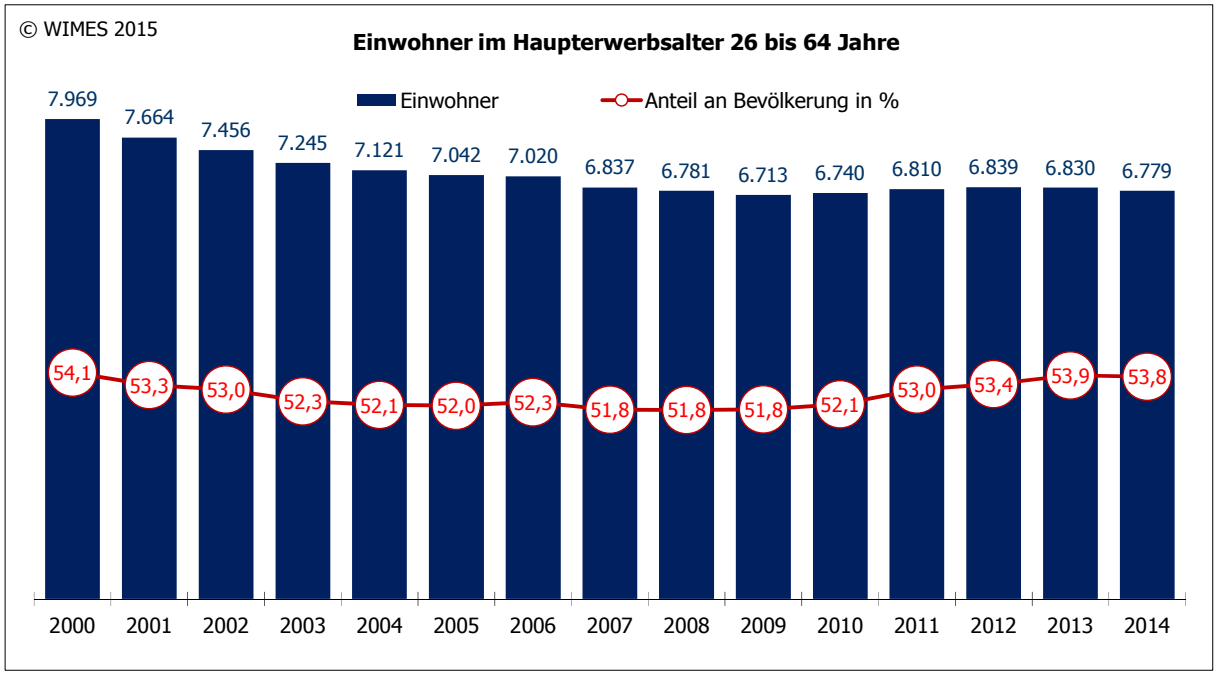
Abbildung 19: Anteil der 15-25jährigen in 2000 und in 2014 im Vergleich



Einwohner im Haupterwerbsalter von 26 bis 64 Jahren

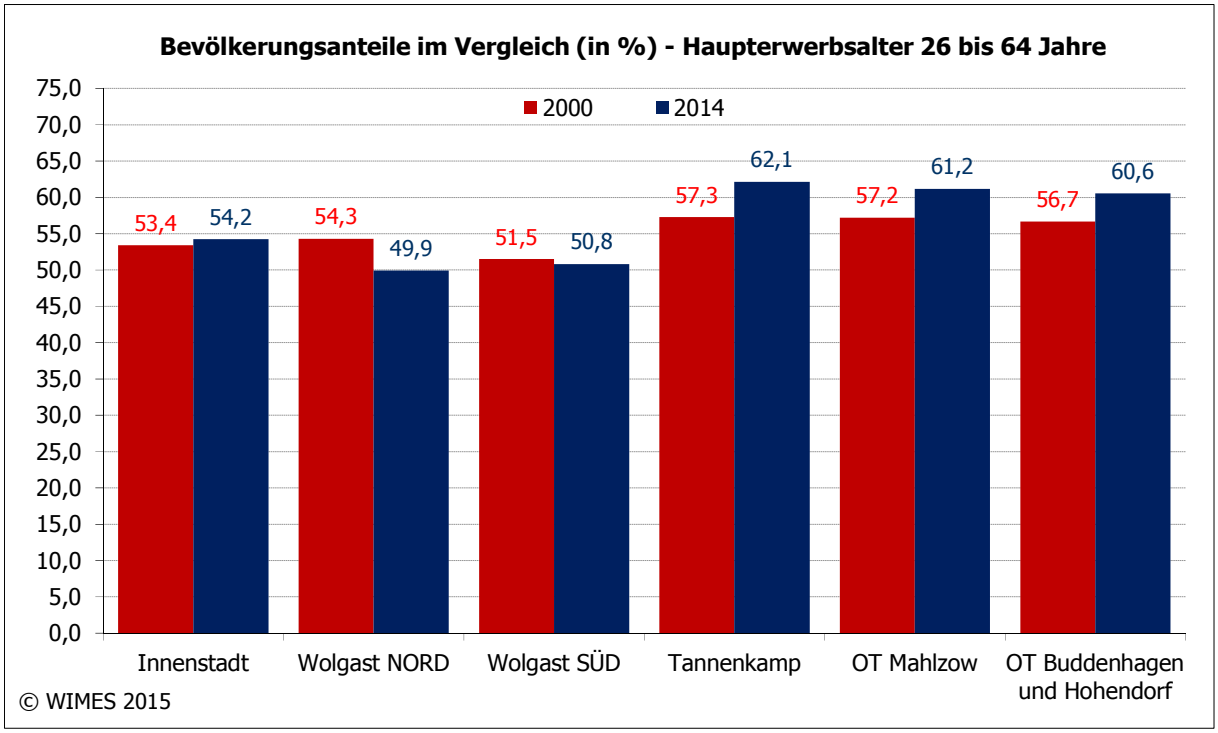
Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter hat sich im Betrachtungszeitraum um 14,9 % (-1.190 Personen) verringert. Im Tannenkamp und im Ortsteil Mahlzow sind hingegen Einwohnergewinne in dieser Altersgruppe eingetreten. Der Anteil an der Bevölkerung lag in 2014 bei 53,8 % und damit aber nur um 0,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2000.

Abbildung 20: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter und Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Nur in Wolgast NORD und Süd lagen die Bevölkerungsanteile in 2014 unter den Werten des Jahres 2000. In allen anderen Stadtteilen erhöhten sich die Anteile im Betrachtungszeitraum. Auf den höchsten Anteil im innerstädtischen Vergleich verwies in 2014 der Stadtteil Tannenkamp mit 62,1 %. In Wolgast NORD lag der Wert hingegen nur bei 49,9 %.

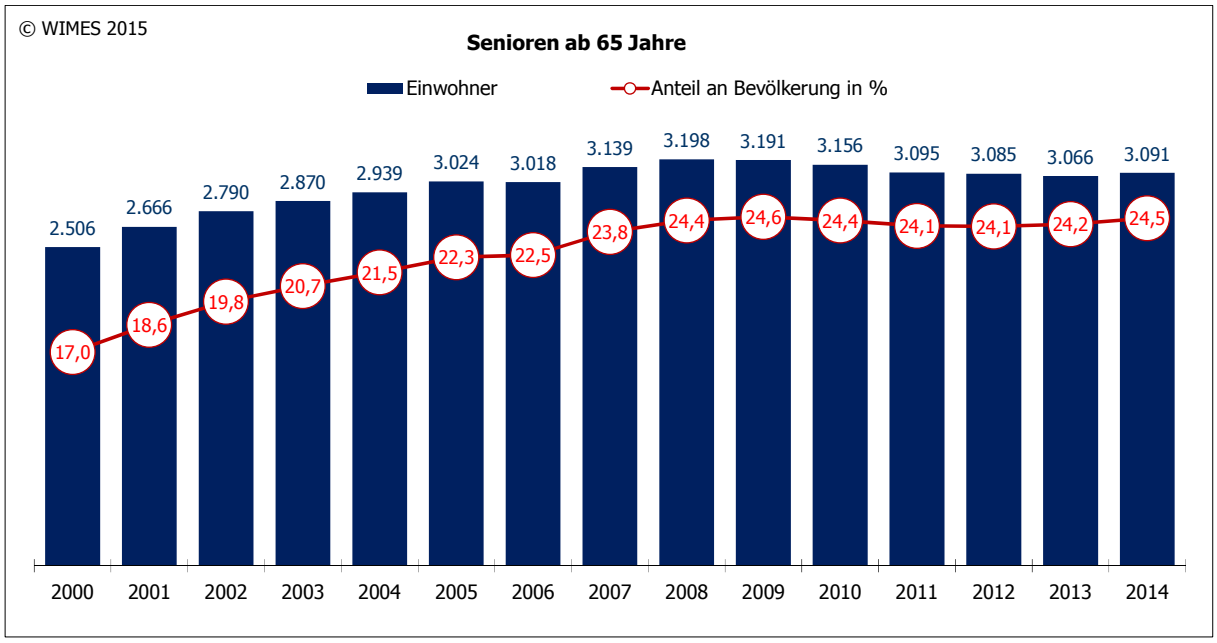
Abbildung 21: Anteil der 26-64jährigen in 2000 und in 2014 im Vergleich



Einwohner im Alter ab 65 Jahre

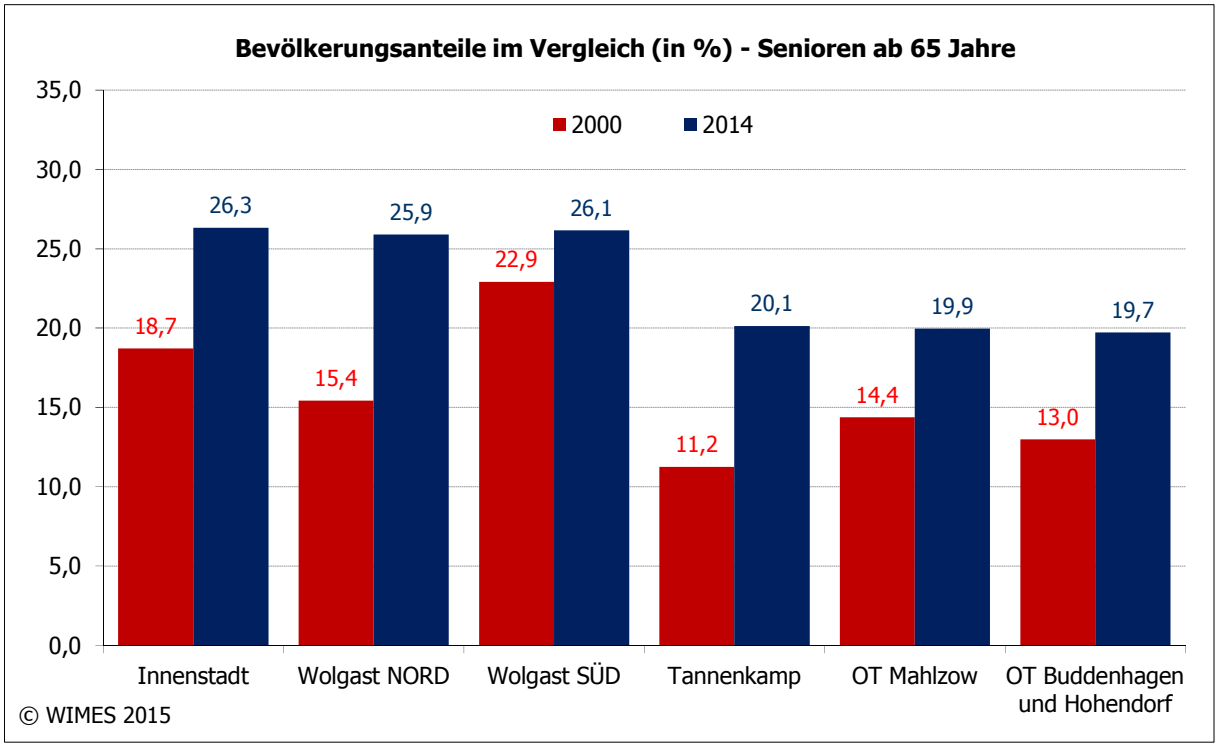
Aufgrund von Abwanderung junger Generationen stieg der Anteil der ab 65jährigen im Betrachtungszeitraum merklich von 17,0 % im Basisjahr auf 24,5 % in 2015 an. Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm von 2000 bis 2014 um 585 Personen zu. Während aber im Zeitraum von 2000 bis 2005, 2007 und 2008 sowie 2014 Zuwächse bei der Zahl der Senioren zu verzeichnen waren, nahm die Zahl im Zeitraum 2009 bis 2013 jährlich leicht ab.

Abbildung 22: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter und Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Bevölkerungsanteile der Älteren ab 65 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2000 zu 2014. Der Stadtteil Tannenkamp die geringsten Anteil im städtischen Vergleich. Den höchste Wert erreichte in 2014 die Innenstadt.

Abbildung 23: Anteile der Senioren in 2000 und 2014 im Vergleich

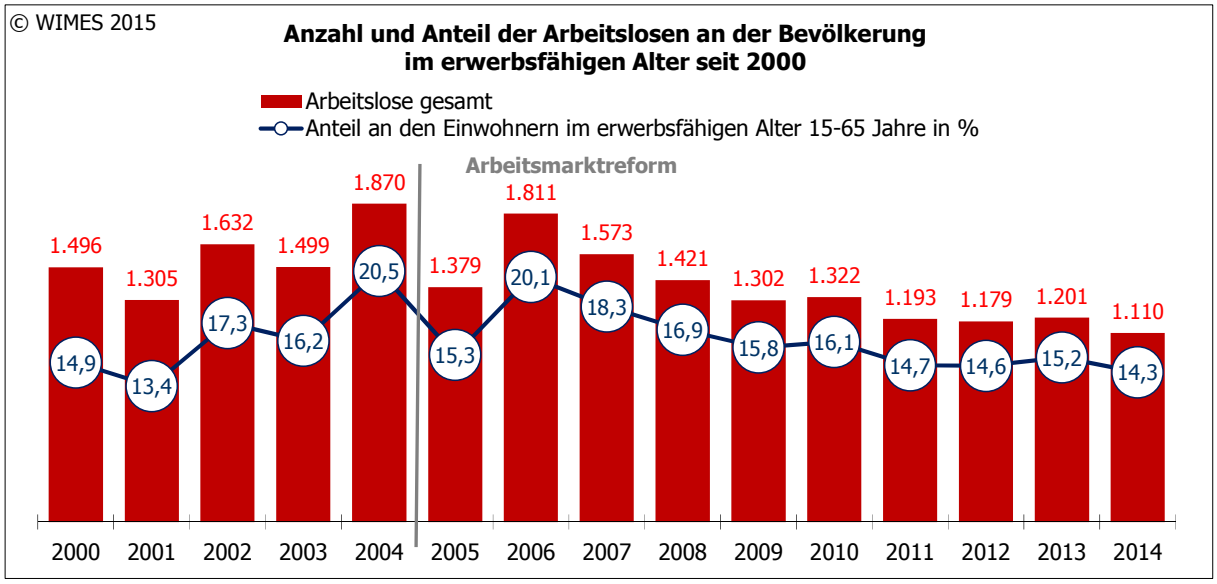


2.2 Arbeitsmarktentwicklung

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es in 2014 in Wolgast 1.110 Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre), lag bei 14,3 %, was immer noch ein recht hoher Wert ist.

Abbildung 24: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



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

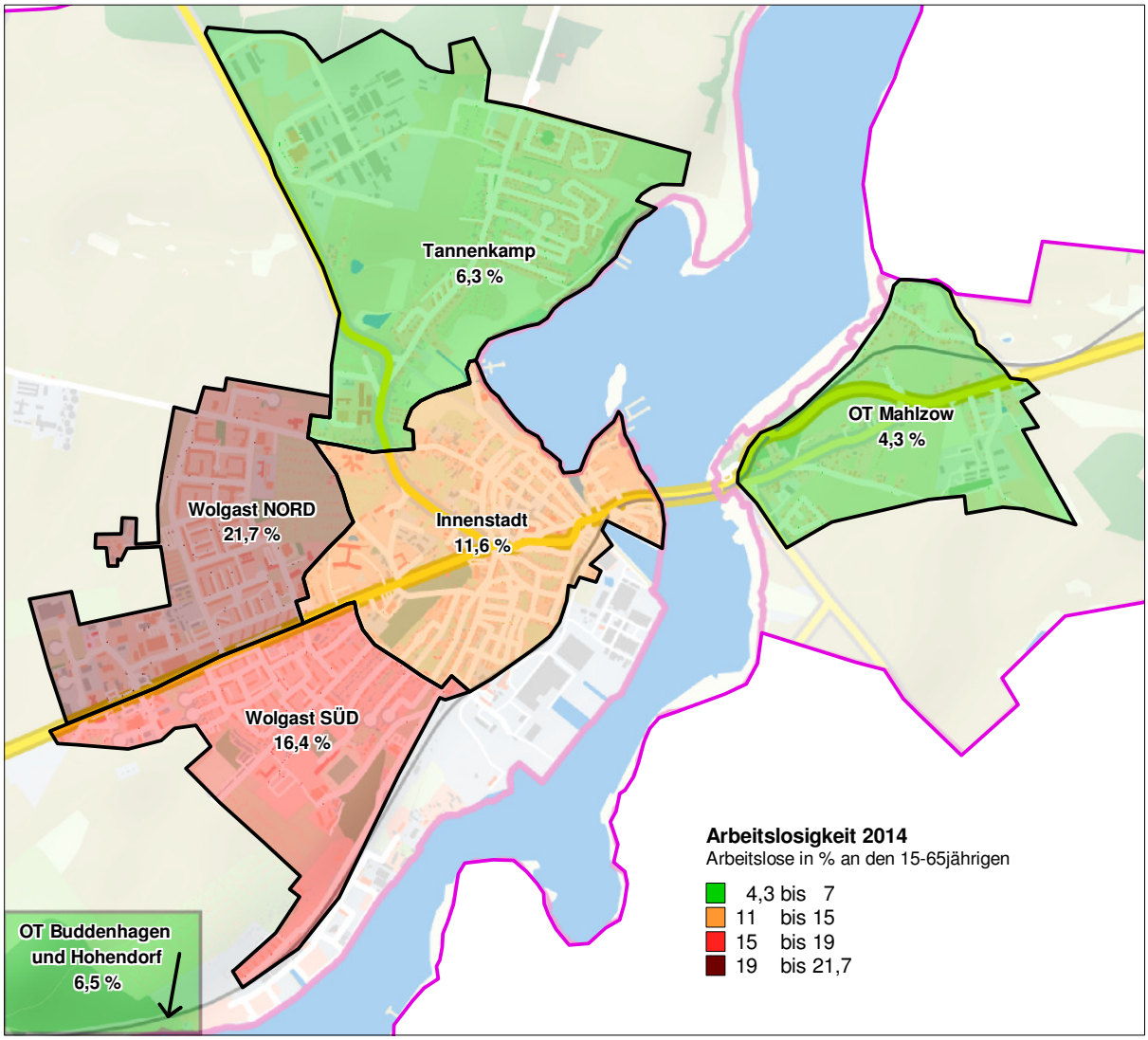
Folgende Tabelle zeigt, dass die Arbeitslosigkeit saisonal schwankt. So fiel der Wert im Juni 2014 geringer aus als im Dezember 2014. Gerade durch den Tourismussektor mit der Hotel- und Gastronomiebranche unterliegen die Arbeitslosenzahlen saisonalen Schwankungen, aber auch Fertigungsberufe und die Bauwirtschaft sind in den Wintermonaten durch eine höhere Beschäftigungslosigkeit gekennzeichnet.

Die höchste Arbeitslosigkeit im Vergleich der Stadtteile ergab sich Ende 2014 in Wolgast Nord mit einer Quote, gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, von 21,7 %. D. h. mehr als ein Fünftel der Einwohner dieser Altersgruppe war hier arbeitslos. Überdurchschnittlich hoch war im Vergleich zur Gesamtstadt der Wert auch in Wolgast Süd, die Arbeitslosenquote lag hier bei 16,4 %.

Tabelle 3: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen Juni und Dezember 2014

Arbeitslosigkeit	**Juni 2014**		**Dezember 2014**	
	Arbeitslose absolut	Anteil an Einwohner 15-65 Jahre in %	Arbeitslose absolut	Anteil an Einwohner 15-65 Jahre in %
Innenstadt	162	10,2	183	11,6
Wolgast NORD	479	19,8	526	21,7
Wolgast SÜD	255	15,5	270	16,4
Tannenkamp	55	5,8	59	6,3
OT Mahlzow	10	3,9	11	4,3
OT Buddenhagen und Hohendorf	56	5,9	61	6,5
Wolgast gesamt	**1.017**	**13,1**	**1.110**	**14,3**

Karte 3: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen Dezember 2014



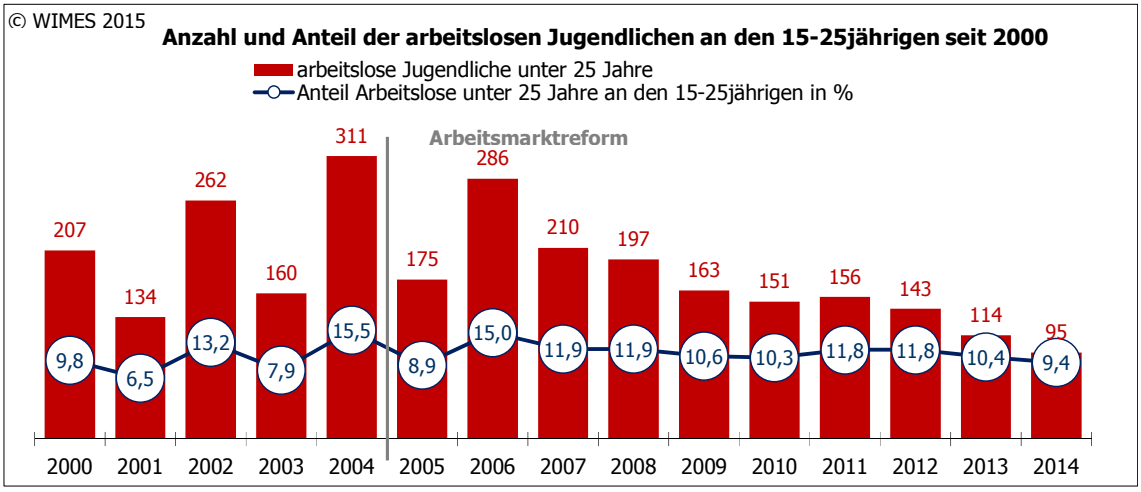
Von den insgesamt 1.110 Arbeitslosen Ende 2014 in Wolgast erhielten 828 Personen (74,6 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Nur 25,4 % der gesamten Arbeitslosen bezogen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). Besonders hoch fiel der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II in Wolgast Nord mit 80,4 % aus.

Tabelle 4: Arbeitslose nach SGB II und SGB III Dezember 2014 kleinräumig

	Arbeitslose gesamt Dezember 2014	**nach SGB II**		**nach SGB III**	
		absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Innenstadt	183	127	69,4	56	30,6
Wolgast NORD	526	423	80,4	103	19,6
Wolgast SÜD	270	209	77,4	61	22,6
Tannenkamp	59	28	47,5	31	52,5
OT Mahlzow	11	8	72,7	3	27,3
OT Buddenhagen und Hohendorf	61	33	54,1	28	45,9
Wolgast gesamt	**1.110**	**828**	**74,6**	**282**	**25,4**

In 2014 gab es in Wolgast 95 Arbeitslose unter 25 Jahren. Das entspricht einem Anteil an den Einwohnern im Alter von 15 bis 25 Jahren von 9,4 %. In den Jahren 2004 und 2006 waren mit 15,5 % bzw. 15,0 % die höchsten Anteile im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen.

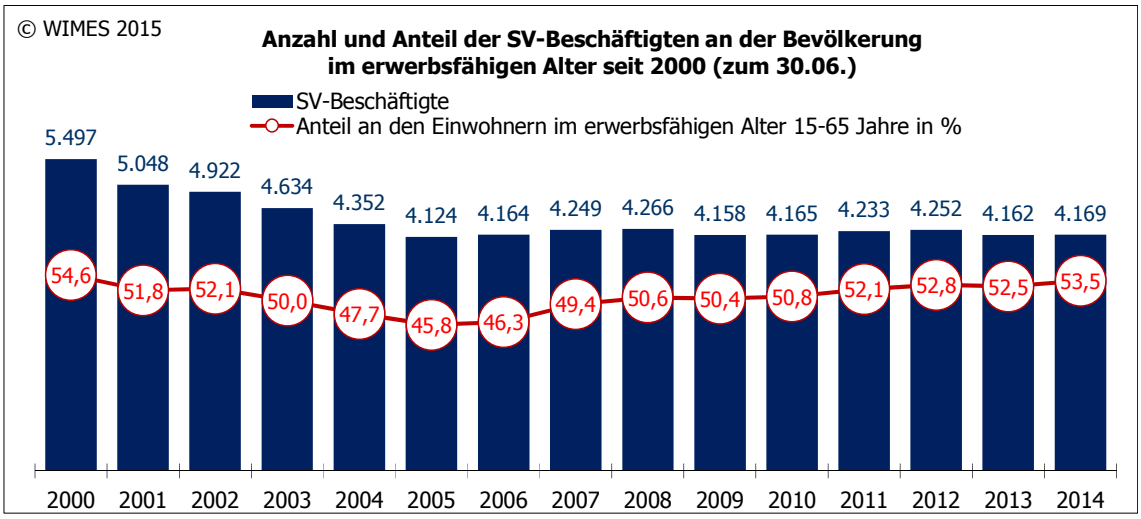
Abbildung 25: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SV-Beschäftigte)

In der Stadt Wolgast waren in 2014 insgesamt 4.169 Personen mit Wohnort in Wolgast SV-Beschäftigte, das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) von 53,5 %. 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 %, im Jahr 2000 lag der Wert noch auf 54,6 %. Gegenüber dem Vorjahr konnte sich die SV-Beschäftigtenquote um 1,0 Prozentpunkte erhöhen.

Abbildung 26: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort)



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2014 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 57,1 % der Frauen SV-Beschäftigte und nur 50,2 % der Männer.

Tabelle 5: SV-Beschäftigtenquote nach Geschlecht 2014

2014	SV-Beschäftigte (am Wohnort)	Beschäftigtenquote (Anteil an EW 15-65 Jahre in %)
männlich	2.032	50,2
weiblich	2.137	57,1
gesamt	**4.169**	**53,5**

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.

Lag die SV-Beschäftigung in Wolgast im Juni 2014 bei 53,5 %, so sank der Wert zum Jahresende ab auf 51,0 % Dies korreliert mit den bereits beschriebenen saisonalen Unterschieden bei der Arbeitslosigkeit.

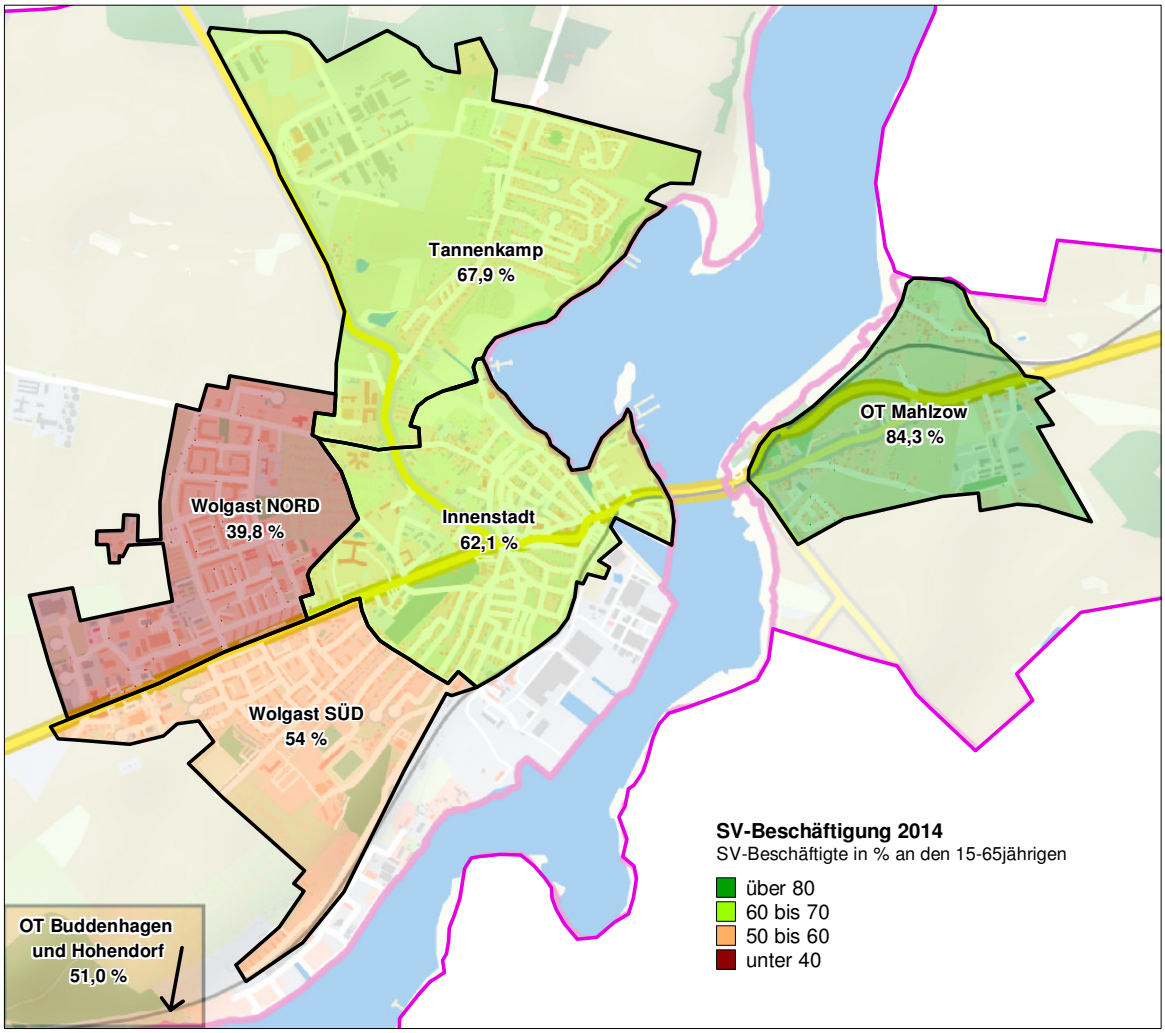
Entsprechend der deutlich überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit fiel die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, mit nur 39,8 % in Wolgast Nord im innerstädtischen Vergleich sehr gering aus (Juni 2014). In Wolgast Nord bezieht ein Großteil der Bevölkerung zur Sicherung des Lebensunterhaltes soziale Leistungen, dementsprechend ist hier auch eine Nachfrage nach sozialem Wohnraum besonders hoch.

Tabelle 6: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen Juni und Dezember 2014

SV-Beschäftigung	**Juni 2014**		**Dezember 2014**	
	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an Einwohner 15-65 Jahre in %	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an Einwohner 15-65 Jahre in %
übrige Innenstadt	983	62,1	940	59,4
Wolgast NORD	963	39,8	919	37,9
Wolgast SÜD	887	54,0	845	51,4
Tannenkamp	639	67,9	609	64,7
OT Mahlzow	215	84,3	206	80,8
OT Buddenhagen und Hohendorf	482	51,0	454	48,0
Wolgast gesamt	**4.169**	**53,5**	**3.973**	**51,0**

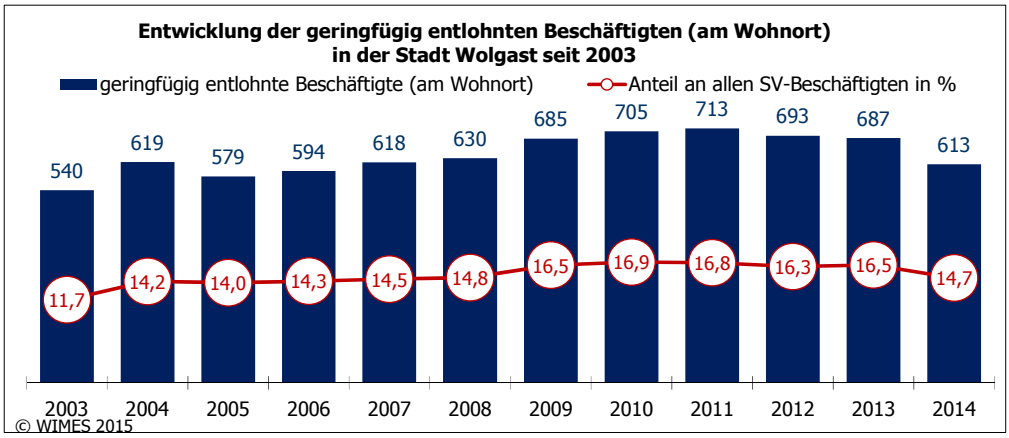
Siehe auch folgende Karte zur SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen

Karte 4: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen Juni 2014



In Wolgast gab es 613 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) im Juni 2014. 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 14,7 %. In Rostock lag der Wert bei 18,2 % und in Anklam sogar bei 19,3 %.

Abbildung 27: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003[1]



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

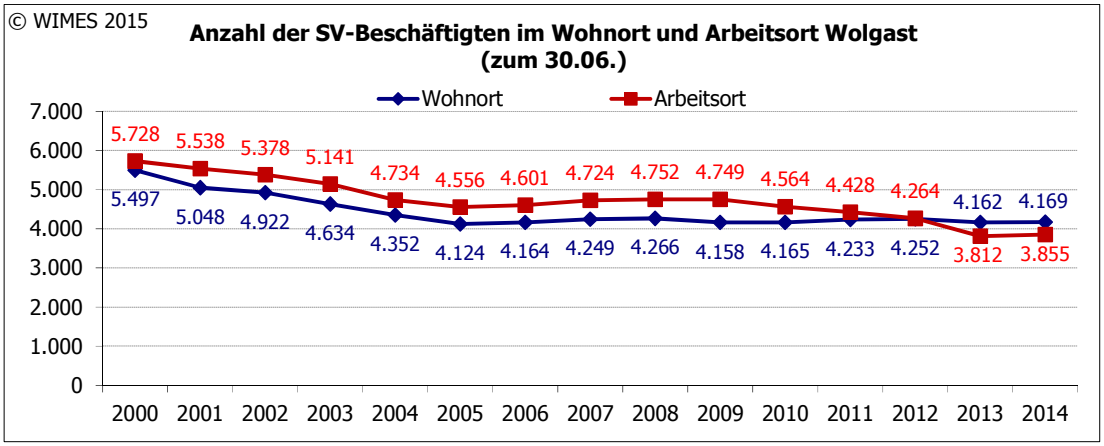
Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl in 2013 bei 622 Personen und damit um 65 Personen unter dem Wert vor der Revision!

Die Zahl der insgesamt 613 geringfügig entlohnten Beschäftigten in 2014 setzte sich zusammen aus 506 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (82,5 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 107 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (17,5 %).

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die SV-Arbeitsplätze im Jahr 2014 um 43 erhöht. Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze bis 2012 stets über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h. es waren durchweg positive Pendlersalden bzw. Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Im Jahr 2013 lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze erstmals unter der Zahl der SV-Beschäftigten, die in Wolgast wohnen. Das hängt mit der Werftenkrise zusammen, die einen Arbeitsplatzverlust mit sich zog. Auch in 2014 lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze unter der Zahl der SV-Beschäftigten, die in Wolgast wohnen.

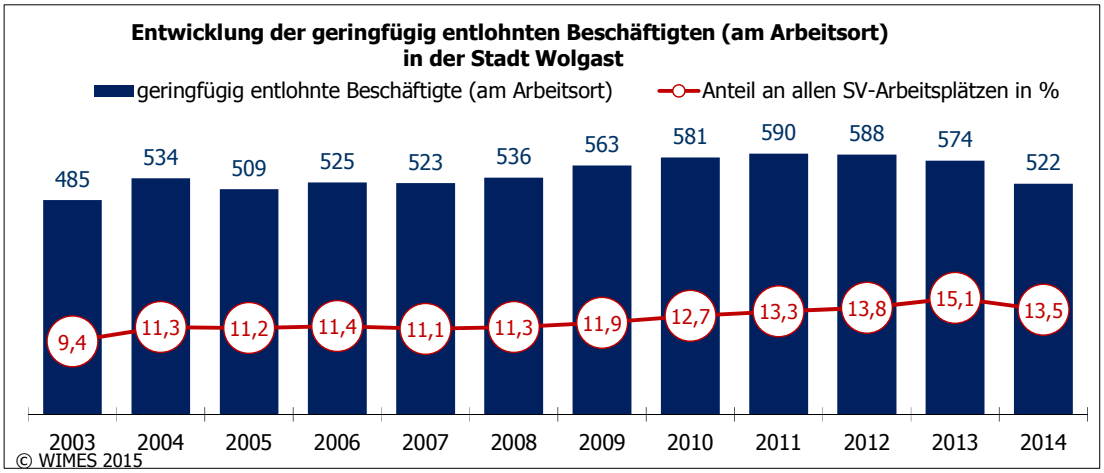
Abbildung 28: SV-Beschäftigte mit Wohn- sowie Arbeitsort seit 2000 im Vergleich



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 3.855 SV-Arbeitsplätzen in 2014 in Wolgast waren 522 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 13,5 % an allen SV-Arbeitsplätzen. Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren mit 434 Personen (83,1 %) besetzt, die ausschließlich im geringfügig entlohnen Sektor beschäftigt sind und 16,9 % mit Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die vom Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

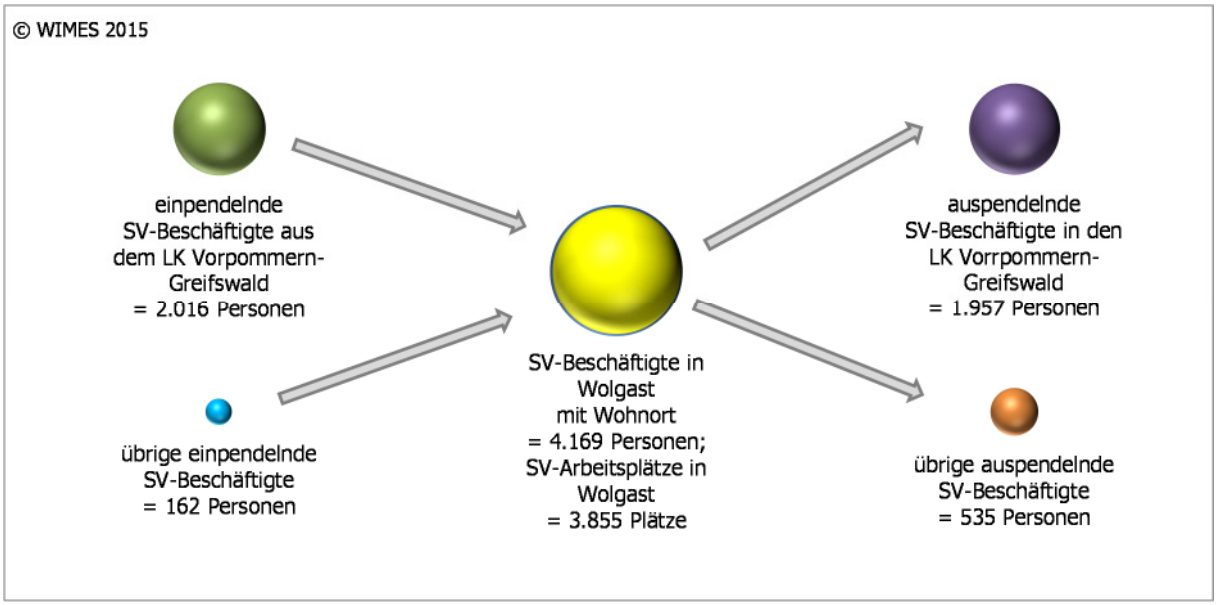
Abbildung 29: geringfügig entlohnte Beschäftigte (Arbeitsort)



Ein- und Auspendler

Von den insgesamt 4.169 SV-Beschäftigten mit Wohnort Wolgast arbeiten 40,2 % auch dort (1.677 Personen), schlussfolgernd pendelten[2] 2.492 Personen zum Arbeiten aus. Diesen standen 2.178 Einpendler gegenüber. Damit ergab sich im Jahr 2014 ein Auspendlerüberschuss bzw. negativer Pendlersaldo von 314 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 30: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Wolgast 2014



Von den 2.167 Einpendlern nach Wolgast im Jahr 2014 stammte der überwiegende Teil zu 82,6 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, weitere 2,9 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Vorpommern-Rügen. Bei den 1.492 Auspendlern hatten 78,5 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald, weitere 3,3 % 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 (12,6 %).

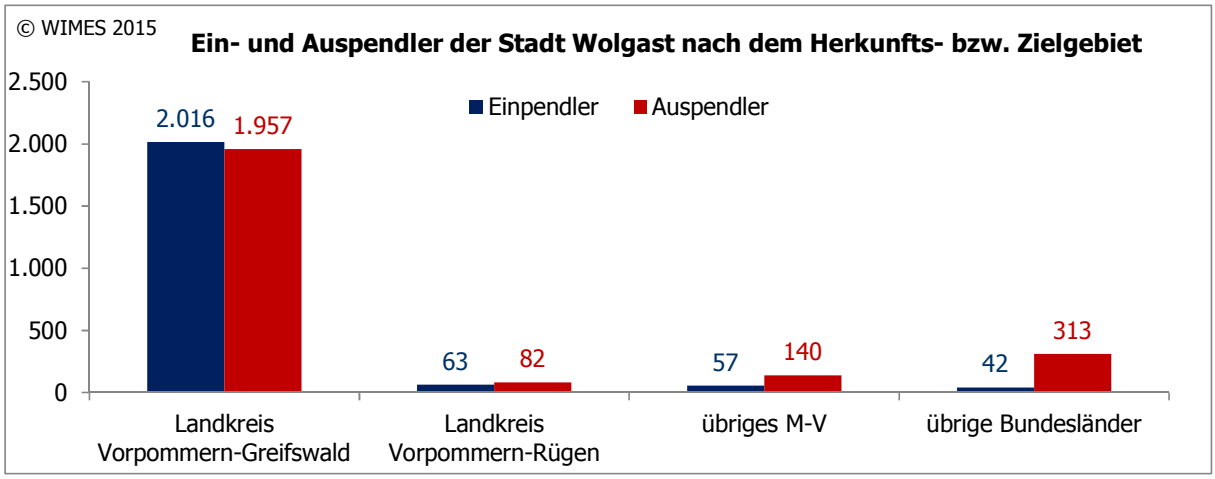
Tabelle 7: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2014

		Einpendler		Auspendler		
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	**Pendler-saldo**
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Vorpommern-Greifswald	2.016	92,6	1.957	78,5	**59**
	Landkreis Vorpommern-Rügen	63	2,9	82	3,3	**-19**
	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	37	1,7	43	1,7	**-6**
	Landkreis Rostock	14	0,6	18	0,7	**-4**
	übriges M-V	6	0,3	79	3,2	**-73**
übrige Bundesländer		42	1,9	313	12,6	**-271**
Gesamt		**2.178**	**100,0**	**2.492**	**100,0**	**-314**

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

Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen Einpendlerüberschuss von 59 Personen.

Abbildung 31: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet

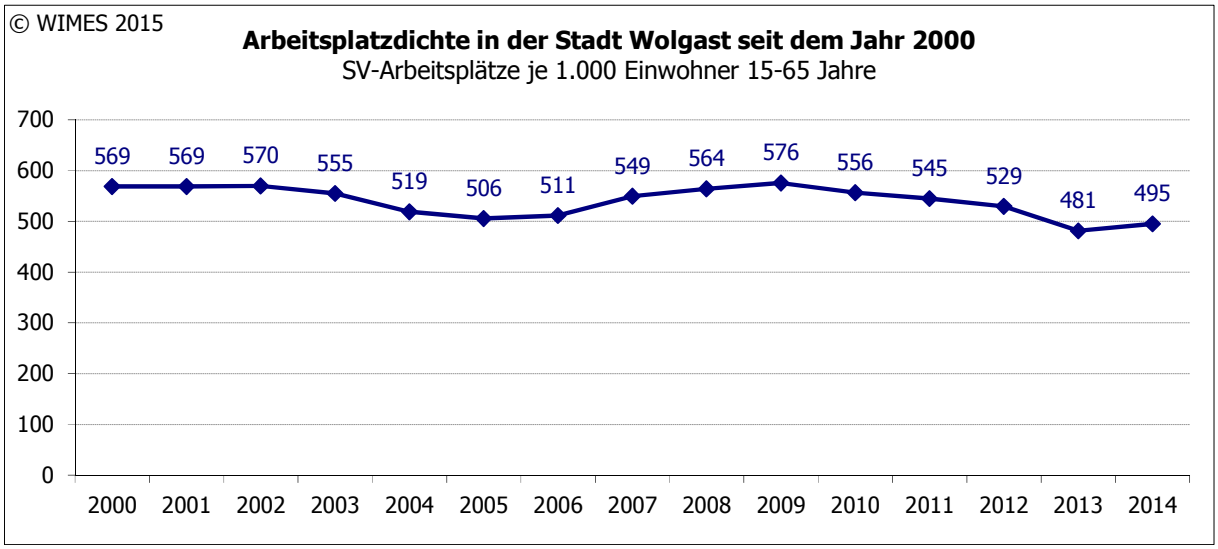


Arbeitsplatzdichte

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

Im Jahr 2014 gab es in Wolgast 3.855 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 495 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein relativ geringer Wert. Im Vorjahr lag die Arbeitsplatzdichte noch bei 529 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren. Hier zeigt sich ganz deutlich die Folge der Werftenkrise.

Abbildung 32: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte in Wolgast seit 2000



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.

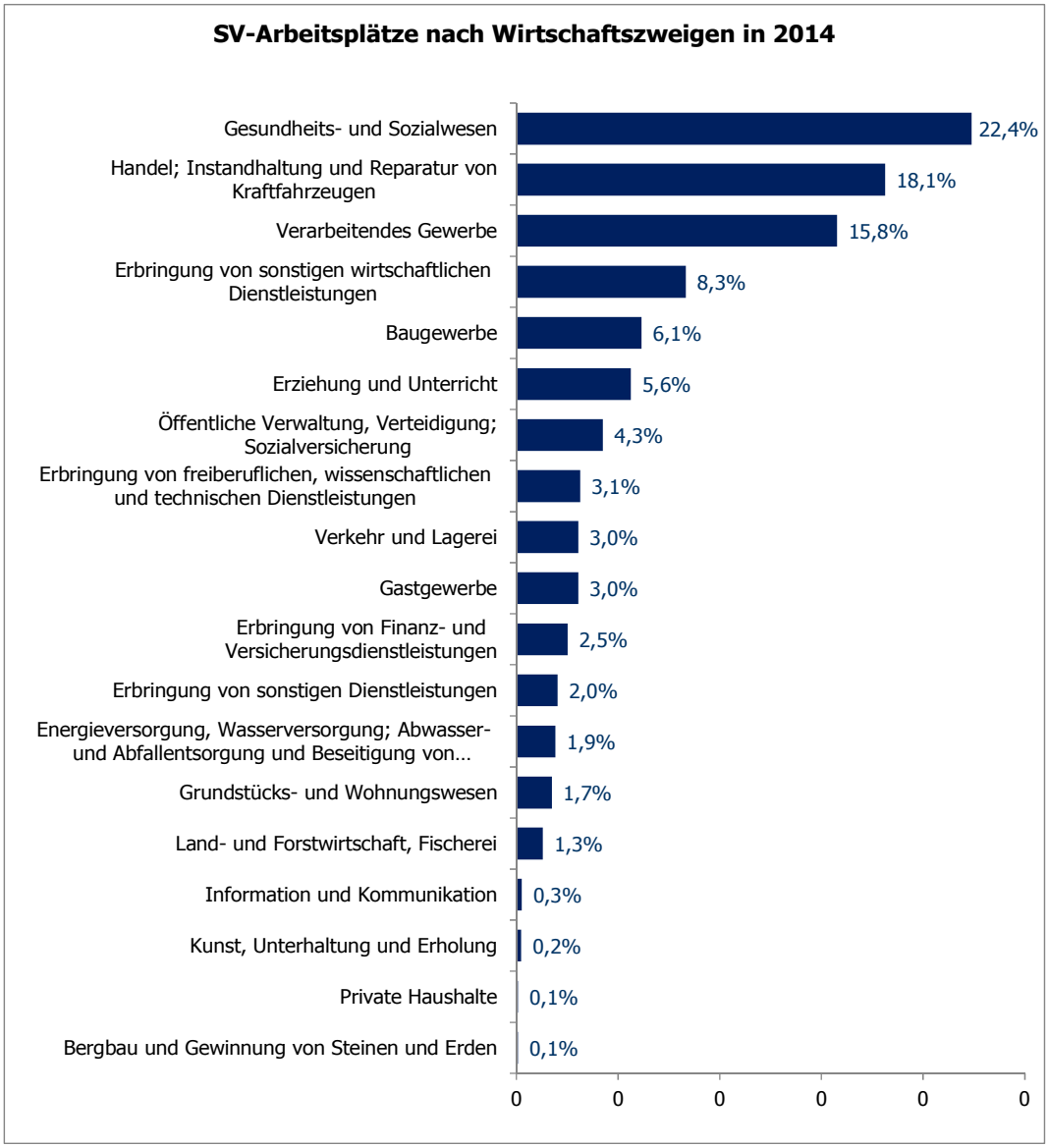
Die meisten SV-Arbeitsplätze in Wolgast entfallen auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen. In 2014 waren es 863 SV-Arbeitsplätze, das sind 22,4 % aller SV-Arbeitsplätze. Der drittgrößte Wirtschaftszweig ist das verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 15,8 %.

Die maritime Wirtschaft ist der strukturbestimmende Bereich in der Stadt Wolgast. Hervorgegangen aus einer ehemaligen Marinewerft mit ca. 4.000 Beschäftigten, ist die Peene-Werft die größte industrielle Produktionsstätte in Wolgast. 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 den 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.

Abbildung 33: SV-Arbeitsplätze in Wolgast nach Wirtschaftszweigen 2014



2.3 Kaufkraftentwicklung und Einkommensteueranteile

Unter der „Kaufkraft der Bevölkerung“ ist die Kaufkraft im einkommenstheoretischen Sinn zu verstehen. Diese Kaufkraft umfasst all jene Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode (zumeist ein Jahr) zur Verfügung stehen. In der Volkswirtschaft wird diese Geldmenge annäherungsweise auch als verfügbares Einkommen bezeichnet. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte zu.

Basis für die Berechnungen sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommensteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der nicht veranlagten Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommensteuerpflichtigen. Das Ergebnis wird dann in das aktuelle Jahr projiziert und für die verschiedensten regionalen Ebenen umgerechnet.

Die Qualität einer Region hängt auch vom Einkommen privater Haushalte ab. Hohe Arbeitslosigkeit und ein hoher Anteil an geringfügig Beschäftigten wirken negativ auf die Kaufentwicklung. Demzufolge liegt die Kaufkraft der Einwohner in der Stadt Wolgast auch unter dem Durchschnitt des LK Vorpommern-Greifswald und M-V gesamt. Die Kaufkraft je Einwohner lag im Jahr 2013[3] bei 16.247 € je Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2004 ist die Kaufkraft je Einwohner zwar um rund 17,6 % gestiegen, aber in vergleichbaren Gemeinden, in M-V gesamt und im LK Vorpommern-Greifswald gesamt waren die Steigerungsraten höher.

Abbildung 34: Kaufkraftentwicklung in Wolgast

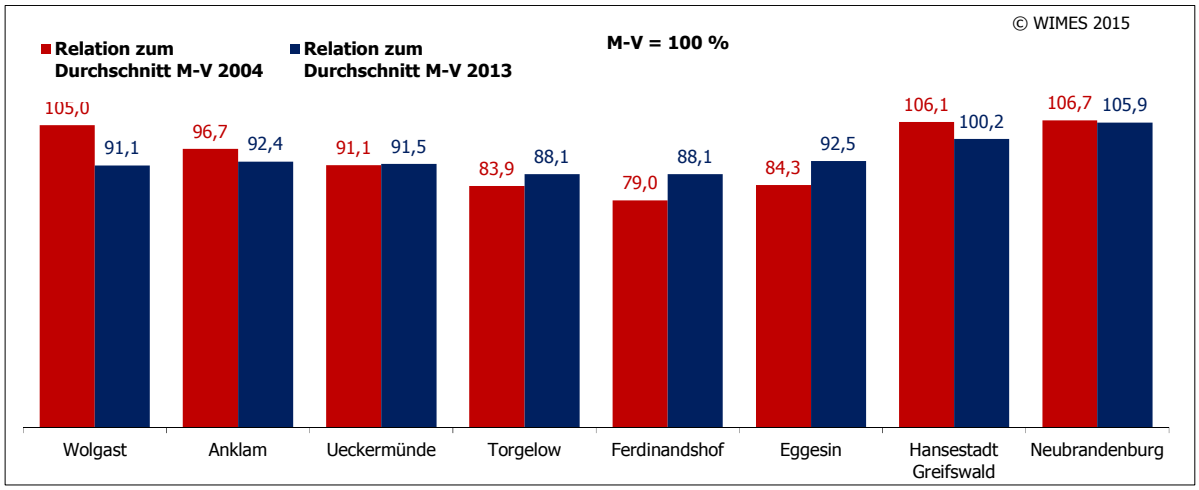


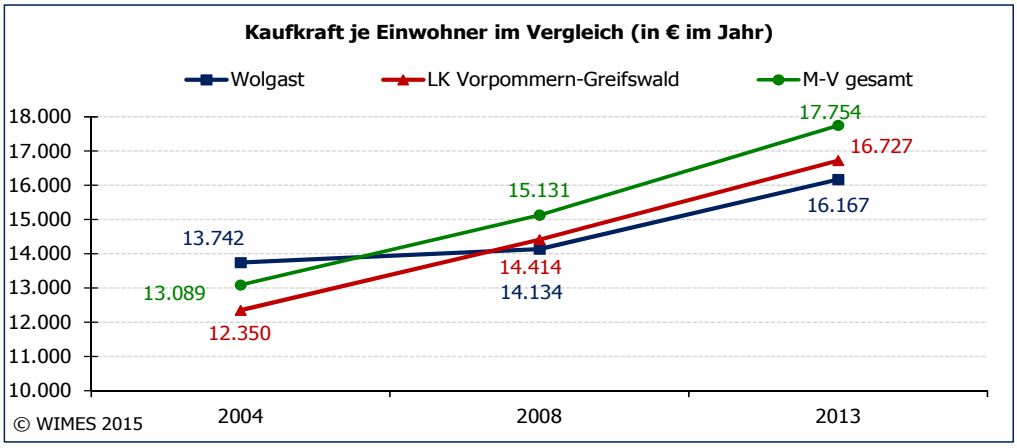
Tabelle 8: Kaufkraftentwicklung im Vergleich

	Kaufkraft je EW in € im Jahr							
	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013
Wolgast	**13.742**	**14.010**	**14.989**	**14.134**	**14.325**	**14.325**	**14.449**	**16.167**
Anklam	12.661	12.907	13.808	14.362	14.555	14.555	15.259	16.407
Ueckermünde	11.929	11.968	13.509	13.042	13.275	13.275	14.331	16.247
Torgelow	10.979	11.015	12.433	13.026	13.258	13.258	14.317	15.634
Ferdinandshof	10.344	10.378	11.714	13.627	13.870	13.870	14.643	15.635
Eggesin	11.030	11.066	12.491	13.787	14.034	14.034	14.831	16.426
Hansestadt Greifswald	13.893	14.253	15.532	16.210	16.314	16.314	17.313	17.790
Neubrandenburg	13.963	14.495	15.569	16.212	16.537	16.537	17.282	18.798
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	15.340	16.487	17.754
BRD	17.252	17.348	18.528	19.112	19.136	19.136	20.154	21.220

[3] Die Daten für die Kaufkraft für das Jahr 2014 liegen noch nicht vor.

Im Jahr 2004 lag die Kaufkraft in Wolgast noch über dem Durchschnitt M-V und dem des Landkreises Vorpommern-Greifswald, in 2013 liegen die Werte darunter.

Abbildung 35: Kaufkraft im Vergleich zum LK Vorpommern-Greifswald und zu M-V gesamt



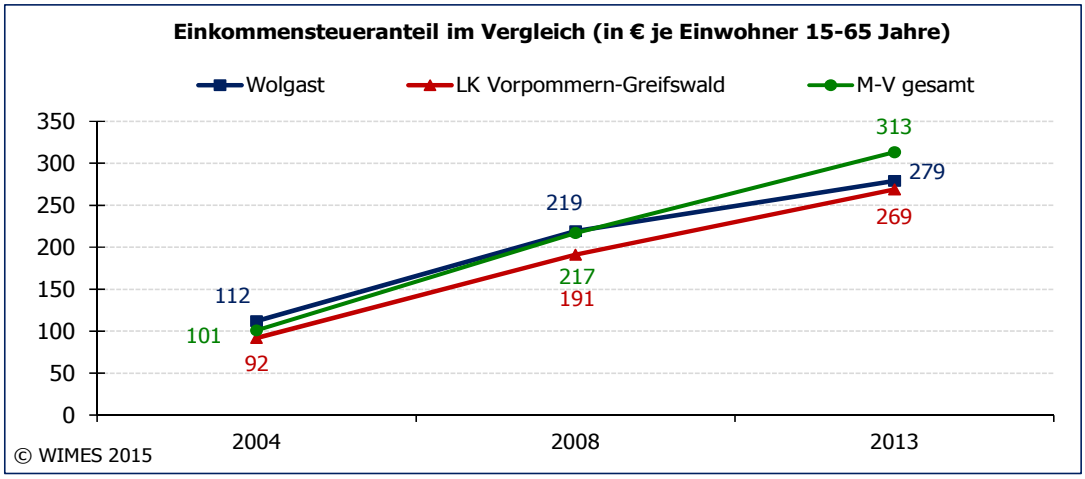
Einkommensteueranteile[4]

Der Einkommensteueranteil stellt eine der wichtigsten Einnahmen der Städte und Gemeinden dar. Je höher die durchschnittlichen Einkommen in einer Gemeinde sind, je höher sind auch die Einkommensteueranteile und demzufolge ist auch eine höhere Kaufkraft vorhanden. Vom Aufkommen der Lohnsteuer sowie der veranlagten Einkommensteuer erhalten die Gemeinden vom Land einen bestimmten Prozentsatz der von den Finanzbehörden im Gebiet eines Landes eingenommenen Steuerbeträge. Ausgehend vom Anteil, den die einzelne Kommune an der Summe des Einkommensteueraufkommens des Landes (unter Berücksichtigung bestimmter Obergrenzen) hat, wird das Landesaufkommen auf die einzelnen Kommunen aufgeteilt. Hierbei ergibt sich für jede Kommune eine Schlüsselzahl mit sieben Dezimalstellen, die ihren Anteil widerspiegelt.

Zur Berechnung des konkreten Gemeindeanteils an der Einkommensteuer wird das im Land zur Verteilung zur Verfügung stehende Aufkommen mit der Schlüsselzahl der einzelnen Kommune multipliziert. Damit hängt der Einkommensteueranteil zum einen von der allgemeinen Entwicklung im Land ab, zum anderen aber auch von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Kommune selbst. Je höher die Arbeitslosigkeit in der Kommune ausfällt, desto geringer fällt die Schlüsselzahl aus und demzufolge auch der absolute Betrag des Einkommensteueranteils (€).

In Relation zu den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren ergab sich für die Stadt Wolgast in 2013 ein Einkommensteueraufkommen von 299 €. Damit lag dieser Wert in 2013 leicht über dem Wert des LK Vorpommern-Greifswald, aber unter dem Durchschnittswert des Landes M-V.

Abbildung 36: Einkommenssteueranteile im Vergleich



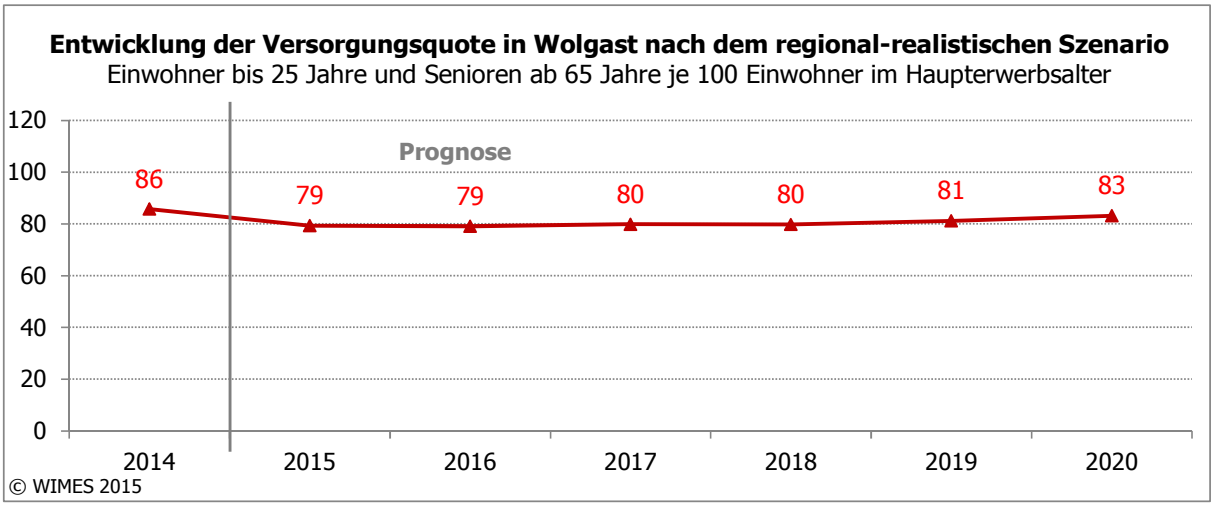
[4] Die Daten für die Einkommensteueranteile für das Jahr 2014 liegen noch nicht vor.

2.4 Entwicklung der Versorgungsquote bis 2020

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose wurde für die Stadt eine zu erwartende Versorgungsquote errechnet. Die Versorgungsquote gibt das Verhältnis der Kinder/Jugendlichen bis 25 Jahre und der Senioren ab 65 Jahre zur Bevölkerung im Haupterwerbsalter (>25-65 Jahre) an. Der Indikator „Versorgungsquote“ steht für eine Signalwirkung „Belastung der öffentlichen Kassen“ und verdeutlicht den Versorgungsaufwand der Bevölkerung im Haupterwerbsalter zur Bevölkerung, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig ist.

Im Jahr 2014 entfielen auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter 86 Personen die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind. Wenn die Annahmen der Bevölkerungsprognose eintreten, bleibt diese Größe bis 2020 relativ stabil.

Abbildung 37: Veränderung der Versorgungsquote im Prognosezeitraum bis 2020



2.5 Vorausberechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit bis 2020

Im Jahr 2014 gab es 7.789 Personen im erwerbsfähigen Alter, davon waren 4.169 Personen (53,5 %) SV-beschäftigt und 1.561 Personen (20,0 %) waren Selbständige, Beamte, Ärzte etc. Zusammen ergibt das eine Erwerbstätigenquote von 73,5 %.

Tabelle 9: Status der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre)

Jahr 2014	absolut	Anteil an den 15-65jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	7.789	100,0
davon: SV-Beschäftige (Wohnort)	4.169	53,5
Selbstständige, Beamte etc.	1.561	20,0
Arbeitslose	1.110	14,3
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	949	12,2

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

Für die Berechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit wurden zwei Annahmen zugrunde gelegt:

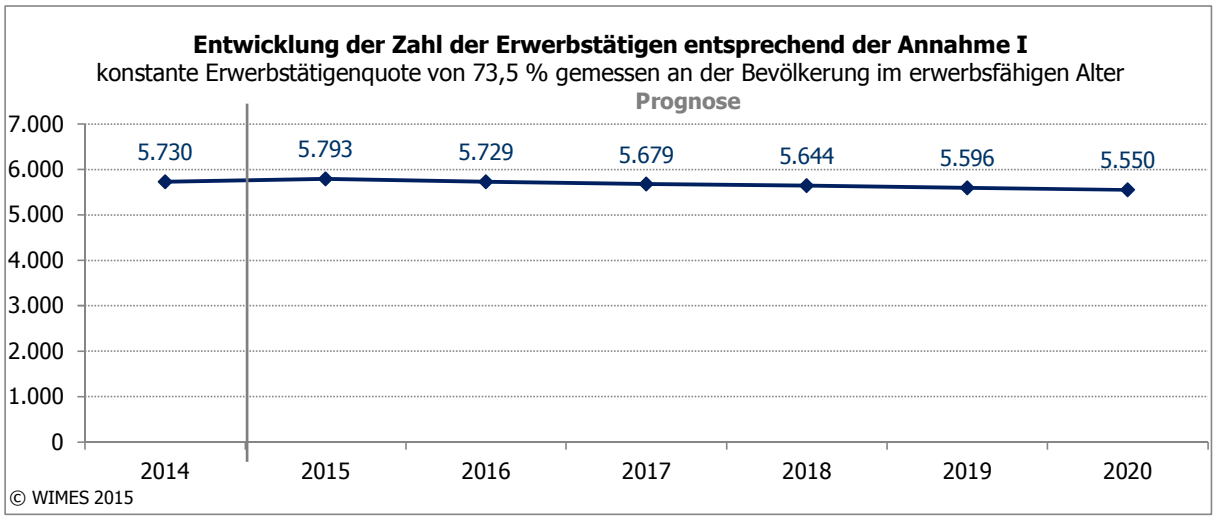
Annahme 1 – konstante Erwerbstätigenquote:

Angenommen wird, dass die Erwerbstätigenquote gesamt (SV-Beschäftigte und Selbständige etc.), gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, über den gesamten Prognosezeitraum hinaus konstant bleibt. In 2014 lag in Wolgast die Erwerbstätigenquote bei 73,5 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Davon waren 53,5 % SV-Beschäftigte und 20,0 % Beamte, Selbständige etc.

Wird die Erwerbstätigenquote von konstant 73,5 % ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gestellt, ergibt sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Prognosejahren.

Im Jahr 2014 gab es in Wolgast 5.730 Erwerbstätige. Da die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Prognosezeitraum sinkt, nimmt bei konstanter Erwerbstätigenquote von 73,5 % auch die Zahl der Erwerbstätigen ab. Entsprechend dieser Annahme unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter reduziert sich die Zahl der Erwerbstätigen um 3,1 % (rund -180 Erwerbstätige) bis zum Jahr 2020.

Abbildung 38: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechende der Annahme 1

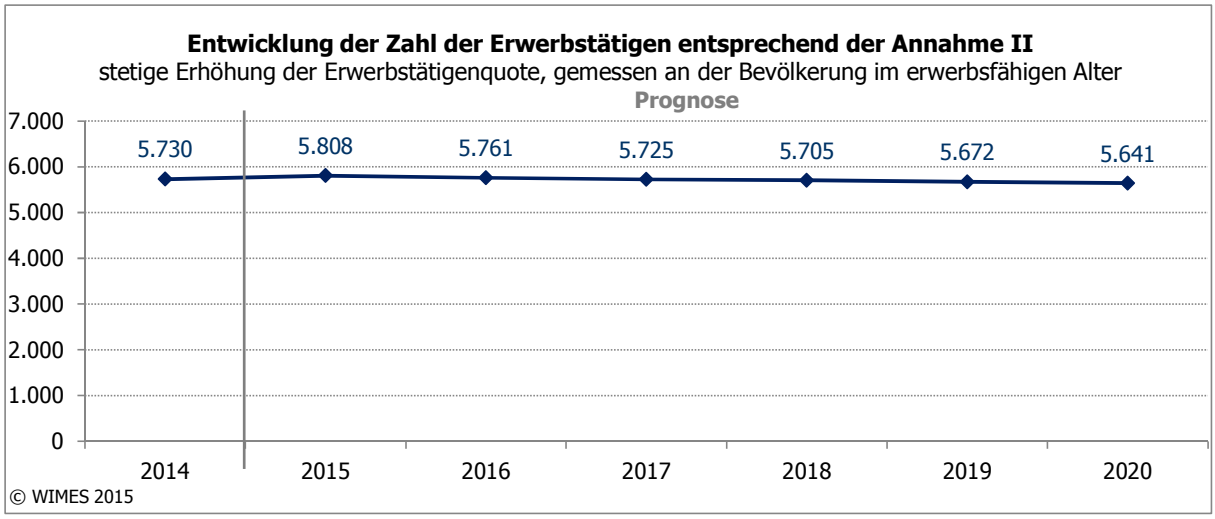


Annahme 2 – stetige Erhöhung der Erwerbstätigenquote:

Angenommen wird, dass sich die Erwerbstätigenquote gesamt (SV-Beschäftigte und Selbständige etc.) jährlich um 0,2 Prozentpunkte, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, erhöht. In 2014 lag in Wolgast die Erwerbstätigenquote bei 73,5 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Bei einer jährlichen Erhöhung von 0,2 Prozentpunkten würde die Erwerbstätigenquote im Jahr 2020 bei 74,7 % (gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren) liegen, das entspricht einer Erhöhung um 1,2 Prozentpunkte.

Wird die stetige Erhöhung der Erwerbstätigenquote um 0,2 Prozentpunkte, gemessen am Ausgangswert 2014, ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gestellt, ergibt sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Prognosejahren.

Abbildung 39: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechend der Annahme 2



In 2014 gab es in Wolgast 5.730 Erwerbstätige. Da die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Prognosezeitraum stetig sinkt, nimmt trotz einer jährlichen Erhöhung der Erwerbstätigenquote die Zahl der Erwerbstätigen ab. Entsprechend dieser Annahme, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter, reduziert sich die Zahl der Erwerbstätigen aber nur um rund 1,6 % (rund -90 Erwerbstätige) bis zum Jahr 2020.

Diese Entwicklung ist im Vergleich zu anderen Städten im LK Vorpommern-Greifswald dennoch sehr positiv. In der Hansestadt Anklam und im Seebad Ueckermünde geht die Zahl der Erwerbstätigen um rund 20 % trotz eines positiven Szenarios zurück. Da die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter in Wolgast seit 2004 annähernd stabil geblieben ist und lt. Bevölkerungsprognose bis 2020 sogar noch leicht ansteigen wird, ergibt sich diese relativ positive Erwerbstätigenprognose für die Stadt Wolgast.

Für die Unternehmen der Region heißt es aber dennoch, dass es zunehmend schwieriger wird, geeignete Arbeitskräfte zu gewinnen. Daher wird es zukünftig zur Unternehmensstrategie gehören, die Arbeitnehmer so lange wie möglich zu halten. Dadurch werden die Unternehmen mit einem zunehmenden Durchschnittsalter ihrer Mitarbeiter konfrontiert sein.

Der Arbeitsmarkt steht also in den nächsten Jahren vor Problemen von Überalterung der Belegschaften und der Unternehmensnachfolge, vor allem im Bereich des Handwerks. Zudem wird die Gewinnung von gut ausgebildeten Fachkräften schwieriger. Ein Großteil der Kindergeneration, die in „Hartz IV-Haushalten“ aufgewachsen sind, haben meist schlechtere Bildungschancen weil sie aus bildungsfernen Haushalten stammen. Meist bleiben sie sich selbst überlassen, sind oft nicht ausbildungsfähig (berufsunfähig). Und zudem kommt, dass es vielen Haushalten ohne eigenes Arbeitseinkommen finanziell besser geht als Familien mit berufstätigen Eltern, die außer dem Kindergeld kaum staatliche Transferzahlungen erhalten.

Infolge dessen müssen sich die Unternehmen auf diese Veränderungen einstellen, ggf. auch frühzeitig durch Kooperationen mit Schulen oder durch Entwicklung spezieller Berufsausbildungsangebote für Jugendliche aus der Region den Arbeitskräftenachwuchs für die Unternehmen zu gewinnen. Mit der eigenen Bevölkerung können die Arbeitsplätze in Wolgast auch künftig nicht besetzt werden.

Das bedeutet aber auch, die Berufsorientierung in den Schulen muss verstärkt werden. Anreize für Fachkräfte aus anderen Kommunen müssen geschaffen werden. Dafür muss in erster Linie das Lohngefüge der ansässigen Unternehmen attraktiv sein. Entwicklungspotenziale gibt es im Gesundheits- Sozialwesen, der jetzt schon größten Branche, im verarbeitenden Gewerbe und in der Dienstleitungsbranche.

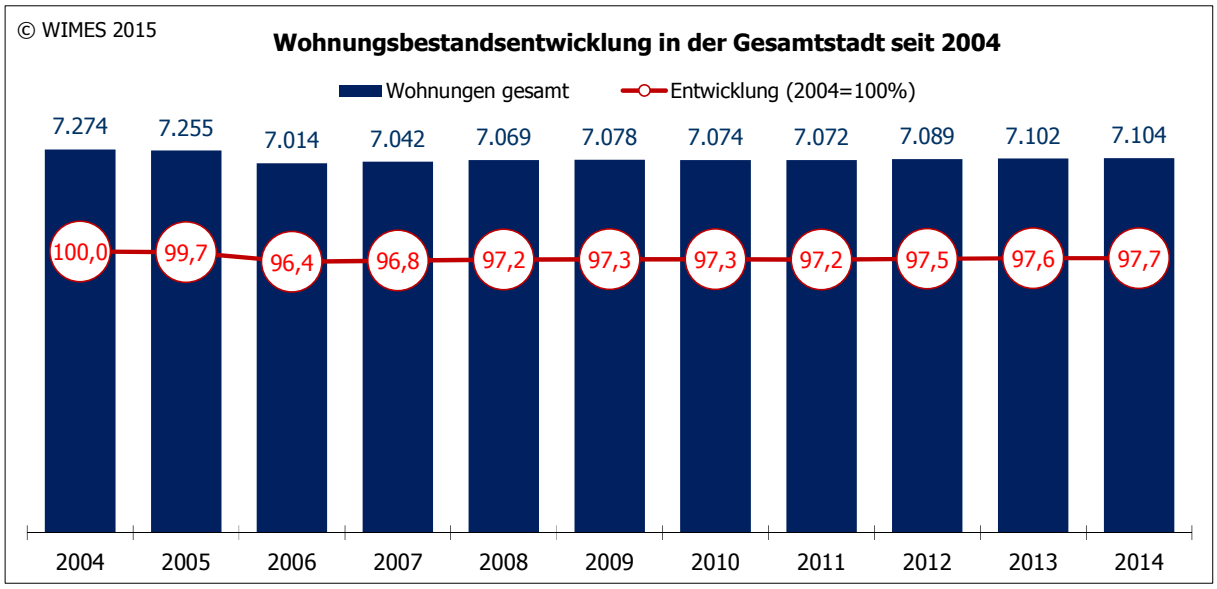
2.6 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose

Wohnungsbestandsentwicklung

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

Der Wohnungsbestand in Wolgast hat sich im Zeitraum von 2004 bis 2014 insgesamt um 2,3 % verringert, das sind 169 WE. Per 31.12.2014 gab es 7.104 Wohnungen (WE).

Abbildung 40: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2004



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 Zeitraum von 2004 bis 2014 wurden insgesamt 338 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Um 26 WE hat sich die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen erhöht und 143 WE wurden neu gebaut. 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 konzentriert.

Tabelle 10: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

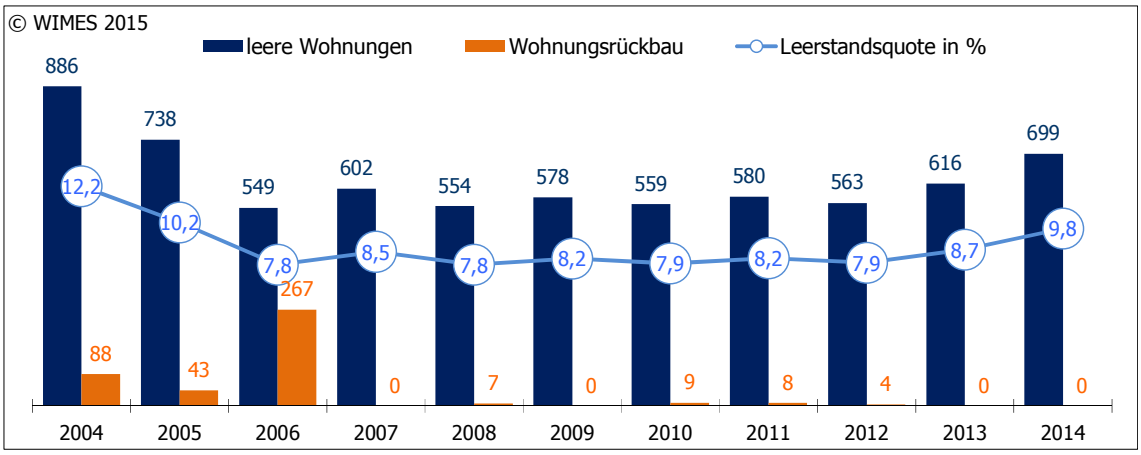
		Entwicklung WE-Bestand durch:				
Stadtteile	**WE-Bestand 31.12.2004**	**Rückbau**	**Veränderungen im Bestand**	**Neubau**	**WE-Bestand 31.12.2014**	**Entwicklung 2004-2014 absolut**
Innenstadt	1.390	-31	16	71	1.446	56
Wolgast NORD	3.038	-251	17	0	2.804	-234
Wolgast SÜD	1.603	-56	-9	6	1.544	-59
Tannenkamp	562	0	0	20	582	20
OT Mahlzow	114	0	-1	16	129	15
OT Buddenhagen und Hohendorf	566	0	3	30	599	33
Wolgast	**7.273**	**-338**	**26**	**143**	**7.104**	**-169**

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Ende 2014 standen in Wolgast 699 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 9,8 %. Im Jahr 2004 lag die Wohnungsleerstandsquote mit 886 unbewohnten Wohnungen bei 12,2 %. Wie folgende 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.

Aufgrund der weiterhin rückläufigen Einwohnertendenz nehmen die Leerstände wieder zu. Zu berücksichtigen ist bei den Wohnungsleerständen auch, dass die nicht mehr vermieteten Wohnungen (stillgelegten) in den oberen Etagen im industriellen Bestand enthalten sind.

Abbildung 41: Wohnungsleerstandsentwicklung



Der höchste Wohnungsleerstand im Vergleich der Stadtteile war im Jahr 2014 in Wolgast Nord mit einer Quote von 14,6 % zu verzeichnen. Insgesamt standen hier 409 Wohnungen leer, einschließlich der stillgelegten WE in den oberen Etagen (hier stehen die meisten Wohnungen leer).

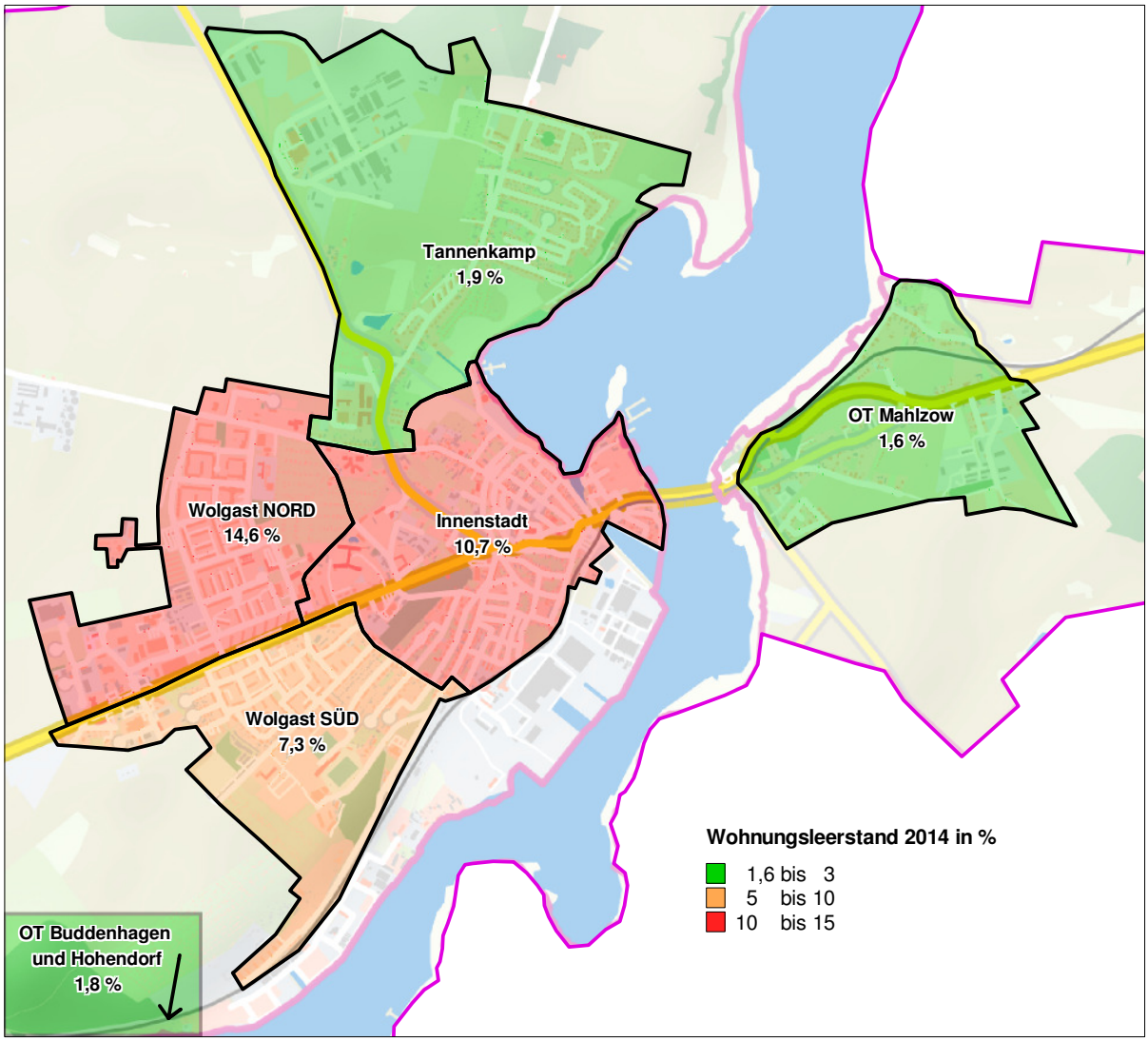
Überdurchschnittlich hoch war in 20104 auch die Wohnungsleerstandsquote in der Innenstadt mit 10,7 %, aber im Jahr 2004 lag die Wohnungsleerstandsquote hier noch bei 19,4 %.

Tabelle 11: Wohnungsleerstandsentwicklung nach Stadtteilen

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

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

Karte 5: Wohnungsleerstand in 2014 auf Stadtteilebene



Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Der Wohnungsbestand in Wolgast lag in 2014 bei 7.104 WE, davon standen 699 WE leer (9,8 %). In der Gesamtstadt lag die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) bei 6.405 Haushalten.

Am 31.12.2014 waren in Wolgast 12.591 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten ca. 100 Einwohner in Heimen, und es gab 775 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 13.266 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) Wohnraum nachfragten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz und ohne Einwohner in Heimen) lag bei 2,07 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 leer stehenden Wohnungen in den oberen Etagen nicht mehr vermietet wird (eigentlich stillgelegt). Die Haushaltsgröße fällt unterdurchschnittlich aus (1,81 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 leer stehenden Gebäude zusammen.

Allein in der Innenstadt waren das 50 Gebäude mit 100 WE in 2014. Die Gebäude stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Deutlich wird auch, dass im Einfamilienhaussektor überwiegend Familien mit Kindern wohnen (durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,55 Personen).

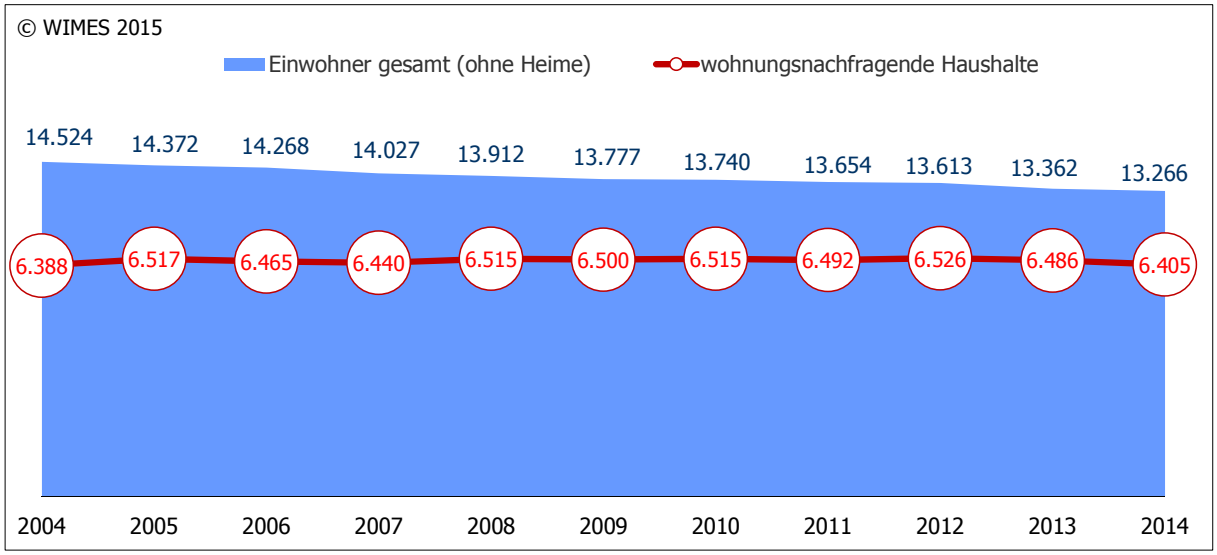
Tabelle 12: Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand, Einwohner, Haushalte und Haushaltsgröße nach Wohnungsteilmärkten

	Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus	Mehrfamilienhaus industriell	Mehrfamilienhaus traditionell/Wohn- und Geschäfts-haus/Sonstige	**Gesamt**
Wohnungsbestand	1.840	3.012	2.252	**7.104**
leere Wohnungen	42	424	233	**699**
bewohnte Wohnungen= Haushalte	1.798	2.588	2.019	**6.405**
Belegungsquote in %	97,7	85,9	89,7	**90,2**
wohnungsnachfragende Einwohner	4.580	4.680	4.006	**13.266**
Einwohner je Wohnung= Ø Haushaltsgröße	2,55	1,81	1,98	**2,07**

Wie die folgende Abbildung verdeutlicht, ist die Zahl der Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen) im Zeitraum von 2004 bis 2014 stetig gesunken. Insgesamt liegt der Verlust im Betrachtungszeitraum bei 8,7 % (-1.258 Personen). Dagegen ist die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte geringfügig um 0,3 % angestiegen.

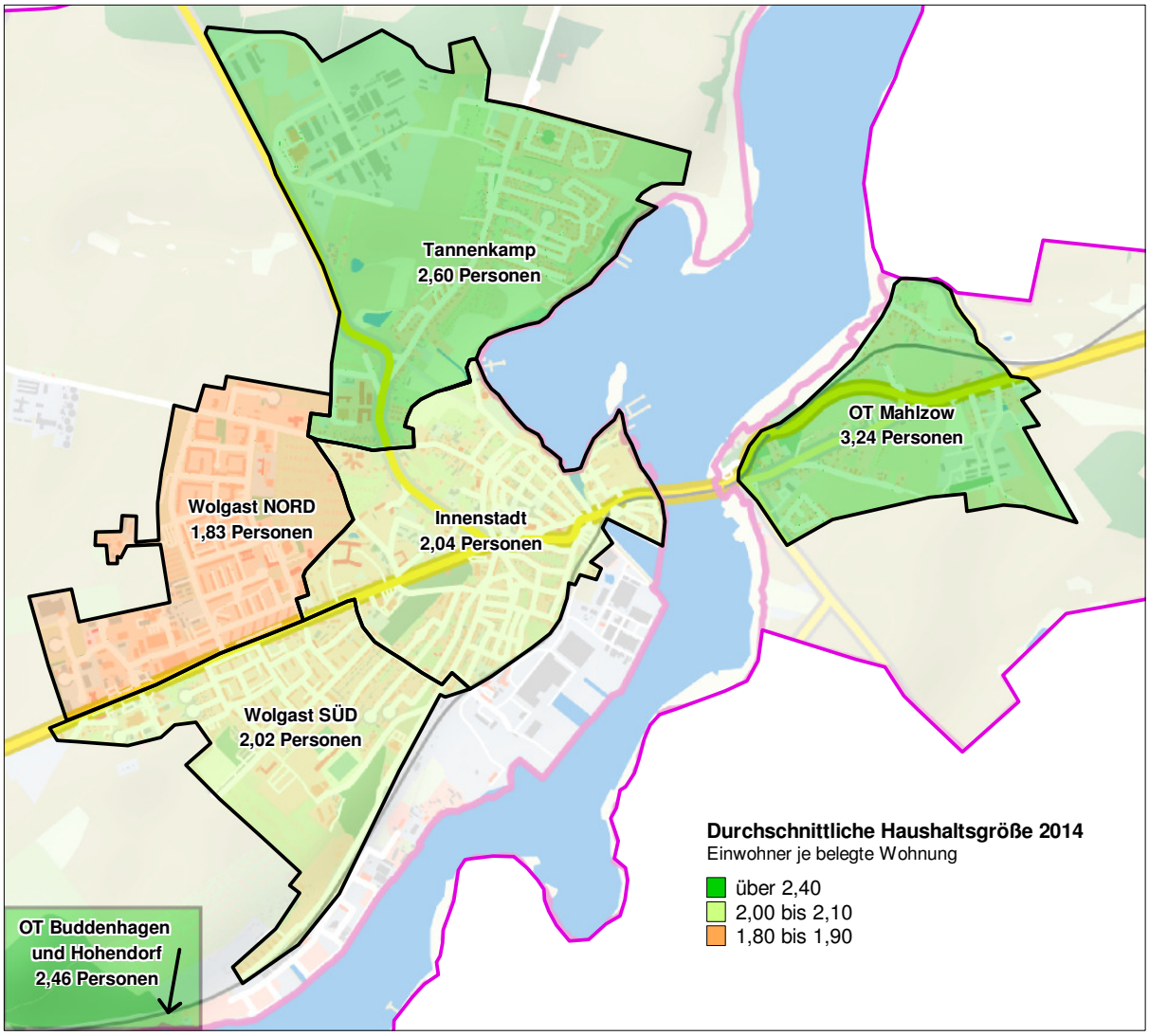
Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese in 2004 noch bei 2,27 Personen je Haushalt, ergab sich 2014 nur noch ein Wert von 2,07 Personen. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße 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-Haushaushalte seit 2004 ist die Nachfrage durch Hartz IV-Empfänger.

Abbildung 42: Entwicklung Einwohner und Haushalte seit 2004 im Vergleich



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 6: Durchschnittliche Haushaltsgröße 2014



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 13: Prognose der Entwicklung der Haushalte nach Teilmärkten

	Haushalte		Entwicklung
	2013	2020	absolut
Einfamilien-/Doppel-/ Reihenhaus	1.791	1.852	61
Mehrfamilienhaus industriell	2.675	2.655	-20
Mehrfamilienhaus/ Wohn- und Geschäftshaus traditionell/Sonstige	2.020	2.000	-20
gesamt	**6.486**	**6.507**	**21**

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 und Rückbau zunächst zurückgestellt 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.

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der leer stehenden 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 leer stehen. Hier sind städtebauliche Lösungen erforderlich, z.B. Rückbau und Neuordnung.

Tabelle 14: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt Einfamilienhaus

	2013	2014	2020
wohnungsnachfragende Haushalte	1.791 HH	1.798 HH	1.852 HH
leere Wohnungen	45 leere WE	42 leere WE	39 leere WE
Wohnungsbestand	1.836 WE	1.840 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 leer stehenden 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.

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

Tabelle 15: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt MFH traditionell

	2013	2014	2020
wohnungsnachfragende Haushalte	2.020 HH	2.019 HH	2.000 HH
leere Wohnungen	230 leere WE	233 leere WE	260 leere WE
Wohnungsbestand	2.250 WE	2.252 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.

Tabelle 16: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt MFH industriell

	2013	2014	2020
wohnungsnachfragende Haushalte	2.675 HH	2.588 HH	2.655 HH
leere Wohnungen	341 leere WE	424 leere WE	111 leere WE
Wohnungsbestand	3.016 WE	3.012 WE	2.766 WE
Rückbau			250 WE

2.7 Soziale Infrastruktur

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

Kindertagesstätten

Im Jahr 2014 gab es in Wolgast neun Kindertagesstätten (ohne Hort) mit 613 Kita-Plätzen, davon 115 Krippen- und 458 Kindergartenplätze. Bezogen auf die 637 Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren in Wolgast lag der Versorgungsgrad in 2014 bei 97 Plätzen je 100 Kinder, was eigentlich rein quantitativ eine gute Versorgungsquote darstellt.

Tabelle 17: Kita- und Hortplätze in Wolgast 2014

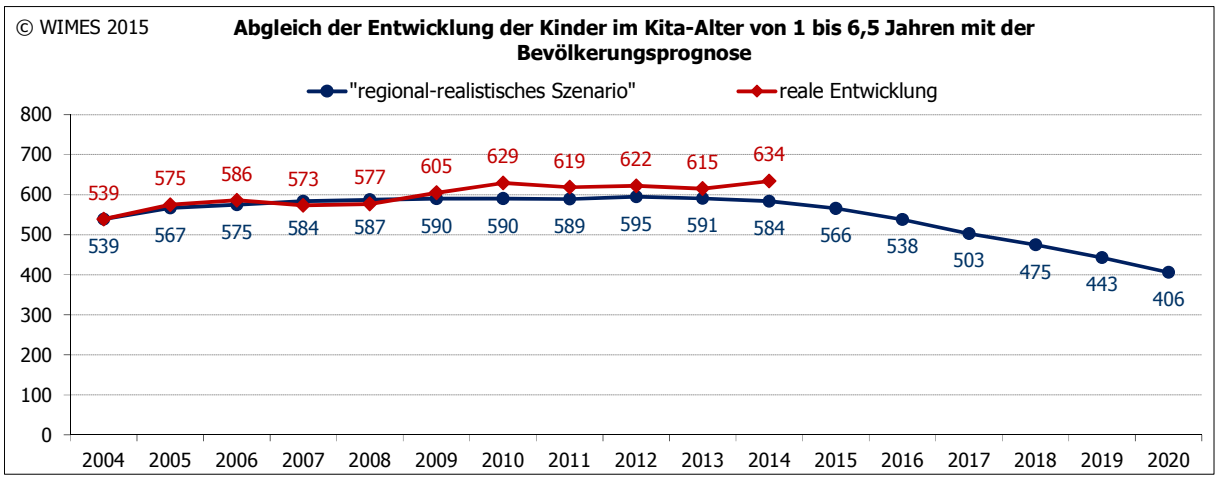
	Kapazität - vorhandene Plätze		
	Krippe	**Kindergarten**	**Hort**
Kindertagesstätte 'Lütt Matten'	6	16	
Kindertagesstätte 'Sankt Marienstift'	6	32	
Kindertagesstätte 'Arche'	10	50	
DRK Kindertagesstätt 'Anne Frank'	54	156	30
Kindertagesstätte 'Friedrich Fröbel'	12	50	
Kindertagesstätte 'Brummkreisel'	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 bei 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 in 2014 um 50 Kinder positiv von der Prognose abwich. Während die Prognose gegenüber dem Vorjahr von einem Rückgang der Altersgruppe ausging, ergab sich real ein Zuwachs um 19 Kinder im Kita-Alter. Dies ist zum erheblichen Teil zurückzuführen auf die Zuwanderung von Asylbewerbern.

Abbildung 43: 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 18: Schulen nach dem Schultyp

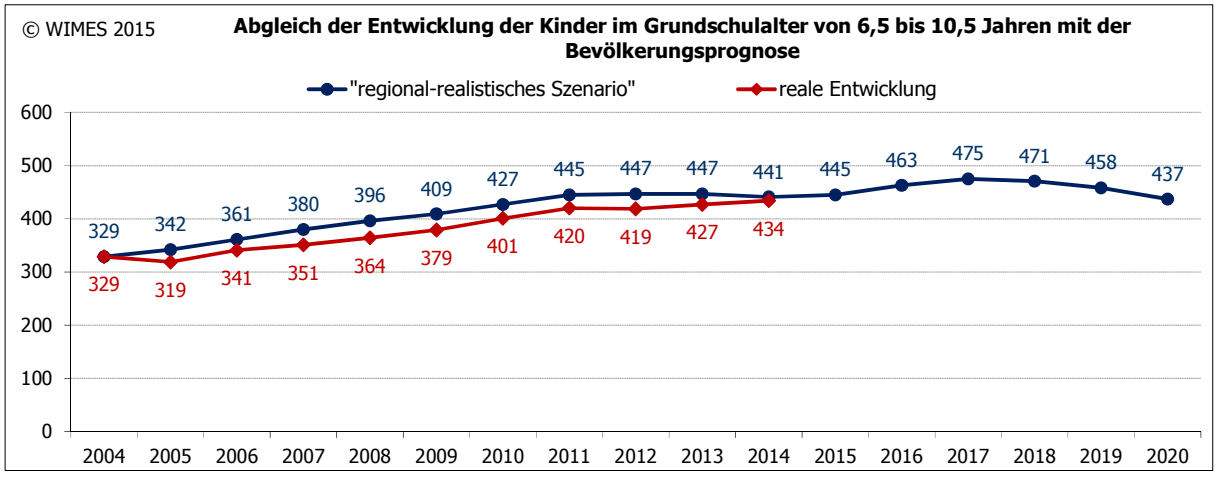
Schule	Adresse	Stadtteil
Grundschule Wolgast	Baustraße 16	Wolgast NORD
Außenstelle Grundschule Wolgast	Am Paschenberg 3	Innenstadt
Janusz-Korczak-Schule Wolgast - Schule mit dem Förderschwerpunkt	Schulstraße 5	Tannenkamp
Regionale Schule "Kosegarten"	Baustraße 16	Wolgast NORD
Regionale Schule mit Grundschule	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 der Schule am Kirchplatz (Teilerhalt und Umnutzung). In der Heberleinstraße besteht Handlungsbedarf bei der Gestaltung der Außenanlagen.

Insgesamt gibt es derzeit in Wolgast 223 Hortplätze und 434 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.

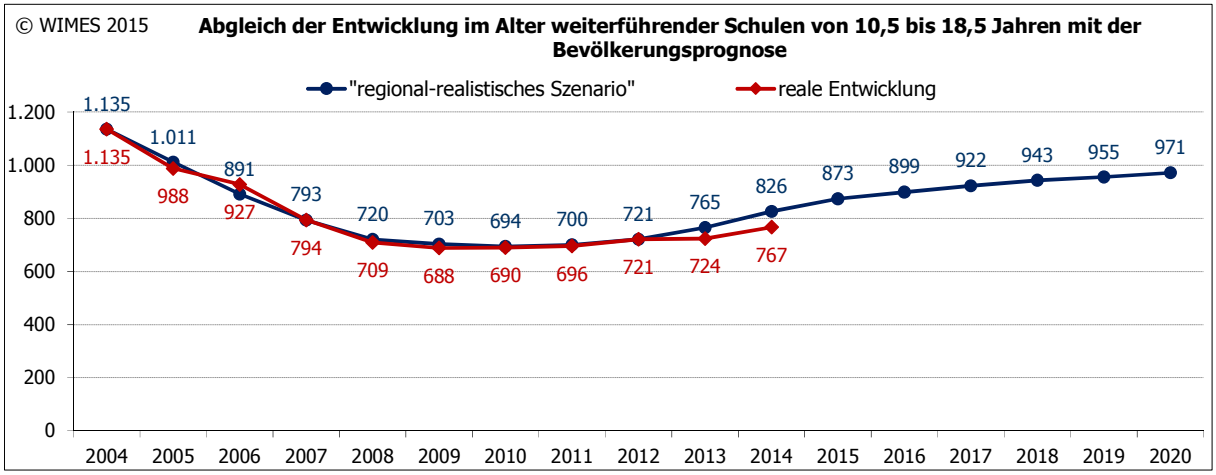
Es sind weitere Kapazitäten zu schaffen, auch angesichts der Bevölkerungsprognose, die noch bis 2017/18 eine Zunahme der Zahl der Kinder im Grundschulalter aufzeigt. Mit der weiteren Zuwanderung von Asylbewerbern dürfte diese zudem noch höher ausfallen, als ursprünglich prognostiziert.

Abbildung 44: 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.

Abbildung 45: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Schüler weiterführender Schulen



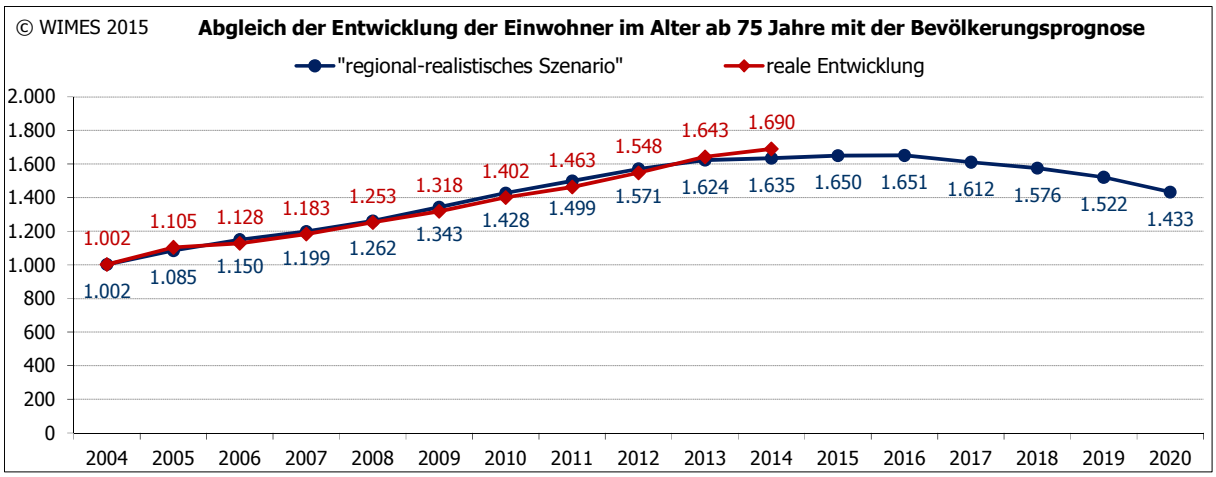
Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

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.

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 sinken wird. Generationsübergreifende Wohnformen, mit Betreuungsangeboten bei Bedarf, wären nachhaltiger.

Abbildung 46: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Senioren ab 75 Jahre



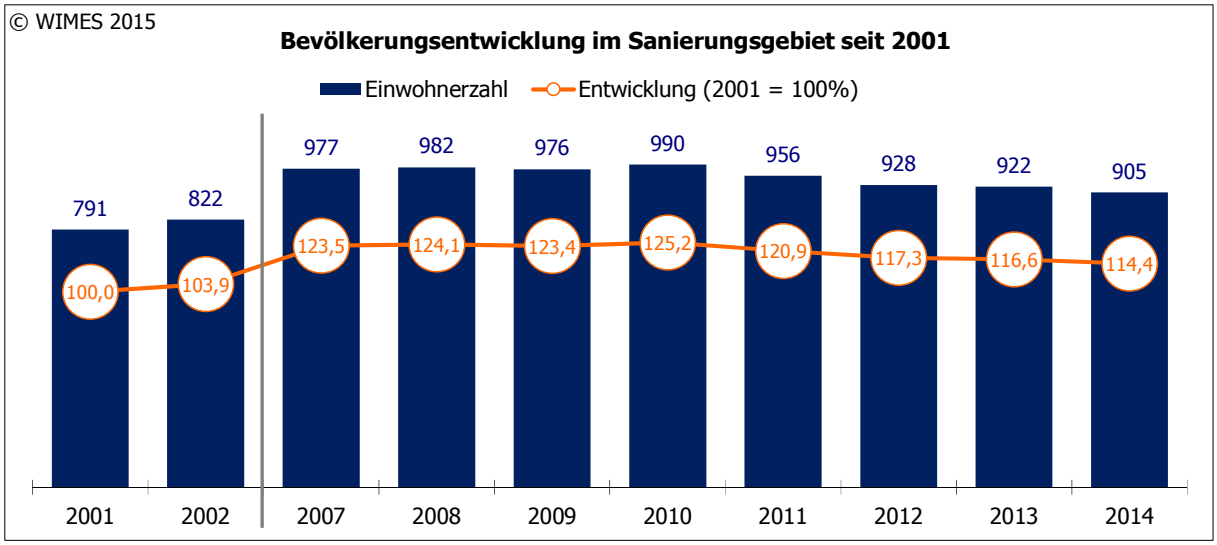
3 Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt

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

3.1 Einwohnerentwicklung

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 2014 erreichte das Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast eine Einwohnerzahl von 905 Personen. Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet erhöhte sich von 2001 zu 2014 um 14,4 % (+114 Personen) verweisen. In den vergangenen vier Jahren sind jedoch leichte Einwohnerverluste im Sanierungsgebiet Altstadt eingetreten.

Abbildung 47: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt



Auf Ebene ausgewählter Altersgruppen zeigt sich für die Altstadt, dass in den Altersgruppen der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren und der Jugendlichen im Alter von 16 bis 25 Jahren Verluste eingetreten sind. Die Einwohnerzahlen der anderen Altersgruppen waren von 2001 zu 2014 durch Zugewinne gekennzeichnet.

In der Altersgruppe der Kinder bis 6 Jahre erhöhte sich die Einwohnerzahl um 48,6 % (+18 Kinder). Um 49,6 % nahm zudem die Zahl der Senioren ab 65 Jahre zu. Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre war in der Altstadt jedoch in den Jahren 2010 bis 2013 rückläufig, im Jahr 2014 ist die Zahl der Senioren um 11 Personen gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Tabelle 19: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt

Einwohner	Altersstruktur									Entwicklung	
Sanierungsgebiet	2001	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	37	59	66	58	73	67	61	52	55	18	48,6
Kinder 7-15 Jahre	75	55	52	60	61	64	63	64	63	-12	-16,0
Jugendliche 16-25 Jahre	93	127	130	114	119	108	99	97	87	-6	-6,5
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	449	539	530	536	541	533	522	515	495	46	10,2
Senioren ab 65 Jahre	137	197	204	208	196	184	183	194	205	68	49,6
gesamt	**791**	**977**	**982**	**976**	**990**	**956**	**928**	**922**	**905**	**114**	**14,4**

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

Entsprechend der absoluten Entwicklung der einzelnen Altersgruppen ergaben sich auch Veränderungen im relativen Altersgefüge. So verweist der Anteil der Altersgruppe der Kinder bis 6 Jahre im Sanierungsgebiet auf eine Erhöhung um 1,4 Prozentpunkte gegenüber dem Jahr 2001 hin.

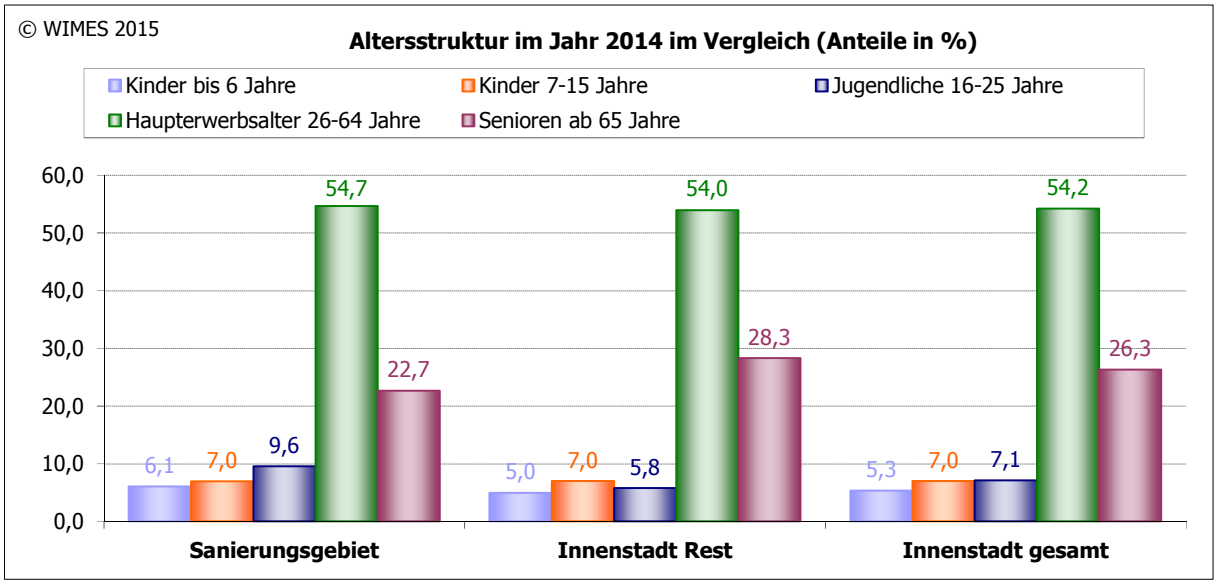
Im Jahr 2014 lag dieser Anteil bei 6,1 % und damit über dem Durchschnitt der Innenstadt gesamt von 5,3 %. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahre nahm in der Altstadt zwar um 5,3 Prozentpunkte zu. Der Anteil der Senioren lag in der Altstadt bei 22,7 % in 2014. In der Innenstadt gesamt lag der Anteil der Älteren bei 26,3 %.

Tabelle 20: Einwohnerentwicklung Altstadt im Vergleich

Einwohner ausgewählter Altersgruppen	**2001**			**2014**		
	Sanierungs-gebiet	Innenstadt Rest	Innenstadt gesamt	Sanierungs-gebiet	Innenstadt Rest	Innenstadt gesamt
Kinder bis 6 Jahre	37	74	111	55	83	138
Kinder 7-15 Jahre	75	187	262	63	117	180
Jugendliche 16-25 Jahre	93	237	330	87	97	184
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	449	964	1.413	495	904	1.399
Senioren ab 65 Jahre	137	368	505	205	474	679
gesamt	**791**	**1.830**	**2.621**	**905**	**1.675**	**2.580**

Anteile ausgewählter Altersgruppen (in %)	**2001**			**2014**		
	Sanierungs-gebiet	Innenstadt Rest	Innenstadt gesamt	Sanierungs-gebiet	Innenstadt Rest	Innenstadt gesamt
Kinder bis 6 Jahre	4,7	4,0	4,2	6,1	5,0	5,3
Kinder 7-15 Jahre	9,5	10,2	10,0	7,0	7,0	7,0
Jugendliche 16-25 Jahre	11,8	13,0	12,6	9,6	5,8	7,1
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	56,8	52,7	53,9	54,7	54,0	54,2
Senioren ab 65 Jahre	17,3	20,1	19,3	22,7	28,3	26,3

Abbildung 48: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet im Vergleich



3.2 Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Arbeitslosigkeit

Zum Juni 2014 lag die Zahl der Arbeitslosen in der Altstadt bei 68 Personen. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren betrug die Arbeitslosenquote 11,7 %. Diese liegt unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 13,1 %. Zum Dezember 2014 zeigt sich eine leichte Erhöhung der Arbeitslosigkeit, dies ist saisonal bedingt.

Tabelle 21: Arbeitslosigkeit in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Arbeitslosigkeit	**Juni 2014**		**Dezember 2014**	
	Arbeitslose absolut	Anteil an Einwohner 15 bis 65 Jahre in %	Arbeitslose absolut	Anteil an Einwohner 15 bis 65 Jahre in %
Altstadt	68	11,7	75	12,9
Wolgast gesamt	1.017	13,1	1.110	14,3

SV-Beschäftigung (Wohnort Wolgast)

Die Zahl der SV-Beschäftigten lag im Juni 2014 in der Altstadt bei 390 Personen. Die die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, lag bei 67,0 % und damit deutlich (um 13,5 Prozentpunkte) über dem Wert der Gesamtstadt. In Korrelation zur steigenden Arbeitslosigkeit zum Jahresende nahm die SV-Beschäftigung auch hier leicht ab, aber es zeigt sich dennoch, dass in der Altstadt die SV-Beschäftigtenquote sehr hoch ist.

Tabelle 22: SV-Beschäftigung in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

SV-Beschäftigung	Juni 2014		Dezember 2014	
	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an Einwohner 15 bis 65 Jahre in %	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an Einwohner 15 bis 65 Jahre in %
Altstadt	390	67,0	375	64,4
Wolgast gesamt	4.169	53,5	3.973	51,0

3.3 Gebäude- und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt

Ende 2014 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt insgesamt 330 Gebäude und 667 Wohnungen. Seit dem Jahr 2004 nahm die Wohnungszahl in der Altstadt insgesamt um 42 WE zu.

Im Zeitraum 2004 bis 2014 mussten 16 WE aufgrund des ruinösen Zustandes abgebrochen werden, im Gegenzug wurden 50 WE neu gebaut und um acht WE erhöhte sich der Bestand durch Umnutzung infolge der Sanierungsmaßnahmen.

Tabelle 23: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt seit 2004

WE-Bestand	Entwicklung WE-Bestand durch:										WE-Bestand	Veränderung
31.12.2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	31.12.2014	seit 2004
625	2	0	-1	0	0	4	2	1	1	-1	667	42
	-1	-2	0	-7	0	0	-2	-4	0	0		
	4	6	16	1	3	8	0	7	0	5		

8	Veränderungen im Bestand
-16	Rückbau
50	Neuba

Im Jahr 2007 war die Hälfte der Gebäude in der Altstadt voll saniert (169 Gebäude). Mit einem Anteil von 19,8 % (67 Gebäude) war sich jedes fünfte Gebäude unsaniert. Bis zum Jahr 2014 erhöhte sich der Anteil voll sanierter Gebäude auf 57,3 % (189 Gebäude). Trotz des erreichten Sanierungsfortschrittes gibt es in der Altstadt noch 45 Gebäude im unsanierten Zustand (13,6 %), die überwiegend einen hohen Sanierungsaufwand erfordern. An 66 Gebäuden fanden bisher Teilsanierungen statt, die auch noch weitere Sanierungsmaßnahmen erfordern.

Abbildung 49: Gebäude in der Altstadt nach Sanierungsstand 2007 und 2014 im Vergleich

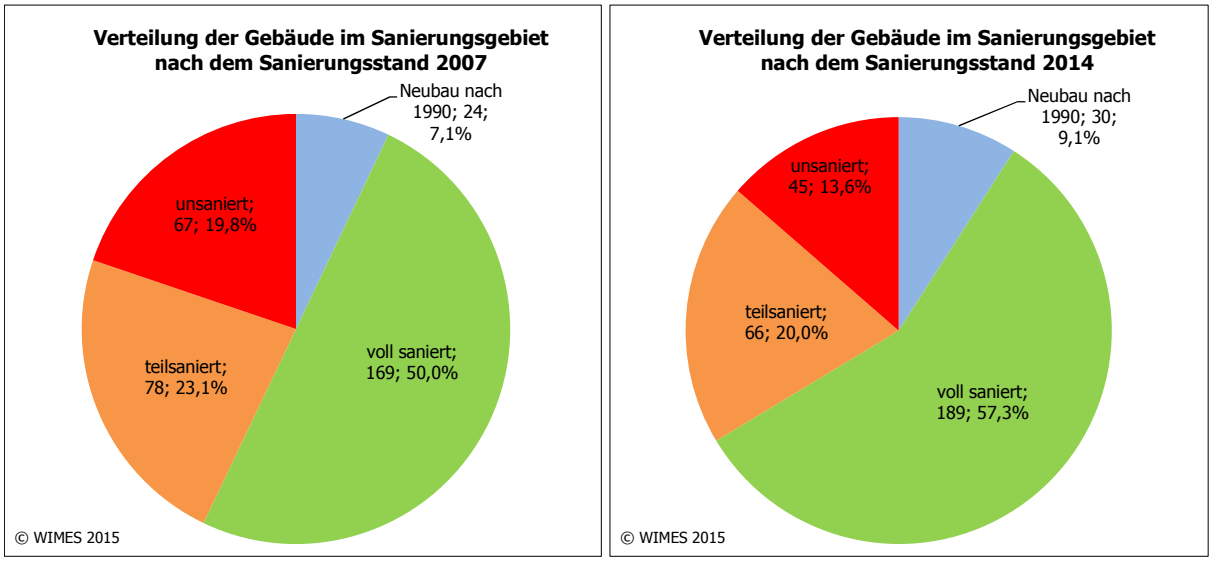
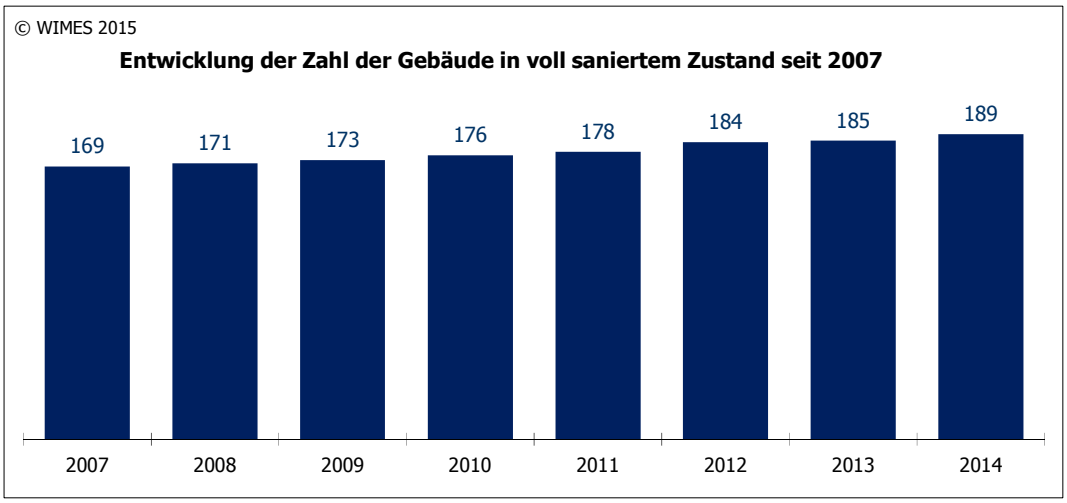
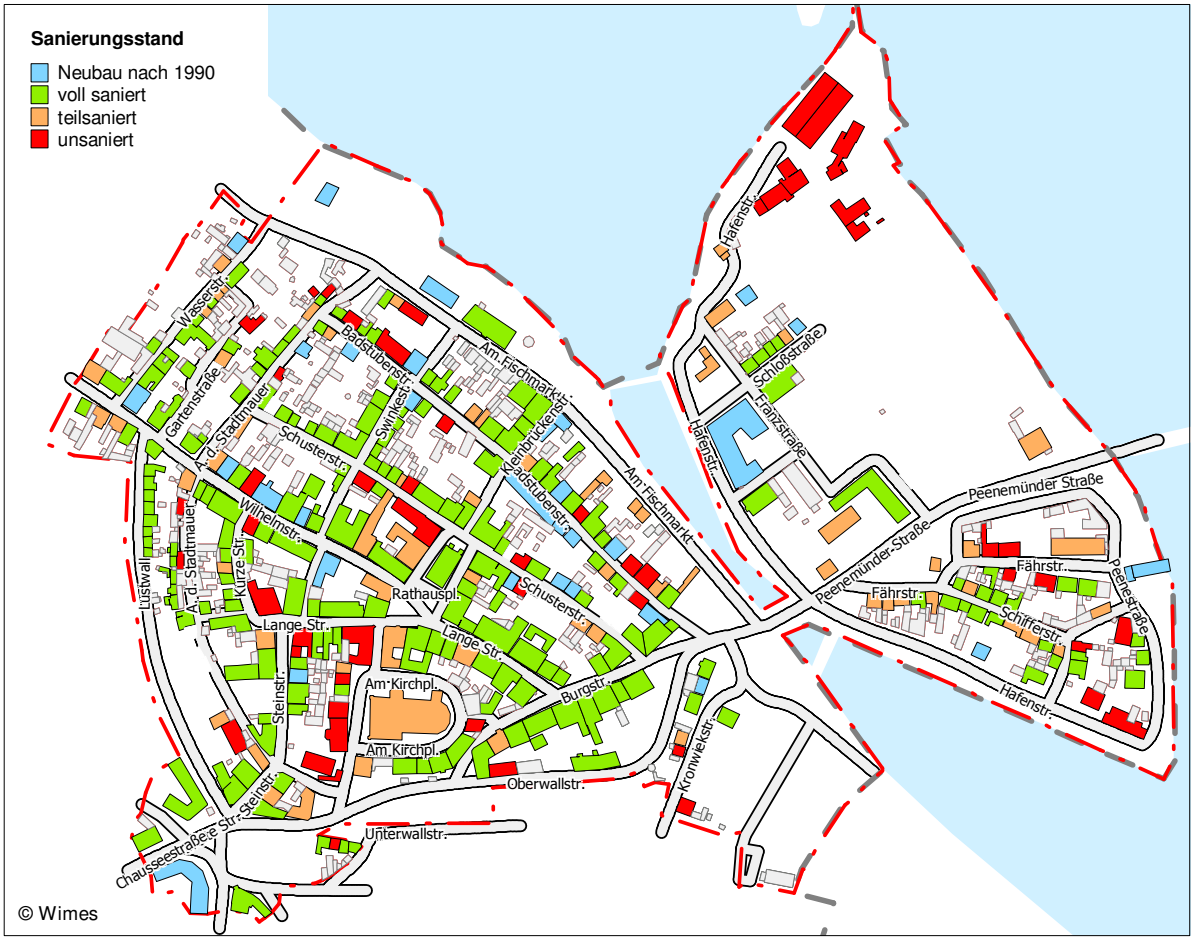


Abbildung 50: Entwicklung der Zahl sanierter Gebäude seit 2007



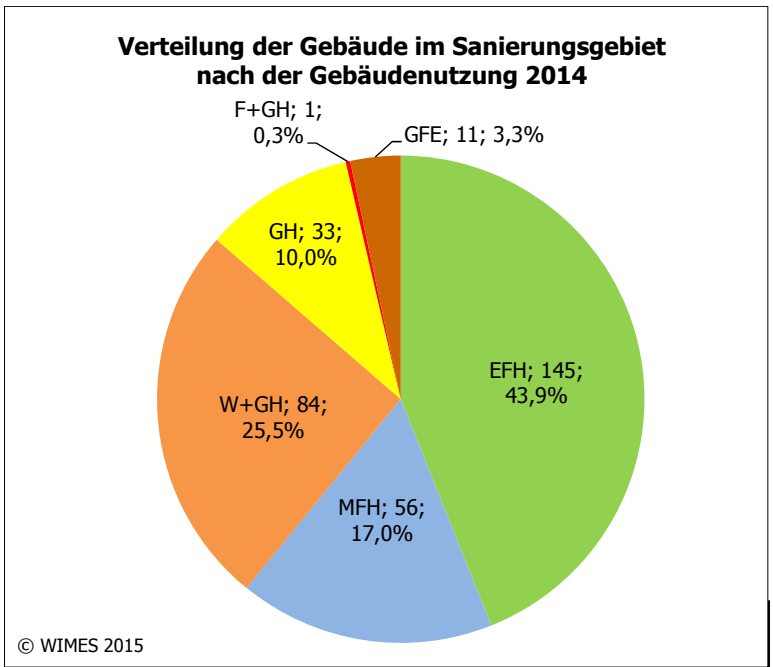
Karte 7: Sanierungsstand der Gebäude in 2014



Im Sanierungsgebiet Altstadt gibt es 89 denkmalgeschützte Gebäude (27,0 % des Gesamtgebäudebestandes) mit 216 Wohnungen. Ende 2014 waren von den 89 denkmalgeschützten 57 Gebäude (64,0 %) voll saniert und 17 noch unsaniert.

93,0 % der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt befindet 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 667 WE. Städtisches Eigentum sind 14 Gebäude und zwei Gebäude gehören dem Land M-V.

Abbildung 51: Gebäude nach der Gebäudenutzung 2014



MFH	Mehfamilienhaus	F+GH	Ferienwohnungen und Geschäftshaus
W+GH	Wohn- und Geschäftshaus	GFE	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

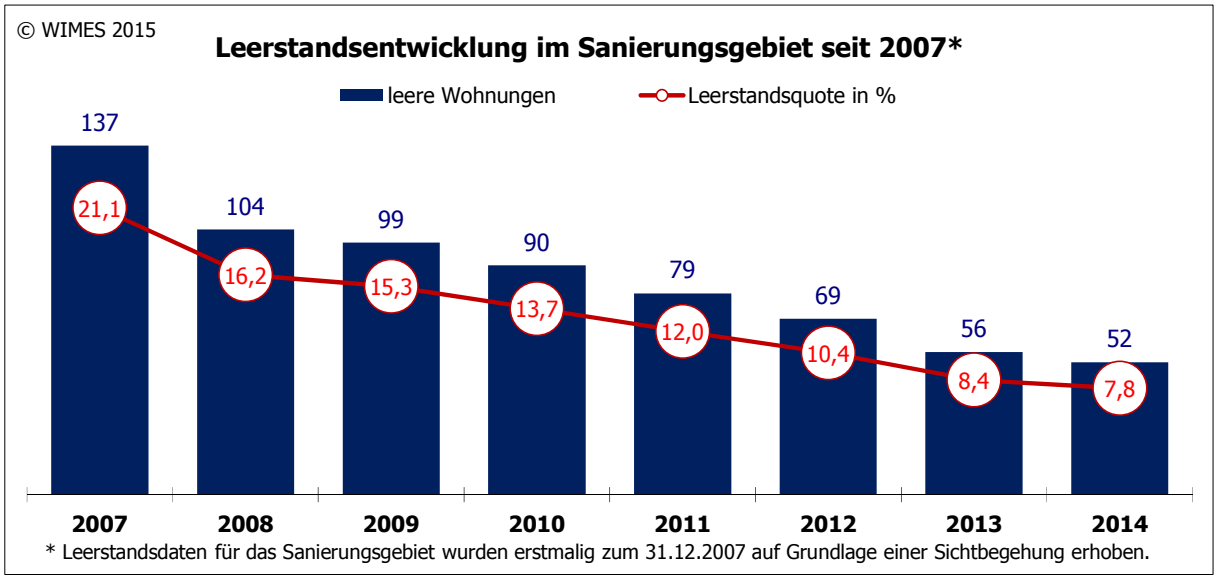
Im Jahr 2014 waren rund 61 % der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt reine Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser).

25,5 % sind Wohn- und Geschäftshäuser. In diesen 85 Gebäuden befinden sich 241 WE.

Wohnungs- und Gebäudeleerstand

In 2014 standen im Sanierungsgebiet Altstadt 52 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 7,8 %. 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.

Abbildung 52: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2007



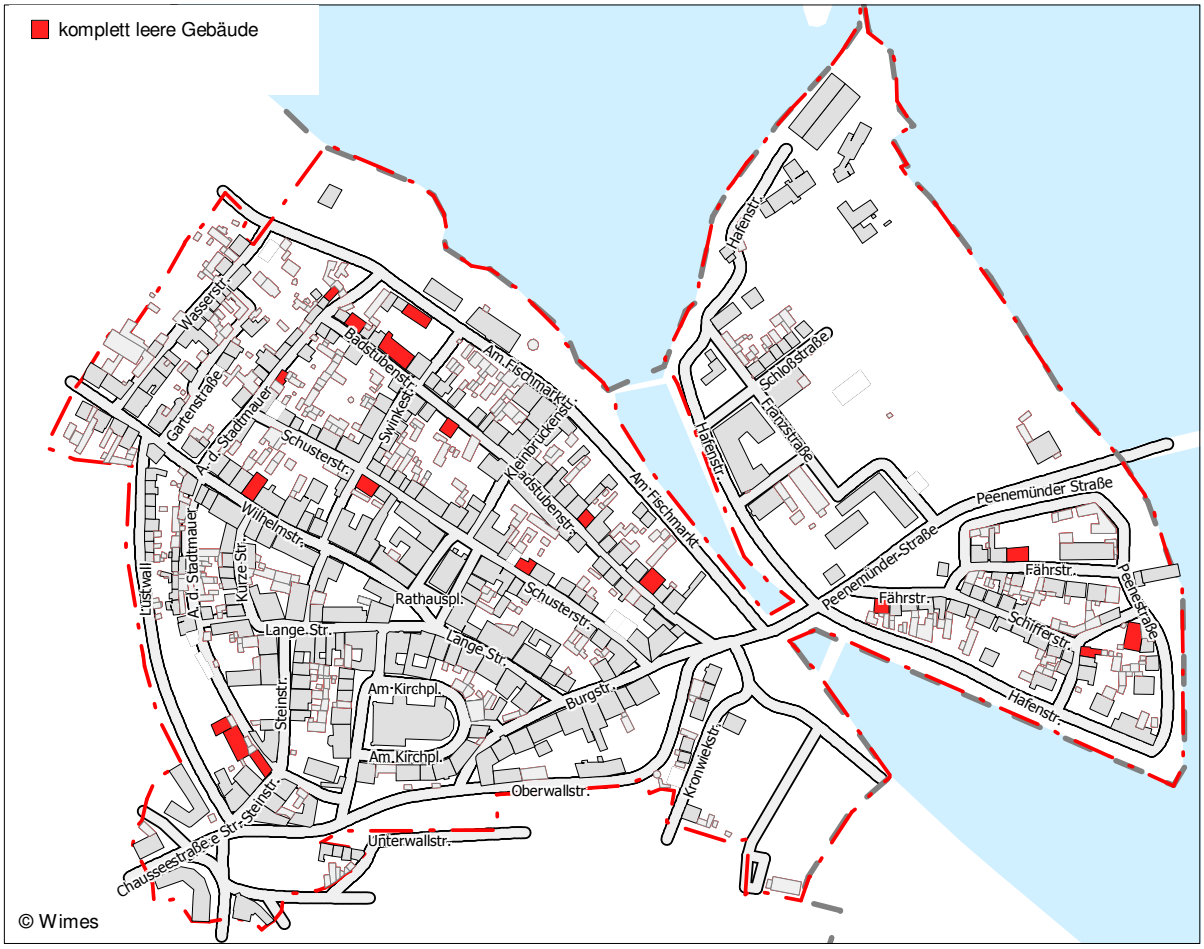
Im Jahr 2014 standen von den 330 Gebäuden in der Altstadt 18 Gebäude komplett leer, das sind 5,5 % aller Gebäude im Sanierungsgebiet. Der Gebäudeleerstand korreliert mit dem Sanierungsstand, so befinden sind 15 komplett leere Gebäude im unsanierten Zustand.

Von den insgesamt 52 leeren WE in der Altstadt im Jahr 2014 entfielen 34 leere WE auf komplett leere Gebäude (65,4 %). Davon befanden sich 32 WE in unsanierten 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 leer stehend und erfordern einen beträchtlichen Sanierungsaufwand.

Abzüglich der leeren WE in unbewohnbaren Gebäuden würde die Wohnungsleerstandsquote in der Altstadt noch bei 18 WE liegen und das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von nur 2,7 %, also unterhalb der Mobilitätsreserve von 3 %.

Karte 8: Gebäudeleerstand im Sanierungsgebiet Altstadt im Jahr 2014



Wohnungsnachfragende Haushalte

Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte entspricht der Zahl der belegten Wohnungen (Wohnungsbestand gesamt minus leer stehender Wohnungen). Die Wohnungszahl lag in der Altstadt Ende 2014 bei 667 WE, davon standen 52 WE leer. Damit lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bei 615 Haushalten.

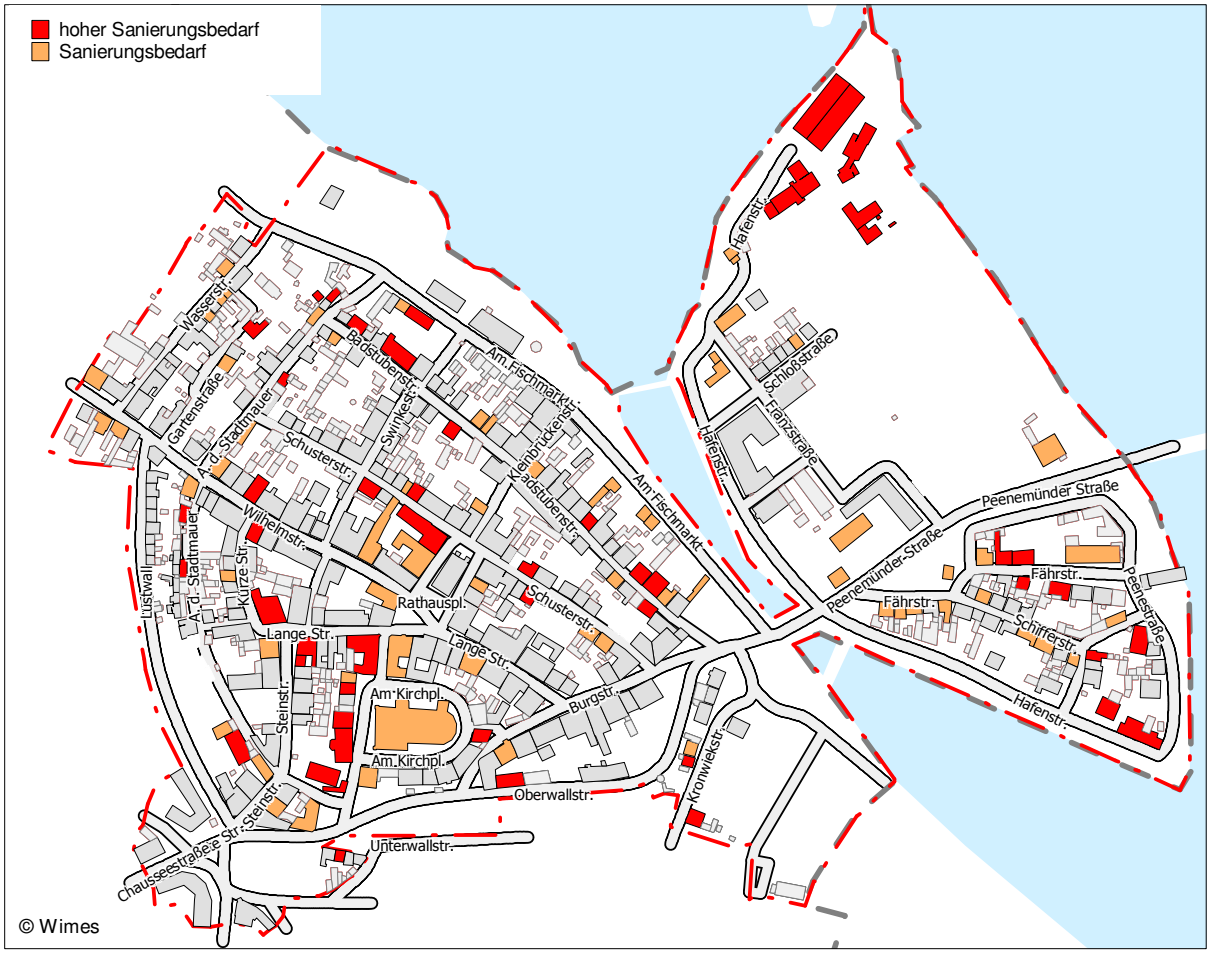
In der Altstadt gab es insgesamt rund 1.000 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag damit bei nur 1,63 Personen je Haushalt. Dies unterschreitet merklich den Wert der Gesamtstadt von 2,07 Personen je Haushalt und deutet auf einen hohen Anteil von Single-Haushalten.

3.4 Handlungsbedarf Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast

Um den bisherigen Entwicklungsstand im Sanierungsgebiet zu halten und im Hinblick auf eine möglichst stabile Entwicklung in der Zukunft, ist die Sanierung der Altstadt fortzusetzen.

Prioritärer Handlungsbedarf ergibt sich im Bereich des Hochbaus aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die unsaniert sind und die erhebliche Schäden aufweisen. Insgesamt besteht noch für 111 Gebäude im Sanierungsgebiet Sanierungsbedarf, davon verweisen 45 Gebäude auf einen hohen Handlungsbedarf.

Karte 9: Sanierungsbedarf Hochbau im Sanierungsgebiet



Zur Verstärkung der positiven Entwicklungseffekte im Sanierungsgebiet sind vor allem auch die vorhandenen Potenziale zur Stärkung der Altstadt als Wohnstandort zu nutzen. Zum einen bieten diesbezüglich die vorhandenen Baulücken/Brachflächen die Möglichkeit für Neubau, derzeit sind es noch rund 12.000 m² in Baulücken/Brachflächen in der Altstadt. Der Bedarf nach Wohnen in der Altstadt hält nach wie vor an, insbesondere werden Flächen für Wohneigentumsbildung in Innenstadt- und Wassernähe nachgefragt.

Zum anderen könnten durch bedarfsgerechte Sanierungen derzeit unbewohnbarer leer stehender Gebäude Wohnungen wieder dem Markt zugeführt werden. In den 18 komplett leeren Gebäuden befinden sich 34 WE (65,3 % aller leer stehenden Wohnungen). Darunter befinden sich 15 komplett leer stehende unsanierte/ruinöse Gebäude mit 32 WE. Diese Gebäude/Wohnungen sind zum Großteil aufgrund ihres Zustandes nicht vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung.

Tabelle 24: Liste komplett leer stehender Gebäude im Sanierungsgebiet

Komplett leere Gebäude				
Objekt	Wohnungen	Gewerbe-einheiten	Bemerkung	denkmalge-schütztes Gebäude
An der Stadtmauer 16	1		unsaniertes Einfamilienhaus	
An der Stadtmauer 20	1		unsaniertes Einfamilienhaus	
Am Fischmarkt 52	6		unsaniertes Mehrfamilienhaus	
Badstubenstr. 10	1		unsaniertes Einfamilienhaus	x
Badstubenstr. 22		1	unsaniertes Geschäftshaus	
Badstubenstr. 25	6		unsaniertes Mehrfamilienhaus	x
Badstubenstr. 40	1		unsaniertes Einfamilienhaus	
Badstubenstr. 45	3		unsaniertes Mehrfamilienhaus	x
Fährstr. 15	1		unsaniertes Einfamilienhaus	x
Fährstr. 29	1		teilsaniertes Einfamilienhaus	x
Lustwall 22		1	teilsaniertes Geschäftshaus	x
Peenestraße 3a		1	unsaniertes Geschäftshaus	
Schifferstr. 8	1		unsaniertes Einfamilienhaus	
Schusterstr. 11	3		unsaniertes Mehrfamilienhaus	
Schusterstr. 36	6		unsaniertes Mehrfamilienhaus	
Steinstr. 12	1	1	teilsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	x
Steinstr. 11A Hofgebäude		1	unsaniertes Geschäftshaus (alte Näherei)	x
Wilhelmstr. 57	2	1	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	
gesamt	**34**	**6**		

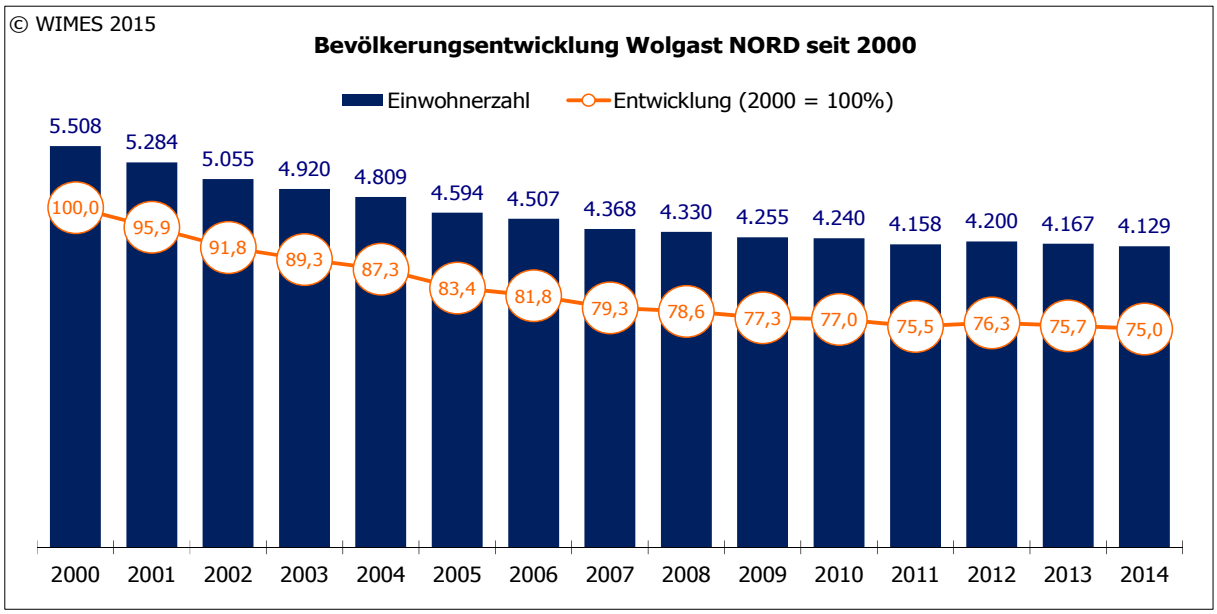
Die Sanierung dieser Gebäude ist nur durch finanzielle Unterstützung mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln oder anderen Mitteln möglich.

4 Monitoring für das Stadtumbaugebiet Wolgast NORD

4.1 Einwohnerentwicklung

Wolgast NORD ist im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2014 durch einen Einwohnerverlust gekennzeichnet, dabei ist insgesamt ein Bevölkerungsrückgang um 25,0 % (-1.379 Personen) zu verzeichnen. Damit erreicht Wolgast NORD im innerstädtischen Vergleich den höchsten Verlust und lag merklich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von -14,5 %. In 2012 konnte erstmals im Betrachtungszeitraum ein Einwohnergewinn erzielt werden. In den Jahren 2013 und 2014 nahm die Einwohnerzahl jedoch wieder ab.

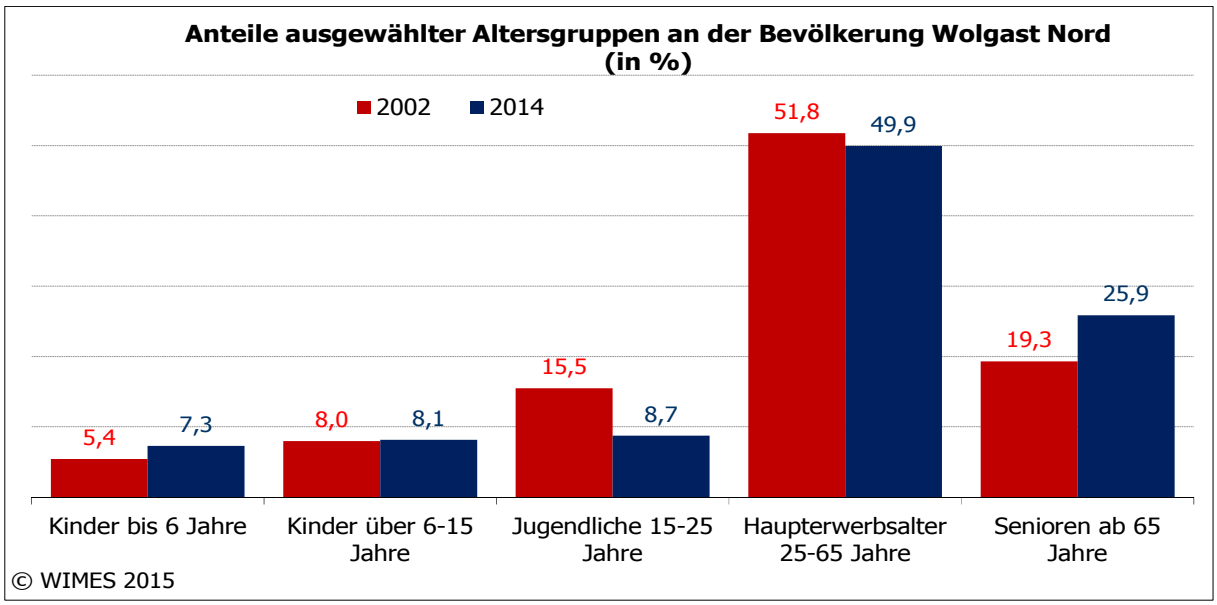
Abbildung 53: Einwohnerentwicklung Wolgast NORD seit 2000



Nach Altersgruppen betrachtet, sind in den Altersgruppen der Kinder bis 6Jahre und der Senioren ab 65 Jahre Einwohnergewinne eingetreten. Demgegenüber sind die Einwohnerverluste in der Altersgruppe der 15 bis 25-Jährigen und der Altersgruppe im Haupterwerbsalter (25 bis 65 Jahre) sehr hoch.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der Kinder bis 6 Jahre im Stadtteil Wolgast NORD mit 7,3 % an der Gesamtbevölkerung sehr hoch. Diese hohe Kinderzahl korreliert mit dem hohen Anteil an sozialschwachen Haushalten bzw. Hartz-IV-Haushalten.

Abbildung 54: Altersstruktur Wolgast NORD 2000 und 2014



4.2 Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Arbeitslosigkeit

Mit 479 Arbeitslosen lag die Arbeitslosenquote, gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, in Wolgast NORD zum Juni 2014 bei 19,8 % und damit erheblich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (13,1 %). Saisonal bedingt stieg die Arbeitslosigkeit zum Dezember 2014 an.

Tabelle 25: Arbeitslosigkeit in Wolgast NORD im Vergleich zur Gesamtstadt

Arbeitslosigkeit	Juni 2014		Dezember 2014	
	Arbeitslose absolut	Anteil an Einwohner 15 bis 65 Jahre in %	Arbeitslose absolut	Anteil an Einwohner 15 bis 65 Jahre in %
Wolgast NORD	479	19,8	526	21,7
Wolgast gesamt	1.017	13,1	1.110	14,3

Von den insgesamt 526 Arbeitslosen im Dezember 2014 in Wolgast NORD erhielten 80,4 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. Hartz IV. Damit bezog nur etwa jeder fünfte Arbeitslose Arbeitslosengeld I (eigentliches Arbeitslosengeld).

Tabelle 26: Arbeitslose nach SGB II und SGB III Wolgast NORD und Gesamtstadt

	Arbeitslose Dezember 2014	nach SGB II		nach SGB III	
		absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Wolgast NORD	526	423	80,4	103	19,6
Wolgast gesamt	1.110	828	74,6	282	25,4

SV-Beschäftigung (Wohnort Wolgast)

Entsprechend der sehr hohen Arbeitslosigkeit waren in Wolgast NORD im Juni 2014 von den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren nur 39,8 % sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Der städtische Durchschnitt lag bei 53,5 %.

Tabelle 27: SV-Beschäftigung in Wolgast NORD im Vergleich zur Gesamtstadt

SV-Beschäftigung	Juni 2014		Dezember 2014	
	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an Einwohner 15 bis 65 Jahre in %	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an Einwohner 15 bis 65 Jahre in %
Wolgast NORD	963	39,8	919	37,9
Wolgast gesamt	4.169	53,5	3.973	51,0

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 2014 lag der Wohnungsbestand in Wolgast NORD bei 2.804 WE. Im Zeitraum 2004 bis 2014 hat sich die Zahl der Wohnungen in Wolgast NORD um 234 reduziert. Insgesamt erfolgte ein Wohnungsrückbau von 339 WE.

Abbildung 55: Wohnungsbestandentwicklung Wolgast NORD

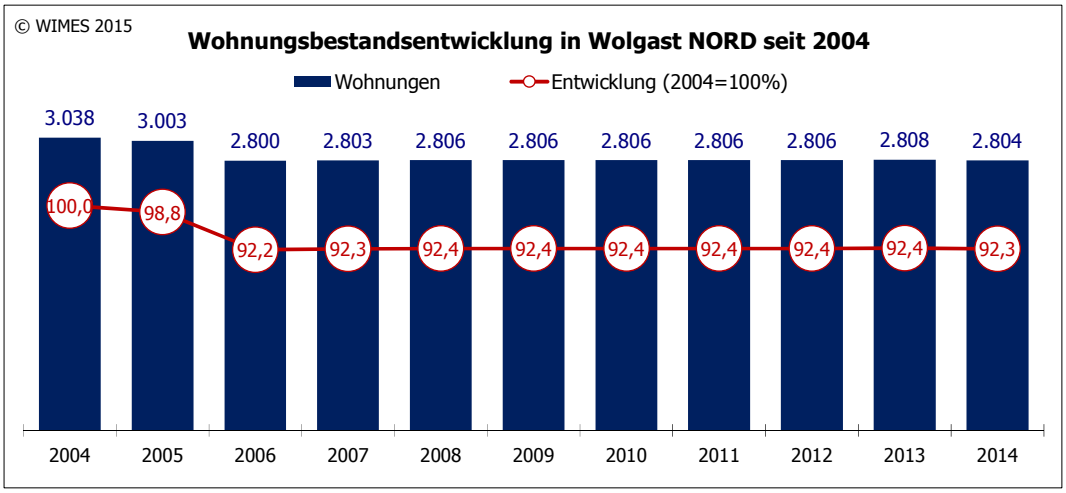
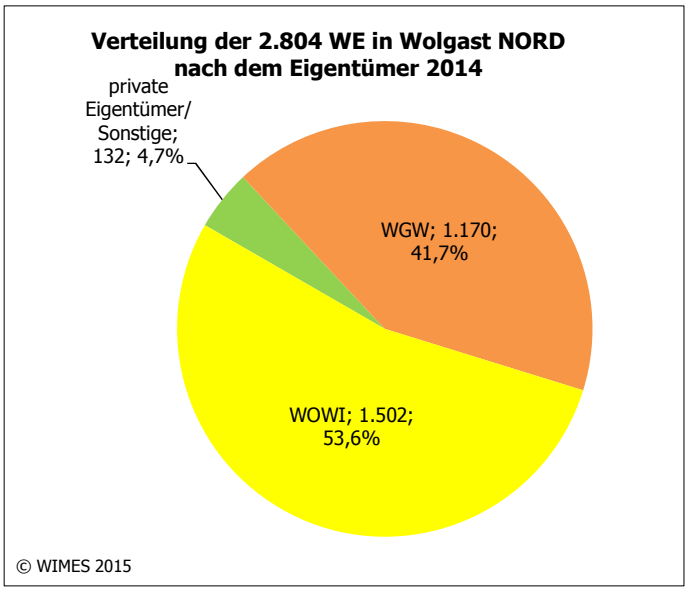


Tabelle 28: Wohnungsrückbau in Wolgast NORD

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 56: Eigentümerstruktur in Wolgast NORD

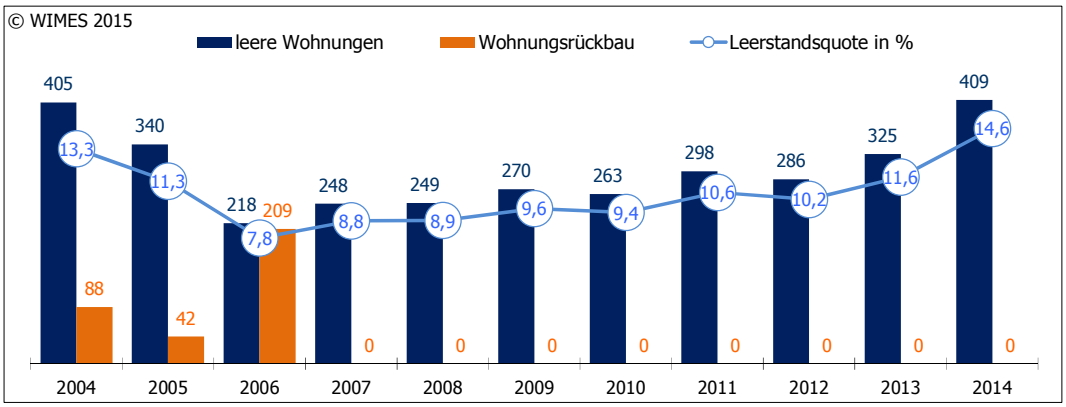


Der Hauptteil des Wohnungsbestandes von 2.804 Wohneinheiten in Wolgast NORD wird durch die WOWI verwaltet und vermietet (54 %), gefolgt von der WGW mit einem Anteil von 42 %.

Wohnungsleerstand

Von den 2.804 Wohnungen in Wolgast NORD standen 409 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 14,6 %. 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 57: Leerstandsentwicklung und Rückbau seit 2004



Karte 10: Wohnungsleerstand auf Gebäudeebene 2014

Wohnungsnachfragende Haushalte

Im Zeitraum seit 2004 zeigt sich im Stadtumbaugebiet Wolgast Nord eine rückläufige Einwohnerentwicklung. Der Bevölkerungsverlust lag im Zeitraum 2004 bis 2014 bei 14,1 %, die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nahm nur um 9,0 % 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 2014 waren es nur noch 1,83 Personen je Haushalt.

Diese Entwicklung ist besonders vor dem Hintergrund, dass der Anteil der Kinder jährlich gestiegen ist, beachtenswert. Die Zunahme der Single-Haushalte begründet sich ausschließlich als Folge der Hartz IV-Reform. Paare, Lebensgemeinschaften sind finanziell deutlich besser gestellt, wenn sie getrennt wohnen und mit jedem Kind verbessert sich die finanzielle Situation der Hartz IV-Empfänger. Gleichermaßen erhöht sich die finanzielle Belastung der Kommune.

Die Situation stellt sich bei den Erwerbstätigen, insbesondere bei denen, die trotz Vollbeschäftigung nur geringfügig entlohnt werden, anders dar. Vergünstigungen, wenn ein Kind geboren wird, erhalten sie nicht. Darum ist die durchschnittliche Kinderzahl bei den Erwerbstätigen auch deutlich geringer. Hier sind ressortübergreifende Lösungen durch Bund und Land erforderlich. Personen, die seit Jahren nicht mehr berufstätig sind und Transferleistungen beziehen, sind kaum noch in den Arbeitsprozess einzugliedern. Die Kindergeneration dieser Haushalte ist jedoch jetzt schon von Armut betroffen und benachteiligt. Hartz IV und Kinderarmut gehören in Deutschland zusammen, da viele Eltern die sozialen Bezüge nicht für die Kinder ausgeben, sondern für sich selbst (Auto, Tabak, Alkohol, Handy, Multimediageräte, etc.). Hinzu kommt die Gefühlsarmut, schlechte Ernährung, fehlende Werteentwicklung und soziale Inkompetenz. Am besten kann man helfen, wenn diese Kinder in Kinderkrippen, Kindergärten, Ganztagsschulen betreut werden. Bildung ist der Schlüssel, der Ungerechtigkeiten wirksam beseitigen kann. Wolgast reagiert darauf, ins die Stadt jährlich Investitionen zur Verbesserung der Bildungsinfrastruktur einsetzt, das betrifft sowohl den Kita- als auch den Schulbereich.

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 Problemlage im städtebaulichen Bereich hat sich durch die Wirkung der realisierten Maßnahmen abgeschwächt. Zur Verstetigung des Erreichten und Beseitigung noch vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel, wären noch weitere Investitionen in Wolgast NORD notwendig. So ist beispielsweise aufgrund der immer noch hohen Leerstände in Wolgast NORD weiterer Rückbau mit Aufwertung/Neuordnung der Rückbauflächen notwendig.

Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis

Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete 5
Karte 2: Einwohnerentwicklung auf Stadt- und Ortsteilebene 7
Karte 3: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen Dezember 2014 20
Karte 4: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen Juni 2014 23
Karte 5: Wohnungsleerstand in 2014 auf Stadtteilebene 35
Karte 6: Durchschnittliche Haushaltsgröße 2014 37
Karte 7: Sanierungsstand der Gebäude in 2014 46
Karte 8: Gebäudeleerstand in der Altstadt 2014 48
Karte 9: Sanierungsbedarf Hochbau im Sanierungsgebiet 49
Karte 10: Wohnungsleerstand auf Gebäudeebene 2014 54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung seit dem Basisjahr 2000 6
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung nach der Altersstruktur 12
Tabelle 3: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen Juni und Dezember 2014 19
Tabelle 4: Arbeitslose nach SGB II und SGB III Dezember 2014 kleinräumig 20
Tabelle 5: SV-Beschäftigtenquote nach Geschlecht 2014 21
Tabelle 6: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen Juni und Dezember 2014 22
Tabelle 7: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2014 25
Tabelle 8: Kaufkraftentwicklung im Vergleich 28
Tabelle 9: Status der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) 30
Tabelle 10: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand 33
Tabelle 11: Wohnungsleerstandsentwicklung nach Stadtteilen 34
Tabelle 12: Haushalte und Haushaltsgröße nach Wohnungsteilmärkten 36
Tabelle 13: Prognose der Entwicklung der Haushalte nach Teilmärkten 38
Tabelle 14: Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt Einfamilienhaus 38
Tabelle 15: Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt MFH traditionell 39
Tabelle 16: Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt MFH industriell 39
Tabelle 17: Kita- und Hortplätze in Wolgast 2014 40
Tabelle 18: Schulen nach dem Schultyp 41
Tabelle 19: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt 43
Tabelle 20: Einwohnerentwicklung Altstadt im Vergleich 44
Tabelle 21: Arbeitslosigkeit in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt 44
Tabelle 22: SV-Beschäftigung in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt 45
Tabelle 23: Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt seit 2004 45
Tabelle 24: Liste komplett leer stehender Gebäude im Sanierungsgebiet 50
Tabelle 25: Arbeitslosigkeit in Wolgast NORD im Vergleich zur Gesamtstadt 52
Tabelle 26: Arbeitslose nach SGB II und SGB III Wolgast NORD und Gesamtstadt 52
Tabelle 27: SV-Beschäftigung in Wolgast NORD im Vergleich zur Gesamtstadt 52
Tabelle 28: Wohnungsrückbau in Wolgast NORD 53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung) 4
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Wolgast seit 2000 6
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene 7
Abbildung 4: Anteil Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung 2014 ... 8
Abbildung 5: Wanderungen über die Stadtgrenzen Wolgast seit 2000 8
Abbildung 6: Wanderungssalden in 2014 im Vergleich der Stadtteile 9
Abbildung 7: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen seit 2000 9
Abbildung 8: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung 2014 Stadtteile 10
Abbildung 9: Migrationssaldo gesamt im Zeitraum seit 2000 10
Abbildung 10: Migrationssaldo gesamt in 2014 absolut im Vergleich der Stadtteile .. 11
Abbildung 11: Bevölkerungsprognose im Vergleich zur Realentwicklung bis 2012 11
Abbildung 12: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose 12
Abbildung 13: Anteile ausgewählter Altersgruppen und Entwicklung (%) 13
Abbildung 14: Entwicklung der Zahl der Kinder bis 6 Jahre 14
Abbildung 15: Anteil der Kinder bis sechs Jahre 2000 und 2014 im Vergleich 14
Abbildung 16: Entwicklung der Zahl der 7-15jährigen Kinder 15
Abbildung 17: Anteil der 7-15jährigen in 2000 und in 2014 im Vergleich 15
Abbildung 18: Entwicklung der Zahl der 15-25jährigen 16
Abbildung 19: Anteil der 15-25jährigen in 2000 und in 2014 im Vergleich 16
Abbildung 20: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter 17
Abbildung 21: Anteil der 26-64jährigen in 2000 und in 2014 im Vergleich 17
Abbildung 22: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter 18
Abbildung 23: Anteile der Senioren in 2000 und 2014 im Vergleich 18
Abbildung 24: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 19
Abbildung 25: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit 21
Abbildung 26: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort) 21
Abbildung 27: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003 23
Abbildung 28: SV-Beschäftigte mit Wohn- sowie Arbeitsort seit 2000 im Vergleich ... 24
Abbildung 29: geringfügig entlohnte Beschäftigte (Arbeitsort) 24
Abbildung 30: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Wolgast 2014 25
Abbildung 31: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 26
Abbildung 32: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte in Wolgast seit 2000 26
Abbildung 33: SV-Arbeitsplätze in Wolgast nach Wirtschaftszweigen 2014 27
Abbildung 34: Kaufkraftentwicklung in Wolgast 28
Abbildung 35: Kaufkraft im Vergleich zum LK Vorpommern-Greifswald und zu M-V . 29
Abbildung 36: Einkommenssteueranteile im Vergleich 29
Abbildung 37: Veränderung der Versorgungsquote im Prognosezeitraum bis 2020 30
Abbildung 38: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechende Annahme 1 .. 31
Abbildung 39: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechend Annahme 2 31
Abbildung 40: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2004 33
Abbildung 41: Wohnungsleerstandsentwicklung 34
Abbildung 42: Entwicklung Einwohner und Haushalte seit 2004 im Vergleich 36
Abbildung 43: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Kinder im Kita-Alter 40
Abbildung 44: Realentwicklung und Prognose Kinder im Grundschulalter 41

Abbildung 45: Realentwicklung und Prognose Schüler weiterführender Schulen 42
Abbildung 46: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Senioren ab 75 Jahre....42
Abbildung 47: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt.....43
Abbildung 48: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet im Vergleich 44
Abbildung 49: Gebäude in der Altstadt nach Sanierungsstand 2007 und 2014.....45
Abbildung 50: Entwicklung der Zahl sanierter Gebäude seit 2007.....46
Abbildung 51: Gebäude nach der Gebäudenutzung 2014 47
Abbildung 52: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2007 47
Abbildung 53: Einwohnerentwicklung Wolgast NORD seit 2000.....51
Abbildung 54: Altersstruktur Wolgast NORD 2000 und 2014 51
Abbildung 55: Wohnungsbestandentwicklung Wolgast NORD.....53
Abbildung 56: Eigentümerstruktur in Wolgast NORD 53
Abbildung 57: Leerstandsentwicklung und Rückbau seit 2004.....54