



Monitoring Stadtentwicklung
Gesamtstadt und Fischerwiek
Berichtsjahr 2017



**HERZOGSTADT
WOLGAST**



Impressum

Monitoring Stadtentwicklung

Gesamtstadt und Fördergebiet Fischerwiek
Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2017

■ 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 November 2018



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Monitoring Gesamtstadt Wolgast	5
2.1	Bevölkerungsentwicklung und Prognose	6
2.2	Arbeitsmarktentwicklung	23
2.3	Kaufkraft der Bevölkerung	33
2.4	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose	34
2.5	Soziale Infrastruktur	42
2.6	Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK	45
3	Fördergebiet Fischerwiek	47
3.1	Vorbemerkungen	47
3.2	Bevölkerungsentwicklung	47
3.3	Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	49
3.4	Städtebau und Wohnen	50
3.5	Handlungsbedarf	66
	Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis	67

Quellenverzeichnis

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



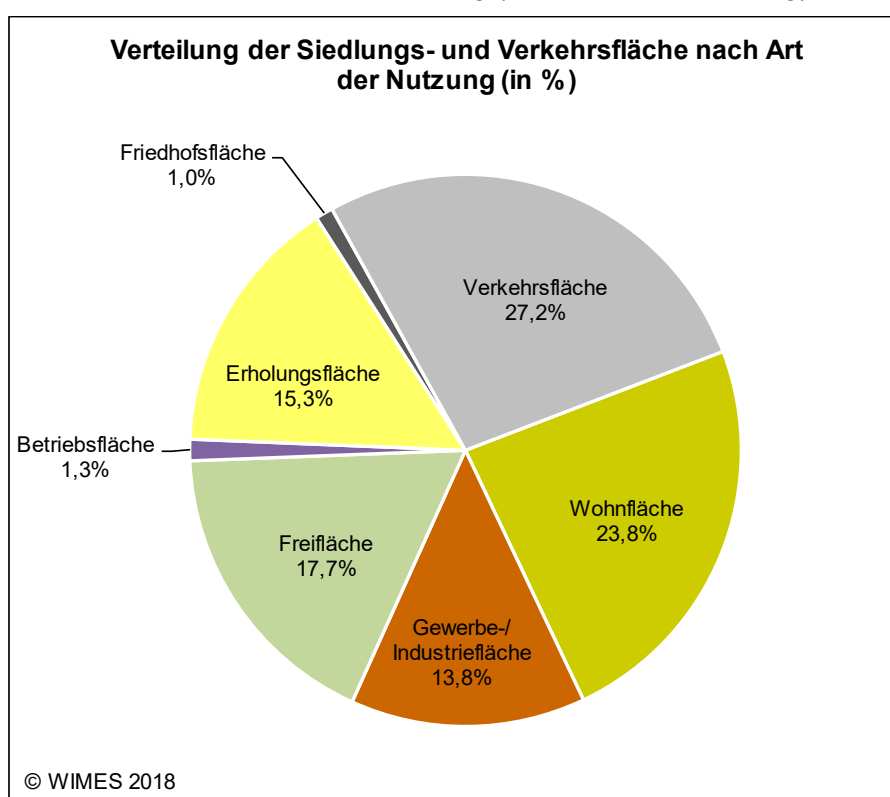
1 Einleitung

Die kleine vorpommersche Stadt Wolgast im Nordosten Deutschlands vereint mit ihrer günstigen Lage zur Insel Usedom viele Prädikate eines ausgezeichneten Wohnstandortes. Die Nähe zum Meer, die Ruhe einer auf kurzem Wege zu erreichender intakter 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 2017 bei 202 Einwohnern je km². Der Großteil der Bodenfläche mit einem Anteil von 47,5 % ist Landwirtschaftsfläche, 36,3 % des Flächenaufkommens sind Waldflächen und 3,4 % sind Wohnflächen. Nur 0,9 % des Flächenaufkommens sind Wasserflächen.

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

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



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

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

Als Grundlage für die Berechnung und Fortschreibung der Indikatoren wurden ausschließlich stadteigene Daten verwendet. Die Aufbereitung und Auswertung der Daten und Indikatoren erfolgt Stadt- und Ortsteilbezogen im Vergleich zur Gesamtstadt. Für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen werden die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Basisdaten und -indikatoren auf der Ebene der Wohngebäude erfasst und in Plänen dargestellt.



2 Monitoring Gesamtstadt Wolgast

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

Seit 1991 sind die Altstadt, das Sanierungsgebiet der Stadt Wolgast und seit 2002 die Großwohnsiedlung Wolgast Nord das Stadtumbaugebiet. Aufgrund der städtebaulichen Problemlagen im Gebiet Fischerwiek erfolgten im Jahr 2015 Vorbereitende Untersuchungen (VU), der städtebauliche Rahmenplan befindet sich in Erarbeitung.

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete



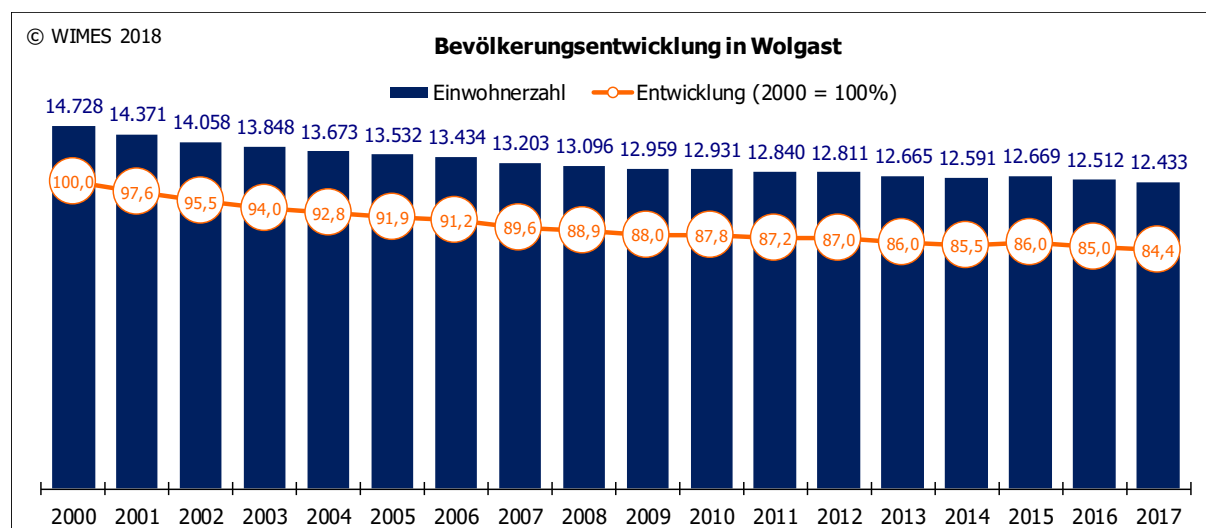


2.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Der Einwohnerrückgang in Wolgast im Zeitraum von 2000 bis 2017 betrug laut Einwohnermeldestelle -2.295 Personen (-15,6 %). Einzig von 2014 zu 2015 ergab sich ein Einwohnerzuwachs, welcher allerdings durch den Zuzug von Ausländern begründet war.

Die 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, im Jahr 2017 waren es 1.364 Einwohner (-8,7 %).

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz in Wolgast)



Die Bevölkerung entwickelte sich in den Stadtteilen im Betrachtungszeitraum unterschiedlich. Die Stadtteile Innenstadt und Tannenkamp verzeichneten leichte Einwohnerverluste von jeweils 4,8 %. Der höchste Einwohnerverlust ergab sich im Betrachtungszeitraum in Wolgast Nord mit einem Rückgang um 1.393 Personen (-25,3 %). Im Ortsteil Mahlzow erhöhte sich die Einwohnerzahl 2017 gegenüber 2000 um 47 Personen (+13,8 %).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

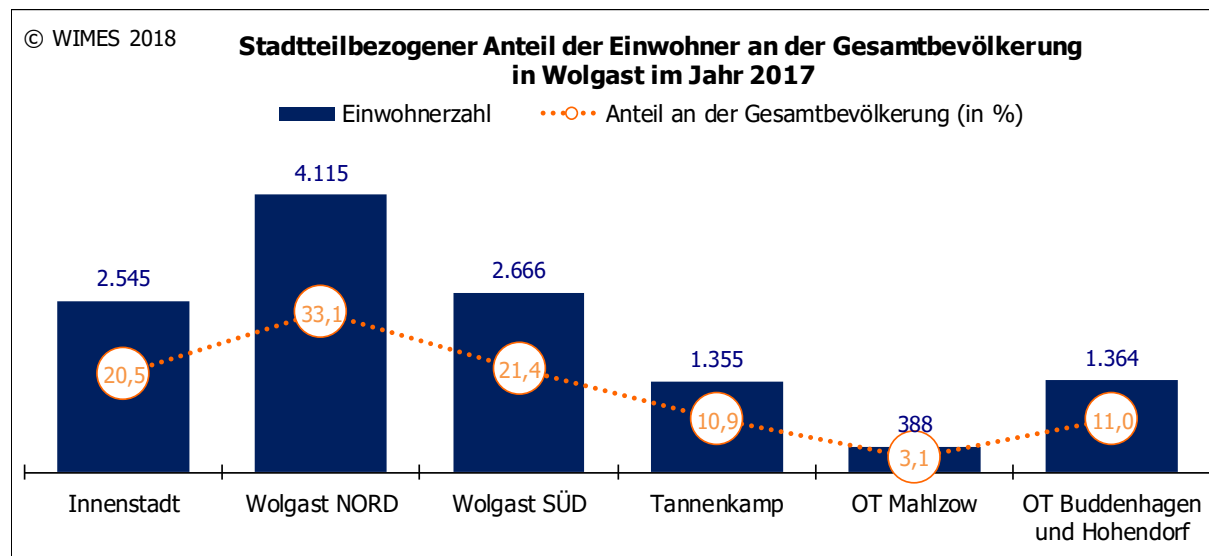
Bevölkerungsentwicklung Wolgast - Einwohner mit Hauptwohnsitz								Stat. Amt M-V
Jahr	Innenstadt	Wolgast NORD	Wolgast SÜD	Tannenkamp	OT Mahlzow	OT Buddenhagen und Hohendorf	Wolgast	
2000	2.672	5.508	3.290	1.423	341	1.494	14.728	15.171
2001	2.621	5.284	3.266	1.394	337	1.469	14.371	14.761
2002	2.631	5.055	3.137	1.444	337	1.454	14.058	14.467
2003	2.661	4.920	3.008	1.471	345	1.443	13.848	14.246
2004	2.638	4.809	2.961	1.481	355	1.429	13.673	14.084
2005	2.667	4.594	2.996	1.478	369	1.428	13.532	13.941
2006	2.615	4.507	3.000	1.460	368	1.484	13.434	13.773
2007	2.569	4.368	2.976	1.428	382	1.480	13.203	13.554
2008	2.569	4.330	2.977	1.396	394	1.430	13.096	13.421
2009	2.589	4.255	2.928	1.394	386	1.407	12.959	13.307
2010	2.637	4.240	2.902	1.359	403	1.390	12.931	13.260
2011	2.616	4.158	2.925	1.351	397	1.393	12.840	12.508*
2012	2.627	4.200	2.876	1.346	384	1.378	12.811	12.486
2013	2.622	4.167	2.794	1.347	379	1.356	12.665	12.355
2014	2.580	4.129	2.746	1.381	381	1.374	12.591	12.273
2015	2.570	4.258	2.741	1.365	376	1.359	12.669	12.312
2016	2.577	4.112	2.728	1.361	385	1.349	12.512	12.171
2017	2.545	4.115	2.666	1.355	388	1.364	12.433	12.084
absolut	-127	-1.393	-624	-68	47	-130	-2.295	
in %	-4,8	-25,3	-19,0	-4,8	13,8	-8,7	-15,6	

In Wolgast Nord lebten im Jahr 2017 mit einem Anteil von 33,1 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt Wolgast die meisten Einwohner. In Wolgast Süd und der Innenstadt lag der Anteil bei 21,4 % bzw. 20,5 %.



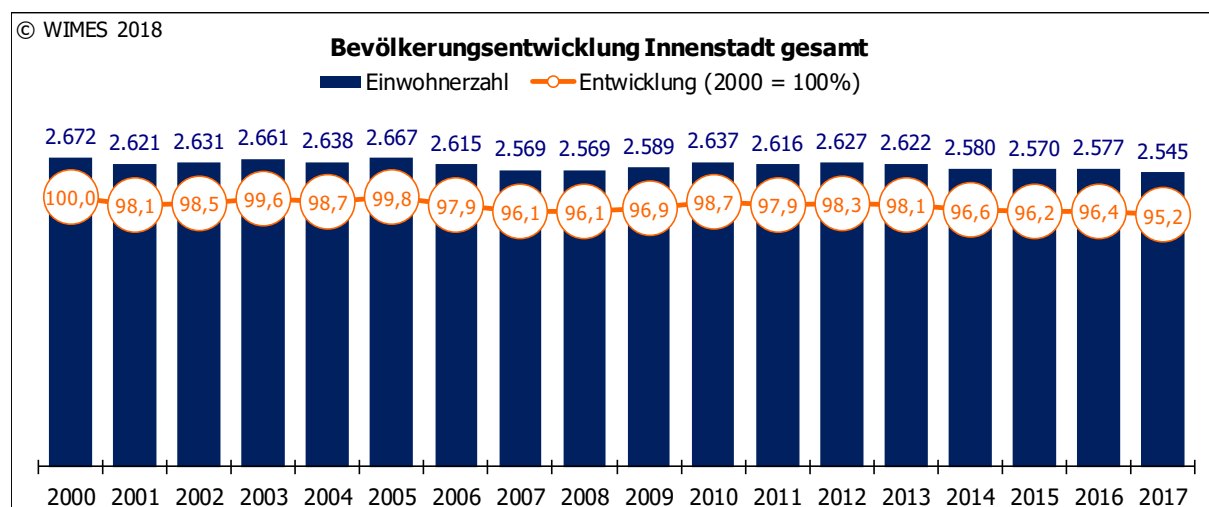
In Mahlzow lebten nur rund 3 % der Gesamtbevölkerung. Im Stadtteil Tannenkaamp und in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf waren es jeweils rund 11 %.

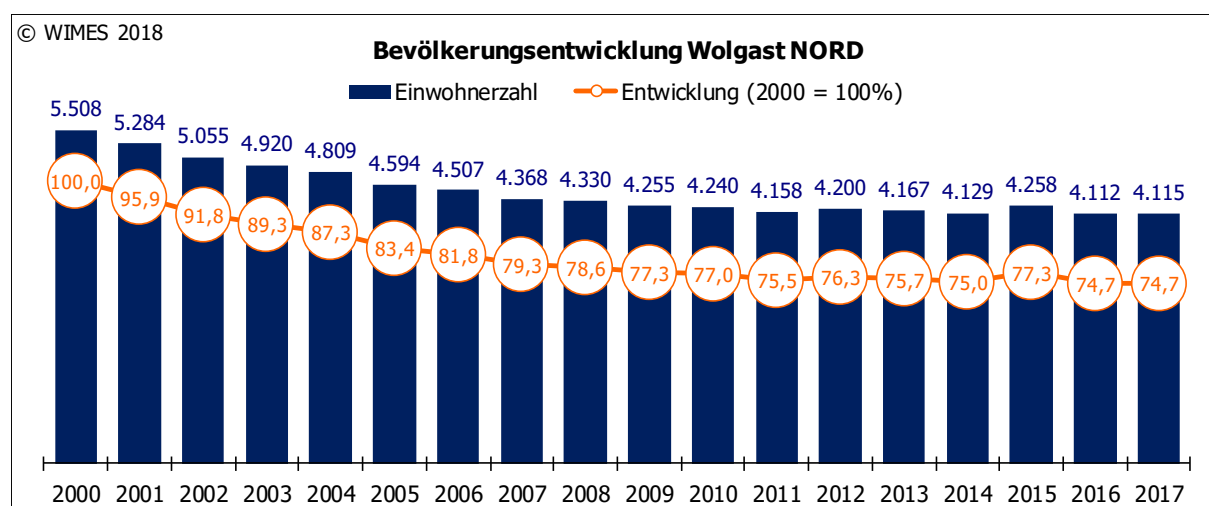
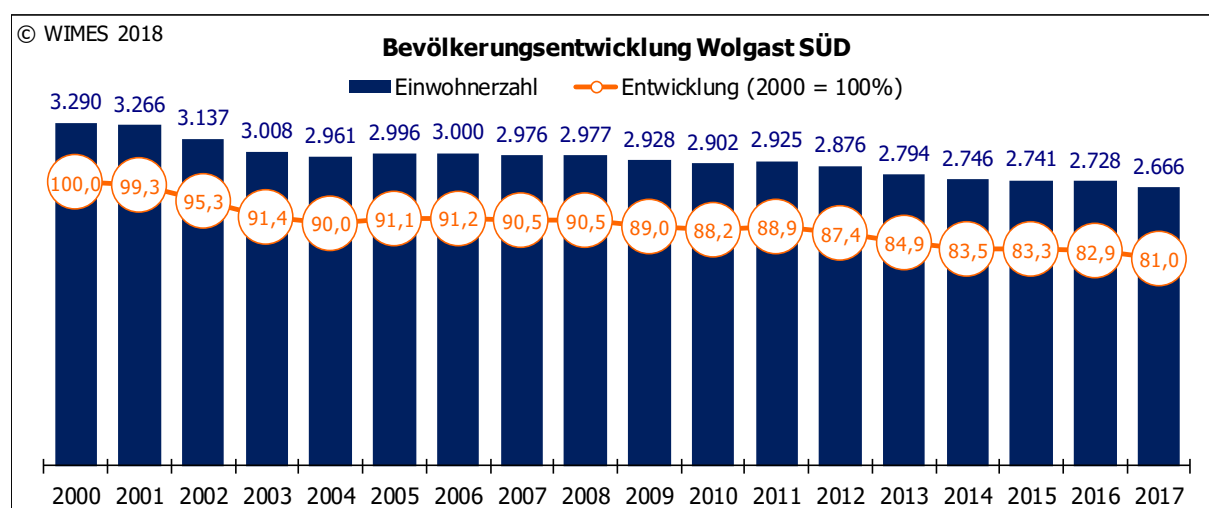
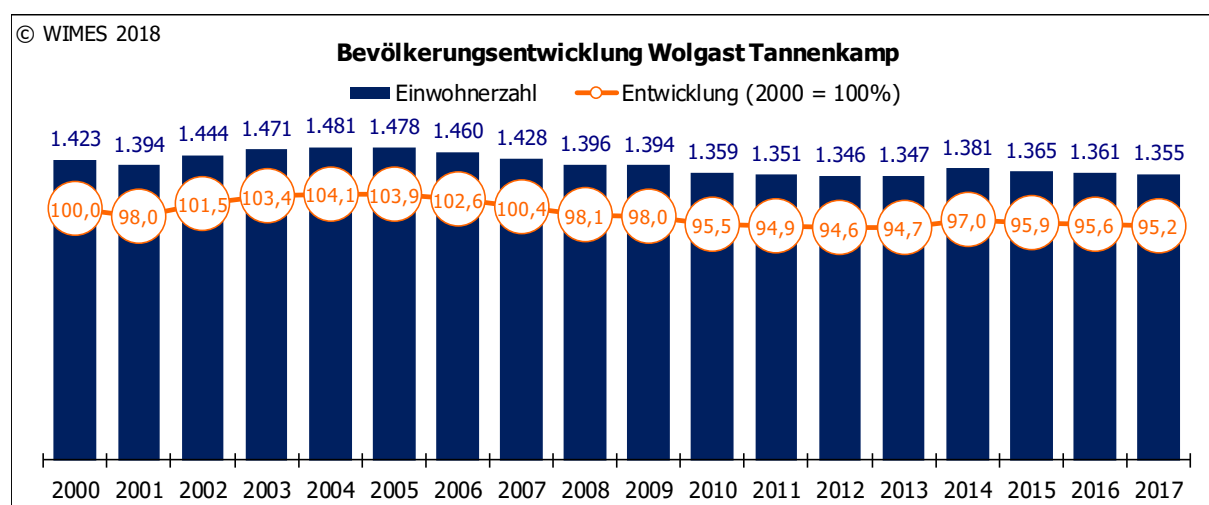
Abbildung 3: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung



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

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Innenstadt



**Abbildung 5:** Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Nord**Abbildung 6:** Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Süd**Abbildung 7:** Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Tannenkamp



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

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Mahlzw

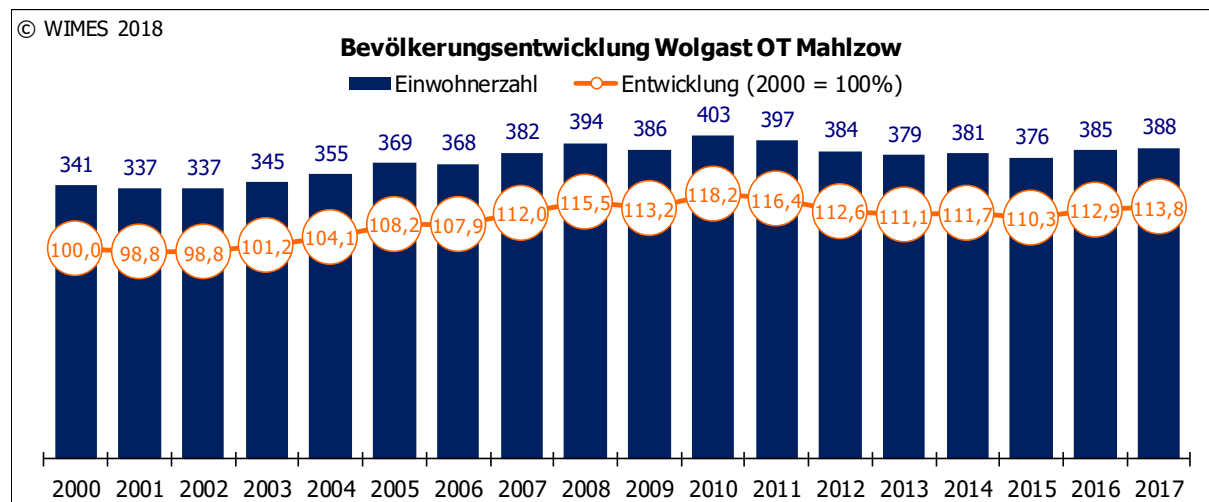


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf

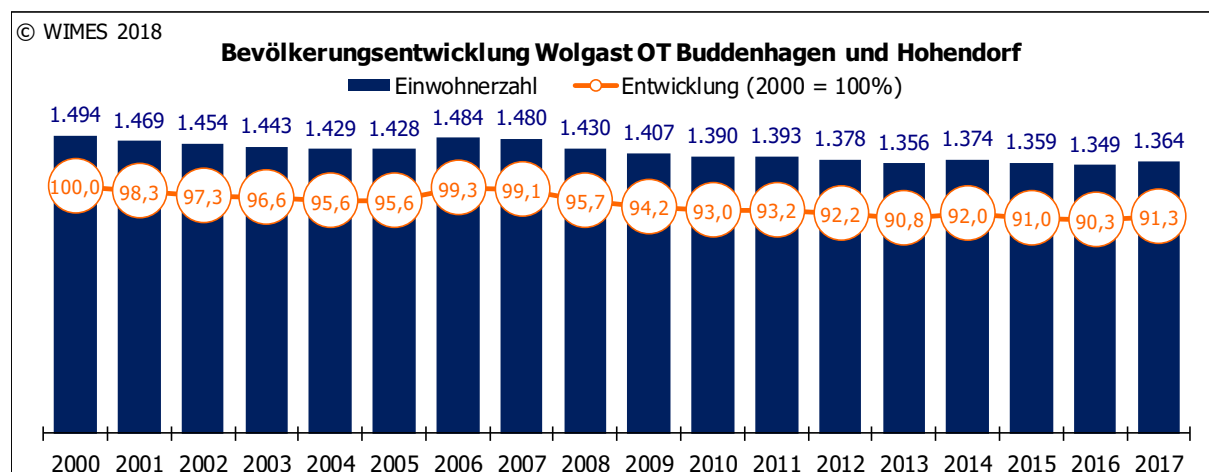
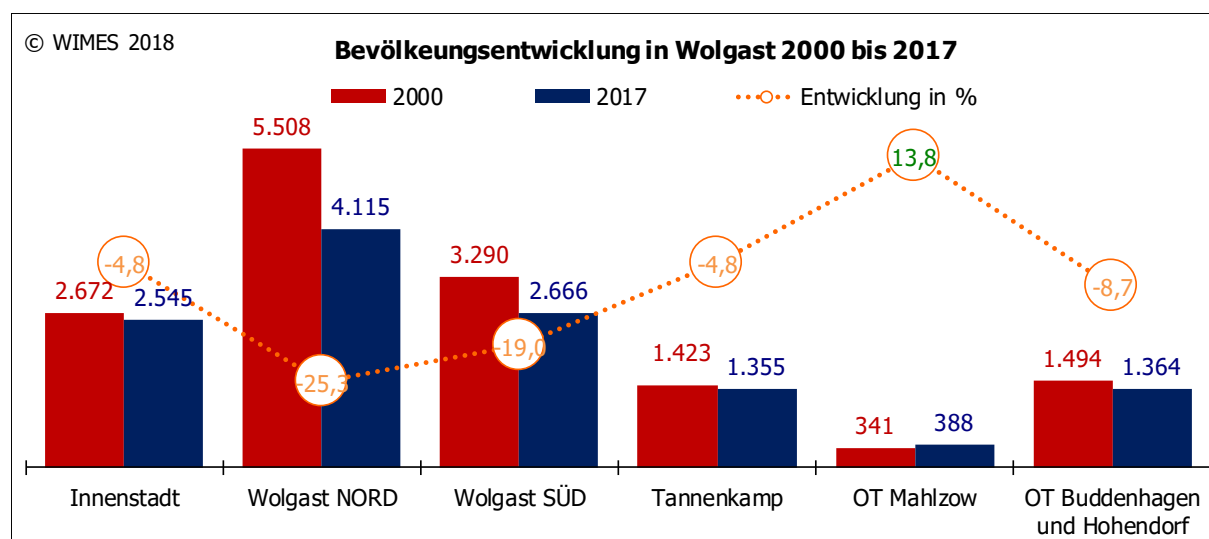


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

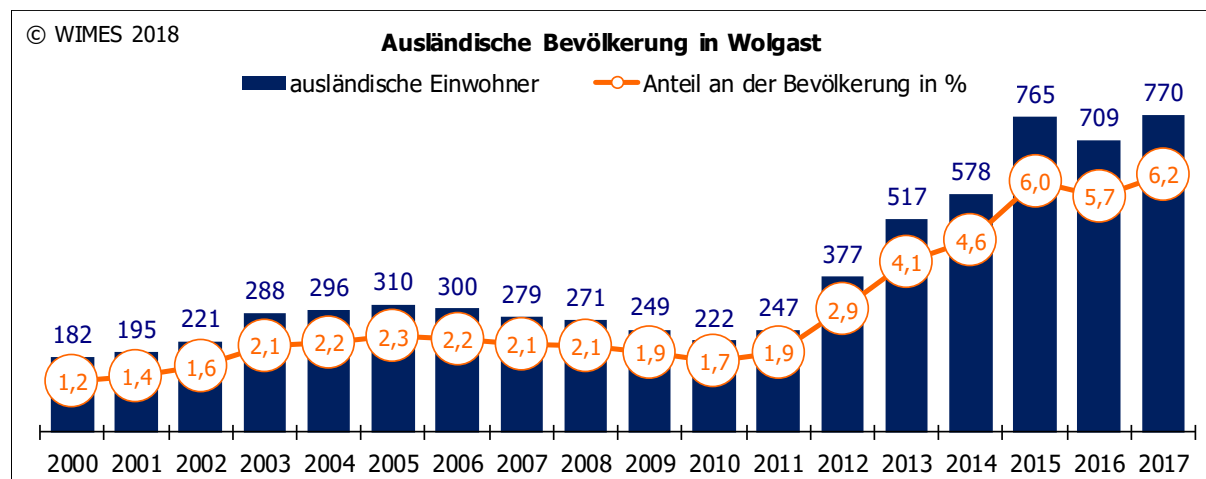




Ausländische Bevölkerung gesamt

Die Zahl der Ausländer erhöhte sich in der Stadt Wolgast im Zeitraum von 2000 bis 2017 insgesamt um 588 Personen. Allein in den Jahren 2012 bis 2017 stieg die Zahl um 525 Personen an, wobei im Jahr 2016 ein Rückgang der Ausländerzahl kennzeichnend war. Bereits im Jahr 2012 wurde ein Wohnblock in Wolgast Nord mit 66 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung (mit Hauptwohnsitz) lag in Wolgast im Jahr 2017 bei 6,2 %.

Abbildung 11: Zahl der Ausländer und Anteil an der Gesamtbevölkerung



Die meisten Ausländer lebten im Jahr 2017 in Wolgast Nord, 572 der insgesamt 770 Ausländer. Von 2016 zu 2017 erhöhte sich die Ausländerzahl hier um 50 Personen. Der Ausländeranteil im Stadtteil lag im Jahr 2017 bei 13,9 %.

Tabelle 2: Ausländische Bevölkerung 2014 bis 2017 nach Stadtteilen

Wolgast Stadt- und Ortsteile	Ausländer 2014		Ausländer 2015		Ausländer 2016		Ausländer 2017	
	absolut	Anteil an der Bevölkerung in %	absolut	Anteil an der Bevölkerung in %	absolut	Anteil an der Bevölkerung in %	absolut	Anteil an der Bevölkerung in %
Innenstadt	92	3,6	98	3,8	99	3,8	103	4,0
Wolgast NORD	404	9,8	557	13,1	522	12,7	572	13,9
Wolgast SÜD	50	1,8	82	3,0	61	2,2	59	2,2
Tannenkamp	17	1,2	13	1,0	13	1,0	16	1,2
OT Mahlzow	5	1,3	5	1,3	5	1,3	8	2,1
OT Buddenhagen und Hohendorf	10	0,7	10	0,7	9	0,7	12	0,9
Wolgast	578	4,6	765	6,0	709	5,7	770	6,2

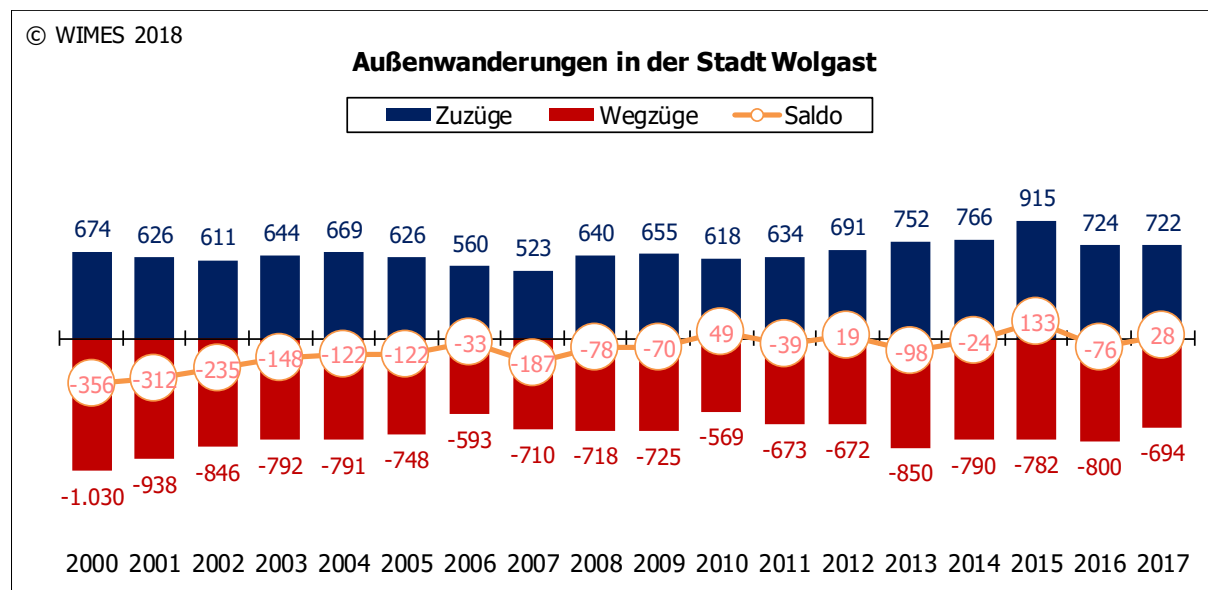


Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

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

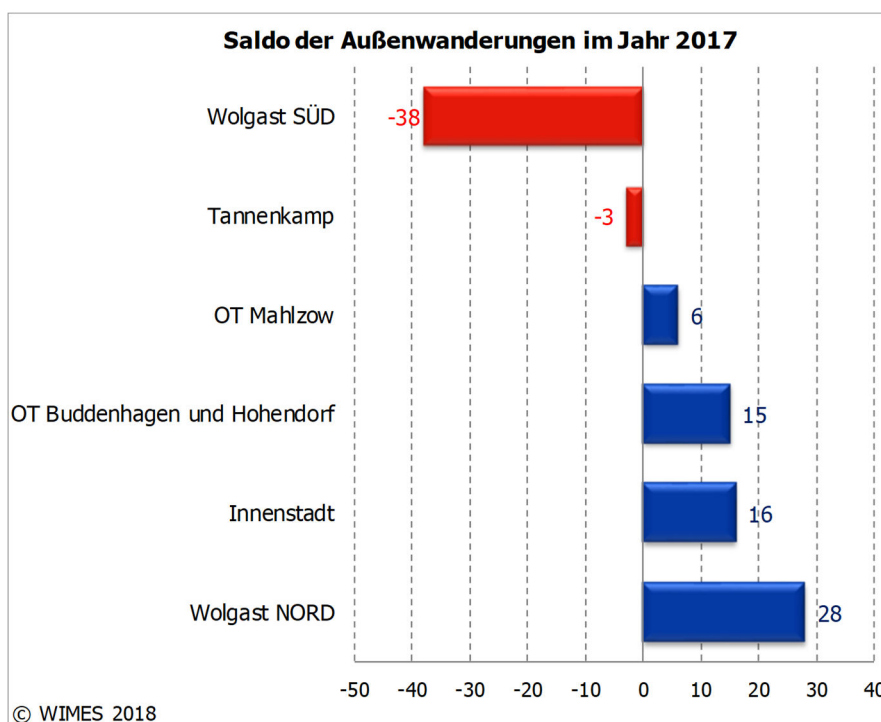
Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass nur in den Jahren 2010, 2012, 2015 und 2017 Positivsalden erzielt wurden. Der verstärkte Zuzug im Jahr 2015 ist jedoch auch vor dem Hintergrund der Flüchtlingswanderungen zu sehen. Im Jahr 2017 standen 722 Zuzüge 694 Fortzügen gegenüber, somit lag der Saldo bei +28 Personen.

Abbildung 12: Wanderungen über die Stadtgrenzen Wolgast



Wanderungsgewinne waren im Jahr 2017 in den Stadtteilen Wolgast Nord, der Innenstadt sowie den Ortsteilen Buddenhagen, Hohendorf und Mahlzow eingetreten. In Wolgast Süd lag der Saldo hingegen bei -38 Personen.

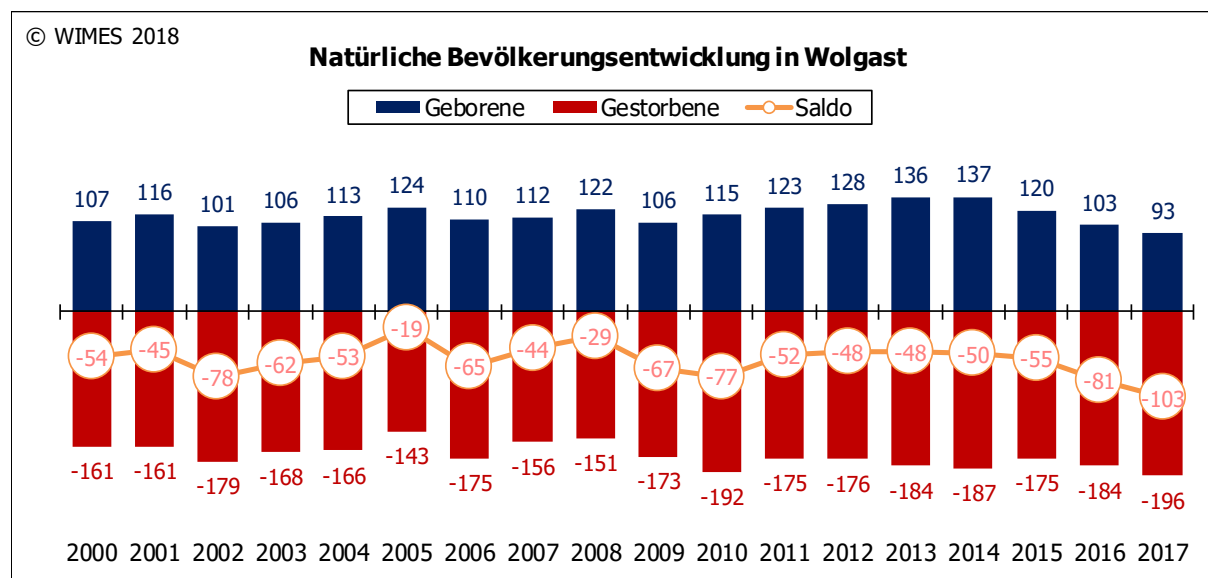
Abbildung 13: Wanderungssalden im Vergleich der Stadtteile





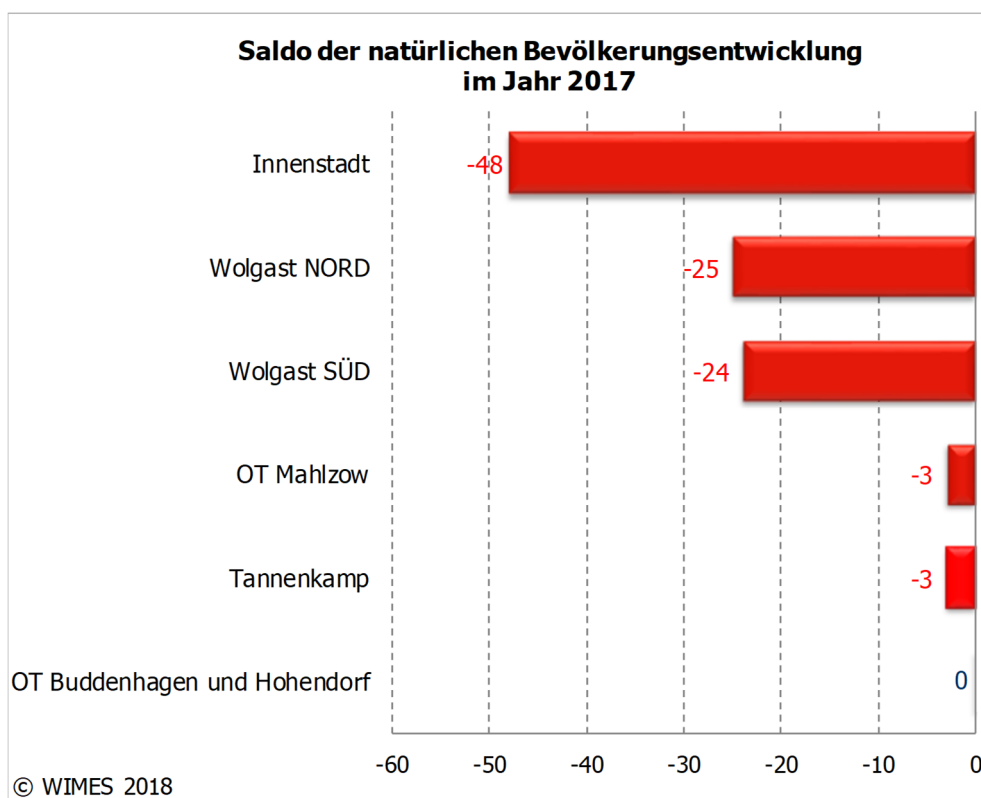
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung stellt das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen dar. Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Im Jahr 2017 standen 196 Sterbefällen 93 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 103 Personen, das ist der höchste Negativsaldo im Betrachtungszeitraum. Künftig wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung, aufgrund des steigenden Anteils der Älteren, noch mehr Einfluss auf den Gesamtsaldo nehmen.

Abbildung 14: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen



Einzig in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf war das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen ausgeglichen. In allen anderen Stadtteilen waren Negativsalden kennzeichnend. In der Innenstadt lag der Saldo bei -48 Personen.

Abbildung 15: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile



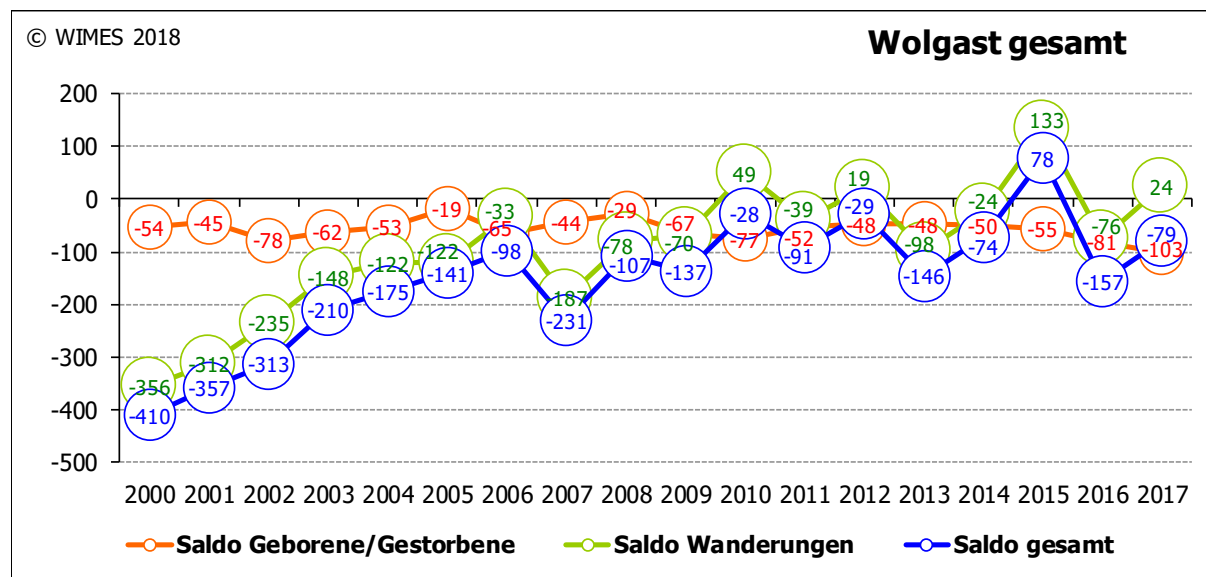


Der Gesamtsaldo zeigt den Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Außenwanderungen und der innerstädtischen Umzüge auf die Entwicklung der Bevölkerung.

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

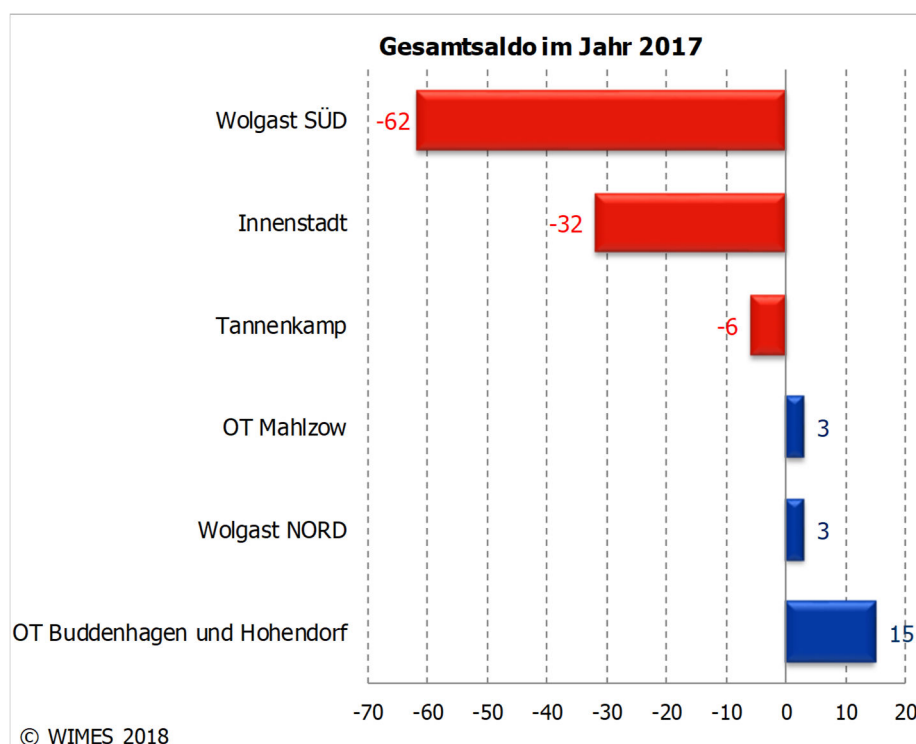
Der Einwohnerverlust von 79 Personen im Jahr 2017 war ausschließlich dem hohen Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -103 Personen geschuldet. Der Wanderungsgewinn von 24 Personen schwächte den Verlust leicht ab.

Abbildung 16: Gesamtsaldo im Zeitraum



Einwohnergewinne stellten sich im Jahr 2017 in den Ortsteilen Mahlzow, Buddenhagen und Hohendorf sowie in Wolgast Nord ein. In Wolgast Süd war hingegen ein Einwohnerverlust um 62 Personen zu verzeichnen und in der Innenstadt um 32 Personen.

Abbildung 17: Gesamtsaldo absolut im Vergleich der Stadtteile



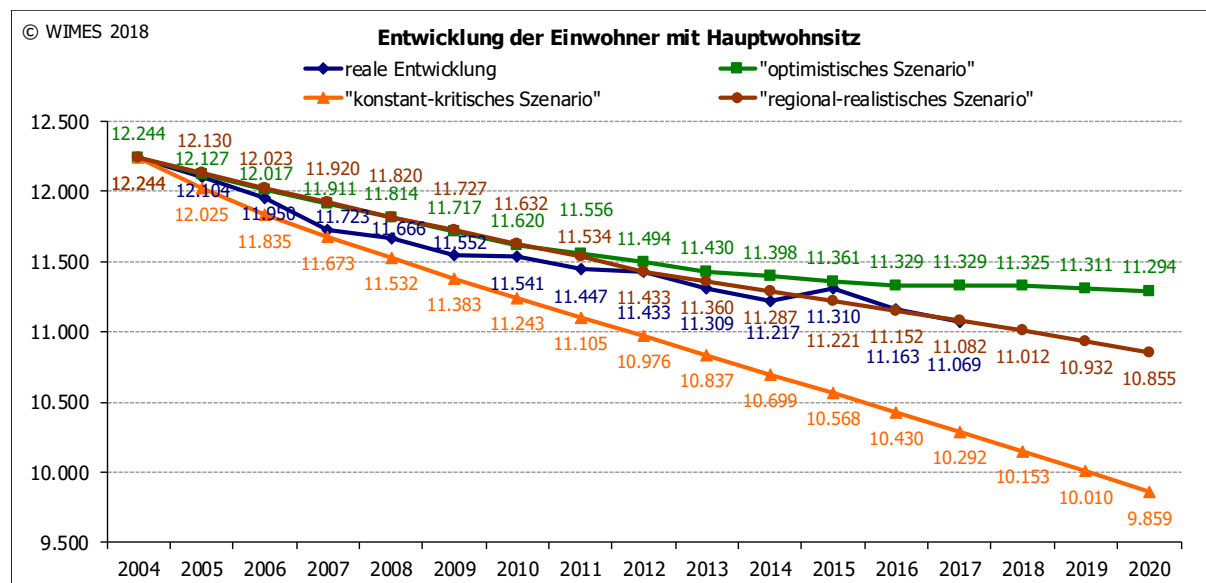


Prognose der Bevölkerungsentwicklung

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

Die folgende Abbildung zeigt, dass die Realentwicklung der Einwohner bis 2007 nahe dem „konstant-kritischen Szenario verlief, danach aber deutlich positiver. Seitdem verläuft die Realentwicklung in der Kernstadt Wolgast entsprechend dem regional-realistischen Szenario.

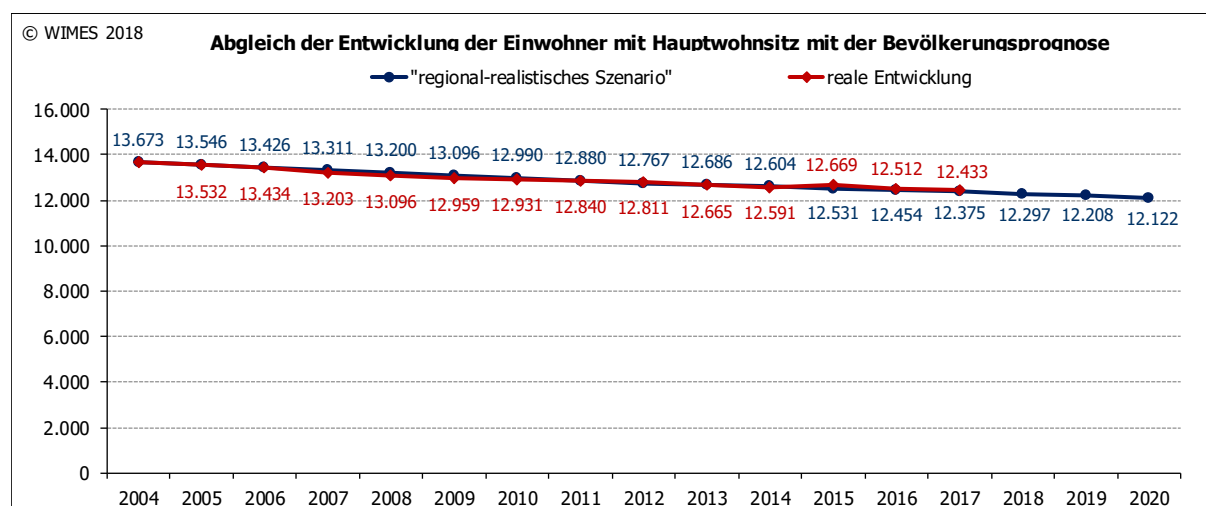
Abbildung 18: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose für die Kernstadt Wolgast



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

Die Linien Realentwicklung und Prognosewert verlaufen seit 2005 fast identisch. Insofern ist die Prognose der Stadt Wolgast auch weiterhin als eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage geeignet. Die reale Einwohnerzahl wich im Jahr 2014 um nur 13 Personen negativ vom Prognosewert ab. Im Jahr 2015 ergab sich eine positive Abweichung von 138 Personen, die jedoch ausschließlich durch den Zuzug von Asylberechtigten begründet ist. Im Jahr 2017 lag die reale Einwohnerzahl um 58 Personen über dem Prognosewert.

Abbildung 19: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose, einschl. Ortsteile





Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach der Altersstruktur

Einwohner Stadtteile	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2000	2017	2000	2017	2000	2017	2000	2017	2000	2017
Innenstadt	123	118	277	178	345	163	1.427	1.340	500	746
Wolgast NORD	256	284	567	379	845	361	2.991	1.991	849	1.100
Wolgast SÜD	134	184	301	207	407	212	1.694	1.348	754	715
Tannenkamp	53	78	151	89	244	74	815	796	160	318
OT Mahlzow	14	23	28	31	55	19	195	221	49	94
OT Buddenhagen und Hohendorf	80	80	164	82	209	81	847	825	194	296
Wolgast	660	767	1.488	966	2.105	910	7.969	6.521	2.506	3.269

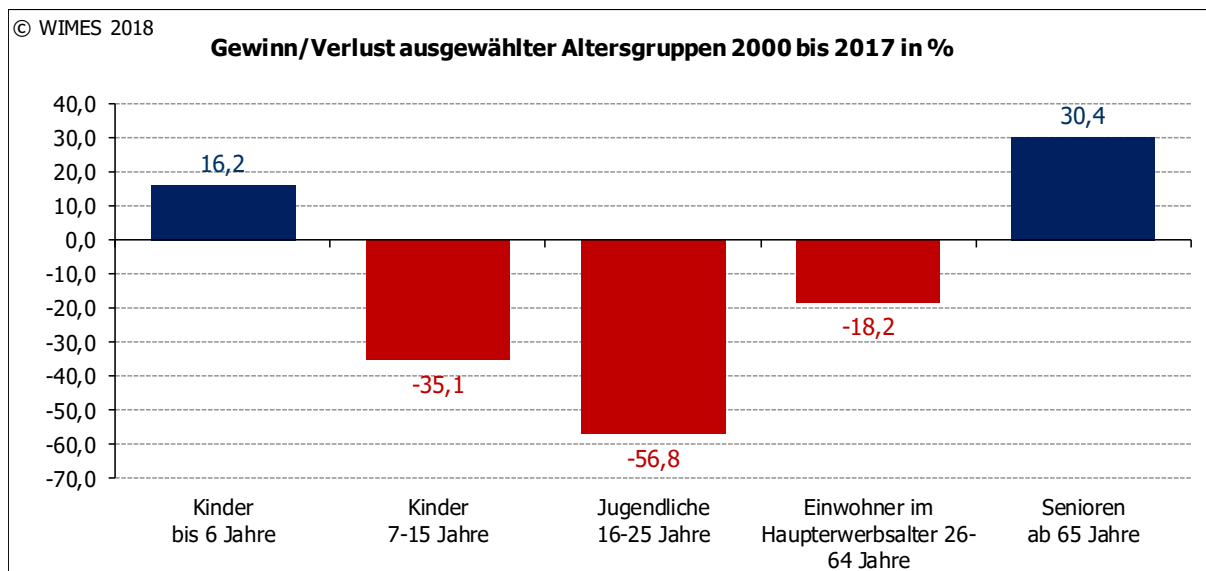
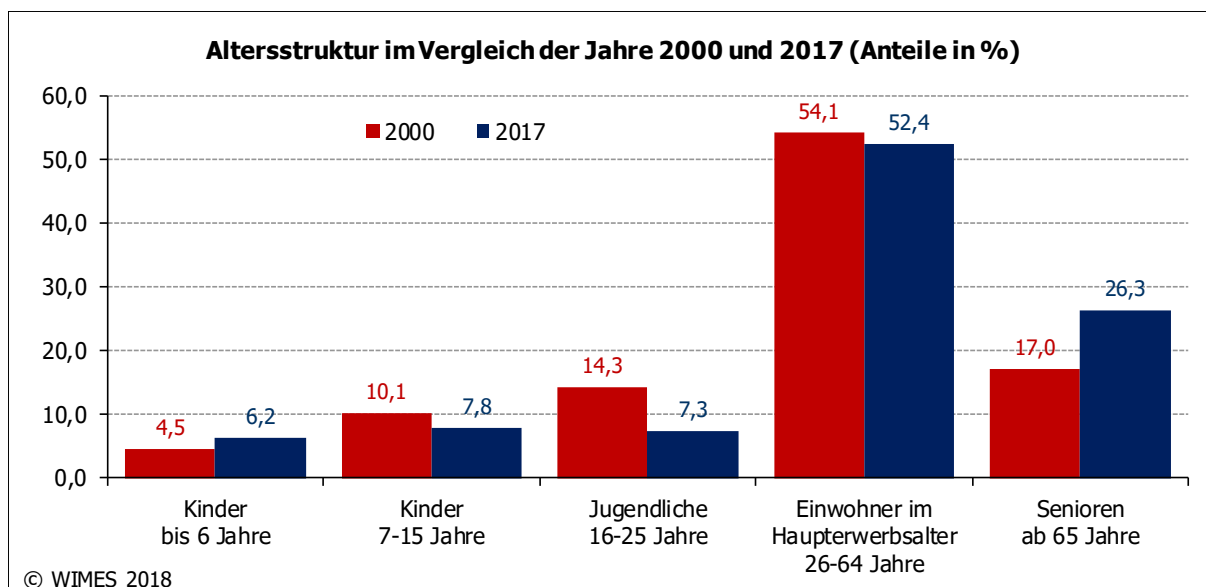
Gewinn/ Verlust Stadtteile	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Innenstadt	-5	-4,1	-99	-35,7	-182	-52,8	-87	-6,1	246	49,2
Wolgast NORD	28	10,9	-188	-33,2	-484	-57,3	-1000	-33,4	251	29,6
Wolgast SÜD	50	37,3	-94	-31,2	-195	-47,9	-346	-20,4	-39	-5,2
Tannenkamp	25	47,2	-62	-41,1	-170	-69,7	-19	-2,3	158	98,8
OT Mahlzow	9	64,3	3	10,7	-36	-65,5	26	13,3	45	91,8
OT Buddenhagen und Hohendorf	0	0,0	-82	-50,0	-128	-61,2	-22	-2,6	102	52,6
Wolgast	107	16,2	-522	-35,1	-1.195	-56,8	-1.448	-18,2	763	30,4

Bei den Kindern bis sechs Jahre und bei den Senioren ab 65 Jahren waren im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2017 Zugewinne erzielt worden. Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre erhöhte sich um 16,2 % (+107 Kinder) und die Zahl der Senioren um 30,4 % (+763 Personen).

Bei allen anderen Altersgruppen waren Einwohnerverluste kennzeichnend. Am höchsten war der Rückgang bei den Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren, deren Zahl um 56,8 % (-1.195 Personen) zurückging. Der Verlust bei den Kindern von 7 bis 15 Jahren lag bei 35,1 % (-522 Personen). Die Einwohnerzahl der Personen im Haupterwerbsalter von 26 bis 64 Jahren verringerte sich im Betrachtungszeitraum um 18,2 % (-1.448 Personen).

Entsprechend der absoluten Bevölkerungsentwicklung veränderten sich auch die Anteile an der Gesamtbevölkerung. Der Anteil der Kinder bis sechs stieg von 4,5 % im Jahr 2001 auf 6,2 % im Jahr 2017 an. Der Bevölkerungsanteil der Senioren erhöhte sich um 8,9 Prozentpunkte auf 26,3 % im Jahr 2017.

Der Anteil der Jugendlichen und lag im Jahr 2017 bei 7,3 % und damit um sieben Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2002. Bei den Schulkindern nahm der Anteil von 10,1 % auf 7,8 % ab. Bei den Personen im Haupterwerbsalter ergab sich ein leichter Rückgang um 1,7 Prozentpunkte auf 52,4 % im Jahr 2017.

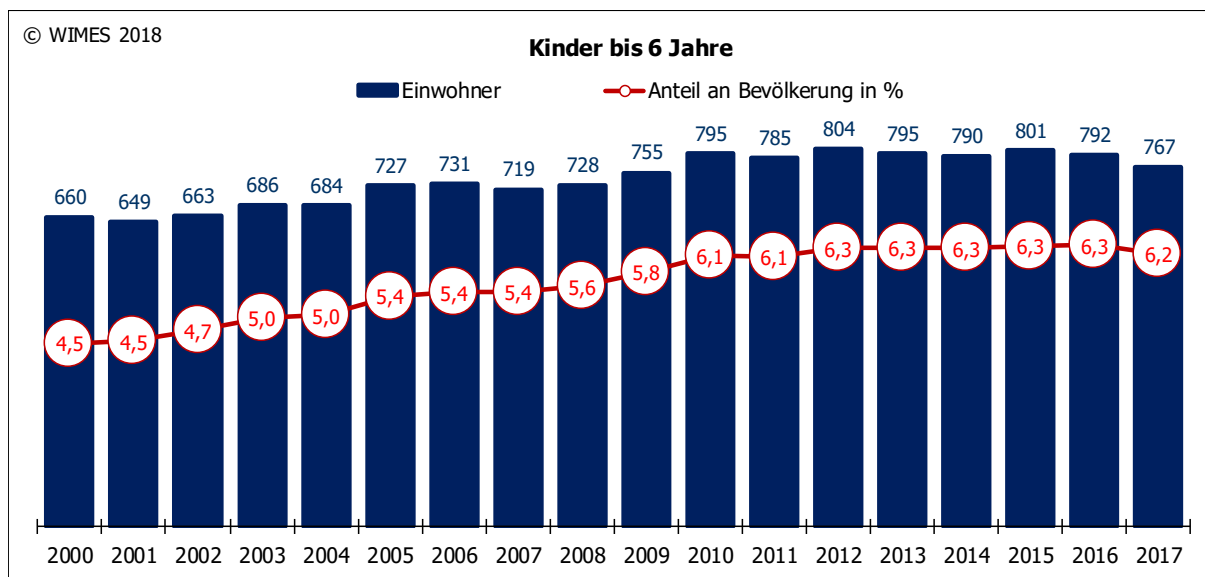
**Abbildung 20:** Anteile ausgewählter Altersgruppen und Gewinn/Verlust (in %)



Kinder bis 6 Jahre

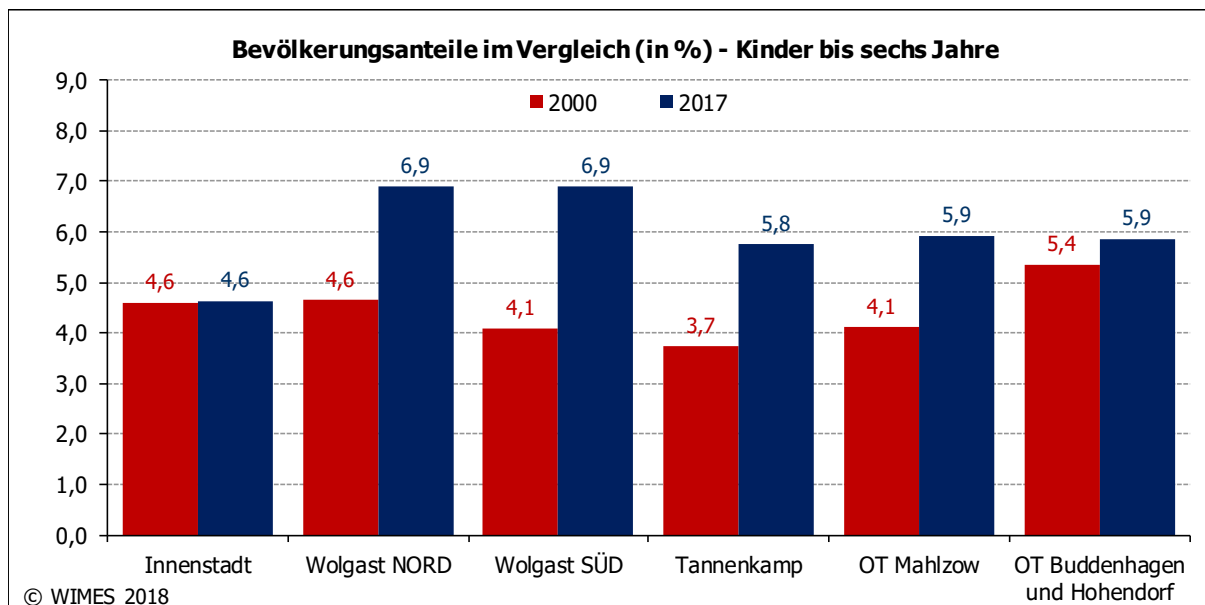
Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich 2017 gegenüber 2000 um 107 Kinder erhöht. Der Anteil an der Bevölkerung hat sich in der Gesamtstadt von 4,5 % auf 6,2 % erhöht.

Abbildung 21: Entwicklung Einwohnerzahl Kinder bis 6 Jahre sowie Bevölkerungsanteile



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Bevölkerungsanteile der Kinder bis 6 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich der Jahre 2000 und 2017. In Wolgast Nord und SÜD war der Anteil der Kinder bis sechs Jahre mit jeweils 6,9 % im innerstädtischen Vergleich am höchsten. In Wolgast Nord wohnt ein hoher Anteil von Haushalten mit überdurchschnittlich vielen Kindern, die von Transferleistungen leben. In der Innenstadt lag der Bevölkerungsanteil der Kinder bis sechs Jahre hingegen bei nur 4,6 %.

Abbildung 22: Anteil der Kinder bis sechs Jahre 2000 und 2017 im Vergleich

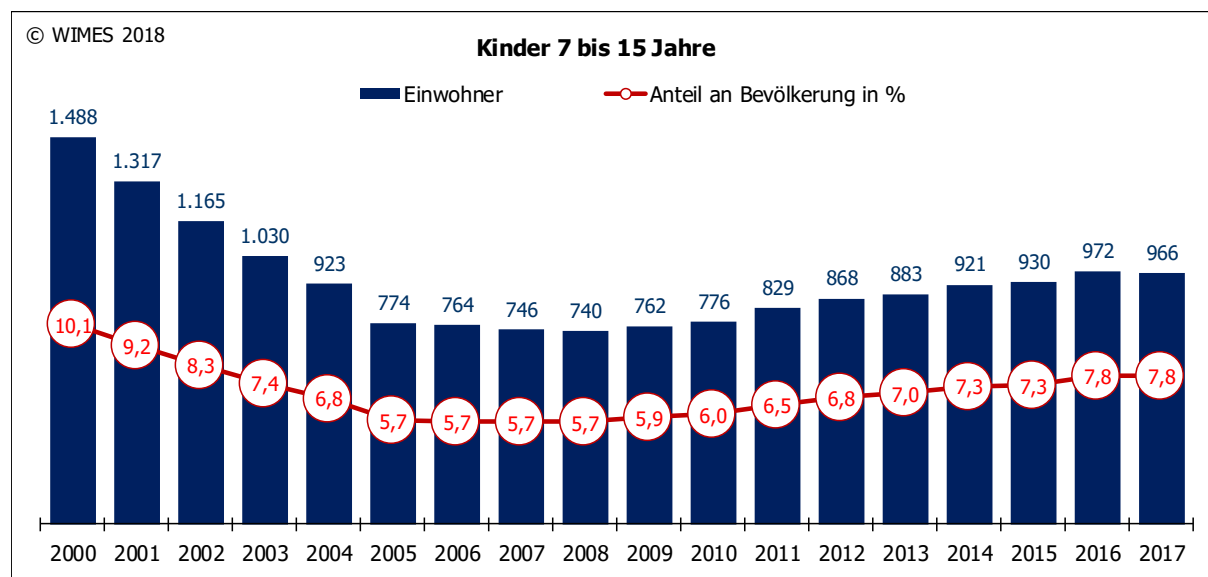




Schulkinder im Alter von 7 bis 15 Jahren

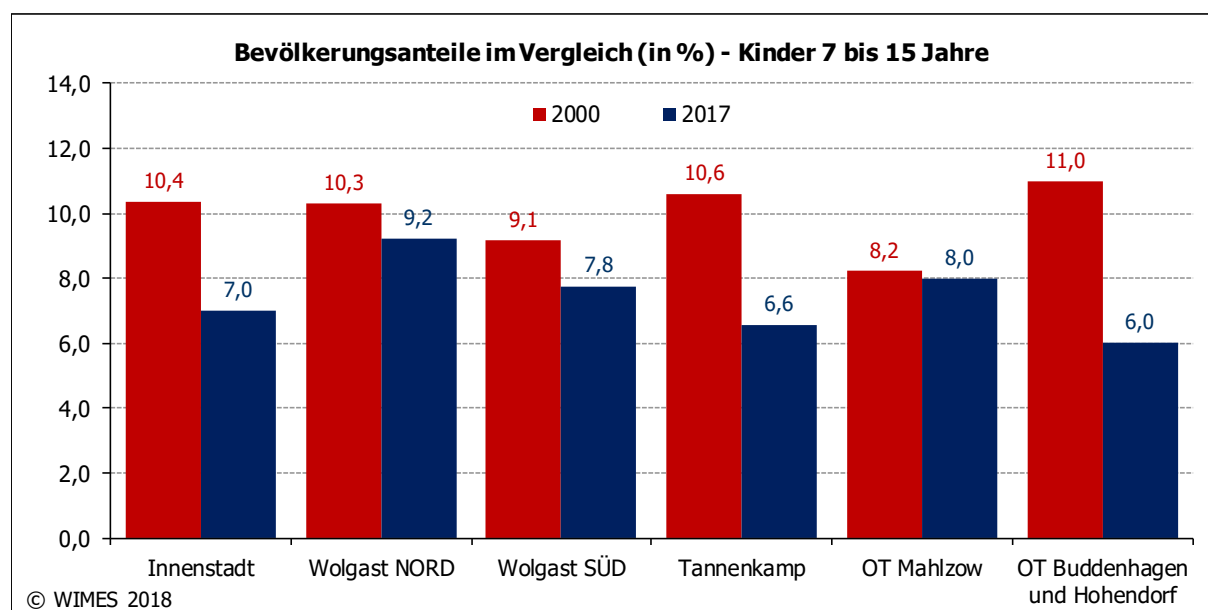
Die Zahl der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren ist um 522 Personen (-35,1 %) zurückgegangen. Nachdem von 2000 bis 2008 stetige Verluste zu verzeichnen waren, steigt die Zahl der Schulkinder seit dem Jahr 2009 wieder an. Von 2016 zu 2017 war ein leichter Verlust eingetreten. Entsprechend der absoluten Verluste sank der Anteil an der Bevölkerung von 10,1 % im Jahr 2000 auf den Tiefstwert von 5,7 % im Jahr 2008. Ende 2017 lag der Anteil bei 7,8 %.

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



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Anteile der Kinder von 7 bis 15 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich 2000 zu 2017. Aber auch hier gilt, dass die Anteile der Kinder in dieser Altersgruppe seit 2009 wieder stetig ansteigen. Der höchste Anteil im Jahr 2017 war in Wolgast Nord mit 9,2 % zu verzeichnen, gefolgt vom Ortsteil Mahlzow mit 8,0 %. Hingegen lag der Wert in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf bei nur 6,0 %.

Abbildung 24: Anteil der Kinder 7 bis 15 Jahre 2000 und 2017 im Vergleich

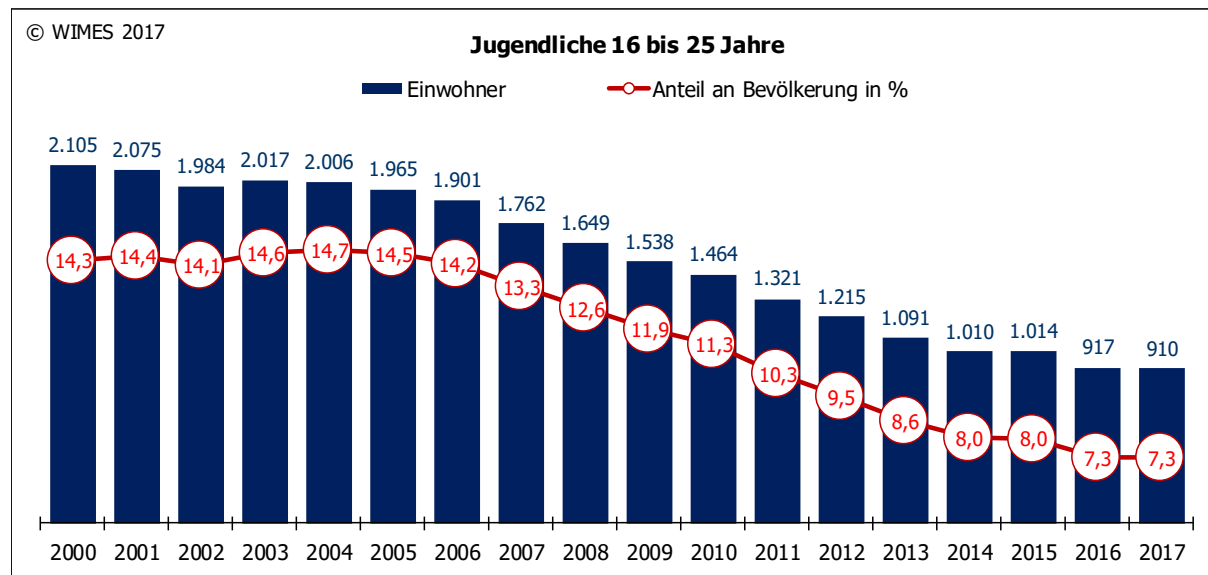




Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahren

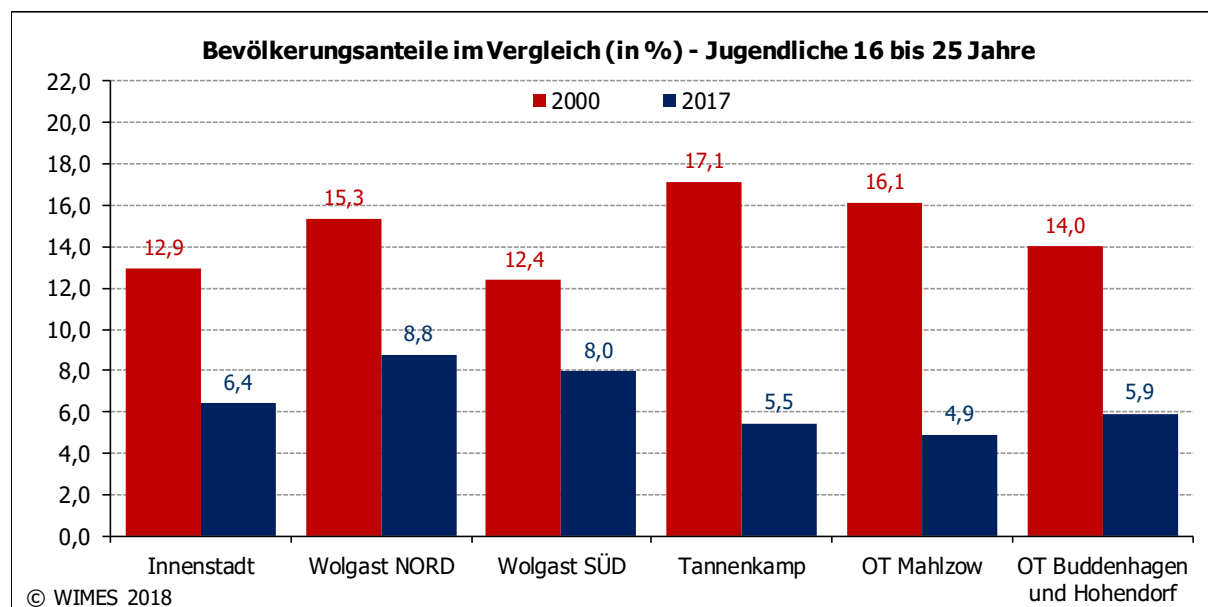
Die Zahl der Jugendlichen im Alter zwischen 16 und 25 Jahren nahm von 2002 zu 2017 deutlich um 56,8 % (-1.195 Personen) ab. Der Anteil an der Bevölkerung ist seit 2000 um sieben Prozentpunkte gesunken und erreichte in der Gesamtstadt 2017 einen Wert von 7,3 %.

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



Die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung sind in allen Stadtteilen seit 2000 deutlich gesunken. Den höchsten Anteil im innerstädtischen Vergleich erzielte dabei Wolgast Nord mit 8,8 %, demgegenüber erreichte der Ortsteil Mahl-zow nur einen Wert von 4,9 %.

Abbildung 26: Anteil der Jugendlichen 16 bis 25 Jahre 2000 und 2017 im Vergleich

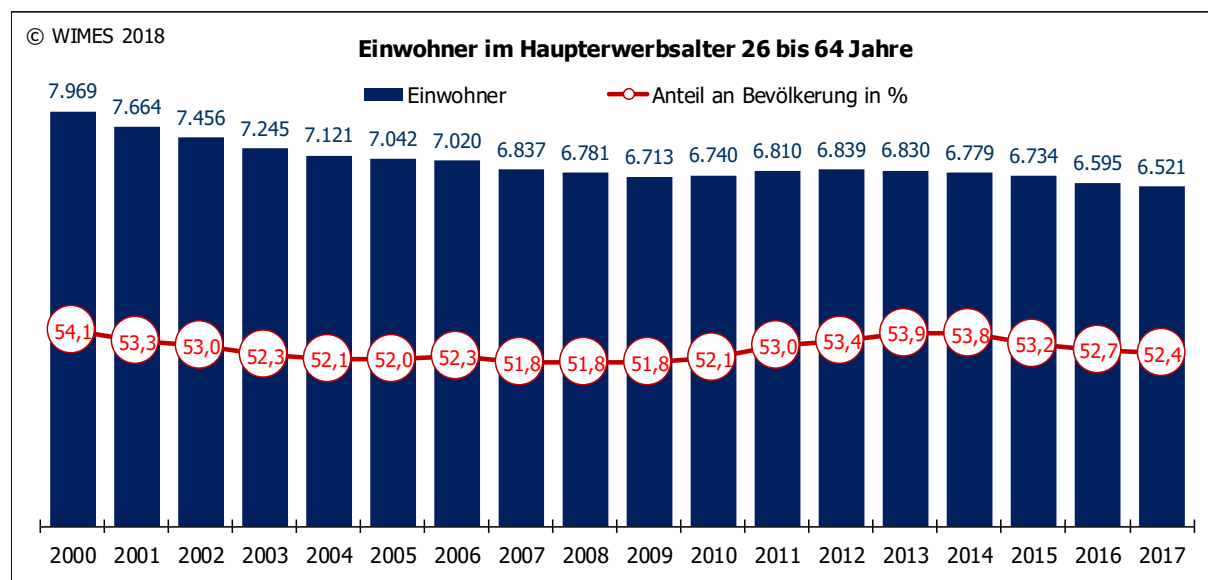




Einwohner im Haupterwerbsalter von 26 bis 64 Jahren

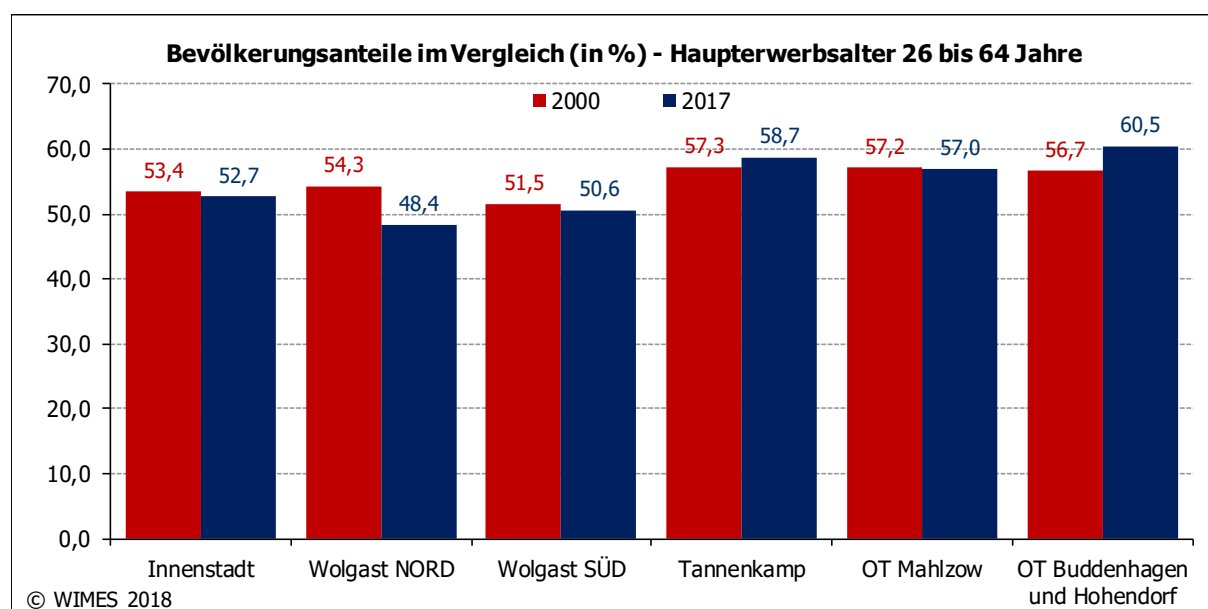
Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter hat sich im Betrachtungszeitraum um 18,2 % (-1.448 Personen) verringert. Einzig im Ortsteil Mahlzow nahm die Einwohnerzahl der Personen im Haupterwerbsalter um 13,3 % (+26 Personen) zu. In allen anderen Stadtteilen waren Verluste zu verzeichnen. Der Anteil an der Bevölkerung lag im Jahr 2017 bei 52,4 %.

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



Nur im Tannenkamp und in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf lagen die Bevölkerungsanteile im Jahr 2017 über den Werten des Jahres 2000. In allen anderen Stadtteilen verringerten sich die Anteile im Betrachtungszeitraum. Der höchste Anteil im innerstädtischen Vergleich war im Jahr 2017 in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf mit 60,5 % erreicht worden. In Wolgast Nord lag der Wert nur bei 48,4 %.

Abbildung 28: Anteil der 26- bis 64-Jährigen 2000 und 2017 im Vergleich

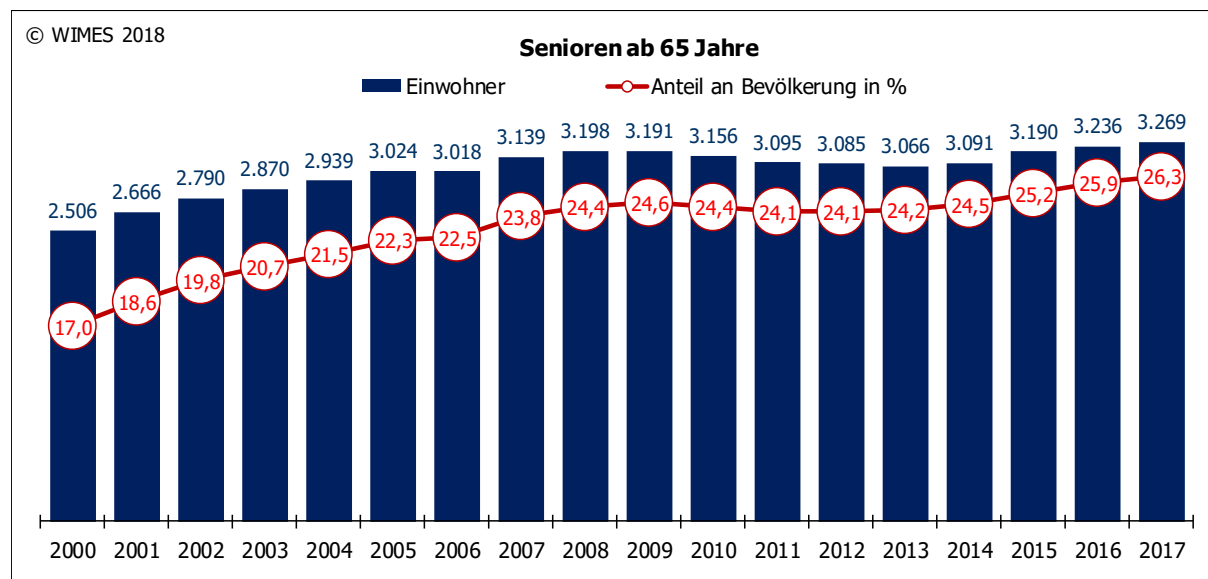




Einwohner im Alter ab 65 Jahre

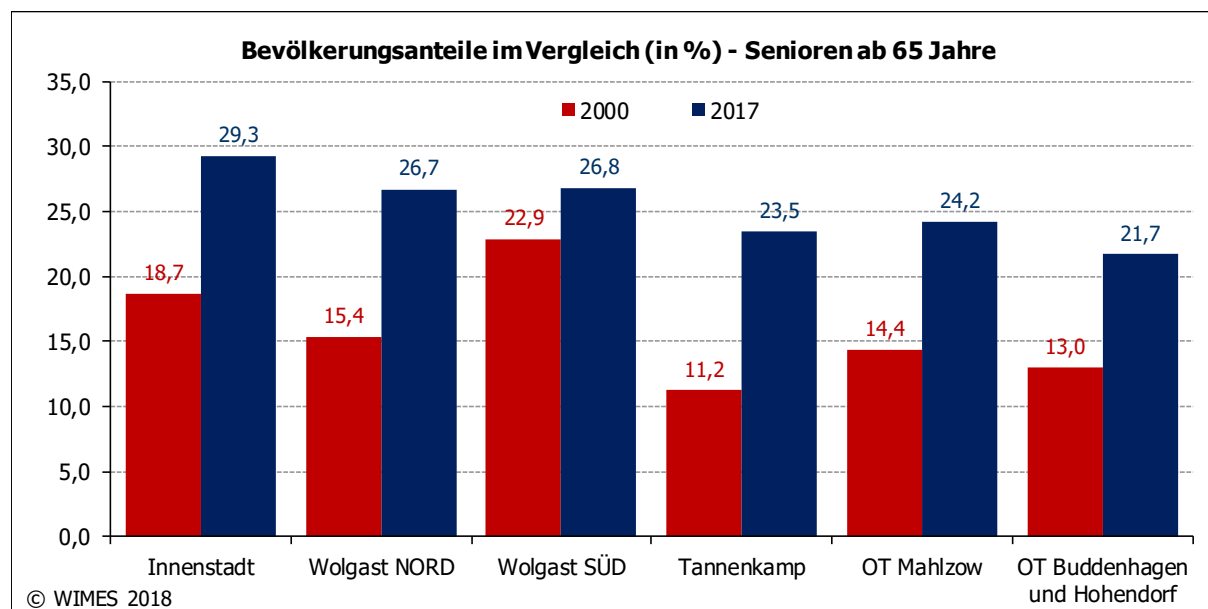
Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm von 2000 bis 2017 um 30,4 % (+763 Personen) zu. Der Bevölkerungsanteil erhöhte sich von 17,0 % Im Jahr 2000 auf 26,3 % im Jahr 2017.

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



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Bevölkerungsanteile der Älteren ab 65 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2000 zu 2017. Die Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf erzielten mit 21,7 % den geringsten Anteil im städtischen Vergleich, gefolgt vom Stadtteil Tannenkaamp mit 23,5 %. Den höchsten Wert erreichte im Jahr 2017 die Innenstadt mit 29,3 %.

Abbildung 30: Anteile der Senioren 2000 und 2017 im Vergleich

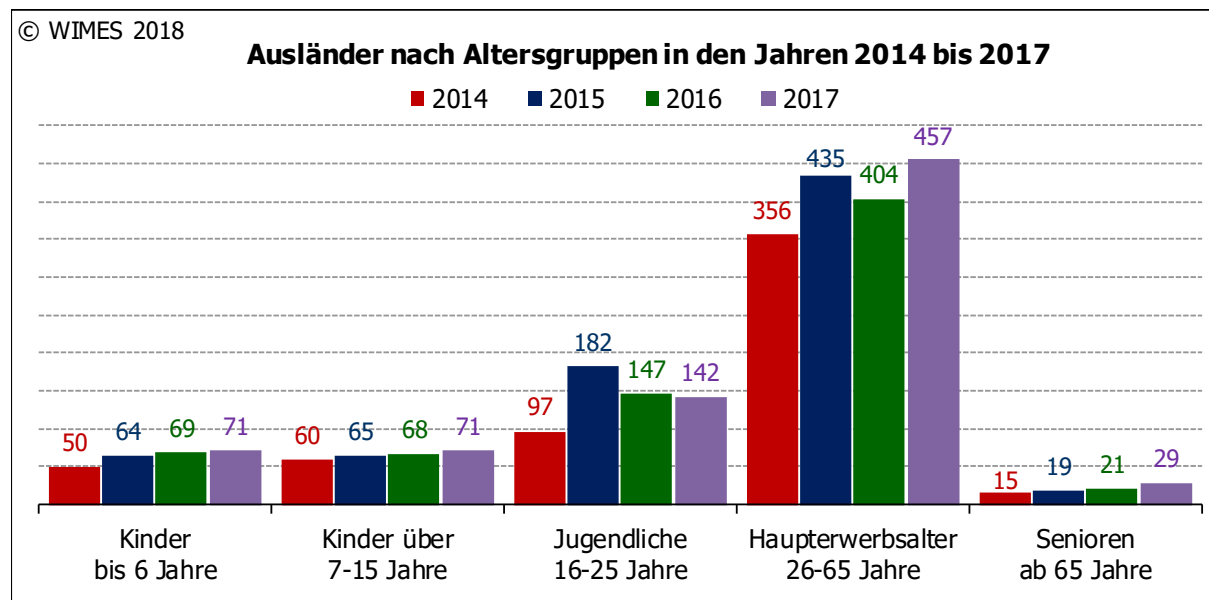




Ausländer nach ausgewählten Altersgruppen

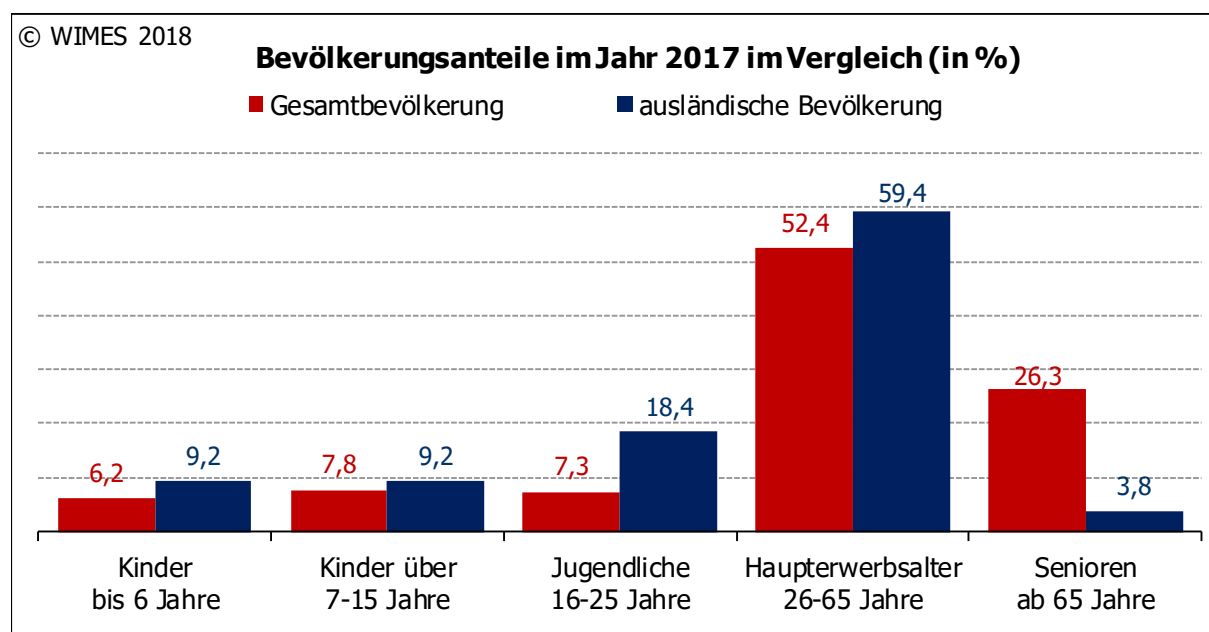
In den Jahren 2014 bis 2017 nahm die Zahl der Ausländer um 192 Personen zu. Im Jahr 2017 erhöhte sich gegenüber 2016 um 61 Personen. Vor allem die Zahl der Ausländer im Haupterwerbsalter nahm von 2016 zu 2017 um 53 Personen zu. Einzig die Zahl der ausländischen Jugendlichen nahm gegenüber dem Vorjahr ab.

Abbildung 31: Ausländer nach Altersgruppen



Ein Vergleich der Bevölkerungsanteile der Gesamtbevölkerung von Wolgast im Vergleich zu den Werten der ausländischen Bevölkerung zeigt merkbare Unterschiede. Vor allem bei den Senioren und den Jugendlichen wird dies deutlich. Während in der Gesamtstadt rund 26 % Einwohner über 65 Jahre alt war, so lag der Anteil bei den Ausländern bei nur 3,8 % im Jahr 2017. Bei den Jugendlichen lag der Bevölkerungsanteil in der Gesamtstadt (7,3 %) um rund 11 Prozentpunkte unter dem Wert der Ausländer. Etwa 18 % der ausländischen Einwohner waren zwischen 16 und 25 Jahren alt.

Abbildung 32: Bevölkerungsanteile Gesamtbevölkerung und Ausländer



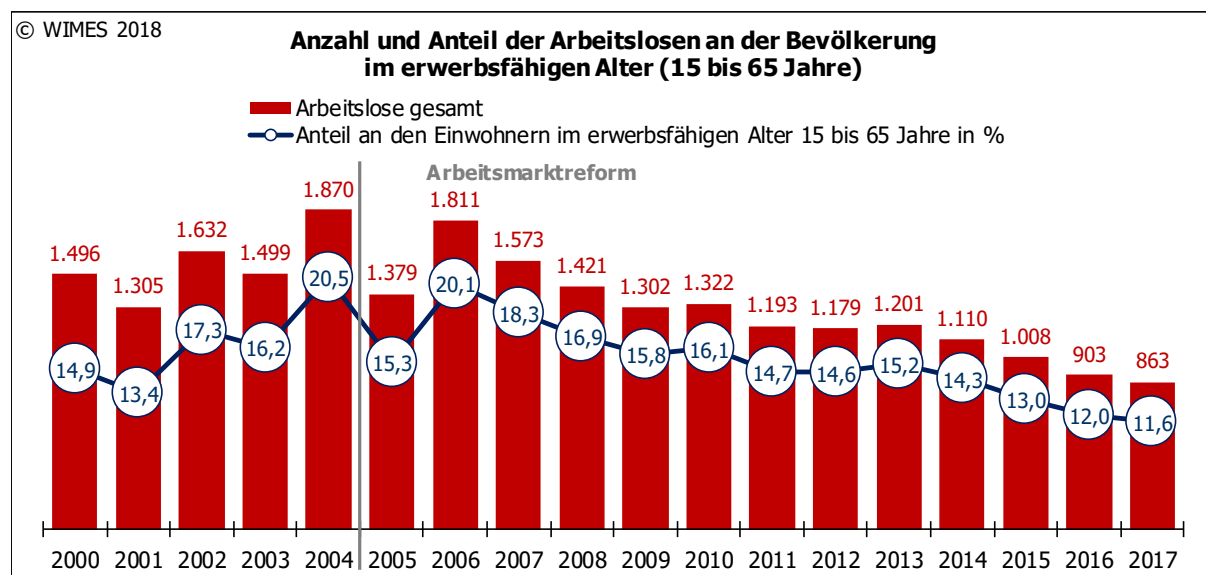


2.2 Arbeitsmarktentwicklung

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es im Jahr 2017 in Wolgast 863 Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre), lag bei 11,6 %, was immer noch ein recht hoher Wert ist.

Abbildung 33: Entwicklung der Arbeitslosigkeit

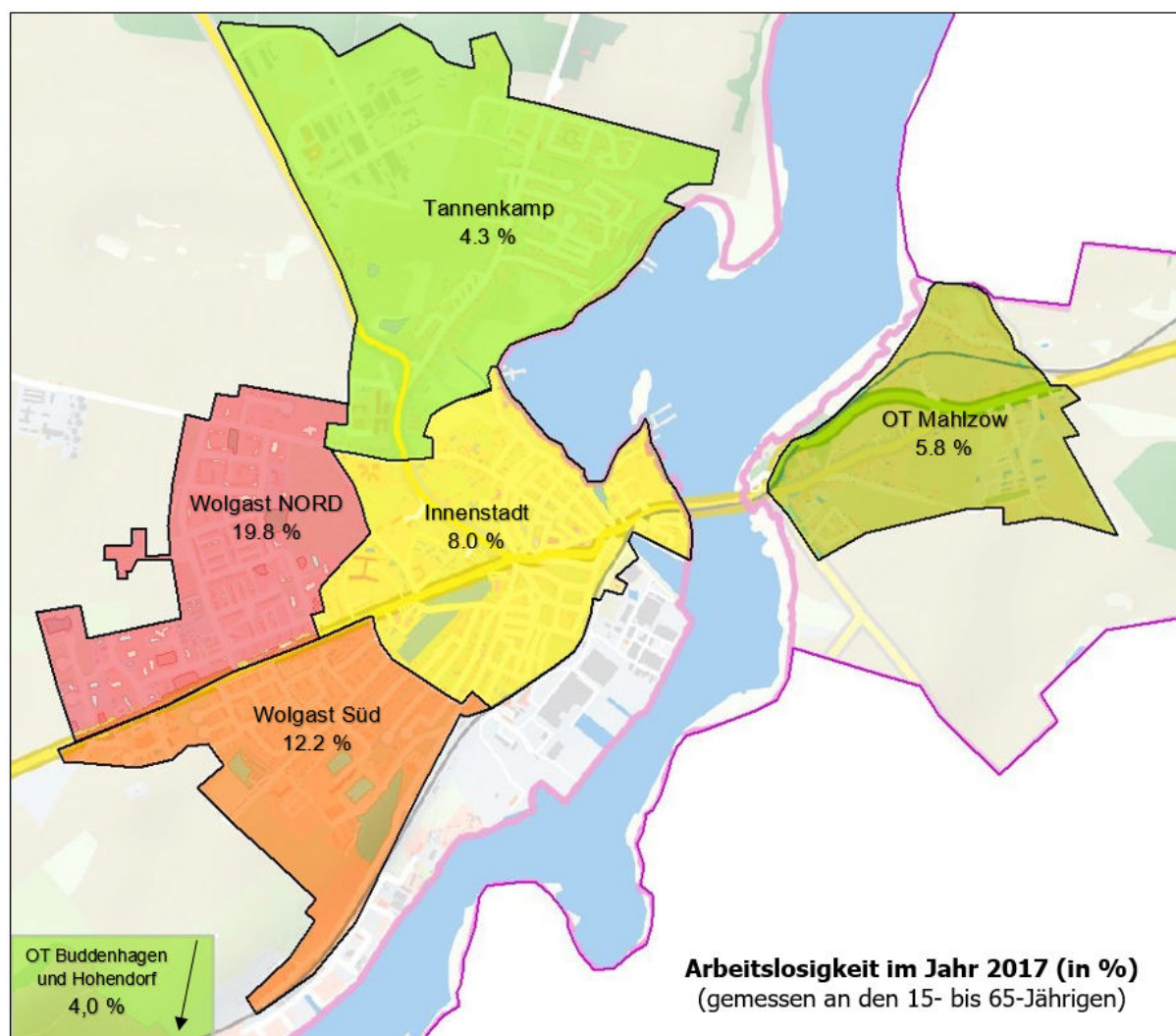


Erstmals wurden im Rahmen der Fortschreibung des Monitorings Stadtentwicklung für das Jahr 2014 kleinräumige Arbeitsmarktdaten erhoben. Diese werden in den kommenden Jahren fortgeschrieben.

Die höchste Arbeitslosigkeit im Vergleich der Stadtteile ergab sich 2014 bis 2017 in Wolgast Nord. Die Arbeitslosenquote lag hier im Jahr 2017 bei 19,8 %. Überdurchschnittlich hoch war im Jahr 2017 im Vergleich zur Gesamtstadt der Wert auch in Wolgast Süd mit 12,2 %. Werte unter 5 % ergaben sich im Jahr 2017 im Tannenkamp und in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf.

Tabelle 4: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen

	2014		2015		2016		2017	
	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)
Innenstadt	183	11,6	157	10,0	122	7,9	120	8,0
Wolgast NORD	526	21,7	499	19,8	462	19,7	465	19,8
Wolgast SÜD	270	16,4	252	15,5	220	13,8	191	12,2
Tannenkamp	59	6,3	41	4,6	40	4,5	37	4,3
OT Mahlzow	11	4,3	4	1,7	16	6,8	14	5,8
OT Buddenhagen und Hohendorf	61	6,5	55	6,0	43	4,7	36	4,0
Wolgast gesamt	1.110	14,3	1.008	13,0	903	12,0	863	11,6

**Karte 2:** Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen

Von den insgesamt 863 Arbeitslosen Ende 2017 in Wolgast erhielten 605 Personen (70,1 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Nur 29,9 % der gesamten Arbeitslosen bezogen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). Am höchsten war der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II in Wolgast Nord mit 78,3 %.

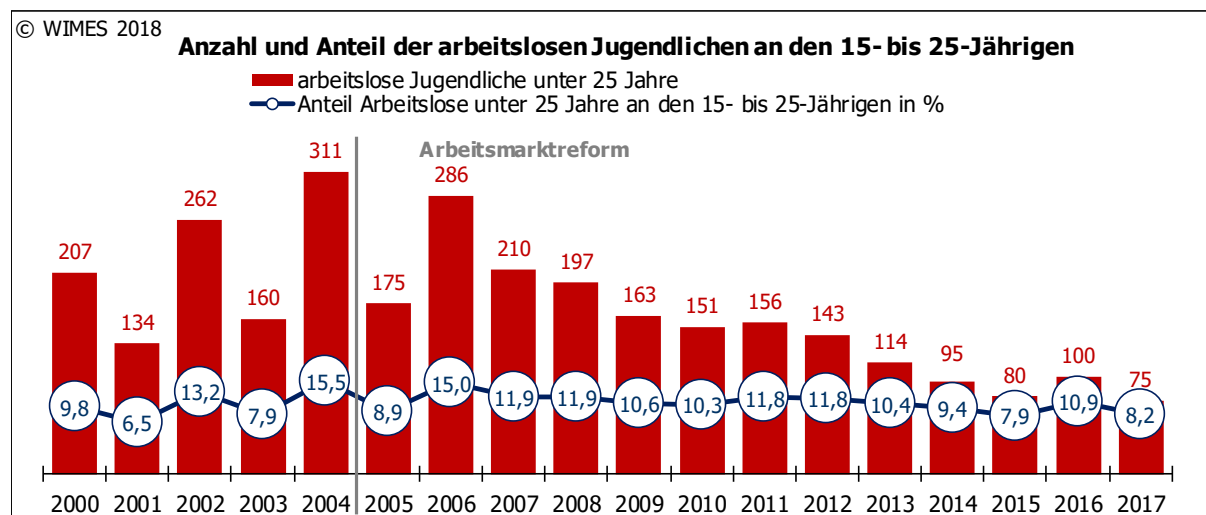
Tabelle 5: Arbeitslose nach SGB II und SGB III kleinräumig

	Arbeitslose gesamt 2017	nach SGB II		nach SGB III	
		absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Innenstadt	120	69	57,5	51	42,5
Wolgast NORD	465	364	78,3	101	21,7
Wolgast SÜD	191	139	72,8	52	27,2
Tannenkaamp	37	13	35,1	24	64,9
OT Mahlzow	14	3	21,4	11	78,6
OT Buddenhagen und Hohendorf	36	17	47,2	19	52,8
Wolgast gesamt	863	605	70,1	258	29,9



Im Jahr 2017 gab es in Wolgast 75 Arbeitslose unter 25 Jahren. Das entspricht einem Anteil an den Einwohnern im Alter von 15 bis 25 Jahren von 8,2 %. Von 2016 zu 2017 nahm die Zahl der arbeitslosen Jugendlichen in Wolgast um 25 Personen ab. Der Anteil an den 15- bis 25-Jährigen verringerte sich um 2,7 Prozentpunkte.

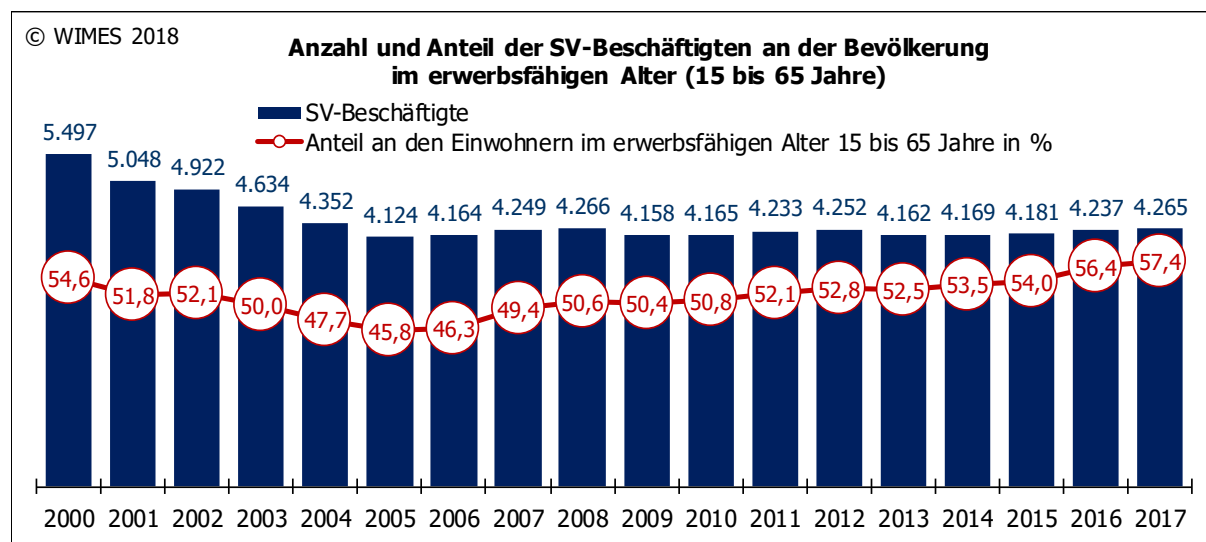
Abbildung 34: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SV-Beschäftigte)

In der Stadt Wolgast waren im Jahr 2017 insgesamt 4.265 Personen mit Wohnort in Wolgast SV-Beschäftigte, das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) von 57,4 %. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging seit dem Basisjahr 2000 bis zum Jahr 2005 deutlich zurück (-1.373 Personen). Die Beschäftigtenquote lag im Jahr 2005 nur noch bei 45,8 % (2000=54,6 %). In den Folgejahren erhöhte sich erhöhte sich die SV-Beschäftigung in Wolgast wieder.

Abbildung 35: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort)



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2017 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 59,1 % der Frauen SV-Beschäftigte und nur 55,8 % der Männer.

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

2017	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den Einwohnern 15-65 Jahre in %
männlich	2.154	55,8
weiblich	2.111	59,1
gesamt	4.265	57,4

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

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

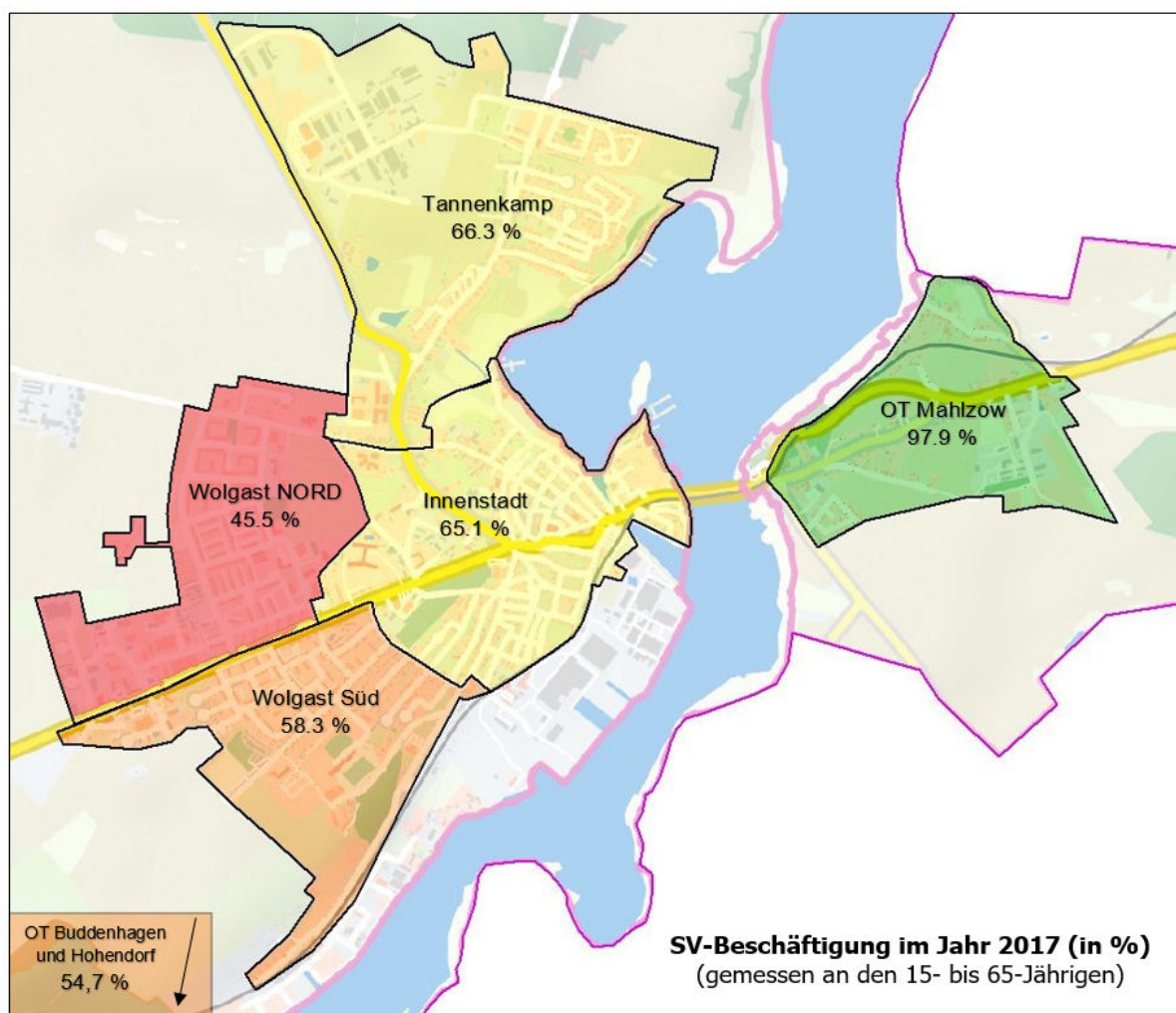
Nach der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in der Stadt Wolgast bei 4.248 Personen. Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten in 2013 bei 4.162 Personen. Die Differenz betrug somit 86 Personen.

Entsprechend der deutlich überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit fiel die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, mit nur 45,5 % in Wolgast Nord im innerstädtischen Vergleich sehr gering aus. In Wolgast Nord bezieht ein Großteil der Bevölkerung zur Sicherung des Lebensunterhaltes soziale Leistungen, dementsprechend ist hier auch eine Nachfrage nach sozialem Wohnraum besonders hoch. Im Ortsteil Mahlzow lag der Anteil der SV-Beschäftigten im Jahr 2017 hingegen bei rund 98 %, im Stadtteil Tannenkamp bei 66,3 % und in der Innenstadt bei 65,1 %.

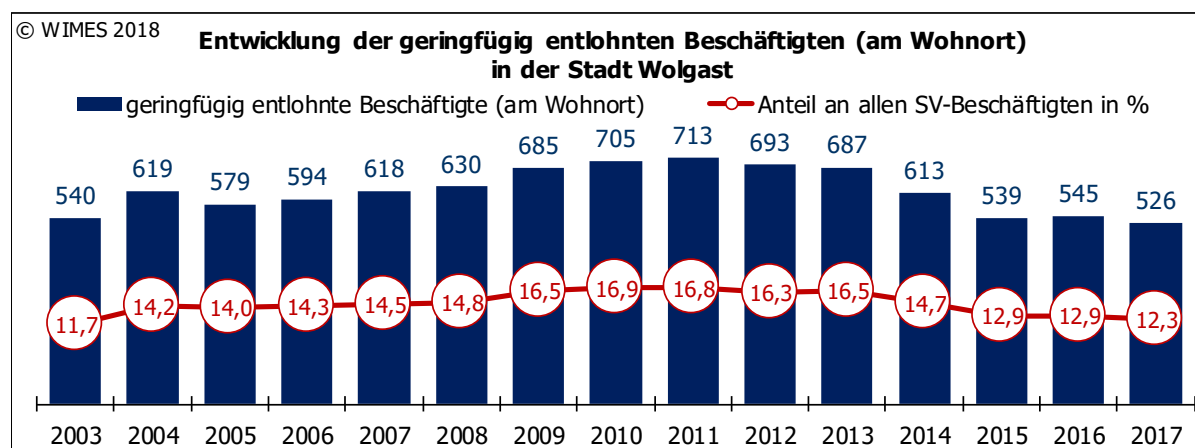
Tabelle 7: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen

	2014		2015		2016		2017	
	SV- Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	SV- Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	SV- Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	SV- Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)
Innenstadt	983	62,1	966	61,8	980	63,6	978	65,1
Wolgast NORD	963	39,8	1.022	40,5	1.043	44,4	1.069	45,5
Wolgast SÜD	887	54,0	872	53,7	897	56,4	910	58,3
Tannenkamp	639	67,9	609	67,8	598	67,6	577	66,3
OT Mahlzow	215	84,3	209	90,1	211	89,8	235	97,9
OT Buddenhagen und Hohendorf	482	51,0	503	55,2	508	55,6	496	54,7
Wolgast gesamt	4.169	53,5	4.181	54,0	4.237	56,4	4.265	57,4

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

Karte 3: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen

Im Jahr 2017 gab es in Wolgast 526 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil geringfügig entlohnter Beschäftigter in Wolgast bei 12,3 %. Die Zahl der insgesamt 529 geringfügig entlohnten Beschäftigten setzte sich zusammen aus 418 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (79,5 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 108 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (20,5 %).

Abbildung 36: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)



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

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

Im Jahr 2017 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Wolgast bei 5.823 Personen. Von allen Erwerbstätigen waren 4.265 SV-Beschäftigte (73,2 %) und 1.558 Personen waren Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc. (26,8 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag bei 78,4 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 57,4 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 21,0 %. Weitere 12,0 % der 15- bis 65-Jährigen Einwohner in Wolgast waren arbeitslos. Die verbleibenden 10,8 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruhestandler etc.

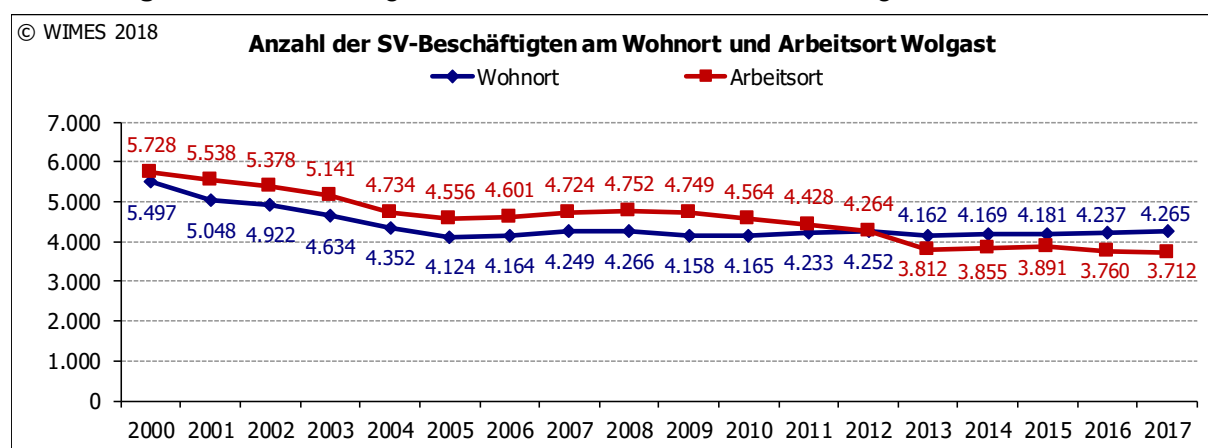
Tabelle 8: Status der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre)

Jahr 2017	absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	7.431	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	4.265	57,4
Selbstständige, Beamte etc.	1.558	21,0
Arbeitslose	863	11,6
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	745	10,0

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

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

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



Im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2017 verringerte sich die Zahl der SV-Arbeitsplätze um 35,2 % (-2.016 SV-Arbeitsplätze). In den Jahren 2016 und 2017 waren Verluste zu verzeichnen. Dies hängt vor allem mit der Schließung mehrerer Stationen im Kreiskrankenhaus Wolgast zusammen.

Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze bis 2012 stets über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h. es waren positive Pendlersalden bzw. Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Im Jahr 2013 lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze erstmals unter der Zahl der SV-Beschäftigten,

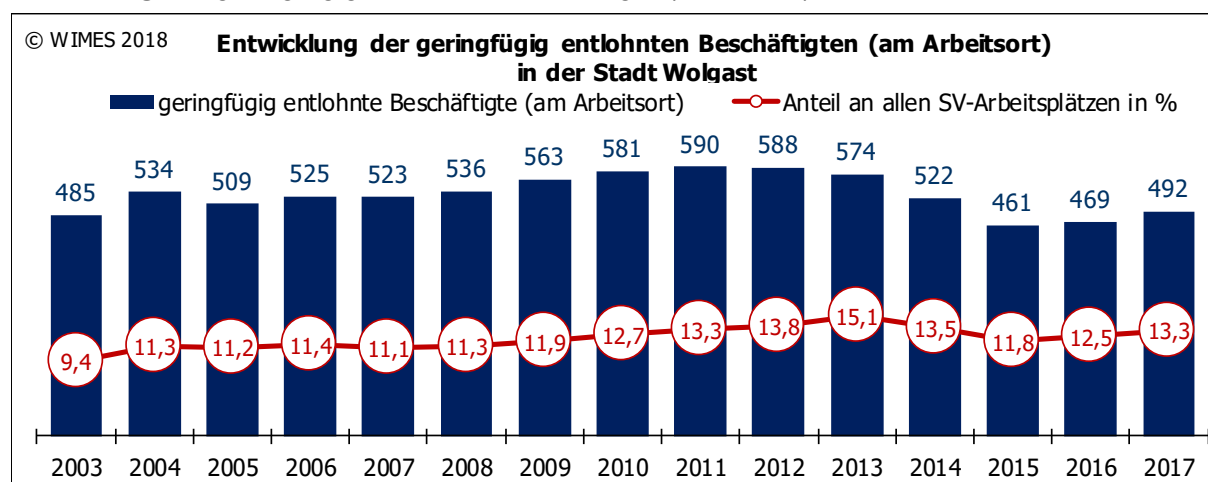


die in Wolgast wohnen. Das hängt mit der Werftenkrise zusammen, die einen Arbeitsplatzverlust mit sich zog. Auch von 2014 bis 2017 lagen die Zahlen der SV-Arbeitsplätze unter denen der SV-Beschäftigten, die in Wolgast wohnen.

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

Von den 3.712 SV-Arbeitsplätzen im Jahr 2017 in Wolgast waren 492 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 13,3 % an allen SV-Arbeitsplätzen. Die geringfügig entlohnenden Arbeitsplätze waren mit 379 Personen (77,0 %) besetzt, die ausschließlich im geringfügig entlohnenden Sektor beschäftigt sind und 23,0 % mit Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die vom Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

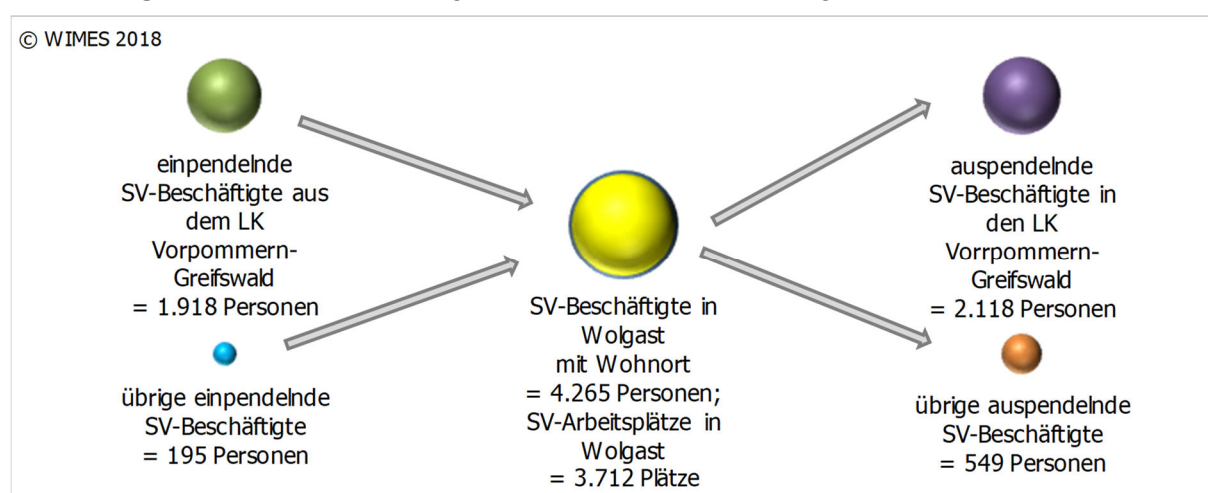
Abbildung 38: geringfügig entlohnende Beschäftigte (Arbeitsort)



Ein- und Auspendler

Von den 4.265 SV-Beschäftigten mit Wohnort Wolgast im Jahr 2017 pendelten 2.667 Personen zum Arbeiten aus. Diesen standen 2.113 Einpendler gegenüber. Damit ergab sich ein Auspendlerüberschuss bzw. negativer Pendlersaldo von 554 Personen. Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet.

Abbildung 39: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Wolgast 2017



Von den 2.113 Einpendlern nach Wolgast im Jahr 2017 stammte der überwiegende Teil zu 90,8 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, weitere 3,4 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Vorpommern-Rügen. Bei den 2.667 Auspendlern hatten 79,4 % als



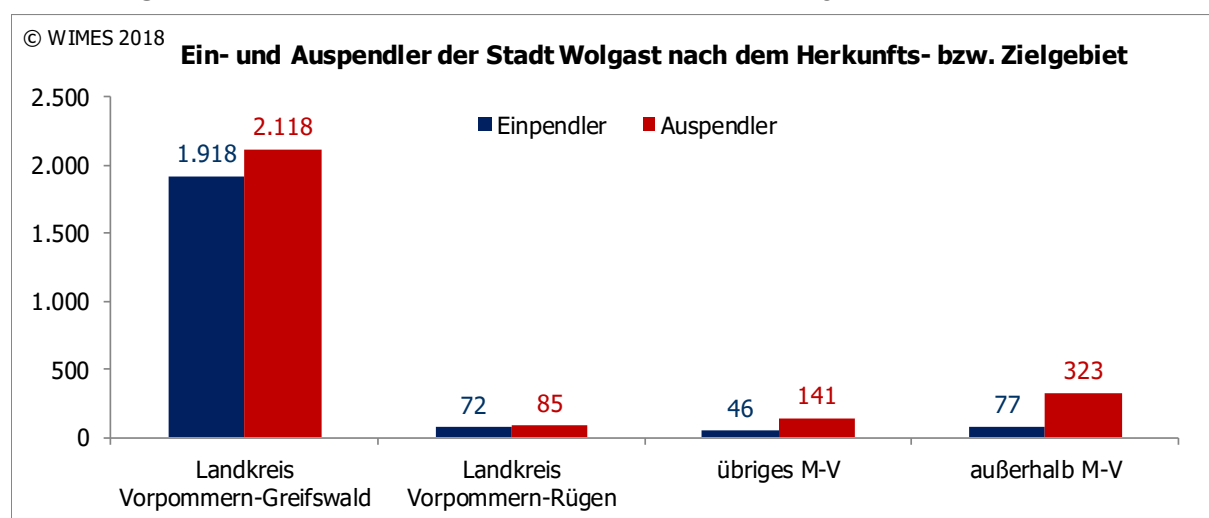
Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald, weitere 3,2 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Wolgast pendelten in den Landkreis Vorpommern-Rügen. Mehr als jeder zehnte Auspendler pendelte zum Arbeiten über die Landesgrenze von M-V (12,1 %).

Tabelle 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2017

		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg- Vorpommern	Landkreis Vorpommern-Greifswald	1.918	90,8	2.118	79,4	-200
	Landkreis Vorpommern-Rügen	72	3,4	85	3,2	-13
	übriges M-V	46	2,2	141	5,3	-95
	außerhalb M-V	77	3,6	323	12,1	-246
Gesamt		2.113	100,0	2.667	100,0	-554

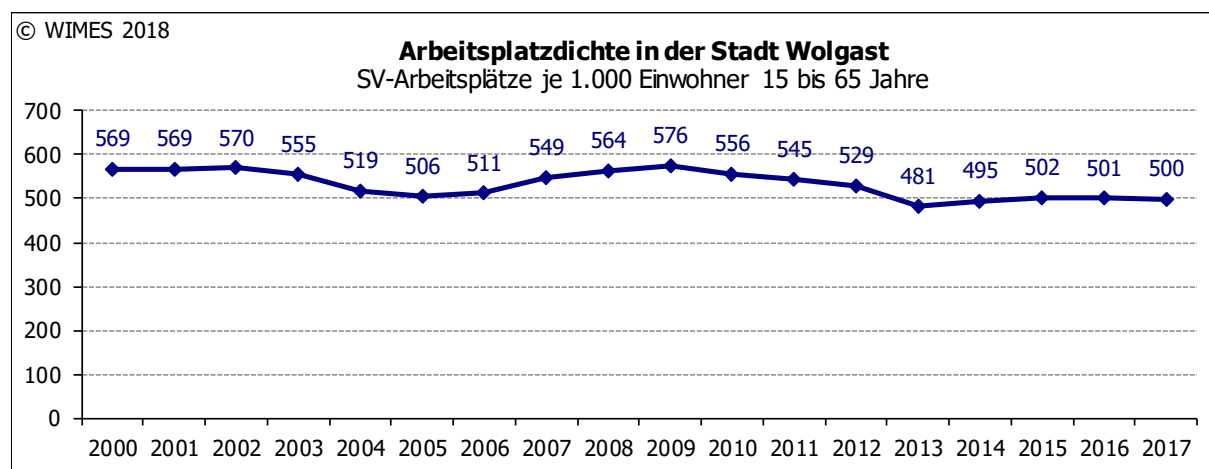
Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt durchweg Auspendlerüberschüsse auf. Gegenüber dem Landkreis Vorpommern-Greifswald ergab sich im Jahr 2017 ein Auspendlerüberschuss von 200 Personen.

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



Arbeitsplatzdichte

Abbildung 41: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte in Wolgast



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

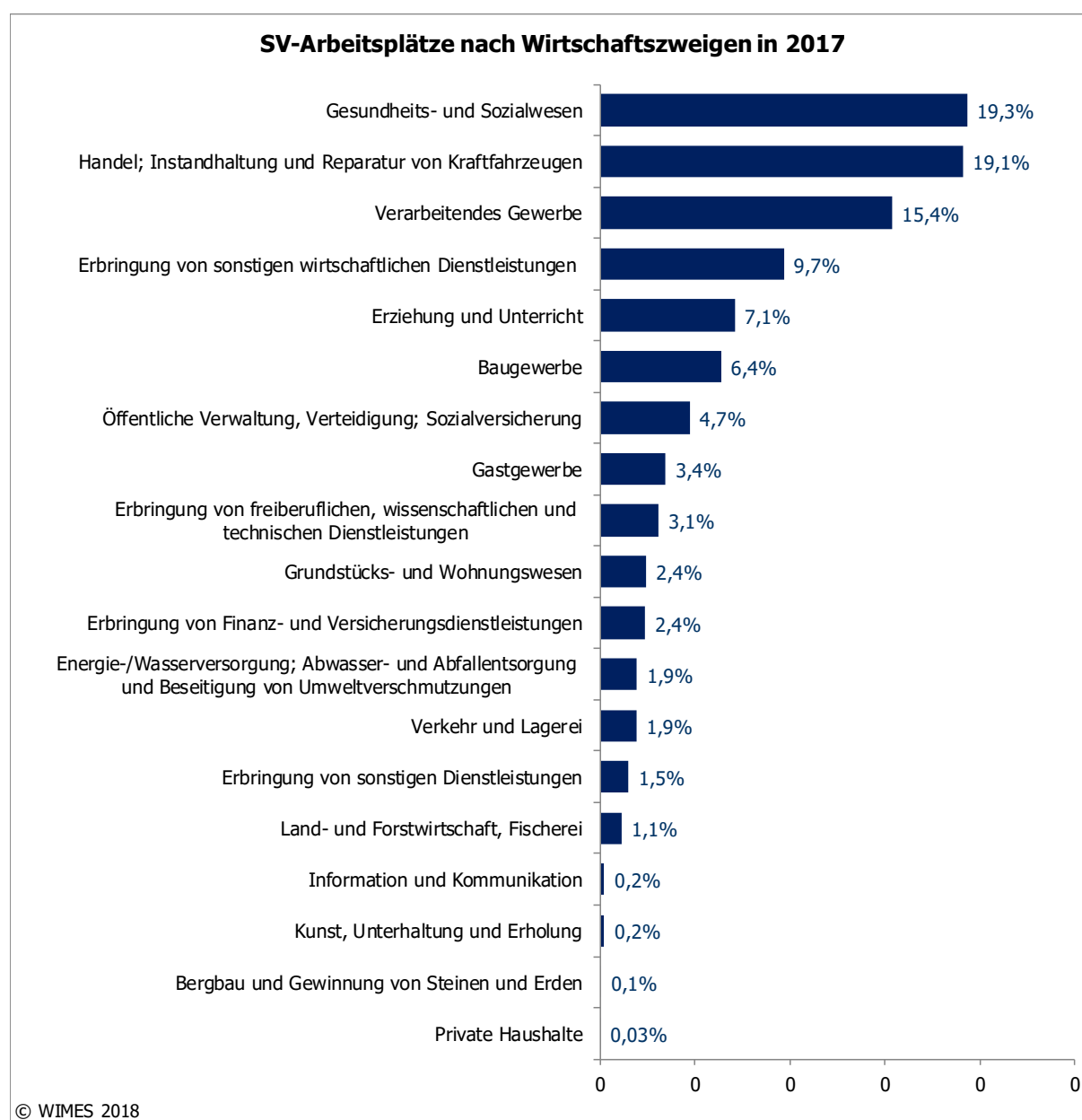


Im Jahr 2017 gab es in Wolgast 3.712 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein relativ geringer Wert. Der Vergleich zur Hansestadt Rostock, der größten Stadt unseres Bundeslandes, zeigt, dass die SV-Arbeitsplatzdichte hier im Jahr 2017 bei 666 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter 15 bis 65 Jahre lag, die Hansestadt Anklam hatte eine Arbeitsplatzdichte von 810.

Wirtschaftsstruktur

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

Abbildung 42: SV-Arbeitsplätze in Wolgast nach Wirtschaftszweigen



Die meisten SV-Arbeitsplätze in Wolgast entfielen im Jahr 2017 mit einem Anteil von 19,3 % auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen (717 SV-Arbeitsplätze). Zu berücksichtigen sind, neben den Arbeitsplätzen im Krankenhaus, auch Arbeitsplätze in den Pflege- und Betreuungseinrichtungen für die ältere Bevölkerung in Wolgast, Kindertagesstätten, Arzt- und Zahnarztpraxen etc.



Der zweitgrößte Wirtschaftszweig ist der Handel bzw. die Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit einem Anteil von 19,1 %, gefolgt vom Verarbeitenden Gewerbe mit 15,4 %.

Wie folgende Tabelle zeigt, ist von 2014 zu 2017 insgesamt eine Abnahme der Zahl der SV-Arbeitsplätze in der Stadt Wolgast um 3,7 % (-143 Arbeitsplätze) zu verzeichnen.

Den höchsten Rückgang hatte der Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen mit -146 Arbeitsplätzen (-16,9 %). Die Abnahme der SV-Arbeitsplätze in diesem Bereich ist vor allem auf die Schließung mehrerer Stationen im Kreiskrankenhaus Wolgast zurückzuführen.

Erheblich reduziert hat sich von 2014 zu 2017 die Zahl der SV-Arbeitsplätze im Bereich Verkehr und Lagerei von 117 auf 71 Arbeitsplätze (-39,3 %).

Tabelle 10: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen					Gewinn/Verlust 2014 zu 2017	
	2014		2017		Arbeitsplätze absolut	Arbeitsplätze in %
	SV- Arbeitsplätze	in % an gesamt	SV- Arbeitsplätze	in % an gesamt		
Gesundheits- und Sozialwesen	863	22,4	717	19,3	-146	-16,9
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	699	18,1	709	19,1	10	1,4
Verarbeitendes Gewerbe	608	15,8	571	15,4	-37	-6,1
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	321	8,3	359	9,7	38	11,8
Baugewerbe	237	6,1	236	6,4	-1	-0,4
Erziehung und Unterricht	217	5,6	263	7,1	46	21,2
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	164	4,3	175	4,7	11	6,7
Gastgewerbe	121	3,1	128	3,4	7	5,8
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	117	3,0	114	3,1	-3	-2,6
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	97	2,5	88	2,4	-9	-9,3
Grundstücks- und Wohnungswesen	74	2,0	90	2,4	16	21,6
Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	78	2,1	72	1,9	-6	-7,7
Verkehr und Lagerei	117	3,0	71	1,9	-46	-39,3
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	67	1,7	56	1,5	-11	-16,4
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	50	1,3	42	1,1	-8	-16,0
Information und Kommunikation	10	0,3	9	0,2	-1	-10,0
Kunst, Unterhaltung und Erholung	9	0,2	9	0,2	0	0,0
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	3	0,1	2	0,1	-1	-33,3
Private Haushalte	3	0,1	1	0,00	-2	-66,7
Gesamt	3.855	100,0	3.712	100,0	-143	-3,7

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

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

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



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

2.3 Kaufkraft der Bevölkerung¹

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

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

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

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens 2018 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich auf diese aktualisierten Werte.

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

Die Kaufkraft je Einwohner lag in Wolgast im Jahr 2017 bei 17.454 € je Einwohner. In den Städten Torgelow und Ferdinandshof waren die Kaufkraftwerte niedriger, die anderen Vergleichsstädte erzielten höhere Kaufkraftwerte je Einwohner im Jahr 2017.

Im Zeitraum von 2004 bis 2017 erhöhte sich die Kaufkraft je Einwohner in Wolgast um 3.712 €.

Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft

	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2014	2015	2016	2017	Entwicklung 2004-2017
Wolgast	13.742	14.010	14.989	14.134	14.325	14.121	14.449	15.610	15.957	16.331	16.740	17.454	3.712
Anklam	12.661	12.907	13.808	14.362	14.555	14.743	15.259	15.586	16.104	16.456	16.886	17.616	4.955
Ueckermünde	11.929	11.968	13.509	13.042	13.275	14.026	14.331	15.867	16.382	16.994	17.705	18.813	6.884
Torgelow	10.979	11.015	12.433	13.026	13.275	14.227	14.317	15.211	15.689	16.047	16.474	17.188	6.209
Ferdinandshof	10.344	10.378	11.714	13.627	13.870	14.306	14.643	15.296	15.699	16.031	16.182	17.060	6.716
Eggesin	11.030	11.066	12.491	13.787	14.034	14.646	14.831	16.218	16.657	17.145	17.671	18.545	7.515
Greifswald	13.893	14.253	15.532	16.210	16.314	16.821	17.313	16.779	17.180	17.538	17.973	18.762	4.869
Neubrandenburg	13.963	14.495	15.569	16.212	16.537	16.909	17.282	18.053	18.307	18.645	18.851	19.588	5.625
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.032	16.487	17.289	17.716	18.169	18.526	19.272	6.183
Deutschland	17.252	17.438	18.528	19.112	19.136	19.509	20.154	20.736	21.169	21.598	21.965	22.723	5.471

Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

¹ Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München

**Abbildung 43:** Kaufkraftentwicklung in der Stadt Wolgast

Datenquelle: © 2018 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

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

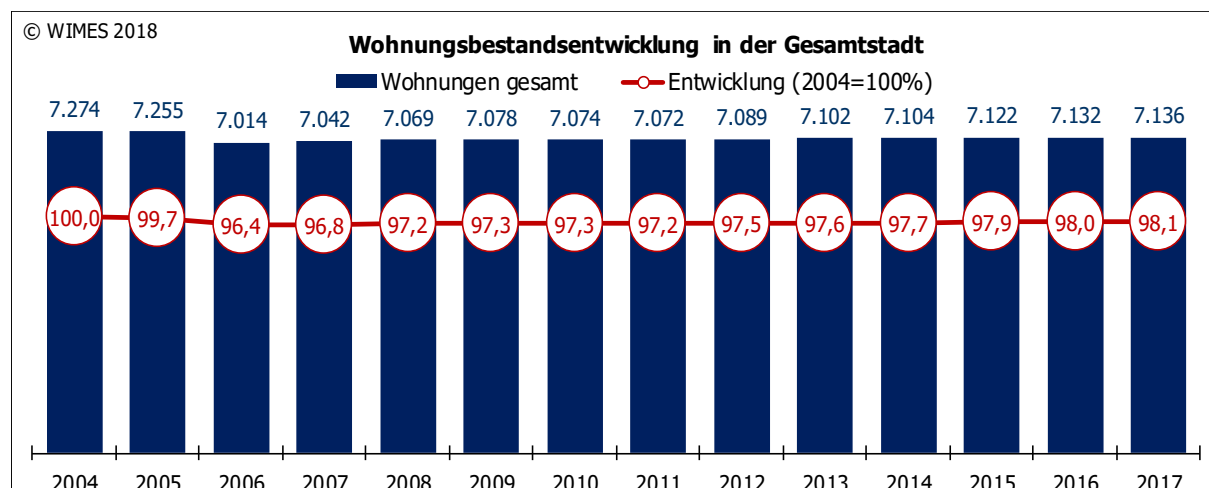
Die Kaufkraftdaten dürfen nur im Zusammenhang mit diesem Monitoringbericht verwendet werden, sie dürfen nicht für andere Konzepte/Studien Dritter verwendet werden!

2.4 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose

Wohnungsbestandsentwicklung

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

Der Wohnungsbestand in Wolgast hat sich im Zeitraum von 2004 bis 2017 insgesamt um 1,9 % verringert, das sind 137 WE. Am 31.12.2016 gab es in Wolgast 7.136 Wohnungen (WE).

Abbildung 44: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Die Veränderung der Wohnungszahl ist dabei auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Betrachtungszeitraum wurden in der Stadt Wolgast insgesamt 341 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und 179 WE wurden neu gebaut, davon 102 Einfamilienhäuser.

Tabelle 12: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2005

	Wohnungsneubau				
	gesamt	davon in:			
		1 WE	2 WE	3 und mehr WE	Nichtwohngebäuden
2005	16	10	6	0	0
2006	18	10	4	3	1
2007	23	9	4	9	1
2008	33	9	0	24	0
2009	9	7	2	0	0
2010	14	10	4	0	0
2011	3	3	0	0	0
2012	10	8	2	0	0
2013	11	11	0	0	0
2014	8	3	0	5	0
2015	18	13	0	5	0
2016	11	6	0	5	0
2017	5	3	1	0	0
Summe	179	102	23	51	2
Anteil an gesamt in %		57,0	12,8	28,5	1,1

Um 25 WE hat sich die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen erhöht.

Tabelle 13: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

WE-Bestand	Entwicklung WE-Bestand durch:													WE-Bestand	Entwicklung
31.12.2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	31.12.2017	absolut
7.273	9	8	5	1	0	-9	3	1	12	-6	3	-1	-1	7.136	-137
	-43	-267	0	-7	0	-9	-8	-4	0	0	-3	0	0		
	16	18	23	33	9	14	3	10	11	8	18	11	5		

25	Veränderungen im Bestand
-341	Rückbau
179	Neubau

Von 2016 zu 2017 erhöhte sich die Wohnungszahl um vier WE. Es wurden drei Einfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus neu gebaut. Um eine WE verringerte sich die Zahl durch Veränderungen am Wohnungsbestand.

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen seit 2004 aufgrund von Neubau, Rückbau und Veränderungen im Bestand. Deutlich wird, dass sich der Rückbau auf Wolgast Nord konzentrierte. Hier wurden zwischenzeitlich 251 WE zurückgebaut. In der Innenstadt erfolgte seit 2004 Wohnungsneubau im Umfang von 86 WE.

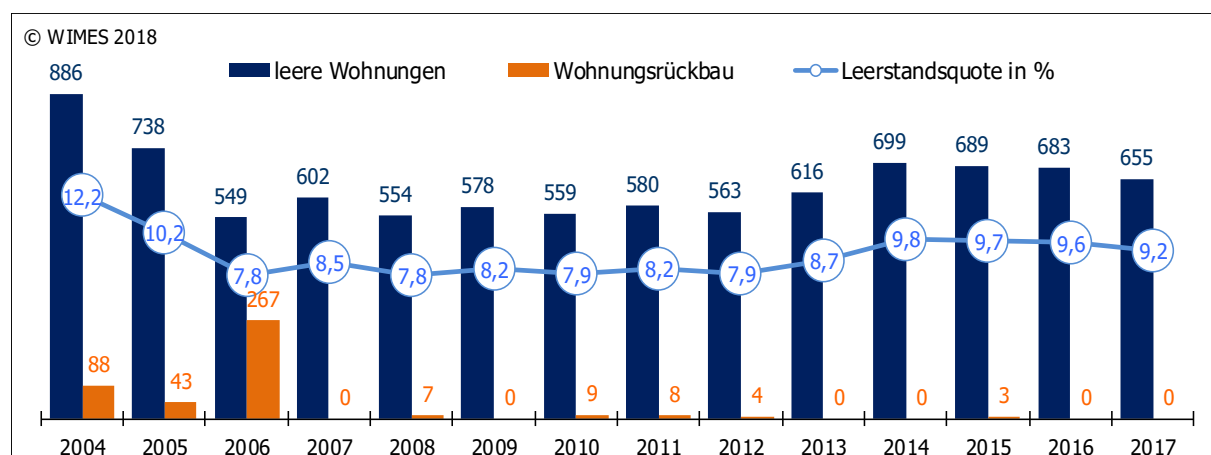
**Tabelle 14:** Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand nach Stadt-/Ortsteilen

Stadtteile	WE-Bestand 31.12.2004	Entwicklung WE-Bestand durch:			WE-Bestand 31.12.2017	Entwicklung 2004-2017 absolut
		Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
Innenstadt	1.390	-34	11	86	1.453	63
Wolgast NORD	3.038	-251	17	0	2.804	-234
Wolgast SÜD	1.603	-56	-7	7	1.547	-56
Tannenkamp	562	0	-1	22	583	21
OT Mahlzow	114	0	2	29	145	31
OT Buddenhagen und Hohendorf	566	0	3	35	604	38
Wolgast	7.273	-341	25	179	7.136	-137

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Ende 2017 standen in Wolgast 655 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 9,2 %. Im Jahr 2004 lag die Wohnungsleerstandsquote mit 886 unbewohnten Wohnungen bei 12,2 %. In den Folgejahren bis 2006 setzte eine rückläufige Tendenz ein. Diese ist zum Großteil auf die Umsetzung von Rückbaumaßnahmen in Wolgast Nord zurückzuführen.

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

Abbildung 45: Wohnungsleerstandsentwicklung**Tabelle 15:** Wohnungsbestand und -leerstand nach Stadtteilen im Jahr 2017

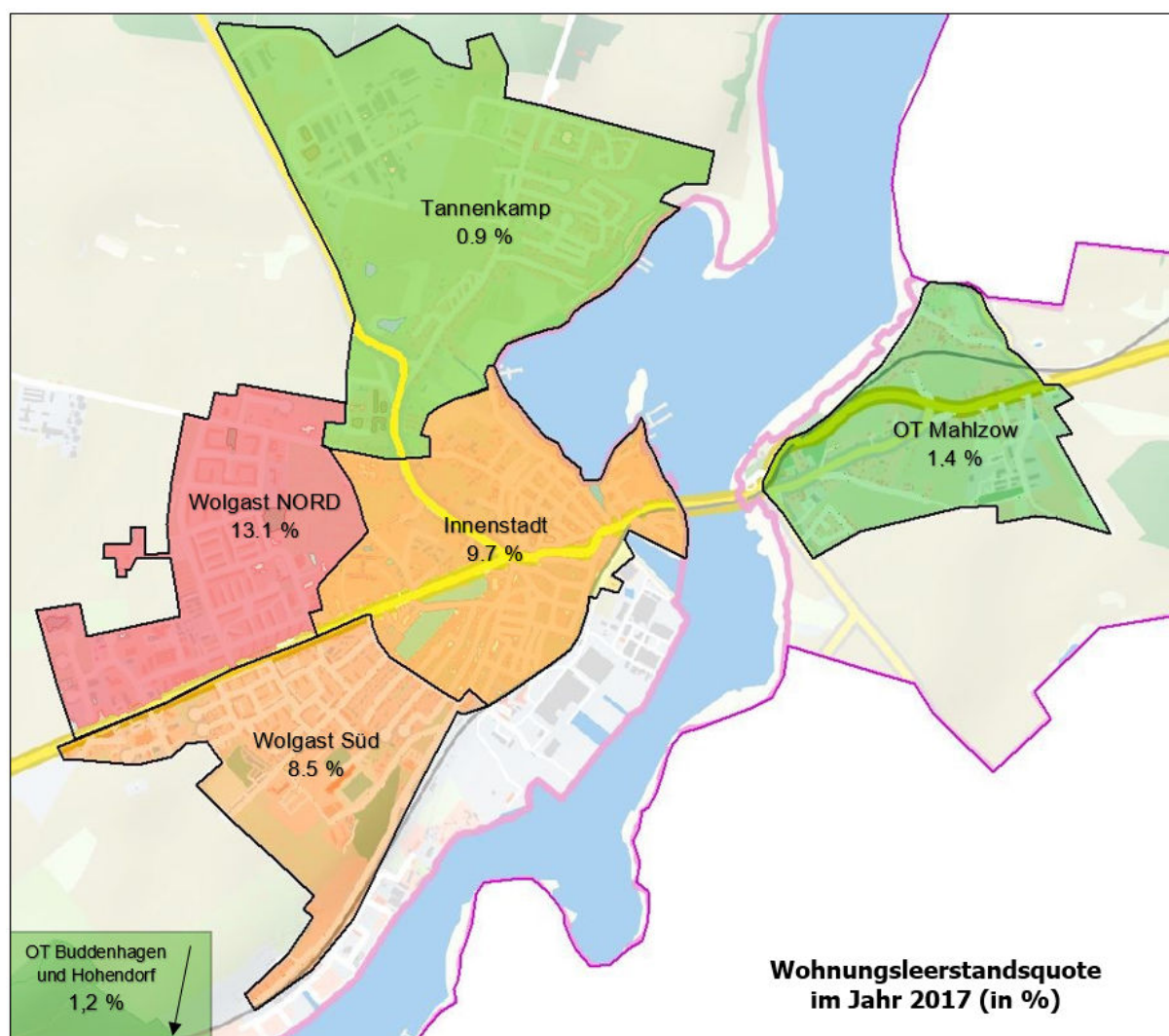
	Wohnungen	leere Wohnungen	Leerstands- quote in %
Innenstadt	1.453	141	9,7
Wolgast NORD	2.804	368	13,1
Wolgast SÜD	1.547	132	8,5
Tannenkamp	583	5	0,9
Mahlzow	145	2	1,4
Ortsteile	604	7	1,2
Wolgast	7.136	655	9,2

Der höchste Wohnungsleerstand im Vergleich der Stadtteile war im Jahr 2017 in Wolgast Nord mit einer Quote von 13,1 % zu verzeichnen. Insgesamt standen hier 368 Wohnungen leer, einschließlich der stillgelegten WE in den oberen Etagen (hier stehen die meisten Wohnungen leer). Die Leerstandsquote in der Innenstadt lag bei 9,7 %, das waren 141 leere WE. In Wolgast Süd standen Zum Jahresende 2017 insgesamt 132 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 8,5 %.

**Tabelle 16:** Wohnungsleerstandsentwicklung nach Stadtteilen

Stadtteile	Zahl leer stehender Wohnungen													
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Innenstadt	270	242	255	266	227	220	209	192	168	160	154	160	147	141
Wolgast NORD	405	340	218	248	249	270	263	298	286	325	409	387	402	368
Wolgast SÜD	190	135	54	66	53	62	61	69	87	105	112	119	114	132
Tannenkamp	11	11	11	12	13	12	12	10	10	12	11	10	8	5
OT Mahlzow	3	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2
OT Buddenhagen und Hohendorf	7	8	9	8	10	11	11	9	10	12	11	11	10	7
Wolgast	886	738	549	602	554	578	559	580	563	616	699	689	683	655

Stadtteile	Wohnungsleerstandsquote in %													
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Innenstadt	19,4	17,4	18,2	18,8	15,9	15,3	14,6	13,5	11,7	11,1	10,7	11,1	10,1	9,7
Wolgast NORD	13,3	11,3	7,8	8,8	8,9	9,6	9,4	10,6	10,2	11,6	14,6	13,8	14,3	13,1
Wolgast SÜD	11,9	8,4	3,5	4,2	3,4	4,0	3,9	4,4	5,6	6,7	7,3	7,7	7,4	8,5
Tannenkamp	2,0	1,9	1,9	2,1	2,3	2,1	2,1	1,7	1,7	2,1	1,9	1,7	1,4	0,9
OT Mahlzow	2,6	1,7	1,7	1,7	1,6	2,4	2,4	1,6	1,6	1,6	1,5	1,4	1,4	1,4
OT Buddenhagen und Hohendorf	1,2	1,4	1,6	1,4	1,7	1,9	1,9	1,5	1,7	2,0	1,8	1,8	1,7	1,2
Wolgast	12,2	10,2	7,8	8,5	7,8	8,2	7,9	8,2	7,9	8,7	9,8	9,7	9,6	9,2

Karte 4: Wohnungsleerstand auf Stadtteilebene



Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Am 31.12.2017 waren in Wolgast 12.433 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten rund 100 Einwohner in Heimen und es gab 633 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Ende 2017 fragten 12.066 Einwohnern in Wolgast Wohnraum nach.

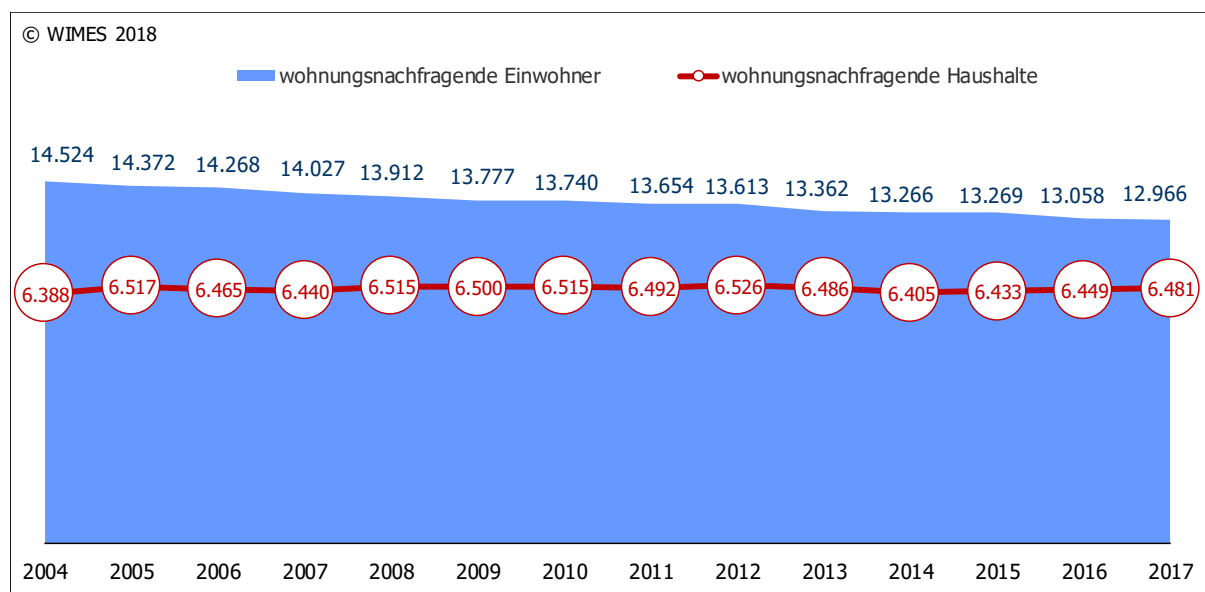
Der Wohnungsbestand in Wolgast lag im Jahr 2017 bei 7.136 WE, davon standen 655 WE leer (9,2 %). In der Gesamtstadt lag die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 6.481 Haushalten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2017 bei 2,02 Personen je Haushalt.

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
2,27	2,21	2,21	2,18	2,14	2,12	2,11	2,10	2,09	2,06	2,07	2,06	2,02	2,00

Von 2004 bis 2017 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 1.558 Personen ab (-10,7 %). Demgegenüber nahm die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 93 Haushalte zu (+1,5 %).

Abbildung 46: Entwicklung wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich

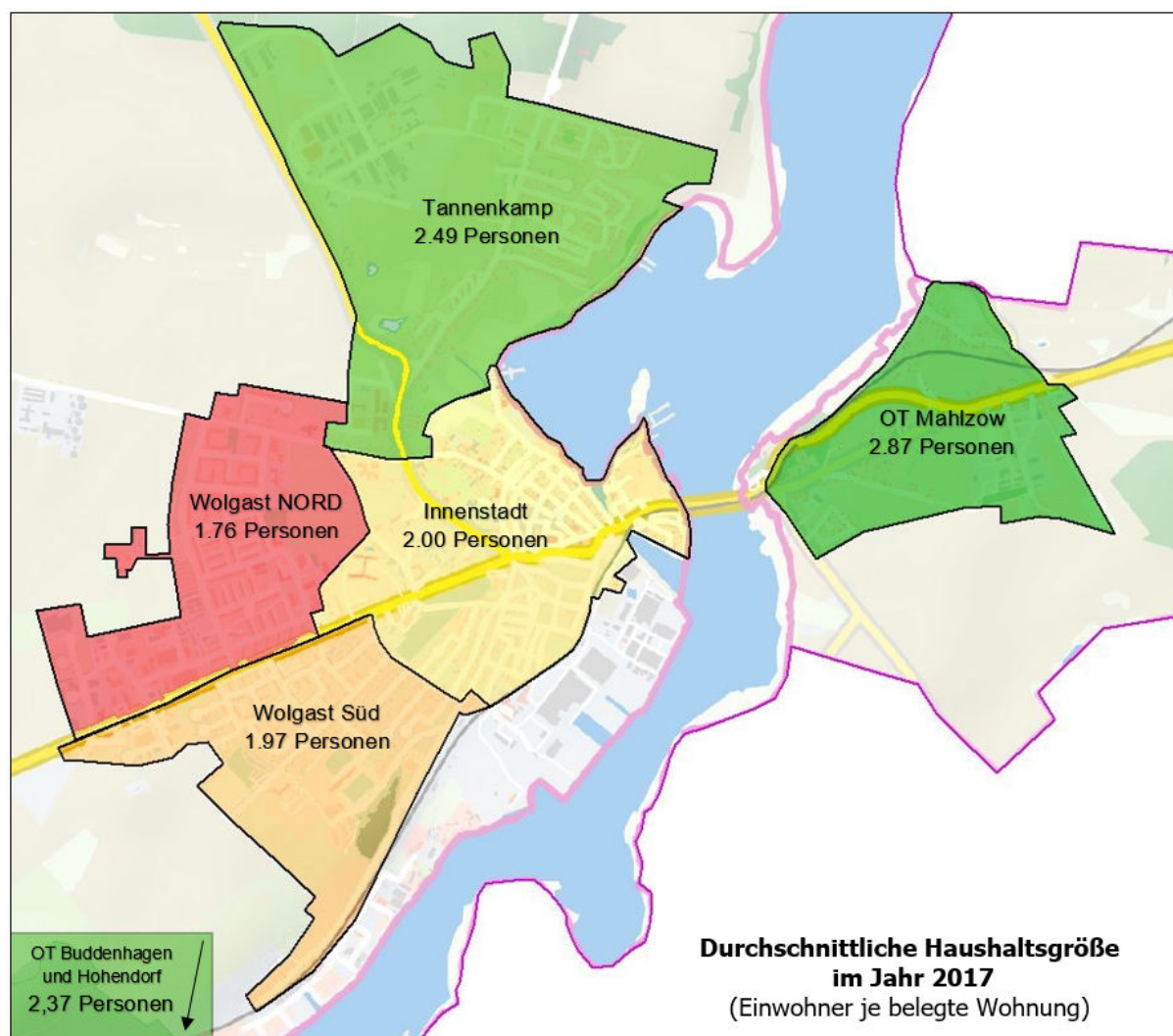


Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2004 noch bei 2,27 Personen je Haushalt, ergab sich 2017 nur noch ein Wert von 2,02 Personen. Im Vergleich zu größeren Städten ist das aber immer noch ein sehr guter Wert.

Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte seit 2004 ist die Nachfrage durch Hartz IV-Empfänger.

Aber nicht nur die Wirkung der Hartz IV-Reform und die die Alterung der Bevölkerung führen zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist, wohnen überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters allein. Beachtenswert hierbei ist, dass der Begriff alleinlebend nicht mit partnerlos verwechselt werden darf. Allerdings wirkt letzteres insbesondere in größeren Städten mit Hochschulen, Berufsschulen etc., darum ist hier die durchschnittliche Haushaltsgröße auch deutlich geringer. So z.B. lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Hansestadt Wismar im Jahr 2017 bei 1,81 Personen je Haushalt und in der Hansestadt Rostock bei nur 1,76 Personen je Haushalt.

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

Karte 5: Durchschnittliche Haushaltsgröße

Prognose der Haushalte und des Wohnungsbedarfs bis 2020

Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

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

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

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

**Tabelle 17:** Prognose der Entwicklung der Haushalte nach Teilmärkten

	wohnungsnachfragende Haushalte			Entwicklung 2013-2020
	Realentwicklung		Prognose	
	2013	2017	2020	
Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaushaus	1.791	1.826	1.852	61
Mehrfamilienhaus industriell	2.675	2.604	2.655	-20
Mehrfamilienhaus traditionell/Wohn- und Geschäftshaus/Sonstige	2.020	2.051	2.000	-20
gesamt	6.486	6.481	6.507	21

Annahmen zur Prognose der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Leerstände

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

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

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

Im Wohnungsteilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaushaus“ 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 im Jahr 2013 auf 1.852 Haushalte im Jahr 2020. Unterstellt wurde ein Wohnungsneubau von 55 WE bis 2020.

Im Zeitraum 2013 bis 2017 hat sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 35 Haushalte erhöht.

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

Tabelle 18: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt Einfamilienhaus

	2013	2017	Prognose 2020
wohnungsnachfragende Haushalte	1.791 HH	1.826 HH	1.852 HH
leere Wohnungen	45 leere WE	37 leere WE	39 leere WE
Wohnungsbestand	1.836 WE	1.863 WE	1.891 WE
Neubau	55 WE		

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



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

Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „traditionelles Mehrfamilienhaus“

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

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergaben eine leichte Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von 2.020 Haushalte im Jahr 2013 auf ca. 2.000 Haushalte im Jahr 2020. Im Zeitraum 2013 bis 2017 hat sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in diesem Teilmarkt aber zunächst um 31 Haushalte erhöht, bedingt durch Neubau und den Bezug sanierter Gebäude.

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

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

	2013	2016	Prognose 2020
wohnungsnachfragende Haushalte	2.020 HH	2.051 HH	2.000 HH
leere Wohnungen	230 leere WE	210 leere WE	260 leere WE
Wohnungsbestand	2.250 WE	2.261 WE	2.260 WE
Neubau	10 WE		

Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „industrielles Mehrfamilienhaus“

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

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

Im Zeitraum 2013 bis 2017 ist die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte trotz zusätzlicher Wohnungsnachfrage von ausländischen Bewohnern infolge der Flüchtlingszuwanderungen weiter gesunken. Das bedeutet, dass ein verstärkter Fortzug aus dem Segment industriell errichtetes Mehrfamilienhaus (MFH) in andere Wohnungsteilmärkte stattgefunden hat. Damit wird das Prognoseziel bis 2020 wahrscheinlich nicht erreicht und es sollte über weiteren Rückbau nachgedacht werden.

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

	2013	2017	Prognose 2020
wohnungsnachfragende Haushalte	2.675 HH	2.604 HH	2.655 HH
leere Wohnungen	341 leere WE	408 leere WE	111 leere WE
Wohnungsbestand	3.016 WE	3.012 WE	2.766 WE
Rückbau	250 WE		



2.5 Soziale Infrastruktur

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

Kindertagesstätten

In Wolgast gibt es neun Kindertagesstätten (ohne Hort) mit 613 Kita-Plätzen, davon 115 Krippen- und 458 Kindergartenplätze. Bezogen auf die 615 Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren in der Stadt Wolgast Ende 2017 liegt der Versorgungsgrad bei fast 100 %.

Tabelle 21: Kita- und Hortplätze in Wolgast

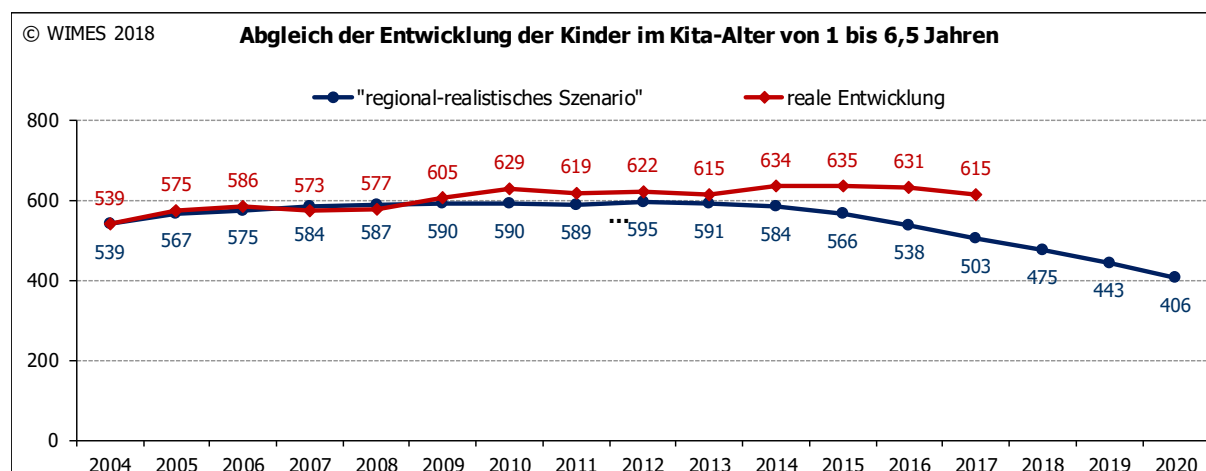
Einrichtung	Kapazität - vorhandene Plätze		
	Krippe	Kindergarten	Hort
Kindertagesstätte 'Lütt Matten'	6	16	
Kindertagesstätte 'Sankt Marienstift'	6	32	
Kindertagesstätte 'Arche'	10	50	
DRK Kindertagesstatt 'Anne Frank'	54	156	30
Kindertagesstätte 'Friedrich Fröbel'	12	50	
Kindertagesstätte 'Brummkreisel'	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

Handlungsbedarf besteht an folgenden Einrichtungen:

- Sanierung Kita Brummkreisel Am Dreilindengrund
- Rückbau Kita „Friedrich Fröbel“ und Neubau Kita E.-M.-Arndt-Straße auf Rückbaufäche
- Sanierung Kita Sankt Marienstift in der, A.-Dähn-Straße

Der Abgleich mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die reale Zahl der Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren im Jahr 2017 positiv um 112 Kinder von der Prognose abwich. Während im Rahmen der Prognose ab 2013 von einem Einwohnerrückgang in dieser Altersgruppe ausgegangen wurde, ergab sich real 2014/2015 ein Zuwachs. Dies ist zum erheblichen Teil auf die Zuwanderung von Asylbewerbern zurückzuführen.

Abbildung 47: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Kinder im Kita-Alter



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



Schulversorgung

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

Tabelle 22: Schulen nach dem Schultyp

Allgemeinbildende Schulen	Stadtteil
Grundschule Wolgast	Wolgast NORD
Janusz-Korczak-Schule Wolgast - Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen	Tannenkamp
Regionale Schule "Kosegarten"	Wolgast NORD
Regionale Schule mit Grundschule	Wolgast SÜD
Runge-Gymnasium	Tannenkamp
Berufliche Schule des Landkreises Vorpommern-Greifswald Wolgast	Tannenkamp
Berufliche Schule am Kreiskrankenhaus Wolgast GmbH	Innenstadt

Sanierungsbedarf besteht am Schulgebäude und Hort Am Paschenberg und dem ehemaligen Schulgebäude am Kirchplatz (Teilerhalt und Umnutzung).

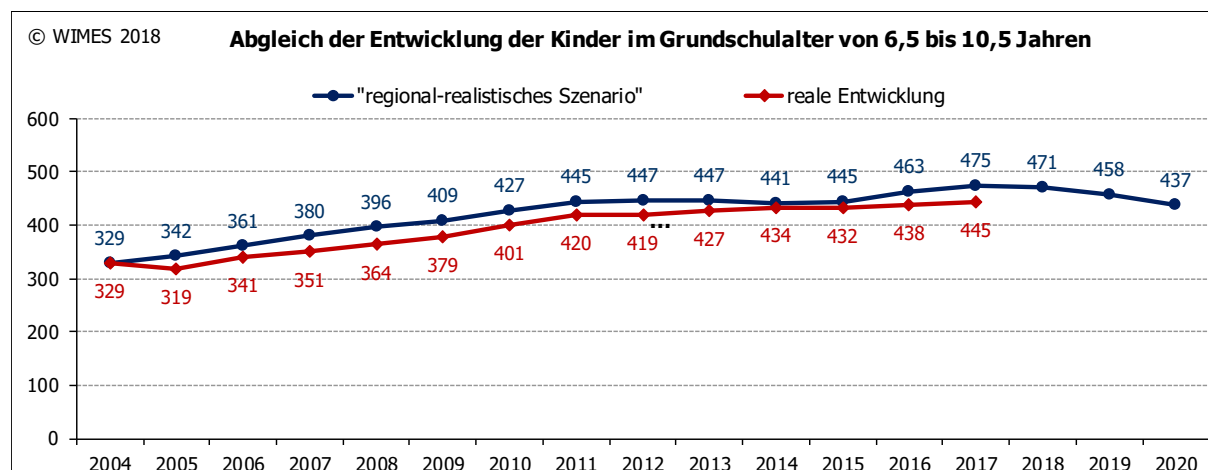
Die Gestaltung der Außenanlagen der regionalen Schule mit Grundschule in der Heberleinstraße wurden im Jahr 2016 abgeschlossen.

Insgesamt gibt es derzeit in Wolgast 223 Hortplätze und 445 Kinder im Grundschulalter. Gemessen an der Zahl der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren entspricht das einer Versorgungsquote von 50 Hortplätzen je 100 Kinder im Grundschulalter. Hier dürfte die Nachfrage höher sein als das Angebot.

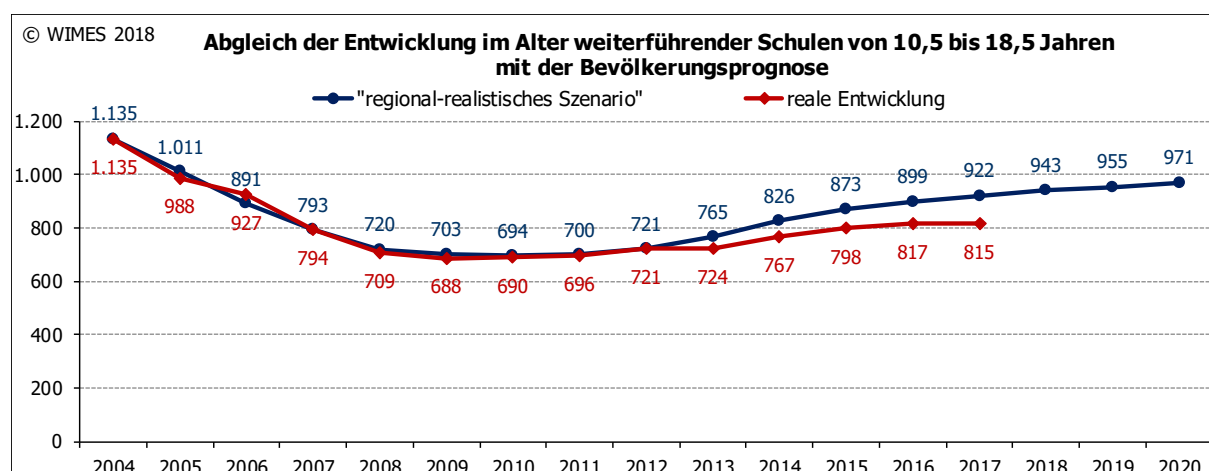
Es sind weitere Kapazitäten zu schaffen, auch angesichts der Bevölkerungsprognose, die noch bis 2017/18 eine Zunahme der Zahl der Kinder im Grundschulalter aufzeigt. Mit der weiteren Zuwanderung von Asylbewerbern dürfte diese zudem noch höher ausfallen, als ursprünglich prognostiziert.

Im Jahr 2017 lag die tatsächliche Einwohnerzahl um 30 Kinder unter der Prognosezahl.

Abbildung 48: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Kinder im Grundschulalter



Im Zeitraum von 2004 bis 2010 ist die Zahl der Schüler im Alter weiterführender Schulen stark gesunken, seit 2011 steigt die Zahl wieder stetig an, diese Entwicklung wird sich wahrscheinlich bis über das Jahr 2020 hinaus fortsetzen. Der Abgleich mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die reale Einwohnerzahl im Alter weiterführender Schulen im Jahr 2017 um 107 Personen unter der Prognose lag.

**Abbildung 49:** Realentwicklung und Prognose der Zahl der Schüler weiterführender Schulen

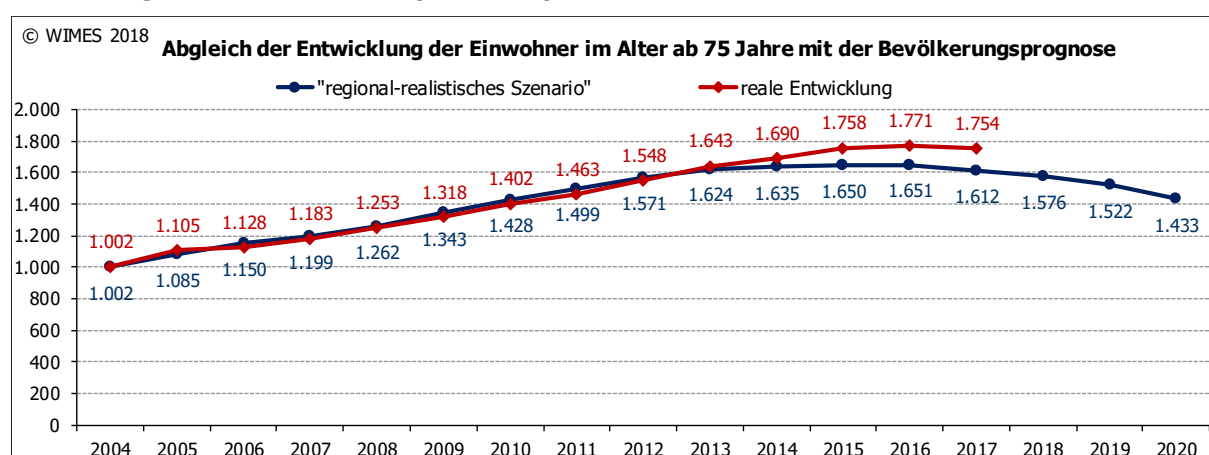
Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

In der Stadt Wolgast gibt es im Bereich der Altenpflege sowie altersgerechter Wohnformen insgesamt rund 250 Plätze. Im Bereich des betreuten Wohnens wird eine Belegung mit 1,5 Personen unterstellt. Im evangelischen Altenzentrum gibt es zu den vollstationären Plätzen noch 20 Kurzzeitpflegplätze. Seit dem 01.01.2015 bietet das DRK 15 Tagespflegeplätze in der Maxim-Gorki-Straße 31 an. Im Bereich des betreuten Wohnens gibt es 82 WE. Darüber hinaus gibt in der Maxim-Gorki-Straße 125 altersgerechte Wohnungen.

Tabelle 23: altersgerechte Wohnformen mit Pflege und Betreuung

Einrichtung	Kapazität
Evangelischen Altenhilfezentrum „St. Jürgen“	100 Plätze
Tagespflege Wolgast - Ambulanter Pflegedienst Martina Beltz GmbH	16 Plätze
DRK Tagespflege Wolgast	15 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 waren 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 in den Folgejahren die Zahl der Einwohner ab 75 Jahren voraussichtlich weiter sinken wird. Generationsübergreifende Wohnformen, mit Betreuungsangeboten bei Bedarf, wären nachhaltiger.

Abbildung 50: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Senioren ab 75 Jahre



2.6 Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK

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

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

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

- In den vergangenen Jahren ist die Geburtenzahl, insbesondere in Wolgast Nord, überdurchschnittlich gestiegen und dies erfordert neue Handlungsansätze für Schul-, Kita- und Spielplatzplanung.
- Die Wohnungsleerstände sind aufgrund veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen nicht in der Höhe eingetreten, wie 2002 vorausgesagt und demzufolge muss die Rückbauplanung neu überdacht werden.
- Im Gebiet Fischerwiek haben sich die städtebaulichen Missstände zugespitzt, insbesondere im Bereich der Erschließungsanlagen.
- Im Stadtteil Wolgast, die ISEK-Beobachtungsgebiet, werden die Bevölkerungsverluste größer und demzufolge steigen die Wohnungsleerstände. Sehr hoher Handlungsbedarf besteht in der Modernisierung/Umbau der Wohngebäude.
- In der Altstadt werden die leerstehenden Ladenflächen in unsanierten/ruinösen Gebäuden zum ersthaften städtebaulichen Missstand im Stadtzentrum Wolgast. Damit verbunden sind negative Folgewirkungen für andere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie insbesondere für den Tourismus.
- Ein aktuelles Integriertes Stadtentwicklungskonzept ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtentwicklungsgebiete mit Finanzhilfen, wie z.B. Städtebauförderungsmitteln und Mitteln der Europäischen Union.

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

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

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

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

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

Leitbild	Herzogstadt Wolgast Stadt am Peenestrom und Tor zur Insel Usedom Die Maßnahmen sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes seit der ISEK-Fortschreibung 2015 farblich kenntlich gemacht: - realisierte Maßnahmen (Stand 31.12.2017) - in Durchführung befindliche Maßnahmen (Stand 31.12.2017) - geplante Maßnahmen und Projekte			
Strategische Ziele	• Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen • Steigerung der touristischen Attraktivität Förderung der Gesundheitswirtschaft und Stärkung des Dienstleistungssektors • Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umweltqualität • Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung • Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten			
Schwerpunkte	Stadtkultur und Wohnen 1 Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes 2 Steigerung des Angebotes generationsübergreifender Wohnungen bei Erhalt charakteristischer städtebaulicher Merkmale unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz	Tourismus, Umwelt und Freizeit 1 Stärkere Erschließung des Wassersport- und Yachttourismus 2 Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung sowie Aufwertung von Parks, Grünanlagen 3 Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Reaktivierung ungenutzter und umgestalteter Freiflächen für Gewerbe, Freizeit, Erholung	Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur 1 Stärkung und Bestandssicherung des Einzelhandels, des Dienstleistungsgewerbes, des Gesundheitswesens und der Verwaltung 2 Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur 3 Ausbau des Radwegenetzes unter touristischen und ökologischen Gesichtspunkten	Bildung, Kultur und Soziales 1 Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur und Soziales unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen und der Sozialstruktur 2 Sicherung, Ausbau und Sanierung der Angebote als Kommunikations- und Bildungsräume, einschließlich barrierefreie Zugänglichkeit der öffentlichen Einrichtungen
	Handlungsziele 1 Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes 1 Bewahrung der kleinteiligen Bausubstanz durch Sanierung in Altstadt und Fischerwiek 2 Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigen Wohnraum für alle Generationen und Beseitigung der Wohnungsleerstände 2 Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Rückbau, Schließung von Baulücken/Brachen	Handlungsziele 1 Verbesserung der touristischen Vermarktung durch Ausbau des Sportboottourismus und aktive Außenwerbung 2 Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten durch Um-/ Neugestaltung der Freiflächen und durch Grünvernetzungen, Auswertung Parks 3 Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Rückbau nicht mehr benötigter Anlagen und Entwicklung von Brachflächen, Steigerung des Anteils der Erholungsflächen durch Anlegen von Grün-, Freiflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen	Handlungsziele 1 Stärkung der Altstadt durch Qualitätssicherung für Handel, Dienstleistung und Verwaltung 2 Fortsetzung Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung von Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität 2 Reduzierung des Anteils von kartierungspflichtigem Umgebungslärm Betroffener an der Gesamtbevölkerung durch Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung des Umgebungslärms 3 Ausbau des Wander- und Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte mit Ziel der Qualifizierung des Radverkehrs	Handlungsziele 1 Erhalt und Anpassung der sozialen Infrastruktur durch bauliche Aufwertung in Gebäuden und im öffentlichen Raum unter Beachtung Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie im Hinblick auf Integration und Inklusion, Berücksichtigung der demografischer Veränderungen 2 Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit, Gesellschaft durch Ausbau der Kitas, Schulen, Sportstätten/-plätze und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur förderfähigen städtischen Infrastruktur
Maßnahmen und Projekte Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte, d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.	- zu 1 Vorbereitende Untersuchungen Fischerwiek - zu 1 Gebäudesanierung Burgstraße 4 Kemladen, Kirchplatz 11, Badstubenstraße 41, Lange Straße 14 - zu 1 Entwicklung Schlossinsel - zu 1 Fortsetzung der Gebäudesanierung Altstadt und Fischerwiek - zu 1 Sanierung Gertrudenkapelle mit Friedhofsmauer - zu 1 Wiederaufbau Turm (Aufsatz) St. Petri - zu 1 Neuordnung Stadtmauerumfeld, Bereich Fischmarkt/Wasserstraße 5. BA - zu 2 Schließen weiterer Baulücken Altstadt und Fischerwiek vorrangig Wohnbebauung - zu 2 Errichtung Wohnpark Wilhelmstraße - zu 2 Gebäudesanierung Lange Straße 10 - zu 2 Gebäudesanierung Steinstraße 1/1a - zu 2 Gebäudesanierung Burgstraße 9a, 10 - zu 2 Gebäudesanierung Schusterstraße 36 - zu 2 Neubau Steinstraße 15, 16, - zu 2 Neubau auf der Fläche Bahnhofstraße 1-4 - zu 2 Lückenschließung Kleinbrückenstraße 7/8 - zu 2 Wohnungsrückbau lt. Rückbauplanung - zu 2 Anbau von Aufzügen in Wolgast Süd und von Balkonanlagen	- zu 1 Umbau Hornwerft (Neubau Schiffbauhalle)/ Schlossinsel für Gewerbe und maritim-touristische Nutzung - zu 2 Herstellung von Grünvernetzung im neu entstehenden Wohnpark Wilhelmstraße - zu 2 Weiterführung der Errichtung des Grünzuges 4.-7. BA in Wolgast Nord - zu 2 Innenhofgestaltung Quartier Makarenkostraße/Diesterwegstraße - zu 2 Innenhofgestaltung Quartier Diesterwegstraße/Pestalozzistraße - zu 2 Weiterführung Uferweg am Fischmarkt - zu 2 naturräumliche Einbindung Freianlage Robert-Koch-Straße - zu 2 Sanierung des Tierparks - zu 2 Anlegen eines Kurparks auf der Schlossinsel - zu 3 Revitalisierung Werftbrache/Stadthafen für maritim-touristische Nutzung - zu 3 Beräumung Gewerbebrachen Poppelberg als Voraussetzung für neue gewerbliche Nutzung	- zu 1 schrittweise Umsetzung der Maßnahmen des Einzelhandelskonzeptes - zu 2 Erneuerung des Straßenraumes Fahrstraße/Schifferstraße - zu 2 Erneuerung Straßenraum Lustwall - zu 2 Platzgestaltung Runge-Platz/Kronwiekstraße (Mobilitätsknoten) - zu 2 Fertigstellung Am Fischmarkt 5. BA - zu 2 Erschließung der Schlossinsel - zu 2 Errichtung Parkhaus bzw. Stellplatzanlage in der Bahnhofstraße - zu 2 Aufstockung Parkplatz Wilhelmstraße - zu 2 Erneuerung Str. ehem. Speicher/Anbindung UBB - zu 2 Neubau Parkplatz Straße am Speicher - zu 2 Aufhebung Durchgangsstraße Ostrowskistraße - zu 2 Aufhebung Durchgangsstraße Makarenkostraße - zu 2 Aufhebung Durchgangsstraße Pestalozzistraße - zu 2 Erneuerung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) Fischerwiek - zu 2 Umsetzung der Maßnahmen Lärmaktionsplan - zu 2 Herstellung eines Verkehrsleitsystems - zu 3 Erneuerung Baustraße Geh-/Radweg Süd - zu 3 Herstellung einer Radwegeverbindung von Wolgast nach Sauzin - zu 3 Bau einer Radwegeverbindung in Verlängerung der Bahnhofstraße zum OT Hohendorf - zu 3 Fortsetzung Sanierung von Straßen/Wegen (Dorferneuerung)	- zu 1 Außensanierung Turnhalle und Vorplatzgestaltung Kosegartenschule, Baustraße - zu 1 Außenanlagen Regionale Schule, Heberleinstraße - zu 1 Sanierung Schulgebäude und Hort, Am Paschenberg - zu 1 Gebäudesanierung Schule am Kirchplatz (Teilerhalt Schulstandort, Umnutzung) - zu 1 Nachnutzungskonzeption ehem. Gymnasium - zu 1 Sanierung Kita Brummkreisel, Dreilindengrund - zu 1 Neubau Kita am Stadion - zu 1 Sanierung Kita Sankt Marienstift in der August-Dähn-Straße - zu 1 Sanierung Kita Arche, Chausseestraße - zu 1 Errichtung Seniorentreff/Seniorenpark - zu 1 Umbau Wohnblock Hufelandstraße/Baustraße zu altersgerechtem Wohnen mit Sozialstation - zu 2 Sanierung Sportforum - zu 2 Errichtung Spielplatz am Lustwall - zu 2 Errichtung Spielplatz im Rahmen des Grünzugs 4. BA - zu 2 Errichtung Spielplatz am Wasser - zu 2 Erneuerung Spielplatz Fischerwiek



3 Fördergebiet Fischerwiek

3.1 Vorbemerkungen

Mit den Beschlüssen über das ISEK und dessen Fortschreibungen (2002, 2005, 2015) wurde der mittelalterliche Stadtkern und die Schlossinsel sowie die historischen Stadterweiterungen Fischerwiek und Bauwiek insgesamt zum Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus mit vordringlichem Handlungsbedarf bestimmt.

Erforderlich ist in der Fischerwiek die Modernisierung bzw. Erneuerung des überwiegend privaten Wohnungsbestandes und eine Anpassung an bedarfsgerechte Wohnungsgrößen. Im öffentlichen Bereich besteht gleichzeitig ein erheblicher Nachholbedarf sowohl bei der Gestaltung einer angemessenen Wohnumfeld- und Freiraumsituation als auch bei der Sanierung bzw. zum Teil erstmalige Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Erschließungsanlagen.

Zur Einleitung einer Sanierungsmaßnahme beschloss die Stadtvertretung Wolgast am 12.05.2014 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB und grenzte ein entsprechendes Fördergebiet ab. Das Fördergebiet schließt ein Areal von 19,56 ha ein. Mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sollen die bestehenden Anpassungsprobleme an moderne Wohnverhältnisse gelöst werden und der Erneuerungs- und Sanierungsstau bei den öffentlichen Erschließungssystemen und den Verkehrsanlagen überwunden werden.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2017 lebten im Gebiet Fischerwiek, das sich südlich an das Sanierungsgebiet Altstadt anschließt, 819 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Gegenüber dem Jahr 2013 nahm die Einwohnerzahl um 6,0 % (-52 Personen) ab. In der Gesamtstadt war der Bevölkerungsrückgang 2017 gegenüber 2013 um 1,8 % (-232 Personen) geringer.

Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2017

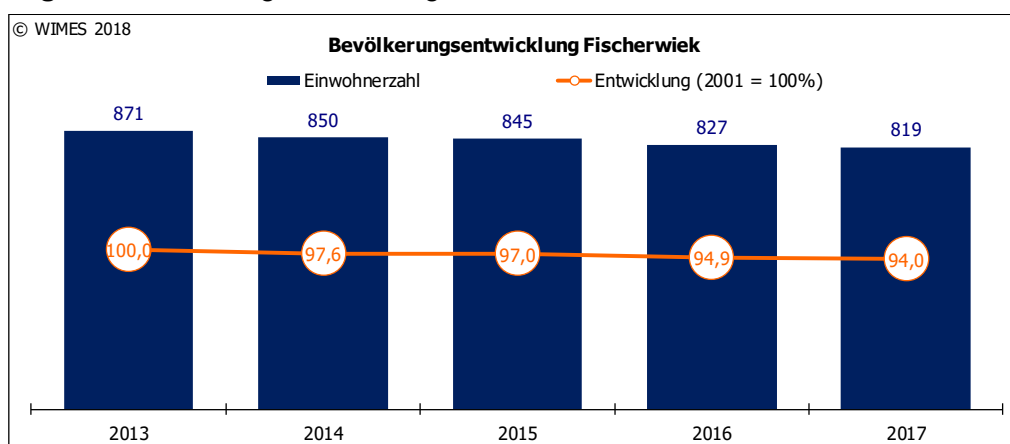
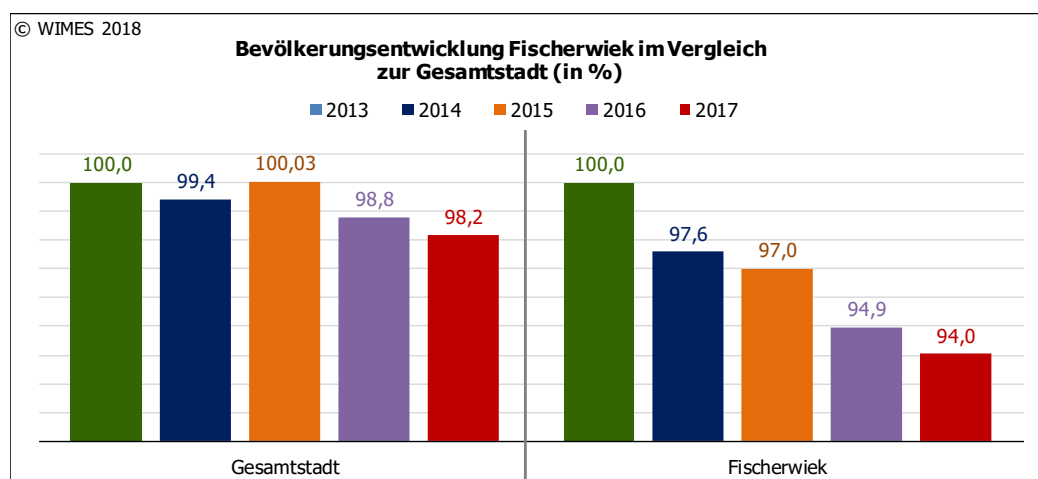


Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung Fischerwiek im Vergleich zur Gesamtstadt (in %)





Im Zeitraum von 2013 bis 2017 waren im Fördergebiet Fischerwiek bei den Senioren ab 65 Jahren und bei den Kindern von 7 bis 15 Jahren Zugewinne zu verzeichnen. Die Zahl der Senioren erhöhte sich um 17 Personen (+10,8 %). Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2017 um 3,2 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2013. Bei den Schulkindern ergab sich ein Zuwachs um 15 Kinder (+30,6 %). Der Anteil der Schulkinder nahm von 5,6 % im Jahr 2013 auf 7,8 % im Jahr 2017 zu.

Deutlich um 24 Personen (-35,3 %) zurückgegangen ist hingegen die Zahl der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren. Von 2016 zu 2017 stieg die Zahl geringfügig an. Der Bevölkerungsanteil nahm um 2,4 Prozentpunkte auf 5,4 % im Jahr 2017 ab.

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre lag 2017 nur drei Kinder unter der Zahl des Jahres 2013. Der Bevölkerungsanteil entsprach im Jahr 2017 dem Wert des Jahres 2013.

Bei den Personen im Haupterwerbsalter lag der Verlust bei 57 Personen (-10,3 %). Der Anteil verringerte sich von 63,6 % im Jahr 2013 auf 60,7 % im Jahr 2017.

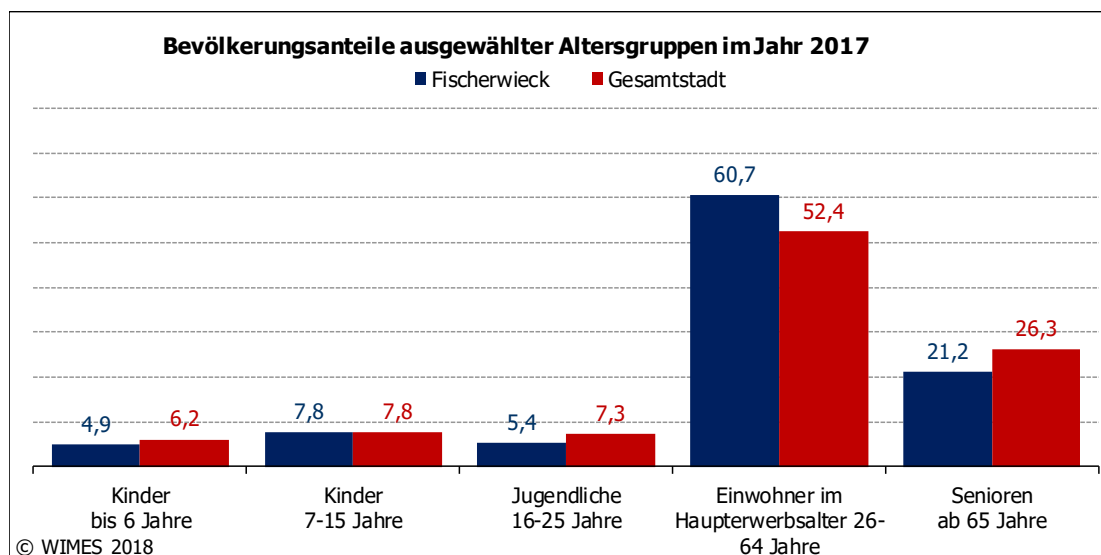
Tabelle 24: Einwohner nach Altersgruppen im VU-Gebiet Fischerwiek

Einwohner nach Altersgruppen						Entwicklung	
	2013	2014	2015	2016	2017	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	43	49	53	44	40	-3	-7,0
Kinder 7-15 Jahre	49	58	62	62	64	15	30,6
Jugendliche 16-25 Jahre	68	55	53	42	44	-24	-35,3
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	554	534	514	507	497	-57	-10,3
Senioren ab 65 Jahre	157	154	163	172	174	17	10,8
gesamt	871	850	845	827	819	-52	-6,0

Bevölkerungsanteile in %						Entwicklung
	2013	2014	2015	2016	2017	in %-Punkten
Kinder bis 6 Jahre	4,9	5,8	6,3	5,3	4,9	0,0
Kinder 7-15 Jahre	5,6	6,8	7,3	7,5	7,8	2,2
Jugendliche 16-25 Jahre	7,8	6,5	6,3	5,1	5,4	-2,4
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	63,6	62,8	60,8	61,3	60,7	-2,9
Senioren ab 65 Jahre	18,0	18,1	19,3	20,8	21,2	3,2

Im Vergleich zur Gesamtstadt waren im Fördergebiet Fischerwiek im Jahr 2017 unterdurchschnittliche Anteile bei den Kindern bis sechs Jahre, den Jugendlichen und den Senioren zu verzeichnen. Der Bevölkerungsanteil der Haupterwerbsbevölkerung lag im Fördergebiet Fischerwiek deutlich um 8,3 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt Wolgast. Der Anteil der Kinder von 7 bis 15 Jahren entsprach dem gesamtstädtischen Wert.

Abbildung 53: Altersstruktur im VU-Gebiet Fischerwiek im Vergleich zur Gesamtstadt





3.3 Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2017 lag die Zahl der Arbeitslosen im Fördergebiet Fischerwiek bei 33 Personen. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren betrug die Arbeitslosenquote 6,1 %. Dies lag deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 11,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr blieb die Arbeitslosenzahl unverändert.

Tabelle 25: Arbeitslosigkeit im VU-Gebiet Fischerwiek im Vergleich zur Gesamtstadt

	2014		2015		2016		2017	
	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Arbeitslose absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)
Fischerwiek	61	10,4	47	8,3	33	6,0	33	6,1
Wolgast	1.110	14,3	1.008	13,0	903	12,0	863	11,6

Von den insgesamt 33 Arbeitslosen im Jahr 2017 im Fördergebiet Fischerwiek erhielten 60,6 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. Hartz IV. Damit bezog 39,4 % Arbeitslosengeld I (eigentliches Arbeitslosengeld).

Tabelle 26: Arbeitslose nach SGB II und SGB III VU-Gebiet Fischerwiek und Gesamtstadt

	Arbeitslose gesamt 2017	nach SGB II		nach SGB III	
		absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Fischerwiek	33	20	60,6	13	39,4
Wolgast	863	605	70,1	258	29,9

SV-Beschäftigung (Wohnort Wolgast)

Die Zahl SV-Beschäftigter lag im Jahr 2017 im Fördergebiet Fischerwiek bei 319 Personen. Die die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, lag bei 59,0 % und damit um 1,6 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt. Im Vergleich zum Vorjahr nahmen Zahl und Anteil der SV-Beschäftigten im Fördergebiet Fischerwiek ab. In der Gesamtstadt war hingegen eine Erhöhung der SV-Beschäftigung eingetreten.

Tabelle 27: SV-Beschäftigung im VU-Gebiet Fischerwiek im Vergleich zur Gesamtstadt

	2014		2015		2016		2017	
	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)
Fischerwiek	333	56,5	331	58,4	334	60,8	319	59,0
Wolgast	4.169	53,5	4.181	54,0	4.237	56,4	4.265	57,4



3.4 Städtebau und Wohnen

Flurstücke und Gebäudebestand

Im Wohngebiet Fischerwiek gibt es 599 Flurstücke. Im Gebiet befinden sich 388 Gebäude mit 470 Wohnungen. Die Grundstücke im Gebiet Fischerwiek sind überwiegend im privaten Besitz. Sechs Grundstücke sind Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft. Die Privatgrundstücke sind größtenteils selbst genutzt nur ein geringer Anteil ist vermietet. Die Grundstückseigentümer sind überwiegend Wolgaster Einwohner.

Die Verkehrs- und Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wolgast. Im städtischen Eigentum befinden sich darüber hinaus die Grundstücke von Gemeinbedarfseinrichtungen (Kreismusikschule Wolgast Bahnhofstraße 72, Bahnhof Wolgast, Kronwiekstraße 17, Schützenstraße 8).

Tabelle 28: Eigentümerstruktur Flurstücke

Eigentümer Flurstücke	Anzahl	Anteil an gesamt in %
Privateigentum	354	59,1
Privateigentum selbstgenutzt und vermietet	5	0,8
Privateigentum vermietet	102	17,0
Stadt	55	9,2
WOWI	6	1,0
Albert-Schweitzer-Familienwerk Mecklenburg-Vorpommern e.V.	1	0,2
Kirschstein, Klaus	7	1,2
P+S Werften GmbH	1	0,2
ZV Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Festland Wolgast	1	0,2
ungeklärt	67	11,2
gesamt	599	100,0

Rund 70 % der Hauptgebäude befinden sich im Privateigentum und werden ausschließlich durch die Eigentümer selbst genutzt (271 der 388 Gebäude). Städtisches Eigentum sind acht Gebäude und vier Gebäude gehören der Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH (WOWI).

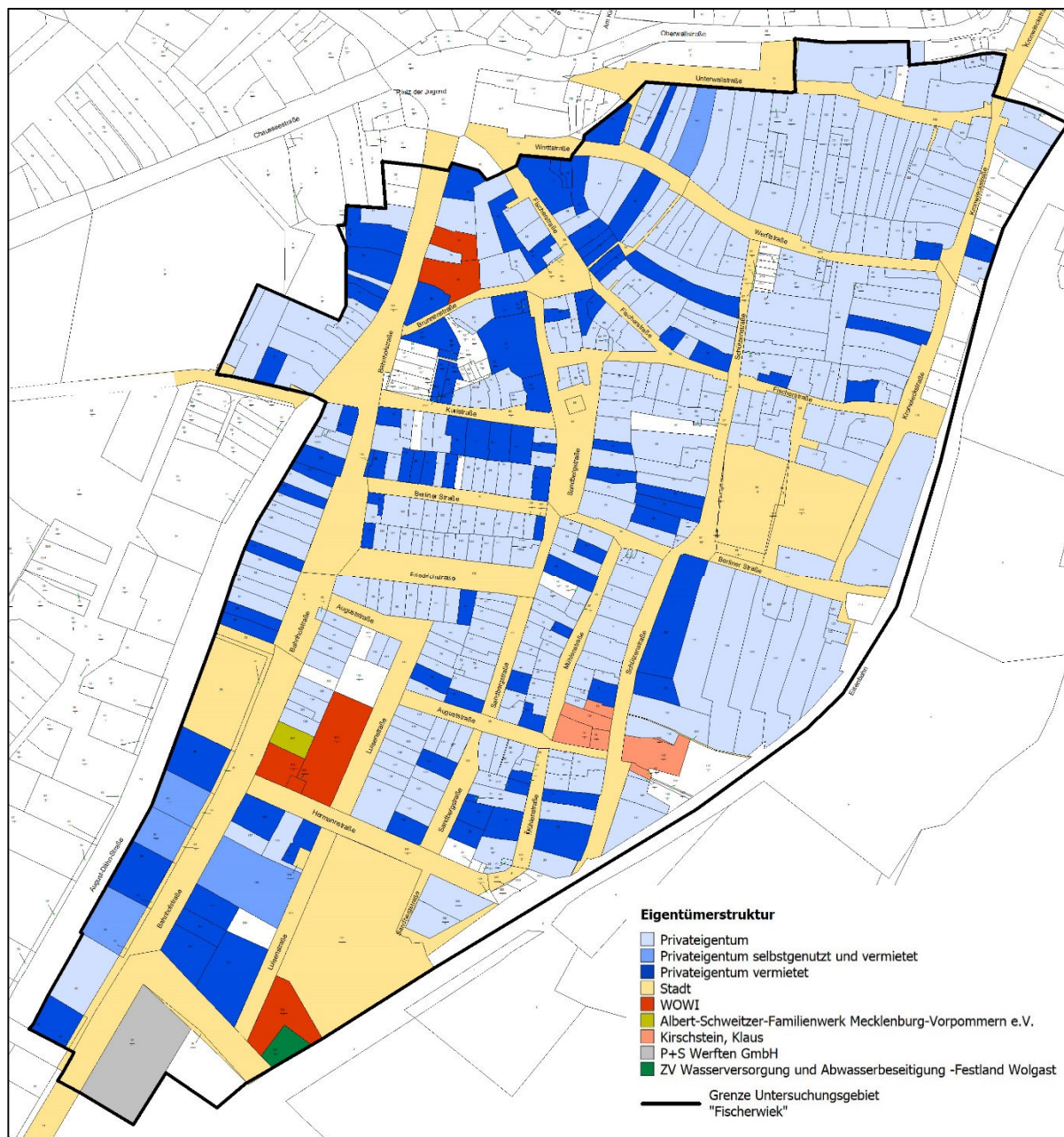
Tabelle 29: Eigentümerstruktur Hauptgebäude

Eigentümer Hauptgebäude	Anzahl	Anteil an gesamt in %
Privateigentum	271	69,8
Privateigentum selbstgenutzt und vermietet	5	1,3
Privateigentum vermietet	89	22,9
Stadt	8	2,1
WOWI	4	1,0
Albert-Schweitzer-Familienwerk Mecklenburg-Vorpommern e.V.	1	0,3
Kirschstein, Klaus	3	0,8
P+S Werften GmbH	2	0,5
ZV Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Festland Wolgast		0,0
ungeklärt	5	1,3
gesamt	388	100,0

Im Gebiet Fischerwiek gab es im Jahr 2017 noch 19 Baulücken, davon ist der Großteil (15 Baulücken) Privateigentum.

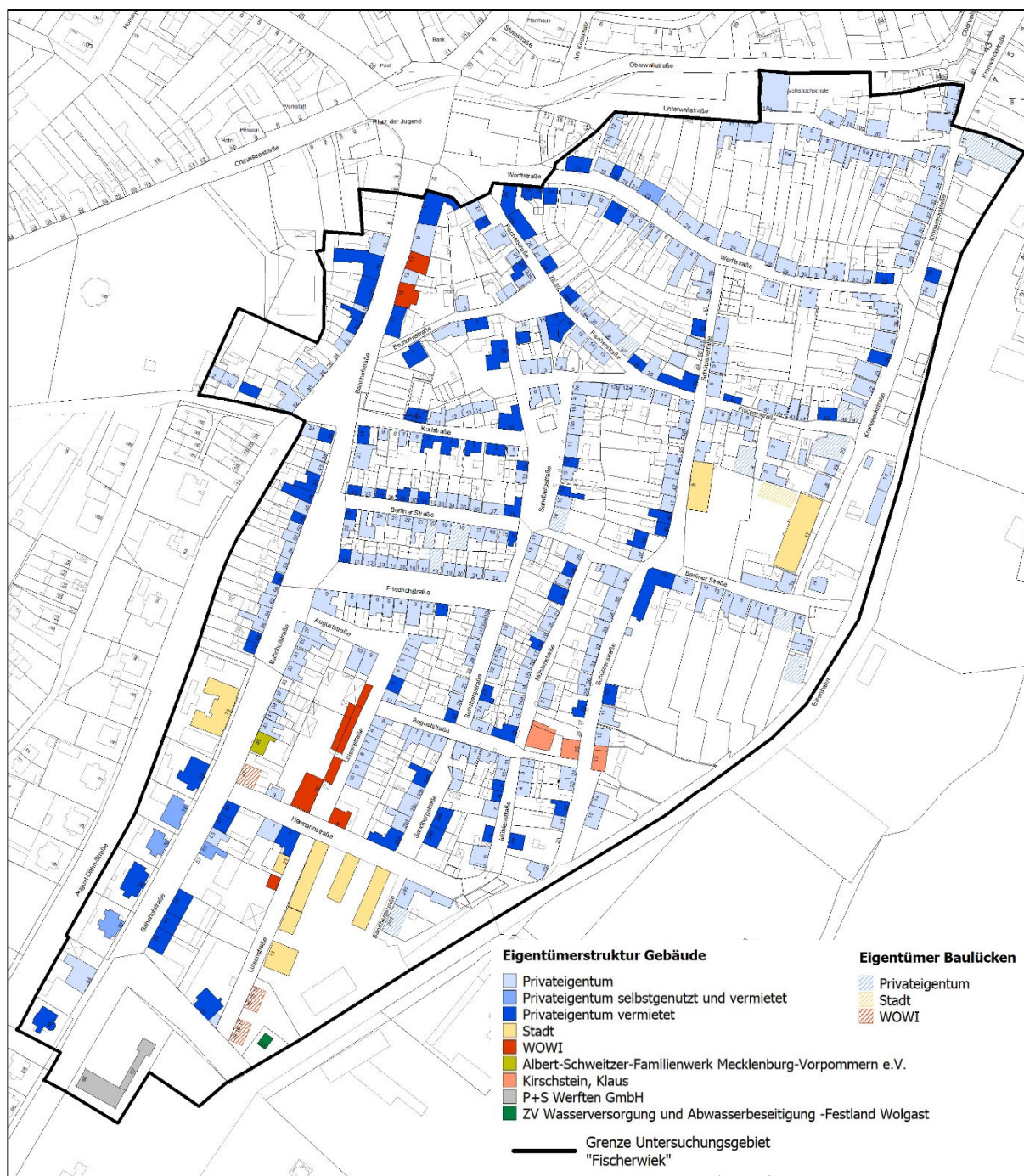
**Tabelle 30:** Eigentümerstruktur Baulücken

Eigentümer	Flurstücke
Privateigentum	15
Stadt	1
WOWI	3
gesamt	19

Karte 6: Eigentümerstruktur Flurstücke



Karte 7: Eigentümerstruktur Gebäude und Baulücken





Nutzungsstruktur

Das Fördergebiet ist geprägt durch eine sehr dichte und sehr kleinteilige, weitgehend geschlossene Blockrandbebauung und eine fast ausschließliche Wohnnutzung. Der dominierende Gebäudetyp ist das Einfamilienhaus. Im Gebiet gibt es 312 Einfamilienhäuser, das sind 80,4 % des gesamten Gebäudebestandes.

Gewerbliche Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser) spielen strukturell eine untergeordnete Rolle, sie sind schwerpunktmäßig entlang der Bahnhofstraße und vereinzelt in kleineren Wohn- und Geschäftshäusern des sonstigen Fördergebietes untergebracht. Es gibt 25 Wohn- und Geschäftshäuser mit 43 WE, das sind 9,1 % des gesamten Wohnungsbestandes. Darüber hinaus gibt es im Gebiet zehn reine Geschäftshäuser (2,6 % des gesamten Gebäudebestandes).

Mehrfamilienhäuser sind 6,2 % (24 Gebäude) der Gebäude im Fördergebiet. In diesen Häusern befinden sich 94 WE (20,0 % des Wohnungsbestandes). Zudem gibt es acht Zweifamilienhäuser mit 16 WE.

Tabelle 31: Gebäude nach der Nutzung und darin befindliche Wohnungen

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Einfamilienhaus	312	80,4	312	66,4
Zweifamilienhaus	8	2,1	16	3,4
Mehrfamilienhaus	24	6,2	94	20,0
Wohn- und Geschäftshaus	25	6,4	43	9,1
Geschäftshaus	10	2,6	0	0,0
GFE	6	1,5	0	0,0
GFE und Wohnen	2	0,5	5	1,1
Ruine	1	0,3	0	0,0
gesamt	388	100,0	470	100,0

Zu den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (einschließlich Verwaltung) zählen:

Tabelle 32: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Fördergebiet

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:	
Bahnhofstraße 66	Kinderstuv
Bahnhofstraße 80	Kita Teddy Brumm
Kronwiekstraße 17	ehemaliges Verwaltungsgebäude (leer stehend, nach Brandschaden mit Versicherungsmitteln instandgesetzt)
Luisenstraße 11	3 Gebäude des Bauhofes
Luisenstraße 11	Friedhofsverwaltung
Schützenstraße 8	ehemalige 1. Oberschule (leer stehend)

Das Gebäude Unterwallstraße 18a, ehemals Bildstelle des Landkreises, wurde verkauft und 2016-2018 saniert und zu einer Herberge („100Haus“) für Kinder und Jugendliche umgebaut. Es zählt damit nicht mehr zu den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Sanierungsstand der Gebäude

Bei der Erfassung des Gebäudezustandes wurden alle Hauptgebäude nach dem Zustand ihrer äußeren Hülle entsprechend dem Verschleißgrad/Erneuerungsbedarf der Hauptbauteile (Dach, Fassade, Einbauteile) beurteilt.

Von den insgesamt 388 Gebäuden im Gebiet Fischerwiek waren 38 Gebäude zum Jahresende 2017 noch unsaniert (9,8 %). Die Zahl der unsanierten Gebäude hat sich von 2016 zu 2017



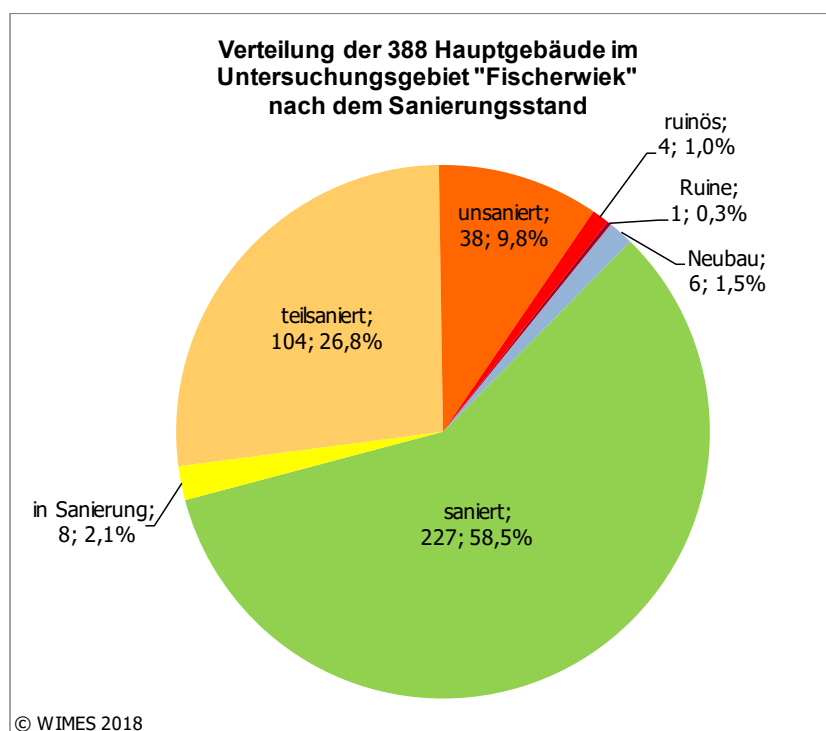
um fünf Gebäude verringert. Weitere vier Gebäude befinden sich in ruinösem Zustand und es gibt zudem zwei Ruinen. An 104 Gebäuden (26,8 %) fanden bisher Teilmodernisierungen statt, die weitere Sanierungsmaßnahmen erfordern. Rund 59 % der Gebäude im Fördergebiet wurden als baulich intakt ohne besonderen Instandsetzungsbedarf bewertet. Acht Gebäude befanden sich in Sanierung. Sechs Gebäude sind Neubauten nach 1990.

Die meisten der insgesamt 470 WE befinden sich in sanierten Gebäuden (263 WE / 56,0 % des Wohnungsbestandes). In den vergangenen zwei Jahren hat sich die Zahl der sanierte Gebäude um 14 Gebäude erhöht. Weitere 28,7 % (135 WE) des Wohnungsbestandes befanden sich in teilsanierten Gebäuden. In unsanierten Gebäuden gab es 52 WE (11,1 % des Wohnungsbestandes). Acht Gebäude mit zehn WE befanden sich in Sanierung.

Tabelle 33: Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2017

Sanierungsstand	Gebäude		Wohnungen in diesen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Neubau	6	1,5	6	1,3
saniert	227	58,5	263	56,0
in Sanierung	8	2,1	10	2,1
teilsaniert	104	26,8	135	28,7
unsaniert	38	9,8	52	11,1
ruinös	4	1,0	4	0,9
Ruine	1	0,3	0	0,0
gesamt	388	100,0	470	100,0

Abbildung 54: Sanierungsstand Fischerwiek 2017



Der Bedarf an hochbaulichen Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen verteilt sich vergleichsweise homogen über das Fördergebiet. Die Schwerpunkte mit einem hohen Sanierungsbedarf konzentrieren sich im südlichen Teil des Fördergebietes um die Hermannstraße und im nordöstlichen Bereich entlang der Kronwiekstraße und des Westabschnitts der Berliner Straße. Zusammenhängende Abschnitte mit einem guten Sanierungsstand der Bausubstanz finden sich vor allem in der Auguststraße, der Friedrichstraße, der Schützenstraße und der Fischerstraße.



Bahnhofstraße 49/51 – 2016/2017 saniert

Karte 8: Sanierungsstand der Hauptgebäude





Denkmale

Die heutige hochbauliche Substanz in den Quartieren der mittelalterlichen Vorstadtsiedlung wurde überwiegend auf alten Hausgrundstücken errichtet. Hieraus ergibt sich eine besondere kulturgeschichtliche und stadttarchäologische Bedeutung des Fördergebietes. Die Kleinteiligkeit der historischen Bebauung, wie sie auf unterschiedlichen historischen Stadtabbildungen gezeigt wird, wie auch die kleinmaßstäbliche heutige Bebauung legen allerdings den Schluss nahe, dass die heutige Hochbausubstanz im Fördergebiet über diesen archäologischen Aspekt hinaus überwiegend keine historischen Bezüge von besonderem Denkmalwert hat. Die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald verdeutlicht dies.

Im Fördergebiet gibt es 14 Baudenkmale, davon sind 9 denkmalgeschützte Gebäude mit insgesamt 10 Wohnungen. Von den denkmalgeschützten Gebäuden sind 2 Gebäude noch unsaniert und ein weiteres ruinös.

Tabelle 34: Baudenkmale im Fördergebiet

Baudenkmale	Anzahl
Ehrenmal	1
denkmalgeschützte Gebäude	9
denkmalgeschützte Haustür	4
gesamt	14

Tabelle 35: Sanierungsstand der denkmalgeschützten Gebäude

denkmalgeschützte Gebäude nach dem Sanierungsstand	Gebäude	Wohnungen
saniert	2	1
in Sanierung befindlich	1	0
teilsaniert	3	4
unsaniert	2	4
ruinös	1	1
gesamt	9	10



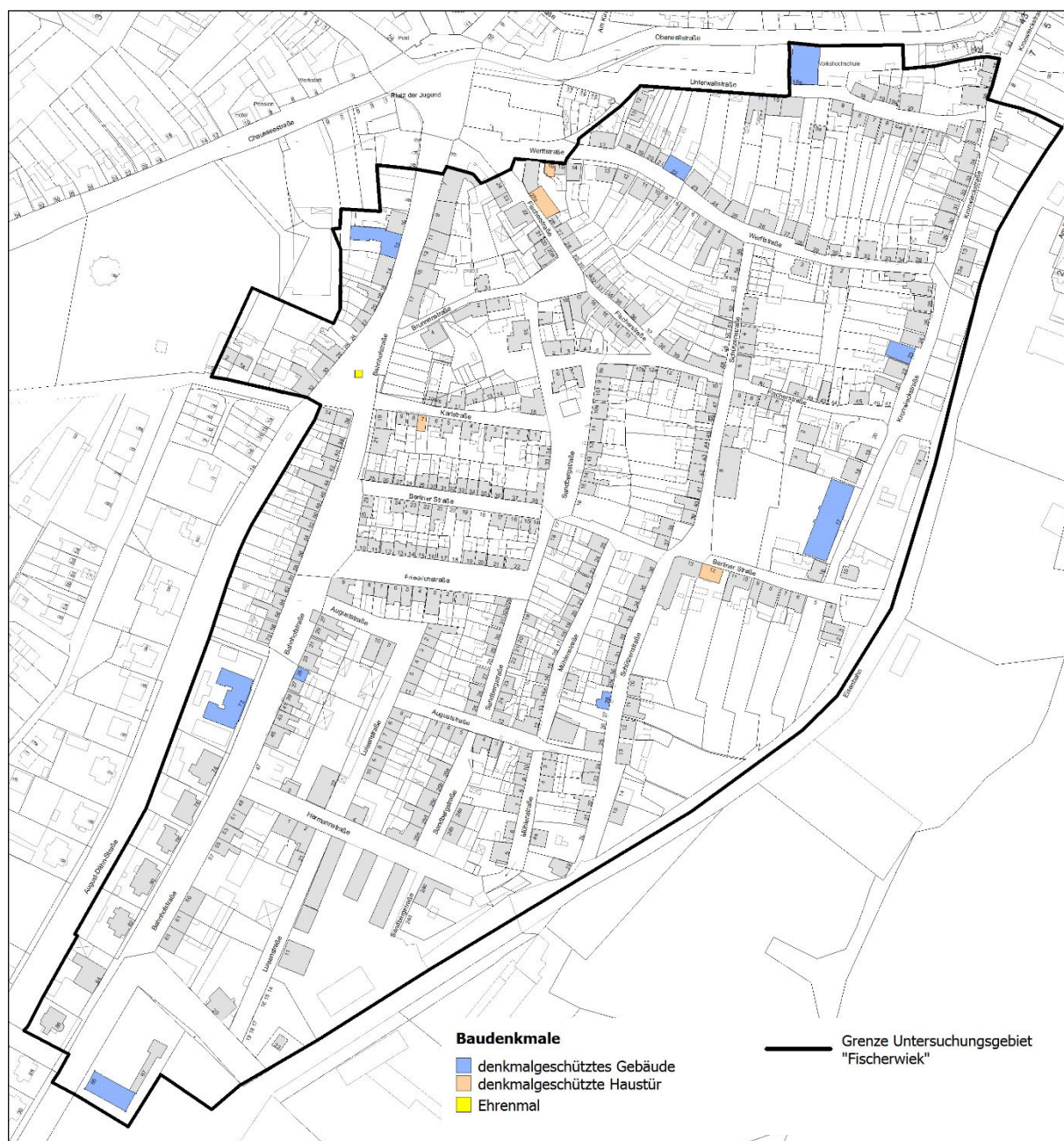
Bahnhofstraße 35



Bahnhofstraße 12



Karte 9: Baudenkmale im Fördergebiet

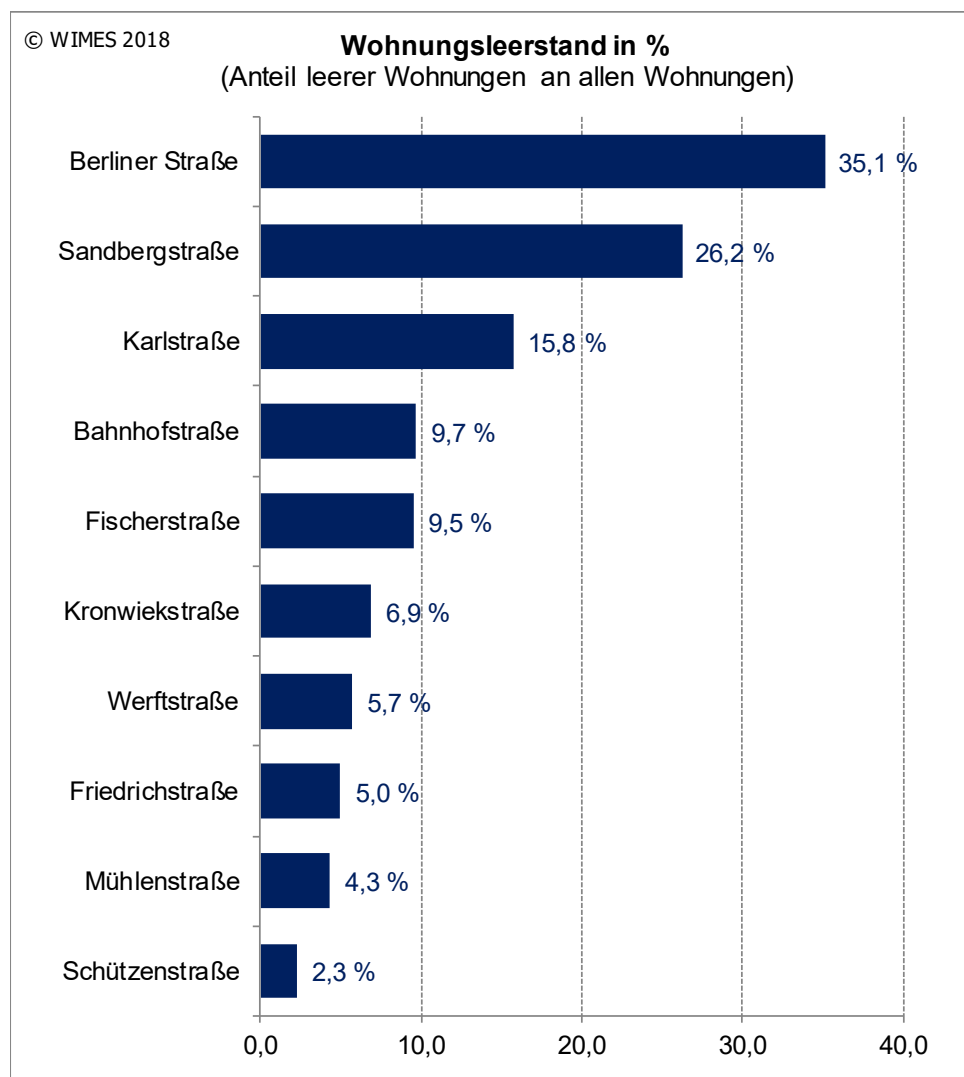




Gebäude- und Wohnungsleerstand

Von den 470 WE im Fördergebiet Fischerwiek standen im Jahr 2017 insgesamt 53 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 11,3 %. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Zahl um fünf leere Wohnungen ab. Auf welche Straßen sich der Wohnungsleerstand konzentriert zeigt folgende Abbildung:

Abbildung 55: Straßenbezogene Auswertung zum Wohnungsleerstand



Von den 53 leeren WE waren 25 WE in unsanierten Gebäuden, damit lag die Leerstandsquote in diesem Bereich bei 48,1 %. Sieben WE standen aufgrund von Sanierungsdurchführungen leer. Im teilsanierten Bestand lag die Leerstandsquote mit 13 leere WE bei 9,6 %.

Tabelle 36: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Sanierungsstand	leere Wohnungen	
	absolut	Leerstandsquote in %
Neubau	0	0,0
saniert	4	1,5
in Sanierung	7	13,0
teilsaniert	13	24,5
unsaniert	25	47,4
ruinös	4	7,5
gesamt	53	100,0



Eine Betrachtung des Wohnungsleerstandes nach der Gebäudenutzung zeigt, dass 16 Einfamilienhäuser leer standen, das entspricht einer Leerstandsquote (gemessen an allen Einfamilienhäusern) von 5,1 %. Die restlichen 34 leeren WE befanden sich in Mehrfamilienhäusern, die Leerstandsquote lag in diesem Gebäudesegment bei 36,2 %.

Tabelle 37: Wohnungsleerstand nach Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	leere Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Leerstandsquote in %
Einfamilienhaus	16	5,1
Zweifamilienhaus	0	0,0
Mehrfamilienhaus	34	36,2
Wohn- und Geschäftshaus	3	7,0
Geschäftshaus	0	0,0
GFE	0	0,0
GFE und Wohnen	0	0,0
Ruine	0	0,0
gesamt	53	11,3

Von den insgesamt 388 Hauptgebäuden stehen 22 Gebäude komplett leer. Dabei handelt es sich überwiegend um unsanierte und ruinöse Gebäude, darunter zwei denkmalgeschützte Gebäude. Zudem befindet sich im Gebiet eine Ruine.

Nach dem Sanierungsstand betrachtet, konzentriert sich der Gebäudeleerstand überwiegend auf den unsanierten/ruinösen Bestand. Gerade die unsanierten und ruinösen Gebäude sind zum Großteil schon über Jahre leerstehend und erfordern einen beträchtlichen Sanierungsaufwand. Acht Gebäude standen aufgrund von Sanierungsdurchführungen leer. Es ist davon auszugehen, dass diese nach Abschluss der Arbeiten rasch bezogen werden.

Tabelle 38: Komplett leere Gebäude nach Sanierungsstand

Sanierungsstand	Gebäude gesamt	davon komplett leer stehende Gebäude	Anteil komplett leerer Gebäude am Gesamtgebäude- bestand in %
Neubau	6	0	0,0
saniert	227	1	0,4
in Sanierung	8	5	62,5
teilsaniert	104	2	1,9
unsaniert	38	12	31,6
ruinös	4	4	100,0
Ruine	1	1	100,0
gesamt	388	25	6,4



Der Großteil der komplett leerstehenden Gebäude sind Einfamilienhäuser mit geringen Wohnflächen, teilweise unter 40 m².

Tabelle 39: Komplett leere Gebäude nach der eigentlichen Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Gebäude gesamt	davon komplett leer stehende Gebäude	Anteil komplett leerer Gebäude am Gesamtgebäude- bestand in %
Einfamilienhaus	312	16	5,1
Zweifamilienhaus	8	0	0,0
Mehrfamilienhaus	24	3	12,5
Wohn- und Geschäftshaus	25	2	8,0
Geschäftshaus	10	2	20,0
GFE	6	1	16,7
GFE und Wohnen	2	0	0,0
Ruine	1	1	100,0
gesamt	388	25	6,4



Berliner Straße 27



Berliner Straße 32

Leerstehende Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:



Schützenstraße 8 (ehem. Oberschule)



Kronwiekstraße 17

Insgesamt ergeben sich als Schwerpunktbereiche mit Leerstandssituationen der südliche Teilbereich (Hermannstraße / Luisenstraße) wegen der Dichte leerstehender Mehrfamilienhäuser und die städtischen Liegenschaften Kronwiekstraße 17 (ehemals Archiv), Schützenstraße 8



(ehemalige Schule) wegen der Größe der ungenutzten Geschoßfläche und der zusammenhängenden Grundstücksfläche. Die Leerstände in diesen Bereichen korrelieren zum Teil mit den Schwerpunktbereichen des Sanierungsbedarfs.

Wohnungsnachfragende Haushalte

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entspricht der Zahl der belegten Wohnungen (Wohnungsbestand gesamt minus leerstehender Wohnungen). Die Wohnungszahl lag im Gebiet Fischerwiek bei 470 WE, davon standen 53 WE leer. Somit gab es 414 wohnungsnachfragende Haushalte.

Im Gebiet gab es 852 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Fördergebiet Fischerwiek lag bei 2,06 Personen je Haushalt und damit leicht über dem Wert der Gesamtstadt Wolgast von 2,02 Personen je Haushalt.

Bei kleinräumiger Betrachtung wird deutlich, dass die größeren Haushalte überwiegend in unsanierten Mehrfamilienhäusern und sanierten Einfamilienhäusern wohnen, hier liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,4 Personen je Haushalt. In den unsanierten Mehrfamilienhäusern wohnen vor allem sozial schwache Familien mit überdurchschnittlich vielen Kindern.

Baulücken

Im Gebiet gibt es derzeit noch 19 Baulücken infolge von Gebäudeabbruch. 32 Baulücken nach Gebäudeabbruch wurden zwischenzeitlich geschlossen. Private Eigentümer haben diese Fläche erworben, um die im Gebiet sehr kleinen Grundstücke zu erweitern.



Abrissfläche Fischerstraße 46-47



Abrissfläche Kronwiekstraße 20

Überwiegend (22 von 31) wurden diese Abrissflächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, private Freiflächen zugekauft, wie z.B. Fischerstraße 42 mit Garage (ehemals 43).





Sieben Eigentümer haben aber auch nach Abriss eines kleinen Einfamilienhauses ihr Wohngebäude erweitert, wie z.B.:



Schützenstraße 30 (Anbau ehemals Hnr. 29) Fischerstraße 5 (zusammen mit 6)

Erschließungsanlagen

Mit Ausnahme der Bahnhofstraße, die als städtische Sammelstraße fungiert, tragen die Straßen des Fördergebietes Aufenthalts- und Erschließungsfunktion. An allen Straßen des Fördergebietes „Fischerwiek“ mit Ausnahme der Bahnhofstraße, des erneuerten Westabschnitts der Berliner Straße und der erneuerten Mühlenstraße besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf. Dabei geht es vordringlich um die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlagen und um die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, entsprechend der Quartiernutzung als Wohnstandort. Eine umfassende Sanierung würde das Ortsbild deutlich aufwerten und Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen mindern.

Fahrbahnoberfläche und Unterbau sind überwiegend verschlissen. Oberflächenverwerfungen, Auswaschungen des Pflasters, Schlaglöcher bzw. gänzlich unzureichend befestigte Fahrbahndecken rufen Erschütterungen hervor, die die in der Regel leicht gegründete angrenzende Bausubstanz im Bestand gefährden. Im Einzelnen bedarf der Straßenbelag aller Fahrbahnen einer umfassenden, grundhaften Erneuerung. Vielfach gibt es keine Gehwege, die vorhandenen Gehwege sind in der Regel ebenfalls erneuerungsbedürftig. Bei Umgestaltungsmaßnahmen sind zudem ausreichende wohnungsnahe Pkw-Parkstände für die Anwohner zu berücksichtigen.

Auguststraße

Oberflächenverwerfungen, unsanierte Straßenoberfläche, Belagswechsel, Auswaschungen





Friedrichstraße

unsanierte Straßenoberfläche mit Unebenheiten und Auswaschungen, kein vordringlicher Erneuerungsbedarf



Hermannstraße

unsanierte, im Ostabschnitt unbefestigte Straßenoberfläche, fehlende Gehwege



Berliner Straße

Westabschnitt: funktionell und gestalterisch in gutem Zustand, Mittel- und Ostabschnitt: unsanierte Straßenoberfläche, Belagswechsel, Fehlen durchgängiger Gehwege

Brunnenstraße und Karlstraße

unsanierte Straßenoberfläche, Oberflächenverwerfungen, unzureichende Begehrbarkeit, Fehlen durchgängiger Gehwege bzw. Gehwege verschlissen





Fischerstraße

Oberflächenverwerfungen, unsanierte Straßenoberfläche, Fehlen durchgängiger Gehwege, ungeordnetes Parken im Straßenraum





Kronwiekstraße

Straßenbelag verschlissen, keine Gehwege vorhanden, ungeordnetes Parken im Straßenraum



Luisenstraße

unsanierte, im Mittelteil unbefestigte Straßenoberfläche, nur in Teilabschnitten Gehwege in unsaniertem Zustand vorhanden, ungeordnetes Parken im Straßenraum, Garagenüberbauung



Mühlenstraße

Als Mischverkehrsfläche sanierter Straßenraum



Sandbergstraße

unbefestigte Straßenoberfläche, Gehwege in Teilabschnitten, vorhandene Gehwege in schlechtem Zustand, ungeordnetes Parken im Straßenraum, ungenutzte Freiraumpotenziale im Nordabschnitt



unsanierte Garagenkomplexe

Die im Gebiet „Fischerwiek“ an unterschiedlichen Standorten vorhandenen Garagenkomplexe sind funktionell unabdingbar, weil in der geschlossenen kleinteiligen Einfamilienhausstruktur des Stadtgebietes eine grundstücksbezogene Unterbringung nicht bedarfsdeckend möglich ist. Die Anlagen müssen deshalb baulich geordnet und in einen stadtbildverträglichen Zustand versetzt werden.



Hermannstraße



Luisenstraße



3.5 Handlungsbedarf

Erschließungsanlagen

Sehr hoher Handlungsbedarf besteht im Bereich der Erschließungsanlagen. Die öffentlichen Anlagen des Verkehrs sind mit Ausnahme der Bahnhofstraße und einzelnen weiteren Teilabschnitten nahezu durchweg in einem sehr schlechten Erhaltungs- und Ausbauzustand. Sie anderen benötigen eine umfassende Erneuerung bzw. müssen angelegt werden. Vielfach gibt es keine Gehwege, die vorhandenen Gehwege bedürfen zum Großteil einer Erneuerung. Zudem besteht hoher Handlungsbedarf zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Ein umfassender Sanierungsbedarf an öffentlichen Verkehrsanlagen im Fördergebiet „Fischerwiek“ wurde auf einer Fläche von insgesamt 30.117 m² festgestellt.

Hochbau und Baulücken

Handlungsbedarf im Gebiet Fischerwiek ergibt sich weiter aus dem unsanierten/ruinösen Gebäudebestand. Insgesamt besteht noch für 147 Gebäude Sanierungsbedarf, davon besteht für 43 Gebäude hoher Sanierungsbedarf. Zudem gibt es eine Ruine.

Es gibt 19 Baulücken. Kleinere Baulücken im Gebiet erweisen sich häufig als nicht selbständig bebaubar. Zudem gibt es im Gebiet 25 komplett leerstehende Gebäude, es sich handelt überwiegend um unsanierte und ruinöse Gebäude, darunter zwei denkmalgeschützte Gebäude.



Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis

Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete	5
Karte 2: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen.....	24
Karte 3: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen.....	27
Karte 4: Wohnungsleerstand auf Stadtteilebene	37
Karte 5: Durchschnittliche Haushaltsgröße.....	39
Karte 6: Eigentümerstruktur Flurstücke	51
Karte 7: Eigentümerstruktur Gebäude und Baulücken	52
Karte 8: Sanierungsstand der Hauptgebäude	55
Karte 9: Baudenkmale im Fördergebiet.....	57

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung	6
Tabelle 2: Ausländische Bevölkerung 2014 bis 2017 nach Stadtteilen.....	10
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach der Altersstruktur.....	15
Tabelle 4: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen	23
Tabelle 5: Arbeitslose nach SGB II und SGB III kleinräumig	24
Tabelle 6: SV-Beschäftigtenquote nach Geschlecht.....	26
Tabelle 7: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen	26
Tabelle 8: Status der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre)	28
Tabelle 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2017	30
Tabelle 10: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	32
Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft.....	33
Tabelle 12: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2005.....	35
Tabelle 13: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand.....	35
Tabelle 14: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand	36
Tabelle 15: Wohnungsbestand und -leerstand nach Stadtteilen im Jahr 2017	36
Tabelle 16: Wohnungsleerstandsentwicklung nach Stadtteilen.....	37
Tabelle 17: Prognose der Entwicklung der Haushalte nach Teilmärkten	40
Tabelle 18: Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Teilmarkt Einfamilienhaus.....	40
Tabelle 19: Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Teilmarkt MFH traditionell	41
Tabelle 20: Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Teilmarkt MFH industriell	41
Tabelle 21: Kita- und Hortplätze in Wolgast.....	42
Tabelle 22: Schulen nach dem Schultyp.....	43
Tabelle 23: altersgerechte Wohnformen mit Pflege und Betreuung.....	44
Tabelle 24: Einwohner nach Altersgruppen im VU-Gebiet Fischerwiek.....	48
Tabelle 25: Arbeitslosigkeit im VU-Gebiet Fischerwiek im Vergleich	49
Tabelle 26: Arbeitslose nach SGB II und SGB III VU-Gebiet Fischerwiek.....	49
Tabelle 27: SV-Beschäftigung im VU-Gebiet Fischerwiek im Vergleich	49



Tabelle 28: Eigentümerstruktur Flurstücke	50
Tabelle 29: Eigentümerstruktur Hauptgebäude	50
Tabelle 30: Eigentümerstruktur Baulücken	51
Tabelle 31: Gebäude nach der Nutzung und darin befindliche Wohnungen	53
Tabelle 32: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Fördergebiet	53
Tabelle 33: Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2017	54
Tabelle 34: Baudenkmale im Fördergebiet	56
Tabelle 35: Sanierungsstand der denkmalgeschützten Gebäude	56
Tabelle 36: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	58
Tabelle 37: Wohnungsleerstand nach Gebäudenutzung	59
Tabelle 38: Komplett leere Gebäude nach Sanierungsstand	59
Tabelle 39: Komplett leere Gebäude nach der eigentlichen Gebäudenutzung	60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)	4
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz in Wolgast)	6
Abbildung 3: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung	7
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Innenstadt	7
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Nord	8
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Süd	8
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Tannenkamp	8
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Mahlzow	9
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf... ..	9
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Abbildung 11: Zahl der Ausländer und Anteil an der Gesamtbevölkerung	10
Abbildung 12: Wanderungen über die Stadtgrenzen Wolgast	11
Abbildung 13: Wanderungssalden im Vergleich der Stadtteile	11
Abbildung 14: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen	12
Abbildung 15: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	12
Abbildung 16: Gesamtsaldo im Zeitraum	13
Abbildung 17: Gesamtsaldo absolut im Vergleich der Stadtteile	13
Abbildung 18: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Kernstadt	14
Abbildung 19: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose	14
Abbildung 20: Anteile ausgewählter Altersgruppen und Gewinn/Verlust (in %)	16
Abbildung 21: Entwicklung Einwohnerzahl Kinder bis 6 Jahre	17
Abbildung 22: Anteil der Kinder bis sechs Jahre 2000 und 2017 im Vergleich	17
Abbildung 23: Entwicklung Einwohnerzahl Kinder 7 bis 15 Jahre	18
Abbildung 24: Anteil der Kinder 7 bis 15 Jahre 2000 und 2017 im Vergleich	18
Abbildung 25: Entwicklung der Zahl der 16- bis 25-Jährigen	19
Abbildung 26: Anteil der Jugendlichen 16 bis 25 Jahre 2000 und 2017	19



Abbildung 27: Entwicklung Zahl der 26- bis 64-Jährigen	20
Abbildung 28: Anteil der 26- bis 64-Jährigen 2000 und 2017 im Vergleich	20
Abbildung 29: Entwicklung der Zahl der Senioren ab 65 Jahre	21
Abbildung 30: Anteile der Senioren 2000 und 2017 im Vergleich	21
Abbildung 31: Ausländer nach Altersgruppen	22
Abbildung 32: Bevölkerungsanteile Gesamtbevölkerung und Ausländer	22
Abbildung 33: Entwicklung der Arbeitslosigkeit	23
Abbildung 34: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit	25
Abbildung 35: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort)	25
Abbildung 36: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)	27
Abbildung 37: SV-Beschäftigte mit Wohn- sowie Arbeitsort im Vergleich	28
Abbildung 38: geringfügig entlohnte Beschäftigte (Arbeitsort)	29
Abbildung 39: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Wolgast 2017	29
Abbildung 40: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet	30
Abbildung 41: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte in Wolgast	30
Abbildung 42: SV-Arbeitsplätze in Wolgast nach Wirtschaftszweigen	31
Abbildung 43: Kaufkraftentwicklung in der Stadt Wolgast	34
Abbildung 44: Entwicklung des Wohnungsbestandes	34
Abbildung 45: Wohnungsleerstandsentwicklung	36
Abbildung 46: Entwicklung wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte	38
Abbildung 47: Realentwicklung und Prognose - Kinder im Kita-Alter	42
Abbildung 48: Realentwicklung und Prognose - Grundschulalter	43
Abbildung 49: Realentwicklung und Prognose - weiterführende Schulen	44
Abbildung 50: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Senioren ab 75 Jahre	44
Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2017	47
Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung Fischerwiek im Vergleich	47
Abbildung 53: Altersstruktur im VU-Gebiet Fischerwiek	48
Abbildung 54: Sanierungsstand Fischerwiek 2017	54
Abbildung 55: Straßenbezogene Auswertung zum Wohnungsleerstand	58