

Impressum

Stadt Wolgast

Monitoring Stadtentwicklung Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2012

ERGEBNISBERICHT Gesamtstadt und Fördergebiete

Auftraggeber:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Regionalbüro Wismar Hinter dem Chor 9, 23966 Wismar Tel.: +49 3841-25 28 10

Im Auftrag:

Stadt Wolgast
Der Bürgermeister
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Tel: +49 3836 251 101

Bearbeitung:

WIMES Wirtschaftsinstitut Barnstorfer Weg 6 18057 Rostock

Tel: +49 381 37706983

Dieses Projekt wurde gefördert mit Mitteln des Bundes, des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Wolgast

Rostock im April 2013



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Ergebnisbericht zum Monitoring Gesamtstadt Wolgast	4
2.1	Einwohnerentwicklung und Prognose	5
2.2	Arbeitsmarktentwicklung	17
2.3	Kaufkraftentwicklung	24
2.4.	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose	25
2.5.	Soziale Infrastruktur	28
3	Ergebnisbericht für das Sanierungsgebiet Altstadt	31
3.1	Einwohnerentwicklung	31
3.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	33
3.3	Städtebauliches Konzept Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast	37
3.4	Analyse des finanzielle Inputs - Sanierungsgebiet Altstadt	39
4	Ergebnisbericht für das Stadtumbaugebiet Wolgast NORD	40
4.1 l	Einwohnerentwicklung	40
4.2 (Gebäude und Wohnungswirtschaft	41
4.3	Städtebauliches Konzept Stadtumbaugebiet Wolgast NORD	44
4.4	Finanzieller Input und Handlungsbedarf	45
Tab	ellen- und Abbildungsverzeichnis	47

Anhang

Anlage 1: Pendlerverflechtungen

Anlage 2: Pläne Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast

Analge 3: Pläne Stadtumbaugebiet Wolgast NORD



Einleitung

1 Einleitung

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

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

Die gewählten Indikatoren liefern einen Überblick über die sozioökonomische, wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung in der Stadt 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 für den Teil A (Gesamtstadt) erfolgt stadtteilbezogen im Vergleich zur Gesamtstadt.

Im Teil B wird das Fördermonitoring fortgeschrieben. Die wohnungswirtschaftlichen Basisdaten und -indikatoren werden auf der Ebene der Wohngebäude erfasst und in Plänen dargestellt.

Das Monitoring Stadtentwicklung ist für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) von besonderer Bedeutung. Die 2. Fortschreibung des ISEK soll voraussichtlich im Jahr 2013 erfolgen.

Kapitel 2Ergebnisbericht Gesamtstadt

2 Ergebnisbericht zum Monitoring Gesamtstadt Wolgast

Die Stadt Wolgast gliedert sich in fünf Stadteile mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur sowie die Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf, die zum 01.01.2012 in die Stadt Wolgast eingemeindet wurden. Die ehemals eigenständige Gemeinde Hohendorf untergliedert sich in die Ortsteile Hohendorf, Schalense, Pritzier und Zarnitz.

Im Stadtteil Altstadt befindet sich das Sanierungsgebiet und im Stadtteil Wolgast das Nord das Stadtumbaugebiet.



2.1 Einwohnerentwicklung und Prognose

Kapitel 2
Ergebnisbericht
Gesamtstadt

Der Einwohnerrückgang in der Stadt Wolgast im Zeitraum von 2000 bis 2012 betrug (ohne Berücksichtigung der Eingemeindungen zum Jahresbeginn 2012) laut Einwohnermeldestelle insgesamt -1.801 Personen. Dieser Rückgang, der in den stadteigenen Daten belegt ist, wird in der offiziellen Statistik des Landes Mecklenburg-Vorpommern, durch das Statistische Landesamt, bestätigt. Dabei sind aber sowohl in der Gesamtbilanz (Einwohnerzahlen) als auch in der Alters- und Geschlechtsgliederung Abweichungen vorhanden.

Zum 01.01.2012 erfolgte die Eingemeindung der vormals eigenständigen Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf. Deren Einwohnerzahl lag in 2012 bei insgesamt 1.378 Personen.

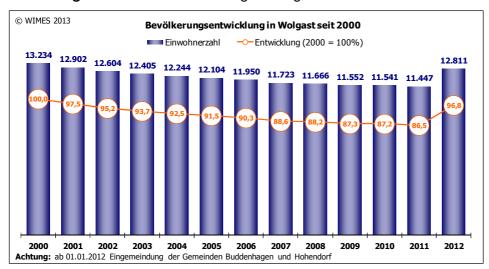
Somit lebten in Wolgast am 31.12.2012 nach Angaben der Einwohner-meldestelle insgesamt 12.811 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Lt. Statistischem Amt M-V hatte Wolgast 13.103 Einwohner. Bei der Betrachtung ergibt sich zum Jahresende eine Differenz von 292 Personen. Die Abweichung betrug 2,2 %.

Daten des Statistischen Amtes weichen generell von den Daten der Einwohnermeldestelle deutlich nach oben hin ab. Die Abweichungen in der Gemeindestatistik des Statistischen Amtes sind systematisch. Sie fallen in den verschiedenen Kommunen unterschiedlich hoch aus. Für das Monitoring werden ausschließlich stadteigene Daten verwendet. Zum einen stehen sie der Realität viel näher und zum anderen sind sie aktuell verfügbar und lassen sich kleinräumig herunter brechen. Daten des statistischen Amtes sind nur für die Gesamtstadt verfügbar.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung seit dem Basisjahr 2000

Wolgast					Eir	wohner	mit Hau	otwohnsi	itz					Entwic	klung
Stadtgebiete	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	in %
Altstadt	2.672	2.621	2.631	2.661	2.638	2.667	2.615	2.569	2.569	2.589	2.637	2.616	2.627	-45	-1,7
Wolgast NORD	5.508	5.284	5.055	4.920	4.809	4.594	4.507	4.368	4.330	4.255	4.240	4.158	4.200	-1.308	-23,7
Wolgast SÜD	3.290	3.266	3.137	3.008	2.961	2.996	3.000	2.976	2.977	2.928	2.902	2.925	2.876	-414	-12,6
Mahlzow	341	337	337	345	355	369	368	382	394	386	403	397	384	43	12,6
Tannenkamp	1.423	1.394	1.444	1.471	1.481	1.478	1.460	1.428	1.396	1.394	1.359	1.351	1.346	-77	-5,4
Wolgast	13.234	12.902	12.604	12.405	12.244	12.104	11.950	11.723	11.666	11.552	11.541	11.447	11.433	-1.801	-13,6
Ortsteile ab 01.01.2012													1.378		
Wolgast gesamt													12.811		
Statistisches Amt M-V	13.747	13.362	13.083	12.873	12.725	12.583	12.359	12.144	12.061	11.970	11.940	11.849	13.103		

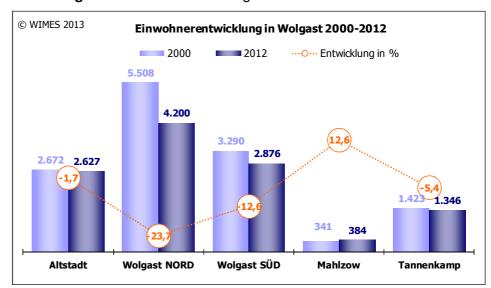
Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Wolgast seit 2000





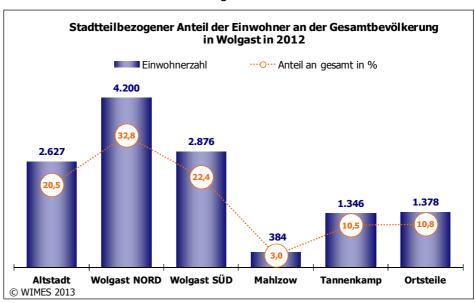
Die Bevölkerung entwickelte sich in den Stadtteilen im Betrachtungszeitraum unterschiedlich. Während Mahlzow eine Zunahme der Bevölkerungszahl verbuchen konnten, betrug der Einwohnerverlust in Wolgast NORD insgesamt 23,7 %. Relativ hohe Bevölkerungsverluste seit 2000 sind auch in Wolgast SÜD mit -12,6 % eingetreten. Die Altstadt verzeichnete bei leicht schwankender Entwicklung insgesamt einen Verlust gegenüber dem Jahr 2000 um 1,7 % (-45 Personen).

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene



In Wolgast NORD lebten in 2012 mit einem Anteil von 32,8 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt Wolgast die meisten Einwohner. In Wolgast SÜD und der Altstadt lag der Anteil bei etwa 20 %. Mit 1.378 Personen in 2012 machen die Einwohner der eingemeindeten Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf circa 10 % der Bevölkerung der Stadt Wolgast aus, ebenso wie der Tannenkamp. In Mahlzow leben nur drei Prozent der Bevölkerung der Stadt.

Abbildung 3: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2012



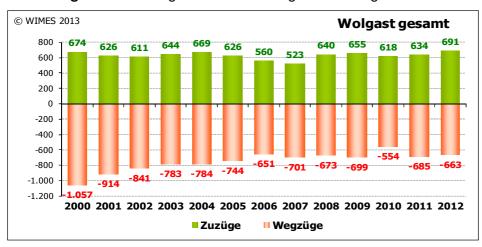


Faktoren der Einwohnerentwicklung (ohne Buddenhagen und Hohendorf)

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

Das Wanderungsgeschehen über die Stadtgrenze Wolgast hinaus und die Umzüge innerhalb der Stadtteile sind nach wie vor groß. Auffällig ist allerdings, dass die Zahl der Abwanderungen über die Stadtgrenze Wolgast hinaus gegenüber dem Basisjahr deutlich abgenommen hat. Demgegenüber verweist die Zahl der Zuzüge im Betrachtungszeitraum auf deutlich geringere Veränderungen. Bis 2009 lag die Zahl der Fortzüge stets über der der Zuzüge. Die deutlichen Negativsalden zu Beginn der Betrachtung flachten im Zeitverlauf jedoch merklich ab. In 2010 war erstmals ein Positivsaldo von 64 Personen kennzeichnend. Im Folgejahr ereigneten sich jedoch erneut mehr Fortzüge als Zugüge. In 2012 standen 691 Zuzüge 663 Fortzügen gegenüber, so dass sich ein Einwohnergewinn aufgrund der Wanderungen von 28 Personen ergab.

Abbildung 4: Wanderungen über die Stadtgrenzen Wolgast seit 2000



Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Außenwanderungen, einschließlich der Umzüge innerhalb der Stadt nach Stadtteilen. Deutlich wird, dass im Jahr 2012 in die Altstadt und in Wolgast Nord mehr Personen zugezogen als fortzogen sind.

Tabelle 2: Wanderungen über die Stadtgrenze und Umzüge

		Entwicklung der Zuzüge - Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge												
Stadtteile	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Altstadt	382	279	377	382	317	291	267	257	289	256	267	256	256	
Wolgast NORD	878	727	689	785	674	321	344	281	332	327	349	340	453	
Wolgast SÜD	372	365	337	341	349	318	302	243	258	231	241	264	199	
Mahkow	19	33	26	43	30	34	28	48	40	34	33	19	18	
Tannenkamp	160	83	168	136	108	78	67	70	64	66	67	55	67	
Wolgast gesamt:	674	626	611	644	669	626	560	523	640	655	618	634	691	
nur Außenwanderungen													1	

		Entwicklung der Fortzüge - Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge												
Stadtteile	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Altstadt	363	294	329	317	314	238	287	247	256	188	185	215	195	
Wolgast NORD	1.238	952	903	916	774	541	416	422	378	390	349	432	426	
Wolgast SÜD	488	387	461	458	391	274	288	272	265	273	245	245	251	
Mahzow	15	36	22	33	21	21	29	38	28	39	16	25	25	
Tannenkamp	90	106	112	102	93	86	79	98	89	68	98	68	68	
Wolgast gesamt: nur Außenwanderungen	1.057	914	841	783	784	744	651	701	673	699	554	685	663	

Kapitel 2
Ergebnisbericht
Gesamtstadt



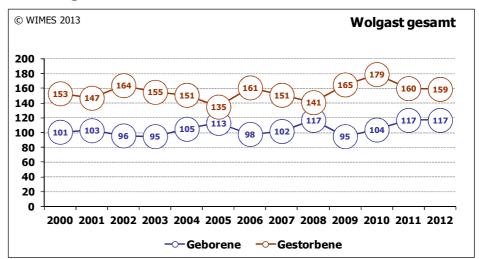
Nur die Altstadt verzeichnet seit 2007 durchweg positive Wanderungsgewinne aufgrund von Außenwanderungen und Umzügen.

Tabelle 3: Wanderungssaldo auf Stadtteilebene seit 2000

		Entwicklung des Wanderungssaldos													
Stadtteile	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
Altstadt	19	-15	48	65	3	53	-20	10	33	68	82	41	61		
Wolgast NORD	-360	-225	-214	-131	-100	-220	-72	-141	-46	-63	0	-92	27		
Wolgast SÜD	-116	-22	-124	-117	-42	44	14	-29	-7	-42	-4	19	-52		
Mahlzow	4	-3	4	10	9	13	-1	10	12	-5	17	-6	-7		
Tannenkamp	70	-23	56	34	15	-8	-12	-28	-25	-2	-31	-13	-1		
Wolgast	-383	-288	-230	-139	-115	-118	-91	-178	-33	-44	64	-51	28		

Die natürliche Migration stellt das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen dar. Im gesamten Betrachtungszeitraum waren stets Negativsalden kennzeichnend, das heißt, es starben mehr Menschen als Kinder geboren wurden. Im Basisjahr lag der Verlust bezüglich der natürlichen Migration bei 52 Personen. Im Jahr 2005 war mit -22 Personen der geringste Verlust zu verzeichnen. In 2012 wurden in der Stadt Wolgast 117 Kinder geboren und 159 Menschen starben, somit lag der Saldo bei -42 Personen.

Abbildung 5: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen seit 2000



Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Geburten und der Sterbefälle nach Stadtteilen.

Tabelle 4: Entwicklung der Zahl Geborener und Gestorbener

	Entwicklung der Zahl der Geborenen												
Stadtteile	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Altstadt	19	15	28	17	16	21	27	15	27	20	28	22	24
Wolgast NORD	50	55	37	48	51	53	39	43	44	43	48	53	50
Wolgast SÜD	26	25	23	24	29	26	19	32	39	27	21	31	32
Mahlzow	2	4	2	2	2	3	5	5	3	0	1	1	3
Tannenkamp	4	4	6	4	7	10	8	7	4	5	6	10	8
Wolgast	101	103	96	95	105	113	98	102	117	95	104	117	117

		Entwicklung der Zahl der Gestorbenen												
Stadtteile	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Altstadt	50	51	66	52	42	45	59	71	60	68	62	84	74	
Wolgast NORD	54	54	52	52	62	48	54	41	36	55	63	43	35	
Wolgast SÜD	40	27	28	36	34	35	29	27	31	34	43	27	29	
Mahlzow	3	5	6	4	1	2	5	1	3	3	1	1	9	
Tannenkamp	6	10	12	11	12	5	14	11	11	5	10	5	12	
Wolgast	153	147	164	155	151	135	161	151	141	165	179	160	159	



Hervorstechend ist das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen in der Altstadt, welche durchweg die höchsten Negativsalden aufwies. Im Jahr 2012 lag der Negativsaldo hier bei -50 Personen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Altstadt Standort des Evangelischen Altenhilfezentrums "St. Jürgens" ist. In den Stadtteilen Wolgast NORD und Wolgast SÜD liegt demgegenüber im Jahr 2012 die Zahl der Geborenen über der Gestorbenen, somit sind hier leichte Zugewinne bezüglich der natürlichen Migration zu verzeichnen. Mahlzow und der Tannenkamp haben 2012 leichte Verluste zu verzeichnen.

Kapitel 2
Ergebnisbericht
Gesamtstadt

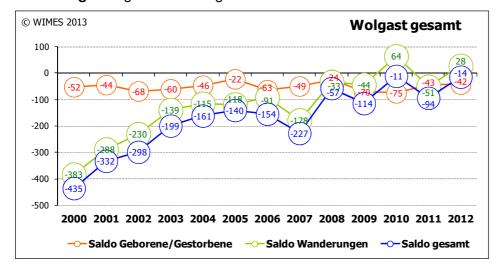
Tabelle 5: Saldo der natürlichen Migration seit 2000

		Entwicklung Saldo der natürlichen Migartion													
Stadtteile	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
Altstadt	-31	-36	-38	-35	-26	-24	-32	-56	-33	-48	-34	-62	-50		
Wolgast NORD	-4	1	-15	-4	-11	5	-15	2	8	-12	-15	10	15		
Wolgast SÜD	-14	-2	-5	-12	-5	-9	-10	5	8	-7	-22	4	3		
Mahlzow	-1	-1	-4	-2	1	1	0	4	0	-3	0	0	-6		
Tannenkamp	-2	-6	-6	-7	-5	5	-6	-4	-7	0	-4	5	-4		
Wolgast	-52	-44	-68	-60	-46	-22	-63	-49	-24	-70	-75	-43	-42		

Aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Außenwanderungen und Umzüge) ergibt sich der Migrationsaldo gesamt.

Aufgrund der deutlichen Abnahme des Negativsaldo der Wanderungen im Betrachtungszeitraum, ging auch der Migrationssaldo gesamt seit dem Basisjahr erheblich zurück. Der durchweg negative Saldo der natürlichen Migration übte eine verstärkende Wirkung auf die Bevölkerungsabnahme aus. Das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen bis 2007 zahlenmäßig aber wesentlich kleiner ausfiel als der Saldo der Wanderungen, waren die Migrationsverluste bis dahin vor allem durch die Wanderungen bestimmt. Im Jahr 2008 sieht fiel das Verhältnis fast ausgeglichen aus. In den Jahren 2010 und 2012 ereigneten sich Wanderungsgewinne. Da die Verluste der natürlichen Migration in diesen Jahren jedoch höher ausfielen, waren auch 2010 und 2012 insgesamt Bevölkerungsverluste in der Stadt Wolgast kennzeichnend.

Abbildung 6: Migrationssaldo gesamt im Zeitraum seit 2000



Im Vergleich der Stadtteile weist Wolgast SÜD mit -49 Personen den höchsten Negativsaldo im Jahr 2012 auf. Dieser Wert resultiert aus einem Saldo der Außenwanderungen und Umzüge von –52 Personen und



dem Verhältnis Geborene/Gestorbene von +3 Personen. Auch Mahlzow und der Tannenkamp verzeichneten negativen Salden von 13 bzw. 5 Personen.

Die Altstadt und Wolgast NORD erzielten hingegen insgesamt Migrationsgewinne. Die Altstadt erreichte einen Wanderungsgewinn von 61 Personen, der Saldo der natürlichen Migration lag bei -50 Personen, so dass insgesamt ein Einwohnergewinn um 11 Personen erreicht wurde. In Wolgast NORD resultiert der Positivsaldo von 42 Personen aus einem Saldo der Außenwanderungen und Umzüge von +27 Personen und dem Verhältnis Geborene/Gestorbene von +15 Personen.

Tabelle 6: Migrationssaldo gesamt seit 2000 auf Ebene der Stadtteile

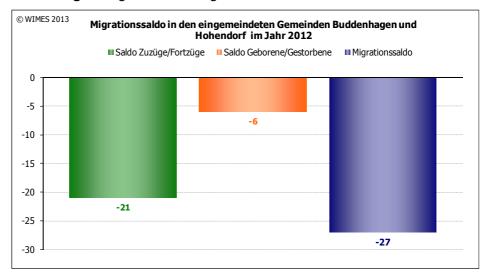
		Entwicklung Migrationssaldo gesamt												
Stadtteile	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Altstadt	-12	-51	10	30	-23	29	-52	-46	0	20	48	-21	11	
Wolgast NORD	-364	-224	-229	-135	-111	-215	-87	-139	-38	-75	-15	-82	42	
Wolgast SÜD	-130	-24	-129	-129	-47	35	4	-24	1	-49	-26	23	-49	
Mahkow	3	-4	0	8	10	14	-1	14	12	-8	17	-6	-13	
Tannenkamp	68	-29	50	27	10	-3	-18	-32	-32	-2	-35	-8	-5	
Wolgast	-435	-332	-298	-199	-161	-140	-154	-227	-57	-114	-11	-94	-14	

In den <u>Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf</u> wurden im Jahr 2012 insgesamt 11 Kinder geboren und 17 Menschen starben. Somit war ein negativer Saldo der natürlichen Migration von sechs Personen zu verzeichnen.

Bezüglich der Wanderungen standen in den beiden Gemeinden in 2012 insgesamt 18 Zuzüge 39 Fortzüge gegenüber. Das entspricht einem Verlust von 21 Personen.

Der Migrationssaldo gesamt in den beiden Gemeinden, die seit dem 01.01.2012 in die Stadt Wolgast eingemeindet wurden, lag demnach bei -27 Personen. Der Einfluss der Wanderungen machte fast 78 % des Bevölkerungsverlustes gesamt in Buddenhagen und Hohendorf aus. Im Jahr 2012 wurde die Einwohnerentwicklung gegenüber dem Vorjahr also nur zu etwa 22 % durch die natürliche Migration bestimmt.

Abbildung 7: Migrationssaldo gesamt im Jahr 2012





Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kapitel 2
Ergebnisbericht
Gesamtstadt

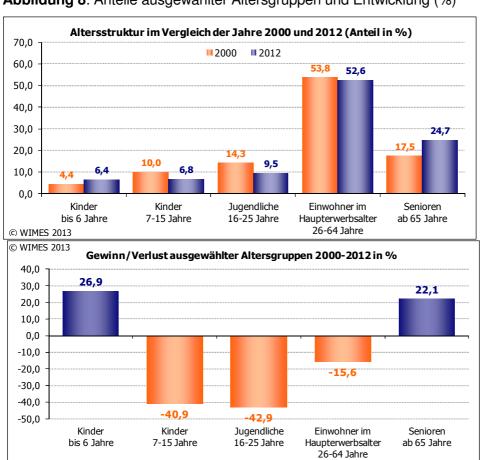
Im Zeitraum 2000 bis 2012 hat sich entgegen dem allgemeinen Bevölkerungsverlust die Zahl der Kinder bis sechs Jahre in der Stadt Wolgast um 26,9 % (156 Kinder) erhöht, davon allein 55 Kinder in Wolgast SÜD. Der Anteil an der Bevölkerung hat sich von 4,4 % auf 6,4 % erhöht.

Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm von 2000 bis 2012 um 512 Personen (22,1 %) zu. Auf die höchsten Zuwachsraten verweisen die Stadtteile Tannenkamp und Mahlzow. Der Anteil der Senioren an der Bevölkerung stieg insgesamt von 17,5 % im Jahr 2000 auf 24,7 % im Jahr 2012. Auf den höchsten Anteil an Senioren im Vergleich der Stadtteile, verweist Wolgast SÜD mit 27,1 %. In den vergangenen vier Jahren hat sich die Zahl der Einwohner ab 65 Jahren jedoch verringert. Auch der Anteil nahm seit ab. In 2012 blieb der Wert auf dem Vorjahresniveau.

Die Einwohnerzahlen der restlichen ausgewählten Altersgruppen haben seit dem Basisjahr abgenommen, am stärksten betroffen ist dabei die Gruppe der Jugendlichen im Alter von 16 bis 25 Jahre. Der Verlust im Zeitraum von 2000 bis 2012 betrug in der Gesamtstadt 814 Personen (-42,9 %). Der Anteil an der Bevölkerung ist von 14,3 % im Jahr 2000 auf 9,5 % im Jahr 2012 gesunken. Wolgast NORD verweist mit -48,4 % (-409 Personen) auf die höchsten Verluste im städtischen Vergleich.

Auch die Zahl der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren ist insgesamt mit -40,9 % (-542 Personen) rückläufig. Die höchsten Verluste im Betrachtungszeitraum verzeichnet auch in dieser Altersgruppe Wolgast NORD mit -50,3 %. Der Anteil an der Bevölkerung liegt in der Gesamtstadt bei 6,8 %, er verringerte sich gegenüber dem Jahr 2000 um 3,2 Prozentpunkte.

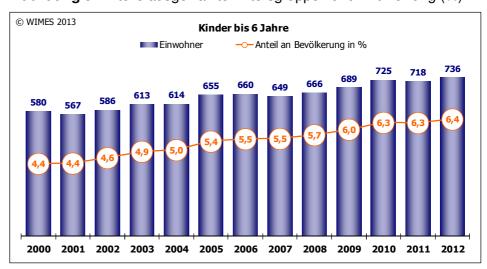
Abbildung 8: Anteile ausgewählter Altersgruppen und Entwicklung (%)

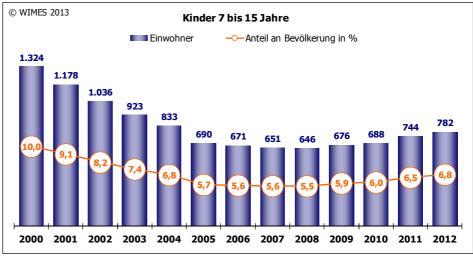


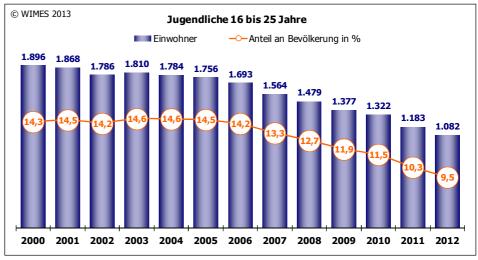


Folgende Abbildungen zeigen die Entwicklung der Einwohner nach den ausgewählten Altersgruppen in der Gesamtstadt Wolgast. Dabei wird deutlich, dass die Zahl der Kinder bis sechs Jahre stetig steigt. Die Zahl der Schulkinder im Alter von 7 bis 15 Jahren ist bis zum Jahr 2008 stark gesunken, seit dem steigt sie aber wieder stetig. Bei der Betrachtung der Abbildung der Altersgruppe der Senioren zeigt sich, dass die zahl seit 2008 leicht rückläufig ist.

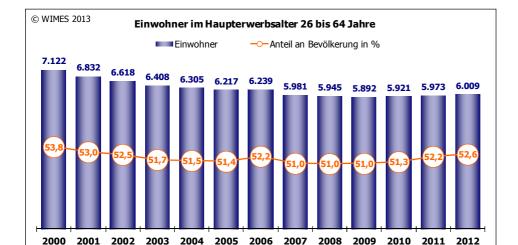
Abbildung 9: Anteile ausgewählter Altersgruppen und Entwicklung (%)











Kapitel 2
Ergebnisbericht
Gesamtstadt

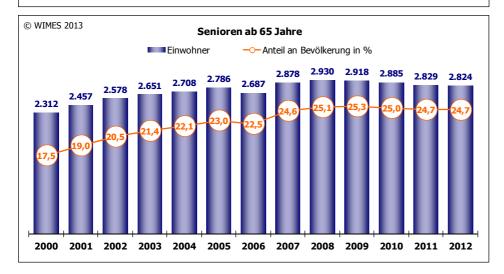
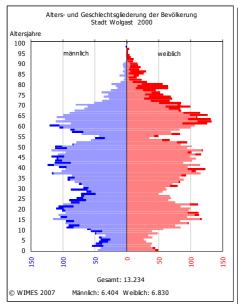
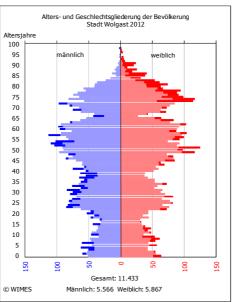


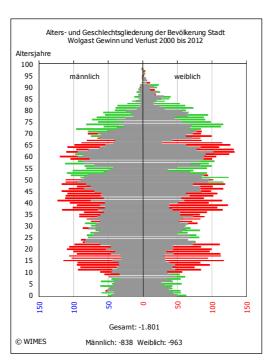
Abbildung 10: Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.2000 und 31.12.2012 sowie Einwohnergewinn und -verlust

Diese Alterspyramiden geben einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht im Jahr 2000 und im Jahr 2012 in der Gesamtstadt. Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauen-überschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.









Dabei ist bedeutsam, dass der Männerüberschuss im demographisch aktivsten Alter (18-40 Jahre) im Jahr 2008 etwa 13 % beträgt (auf 100 Männer in der genannten Altersgruppe entfallen nur 87 Frauen). Im Jahr 2000 lag das Verhältnis noch bei 95 Frauen je 100 Männer des betrachteten Alters. Die Entwicklung dieser Relation ist vor allem den geschlechtsspezifischen Abwanderungen geschuldet.

In der Altersgruppe der 18-25jährigen stellt sich die Relation im Jahr 2012 etwas ausgeglichener dar (92 Frauen je 100 Männer).

Die kräftigen Rot-Töne bei der

Abbildung zum Bevölkerungsgewinn und -verlust zeigen die Einwohnerverluste nach Alter und Geschlecht und Grün-Töne einen Einwohnerzuwachs.

Die Veränderung der Einwohnerzahl nach ausgewählten Altersgruppen 2012 gegenüber dem Basisjahr 2012 nach Stadtteilen zeigt folgende Tabelle.

Tabelle 7: Einwohnerentwicklung nach der Altersstruktur

Einwohner					Jugendliche 16-25		Haupterw	erbsalter	Seniore	n ab 65
	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jal	hre	26-64	Jahre	Jal	ıre
Stadtteile	2000 2012		2000	2012	2000	2012	2000	2012	2000	2012
Altstadt	123	156	277	179	345	220	1.427	1.419	500	653
Wolgast NORD	256	307	567	282	845	436	2.991	2.106	849	1.069
Wolgast SÜD	134	189	301	206	407	292	1.694	1.409	754	780
Mahlzow	14	20	28	28	55	34	195	231	49	71
Tannenkamp	53	64	151	87	244	100	815	844	160	251
Wolgast	580	736	1.324	782	1.896	1.082	7.122	6.009	2.312	2.824

Gewinn/ Verlust	erlust				Jugendliche 16-25		Haupterw	erbsalter	Seniore	n ab 65
	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jal	nre	26-64	Jahre	Jal	ıre
Stadtteile	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Altstadt	33	26,8	-98	-35,4	-125	-36,2	-8	-0,6	153	30,6
Wolgast NORD	51	19,9	-285	-50,3	-409	-48,4	-885	-29,6	220	25,9
Wolgast SÜD	55	41,0	-95	-31,6	-115	-28,3	-285	-16,8	26	3,4
Mahlzow	6	42,9	0	0,0	-21	-38,2	36	18,5	22	44,9
Tannenkamp	11	20,8	-64	-42,4	-144	-59,0	29	3,6	91	56,9
Wolgast	156	26,9	-542	-40,9	-814 -42,9		-1.113	-15,6	512	22,1

Die fortschreitende Alterung, welche mit einer absoluten als auch relativen Zunahme der oberen Altersstufen einhergeht, zeigt sich auch in der Betrachtung des Durchschnittsalters. In allen Stadtteilen hat das Durchschnittsalter im Vergleich zum Basisjahr zugenommen, vor allem in Tannenkamp mit 7,8 Jahren, welches im Basisjahr noch den geringsten Wert aufwies. Das höchste Durchschnittsalter hat in 2012 die Altstadt mit 46,8 Jahren.

Tabelle 8: Entwicklung des Durchschnittsalters

Durchschnittsalter (in Jahren) 2000 2012 **Entwicklung** Altstadt 42.0 46,8 4,8 Wolgast NORD 45,3 4,5 40,8 Wolgast SÜD 43,9 46,1 2,2 Mahkow 40,8 45,3 4,5 Tannenkamp 38,9 46,7 7,8 Wolgast 41,6 46,0 4,4

Kapitel 2
Ergebnisbericht
Gesamtstadt

Das Durchschnittsalter der eingemeindeten Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf lag in 2012 bei 45,7 Jahren und damit unter dem Wert der Gesamtstadt.

Altersstruktur in den eingemeindeten Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf im Jahr 2012

In den beiden Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf lebten Ende 2012 insgesamt 68 Kinder im Alter bis sechs Jahre. Der Anteil an der Bevölkerung der Gemeinden lag hier bei nur 4,9 %.

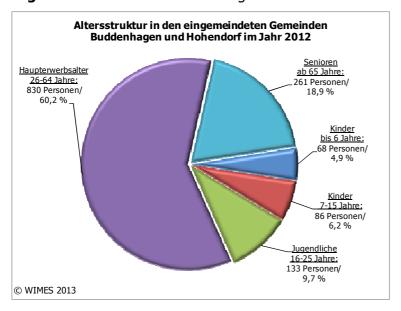
Mit 86 Kindern im Alter 7 bis 15 Jahre und einem Bevölkerungsanteil von 6,2 % liegen Buddenhagen und Hohendorf auch unter dem Wert der Stadt Wolgast

Ende 2012 wohnten in den Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf 133 Personen im Alter von 16 bis 25 Jahre. Der Anteil an der Bevölkerung lag bei 9,7 % und damit leicht über dem Wert der Stadt Wolgast.

Von den 1.378 Personen, die 2012 in den beiden ehemals eigenständigen Gemeinden lebten, waren 60,2 % (830 Personen) im Haupterwerbsalter. Dieser Anteil der Personen in dieser Altersgruppe übersteigt den Wert der Stadt Wolgast.

Die beiden Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf zählen 2012 insgesamt 261 Senioren ab 65 Jahre. Das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung von 18,9 %. In der Stadt Wolgast (ohne eingemeindete Gemeinden) lag der Anteil im Jahr 2012 bei von 24,7 %.

Abbildung 11: Altersstruktur in Buddenhagen und Hohendorf in 2012





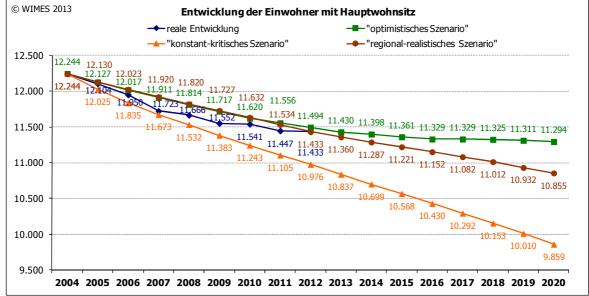
Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose

Der Abgleich von Realentwicklung und Prognosewerten erfolgt ohne Berücksichtigung der im Jahre 2012 eingemeindeten Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf!

Prozesse der Entscheidungsfindung über Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung sowie daran anschließende kommunale Planungsprozesse bedürfen der umfassenden Information über die Struktur der Bevölkerung in der Gesamtstadt und in den Stadtumbaugebieten der Stadt Wolgast. So ist für die Ausrichtung von Stadtentwicklungspolitik das Wissen über künftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung unerlässlich. Für die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005 (mit Datenbeginn 2004) wurden unter Beachtung für die Stadt Wolgast spezifischer Rahmenbedingungen verschiedene Entwicklungsszenarien berechnet. Im Weiteren erfolgt der Abgleich der Realentwicklung zu folgenden Varianten:

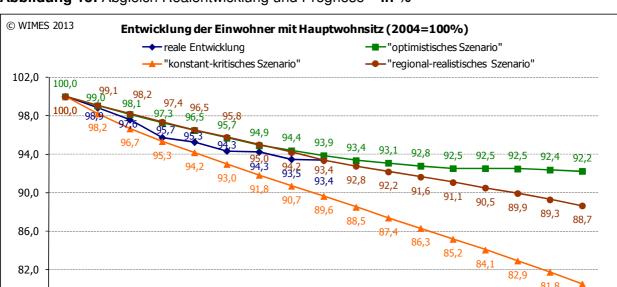
- Das Trendszenario versteht sich als "konstant kritisches" Szenario, denn es schrieb die rückläufige Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Wolgast unter den gleichen demographischen Annahmen fort, wie sich zum Berechnungszeitpunkt die Parameter der Bevölkerungsentwicklung strukturierten.
- Das "regionale" Szenario ging in etwa von den gleichen Annahmen aus, die auch von der Raumordnung und Landesplanung bzw. der Regionalplanung für die regionale Bevölkerungsprognose für die Region Vorpommern zugrunde gelegt worden sind. Dabei spielte unter anderem eine politisch motivierte Forderung hinein, ab 2008 gedämpfte und spätestens ab 2012 umgekehrte Migrationsströme in den Ansatz zu bringen. Inhaltliches Argument für diese Kalkulation war das Eintreten jener Kohorten ins Migrationsalter, die nach 1990 nur stark reduziert zur Verfügung stehen.
- Das "optimistische" Szenario ging demographisch vom gleichen Ansatz aus, wie das regionale Szenario. Der Unterschied bestand in der Annahme veränderter Rahmenbedingungen infolge einer nicht planbaren günstigen Wachstumssituation, etwa infolge einer außergewöhnlichen Investition.

Abbildung 12: Abgleich Realentwicklung und Prognose - absolut





80.5



2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Abbildung 13: Abgleich Realentwicklung und Prognose - in %

Der Abgleich der Realentwicklung zeigt deutlich, dass die reale Bevölkerungsentwicklung nahezu identisch mit den Werten der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario verläuft. Der Realwert für das Jahr 2012 lag bei 11.433 Einwohnern. Das "regionalrealistische Szenario" unterstellte einen Einwohnerbestand von 11.433 Personen und entsprach somit damit exakt dem Realwert!

2.2 Arbeitsmarktentwicklung

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

78.0

Im Zeitraum von 2000 bis 2004 nahm die Arbeitslosigkeit eine recht schwankende Entwicklung, wobei insgesamt gegenüber dem Basisjahr eine merkliche Zunahme der absoluten Zahl der Arbeitslosen als auch ihres Anteils am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre zu verzeichnen war. Zum Jahr 2005 hin fand eine deutliche Abnahme der Arbeitslosenzahl und des Anteils an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter statt, welche allerdings durch die veränderte Arbeitsmarktstatistik aufgrund der Arbeitsmarktreform Hartz IV bedingt ist. Zudem fand zum Ende des Jahres 2005 eine deutliche Erhöhung der Zahl der Arbeitsgelegenheiten¹ (1-€-Jobs) statt. Auch dies führte zu einer Verringerung der Arbeitslosenzahl. Die 1-€-Jobs erhalten zwar weiterhin Arbeitslosengeld, zählen aber nicht zu den Arbeitslosen (aber auch nicht zu den Beschäftigten!).

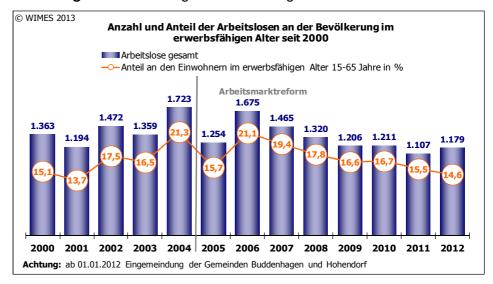
Zum 31.12.2012 gab es in Wolgast 1.179 Arbeitslose (unter Einbeziehung der eingemeindeten Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf). Gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht dies einem Anteil von 14,6 %. Die Arbeitslosenquoten gemessen an den 15-65jährigen sind im Vergleich zu den kreisfreien Städten überdurchschnittlich hoch. Positiv zu werten ist aber die Entwicklung der letzten beiden Jahre, bei rückläufiger Arbeitslosenzahl sank auch der Anteil gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren.

¹ Umfasst die Arbeitsgelegenheit mindestens 15 Wochenstunden, gelten die Teilnehmer an Arbeitsgelegenheiten nicht als arbeitslos.



Achtung: Dies ist nicht zu verwechseln mit der Arbeitslosenquote, die die Bundesagentur für Arbeit monatlich für die kreisfreien Städte und Landkreise veröffentlicht. Eine Arbeitslosenquote für Gemeinden und kleinräumige Stadtgliederung kann nicht berechnet werden, da der Bundesagentur keine Angaben über die Zahl der zivilen abhängigen Erwerbstätigen bzw. über alle zivilen Erwerbspersonen auf kommunaler Ebene vorliegen. Aus dem Grund werden auf kommunaler Ebene und kleinräumig auf Stadtteilebene die Arbeitslosendaten ins Verhältnis mit der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) gesetzt.

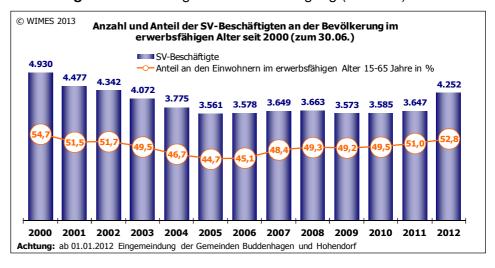
Abbildung 14: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Sozialversicherungspflichtg Beschäftigte (SV-Beschäftigte)

In der Stadt Wolgast waren in 2012 insgesamt 3.663 Personen mit Wohnort in Wolgast SV-Beschäftigte (unter Einbeziehung der eingemeindeten Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf), das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) von 52,8 %. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging seit dem Basisjahr 2000 bis zum Jahr 2005 deutlich zurück (-1.369 Personen). Der Anteil an den 15-65jährigen lag im Jahr 2005 nur noch bei 44,7 %, im Basisjahr belief sich der Wert noch auf 54,7 %. In den Folgejahren, mit Ausnahme des Jahres 2009, konnten sich Zahl und Anteil der SV-Beschäftigten jeweils gegenüber dem Vorjahr erhöhen.

Abbildung 15: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort)





Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Pendler

Kapitel 2
Ergebnisbericht
Gesamtstadt

Im Jahr 2000 gab es fast 5.400 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Wolgast (entspricht gleich der Größe der SV-Arbeitsplätze), der Tiefpunkt wurde auch hier im Jahr 2005 mit einem Bestand von nur noch 4.330 Arbeitsplätzen verzeichnet. In den Jahren 2006 bis 2008 hat die Zahl der Arbeitsplätze dann erhöht. Der Anstieg der SV-Arbeitsplätze von 2011 zu 2012 ist vor dem Hintergrund der Eingemeindung der ehemals eigenständigen Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf zu sehen.

Es zeigt sich im Vergleich der Geschlechter bei den SV-Arbeitsplätzen ein ausgeglichenes Verhältnis. Bei den SV-Beschäftigten mit Wohnort lag der Anteil weiblicher SV-Beschäftigter am Wohnort leicht über dem der Männer. Dementsprechend lag auch die SV-Beschäftigtenquote der Frauen (in % an den 15-65jährigen) über der Quote der männlichen SV-Beschäftigten mit Wohnort.

Tabelle 9: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort nach Geschlecht

		dav	on:	Anteil an ge	esamt in %
Wolgast 2012	gesamt	männlich	weiblich	männlich	weiblich
SV-Beschäftigte am Wohnort	4.252	2.095	2.157	49,3	50,7
SV-Beschäftigte am	_				
Arbeitsort (=SV-Arbeitsplätze)	4.264	2.134	2.130	50,0	50,0
Einpendler	2.463	1.394	1.069	56,6	43,4
Auspendler	2.451	1.355	1.096	55,3	44,7

Tabelle 10: SV-Beschäftigtenquote nach Geschlecht 2012

	SV-Beschäftigte	Beschäftigtenquote (Anteil an
Wolgast 2012	am Wohnort	EW 15-65 Jahre in %)
männlich	2.095	50,8
weiblich	2.157	54,9
gesamt	4.252	52,8

Von den insgesamt 4.252 SV-Beschäftigten mit Wohnort Wolgast arbeiten 42,4 % auch dort (1.801 Personen), schlussfolgernd pendeln² 2.451 Personen zum Arbeiten aus. Diesen stehen 2.463 Einpendler gegenüber. Damit ergibt sich ein leicht positiver Pendlersaldo bzw. Einpendlerüberschuss von 12 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.

Tabelle 11: SV-Beschäftigte und Pendler (Stand Juni 2012)

In Wolgast wohnhafte SV-Beschäftigte	4.252
In Wolgast arbeitende SV-Beschäftigte	4.264
Einpendelnde SV-Beschäftigte	2.463
Auspendelnde SV-Beschäftigte	2.451
Pendlersaldo	12
In Wolgast wohnhafte und arbeitende SV-Beschäftigte	1.801

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



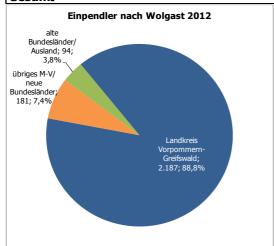
© WIMES 2013 auspendelnde einpendelnde SV-Beschäftigte in den SV-Beschäftigte aus dem LK Vorpommern-LK Vorpommern-Greifswald Greifswald = 1.900 Personen = 2.187 Personen SV-Beschäftigte in Wolgast mit Wohnort = 4.252 Personen; SV-Arbeitsplätze in übrige auspendelnde übrige einpendelnde SV-Beschäftigte SV-Beschäftigte Wolgast = 4.264 Plätze = 551 Personen = 276 Personen

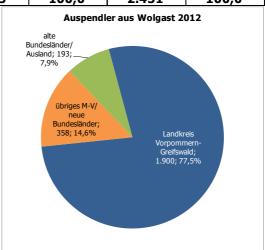
Abbildung 16: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Wolgast 2012

Von den 2.463 Einpendlern nach Wolgast in 2012 stammt der überwiegende Teil (88,8 %) aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald. Jeweils rund 4 % der Einpendler haben ihren Wohnort im Landkreis Vorpommern-Rügen bzw. in den alten Bundesländern/Ausland. Bei den 2.451 Auspendlern haben rund 78 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Etwa 8 % der SV-Beschäftigte mit Wohnort Wolgast pendeln in die alten Bundesländern/Ausland, das sind 193 Personen. Weitere 5,5 % (134 Personen) pendeln in den Landkreis Vorpommern-Rügen.

Tabelle 12: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2012

		Einpe	endler	Auspe	endler
			Anteil an		Anteil an
		absolut	gesamt in %	absolut	gesamt in %
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	2.187	88,8	1.900	77,5
	Landkreis Vorpommern-Rügen	101	4,1	134	5,5
Mecklenburg-	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	29	1,2	47	1,9
Vorpommern	Hansestadt Rostock	15	0,6	55	2,2
	Landkreis Rostock	14	0,6	14	0,6
	übriges M-V	3	0,1	22	0,9
neue Bundesländer (ohne M-V)		19	0,8	86	3,5
alte Bundesländer/Ausland		94	3,8	193	7,9
Gesamt		2.463	100,0	2.451	100,0



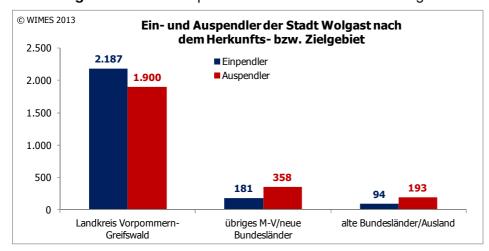




Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen Einpendlerüberschuss von 287 Personen.

Kapitel 2 Ergebnisbericht Gesamtstadt

Abbildung 17: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet



Folgende Tabelle verdeutlicht die Pendlerverflechtungen der Stadt Wolgast mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald für ausgewählte Gemeinden. Gegenüber den Städten/Gemeinden mit einer vergleichsweise hohen Arbeitsplatzdichte (Lubmin, Trassenheide, Heringsdorf, Ückeritz, Greifswald, Anklam, Zinnowitz und Loddin) ergeben sich dabei negative Pendlersalden bzw. Auspendlerüberschüsse für Wolgast. Auch gegenüber Koserow und Zempin ergeben sich negative Pendlersalden. Bei den übrigen Gemeinden überwiegt die Zahl der Einpendler Richtung Wolgast (siehe dazu Anlage 1).

Tabelle 13: Pendlerverflechtungen der Stadt Wolgast mit dem Landkreis Vorpommern-Greifwald für ausgewählte Gemeinden

	Einpendler nach Wolgast	Auspendler aus Wolgast
Anklam, Stadt	77	189
Greifswald, Hansestadt	226	320
Heringsdorf	133	196
Karlshagen	131	73
Katzow	55	*
Koserow	45	67
Kröslin	164	39
Lassan, Stadt	125	10
Loddin	32	59
Lubmin	35	75
Lühmannsdorf	43	24
Mölschow	74	30
Rubenow	88	*
Sauzin	62	15
Trassenheide	36	104
Ückeritz	29	48
Zemitz	95	*
Zempin	34	51
Zinnowitz	133	303

^{*} Aus Datenschutzgründen Anonymisierung von Zahlenwerten von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann.



Gesamtstadt

Von den 2.463 Einpendlern nach Wolgast haben 2.178 Personen ihren Wohnsitz in den Gemeinden des LK Vorpommern Greifswald.

Tabelle 14: Einpendler aus dem LK Vorpommern-Greifswald

Einpendler nach Wolgast mit Wohnort im Landkreis Vorpommern-Greifswald nach Herkunftsort 2012					
voi poilinerii-Greitswai	u nach nerkum	Anteil an allen			
		Einpendlern nach			
Herkunftsort	absolut	Wolgast in %			
Greifswald, Hansestadt	226	9,2			
Kröslin	164	6,7			
Heringsdorf	133	5,4			
Zinnowitz	133	5,4			
Karlshagen	131	5,3			
Lassan, Stadt	125	5,1			
Zemitz	95	3,9			
Rubenow	88	3,6			
Anklam, Stadt	77	3,1			
Mölschow	74	3,0			
Sauzin	62	2,5			
Katzow	55	2,2			
Koserow	45	1,8			
Lühmannsdorf	43	1,7			
Trassenheide	36	1,5			
Lubmin	35	1,4			
Zempin	34	1,4			
Gützkow, Stadt	33	1,3			
Karlsburg	32	1,3			
Loddin	32	1,3			
Wusterhusen	32	1,3			
Ückeritz	29	1,2			
Züssow	28	1,1			
Neu Boltenhagen	27	1,1			
Usedom, Stadt	27	1,1			
Krummin	25	1,0			
Groß Kiesow	19	0,8			
Buggenhagen	18	0,7			
Murchin	18	0,7			
Peenemünde	16	0,6			
Kemnitz	15	0,6			
Neuenkirchen	14	0,6			
Brünzow	13	0,5			
Rubkow	13	0,5			
Benz	12	0,5			
Dargen	12	0,5			
Lütow	11	0,4			
Gemeinden im LK Vorpommern-		- ,			
Greifswald ohne Zuordnung*	205	8,3			
LK Vorpommern-Greifswald	2.187	88,8			



Von den 2.451 Auspendlern aus Wolgast haben 1.900 Personen ihren Arbeitsplatz in den Gemeinden des LK Vorpommern Greifswald. Das sind 77,5 % aller Auspendler. Der überwiegende Teil der SV-Beschäftigten, die in Wolgast wohnen und die zur Arbeit nach außerhalb pendeln, hat den Arbeitsplatz in der Hansestadt Greifswald und Zinnowitz, gefolgt von Heringsdorf und Anklam.

Kapitel 2
Ergebnisbericht
Gesamtstadt

Tabelle 15: Auspendler aus dem LK Vorpommern-Greifswald

-	Auspendler aus Wolgast mit Arbeitsort im Landkreis Vorpommern-Greifswald nach Zielort 2012						
		Anteil an allen					
		Auspendlern aus					
Zielort	absolut	Wolgast in %					
Greifswald, Hansestadt	320	13,1					
Zinnowitz	303	12,4					
Heringsdorf	196	8,0					
Anklam, Stadt	189	7,7					
Trassenheide	104	4,2					
Lubmin	75	3,1					
Karlshagen	73	3,0					
Koserow	67	2,7					
Loddin	59	2,4					
Zempin	51	2,1					
Ückeritz	48	2,0					
Karlsburg	39	1,6					
Kröslin	39	1,6					
Peenemünde	35	1,4					
Mölschow	30	1,2					
Lühmannsdorf	24	1,0					
Lütow	18	0,7					
Züssow	18	0,7					
Sauzin	15	0,6					
Lassan, Stadt	10	0,4					
Gemeinden im LK Vorpommern-							
Greifswald ohne Zuordnung*	187	7,6					
LK Vorpommern-Greifswald	1.900	77,5					

^{*} Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert. Gleiches gilt, wenn eine Region 1 oder 2 Betriebe aufweist oder einer der Betriebe einen so hohen Beschäftigtenanteil auf sich vereint, dass die Beschäftigtenzahl praktisch eine Einzelangabe über diesen Betrieb darstellt (Dominanzfall).



2.3 Kaufkraftentwicklung

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

Basis für die Berechnungen sind die Ergebnisse der amtlichen Lohnund Einkommenssteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommenssteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der nicht veranlagten Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommenssteuerpflichtigen.

Die Kaufkraft je Einwohner lag in Wolgast in 2012 mit 1.195 € unter dem Durchschnitt des ehemaligen Landkreises Ostvorpommern. Lag die Kaufkraft je Einwohner im Zeitraum 2004 bis 2007 stets über dem Wert des Landkreis Ostvorpommern, so sind ab 2008 unterdurchschnittliche Werte kennzeichnend. Die Ursache liegt in der gesunkenen Kaufkraft in Wolgast 2007 zu 2008, während der Landkreis gesamt auf eine durchschnittliche Kaufkraftzunahme von 646 € je Einwohner verweist, ist in der Stadt Wolgast ein Kaufkraftverlust von 855 € je Einwohner eingetreten.

Tabelle 16: Kaufkraftentwicklung in € im Zeitraum 2004 bis 2011*

		Kaufkraft je EW in € im Jahr						
	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2004-2011
Wolgast	13.742	14.010	14.989	14.134	14.325	14.325	14.449	707
Anklam	12.661	12.907	13.808	14.362	14.555	14.555	15.259	2.598
Ueckermünde	11.929	11.968	13.509	13.042	13.275	13.275	14.331	2.402
Torgelow	10.979	11.015	12.433	13.026	13.258	13.258	14.317	3.338
Ferdinandshof	10.344	10.378	11.714	13.627	13.870	13.870	14.643	4.299
Eggesin	11.030	11.066	12.491	13.787	14.034	14.034	14.831	3.801
Hansestadt Greifswald	13.893	14.253	15.532	16.210	16.314	16.314	17.313	3.420
Neubrandenburg	13.963	14.495	15.569	16.212	16.537	16.537	17.282	3.319
ehem. LK OVP	12.475	12.729	13.626	14.272	14.476	14.476	15.644	3.169
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	15.340	16.487	3.398
BRD	17.252	17.348	18.528	19.112	19.136	19.136	20.154	2.902

	Kaufkraft je EW in€ in	Relation zum Durchschnitt LK	Relation zum Bundesdurch		Relation zum Durchschnitt ehem.	Relation zum Bundesdurch	Kaufkraftent- wicklung je EW
	2004	OVP 2004	schnitt 2004	2011	LK OVP 2011	schnitt 2011	in € 2004-2011
Wolgast	13.742	110,2	79,7	14.449	92,4	71,7	707
Anklam	12.661	101,5	73,4	15.259	97,5	75,7	2.598
Ueckermünde	11.929	95,6	69,1	14.331	91,6	71,1	2.402
Torgelow	10.979	88,0	63,6	14.317	91,5	71,0	3.338
Ferdinandshof	10.344	82,9	60,0	14.643	93,6	72,7	4.299
Eggesin	11.030	88,4	63,9	14.831	94,8	73,6	3.801
Hansestadt Greifswald	13.893	111,4	80,5	17.313	110,7	85,9	3.420
Neubrandenburg	13.963	111,9	80,9	17.282	110,5	85,7	3.319
ehem. LK OVP	12.475	100,0	72,3	15.644	100,0	77,6	3.169
M-V	13.089		75,9	16.487		81,8	3.398
BRD	17.252		100,0	20.154		100,0	2.902

*ab 2012 erfolgt der Vergleich der Kaufkraftdaten mit den Gemeinden des LK VG, diese Daten liegen noch nicht vor!

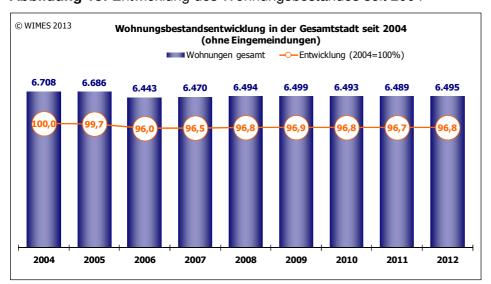


2.4. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose Wohnungsbestandsentwicklung

Kapitel 2
Ergebnisbericht
Gesamtstadt

Mit der 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2005 (mit Datenstand 2004) wurde der Wohnungsbestand nach der Struktur, einschließlich der Leerstände und der Mischfunktionen durch Vor-Ort-Begehungen erfasst. Im Ergebnis entstand eine fortschreibungsfähige Gebäudedatenbank für die Gesamtstadt Wolgast. Die Bestandserhebung ergab damals einen Wohnungsbestand von 6.708 Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2004 in der Stadt Wolgast.

Abbildung 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2004



Die Veränderung der Wohnungszahl dabei ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Zeitraum von 2004 bis 2012 wurden insgesamt 338 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 267 WE in 2006. Im gleichen Zeitraum wurden 107 Wohnungen neu gebaut.

Tabelle 17: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

WE-Bestand		Entwicklung WE-Bestand durch:							WE-Bestand	Entwi	cklung
31.12.2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	31.12.2012		
										absolut	in %
6.708	9	8	5	1	0	-9	3	1	6.495	-213	-3,2
	-43	-267	0	-7	0	-9	-8	-4			
	12	16	22	30	5	12	1	9			
	18	Verände	Veränderungen im Bestand								
	-338	Rückbau	J								
	107	Neubau									

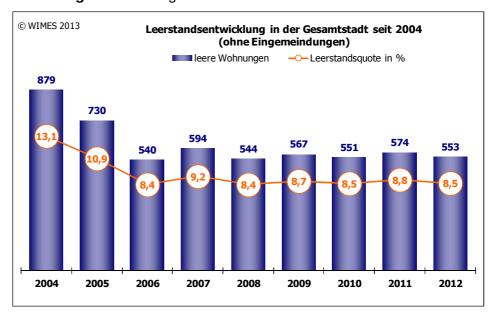
Die Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf, die 2012 eingemeindet wurden, hatten in 2012 einen Wohnungsbestand von 594 WE.



Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Ende 2012 standen in Wolgast (ohne Eingemeindungen) 553 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 8,5 %. Gegenüber dem Jahr 2004 verringerte sich der Wohnungsleerstand um 326 WE bzw. 4,6 Prozentpunkte. Wie die zwischenzeitliche Betrachtung aber ergibt, war der Höchstwert in 2004 mit 879 unbewohnten WE und einer Leerstandsquote von 13,1 % zu verzeichnen. Danach setzte eine rückläufige Tendenz ein, vor allem bedingt durch die Umsetzung von Rückbaumaßnahmen im Zeitraum 2004 bis 2006 in Wolgast NORD von 339 Wohnungen.

Abbildung 19: Wohnungsleerstand



Absolut befindet sich in Wolgast der höchste Leerstand immer noch in Wolgast NORD (286 leere WE). Die Wohnungsleerstandsquote, gemessen am Wohnungsbestand in Wolgast NORD lag Ende 2012 bei 10,2 %.

Die Altstadt verzeichnet die höchste Leerstandsquote mit 11,2 % (168 leere Wohnungen).

Tabelle 18: Wohnungsleerstand in 2012 im Vergleich

		leere	Leerstands-
	Wohnungen	Wohnungen	quote in %
Altstadt	1.432	168	11,7
Wolgast NORD	2.806	286	10,2
Wolgast SÜD	1.556	87	5,6
Mahkow	124	2	1,6
Tannenkamp	577	10	1,7
Wolgast (ohne Eingemeindungen)	6.495	553	8,5
Buddenhagen/Hohendorf	594	10	1,7



Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Kapitel 2
Ergebnisbericht
Gesamtstadt

Der Wohnungsbestand in Wolgast (ohne Buddenhagen und Hohendorf) lag Ende 2012 bei 6.495 WE, davon standen insgesamt 553 WE leer (8,5 %). Damit lag in der Gesamtstadt die Zahl <u>wohnungsnachfragender Haushalte</u> (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) bei 5.942 Haushalten.

Tabelle 19: Belegungsquote der Wohnungen in 2012

Anzahl der	leere	Anzahl bewohnter	Belegungs-
Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen = Haushalte	quote (%)
6.495	553	5.942	91,5

Zu beachten ist: Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist nicht identisch mit den statistisch geführten Haushalten. So gilt laut Definition als statistisch geführter Haushalt (Privathaushalt) jede zusammen wohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Demgegenüber resultiert die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte aus dem Wohnungsbestand minus der Zahl leer stehender Wohnungen.

Am 31.12.2012 waren in Wolgast (ohne Buddenhagen und Hohendorf) 11.433 Einwohner mit Hauptwohnsitz (HW) gemeldet, davon lebten ca. 250 Einwohner in Heimen/Einrichtungen. Wohnungsnachfragende sind auch Einwohner mit Nebenwohnsitz (NW) in Wolgast, in 2012 lag die Zahl bei 837 Personen. Das bedeutet, dass insgesamt <u>unter Vernachlässigung</u> der Einwohner in Heimen 12.020 Einwohner Wohnraum nachfragten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen und Einrichtungen) lag bei 2,02 Personen je Haushalt (HH).

Tabelle 20: Belegungsquote der Wohnungen in 2012

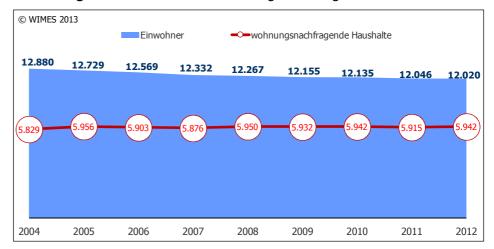
Anzahl der	leere	Anzahl	Einwohner	Ø HH-			
Wohnungen	Wohnungen	Haushalte	HW+NW*	Größe			
6.495 553 5.942 12.020							
* ohne Einwohner in Heimen und Einrichtungen							

Wie die folgende Abbildung verdeutlicht, verweist die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz und ohne Einwohner in Heimen) im Zeitraum von 2004 bis 2012 auf eine stetige Abnahme. Insgesamt liegt der Verlust im Betrachtungszeitraum bei 6,7 % (-860 wohnungsnachfragende Personen). Dagegen hat sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 1,9 % (+113 Haushalte) erhöht!

Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese in 2004 noch bei 2,21 Personen je Haushalt, ist für 2012 nur noch ein Wert von 2,02 Personen zu verzeichnen. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Dadurch wird die Einwohnerabnahme kompensiert, die Bevölkerungsentwicklung schlägt sich nicht direkt in der Entwicklung der Haushaltszahl nieder. Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushaushalte seit 2004 ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz IV-Empfänger.



Abbildung 20: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte



Aufgrund der hohen Leerstände im Stadtumbaugebiet Wolgast NORD ist hier noch ein hohes Potenzial für Wohnungsrückbau vorhanden. Aus Sich der beiden großen Wohnungsunternehmen in Wolgast wäre ein Rückbau zwischen 150 bis 170 WE bis 2020 denkbar, dieser ist noch nicht gebäudebezogen festgelegt.

Trotz der Wohnungsüberhänge im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt ist aber auch Wohnungsneubau notwendig. Die Wohnbautätigkeit ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt.

Quantitativ bedeutsam sind zudem aber auch die Aktivierung leer stehender unsanierten/ruinösen Wohnungen in der Altstadt durch nachfragegerechter Sanierungen.

Beachte: Die Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten aus dem Jahr 2005 ist nicht mehr aktuell und muss im Rahmen der für das Jahr 2014 vorgesehen ISEK-Fortschreibung aktualisiert werden. Folgende Gründe sprechen dafür:

- die Annahmen der Prognoseberechnung zur Wohnungsnachfrage aus dem Jahr 2005 sind nicht eingetroffen sind (die Zahl der Singlehaushalte hat stark zugenommen und somit ist die durchschnittliche Haushaltsgröße tiefer gesunken als erwartet), eine Neuausrichtung der wohnungswirtschaftlichen Ziele ist dringend erforderlich,
- trotz erfolgtem Rückbau besteht ein Überangebot an preiswertem Wohnraum, die stadtplanerischen Handlungsansätze müssen gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen neu zu überdenken werden,
- trotz des erreichten Sanierungsfortschrittes ist der Anteil der unsanierten und im Bestand gefährdeten Gebäude in der Altstadt noch sehr hoch.

2.5. Soziale Infrastruktur

Versorgung mit Kindertagesstätten

Für die Versorgung der 672 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahre mit Krippen- und Kindergartenplätzen stehen in Wolgast in neun Kindertagesstätten 155 Krippen- und 458 Kindergartenplätzen zur Verfügung, somit beläuft sich die Betreuungskapazität in der Summe auf 613 Plätze. Daraus resultiert ein Versorgungsgrad von 91 Plätzen je 100 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre. Darüber hinaus gibt es in der Stadt Wolgast insgesamt 223 Hortplätze in vier Einrichtungen.



Schulversorgung

In der Stadt Wolgast befinden sich eine Grundschule, ein Gymnasium, zwei Regionale Schulen, wovon eine über einen Grundschulteil verfügt, eine Berufliche Schule und eine Allgemeine Förderschule. Entsprechend dem Schulentwicklungskonzept ist eine vollwertige Versorgung der Schüler in der Stadt Wolgast gewährleistet, angesichts der Bevölkerungsentwicklung sind für Schulen keine weiteren Standorte geplant. Ziel der Stadt ist es, die bestehenden Einrichtungen zu erhalten.

Kapitel 2 Ergebnisbericht Gesamtstadt

Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

Für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung stehen gegenwärtig 100 Plätze im Evangelischen Altenhilfezentrum "St. Jürgens" zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Einrichtung 20 Plätze zur Kurzzeitpflege an. Im Bereich des betreuten Wohnens stehen 55 Wohnungen im "Kleeblatt-Center" (Volkssolidarität) und 27 Wohnungen im "Haus Paula" in der Wilhelmstraße zur Verfügung. In der Maxim-Gorki-Straße 1-4 vermietet der DRK-Kreisverband Ostvorpommern e.V. 60 altersgerechte Wohnungen mit Betreuungsangebot. In der Maxim-Gorki-Straße 31 existieren 68 altersgerechte Wohnungen. Zu den altersgerechten Wohnformen sind aber auch die Wohnungen in den Erdgeschossen und in den unteren Etagen, insbesondere in der Altstadt und den Eigenheimgebieten, zu zählen.

Beachte: Die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005 hat zwar nach wie vor ihre Gültigkeit, weil Realentwicklung und Prognosewerte übereinstimmen, aber es wurden keine Schlussfolgerungen für Entwicklungsstrategien zur künftigen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur gezogen und insofern muss im Rahmen der für das Jahr 2014 vorgesehen ISEK-Fortschreibung eine Infrastrukturprognose für die nächsten 15 Jahre erstellt werden. Folgende Gründe sprechen dafür:

- Wolgast verfügt grundlegend über alle funktionalen Basiseinrichtungen mit regionaler Versorgungsfunktion, daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer detaillierten Umlandbetrachtung für die künftige Zielausrichtung der Stadt (Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, insbesondere mit altersgerechten Wohnformen),
- in den vergangenen fünf Jahren ist die Geburtenzahl im Vergleich zum Prognosewert überdurchschnittlich gestiegen ist und dies neue Handlungsansätze für Kita-, Hort- und Spielplatzplanung etc. erfordert.

Sport- Kultur-, Freizeit- und Dienstleistungsangeboten

Wolgast verfügt über verschiedene Museen und einen Theatersaal. Die Bibliothek, als Multikulturelles Zentrum in Wolgast NORD, gehört zu den Kultur- und Informationszentren der Stadt. Bei einem jährlichen Zugang von ca. 3.000 Bänden umfasst ihr Bestand ca. 45.000 Einheiten.

Zahlreichen Vereine, darunter 16 Kulturvereine und freie Gruppen, leisten einen wesentlichen Beitrag zum kulturellen Leben der Stadt. Für Sportinteressierte ist ein vielfältiges Angebot im Vereinssport vorhanden. In der Stadt Wolgast sind 25 Sportvereine und eine Segelschule aktiv. Ein Sportforum mit einem Saunabereich bietet ebenfalls vielfältige Sportangebote. Im kommerziellen Bereich sind die Möglichkeiten für individuelle sportliche Betätigung noch nicht ausgeschöpft.



Zum Naherholungsbereich und Anziehungspunkt für Touristen und Gäste ist unbedingt der Heimattierpark im Tannenkamp zu nennen. Auf einer Fläche von 10 ha können 400 Tiere in 52 Arten kennen gelernt werden. Durch den unermüdlichen Einsatz der Wolgaster Bürger entstand 1960 diese Anlage aus einem natürlichen Waldstück. Der Ziesaberg, der Weidehof mit seinem ehemaligen Gutshof und die Gustav-Adolf-Schlucht mit einem Badestrand sowie der Besuch des kleinen "Mühlen-Stein-Parks" sind ebenfalls Johnende Ziele.

Zudem bietet das Jugendhaus "Peenebunker", eine Freizeiteinrichtung für Jugendliche der Stadt Wolgast, neben den festen Angeboten offene Treffs an, bei denen die Jugendlichen ihre Freizeit verbringen können. Der Sportbereich ist ein Schwerpunkt im Club. Auf dem Außengelände befindet sich ein Fußballplatz, ein Multifunktionsplatz (Basketball, Badminton, Tennis, Volleyball). Zu den Angeboten zählen ferner eine Kreativwerkstatt, Musikwerkstatt, eine mobile Fahrradwerkstatt und ein Café mit Billardtisch.

3 Ergebnisbericht für das Sanierungsgebiet Altstadt

3.1 Einwohnerentwicklung

Kapitel 3
Ergebnisbericht
Sanierungsgebiet

Für das Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast stehen erstmals zum Jahr 2001³ Angaben zu den Einwohnern nach Alter und Geschlecht zur Verfügung, dabei ergab sich zum 31.12.2001 eine Bevölkerungszahl von 791 Personen. Im Jahr 2012 erreichte das Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast eine Einwohnerzahl von 928 Personen, dies entspricht einem Anteil von 35,3 % an der Bevölkerung der gesamten Altstadt Wolgasts. Das Sanierungsgebiet kann von 2001 zu 2012 auf einen Zuwachs um 17,3 % (+137 Personen). In den vergangenen zwei Jahren sind jedoch Einwohnerverluste im Sanierungsgebiet zu verzeichnen. Für das gesamte Gebiet der Altstadt ergibt sich in diesem Zeitraum ein Einwohnergewinn um 0,2 % (+6 Personen).

Auf Ebene ausgewählter Altersgruppen zeigt sich für das Sanierungsgebiet, dass mit Ausnahme der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren, die Einwohnerzahlen aller Altersgruppen von 2001 zu 2012 auf Zugewinne verweisen können. Hervor sticht dabei die Altersgruppe der Kinder bis 6 Jahre, deren Zahl sich um knapp 65 % erhöhte (+24 Kinder). Um etwa 34 % nahm zudem der Bestand der Senioren ab 65 Jahre zu. Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre ist im Sanierungsgebiet jedoch in den vergangenen vier Jahren rückläufig.

In der gesamten Altstadt konnten die Senioren ab 65 Jahre sowie die Kleinkinder bis sechs Jahre auf merkliche Zuwächse verweisen. Die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter konnte sich geringfügig erhöhen. Die restlichen Altersgruppen sind durch Verluste gekennzeichnet.

Tabelle 21: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt

Einwohner	wohner Altersstruktur								Entwicklung	
Sanierungsgebiet	2001	2007	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	in %	
Kinder bis 6 Jahre	37	59	66	58	73	67	61	24	64,9	
Kinder 7-15 Jahre	75	55	52	60	61	64	63	-12	-16,0	
Jugendliche 16-25 Jahre	93	127	130	114	119	108	99	6	6,5	
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	449	539	530	536	541	533	522	73	16,3	
Senioren ab 65 Jahre	137	197	204	208	196	184	183	46	33,6	
gesamt	791	977	982	976	990	956	928	137	17,3	

Anteile in %	Altersstruktur							
Sanierungsgebiet	2001	2007	2008	2009	2010	2011	2012	in %-Punkten
Kinder bis 6 Jahre	4,7	6,0	6,7	5,9	7,4	7,0	6,6	1,9
Kinder 7-15 Jahre	9,5	5,6	5,3	6,1	6,2	6,7	6,8	-2,7
Jugendliche 16-25 Jahre	11,8	13,0	13,2	11,7	12,0	11,3	10,7	-1,1
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	56,8	55,2	54,0	54,9	54,6	55,8	56,3	-0,5
Senioren ab 65 Jahre	17.3	20,2	20,8	21.3	19.8	19,2	19.7	2,4

Entsprechend der absoluten Entwicklung der einzelnen Altersgruppen ergaben sich auch Veränderungen im relativen Altersgefüge. So verweist der Anteil der Gruppe der Kinder bis 6 Jahre im Sanierungsgebiet auf eine Erhöhung um 1,9 Prozentpunkte gegenüber 2001 und lag 2012 bei 6,6 % und damit deutlich über dem Durchschnitt der Altstadt von 5,9 %. Zwar nahm auch der Anteil der Senioren ab 65 Jahre im Sanierungsgebiet merklich um 2,4 Prozentpunkte zu und erreichte 2012 einen Wert von 19,7 %, jedoch stellt dies im Vergleich zum gesamten Altstadt, wo sich der Anteil seit 2001 um 5,6 Prozentpunkte erhöhte und damit

³ Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgt die Darstellung der Entwicklung/Veränderung der Altersstruktur für die Altstadt gesamt in Gegenüberstellung zum Sanierungsgebiet zum Jahr 2001.



Kapitel 3
Ergebnisbericht
Sanierungsgebiet

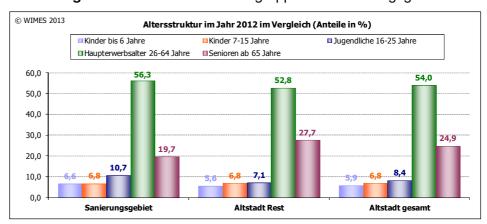
jeder vierte Einwohner 2012 zu Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre zählte, einen unterdurchschnittlichen Wert dar. Die Anteile der anderen Altersgruppen sind im Sanierungsgebiet rückläufig. In der Altstadt konnte der Anteil der 26-65jährigen hingegen einen geringfügigen Anstieg verzeichnen. Diese Unterschiede im relativen Altersgefüge schlagen sich auch im Durchschnittsalter nieder, welches im Sanierungsgebiet 2012 einen Wert von 43,8 Jahren verzeichnete, die geringen Anteile im Kleinkind- und Jugendalter sowie der merklich höhere Wert bei den Senioren führten in der Altstadt gesamt in 2012 zu einem Durchschnittsalter von 46,8 Jahren.

Tabelle 22: Einwohnerentwicklung Altstadt im Vergleich

Einwohner ausgewählter		2001		2012			
Altersgruppen	Sanierungs- Altstadt		Altstadt	Sanierungs-	Altstadt	Altstadt	
	gebiet	Rest	gesamt	gebiet	Rest	gesamt	
Kinder bis 6 Jahre	37	74	111	61	95	156	
Kinder 7-15 Jahre	75	187	262	63	116	179	
Jugendliche 16-25 Jahre	93	237	330	99	121	220	
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	449	964	1.413	522	897	1.419	
Senioren ab 65 Jahre	137	368	505	183	470	653	
gesamt	791	1.830	2.621	928	1.699	2.627	

Anteile ausgewählter		2001		2012		
Altersgruppen (in %)	Sanierungs- Altstadt Altstad		Altstadt	Sanierungs-	Altstadt	Altstadt
	gebiet	Rest	gesamt	gebiet	Rest	gesamt
Kinder bis 6 Jahre	4,7	4,0	4,2	6,6	5,6	5,9
Kinder 7-15 Jahre	9,5	10,2	10,0	6,8	6,8	6,8
Jugendliche 16-25 Jahre	11,8	13,0	12,6	10,7	7,1	8,4
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	56,8	52,7	53,9	56,3	52,8	54,0
Senioren ab 65 Jahre	17,3	20,1	19,3	19,7	27,7	24,9

Abbildung 21: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet



Im Sanierungsgebiet lag Ende 2012 das Durchschnittsalter bei 43,8 Jahren und damit unter dem der Altstadt gesamt von 46,8 Jahre. Das Durchschnittsalter in der Gesamtstadt betrug 46,0 Jahren.

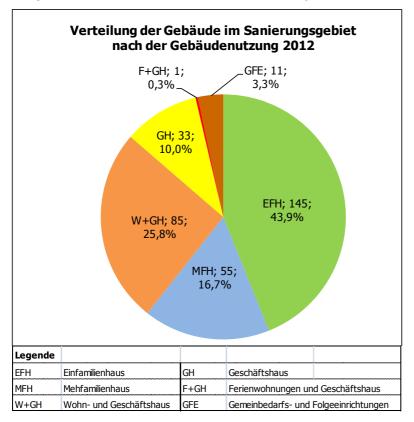


3.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Kapitel 3
Ergebnisbericht
Sanierungsgebiet

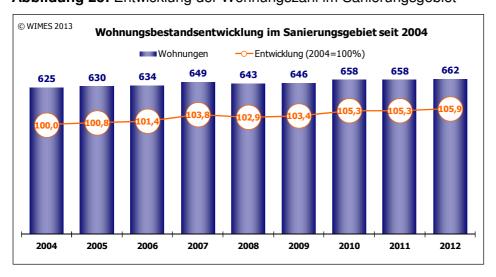
Im Sanierungsgebiet befinden sich 330 Gebäude, in denen sich 662 WE befinden. Etwa 61 % der Gebäude im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude, ein Viertel sind Wohn- und Geschäftshäuser, in denen 241 WE der insgesamt 662 WE sind. (siehe Plan im Anhang, Anlage 2)

Abbildung 22: Gebäude nach der Gebäudenutzung 2012



Im Zeitraum von 2004 bis 2012 hat sich der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet Altstadt um 37 WE erhöht. 16 Wohnungen mussten aufgrund des ruinösen Zustandes abgebrochen werden, im Gegenzug wurde 45 WE neu gebaut und um acht WE erhöhte der Bestand durch Umnutzung infolge der Sanierungsmaßnahmen.

Abbildung 23: Entwicklung der Wohnungszahl im Sanierungsgebiet

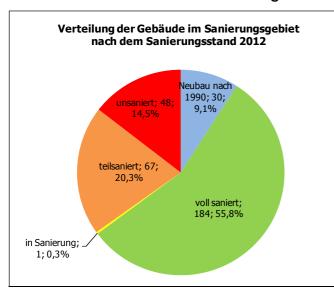




Kapitel 3
Ergebnisbericht
Sanierungsgebiet

Der Gebäudebestand im Sanierungsgebiet ist zu 55,8 % voll saniert. Auf diesen entfallen 62,1 % aller Wohnungen (411 WE). Weitere 9,1 % der Gebäude (mit 87 WE) sind als Neubau einzustufen. 48 der insgesamt 330 Gebäude sind dem unsanierten Bestand zuzurechnen (14,5 %), auf diese entfallen 11,9 % (79 WE) aller Wohnungen im Sanierungsgebiet. Weitere 67 Gebäude sind teilsaniert, das sind 20,3 % des Gebäudebestandes im Sanierungsgebiet. In diesen Gebäuden gibt es 82 WE, das entspricht einem Anteil von 12,4 % der insgesamt 662 Wohnungen im Sanierungsgebiet. Ein Gebäude mit drei WE befand sich 2012 in Sanierung.

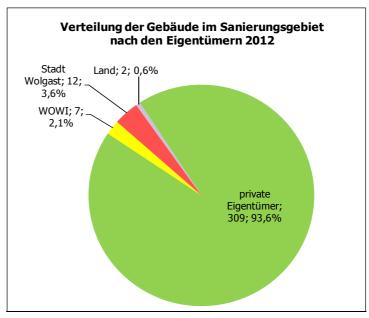
Abbildung 24: Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2012





Der überwiegende Teil der Gebäude im Sanierungsgebiet befindet sich mit einem Anteil von 93,6 % in Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet). Mit sieben Gebäuden entfallen nur 2,1 % aller Gebäude auf die WOWI, in diesen befinden sich allerdings 64 der insgesamt 662 WE.

Abbildung 25: Gebäude nach Eigentümern 2012



Siehe Pläne zum Sanierungsstand und zur Eigentümerstruktur im Anhang (Anlage 2).



Im Sanierungsgebiet Altstadt standen 69 WE in 2012 leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 10,4 %. Die meisten leer stehenden Wohnungen sind dem unsanierten Bestand zuzurechnen. Hier standen 40 der 79 WE leer, das sind 50,6 % aller leeren Wohnungen. In dem einen in Sanierung befindlichen Gebäude gibt es drei WE, wovon zwei leer stehen (66,7 %). Im Bestand der Neubauten nach 1990 lag die Leerstandsquote im Jahr 2012 bei 8 % (7 WE). 14 leere WE befanden sich in voll sanierten Gebäuden, das entspricht einer Leerstandsquote von 3,4 %. (siehe Plan im Anhang, Anlage 2)

Kapitel 3
Ergebnisbericht
Sanierungsgebiet

Tabelle 23: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand im Jahr 2012

	leere Wohnungen				
Sanierungsstand der		Leerstands-			
Gebäude	absolut	quote in %			
Neubau nach 1990	7	8,0			
voll saniert	14	3,4			
in Sanierung	2	66,7			
teilsaniert	6	7,3			
unsaniert	40	50,6			
gesamt	69	10,4			

Gegenüber dem Jahr 2007 hat sich die Zahl der leeren Wohnungen im Sanierungsgebiet um 68 WE verringert. Die Leerstandsquote sank von 21,1 % in 2007 auf 10,4 % in 2012. Es zeigt sich dabei, dass sich sowohl die Zahl der leeren Wohnungen als auch die Leerstandsquote im Sanierungsgebiet im Zeitraum 2007 bis 2012 jährlich reduzierte.

Abbildung 26: Leerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet



Es gibt 86 <u>denkmalgeschützte Gebäude</u> im Sanierungsgebiet Altstadt, in diesen befinden sich 203 Wohnungen. Etwa 61 % dieser Gebäude sind voll saniert. In den voll sanierte denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich 149 Wohnungen. 19 Gebäude (mit 34 WE) sind unsaniert und weitere 15 Gebäude (mit 20 WE) sind teilsaniert. (siehe Plan im Anhang)

Von den insgesamt 203 Wohnungen in den 86 denkmalgeschützten Gebäuden standen im Jahr 2012 29 WE leer. Davon entfielen 18 WE (52,9 %) auf unsanierte Gebäude. Im teilsanierten Bestand standen vier WE (20 %) leer und sieben leere WE (4,7 %) sind den voll sanierten denkmalgeschützten Gebäuden zuzurechnen.



Kapitel 3Ergebnisbericht
Sanierungsgebiet

Tabelle 24: Sanierungs- und Leerstand denkmalgeschützter Gebäude

Sanierungsstand	Gebä	äude	Wohnungen in diesen Gebäuden		
denkmalgeschützter	Anteil an			Anteil an	
Gebäude	absolut	gesamt in %	absolut	gesamt in %	
voll saniert	52	60,5	149	73,4	
teilsaniert	15	17,4	20	9,9	
unsaniert	19	22,1	34	16,7	
gesamt	86	100,0	203	100,0	
Wohnungsleerstand	leere Wo	hnungen			
denkmalgeschützter		Leerstands-			
Gebäude	absolut	quote in %			
voll saniert	7	4,7			
teilsaniert	4	20,0			
unsaniert	18	52,9			
gesamt	29	14.3			

Komplett leer stehende Gebäude

Von den 330 Gebäuden im Sanierungsgebiet standen 22 Gebäude komplett leer. 17 der 22 komplett leeren Wohnungen waren in 2012 in einem unsanierten Zustand. In den komplett leeren Gebäuden gibt es insgesamt 41 WE, davon 35 WE in den unsanierten, vollständig leeren Gebäuden. (siehe Plan im Anhang, Anlage 2)

Tabelle 25: Komplett leere Gebäude im Sanierungsgebiet

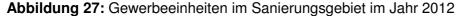
			Anteil an	WE in den	
	Gebäude	davon komplett	Gebäude	komplett leeren	Anteil an allen
Sanierungsstand	gesamt	leer	gesamt in %	Gebäuden	leeren WE in %
Neubau nach 1990	30	1	3,3	2	28,6
voll saniert	184	1	0,5	2	14,3
in Sanierung	1	0	0,0	0	0,0
teilsaniert	67	3	4,5	2	33,3
unsaniert	48	17	35,4	35	87,5
gesamt	330	22	6,7	41	59,4

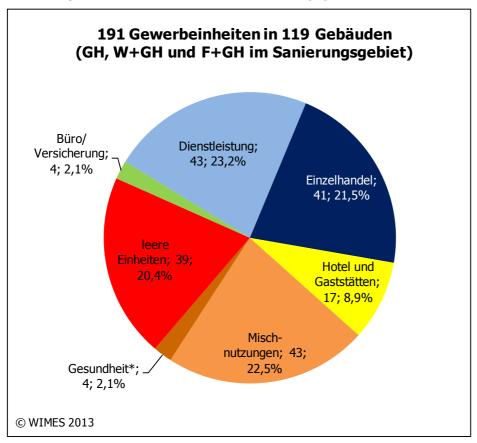
				denkmalge-
		Gewerbe-		schütztes
Objekt	Wohnungen	einheiten	Bemerkung	Gebäude
An der Stadtmauer 16	1		unsaniertes Einfamilienhaus	
An der Stadtmauer 20	1		unsaniertes Einfamilienhaus	
Am Fischmarkt 3		1	unsaniertes Geschäftshaus	
Am Fischmarkt 52	6		unsaniertes Mehrfamilienhaus	
Badstubenstr. 10	1		unsaniertes Einfamilienhaus	Х
Badstubenstr. 22		1	unsaniertes Geschäftshaus	
Badstubenstr. 25	6		unsaniertes Mehrfamilienhaus	Х
Badstubenstr. 40	1		unsaniertes Einfamilienhaus	
Badstubenstr. 41	3		unsaniertes Mehrfamilienhaus	Х
Badstubenstr. 45	3		unsaniertes Mehrfamilienhaus	Х
Burgstr. 12	2	1	voll saniertes Wohn- und Geschäftshaus (Leerstand nach Sanierung)	
Fährstr. 15	1		unsaniertes Einfamilienhaus	Х
Fährstr. 29	1		teilsaniertes Einfamilienhaus	Х
Lustwall 22		1	teilsaniertes Geschäftshaus	Х
Peenestraße 3a		1	unsaniertes Geschäftshaus	
Schifferstr. 8	1		unsaniertes Einfamilienhaus	
Schusterstr. 8	2	1	Wohn- und Geschäftshaus Neubau nach 1990	
Schusterstr. 11	3		unsaniertes Mehrfamilienhaus	
Schusterstr. 36	6		unsaniertes Mehrfamilienhaus	
Steinstr. 12	1	1	teilsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	Х
Steinstr. 11A Hofgebäude		1	unsaniertes Geschäftshaus (alte Näherei)	Х
Wilhelmstr. 57	2	1	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	
gesamt	41	9		



In 119 Gebäuden im Sanierungsgebiet gibt es 191 Gewerbeeinheiten. Zu jeweils etwa 23 % handelt es sich dabei um Dienstleistungen und Gewerbe mit Mischnutzung. Einzelhandel wird in etwa 22 % der Gewerbeeinheiten betrieben. Der Anteil des Hotel- und Gaststättengewerbes lag in 2012 bei circa 9 %. Jeweils vier Einheiten (2,1 %) sind Versicherungen/Büros bzw. Gesundheitseinrichtungen (Arzt/Apotheke/ Physiotherapie). Es gab im Jahr 2012 39 leere Gewerbeeinheiten, das entspricht einem Anteil von 20,4 %.

Kapitel 3
Ergebnisbericht
Sanierungsgebiet





3.3 Städtebauliches Konzept Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast

Im Ergebnis der 1. ISEK-Fortschreibung wurde das Sanierungsgebiet Altstadt als Schwerpunktgebiet der Stadtentwicklung mit besonderer Priorität eingestuft.

Leitziel ist die Revitalisierung der Altstadt, Ausbau zum Wohn,- Kulturund Einkaufsstandort. Handlungsfelder und Zielindikatoren sind:

Schwerpunkt Verkehr und Gewerbe

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



Kapitel 3Ergebnisbericht
Sanierungsgebiet

Schwerpunkt Stadtkultur und Wohnen

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

Schwerpunkt Wohnumfeld Infrastruktur und Naturraum

- Erhöhung der Wohnqualität durch Fortsetzung der Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung in den Innenbereichen und zur Einbindung in das städtische Freiraumnetz
- Erhaltung und Aufwertung wohnungsnaher Schulstandorte in Abstimmung mit ihren p\u00e4dagogischen Konzepten

Schwerpunkt Freizeit und Tourismus

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

Den Handlungsfeldern wurden Maßnahmen zur Zielerreichung zugeordnet. In der Anlage 2 befinden sich die Pläne mit den bisher realisierten Maßnahmen und den in Durchführung befindlichen bzw. in Planung befindlichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast.

Die bisher durchgeführten Maßnahmen haben entscheidend zur Verbesserung der Verkehrsqualität, des Wegenetzes mit hoher Nutzungs-/Aufenthaltsqualität und zur Besteigung städtebaulicher Missstände beigetragen. Die Sanierung der Altstadt ist in Teilbereichen bereits sehr gut erfolgt. Die Nachfrage nach sanierten Wohnungen in der Altstadt ist hoch. Die positive Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt belegt das.

Trotz dessen besteht weiterhin großer Handlungsbedarf bei der Sanierung des Gebäudebestandes und bei der Schließung von Baulücken, vor allem auch im Hinblick auf den weiteren Abbau des noch recht hohen Wohnungsleerstandes im unsanierten/ruinösen Bestand. Zum Teil erfordern diese Gebäude einen recht hohen Sanierungsaufwand.

Zur Erreichung der Ziele im Sanierungsgebiet ist eine kontinuierliche Fortführung der Maßnahmen mit dem Schwerpunkt der weiteren Erhöhung des Sanierungsgrades des Gebäudebestandes in den kommenden Jahren wichtig. Darüber hinaus zeichnet sich ein zunehmender Handlungsbedarf im übrigen Altstadtgebiet ab. Mit der geplanten ISEK-Fortschreibung wird eine detaillierte Analyse dieses Gebiets erfolgen.



3.4 Analyse des finanzielle Inputs - Sanierungsgebiet Altstadt

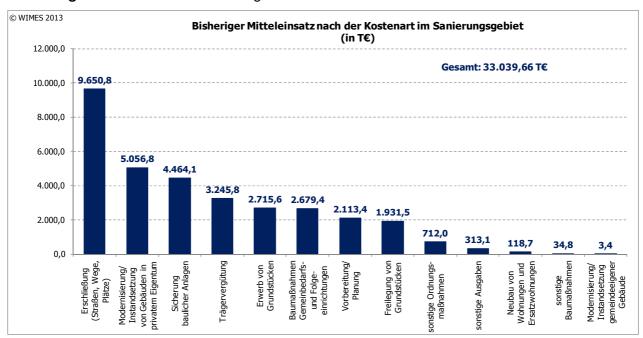
Kapitel 3
Ergebnisbericht
Sanierungsgebiet

Im Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast wurden seit Beginn der Städtebauförderung rund 33 Mio. Städtebauförderungsmittel eingesetzt. Davon wurden 29,2 % für die Sanierung der Erschließungsanlagen verwendet, 15,3 % für die Modernisierung von privaten Gebäuden und 13,5 % für die Sicherung von Gebäuden.

Tabelle 26: Mitteleinsatz nach Ausgabenart seit 1991

Kostenübersicht zum bisherigen Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im Sanierungsgebiet			
		Anteil an	
Kostenart	Kosten in €	gesamt in %	
Vorbereitung/Planung	2.113.438,75	6,4	
Erwerb von Grundstücken	2.715.635,34	8,2	
Baumaßnahmen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	2.679.409,08	8,1	
Modernisierung/Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude	3.391,94	0,0	
Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum	5.056.834,67	15,3	
Neubau von Wohnungen und Ersatzwohnungen	118.700,03	0,4	
sonstige Baumaßnahmen	34.826,45	0,1	
Erschließung (Straßen, Wege, Plätze)	9.650.750,90	29,2	
Freilegung von Grundstücken	1.931.494,30	5,8	
Sicherung baulicher Anlagen	4.464.149,26	13,5	
sonstige Ordnungsmaßnahmen	712.045,50	2,2	
Trägervergütung	3.245.847,34	9,8	
sonstige Ausgaben	313.137,11	0,9	
Gesamtsumme	33.039.660,67	100,0	

Abbildung 28: Mitteleinsatz nach Ausgabenart seit 1991



Trotz dessen besteht weiterhin großer Handlungsbedarf zur weiteren Stabilisierung. So wurde auch mit der Analyse deutlich, dass auch weiterhin Maßnahmen zur Erreichung der Ziele im Sanierungsgebiet notwendig sind. Der Schwerpunkt für die kommenden Jahre liegt hierbei auf der Fortsetzung der Sanierung des Gebäudebestandes und der weiteren Instandsetzung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze).



4 Ergebnisbericht für das Stadtumbaugebiet Wolgast NORD

4.1 Einwohnerentwicklung

Wolgast NORD ist im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2012 durch einen Einwohnerverluste gekennzeichnet, dabei ist insgesamt ein Bevölkerungsrückgang um 23,7 % (-1.308 Personen) zu verzeichnen. Damit erreicht Wolgast NORD im innerstädtischen Vergleich den höchsten Verlust und liegt merklich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von -13,6 %. In 2012 konnte erstmals im Betrachtungszeitraum ein Einwohnergewinn gegenüber dem Vorjahr erzielt werden.

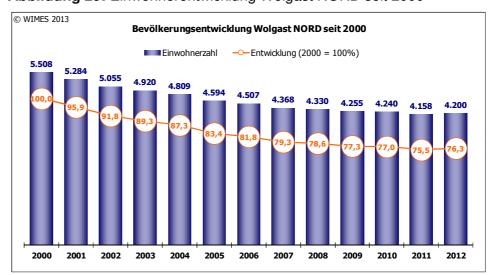


Abbildung 29: Einwohnerentwicklung Wolgast NORD seit 2000

Die Einwohnerverluste gegenüber dem Jahr 2000 ziehen sich in Wolgast NORD mit Ausnahme der Kleinkinder und der Senioren ab 65 Jahre über alle Altersgruppen hinweg. Besonders betroffen ist dabei der Zahl der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahre, welcher sich um knapp 50 % verringerte (-285 Personen). Dabei verringerte sich der Anteil an der Gesamtbevölkerung um 3,6 Prozentpunkte auf 6,7 % in 2012. Um knapp ein Drittel des Ausgangsbestandes verringerte sich zudem die Zahl der Jugendlichen. Demgegenüber konnte die Zahl der Senioren ab 65 Jahre im Betrachtungszeitraum auf einen Zuwachs um 25,9 % (220 Personen) verweisen, der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg zum einen aufgrund dieses Zugewinns als auch der Verluste der anderen Altersgruppen merklich um 10 Prozentpunkte auf 25,5 % an. Die Zahl der Kleinkinder bis sechs Jahre erhöhte sich um etwa 20 % (+51 Personen). Der Anteil nahm um 2,7 Prozentpunkte auf 7,3 % in 2012 zu.

Tabelle 27: Altersstruktur Wolgast NORD 2000 und 2012

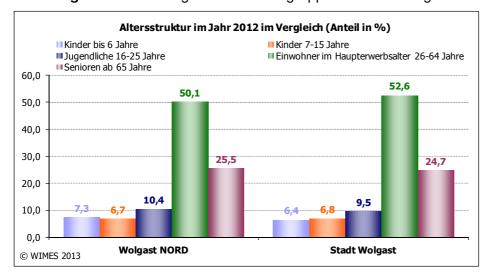
Ausgewählte					Entwicklu	ıng 2000-	Entwicklung
Altersgruppen in Wolgast	20	2000 2012		2012 Einwohner		Anteil	
NORD	Einwohner	Anteil (%)	Einwohner	Anteil (%)	absolut	in %	in %-Punkten
Kinder bis 6 Jahre	256	4,6	307	7,3	51	19,9	2,7
Kinder 7-15 Jahre	567	10,3	282	6,7	-285	-50,3	-3,6
Jugendliche 16-25 Jahre	845	15,3	436	10,4	-409	-48,4	-5,0
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	2.991	54,3	2.106	50,1	-885	-29,6	-4,2
Senioren ab 65 Jahre	849	15,4	1.069	25,5	220	25,9	10,0
gesamt	5.508		4.200		-1.308	-23,7	



Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Altersstruktur in Wolgast NORD im Jahr 2012 durch leichte überdurchschnittliche Werte im Kleinkind- und Jugendalter aber auch bei den Senioren ab 65 Jahre gekennzeichnet. Bezüglich des Durchschnittsalters liegt Wolgast NORD dabei mit 45,3 Jahren unter dem Wert der Gesamtstadt von 46,0 Jahren.

Kapitel 4
Ergebnisbericht
SUB-Gebiet

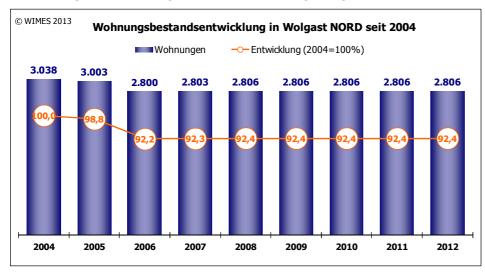
Abbildung 30: Anteile ausgewählter Altersgruppen 2012 im Vergleich



4.2 Gebäude und Wohnungswirtschaft

Der Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet Wolgast NORD entfällt vollständig auf in industrieller Bauweise errichtete Mehrfamilienhäuser, welche fast zur Hälfte in den Jahren 1970 bis 1979 entstanden. Nur 142 Wohnungen wurden nach 1990 gebaut. (siehe Plan im Anhang, Anlage 3)

Abbildung 31: Wohnungsbestandentwicklung Wolgast NORD



Im Zeitraum 2004 bis 2012 hat sich die Zahl der Wohnungen in Wolgast NORD um 232 reduziert. Insgesamt erfolge ein Wohnungsrückbau von 339 WE. (siehe Plan im Anhang, Anlage 3)

Um 19 WE hat sich die Wohnungszahl durch Veränderungen im Bestand (z. B. Teilung von großen Wohnungen) erhöht. Insgesamt hat Wolgast NORD in 2012 einen Wohnungsbestand von 2.806 WE.



Tabelle 28: Wohnungsrückbau in Wolgast NORD

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

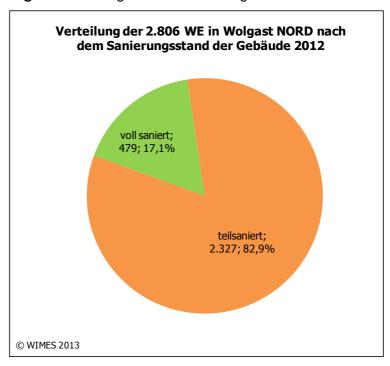
Insgesamt gibt es 61 Gebäude, von denen 49 (80,3 %) teilsaniert und 12 (19,7 %) voll saniert sind.

Etwa 83 % (2.327 WE) des Wohnungsbestandes in Wolgast NORD befinden sich in teilsanierten Gebäuden. Weitere 17,1 % (479 WE) befinden sich in voll sanierten Gebäuden. (siehe Plan im Anhang)

Tabelle 29: Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2012

	Gebäude		Wohnunge Gebä	n in diesen uden
Sanierungsstand der		Anteil an		Anteil an
Gebäude	absolut	gesamt in %	absolut	gesamt in %
voll saniert	12	19,7	479	17,1
teilsaniert	49	80,3	2.327	82,9
gesamt	61	100,0	2.806	100,0

Abbildung 32: Wohnungen nach Sanierungsstand 2012



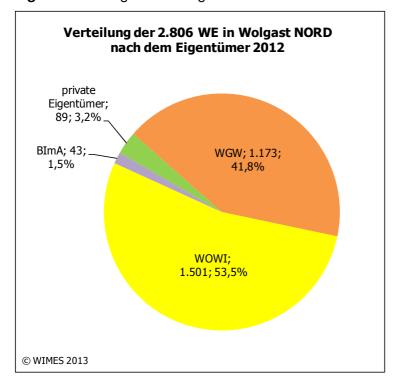
Der Hauptteil des Wohnungsbestandes von 2.806 Wohneinheiten in Wolgast NORD wird durch die WOWI verwaltet und vermietet (53,5 %), gefolgt von der WGW mit einem Anteil von 41,8 %. Nur 89 WE entfallen auf private Eigentümer, diese befinden sich allesamt im Kleeblattcenter. Zwei Gebäude mit 43 Wohnungen sind Eigentum der BImA.



Tabelle 30: Gebäude und Wohnungen nach Eigentümerstruktur

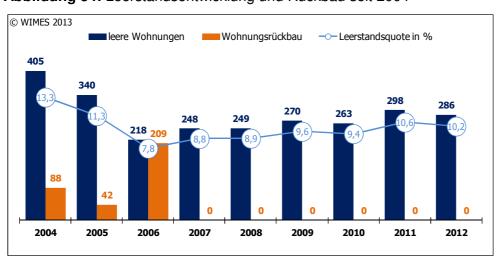
	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
		Anteil an		Anteil an
Eigentümerstruktur	absolut	gesamt in %	absolut	gesamt in %
private Eigentümer	1	1,6	89	3,2
WGW	30	49,2	1.173	41,8
WOWI	28	45,9	1.501	53,5
BImA	2	3,3	43	1,5
gesamt	61	100,0	2.806	100,0

Abbildung 33: Wohnungen nach Eigentümerstruktur



Von den 2.806 Wohnungen in Wolgast NORD standen 2012 286 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 10,2 %. Im Jahr 2004 standen noch 405 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 13,3 %. Wie der Rückbau auf den Wohnungsleerstand wirkt, zeigt folgende Abbildung.

Abbildung 34: Leerstandsentwicklung und Rückbau seit 2004





102 der 286 leeren Wohnungen in 2012 befand sich in voll sanierten Gebäuden, somit lag die Leerstandsquote im voll sanierten Bestand bei 21,3 %. Der Leerstand in teilsanierten Gebäuden lag bei 7,9 %, das sind 184 WE. (siehe Plan im Anhang, Anlage 3)

Tabelle 31: Leerstand nach Sanierungsstand der Gebäude 2012

	leere Wo	leere Wohnungen		
Sanierungsstand der		Leerstands-		
Gebäude	absolut	quote in %		
voll saniert	102	21,3		
teilsaniert	184	7,9		
gesamt	286	10,2		

Eine Betrachtung des Wohnungsleerstandes nach Eigentümern zeigt, dass bei den privaten Eigentümern keine Wohnungen leer stehen. Der Leerstand bei der WGW lag bei 13,2 %, das sind 155 frei stehende Wohnungen. Die Leerstandsquote bei der WOWI lag in 2012 bei 8,7 % (130 leere WE). Bei der BImA war eine der 43 Wohnungen leer (2,3 %).

4.3 Städtebauliches Konzept Stadtumbaugebiet Wolgast NORD

Im Ergebnis der 1. ISEK-Fortschreibung wurde das Stadtumbaugebiet Wolgast Nord weiterhin als Gebiet mit hohem Handlungsbedarf eingestuft.

Leitziel der umfangreichen Umstrukturierung und des grundlegenden Stadtumbaus ist die Errichtung eines durchgrünten Stadtteils mit Wohnungsvielfalt. Handlungsfelder und Zielindikatoren sind:

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

Schwerpunkt Wohnen

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

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

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



Auch für das Stadtumbaugebiet Wolgast NORD wurden den Handlungsfeldern Maßnahmen zur Zielerreichung zugeordnet. In der Anlage 2 befindet sich der Plan mit den bisher realisierten Maßnahmen und den noch notwendig durchzuführenden Maßnahmen. Dazu gehören die Gestaltung der Außenanlagen der Realschule und der Rückbau des ehemaligen Haus I des Runge-Gymnasiums mit Sporthalle. Für beide Maßnahmen ist aber die Finanzierung noch nicht gesichert.

Kapitel 4
Ergebnisbericht
SUB-Gebiet

Zudem ist aufgrund der immer noch hohen Leerstände im Stadtumbaugebiet Wolgast NORD weiterer Rückbau dringend notwendig. Im Rahmen der geplanten ISEK-Fortschreibung muss gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen das Rückbaukonzept für die nächsten 10 bis 15 Jahre neu erarbeitet werden.

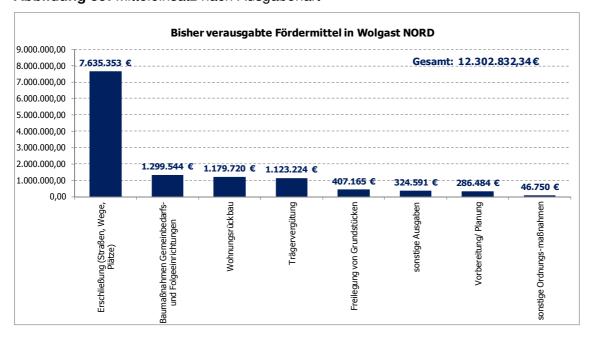
4.4 Finanzieller Input und Handlungsbedarf

Die Finanzierung von Maßnahmen und Projekten erfolgt durch eine Fördermittelbündelung der Städtebauförderungsprogramme "Wohnumfeldverbesserung" bis 2001, ab 2002 "Stadtumbau Ost" mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau, ergänzt durch die Eigenmittel der Stadt Wolgast und private Mittel der Wohnungsunternehmen.

Tabelle 32: Mitteleinsatz nach Ausgabenart

Kostenübersicht zu den verausgabten Städtebauförderungsmittel			
		Anteil an	
Kostenart	Kosten in €	gesamt in %	
Vorbereitung/Planung	286.484,38	2,3	
Baumaßnahmen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	1.299.544,49	10,6	
Erschließung (Straßen, Wege, Plätze)	7.635.352,77	62,1	
Freilegung von Grundstücken	407.164,89	3,3	
Wohnungsrückbau	1.179.720,00	9,6	
sonstige Ordnungsmaßnahmen	46.750,42	0,4	
Trägervergütung	1.123.224,10	9,1	
sonstige Ausgaben	324.591,29	2,6	
Gesamtsumme	12.302.832,34	100,0	

Abbildung 35: Mitteleinsatz nach Ausgabenart





Insgesamt wurden Fördermittel in Höhe von 12,3 Moi. € zur Umsetzung von Maßnahmen und Projekten in Wolgast NORD eingesetzt.

Für Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze) und für Freiflächengestaltungen wurden 62,1 % der eingesetzten Mittel verausgabt, für die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 10,6 % und für den Rückbau von Wohngebäuden 9,6 %.

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 sind die sozioökonomischen Indikatoren, wie z. B. die arbeitsmarktbedingte Abwanderung, die Arbeitslosen- und die Erwerbsquote aber nur bedingt beeinflusst worden. Die realisierten Maßnahmen und die geflossenen Städtebauförderungsmittel haben dennoch ihre Wirkung gezeigt.

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

Die Problemlage hat sich durch die Wirkung der realisierten Maßnahmen deutlich abgeschwächt. Zur Verstetigung des Erreichten und Beseitigung noch vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel, sind noch weitere Investitionen in Wolgast NORD notwendig.



Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwonnerentwicklung seit dem Basisjahr 2000	5
Tabelle 2: Wanderungen über die Stadtgrenze und Umzüge	7
Tabelle 3: Wanderungssaldo auf Stadtteilebene seit 2000	8
Tabelle 4: Entwicklung der Zahl Geborener und Gestorbener	8
Tabelle 5: Saldo der natürlichen Migration seit 2000	9
Tabelle 6: Migrationssaldo gesamt seit 2000	. 10
Tabelle 7: Einwohnerentwicklung nach der Altersstruktur	. 14
Tabelle 8: Entwicklung des Durchschnittsalters	. 15
Tabelle 9: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort	. 19
Tabelle 10: SV-Beschäftigtenquote nach Geschlecht 2012	. 19
Tabelle 11: SV-Beschäftigte und Pendler (Stand Juni 2012)	. 19
Tabelle 12: Ein- und Auspendler nach Herkunfts-/ Zielgebiet	. 20
Tabelle 13: Pendlerverflechtungen der Stadt Wolgast	. 21
Tabelle 14: Einpendler aus dem LK Vorpommern-Greifswald	. 22
Tabelle 14: Auspendler aus dem LK Vorpommern-Greifswald	. 23
Tabelle 16: Kaufkraftentwicklung in € im Zeitraum 2004- 2011	. 24
Tabelle 17: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand	. 25
Tabelle 18: Wohnungsleerstand in 2012 im Vergleich	. 26
Tabelle 19: Belegungsquote der Wohnungen in 2012	. 27
Tabelle 19: Belegungsquote der Wohnungen in 2012	. 27
Tabelle 21: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt	. 31
Tabelle 22: Einwohnerentwicklung Altstadt im Vergleich	. 32
Tabelle 23: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	. 35
Tabelle 24: denkmalgeschützte Gebäude	. 36
Tabelle 25: Komplett leere Gebäude im Sanierungsgebiet	. 36
Tabelle 26: Mitteleinsatz nach Ausgabenart seit 1991	. 39
Tabelle 27: Altersstruktur Wolgast NORD 2000 und 2012	. 40
Tabelle 28: Wohnungsrückbau in Wolgast NORD	. 42
Tabelle 29: Gebäude/Wohnungen nach Sanierungsstand	. 42
Tabelle 30: Gebäude/ Wohnungen nach Eigentümerstruktur	. 43
Tabelle 31: Leerstand nach Sanierungsstand der Gebäude	. 44
Tabelle 32: Mitteleinsatz nach Ausgabenart	. 45



Abbildung 1: Finwohnerentwicklung in Wolgast seit 2000

Abbildung 1: Einwonnerentwicklung in Wolgast seit 2000	5
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene	6
Abbildung 3: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2012	6
Abbildung 4: Wanderungen über die Stadtgrenzen Wolgast	7
Abbildung 5: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenens	8
Abbildung 6: Migrationssaldo gesamt im Zeitraum	9
Abbildung 7: Migrationssaldo gesamt im Jahr 2012	10
Abbildung 8: Anteile ausgewählter Altersgruppen	11
Abbildung 9: Entwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	12
Abbildung 10: Alters- und Geschlechtsgliederung	13
Abbildung 11: Altersstruktur Buddenhagen und Hohendorf	15
Abbildung 12: Abgleich Realentwicklung und Prognose(absolut)	16
Abbildung 13: Abgleich Realentwicklung und Prognose (in %)	17
Abbildung 14: Entwicklung der Arbeitslosigkeit	18
Abbildung 15: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort)	18
Abbildung 16: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten	20
Abbildung 17: Ein- und Auspendler	
Abbildung 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2004	
Abbildung 13: Wohnungsleerstand	
Abbildung 14: Einwohner/wohnungsnachfragende Haushalte	
Abbildung 20: Einwohnerstruktur im Sanierungsgebiet	
Abbildung 22: Gebäude nach der Gebäudenutzung 2012	
Abbildung 21: Wohnungsbestandsentwicklung in der Altstadt	
Abbildung 22: Gebäude/ Wohnungen nach Sanierungsstand	
Abbildung 25: Gebäude nach Eigentümern 2012	
Abbildung 26: Leerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet	
Abbildung 27: Gewerbeeinheiten im Sanierungsgebiet i	37
Abbildung 28: Mitteleinsatz nach Ausgabenart seit 1991	39
Abbildung 29: Einwohnerentwicklung Wolgast NORD	
Abbildung 30: Anteile ausgewählter Altersgruppen	
Abbildung 31: Wohnungsbestandentwicklung Wolgast NORD	41
Abbildung 38: Wohnungen nach Sanierungsstand 2012	
Abbildung 33: Wohnungen nach Eigentümerstruktur	
Abbildung 33: Leerstandsentwicklung und Rückbau seit 2004	
Abbildung 35: Mitteleinsatz nach Ausgabenart	45