



Monitoring Stadtentwicklung
für die Gesamtstadt Wolgast und
für das Sanierungsgebiet Altstadt
und das SUB-Gebiet Wolgast Nord
Berichtsjahr 2017



**HERZOGSTADT
WOLGAST**



Impressum

Monitoring Stadtentwicklung

Gesamtstadt und für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen
Sanierungsgebiet Altstadt und Stadtumbaugebiet Wolgast Nord
Fortschreibung für das Berichtsjahr 2017

■ Auftraggeber:

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

■ Im Auftrag:

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

■ Bearbeitung:

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

Rostock im Dezember 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	Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt	47
3.1	Bevölkerungsentwicklung	47
3.2	Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	48
3.3	Gebäude- und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt	49
3.4	Gewerbe	58
3.5	Stand der Sanierung und Handlungsbedarf Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast	60
4	Monitoring für das Stadtumbaugebiet Wolgast Nord	66
4.1	Bevölkerungsentwicklung	66
4.2	Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	67
4.3	Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet Nord	68
4.4	Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet Nord	72
	Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis	75

Quellenverzeichnis

- Die kleinräumigen Einwohnerdaten wurden von der Einwohnermeldestelle der Stadt geliefert. Die gemeindeeigenen Daten sind zeitnahe und kleinräumig verfügbar und realistisch. 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



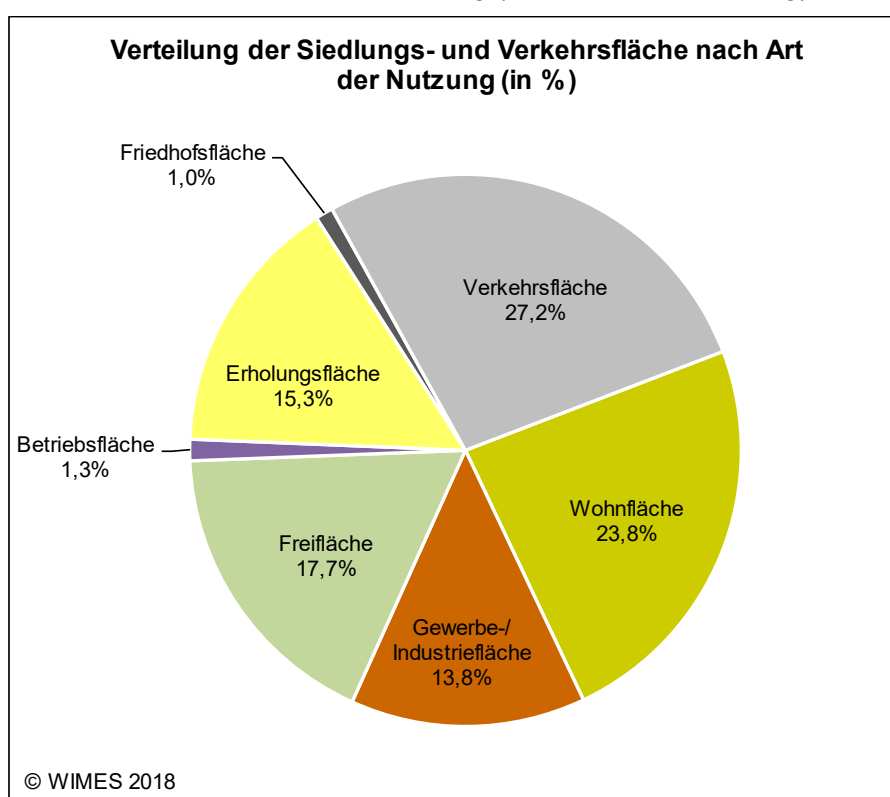
1 Einleitung

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



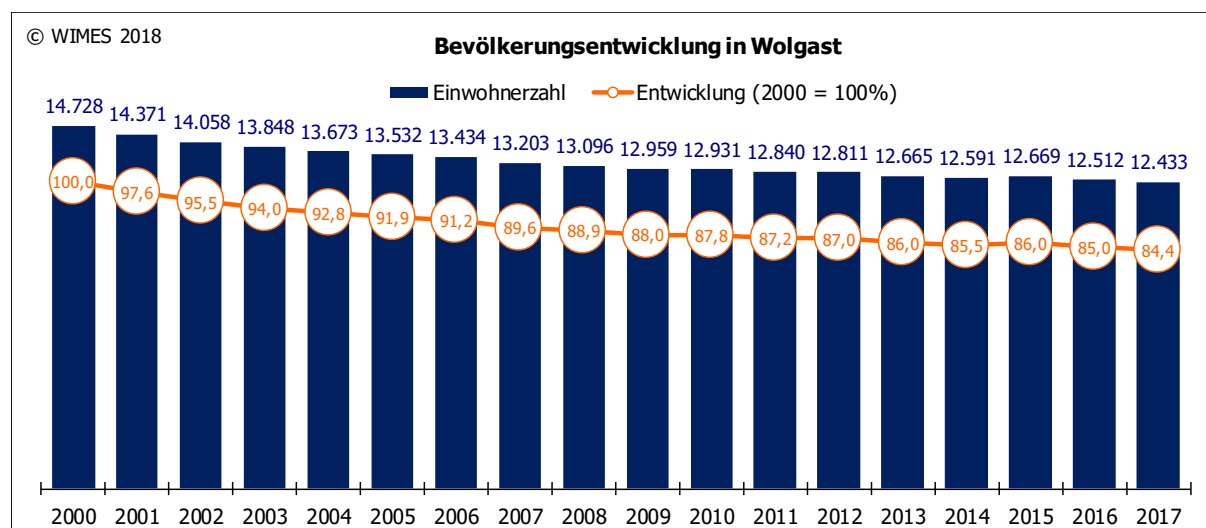


2.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

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 Mahlow erhöhte sich die Einwohnerzahl 2017 gegenüber 2000 um 47 Personen (+13,8 %).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

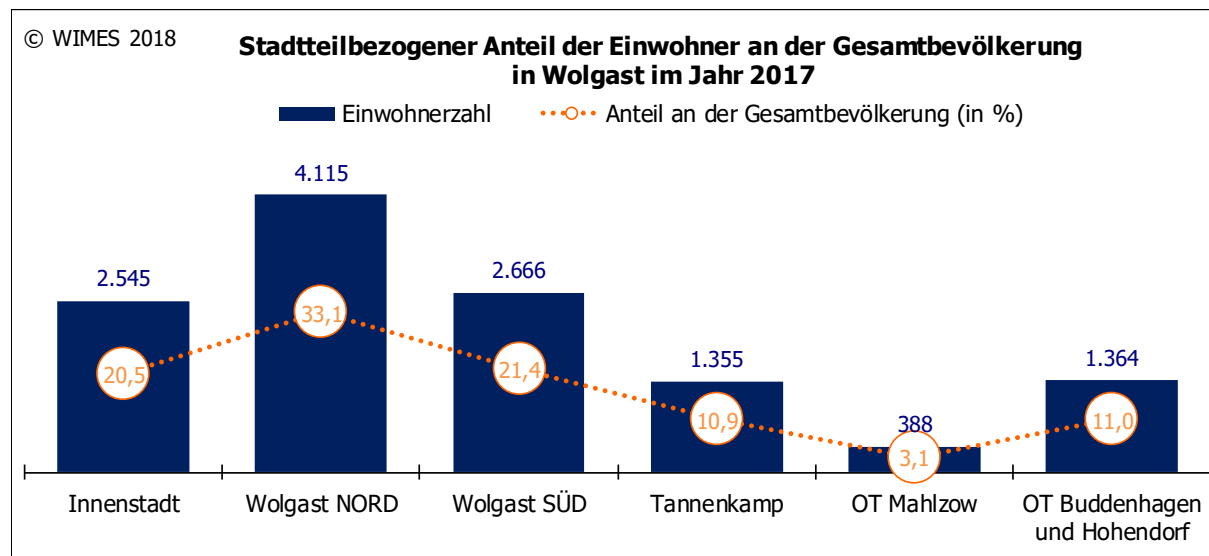
Bevölkerungsentwicklung Wolgast - Einwohner mit Hauptwohnsitz								Stat. Amt M-V
Jahr	Innenstadt	Wolgast NORD	Wolgast SÜD	Tannenkamp	OT Mahlow	OT Buddenhagen und Hohendorf	Wolgast	
2000	2.672	5.508	3.290	1.423	341	1.494	14.728	15.171
2001	2.621	5.284	3.266	1.394	337	1.469	14.371	14.761
2002	2.631	5.055	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 %.



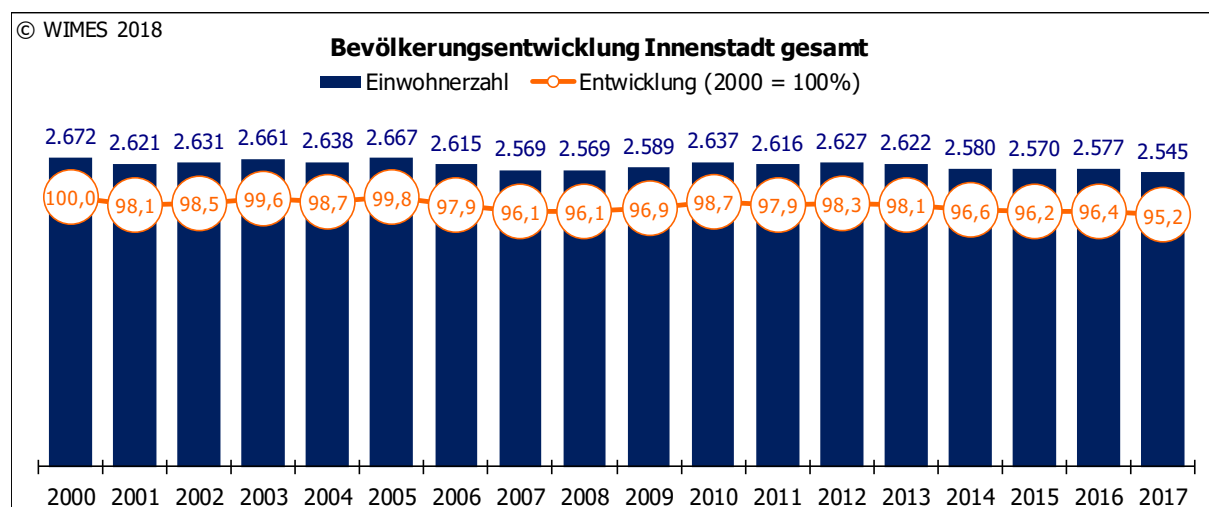
In Mahlzow lebten nur rund 3 % der Gesamtbevölkerung. Im Stadtteil Tannenkaamp und in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf waren es jeweils rund 11 %.

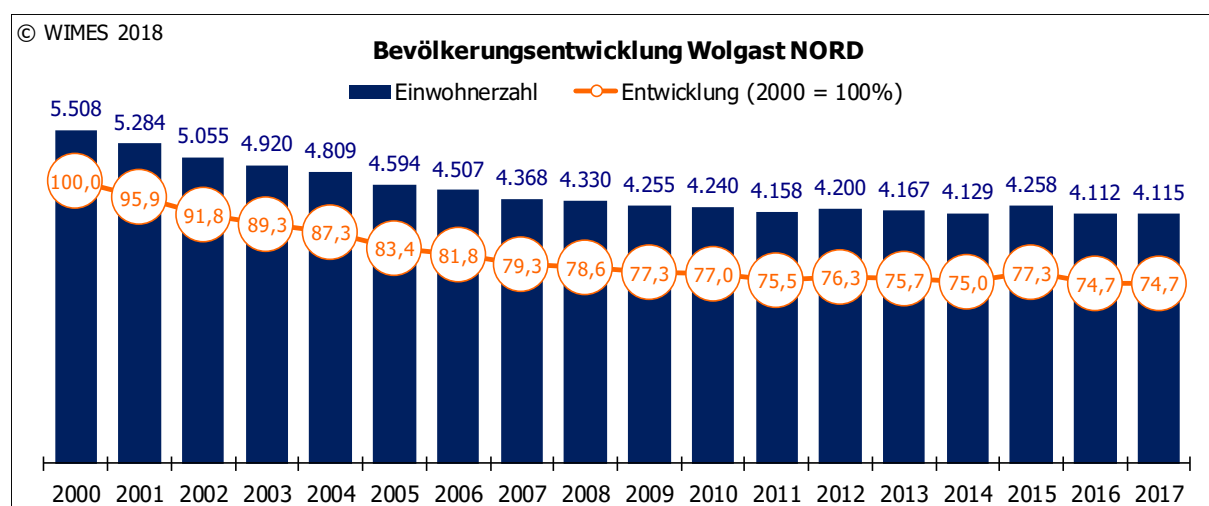
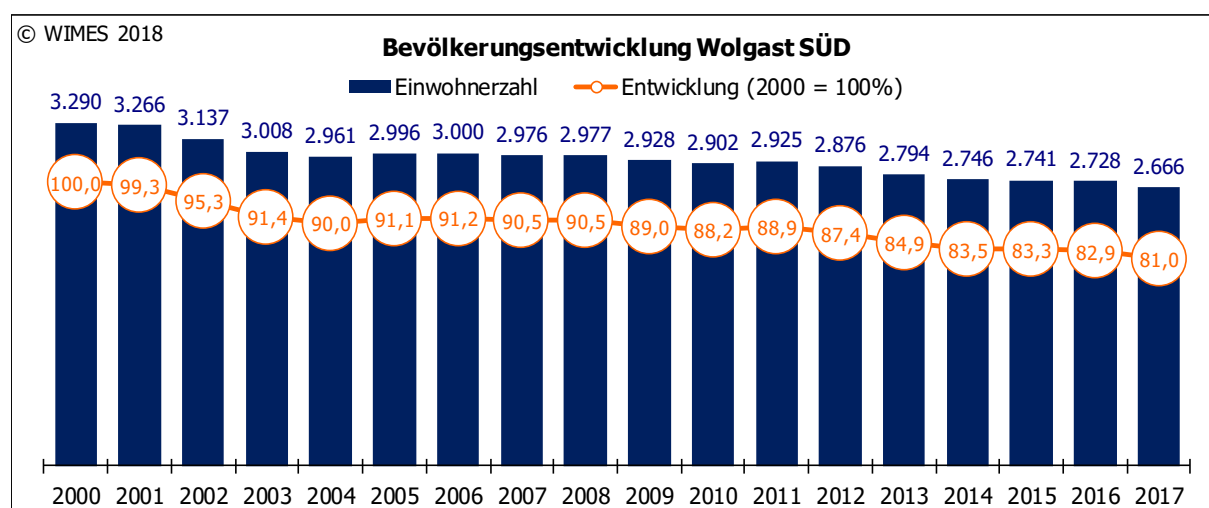
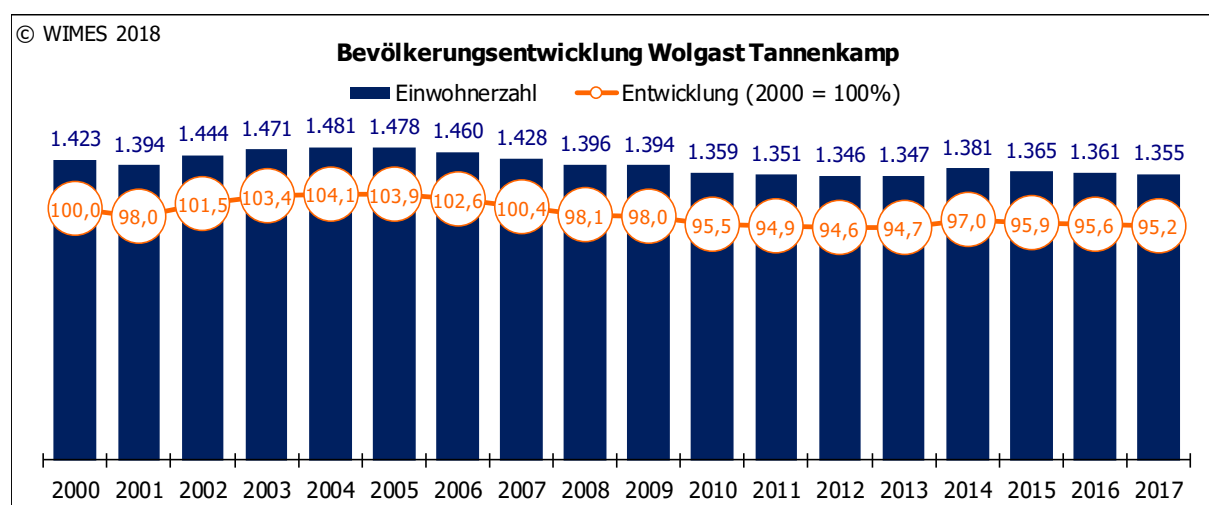
Abbildung 3: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung



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

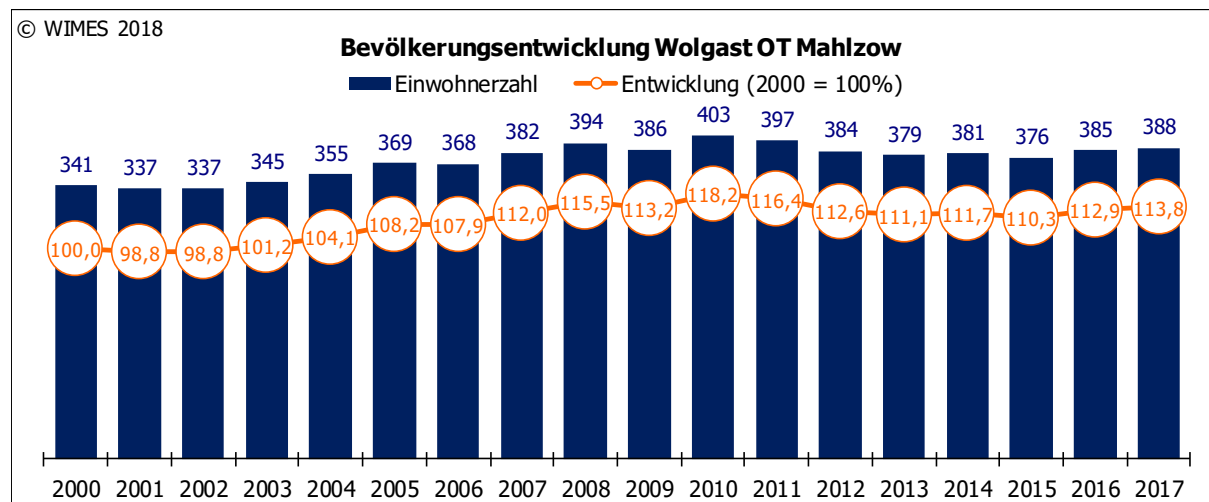


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf

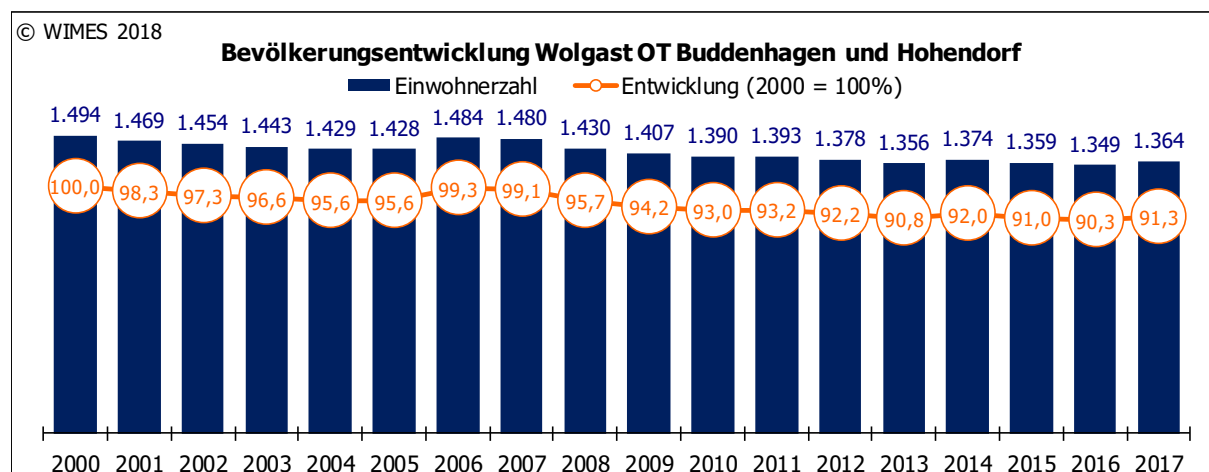
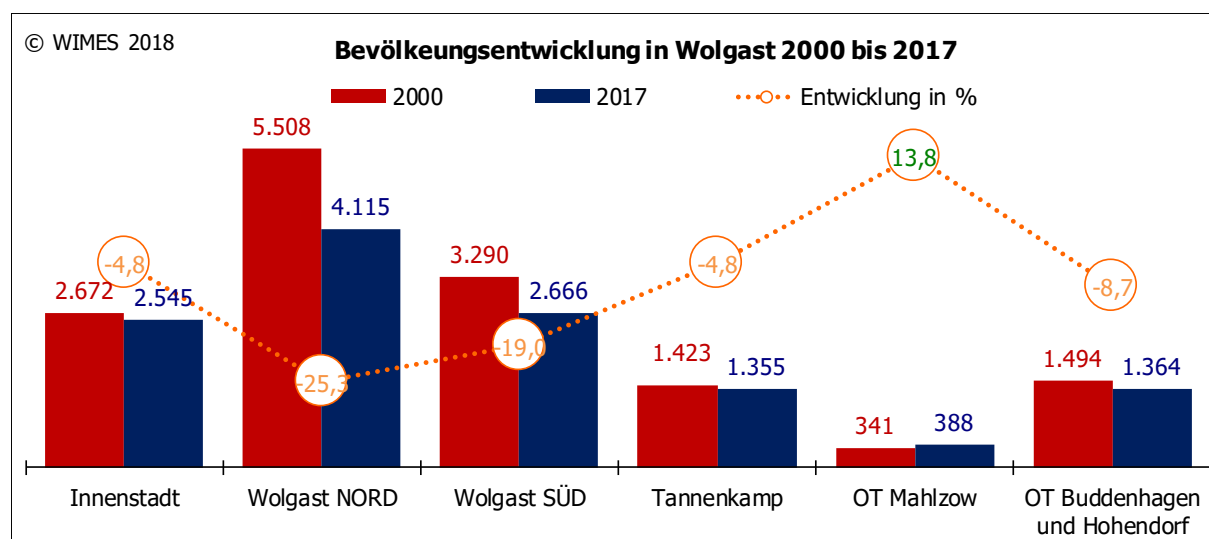


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

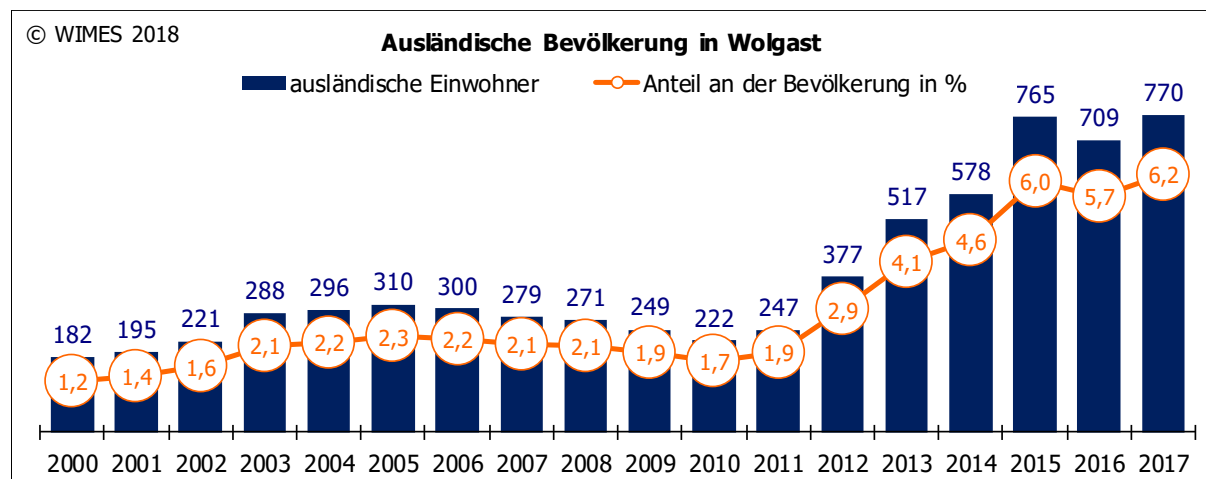




Ausländische Bevölkerung gesamt

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

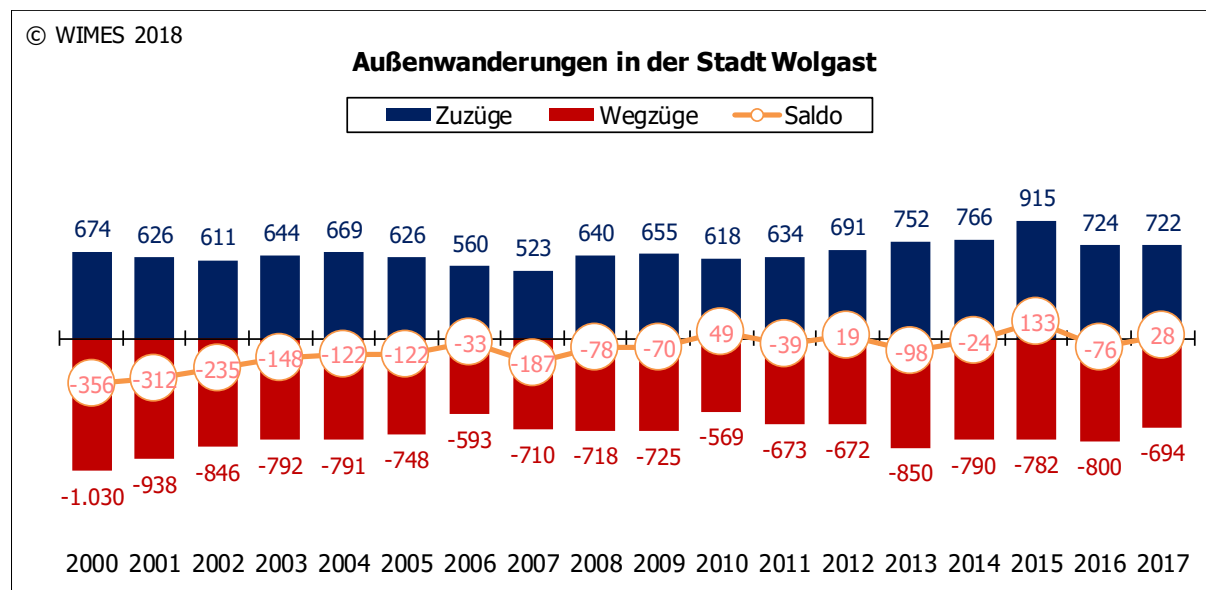


Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

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

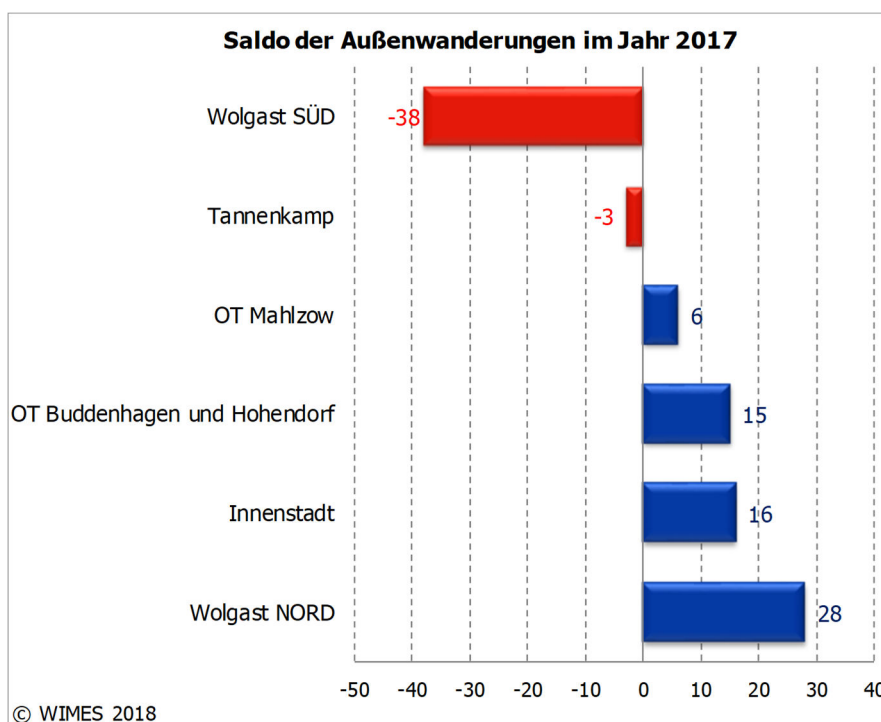
Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass nur in den Jahren 2010, 2012, 2015 und 2017 Positivsalden erzielt wurden. Der verstärkte Zuzug im Jahr 2015 ist jedoch auch vor dem Hintergrund der Flüchtlingswanderungen zu sehen. Im Jahr 2017 standen 722 Zuzüge 694 Fortzügen gegenüber,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

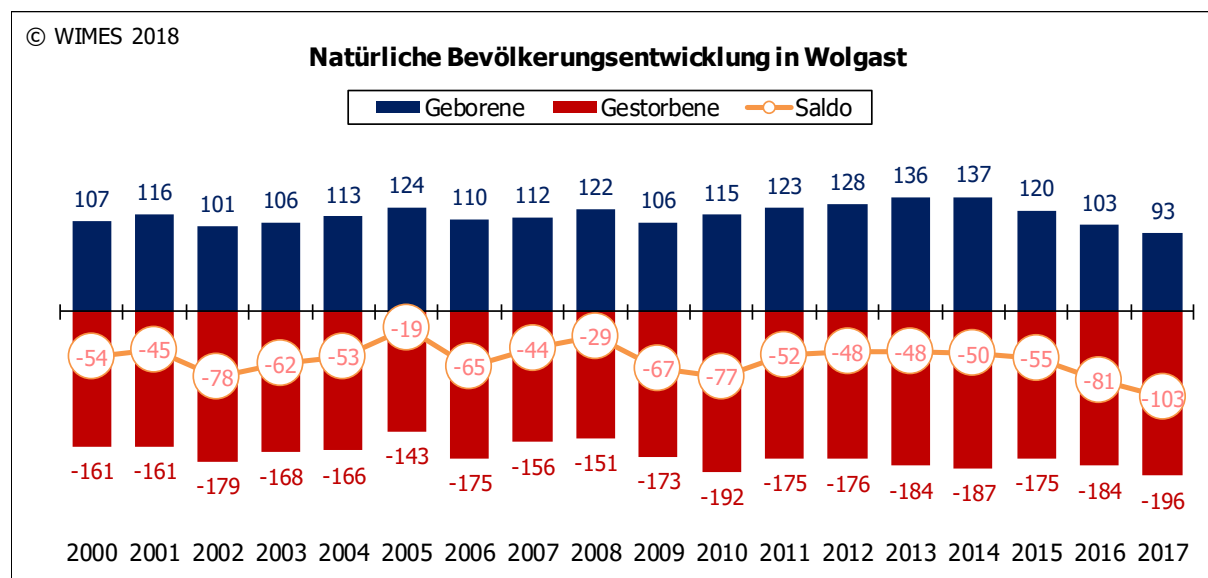
Abbildung 13: Wanderungssalden im Vergleich der Stadtteile





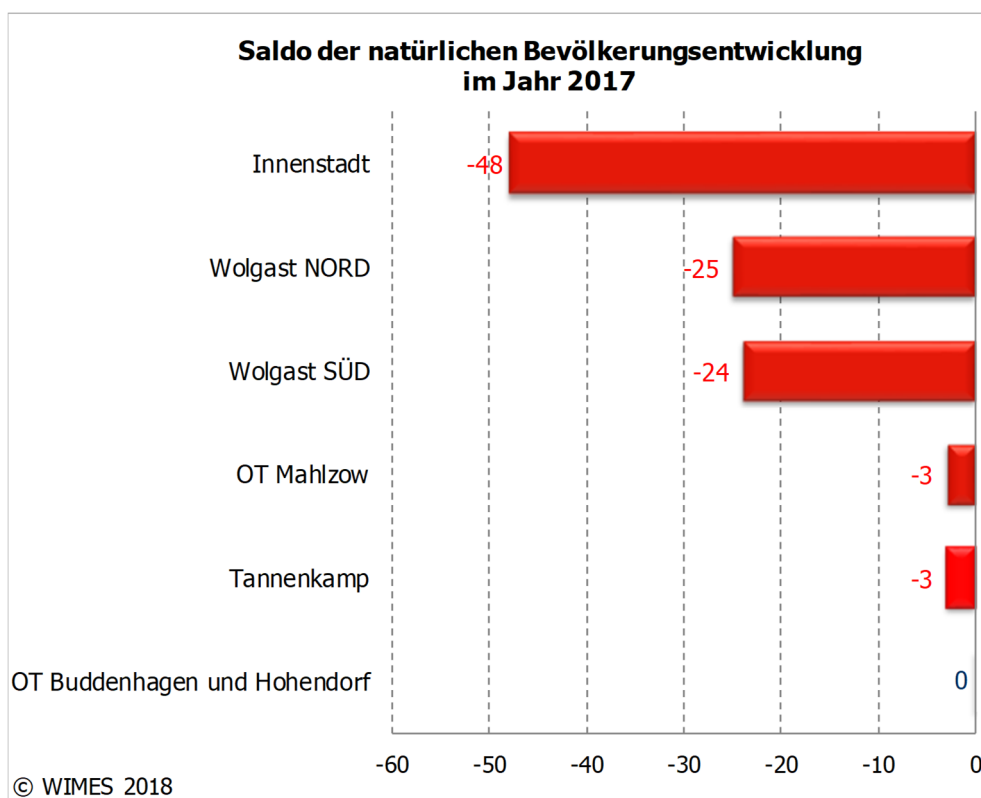
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung stellt das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen dar. Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Im Jahr 2017 standen 196 Sterbefällen 93 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung 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



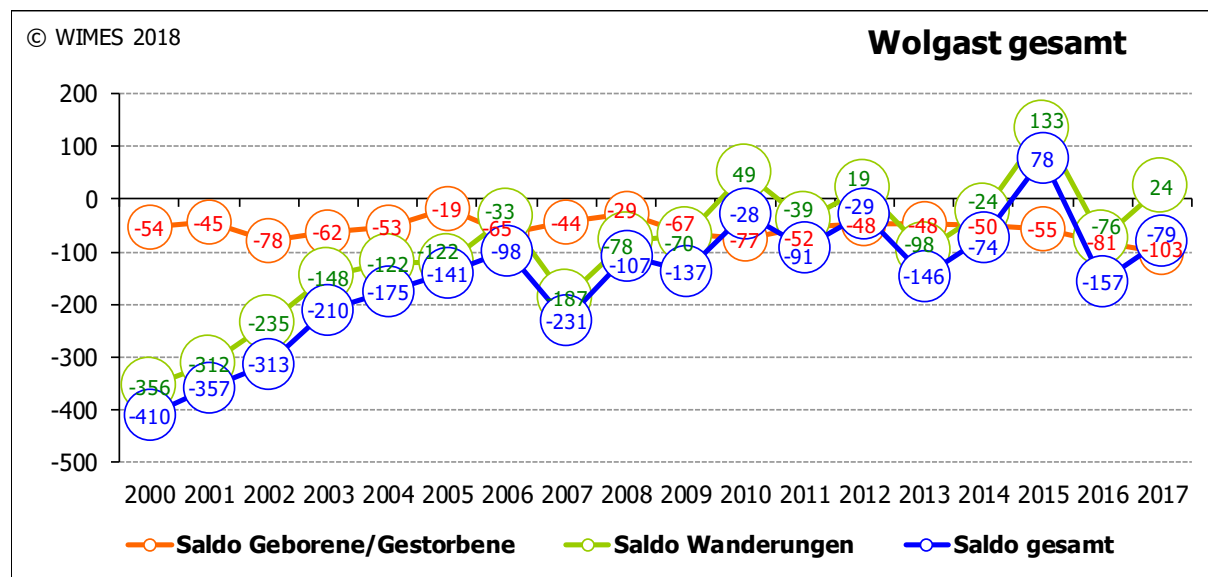


Der Gesamtsaldo zeigt den Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Außenwanderungen und der innerstädtischen Umzüge auf die Entwicklung der Bevölkerung.

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.

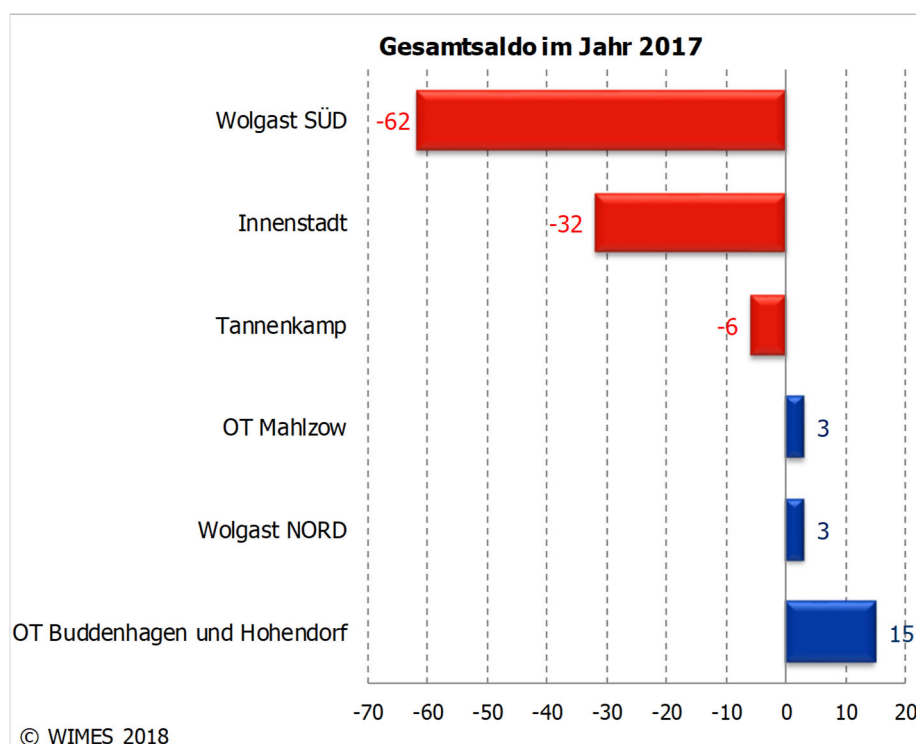
Der Einwohnerverlust von 79 Personen im Jahr 2017 war ausschließlich dem hohen Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -103 Personen geschuldet. Der Wanderungsgewinn von 24 Personen schwächte den Verlust leicht ab.

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



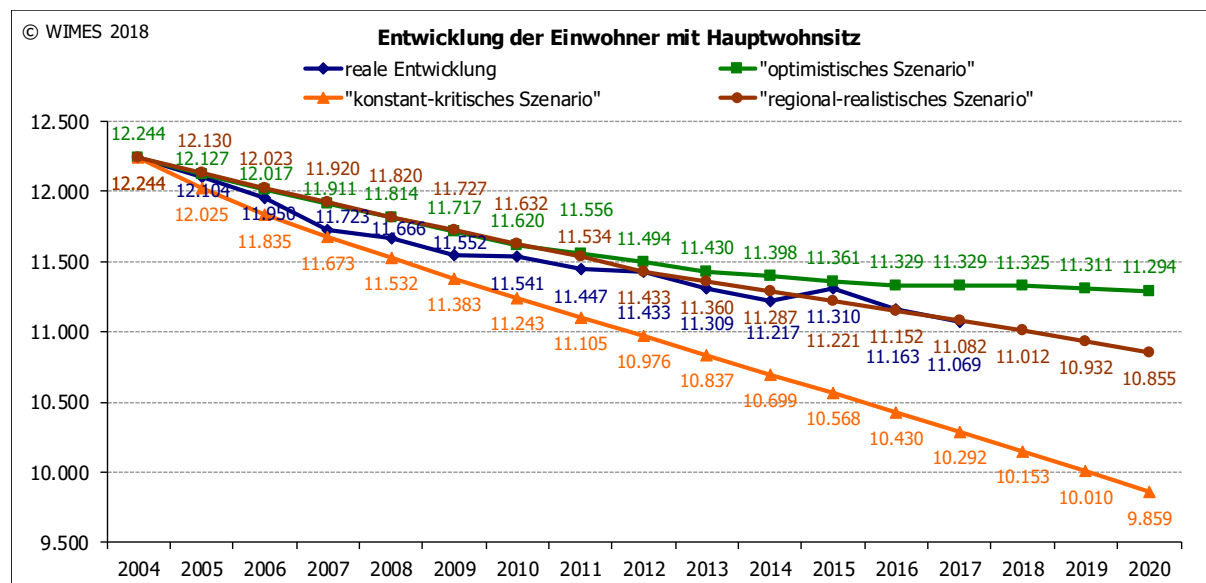


Prognose der Bevölkerungsentwicklung

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.

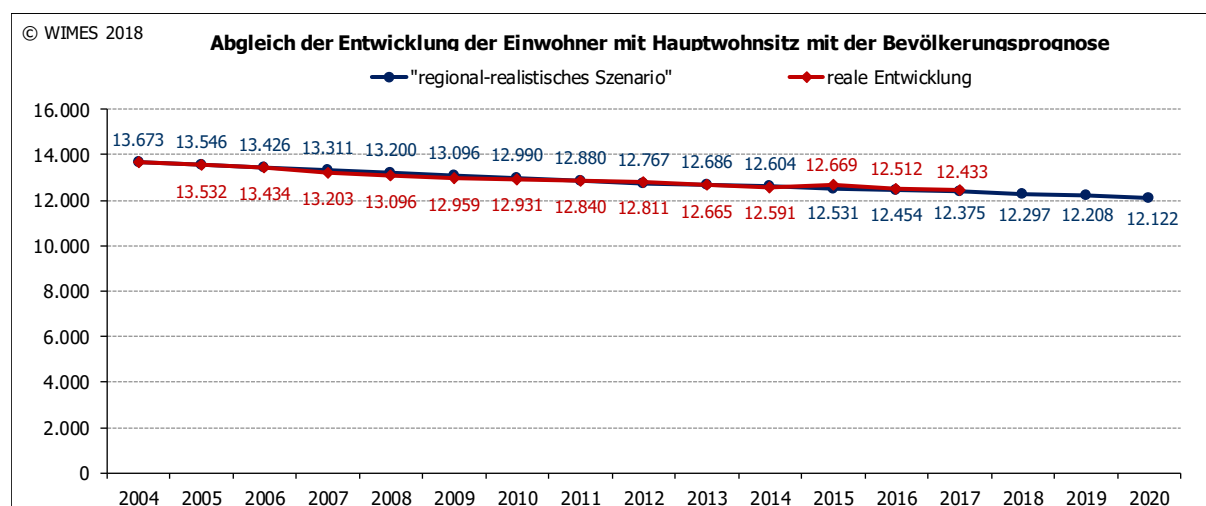
Abbildung 18: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose für die Kernstadt Wolgast



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

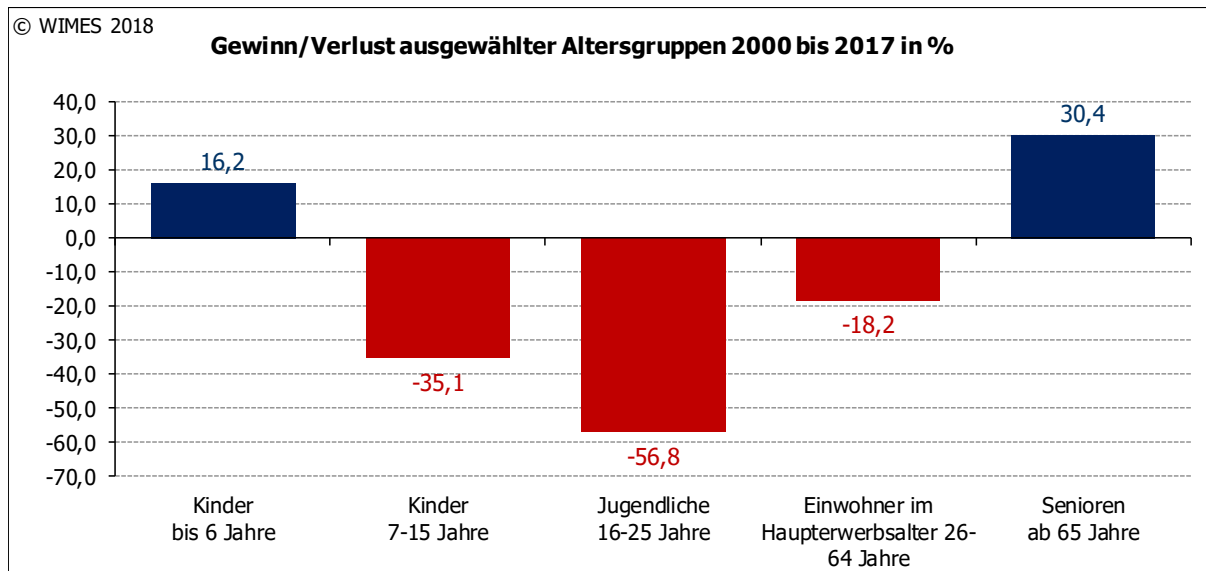
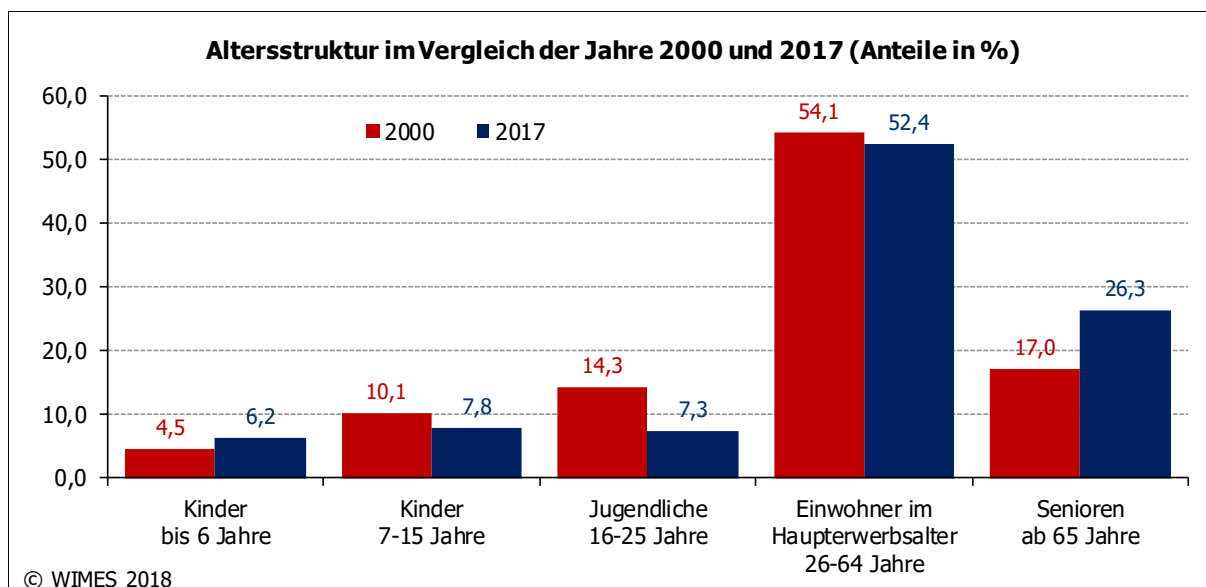
Gewinn/ Verlust Stadtteile	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Innenstadt	-5	-4,1	-99	-35,7	-182	-52,8	-87	-6,1	246	49,2
Wolgast NORD	28	10,9	-188	-33,2	-484	-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.

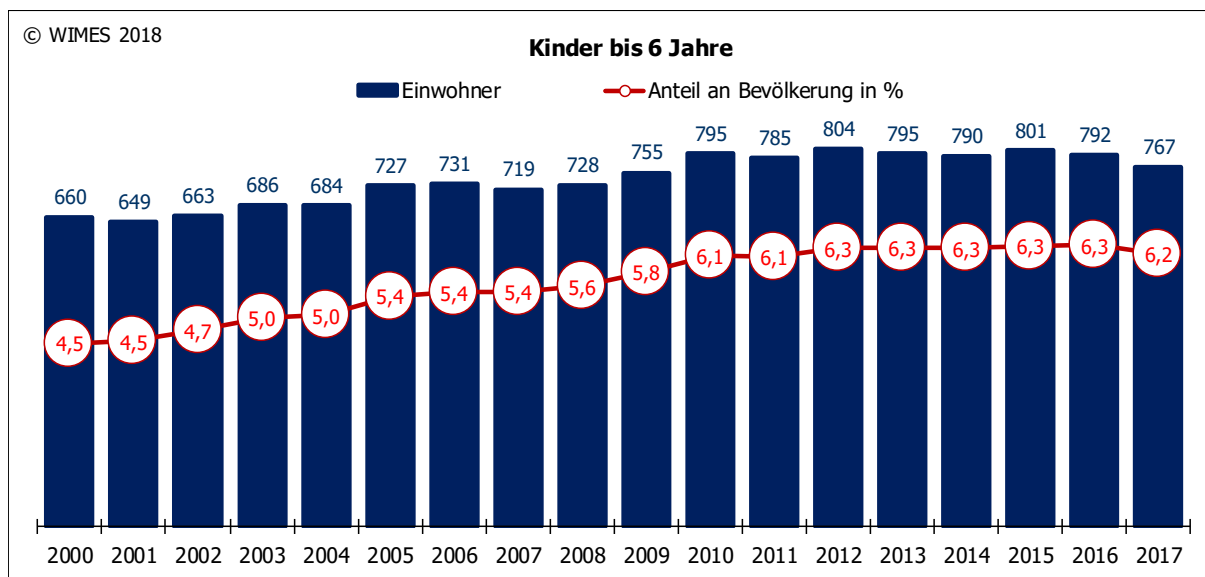
**Abbildung 20:** Anteile ausgewählter Altersgruppen und Gewinn/Verlust (in %)



Kinder bis 6 Jahre

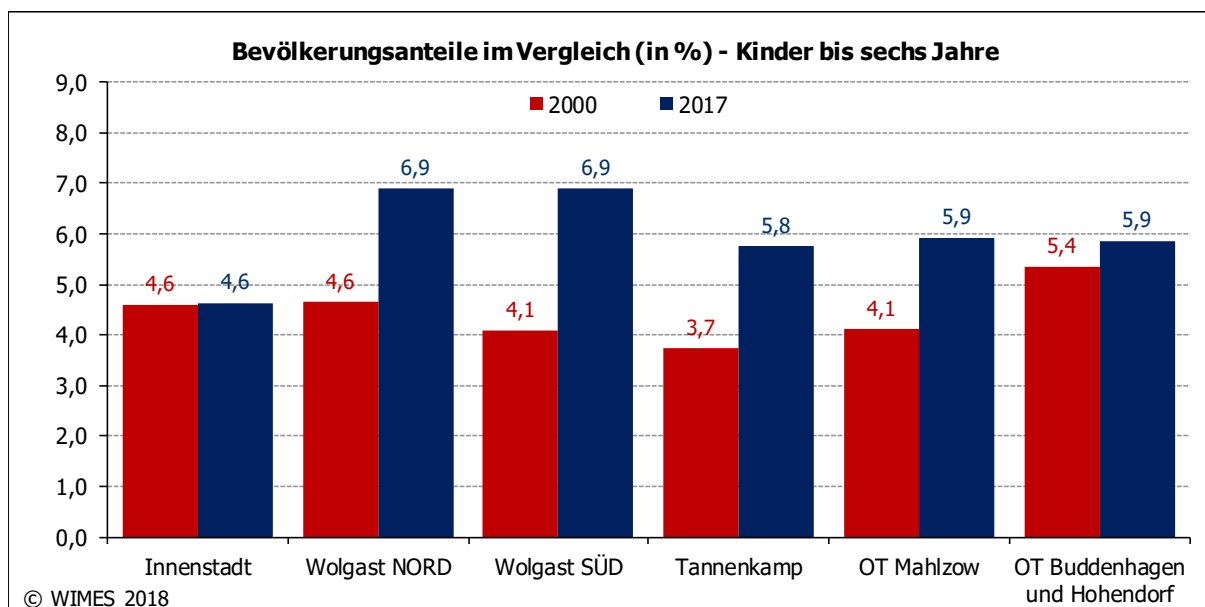
Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich 2017 gegenüber 2000 um 107 Kinder erhöht. Der Anteil an der Bevölkerung hat sich in der Gesamtstadt von 4,5 % auf 6,2 % erhöht.

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

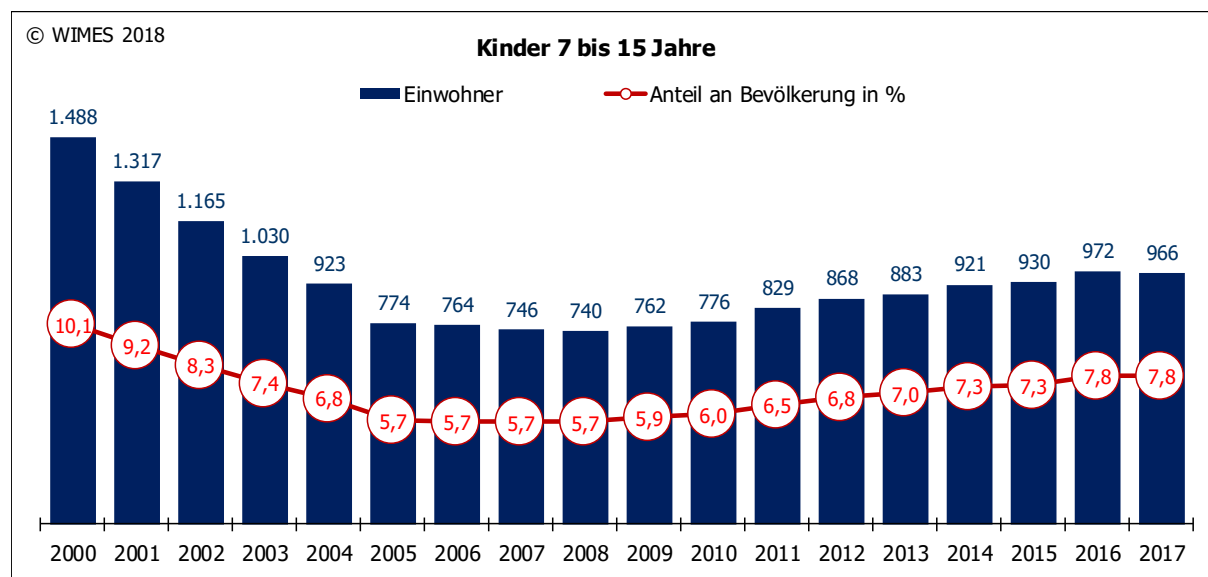




Schulkinder im Alter von 7 bis 15 Jahren

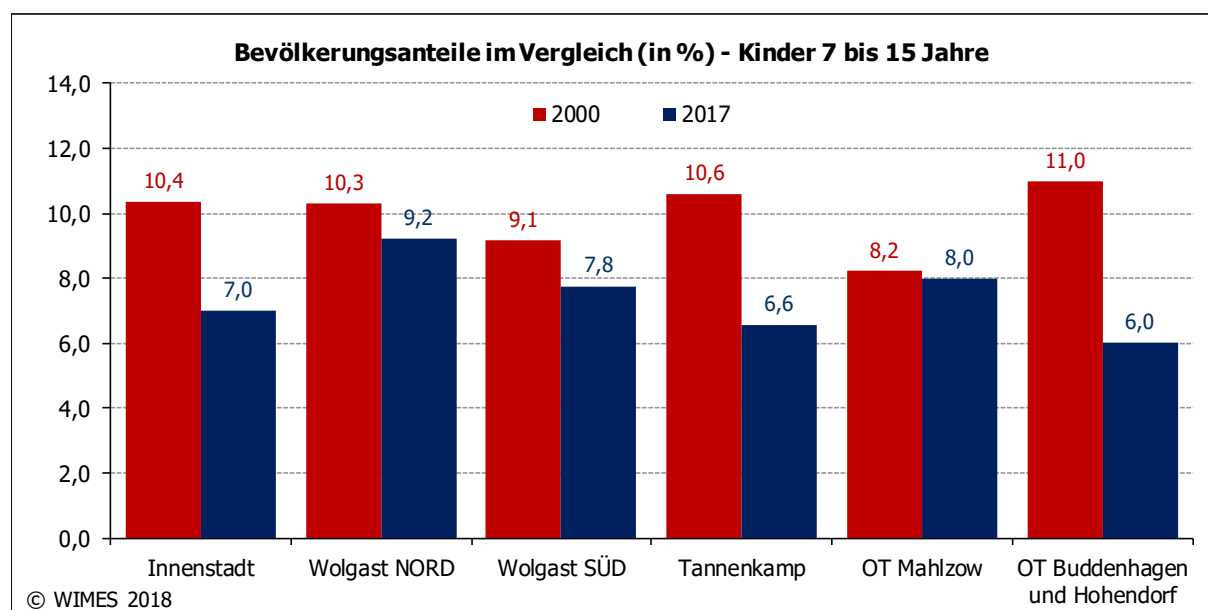
Die Zahl der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren ist um 522 Personen (-35,1 %) zurückgegangen. Nachdem von 2000 bis 2008 stetige Verluste zu verzeichnen waren, steigt die Zahl der Schulkinder seit dem Jahr 2009 wieder an. Von 2016 zu 2017 war ein leichter Verlust eingetreten. Entsprechend der absoluten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

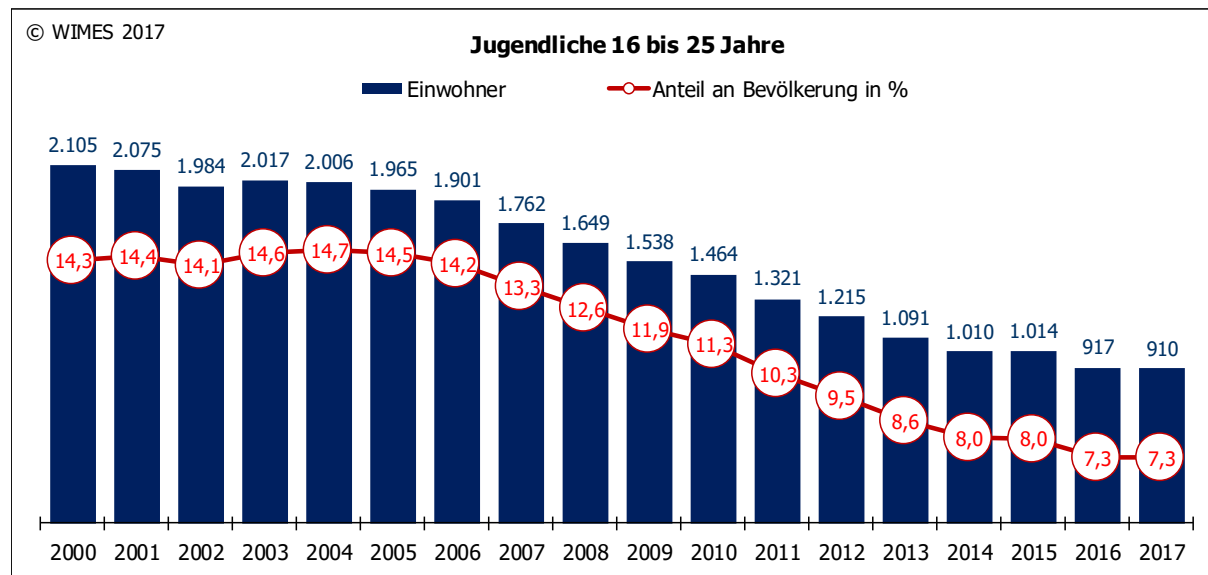




Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahren

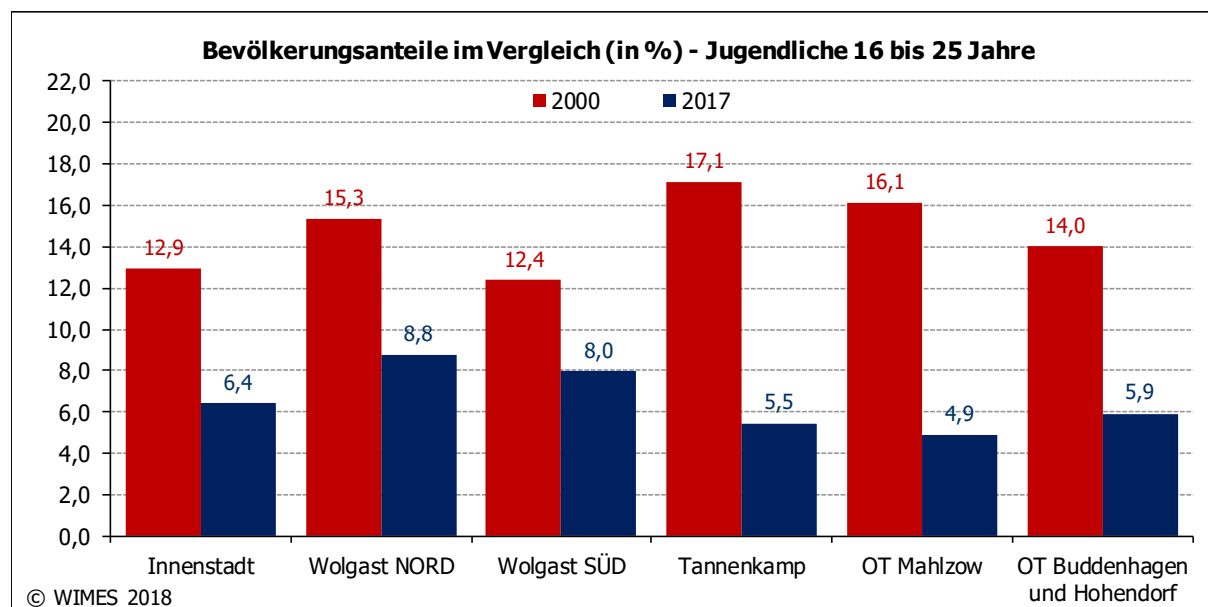
Die Zahl der Jugendlichen im Alter zwischen 16 und 25 Jahren nahm von 2002 zu 2017 deutlich um 56,8 % (-1.195 Personen) ab. Der Anteil an der Bevölkerung ist seit 2000 um sieben Prozentpunkte gesunken und erreichte in der Gesamtstadt 2017 einen Wert von 7,3 %.

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

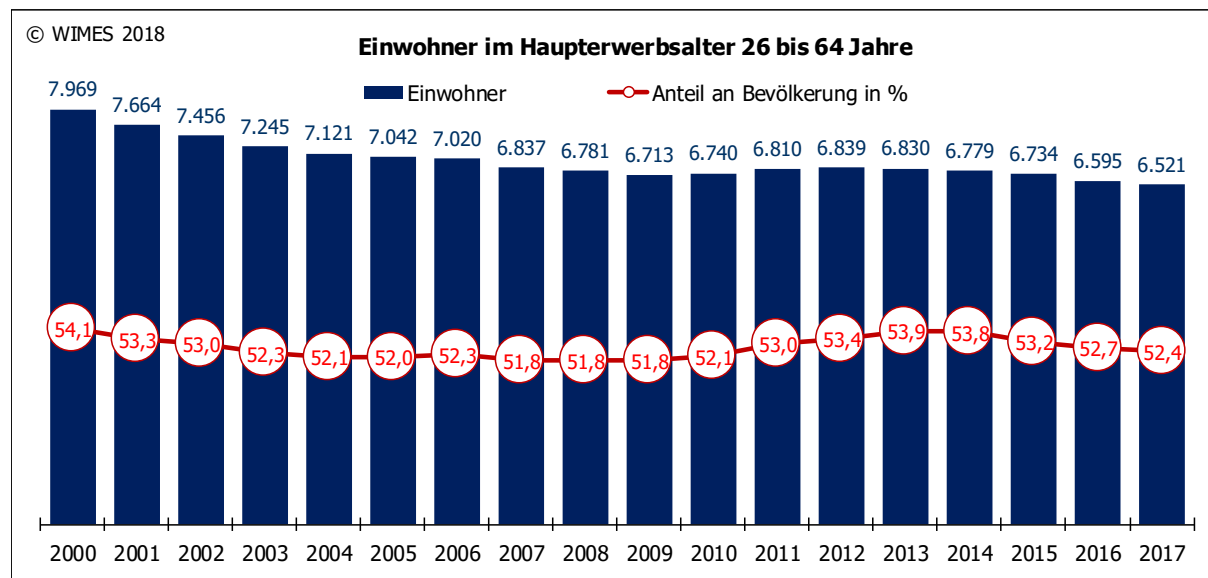




Einwohner im Haupterwerbsalter von 26 bis 64 Jahren

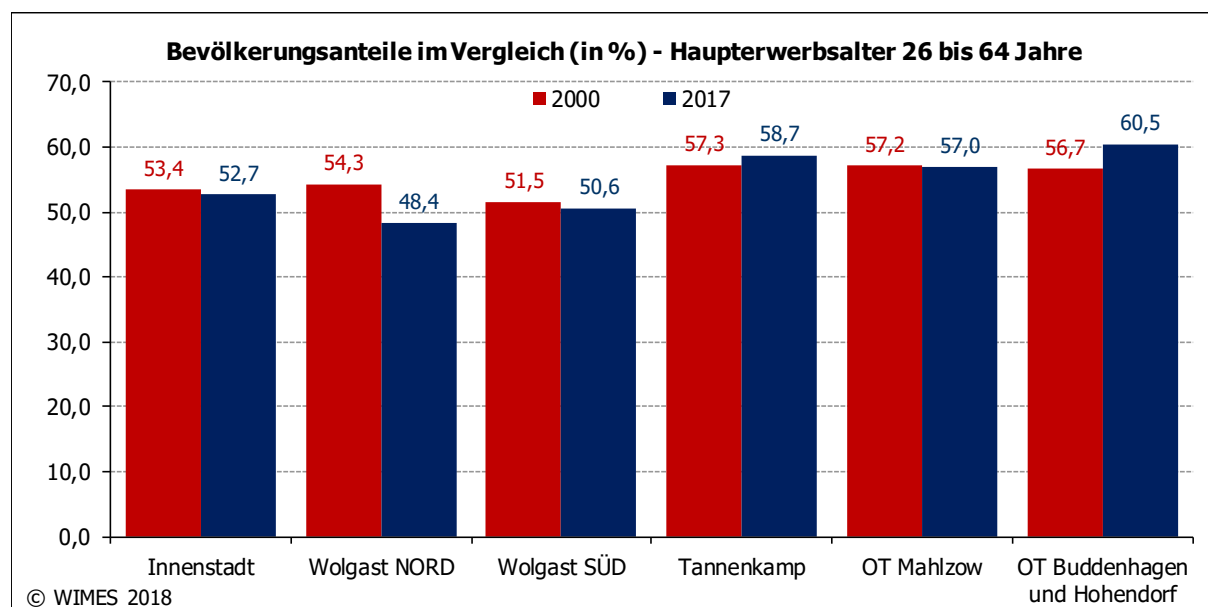
Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter hat sich im Betrachtungszeitraum um 18,2 % (-1.448 Personen) verringert. Einzig im Ortsteil Mahlzow nahm die Einwohnerzahl der Personen im Haupterwerbsalter um 13,3 % (+26 Personen) zu. In allen anderen Stadtteilen waren Verluste zu verzeichnen. Der Anteil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

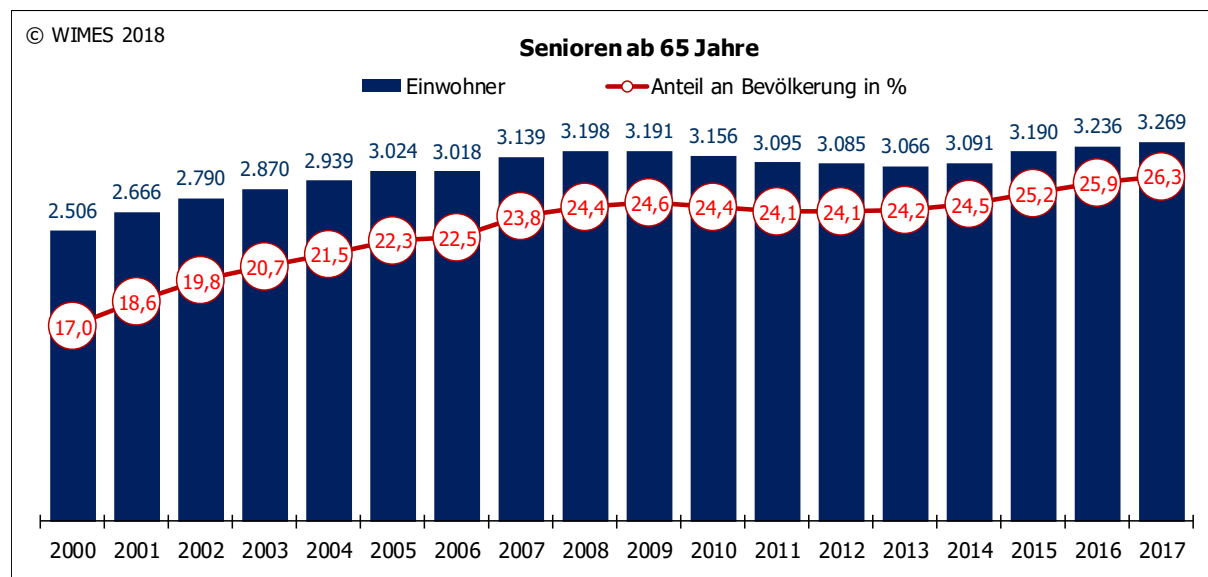




Einwohner im Alter ab 65 Jahre

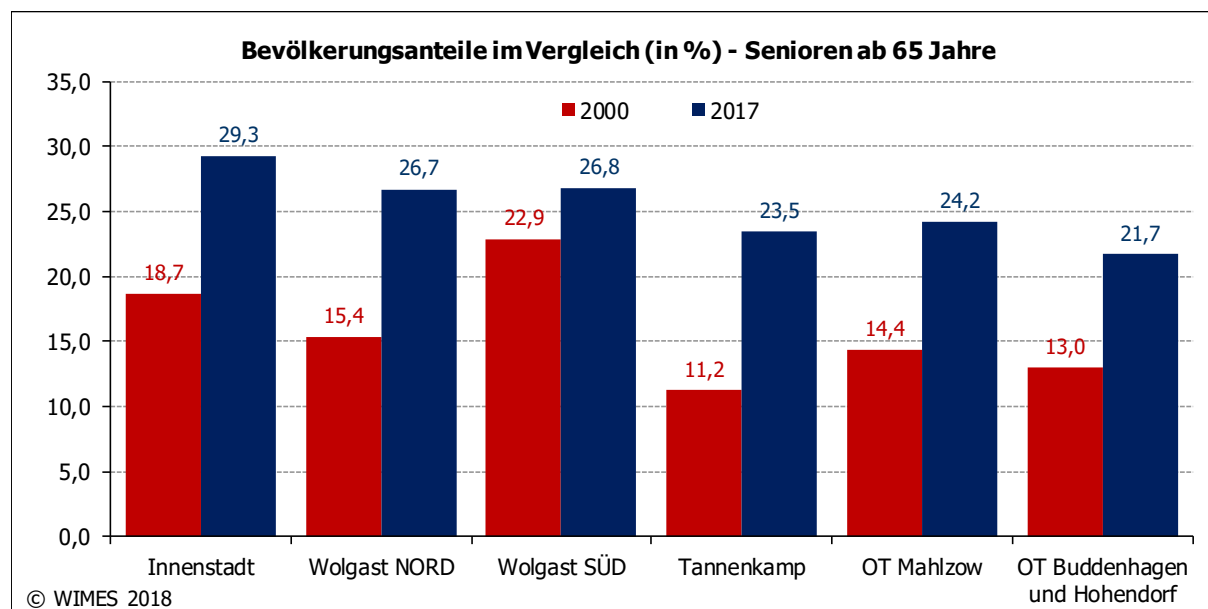
Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm von 2000 bis 2017 um 30,4 % (+763 Personen) zu. Der Bevölkerungsanteil erhöhte sich von 17,0 % Im Jahr 2000 auf 26,3 % im Jahr 2017.

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

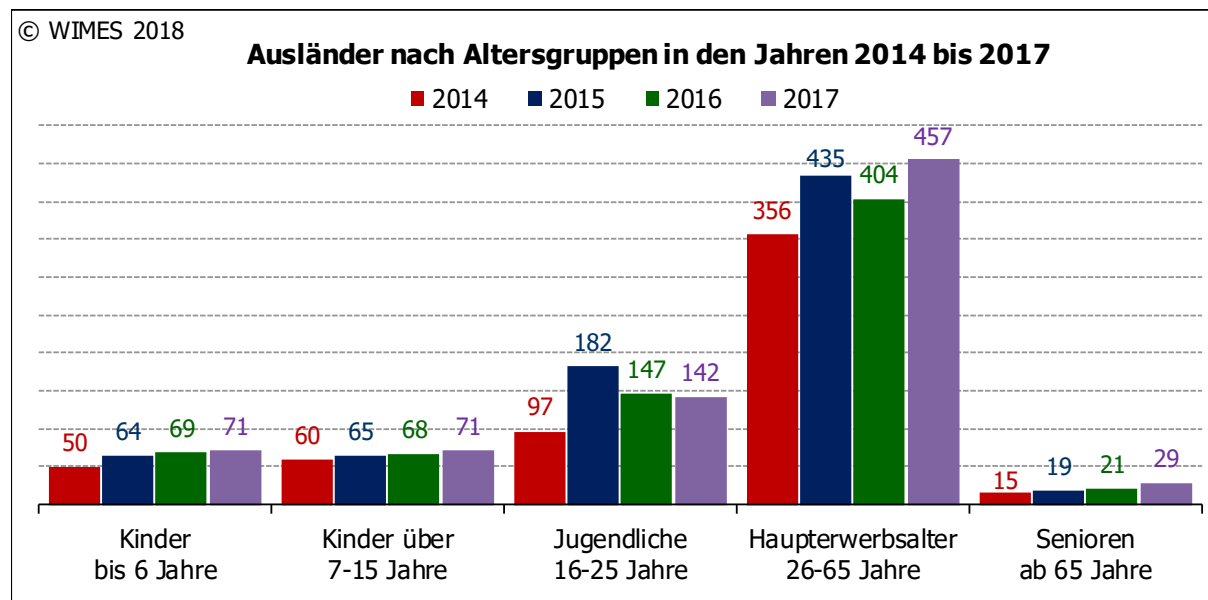




Ausländer nach ausgewählten Altersgruppen

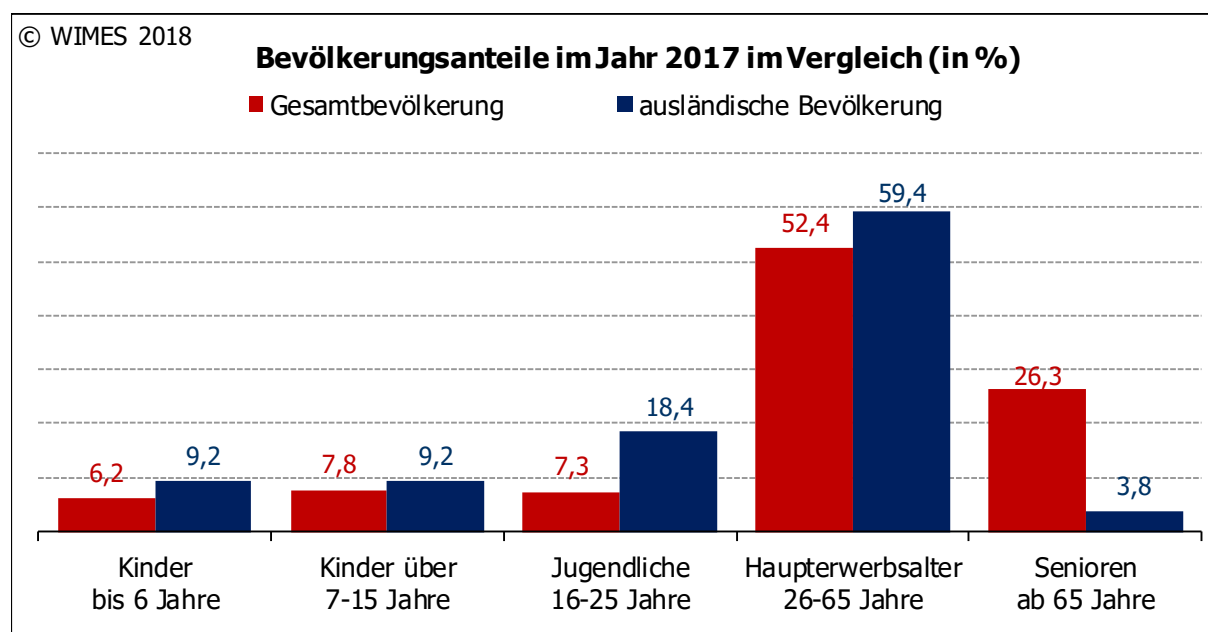
In den Jahren 2014 bis 2017 nahm die Zahl der Ausländer um 192 Personen zu. Im Jahr 2017 erhöhte sich gegenüber 2016 um 61 Personen. Vor allem die Zahl der Ausländer im Haupterwerbsalter nahm von 2016 zu 2017 um 53 Personen zu. Einzig die Zahl der ausländischen Jugendlichen nahm gegenüber dem Vorjahr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



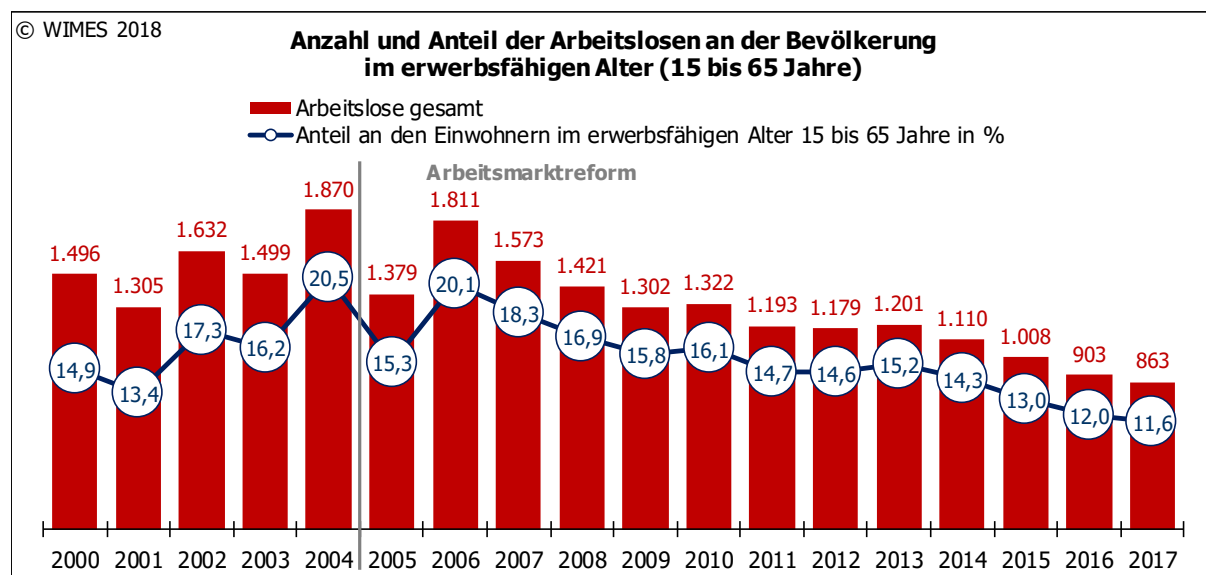


2.2 Arbeitsmarktentwicklung

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

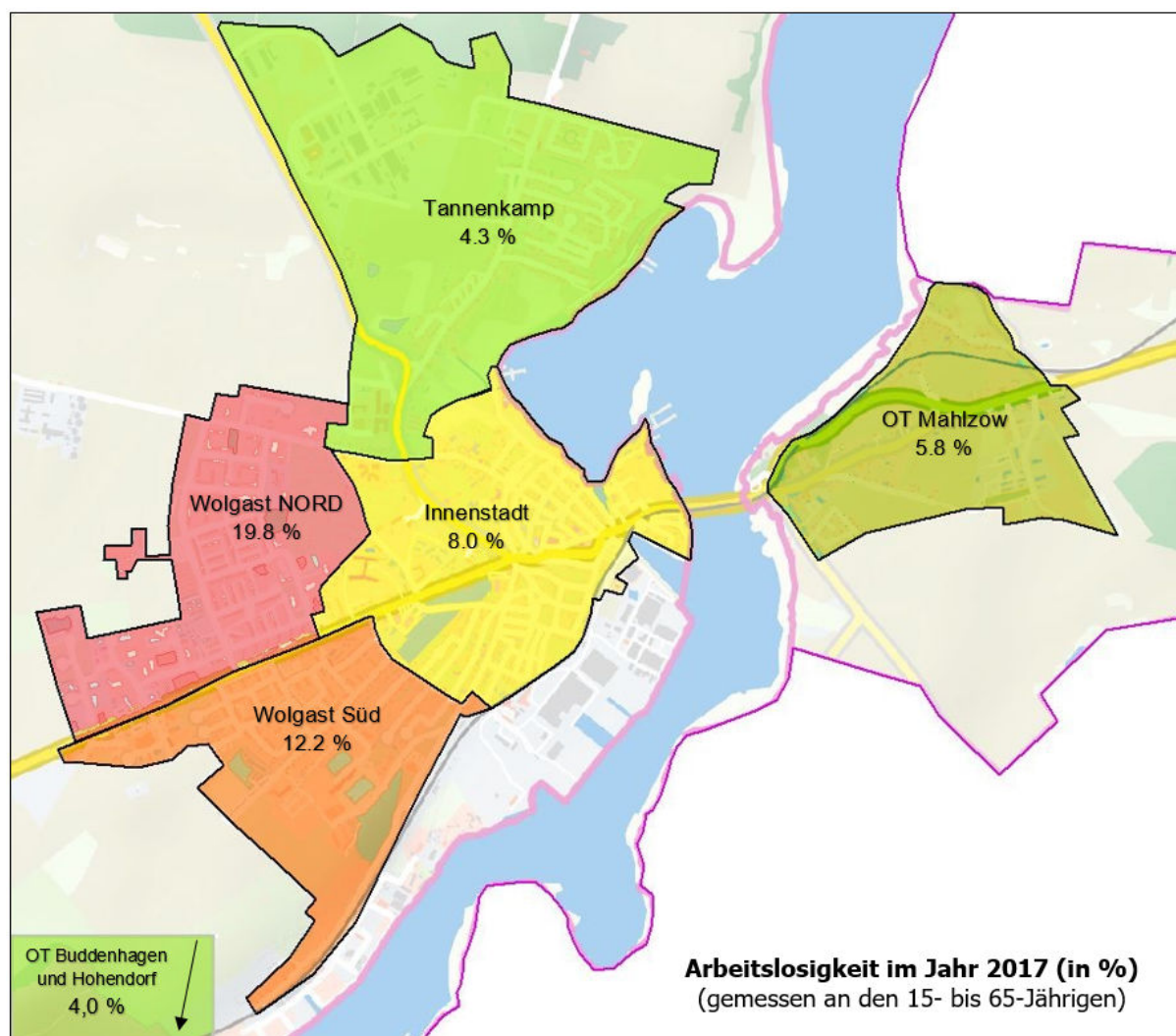


Erstmals wurden im Rahmen der Fortschreibung des Monitorings Stadtentwicklung für das Jahr 2014 kleinräumige Arbeitsmarktdaten erhoben. Diese werden in den kommenden Jahren fortgeschrieben.

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 %.

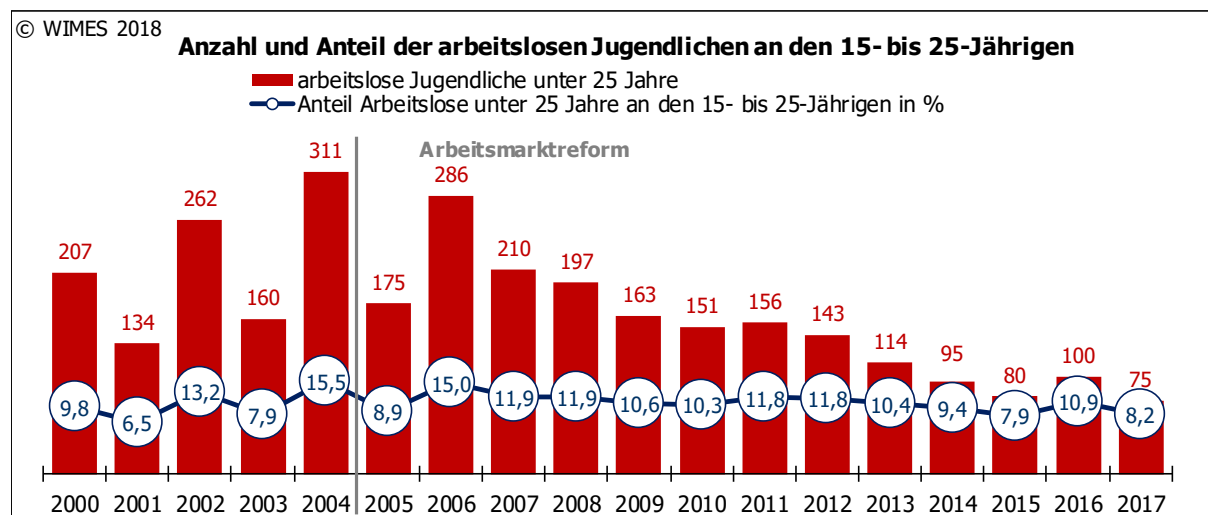
Tabelle 5: Arbeitslose nach SGB II und SGB III kleinräumig

	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
Tannenkamp	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.

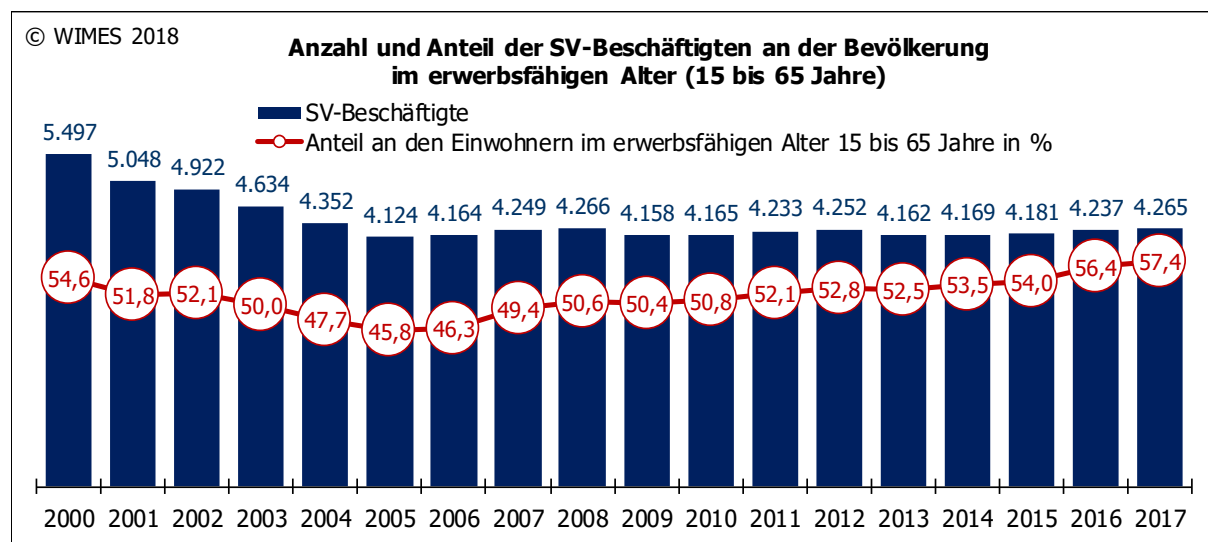
Abbildung 34: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit



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.

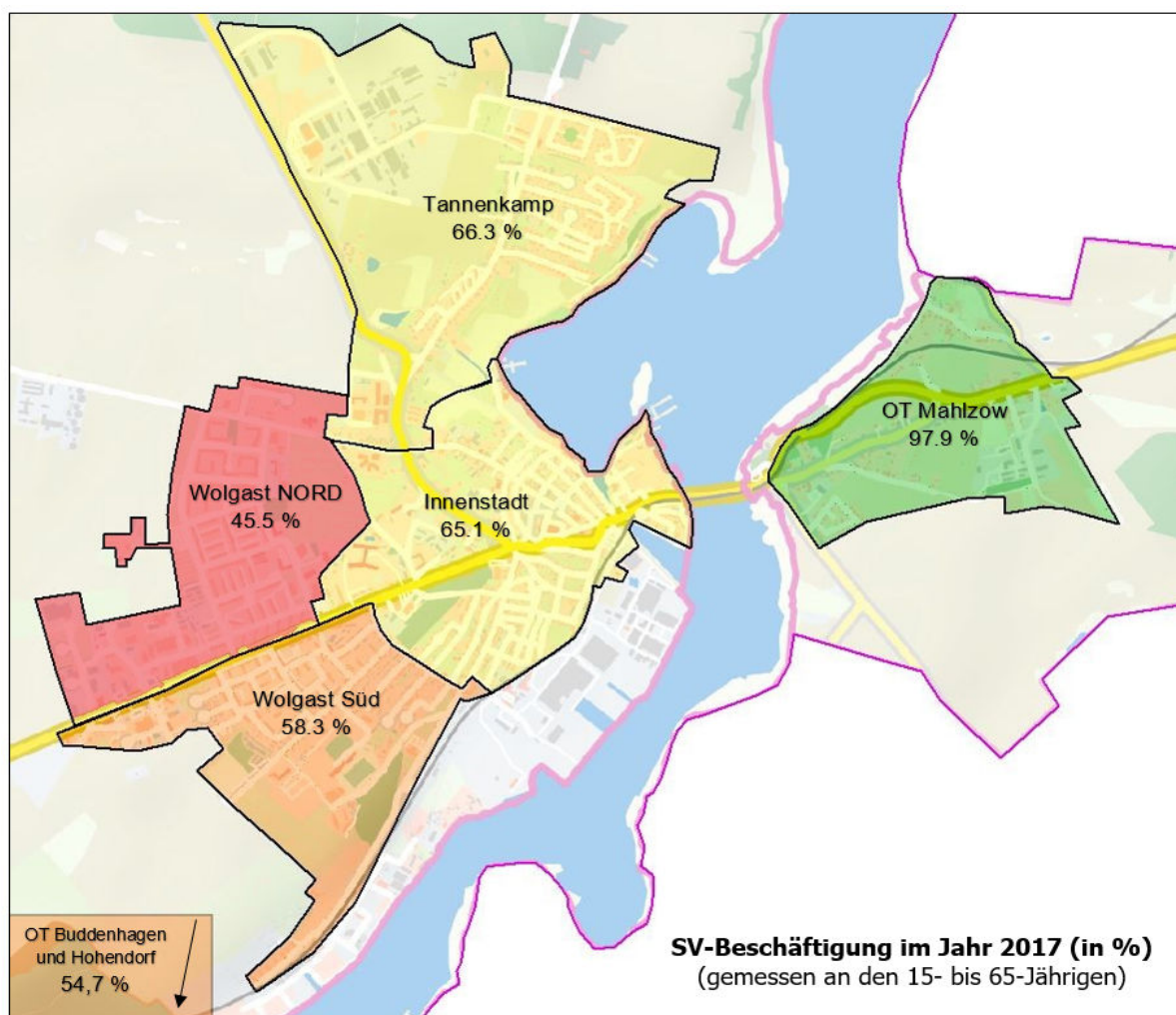
Nach der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in der Stadt Wolgast bei 4.248 Personen. Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten in 2013 bei 4.162 Personen. Die Differenz betrug somit 86 Personen.

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 %.

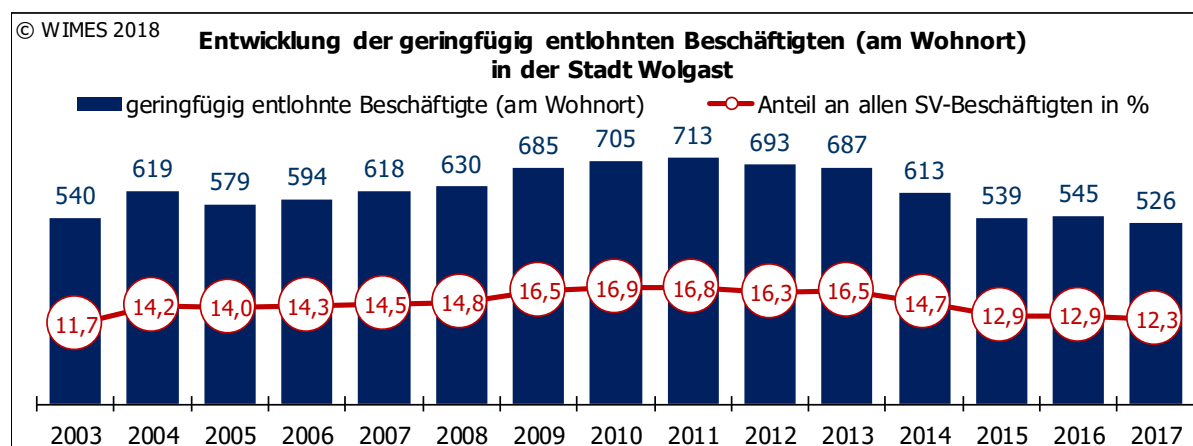
Tabelle 7: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen

	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.

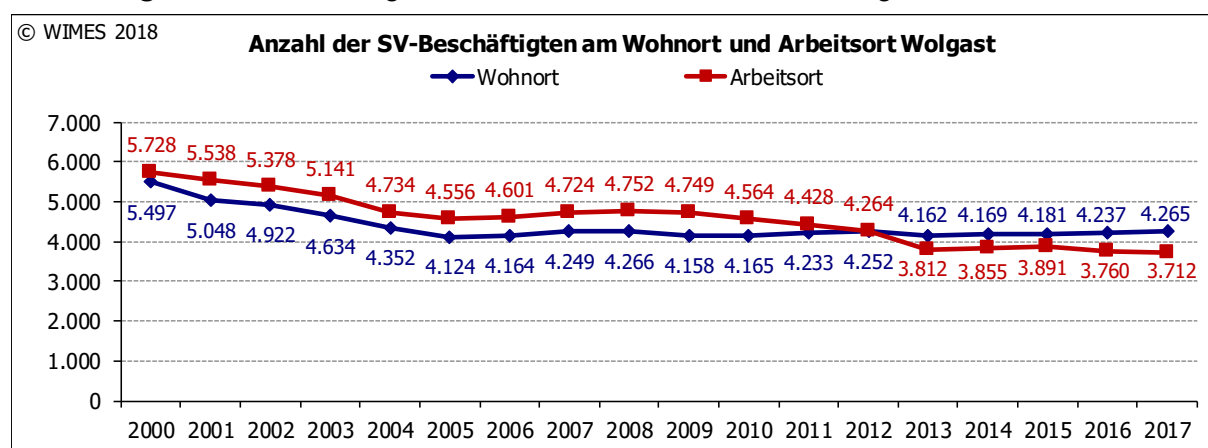
Tabelle 8: Status der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre)

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,

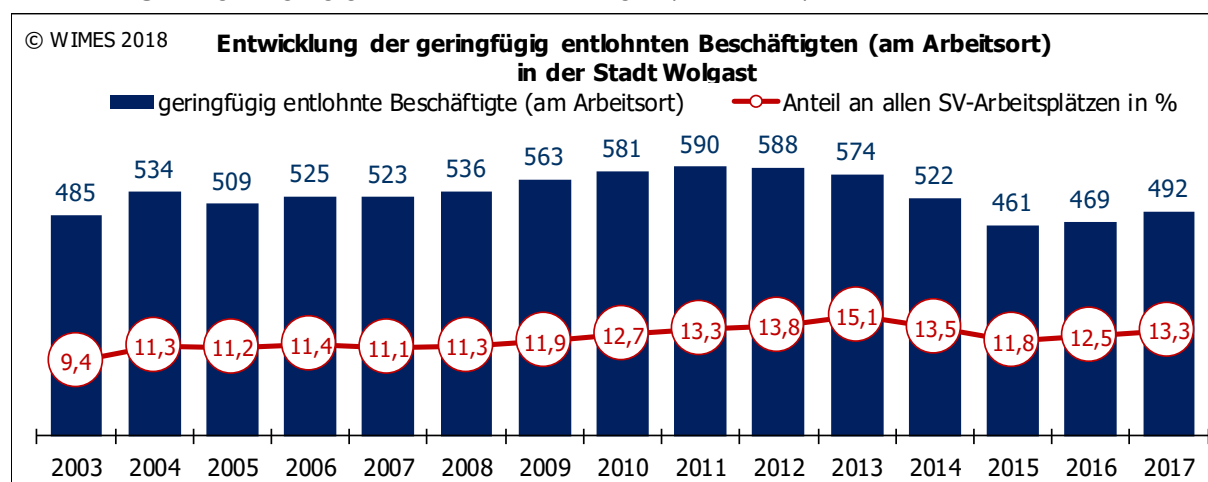


die in Wolgast wohnen. Das hängt mit der Werftenkrise zusammen, die einen Arbeitsplatzverlust mit sich zog. Auch von 2014 bis 2017 lagen die Zahlen der SV-Arbeitsplätze unter denen der SV-Beschäftigten, die in Wolgast wohnen.

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.

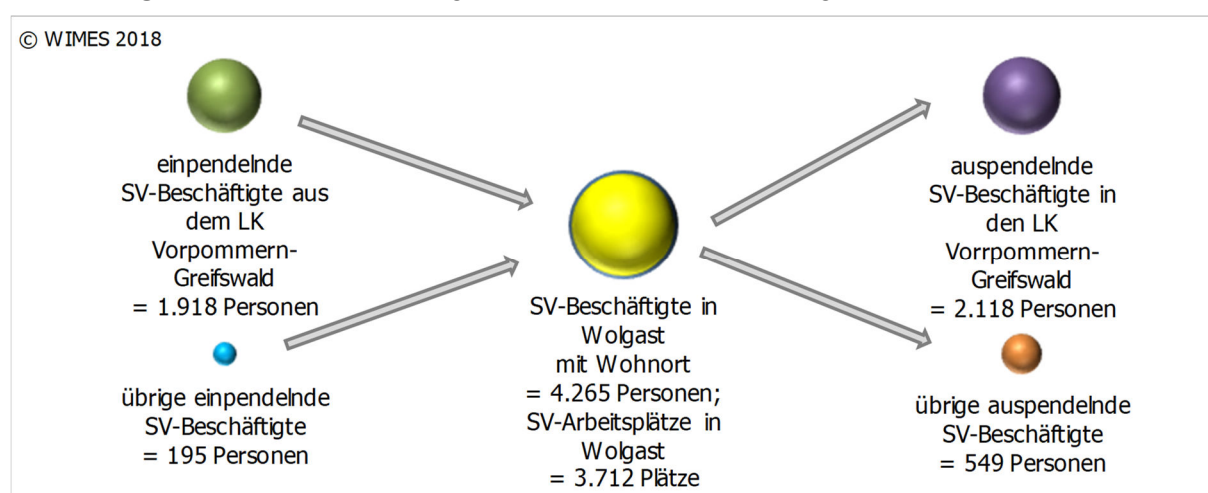
Abbildung 38: geringfügig entlohnende Beschäftigte (Arbeitsort)



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



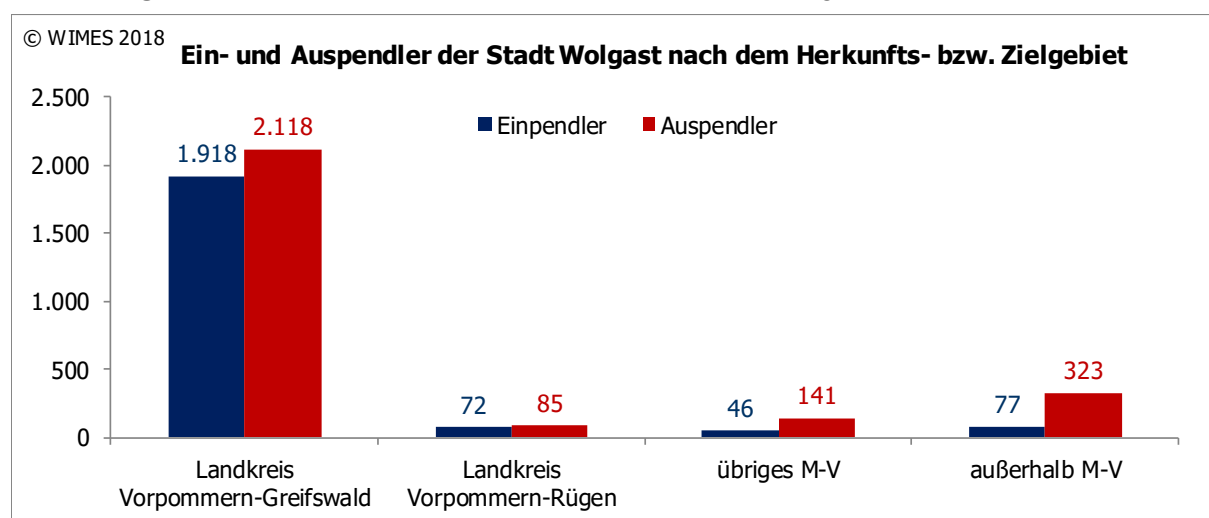
Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald, weitere 3,2 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Wolgast pendelten in den Landkreis Vorpommern-Rügen. Mehr als jeder zehnte Auspendler pendelte zum Arbeiten über die Landesgrenze von M-V (12,1 %).

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

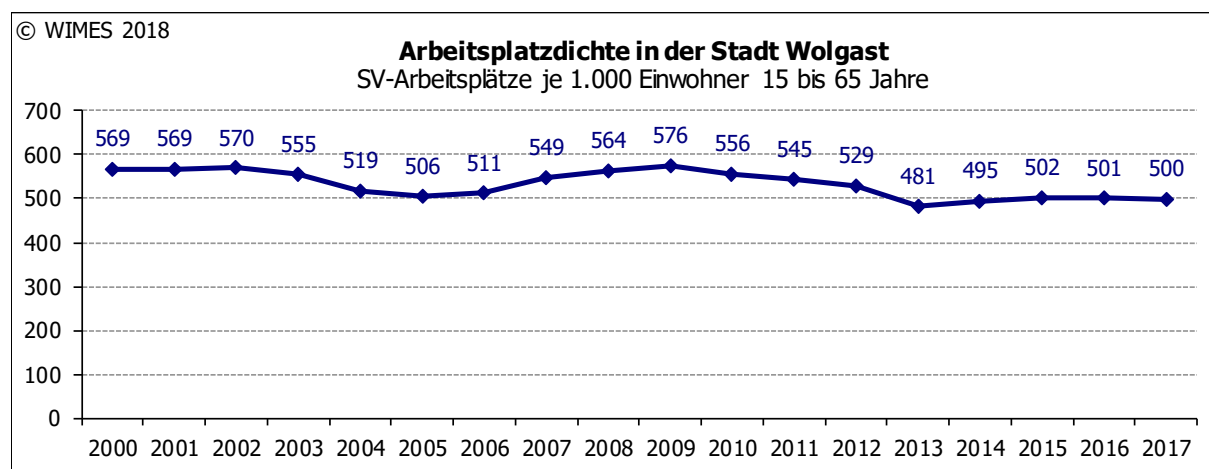
Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt durchweg Auspendlerüberschüsse auf. Gegenüber dem Landkreis Vorpommern-Greifswald ergab sich im Jahr 2017 ein Auspendlerüberschuss von 200 Personen.

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.

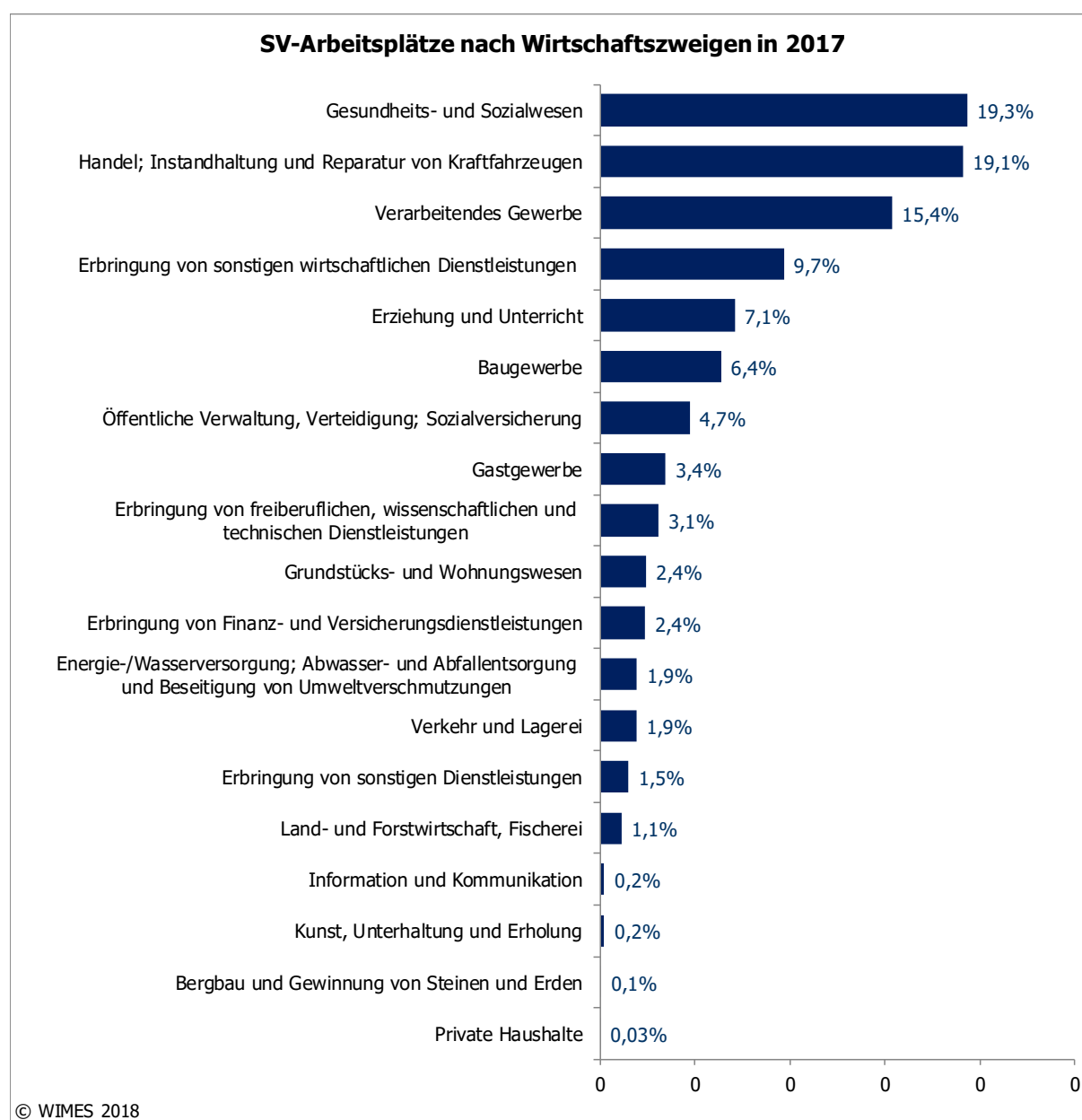


Im Jahr 2017 gab es in Wolgast 3.712 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein relativ geringer Wert. Der Vergleich zur Hansestadt 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	-153,4	16	21,6
Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	78	2,1	72	-147,7	-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.

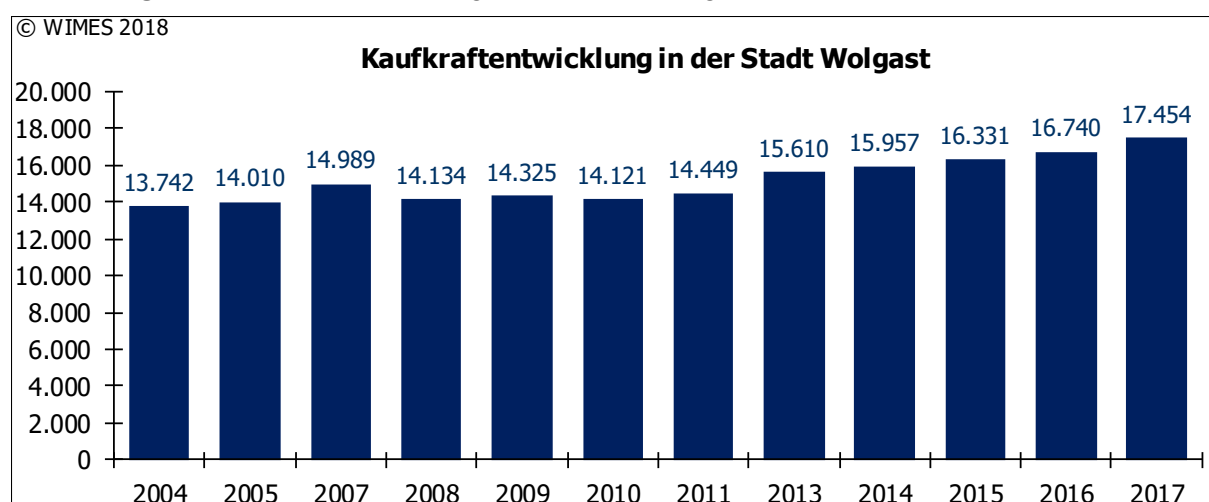
Im Zeitraum von 2004 bis 2017 erhöhte sich die Kaufkraft je Einwohner in Wolgast um 3.712 €.

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.

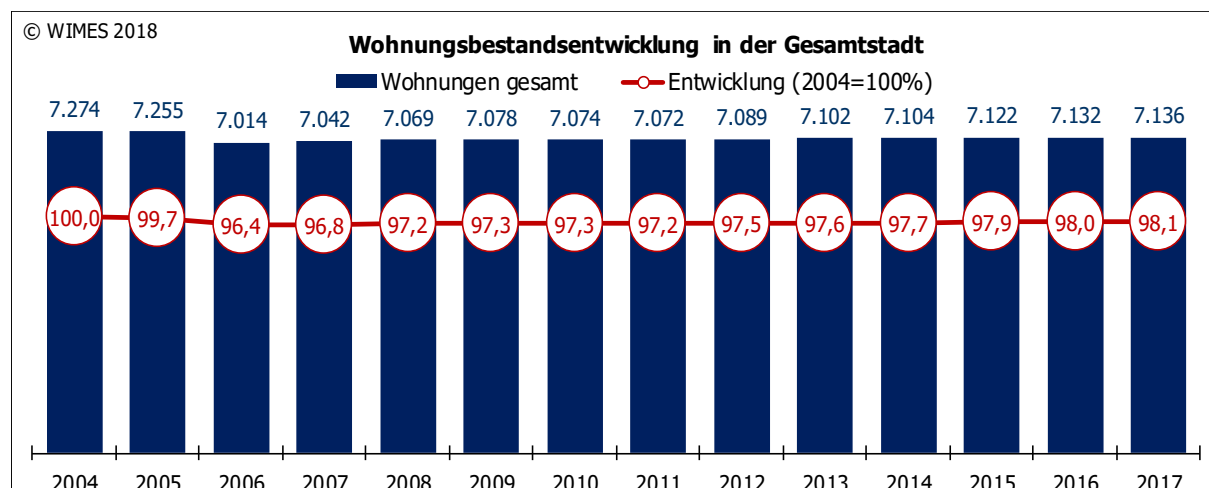
Die Kaufkraftdaten dürfen nur im Zusammenhang mit diesem Monitoringbericht verwendet werden, sie dürfen nicht für andere Konzepte/Studien Dritter verwendet werden!

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.

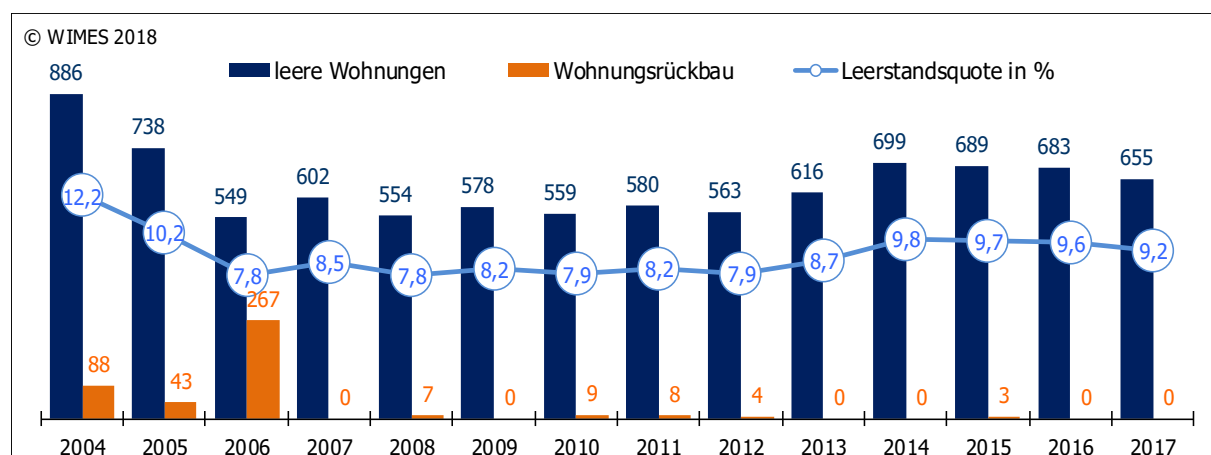
**Tabelle 14:** Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand nach Stadt-/Ortsteilen

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

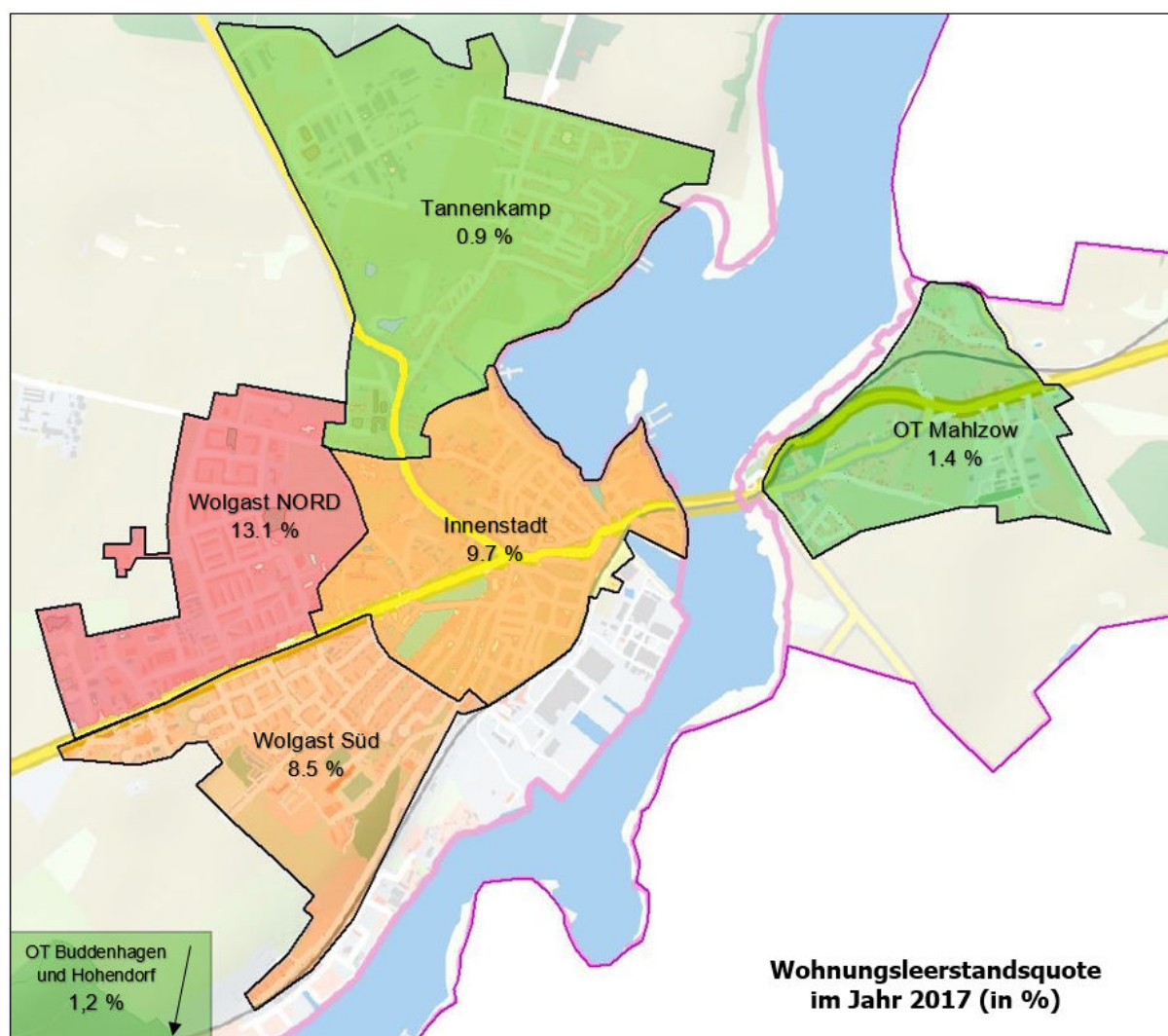
	Wohnungen	leere Wohnungen	Leerstands- quote in %
Innenstadt	1.453	141	9,7
Wolgast NORD	2.804	368	13,1
Wolgast SÜD	1.547	132	8,5
Tannenkamp	583	5	0,9
Mahlzow	145	2	1,4
Ortsteile	604	7	1,2
Wolgast	7.136	655	9,2

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.

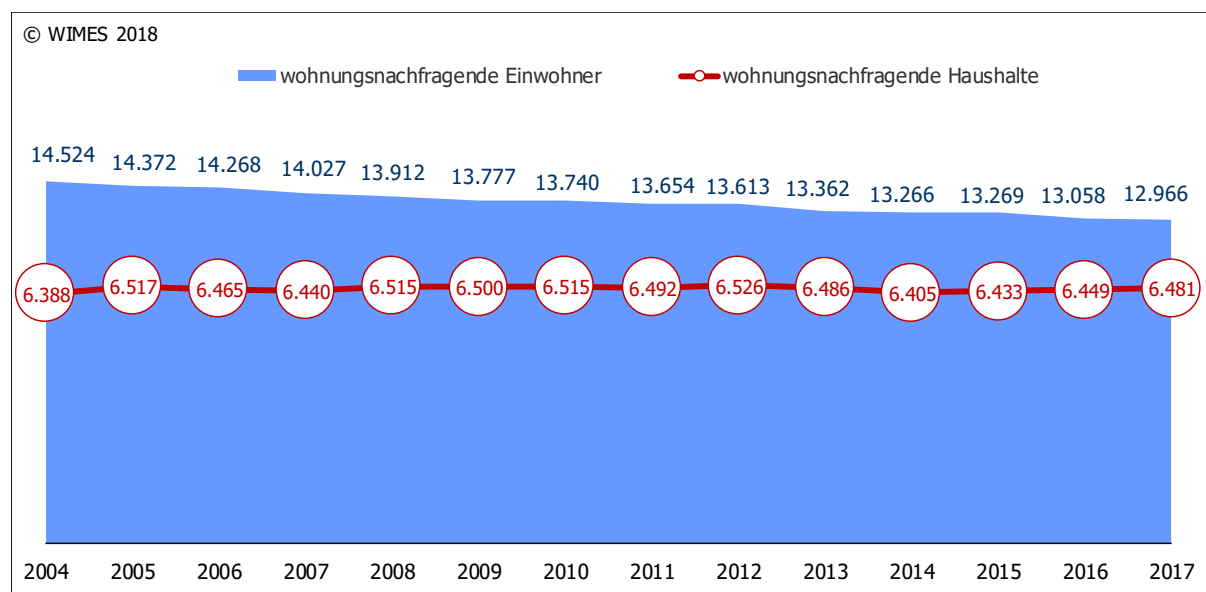
Der Wohnungsbestand in Wolgast lag im Jahr 2017 bei 7.136 WE, davon standen 655 WE leer (9,2 %). In der Gesamtstadt lag die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 6.481 Haushalten.

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

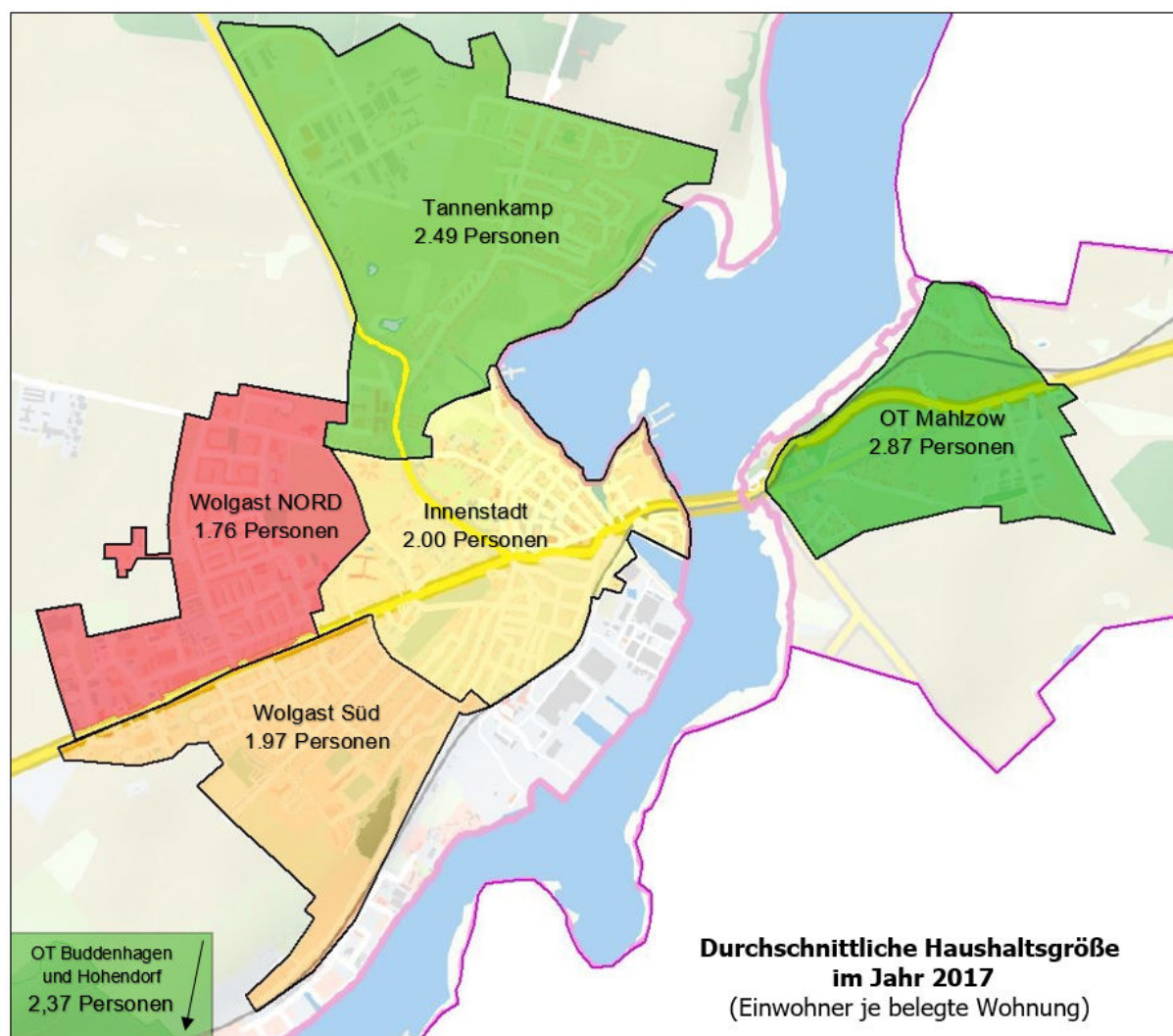


Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2004 noch bei 2,27 Personen je Haushalt, ergab sich 2017 nur noch ein Wert von 2,02 Personen. Im Vergleich zu größeren Städten ist das aber immer noch ein sehr guter Wert.

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-/ Reihenhaus	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

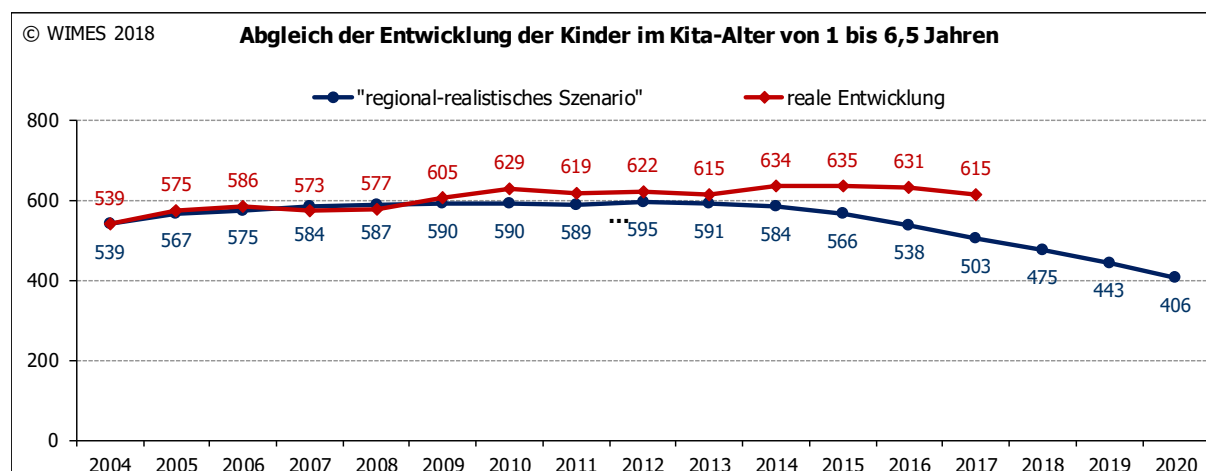
Einrichtung	Kapazität - vorhandene Plätze		
	Krippe	Kindergarten	Hort
Kindertagesstätte 'Lütt Matten'	6	16	
Kindertagesstätte 'Sankt Marienstift'	6	32	
Kindertagesstätte 'Arche'	10	50	
DRK Kindertagesstatt 'Anne Frank'	54	156	30
Kindertagesstätte 'Friedrich Fröbel'	12	50	
Kindertagesstätte 'Brummkreisel'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

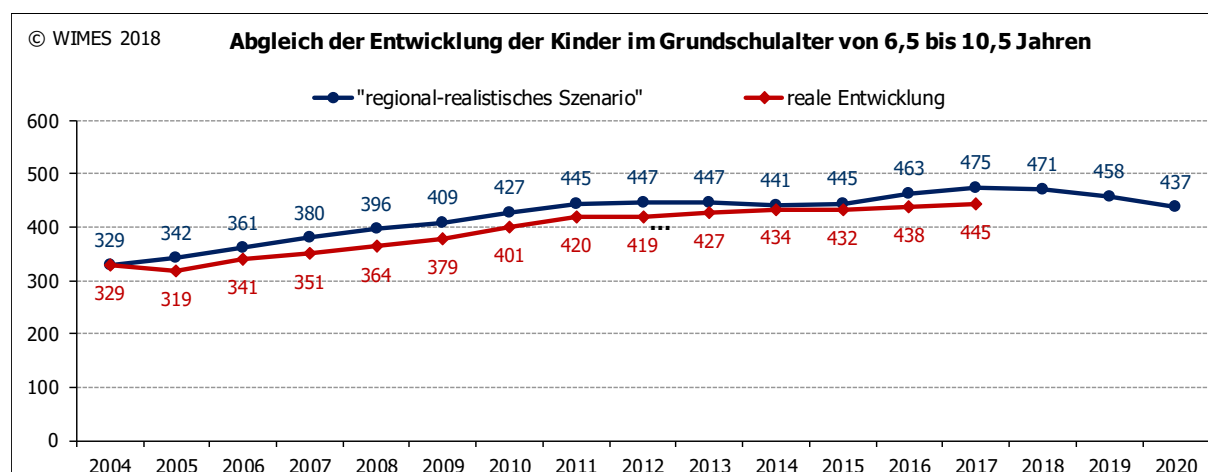
Die Gestaltung der Außenanlagen der regionalen Schule mit Grundschule in der Heberleinstraße wurden im Jahr 2016 abgeschlossen.

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.

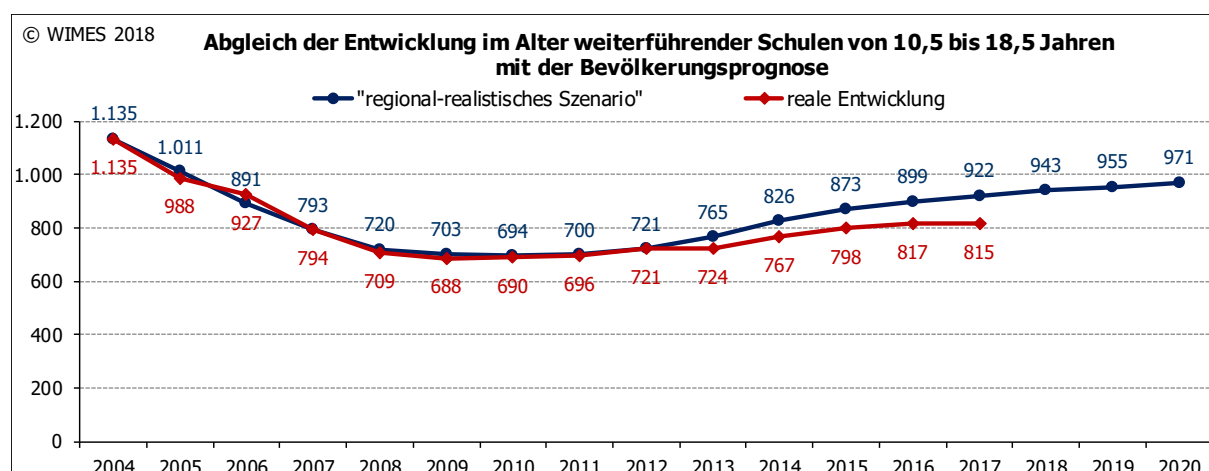
Es sind weitere Kapazitäten zu schaffen, auch angesichts der Bevölkerungsprognose, die noch bis 2017/18 eine Zunahme der Zahl der Kinder im Grundschulalter aufzeigt. Mit der weiteren Zuwanderung von Asylbewerbern dürfte diese zudem noch höher ausfallen, als ursprünglich prognostiziert.

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

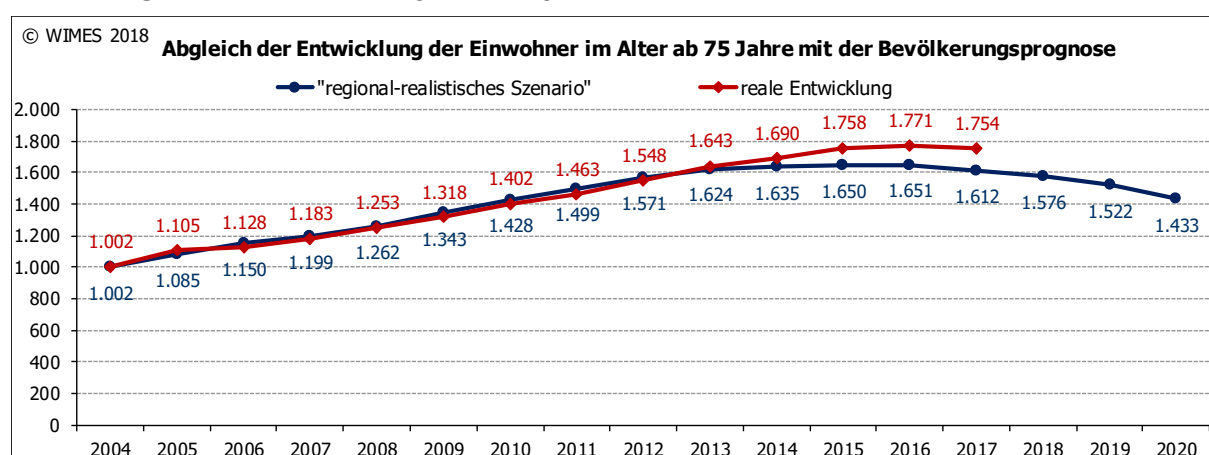
Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

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 ersthafte 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 barrierefreier 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	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	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	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, Badstubestraße 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 Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt

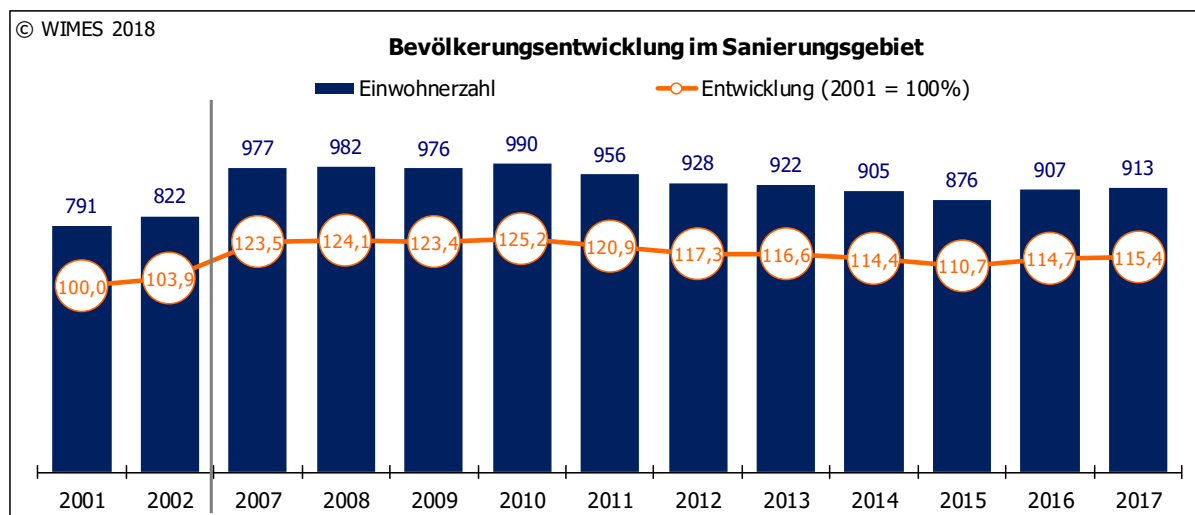
Das Sanierungsgebiet Altstadt befindet sich im Stadtteil Innenstadt (siehe Karte 1, Seite 5).

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Für das Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast stehen ab dem Jahr 2001 Angaben zu den Einwohnern nach Alter und Geschlecht zur Verfügung.

Am 31.12.2001 wohnten 791 Personen in der Altstadt. Im Jahr 2017 lag die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast bei 991307 Personen. Das entspricht einem Zugewinn um 15,4 % (+122 Personen).

Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt



Nach ausgewählten Altersgruppen zeigt sich, dass nur bei den Jugendlichen im Alter von 16 bis 25 Jahren ein Verlust eingetreten ist. Die Zahl der Kinder von 7 bis 15 Jahren entsprach im Jahr 2017 dem Wert des Basisjahres. Bei den anderen Altersgruppen waren Zugewinne zu verzeichnen.

Bei den Kindern bis 6 Jahre erhöhte sich die Einwohnerzahl deutlich um 45,9 % (+17 Kinder). Der Bevölkerungsanteil nahm von 4,7 % im Jahr 2001 auf 5,9 % im Jahr 2017 zu.

Um 58,4 % (+80 Personen) nahm die Zahl der Senioren ab 65 Jahre zu. Der erhöhte sich im Betrachtungszeitraum um 6,5 Prozentpunkte auf 23,8 % im Jahr 2017 erhöht.

Die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter stieg um 9,8 % (+44 Personen) an. Der Bevölkerungsanteil lag jedoch im Jahr 2017 mit 54,0 % um 2,8 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2001. Ursächlich dafür ist, dass die Zugewinne bei den Kindern bis sechs Jahre und den Senioren deutlich höher waren es damit zu einer Verschiebung im Altersgefüge kam.

Die Zahl der Jugendlichen verringerte sich um 20,4 % (19 Personen). Der Bevölkerungsanteil nahm von 11,8 % im Jahr 2001 auf 8,1 % im Jahr 2017 ab.

Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt

Einwohner Sanierungsgebiet	Altersstruktur												Entwicklung	
	2001	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	37	59	66	58	73	67	61	52	55	45	53	54	17	45,9
Kinder 7-15 Jahre	75	55	52	60	61	64	63	64	63	63	75	75	0	0,0
Jugendliche 16-25 Jahre	93	127	130	114	119	108	99	97	87	80	78	74	-19	-20,4
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	449	539	530	536	541	533	522	515	495	482	488	493	44	9,8
Senioren ab 65 Jahre	137	197	204	208	196	184	183	194	205	206	213	217	80	58,4
gesamt	791	977	982	976	990	956	928	922	905	876	907	913	122	15,4

Anteile in % Sanierungsgebiet	Altersstruktur												Entwicklung	
	2001	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	in %-Punkten	
Kinder bis 6 Jahre	4,7	6,0	6,7	5,9	7,4	7,0	6,6	5,6	6,1	5,1	5,8	5,9	1,2	
Kinder 7-15 Jahre	9,5	5,6	5,3	6,1	6,2	6,7	6,8	6,9	7,0	7,2	8,3	8,2	-1,3	
Jugendliche 16-25 Jahre	11,8	13,0	13,2	11,7	12,0	11,3	10,7	10,5	9,6	9,1	8,6	8,1	-3,7	
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	56,8	55,2	54,0	54,9	54,6	55,8	56,3	55,9	54,7	55,0	53,8	54,0	-2,8	
Senioren ab 65 Jahre	17,3	20,2	20,8	21,3	19,8	19,2	19,7	21,0	22,7	23,5	23,5	23,8	6,5	



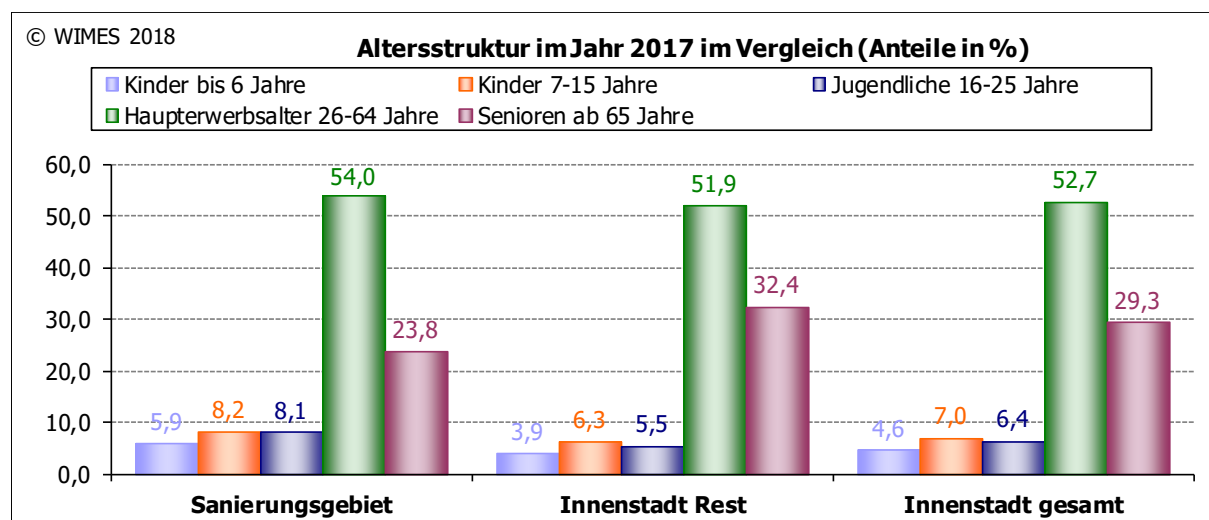
Im Vergleich zum Stadtteil Innenstadt ergaben sich im Jahr 2017 im Sanierungsgebiet höhere Anteile der Kinder, der Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter. Der Anteil der Senioren lag im Sanierungsgebiet unter dem Wert der Innenstadt gesamt.

Tabelle 25: Bevölkerungsentwicklung Altstadt im Vergleich

Einwohner ausgewählter Altersgruppen	2001			2017		
	Sanierungs- gebiet	Innenstadt Rest	Innenstadt gesamt	Sanierungs- gebiet	Innenstadt Rest	Innenstadt gesamt
Kinder bis 6 Jahre	37	74	111	54	64	118
Kinder 7-15 Jahre	75	187	262	75	103	178
Jugendliche 16-25 Jahre	93	237	330	74	89	163
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	449	964	1.413	493	847	1.340
Senioren ab 65 Jahre	137	368	505	217	529	746
gesamt	791	1.830	2.621	913	1.632	2.545

Anteile ausgewählter Altersgruppen (in %)	2001			2017		
	Sanierungs- gebiet	Innenstadt Rest	Innenstadt gesamt	Sanierungs- gebiet	Innenstadt Rest	Innenstadt gesamt
Kinder bis 6 Jahre	4,7	4,0	4,2	5,9	3,9	4,6
Kinder 7-15 Jahre	9,5	10,2	10,0	8,2	6,3	7,0
Jugendliche 16-25 Jahre	11,8	13,0	12,6	8,1	5,5	6,4
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	56,8	52,7	53,9	54,0	51,9	52,7
Senioren ab 65 Jahre	17,3	20,1	19,3	23,8	32,4	29,3

Abbildung 52: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet im Vergleich



3.2 Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2017 lag die Zahl der Arbeitslosen in der Altstadt bei 53 Personen. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren betrug die Arbeitslosenquote 9,3 %. Diese lag unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 11,6 %. Gegenüber dem Vorjahr nahmen Arbeitslosenzahl und -anteil in der Altstadt und auch der Gesamtstadt erneut ab.

Tabelle 26: Arbeitslosigkeit in der Altstadt 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 %)
Altstadt	75	12,9	64	11,4	59	10,4	53	9,3
Wolgast	1.110	14,3	1.008	13,0	903	12,0	863	11,6



SV-Beschäftigung (Wohnort Wolgast)

Die Zahl der SV-Beschäftigten lag im Juni 2017 in der Altstadt bei 420 Personen. Die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, lag bei 74,1 % und damit deutlich um 16,7 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt. In den Jahren 2014 bis 2017 erhöhten sich die Zahl der SV-Beschäftigten und deren Anteil in der Altstadt.

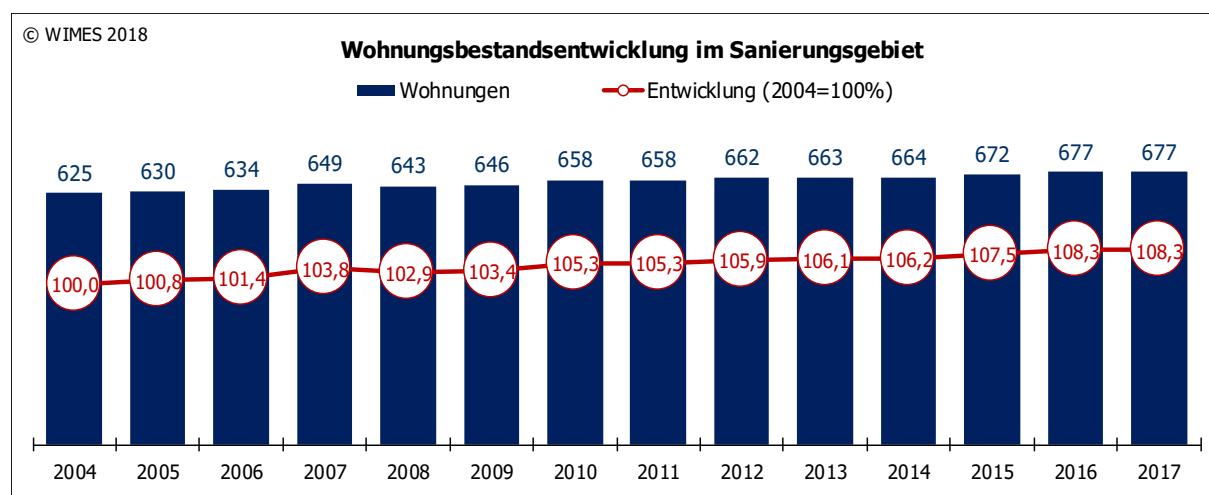
Tabelle 27: SV-Beschäftigung in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

	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 %)
Altstadt	390	67,0	385	68,5	406	71,7	420	74,1
Wolgast	4.169	53,5	4.181	54,0	4.237	56,4	4.265	57,4

3.3 Gebäude- und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt

Ende 2017 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt insgesamt 334 Gebäude und 677 Wohnungen. Seit dem Jahr 2004 nahm die Wohnungszahl in der Altstadt um 52 WE zu.

Abbildung 53: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Im Zeitraum 2004 bis 2017 wurden 16 WE aufgrund des ruinösen Zustandes abgebrochen. Neu errichtet wurden 60 WE und um acht WE erhöhte sich der Bestand durch Umnutzung infolge der Sanierungsmaßnahmen.

Tabelle 28: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt

WE-Bestand 31.12.2004	Entwicklung WE-Bestand durch:													WE-Bestand 31.12.2017	Veränderung seit 2004
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		
625	2	0	-1	0	0	4	2	1	1	-1	0	0	0	677	52
	-1	-2	0	-7	0	0	-2	-4	0	0	0	0	0		
	4	6	16	1	3	8	0	7	0	5	5	5	0		

8	Veränderungen im Bestand
-16	Rückbau
60	Neubau



Im Jahr 2007 war die Hälfte der Gebäude in der Altstadt saniert (169 Gebäude). Mit einem Anteil von 19,8 % (67 Gebäude) war noch rund jedes fünfte Gebäude unsaniert. Im Jahr 2017 lag der Anteil sanierter Gebäude bei 62,9 % (210 Gebäude). Im Jahr 2017 wurden drei Gebäude saniert. Trotz des erreichten Sanierungsfortschrittes gibt es in der Altstadt noch 38 unsanierte Gebäude (11,4 %), die überwiegend einen hohen Sanierungsaufwand erfordern, sowie drei ruinöse Gebäude. An 49 Gebäuden fanden bisher Teilsanierungen statt, die auch noch weitere Sanierungsmaßnahmen erfordern. Weitere drei Gebäude sind ruinös.

Abbildung 54: Gebäude in der Altstadt nach Sanierungsstand im Vergleich

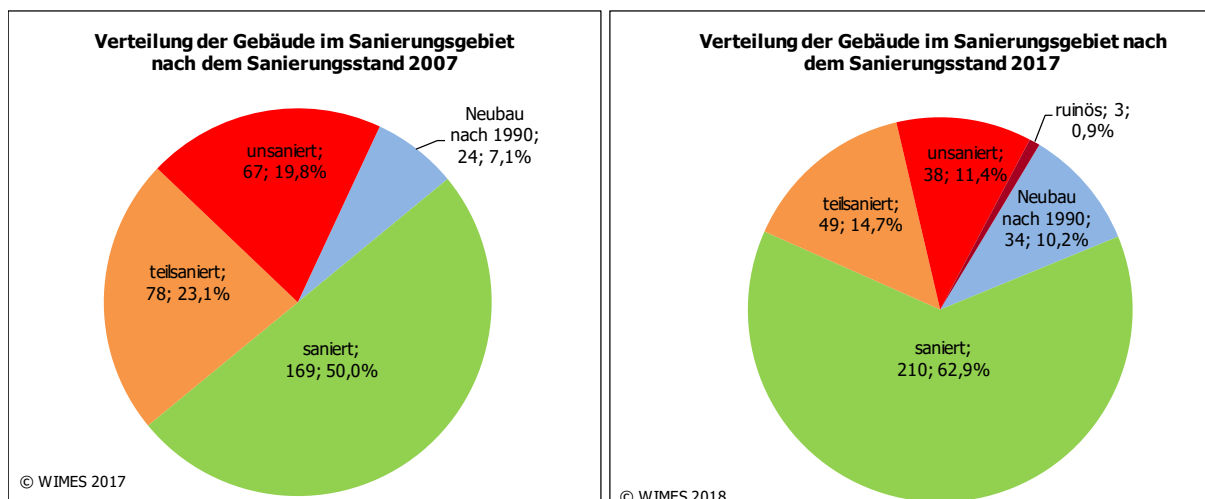
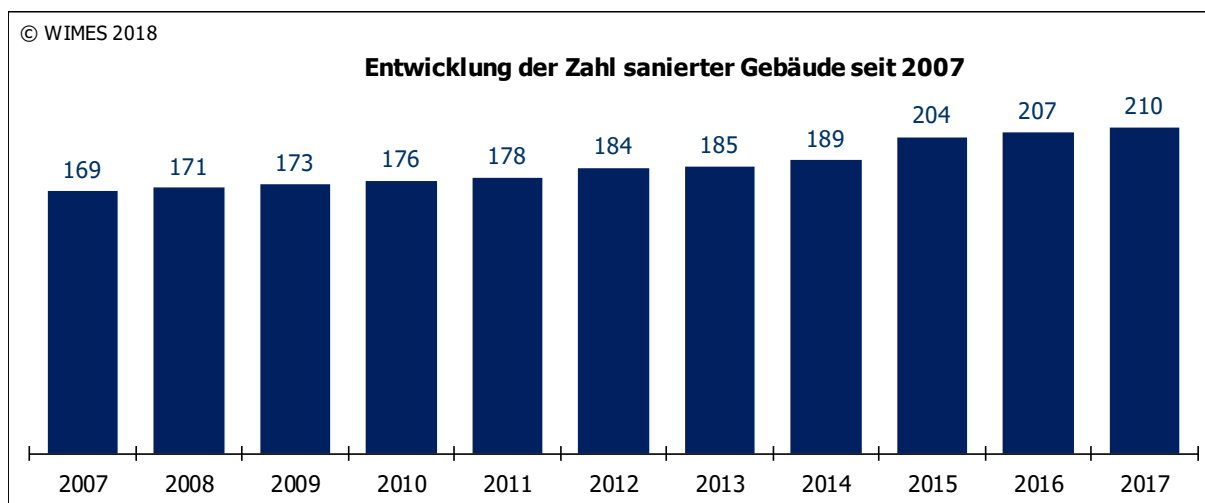


Abbildung 55: Zahl sanierter Gebäude seit 2007



Neugebaute Gebäude



Am Fischmarkt



Badstubenstraße 41 saniert 2017



Schusterstraße 27 saniert 2017



Franzstraße 2 – privates Einfamilienhaus, das schon seit Jahren leer steht, die Rückseite ist schon komplett zugewachsen.

Karte 6: Sanierungsstand Hochbau Altstadt



**HERZOGSTADT
WOLGAST**

Monitoring Stadtentwicklung

LEGENDE

Sanierungsstand
bezogen auf die Gebäudehülle

■ Neubau nach 1990
■ saniert

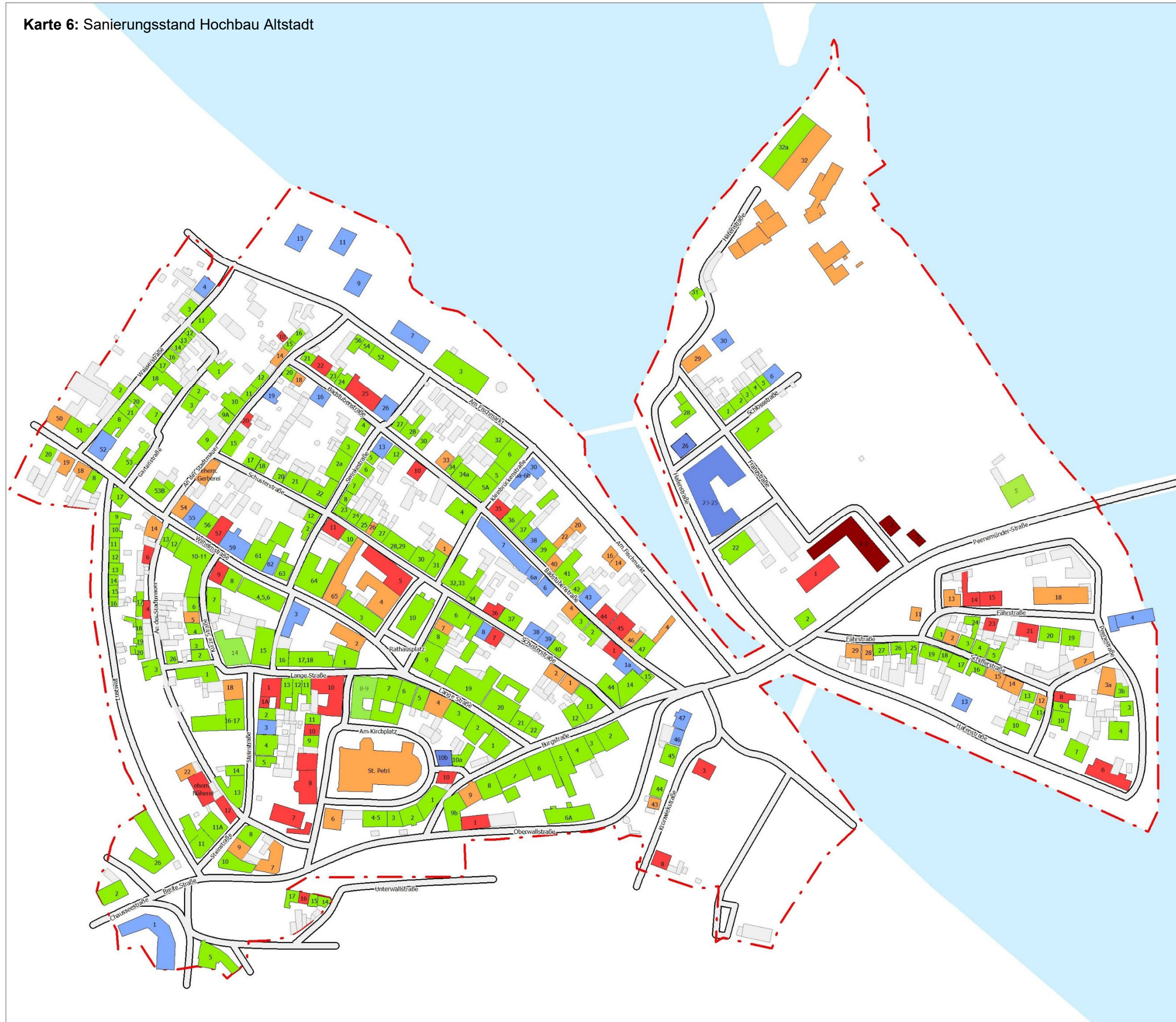
■ teilsaniert
■ unsaniert
■ ruinös

■ Nebengebäude

■ Grenze Sanierungsgebiet

N
Datenstand: 31.12.2017

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

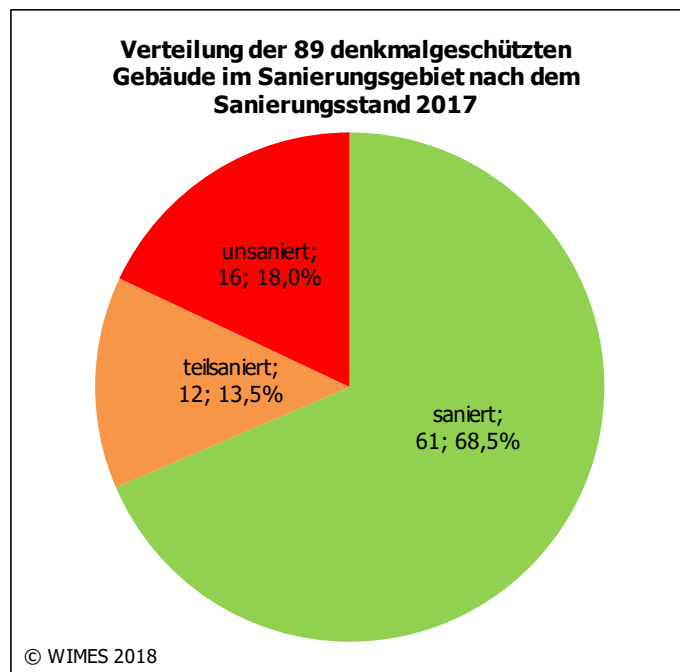




Denkmalgeschützte Gebäude in der Altstadt

Im Sanierungsgebiet Altstadt gibt es 89 denkmalgeschützte Gebäude (27,6 % des Gesamtgebäudebestandes) mit 217 Wohnungen. Ende 2017 waren von den 89 denkmalgeschützten 61 Gebäude (68,5%) saniert und 16 noch unsaniert. Zudem stehen in der Altstadt drei Haustüren, zwei Fassaden, ein Erker, ein Keller und ein Pferdestall unter Denkmalschutz.

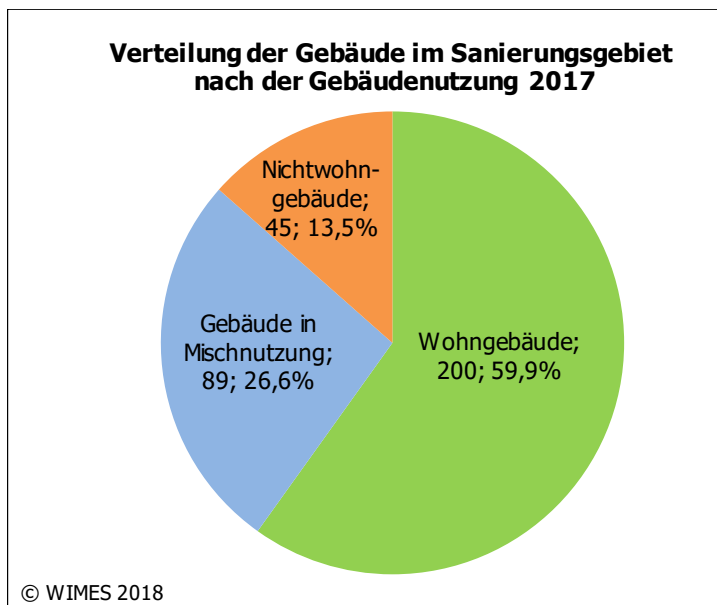
Abbildung 56: Sanierungsstand denkmalgeschützte Gebäude



Gebäudenutzung

Im Jahr 2017 waren 59,9 % des Gebäudebestandes im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude, darin befinden sich 429 WE. In 89 Gebäuden befanden sich Mischnutzungen, d.h. Gebäude mit Wohnen und Gewerbe/anderen Nutzungen. In diesen Gebäuden gibt es 248 WE. Darüber hinaus gibt es 45 Nichtwohngebäude. Hierzu zählen reine Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude und weitere Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wie die Museen im Sanierungsgebiet oder auch die ehemalige Schule am Kirchplatz etc.

Abbildung 57: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung



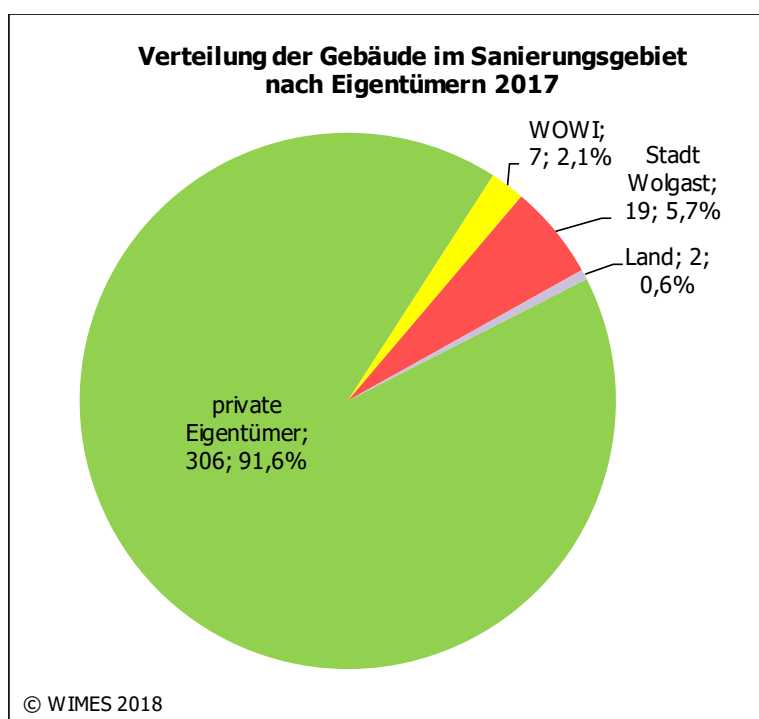
**Tabelle 29:** Verteilung der Gebäude und Wohnungen nach der Nutzung

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Wohngebäude	200	59,9	429	63,4
Gebäude in Mischnutzung	89	26,6	248	36,6
Nichtwohngebäude	45	13,5		0,0
gesamt	334	100,0	677	100,0

Eigentümerstruktur

Fast 92 % der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt befinden sich in Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet). In diesen Gebäuden befinden sich 589 WE.

Der WOWI gehören sieben Gebäude mit 64 der insgesamt 677 WE. Städtisches Eigentum sind 19 Gebäude mit 23 WE und zwei Gebäude gehören dem Land M-V.

Abbildung 58: Verteilung der Gebäude nach dem Eigentümer**Tabelle 30:** Verteilung der Gebäude und Wohnungen nach Eigentümern

Eigentümer	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
private Eigentümer	306	91,6	589	87,0
WOWI	7	2,1	64	9,5
Stadt Wolgast	19	5,7	23	3,4
Land	2	0,6	1	0,1
gesamt	334	100,0	677	100,0

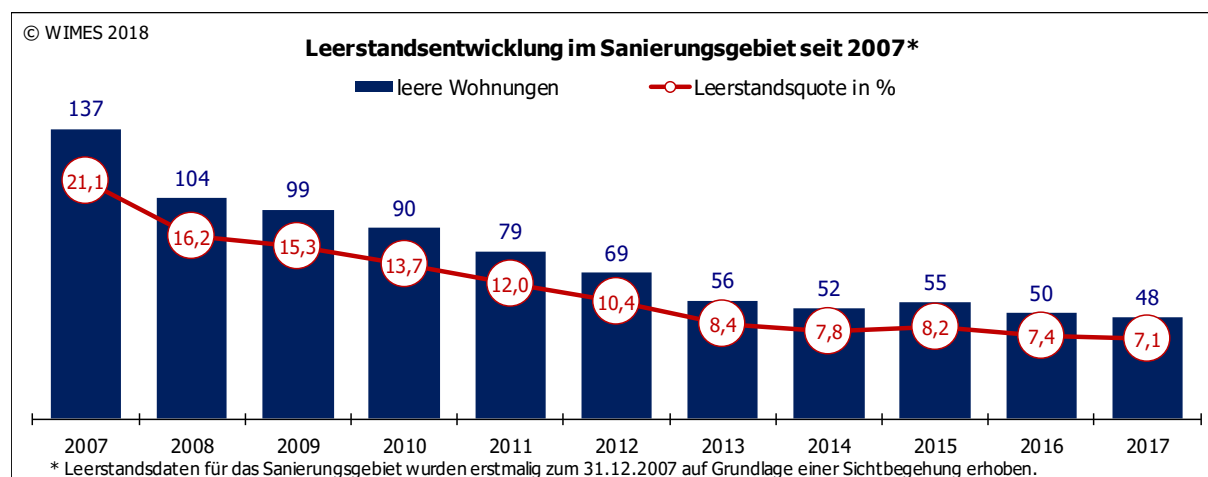


Wohnungs- und Gebäudeleerstand

Im Jahr 2017 standen im Sanierungsgebiet Altstadt 48 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 7,1 %. Im Jahr 2007 lag der Wert mit 137 leeren WE bei 21,1 %.

Es zeigt sich, dass sich sowohl die Zahl der leeren Wohnungen als auch die Leerstandsquote im Sanierungsgebiet im Betrachtungszeitraum deutlich reduzierte. Nur von 2014 zu 2015 erhöhte sich der Wohnungsleerstand leicht. Dies hing mit dem Auszug aus den unsanierten Gebäuden zusammen. So z.B. standen 2014 15 Gebäude (mit Wohnraum) aufgrund schlechter Bauzustände komplett leer, im Jahr 2015 waren es bereits 19 Gebäude. In den Jahren 2016 und 2017 verringerte sich die Zahl leerer Wohnungen, dies korreliert mit dem Sanierungsfortschritt und den Einwohnerzugewinnen.

Abbildung 59: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet



Im Jahr 2017 standen von den 334 Gebäuden in der Altstadt 23 Gebäude komplett leer, das sind 6,9 % aller Gebäude im Sanierungsgebiet. Der Gebäudeleerstand korreliert mit dem Sanierungsstand, so sind 19 komplett leere Gebäude unsaniert und drei Gebäude ruinös.

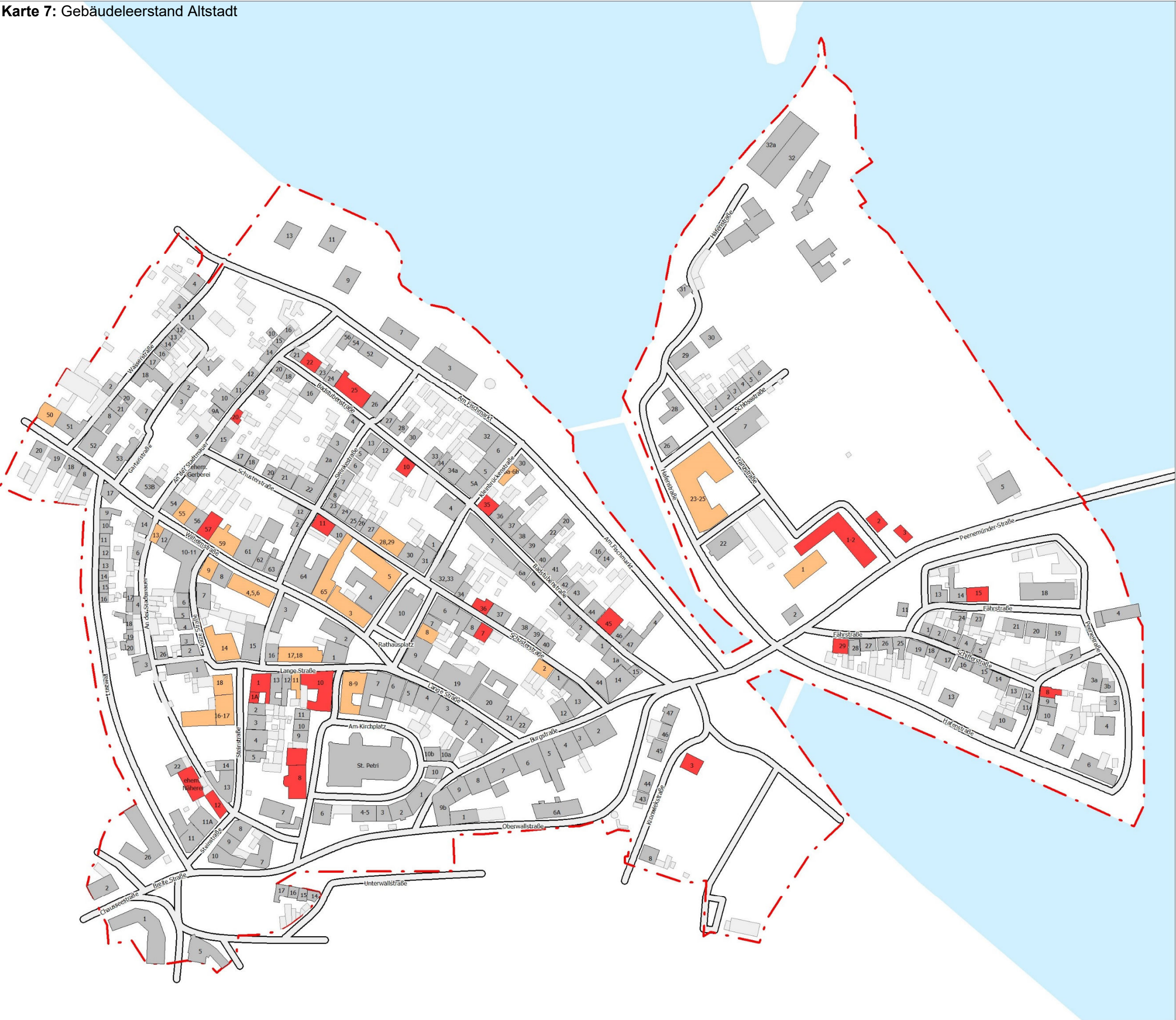
Von den insgesamt 48 leeren WE in der Altstadt im Jahr 2016 befanden sich 40 leere WE komplett leeren Gebäuden (80 %).

Von diesen 40 WE in komplett leeren Gebäuden befanden sich 37 WE in unsanierten Gebäuden sowie zwei WE in ruinösen Gebäuden. Diese Wohnungen sind aufgrund ihres Zustandes zumeist nicht vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung. Gerade die unsanierten, zum Teil ruinösen Gebäude sind zum Großteil schon über Jahre leerstehend und erfordern einen beträchtlichen Sanierungsaufwand.

Tabelle 31: Komplett leere Gebäude in der Altstadt

Sanierungsstand	Gebäude gesamt	davon komplett leer	Anteil an Gebäude gesamt in %	komplett leeren Gebäuden	Anteil an allen leeren WE in %
Neubau nach 1990	34	0	0,0		
saniert	210	0	0,0		0,0
in Sanierung	0	0	0,0	0	0,0
teilsaniert	49	1	2,0	1	33,3
unsaniert	38	19	50,0	37	97,4
ruinös	3	3	100,0	2	100,0
gesamt	334	23	6,9	40	80,0

Karte 7: Gebäudeleerstand Altstadt



HERZOGSTADT
WOLGAST

Monitoring
Stadtentwicklung

LEGENDE

Gebäudeleerstand

- komplett leerstehende Gebäude
- teilweise leerstehende Gebäude

- Nebengebäude
- Grenze Sanierungsgebiet

N
Datenstand: 31.12.2017

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

Baulücken/Brachflächen

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



Die Baulücken/Brachflächen bieten Potenzial für Neubau. So erfolgten Baulückenschließungen beispielsweise in 2009 Badstubenstraße 38 und in 2012 Badstubenstraße 9. Auf einer Brachfläche nordwestlich der Straße Am Fischmarkt wurden 2014 bis 2017 vier Gebäude neu errichtet.



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



Wohnungsnachfragende Haushalte

Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte entspricht der Zahl der belegten Wohnungen (Wohnungsbestand gesamt minus leerstehender Wohnungen). Die Wohnungszahl lag in der Altstadt Ende 2017 bei 677 WE, davon standen 48 WE leer. Damit lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bei 629 Haushalten.

In der Altstadt gab es insgesamt rund 1.000 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag damit bei nur 1,59 Personen je Haushalt. Dies unterschreitet merklich den Wert der Gesamtstadt von 2,0 Personen je Haushalt und deutet auf einen hohen Anteil von Single-Haushalten.

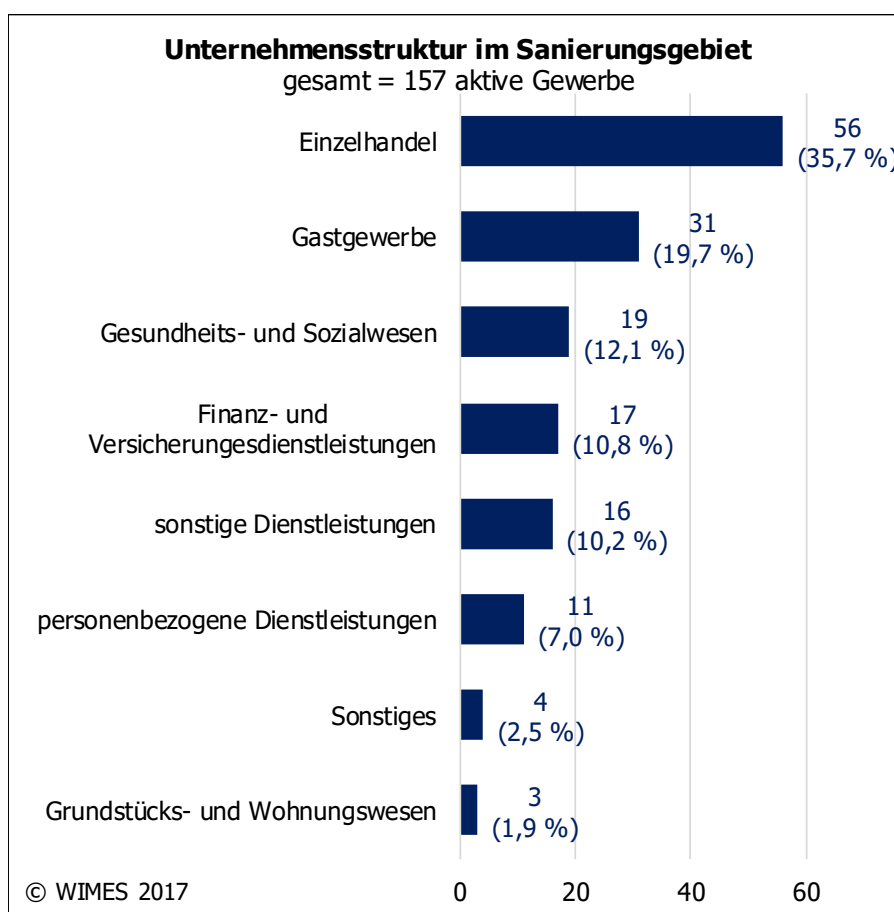
3.4 Gewerbe

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

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

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

Abbildung 60: Verteilung der Unternehmen im Sanierungsgebiet



Es standen im Sanierungsgebiet Ende 2017 aber auch 47 Gewerbeeinheiten leer. Gemessen an allen vorhandenen Gewerbeflächen entspricht das einer Gewerbeleerstandsquote von 23,0 %. Damit war knapp ein Viertel der vorhandenen Gewerbeflächen nicht belegt, dabei handelt es sich vorwiegend um Ladengeschäfte.

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

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

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

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



Peenemünder Straße 1

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

3.5 Stand der Sanierung und Handlungsbedarf Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast

Stand der Sanierung der Erschließungsanlagen

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

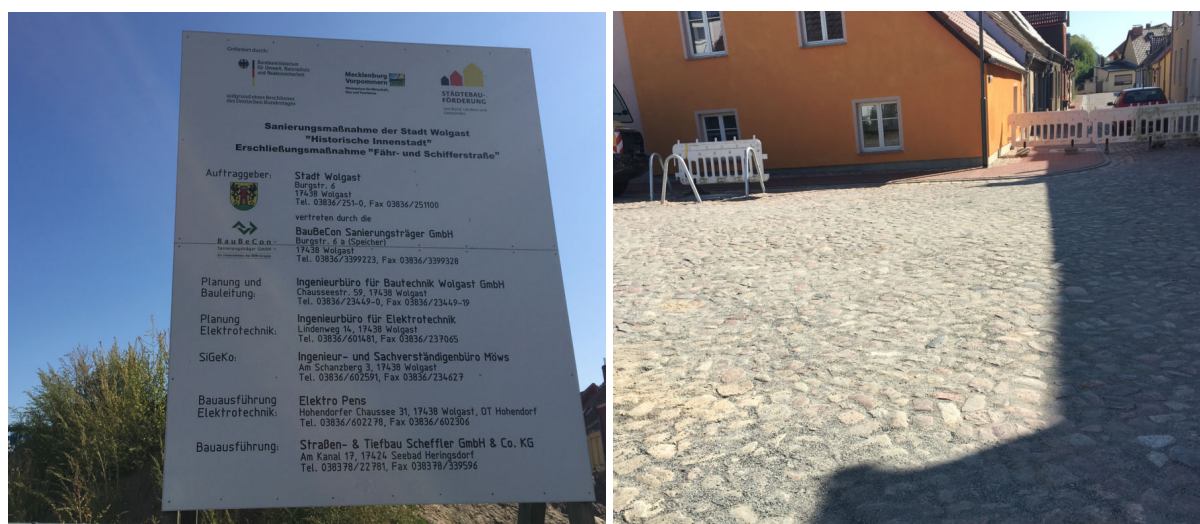
So konnte zum Beispiel im Frühjahr 2015 der neu gestaltete Bereich Kronwiekstraße/Philipp-Otto-Runge-Platz feierlich eingeweiht werden. Der hergerichtete Platz stellt einen neuen Mobilitätsknoten der Stadt dar. Neben Gestaltungselementen und einem Farbband gemäß der Runge'schen Farbenlehre wird die Gesamtanlage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



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



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



In Durchführung befand sich die Fortführung der Sanierung der Straße Am Fischmarkt (Abschnitt vom Schilfhaus zur Wasserstraße), Fertigstellung Ende 2018

Handlungsbedarf im Hochbau

Insgesamt besteht noch für 87 Gebäude Sanierungsbedarf. Für 46 Gebäude sind kleinteilige Modernisierungsmaßnahmen erforderlich und für 41 Gebäude ist eine umfassende Sanierung erforderlich, ggf. auch Abriss und Ersatzneubau. Aktuell gibt es noch 23 Gebäude, die komplett leer stehen. Darunter befinden sich 22 unsanierte/ruinöse Gebäude mit 39 WE. Diese Gebäude sind aufgrund sehr schlechter Bauzustände unbewohnbar und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

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

Tabelle 32: Liste komplett leerstehender Gebäude im Sanierungsgebiet

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



Handlungsbedarf Baulücken/Freiflächen

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

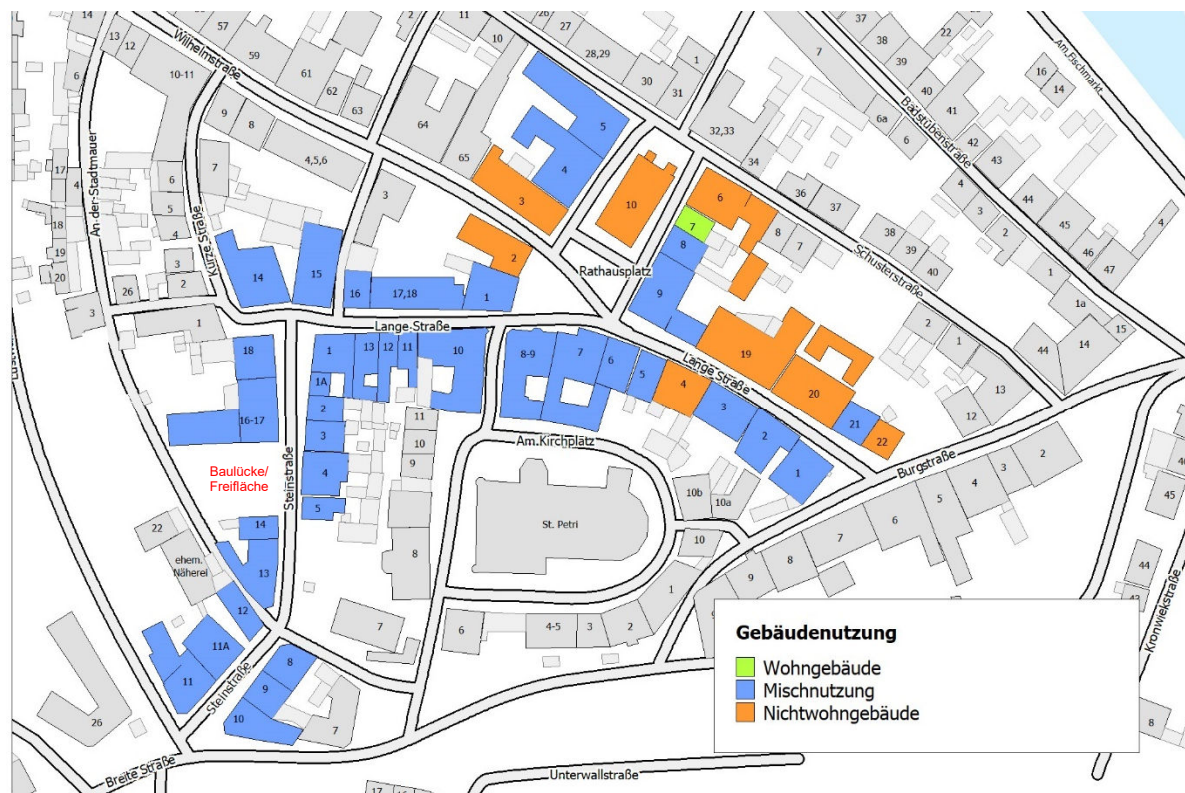
Zum Zeitpunkt der 2. ISEK-Fortschreibung 2015 gab es in der Altstadt noch rund 13.500 m² Fläche in Baulücken bzw. Freiflächen. In der Zwischenzeit wurde ein Großteil der Lücken bebaut, wie z. B. Am Fischmarkt. Derzeit sind noch rund 2.500 m² in Baulücken/Brachflächen in der Altstadt bebaubar, aber 25.000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

Handlungsbedarf Stadtzentrum

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

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

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



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



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

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



Steinstraße 12



Lange Straße 10



Steinstraße 1a



Lange Straße 16

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

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



Baulücke Steinstraße 15 (rund 800 m²)

Der Betrachtungsbereich des Stadtzentrums in der Altstadt besitzt daher nach wie vor Aufwertungsbedarf bei der weiteren Stabilisierung in Teilräumen, verursacht durch erhebliche Strukturveränderungen der letzten Jahre. Für die weitere Entwicklung der Altstadt wäre das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für die Durchführung der Gesamtmaßnahme zur Erhaltung und Entwicklung der Altstadt dienlich. Das Anliegen der Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums Altstadt Wolgast besteht darin, die stadtbaukulturelle Substanz, die städtebauliche Funktionsfähigkeit und die Kultureinrichtungen zu erhalten beziehungsweise wiederzugewinnen. Dabei wird es darauf ankommen, notwendige funktionale und bauliche Anpassungen sozialorientiert, stadt- und umweltverträglich zu gestalten. Neben dem Hauptgeschäftszentrum ist auch der Bereich der Schlossinsel zu beachten, wo es auch sehr viele Gewerbeleerstände gibt.

Entwicklungsziele¹ der Maßnahmeräume des ISEK Wolgast Sanierungsgebiet Altstadt

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



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

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

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

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

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



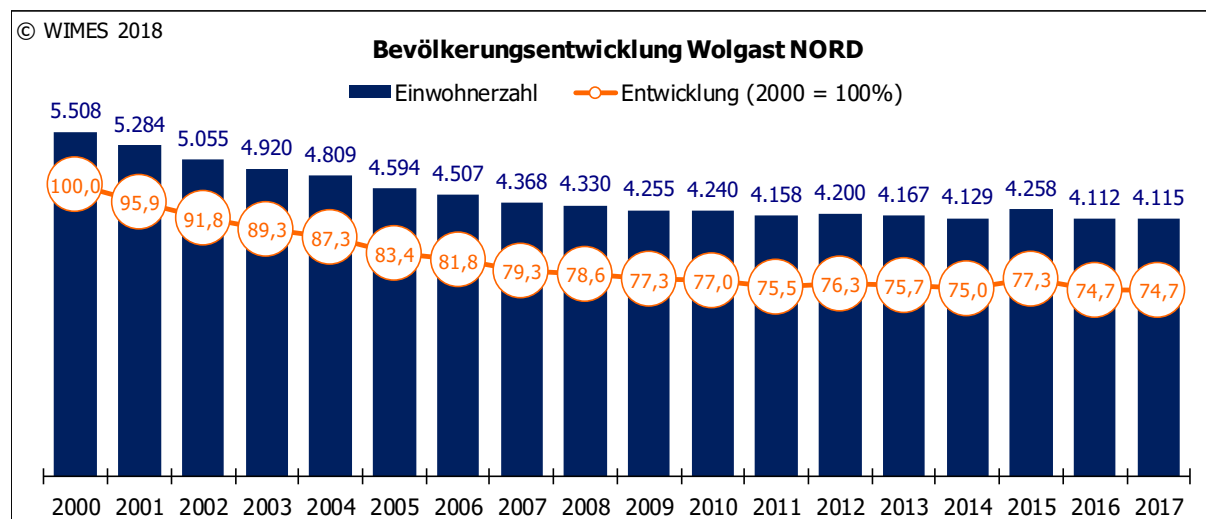
4 Monitoring für das Stadtumbaugebiet Wolgast Nord

4.1 Bevölkerungsentwicklung

In Wolgast Nord lag der Bevölkerungsrückgang von 2000 bis 2017 bei 25,3 % (-1.393 Personen). In der Gesamtstadt nahm die Einwohnerzahl insgesamt um 15,6 % ab. Von 2014 zu 2015 erhöhte sich die Bevölkerungszahl um 129 Personen. Ursächlich dafür ist der Zuzug von Asylsuchenden. Von 2016 zu 2017 erhöhte sich die Einwohnerzahl um drei Personen.

Die Zahl der Ausländer stieg von 404 Personen im Jahr 2014 auf 572 Personen im Jahr 2017 an (+168 Personen). Der Ausländeranteil lag 2017 bei 13,9 % (Gesamtstadt=6,2 %).

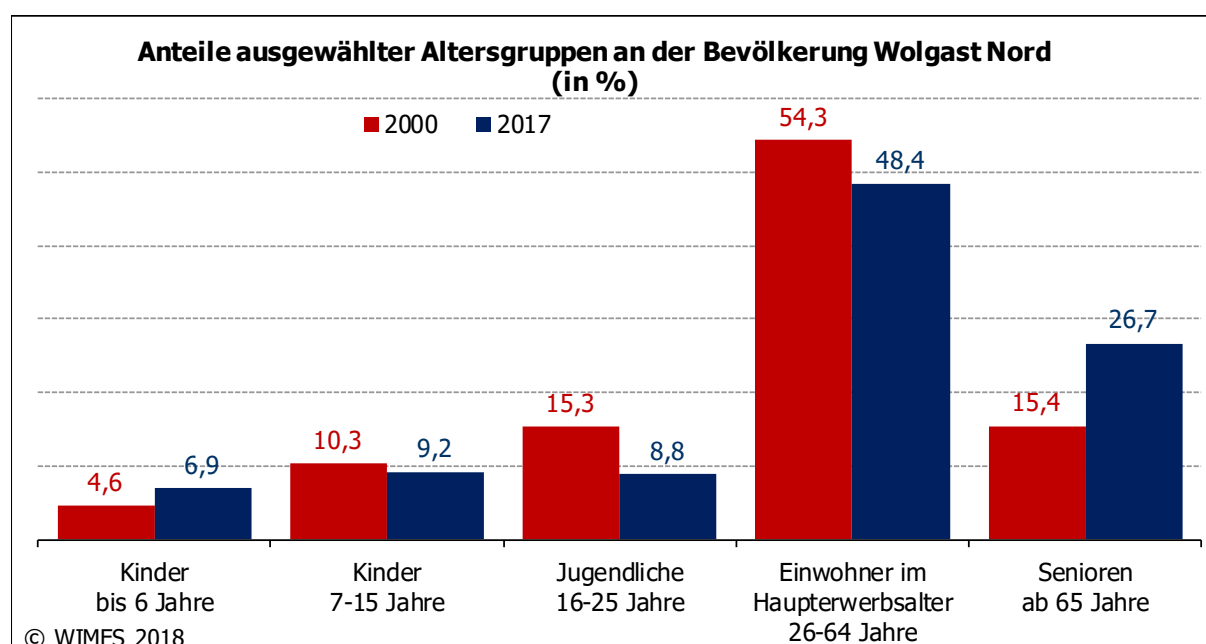
Abbildung 61: Bevölkerungsentwicklung Wolgast Nord



Nach Altersgruppen betrachtet, waren bei den Kindern bis 6 Jahre (+28 Kinder/+10,9 %) und den Senioren ab 65 Jahren (+251 Personen/+29,6 %) Einwohnergewinne erzielt. Demgegenüber waren die Einwohnerverluste bei den 15 bis 25-Jährigen (-484 Personen/-57,3 %) sehr hoch. Auch bei der Haupterwerbsbevölkerung (-1.000 Personen/-33,4 %) und den Schulkindern (-188 Kinder/-33,2 %) waren Einwohnerverluste kennzeichnend.

Im Vergleich zur Gesamtstadt lagen die Anteile der Kinder und Jugendlichen im Stadtteil Wolgast Nord über denen der Gesamtstadt. Die hohen Kinderzahlen korrelieren mit dem hohen Anteil an sozialschwachen Haushalten bzw. Hartz-IV-Haushalten.

Abbildung 62: Altersstruktur Wolgast Nord





4.2 Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Arbeitslosigkeit

Mit 465 Arbeitslosen lag die Arbeitslosenquote, gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, in Wolgast Nord im Jahr 2017 bei 19,8 % und damit merklich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (11,6 %).

Tabelle 33: Arbeitslosigkeit in Wolgast Nord 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 %)
Wolgast NORD	526	21,7	499	19,8	462	19,7	465	19,8
Wolgast gesamt	1.110	14,3	1.008	13,0	903	12,0	863	11,6

Von den insgesamt 465 Arbeitslosen im Jahr 2017 in Wolgast Nord erhielten 78,3 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. Hartz IV. Damit bezogen nur 21,7 % Arbeitslosengeld I (eigentliches Arbeitslosengeld).

Tabelle 34: Arbeitslose nach SGB II und SGB III Wolgast Nord und Gesamtstadt

	Arbeitslose gesamt 2017	nach SGB II		nach SGB III	
		absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Wolgast NORD	465	364	78,3	101	21,7
Wolgast gesamt	863	605	70,1	258	29,9

SV-Beschäftigung (Wohnort Wolgast)

Entsprechend der sehr hohen Arbeitslosigkeit waren in Wolgast Nord im Jahr 2017 von den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren nur 45,5 % sozialversicherungs-pflichtig beschäftigt. Der städtische Durchschnitt lag bei 57,4 %. In den Jahren 2014 bis 2017 stiegen die Zahl der SV-Beschäftigten und deren Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in Wolgast Nord und der Gesamtstadt an.

Tabelle 35: SV-Beschäftigung in Wolgast Nord 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 %)
Wolgast NORD	963	39,8	1.022	40,5	1.043	44,4	1.069	45,5
Wolgast	4.169	53,5	4.181	54,0	4.237	56,4	4.265	57,4

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

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

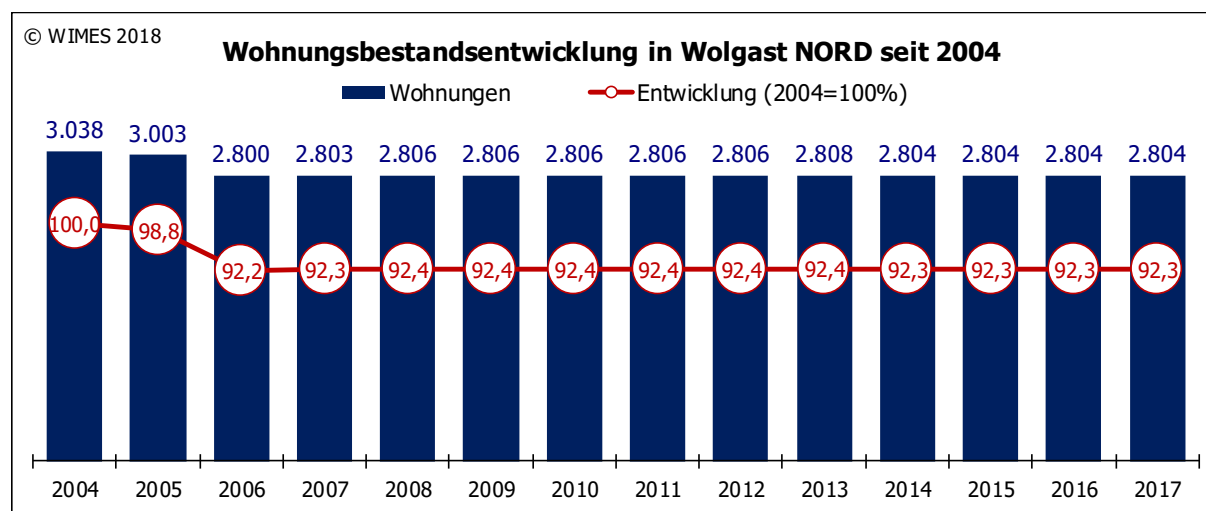


4.3 Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet Nord

Gebäude und Wohnungen

Im Stadtumbaugebiet Wolgast Nord dominiert der industrielle Geschosswohnungsbau, d. h., die Gebäude wurden in Block- bzw. später in Plattenbauweise errichtet. Im Jahr 2017 gab es in Wolgast Nord 2.804 WE. Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich die Wohnungszahl um 234 WE (-7,7 %) verringert.

Abbildung 63: Wohnungsbestandentwicklung Wolgast Nord



Ursächlich für den Rückgang der Wohnungszahl war der Rückbau von 251 WE im Zeitraum vom 31.12.2004 bis zum 31.12.2017. Um 17 WE erhöhte sich der Wohnungsbestand durch bauliche Veränderungen oder Umnutzungen am bereits bestehenden Wohnungsbestand.

Neubau fand in Wolgast Nord in den Jahren 2005 bis 2017 nicht statt.

Tabelle 36: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in Wolgast Nord

WE-Bestand 31.12.2004	Entwicklung WE-Bestand durch:													WE-Bestand 31.12.2017	Veränderung seit 2004
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		
3.038	7	6	3	3	0	0	0	0	2	-4	0	0	0	2.804	-234
	-42	-209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

17	Veränderungen im Bestand
-251	Rückbau
0	Neubau

Tabelle 37: Wohnungsrückbau in Wolgast Nord

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

Rückbau erfolgte auch schon vor dem 31.12.2004. Es wurden im Jahr 2004 bereits 88 WE zurückgebaut. Das bedeutet, im Zeitraum vom 01.01.2004 bis zum 31.12.2017 wurden insgesamt 339 durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen.

In Wolgast Nord gab es zum Jahresende 2017 insgesamt 61 Gebäude mit 2.804 WE. Rund 79 % der Gebäude sind bereits saniert. In diesen Gebäuden befinden sich 2.236 WE, das sind rund 80 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Zwei Gebäude (3,3 % des Gebäudebestandes) mit 143 WE (5,1 % des Wohnungsbestandes) wurden nach 1990 errichtet.

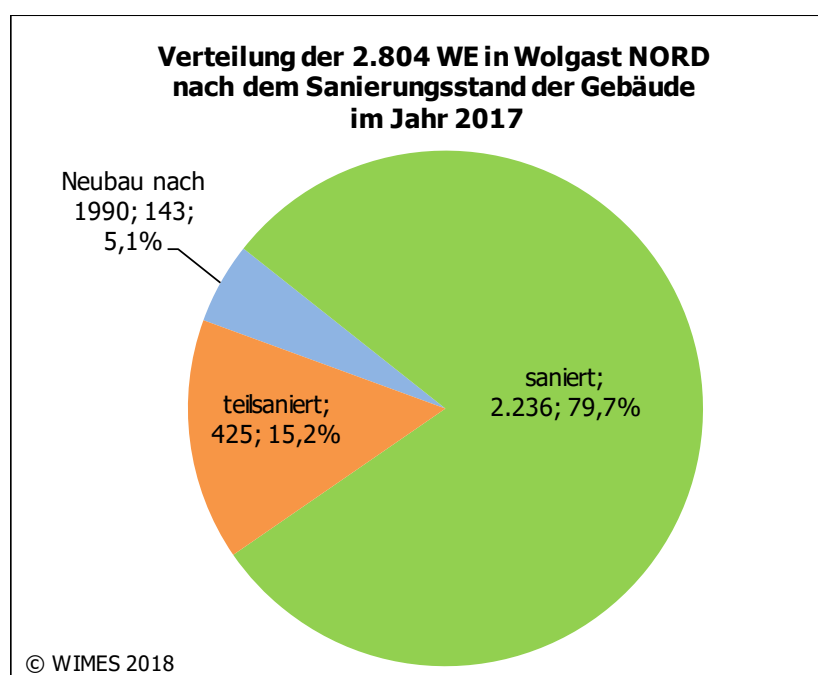


Weitere 11 Gebäuden (18,0 %) waren teilsaniert. In teilsanierten Gebäuden gab es 425 WE, das sind 15,2 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Tabelle 38: Gebäude und Wohnungen nach dem Sanierungsstand

Sanierungsstand der Gebäude	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Neubau nach 1990	2	3,3	143	5,1
saniert	48	78,7	2.236	79,7
teilsaniert	11	18,0	425	15,2
gesamt	61	100,0	2.804	100,0

Abbildung 64: Gebäude nach Sanierungsstand 2017



Eine Betrachtung der Gebäude und Wohnungen nach dem Baualter zeigt, dass fast die Hälfte des Gebäudebestandes (47,5 %) von 1978 bis 1989 gebaut wurde. In diesen Gebäuden befinden sich 1.161 WE, das sind 41,4 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Rund 30 % der Gebäude wurden von 1970 bis 1977 errichtet. In Gebäuden dieses Baualters gibt es 958 WE (34,2 % des Wohnungsbestandes).

Zwischen 1962 und 1969 wurden 12 der 61 Gebäude gebaut, das sind 19,7 % des Gebäudebestandes. In diesen sind 19,3 % des Wohnungsbestandes (542 WE).

Tabelle 39: Gebäude nach dem Baualter

Baujahr	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
1962-1969	12	19,7	542	19,3
1970-1977	18	29,5	958	34,2
1978-1989	29	47,5	1.161	41,4
nach 1990	2	3,3	143	5,1
gesamt	61	100,0	2.804	100,0



Die 61 Gebäude wurden in etwa zu gleichen Teilen in Blockbauweise (30 Gebäude) und Plattenbauweise (31 Gebäude) errichtet. In den in Blockbauweise gebauten Gebäuden befinden sich 53,5 % des gesamten Wohnungsbestandes, das sind 1.500 WE. In Plattenbauweise entstanden 1.304 WE (46,5 % des Wohnungsbestandes).

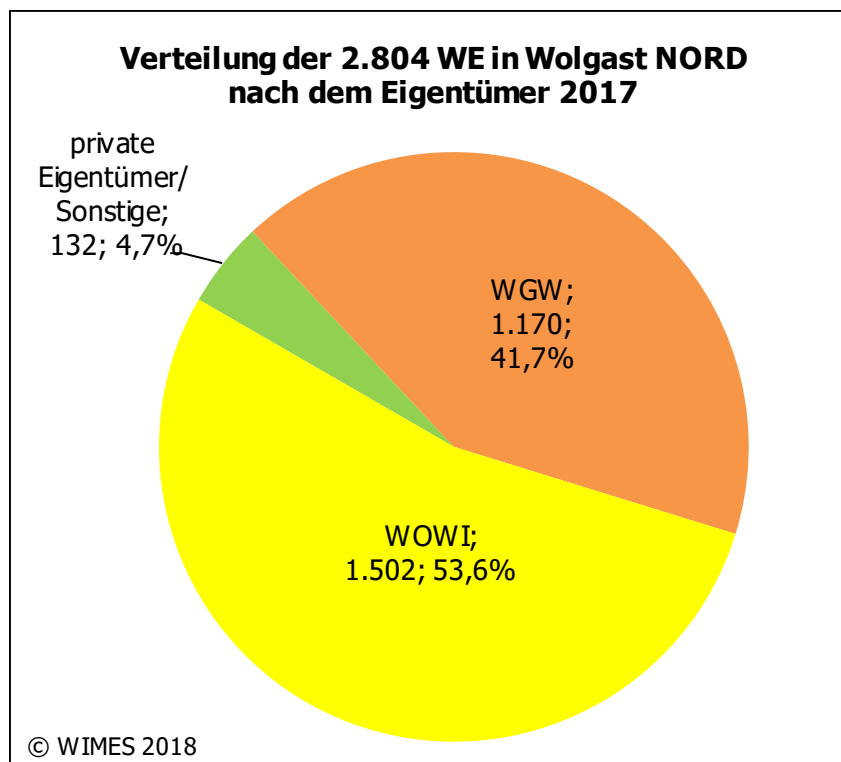
Alle 30 in Blockbauweise errichteten Gebäude mit 1.500 WE sind saniert. Von den 1.304 WE in Plattenbauten waren zum Jahresende 2017 rund 56 % (736 WE) saniert. In teilsanierte Plattenbauten gab es 425 WE der insgesamt 1.304 WE (32,6 %). Weitere 143 WE (11,0 % der 1.304 WE) befinden sich in nach 1990 errichteten Plattenbauten.

Tabelle 40: Gebäude und Wohnungen nach der Bauweise

Bauweise	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Blockbauweise	30	49,2	1.500	53,5
Plattenbauweise	31	50,8	1.304	46,5
gesamt	61	100,0	2.804	100,0

Wohnungsbestand nach Sanierungsstand und Bauweise	Blockbauweise		Plattenbauweise	
	Anzahl der Wohnungen	Anteil an gesamt in %	Anzahl der Wohnungen	Anteil an gesamt in %
Neubau nach 1990	0	0,0	143	11,0
saniert	1.500	100,0	736	56,4
teilsaniert	0	0,0	425	32,6
gesamt	1.500	100,0	1.304	100,0

Abbildung 65: Wohnungen nach Eigentümern



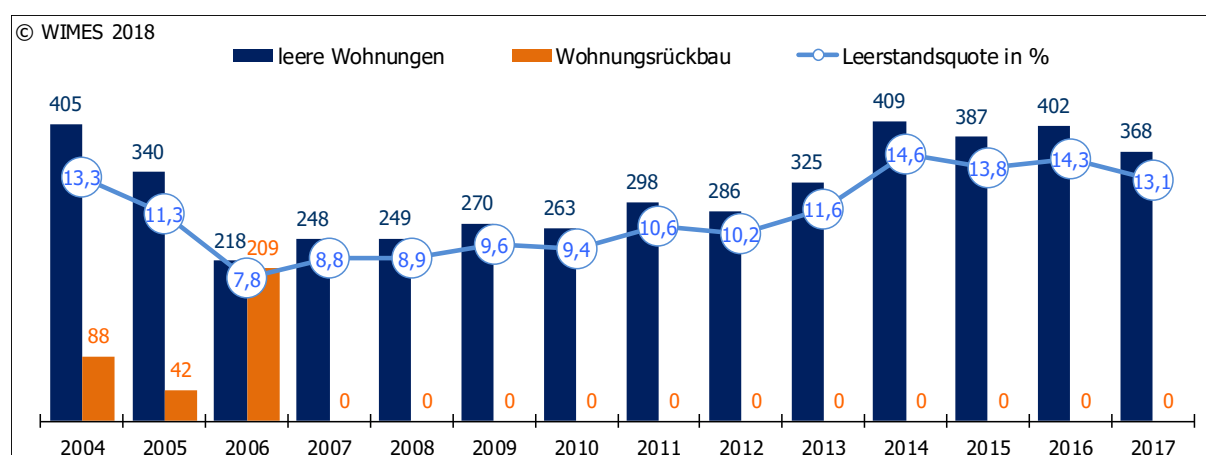
Eigentum der WOWI sind in Wolgast Nord 28 Gebäude mit 1.502 WE, das sind 53,6 % des gesamten Wohnungsbestandes. Der WGW gehören 30 Gebäude mit 1.170 WE (41,7 % des Wohnungsbestandes). Weitere drei Gebäude mit 132 WE (4,7 % des Wohnungsbestandes) sind Privateigentum.

**Tabelle 41:** Gebäude und Wohnungen nach Eigentümern

Eigentümerstruktur	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
private Eigentümer/ Sonstige	3	4,9	132	4,7
WGW	30	49,2	1.170	41,7
WOWI	28	45,9	1.502	53,6
gesamt	61	100,0	2.804	100,0

Wohnungsleerstand

Zum Jahresende 2017 standen von den 2.804 Wohnungen in Wolgast Nord 368 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 13,1 %. Im Jahr 2004 standen in Wolgast Nord 405 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 13,3 %. Aufgrund der Umsetzung von Wohnungsrückbau sank der Leerstand bis 2006 auf 7,8 % (218 WE). Die anhaltenden Bevölkerungsverluste führten in den Folgejahren wieder zu einer Zunahme der Leerstände. Zu berücksichtigen ist, dass ein Teil der Leerstände auf Wohnungen in den oberen Etagen entfällt, die nicht mehr vermietet werden (wurden stillgelegt).

Abbildung 66: Leerstandsentwicklung und Rückbau

Nach dem Sanierungsstand der Gebäude betrachtet, befanden sich 281 der 368 leeren WE in sanierten Gebäuden. Die Leerstandsquote, gemessen an allen Wohnungen im sanierten Gebäudebestand, lag bei 12,6 %.

In teilsanierten Gebäuden gab es 85 leere WE, das entspricht einer Leerstandsquote im teilsanierten Gebäudebestand von 20,0 %.

In nach 1990 errichteten Gebäuden gab es nur zwei leere Wohnungen (Leerstandsquote in diesem Gebäudesegment 1,4 %).

Tabelle 42: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Sanierungsstand der Gebäude	leere Wohnungen	
	absolut	Leerstandsquote in %
Neubau nach 1990	2	1,4
saniert	281	12,6
teilsaniert	85	20,0
gesamt	368	13,1



Von den insgesamt 368 leeren WE befanden sich 208 leere WE in Plattenbauten. Gemessen an allen Wohnungen dieser Bauweise lag die Leerstandsquote bei 16,0 %.

In Gebäuden in Blockbauweise gab es 160 leere WE. Das waren 10,7 % allen in Blockbauweise errichteten Wohnungen.

Tabelle 43: Wohnungsleerstand nach der Bauweise

Bauweise	leere Wohnungen	
	absolut	Leerstandsquote in %
Blockbauweise	160	10,7
Plattenbauweise	208	16,0
gesamt	368	13,1

Nach Eigentümern betrachtet, gab es im Bestand der WOWI 189 leere WE, das entspricht einer Leerstandsquote von 12,6 % (gemessen am Gesamtwohnungsbestand der WOWI).

Zum Jahresende 2017 standen 15,1 % des Gesamtwohnungsbestandes der WGW leer, das waren 177 WE. Im privaten Gebäudebestand lag die Leerstandsquote mit zwei leeren WE bei 1,5 %.

Tabelle 44: Wohnungsleerstand nach Eigentümern

Eigentümerstruktur	leere Wohnungen	
	absolut	Leerstandsquote in %
private Eigentümer/Sonstige	2	1,5
WGW	177	15,1
WOWI	189	12,6
gesamt	368	13,1

4.4 Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet Nord

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

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

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

Die Problemlagen im städtebaulichen Bereich haben sich durch die Wirkung der realisierten Maßnahmen abgeschwächt, konnten aber nicht beseitigt werden. So ist aufgrund der immer noch hohen Leerstände weiterer Rückbau mit Aufwertung/Neuordnung der Rückbauflächen notwendig. Zudem besteht Handlungsbedarf zur Vervollständigung des Grünzuges und zur Fortsetzung der Wohnumfeldgestaltung.

Karte 8: Wohnungsleerstand Wolgast Nord



HERZOGSTADT
WOLGAST

Monitoring
Stadtentwicklung

LEGENDE

Wohnungsleerstand
in % an allen Wohnungen im Gebäude

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

Fördergebiet "Wolgast-Nord"

Stadtteilgrenzen

realisierter Totalrückbau Wohnblöcke



Datenstadt: 31.12.2017

wimes

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

Entwicklungsziele¹ der Maßnahmeräume des ISEK der Stadt Wolgast Stadtumbaugebiet Wolgast NORD

Leitbild: Durchgrünter Stadtteil mit Wohnungsvielfalt
umfangreiche Umstrukturierung und grundlegender Stadtumbau

Zielindikatoren zum Schwerpunkt Verkehr

- Erhalt der charakteristischen städtebaulichen Merkmale
- Umbau des verkehrlichen Erschließungssystems mit teilweiser Aufgabe der Durchgangsstraßen in Ost-West-Richtung
- Verbesserung Verkehrsqualität
- Dauerhaftes attraktives Wegenetz mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität

Zielindikatoren zum Schwerpunkt Wohnen

- konsequente Entdichtung und Auflockerung durch Rückbau
- Schaffung überschaubarer Wohnbereiche/Wohnhöfe
- langfristige Angleichung der Leerstandsquote an den städtischen Durchschnitt
- Verbesserung der Lebensqualität der im Gebiet lebenden Bevölkerung

Zielindikatoren zum Schwerpunkt Wohnumfeld und Naturraum

- Verbesserung der Maßstäblichkeit und naturräumlichen Einbindung am Übergang zur freien Landschaft
- Intensive Durchgrünung des Wohngebietes und Einbeziehung von Grün- und Landschaftsräumen

Zielindikatoren zum Schwerpunkt Soziale Qualitäten

- Erhalt von Wohnungen für preisgünstiges Wohnen für sozial schwache Bevölkerungsgruppen
- Förderung des kulturellen Zusammenlebens durch Schaffung neuer Freiräume für Kultur und Freizeit

Maßnahmen/Projekte:

- Erschließungsmaßnahmen Robert-Koch-Str. und Hufelandstr.
- Stellplatzanlage Hufelandstraße
- Baumaßnahme Wendehammer/Pestalozzistraße u. Baumplatz Pestalozzi-/Hufelandstr.
- Neugestaltung Brunnenanlage an der Chausseestraße
- Neugestaltung der Fuß- und Radwegeverbindung Backofendrift
- Neugestaltung Dr.-Th.-Neubauer-Straße als Stichstraße in direkter Verbindung zu vorhandenem Baumplatz
- Diverse Maßnahmen der Wohnungsunternehmen zur Modernisierung der Gebäude und Wohnungen und Gestaltung des Wohnumfeldes
- Geh-, Radwegeverbindung Backofendrift

Maßnahmen/Projekte:

- Sanierte Gebäude und Wohnungen der Wohnungsunternehmen
- Rückbau 65 WE in der M.-Gorki-Straße 21-24
- Rückbau 38 WE Baustraße/ M.-Gorki-Straße 38/24-27
- Rückbau 50 WE in der Baustraße 30-36 und Rückbau 42 WE in der Ostrowskistraße 13-14
- Rückbau der Kindertagesstätte Puschkinstraße 1
- Rückbau ehemaliges Schulgebäude Hufelandstraße
- Rückbau 48 WE in der Baustraße 24-28
- Rückbau von 54 WE in der M.-Gorki-Straße 13-15
- Rückbau von 42 WE in der Ostrowskistraße 11-12
- Wohnungsrückbau laut Rückbauplanung
- Nachnutzung/Neuordnung der Flächen nach Gebäuderückbau

Maßnahmen/Projekte:

- Wohnumfeldgestaltung zwischen Chausseestraße/Dr.-Theodor-Neubauer-Str.
- Neugestaltung des Umfeldes der Nettokaufhalle
- Freiraumgestaltung „Aufakt“ Hufelandstraße
- Innenhofgestaltung Makarenko-/Ostrowski-/Robert-Koch-Straße
- Gestaltung der Außenanlagen des Wohnhofes Ostrowski-/R.-Koch-/M.-Gorki-Straße
- Freianlagengestaltung Grünzug Baustraße 1. BA, Backofendrift/Hufelandstraße
- Grünzug 2. BA und Weiterführung im Bereich Pestalozzistraße
- Bau eines Löschwasserspeichers
- Vervollständigung des Grünzuges zwischen Ostrowskistraße und Diesterwegstraße
- Innenhofgestaltung Quartier Makarenkostraße/Diesterwegstraße
- Innenhofgestaltung Quartier Diesterwegstraße/Pestalozzistraße

Maßnahmen/Projekte:

- Neubau einer Bibliothek in der Hufelandstraße (feierliche Übergabe im November 2006)
- Errichtung eines Spielplatzes in der Hufelandstraße
- Gebäudesanierung der Realschule (1. und 2. BA)
- Neubau Kindergartenstandort Backofendrift (Hufelandstraße 2a)
- Rückbau Sporthalle des ehemaligen Runge-Gymnasiums
- Außensanierung Turnhalle und Vorplatzgestaltung Kosegartenschule, Baustraße
- Steuerung des Prozesses nach den Bedürfnissen der Bewohner
- Gestaltung einer entsprechenden Mietpreispolitik
- Aktivierung der Wohnungsunternehmen
- Werbung der Wohnungsunternehmen
- Rückbau ehemaliges Haus I des Runge-Gymnasiums

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

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

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

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

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



Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis

Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete	5
Karte 2: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen.....	24
Karte 3: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen.....	27
Karte 4: Wohnungsleerstand auf Stadtteilebene	37
Karte 5: Durchschnittliche Haushaltsgröße	39
Karte 6: Sanierungsstand Hochbau Altstadt	52
Karte 7: Gebäudeleerstand Altstadt.....	56
Karte 8: Wohnungsleerstand Wolgast Nord.....	73

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 nach Stadt-/Ortsteilen	36
Tabelle 15: Wohnungsbestand und -leerstand nach Stadtteilen im Jahr 2017	36
Tabelle 15: 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: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt	47
Tabelle 25: Bevölkerungsentwicklung Altstadt im Vergleich	48
Tabelle 26: Arbeitslosigkeit in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt.....	48
Tabelle 27: SV-Beschäftigung in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt.....	49
Tabelle 28: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt....	49
Tabelle 29: Verteilung der Gebäude und Wohnungen nach der Nutzung	54
Tabelle 30: Verteilung der Gebäude und Wohnungen nach Eigentümern	54



Tabelle 31: Komplette leere Gebäude in der Altstadt	55
Tabelle 32: Liste komplett leerstehender Gebäude im Sanierungsgebiet	61
Tabelle 33: Arbeitslosigkeit in Wolgast Nord im Vergleich zur Gesamtstadt.....	67
Tabelle 34: Arbeitslose nach SGB II und SGB III Wolgast Nord und Gesamtstadt	67
Tabelle 35: SV-Beschäftigung in Wolgast Nord im Vergleich zur Gesamtstadt.....	67
Tabelle 36: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in Wolgast Nord	68
Tabelle 37: Wohnungsrückbau in Wolgast Nord	68
Tabelle 38: Gebäude und Wohnungen nach dem Sanierungsstand.....	69
Tabelle 39: Gebäude nach dem Baualter	69
Tabelle 40: Gebäude und Wohnungen nach der Bauweise	70
Tabelle 41: Gebäude und Wohnungen nach Eigentümern	71
Tabelle 42: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	71
Tabelle 43: Wohnungsleerstand nach der Bauweise.....	72
Tabelle 44: Wohnungsleerstand nach Eigentümern	72

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)	4
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz in Wolgast).....	6
Abbildung 3: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung.....	7
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Innenstadt.....	7
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Nord	8
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Süd	8
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Tannenkamp	8
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Mahlzow	9
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf...	9
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich.....	9
Abbildung 11: Zahl der Ausländer und Anteil an der Gesamtbevölkerung	10
Abbildung 12: Wanderungen über die Stadtgrenzen Wolgast.....	11
Abbildung 13: Wanderungssalden im Vergleich der Stadtteile.....	11
Abbildung 14: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen	12
Abbildung 15: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile	12
Abbildung 16: Gesamtsaldo im Zeitraum	13
Abbildung 17: Gesamtsaldo absolut im Vergleich der Stadtteile	13
Abbildung 18: 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 im Vergleich..	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 der Zahl der Kinder im Kita-Alter	42
Abbildung 48: Realentwicklung und Prognose - Kinder im Grundschulalter	43
Abbildung 49: Realentwicklung und Prognose - Schüler weiterführender Schulen	44
Abbildung 50: Realentwicklung und Prognose - Senioren ab 75 Jahre	44
Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt	47
Abbildung 52: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet im Vergleich	48
Abbildung 53: Entwicklung des Wohnungsbestandes	49
Abbildung 54: Gebäude in der Altstadt nach Sanierungsstand im Vergleich	50
Abbildung 55: Zahl sanierter Gebäude seit 2007	50
Abbildung 56: Sanierungsstand denkmalgeschützte Gebäude	53
Abbildung 57: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung	53
Abbildung 58: Verteilung der Gebäude nach dem Eigentümer	54
Abbildung 59: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet	55
Abbildung 60: Verteilung der Unternehmen im Sanierungsgebiet	58
Abbildung 61: Bevölkerungsentwicklung Wolgast Nord	66
Abbildung 62: Altersstruktur Wolgast Nord	66
Abbildung 63: Wohnungsbestandentwicklung Wolgast Nord	68
Abbildung 64: Gebäude nach Sanierungsstand 2017	69
Abbildung 65: Wohnungen nach Eigentümern	70
Abbildung 66: Leerstandsentwicklung und Rückbau	71