

Monitoring Stadtentwicklung
Gesamtstadt und Fischerwiek
Berichtsjahr 2016



**HERZOGSTADT
WOLGAST**



Impressum

Monitoring Stadtentwicklung

Gesamtstadt und Untersuchungsgebiet Fischerwiek
Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2016

■ Auftraggeber:

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

■ Im Auftrag:

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

■ Bearbeitung:

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

Rostock im September 2017



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Monitoring Gesamtstadt Wolgast	5
2.1	Bevölkerungsentwicklung und Prognose	6
2.2	Arbeitsmarktentwicklung	23
2.3	Kaufkraft der Bevölkerung	33
2.4	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose	36
2.5	Soziale Infrastruktur	43
2.6	Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK	47
3	Untersuchungsgebiet Fischerwiek	49
3.1	Vorbemerkungen	49
3.2	Bevölkerungsentwicklung	49
3.3	Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	50
3.4	Städtebau und Wohnen	50
3.5	Handlungsbedarf	67
	Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis	69

Quellenverzeichnis

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



1 Einleitung

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

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

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

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



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

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

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



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

2 Monitoring Gesamtstadt Wolgast

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

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

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete



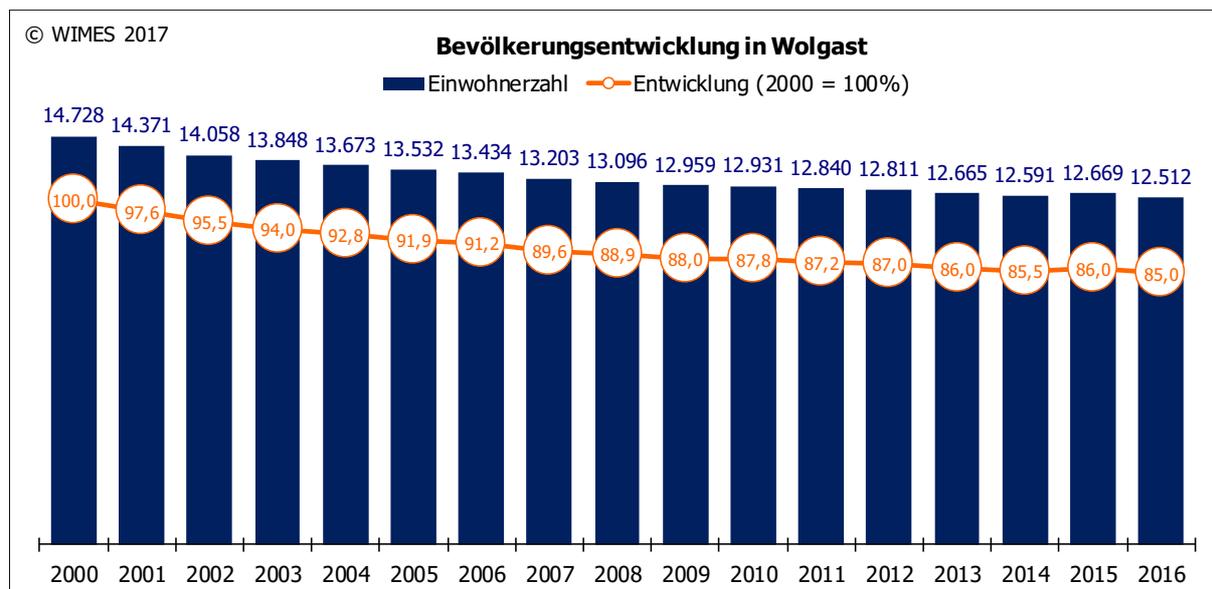


2.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

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

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

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz in Wolgast)



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

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

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

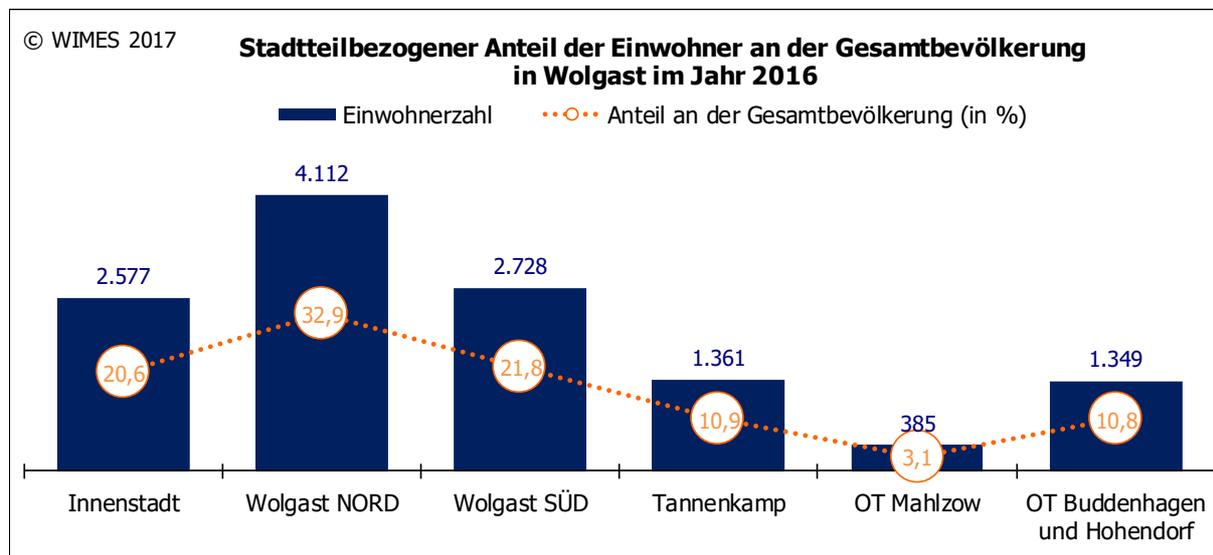
*Ergebnis auf Basis des Zensus



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

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

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



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

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Innenstadt

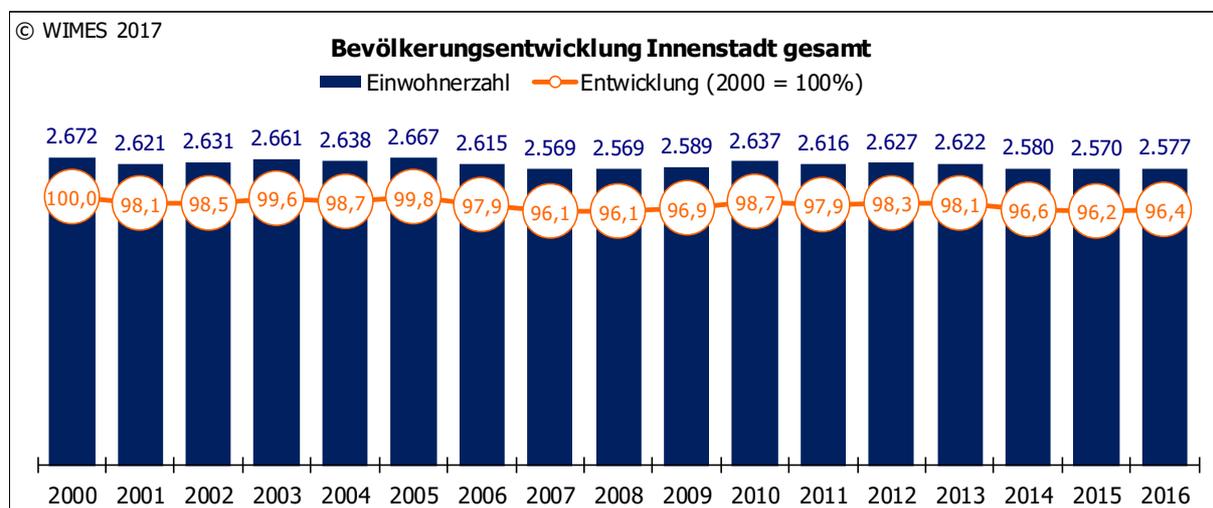




Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Nord

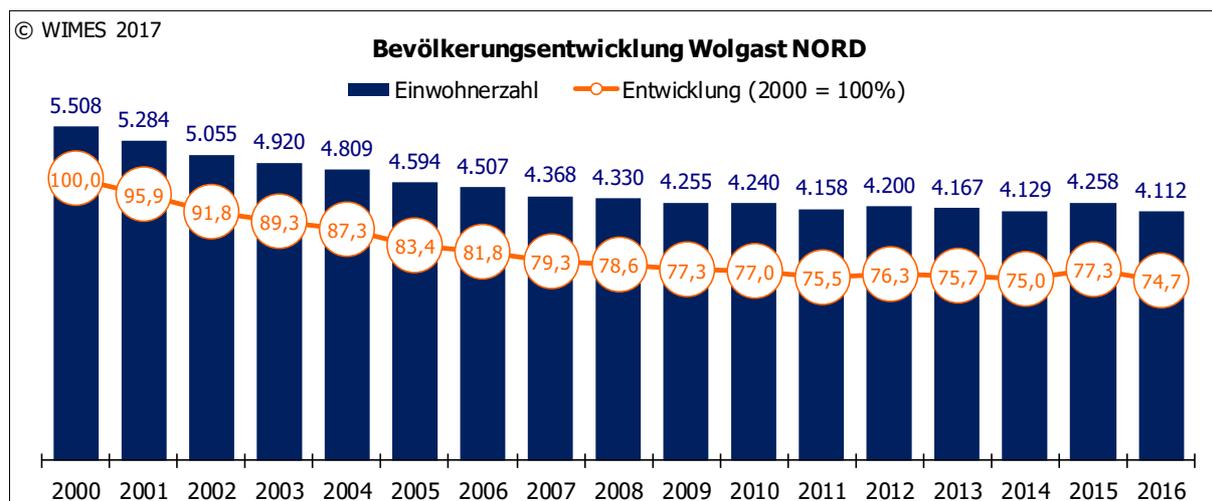


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Süd

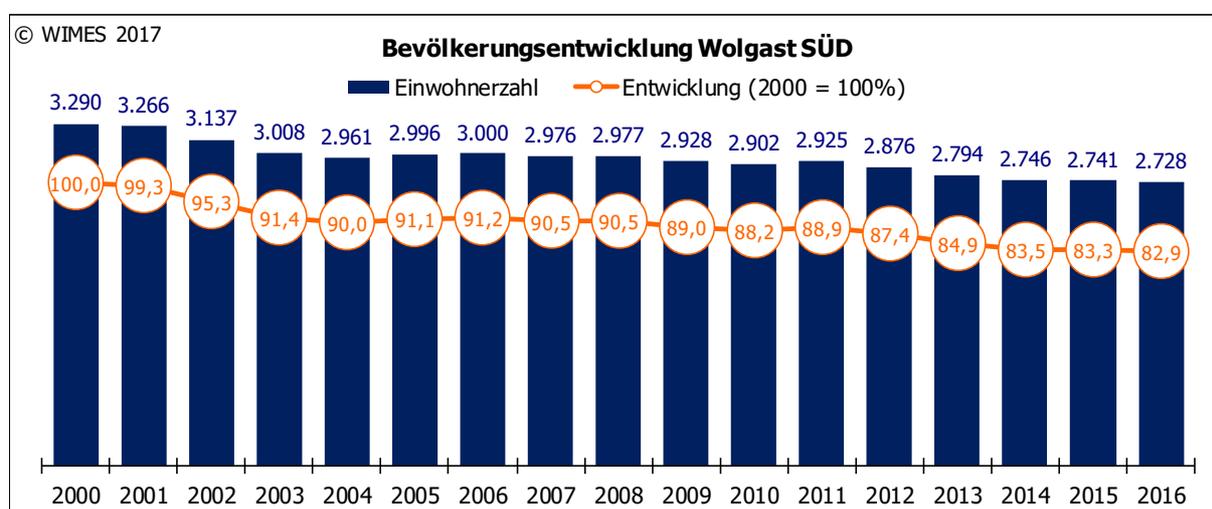
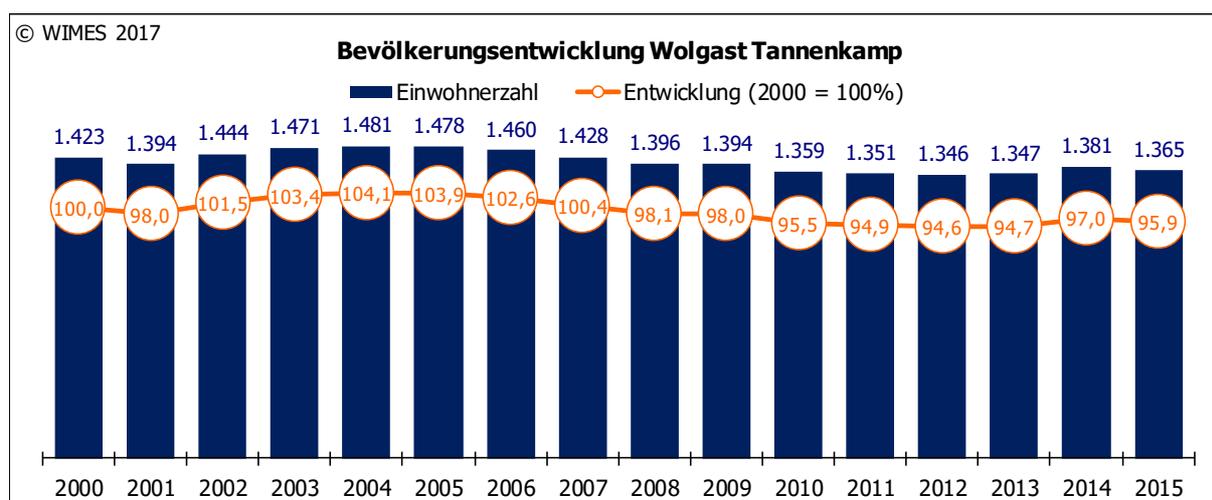


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Tannenkaamp





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

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Mahlzw

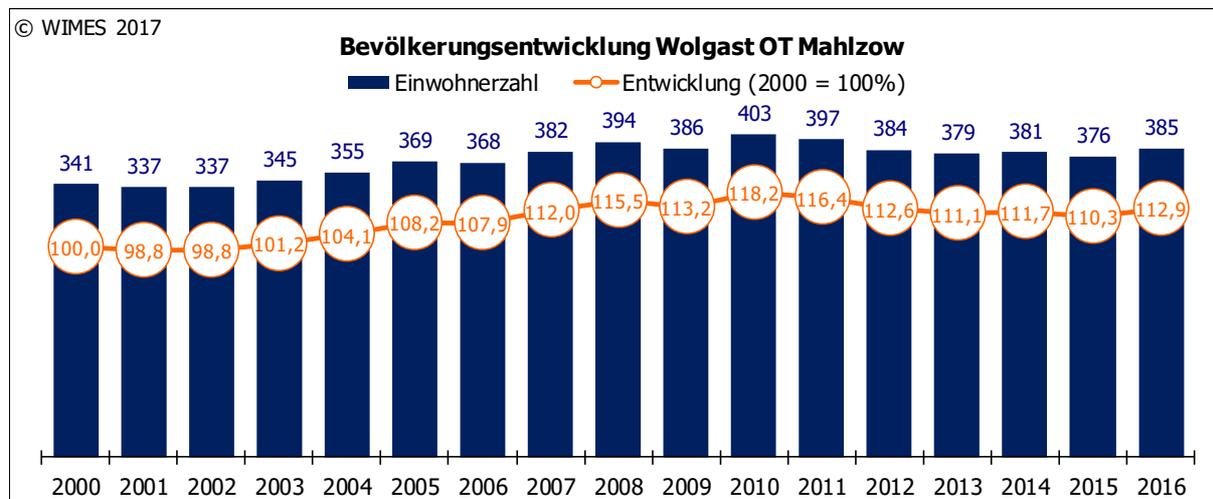


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf

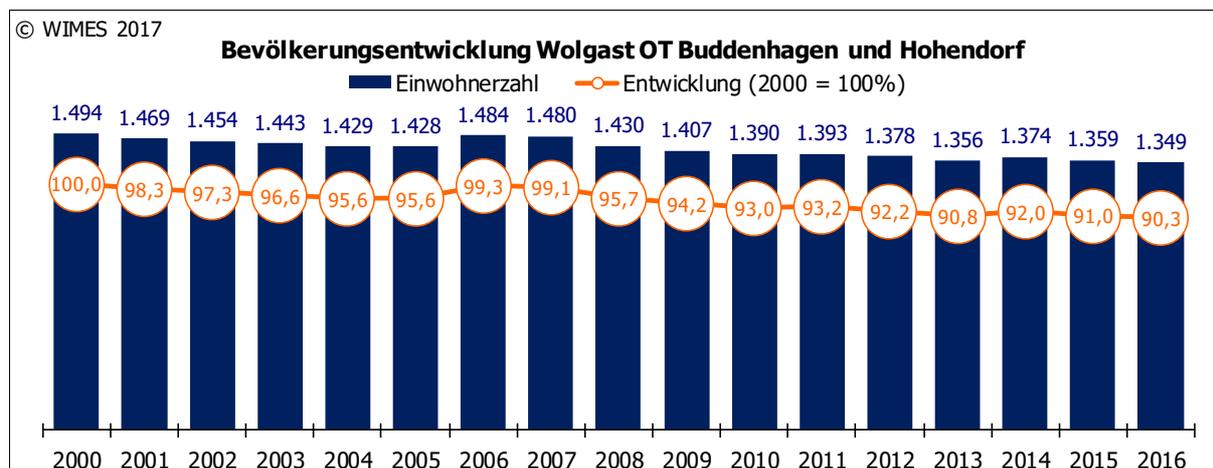
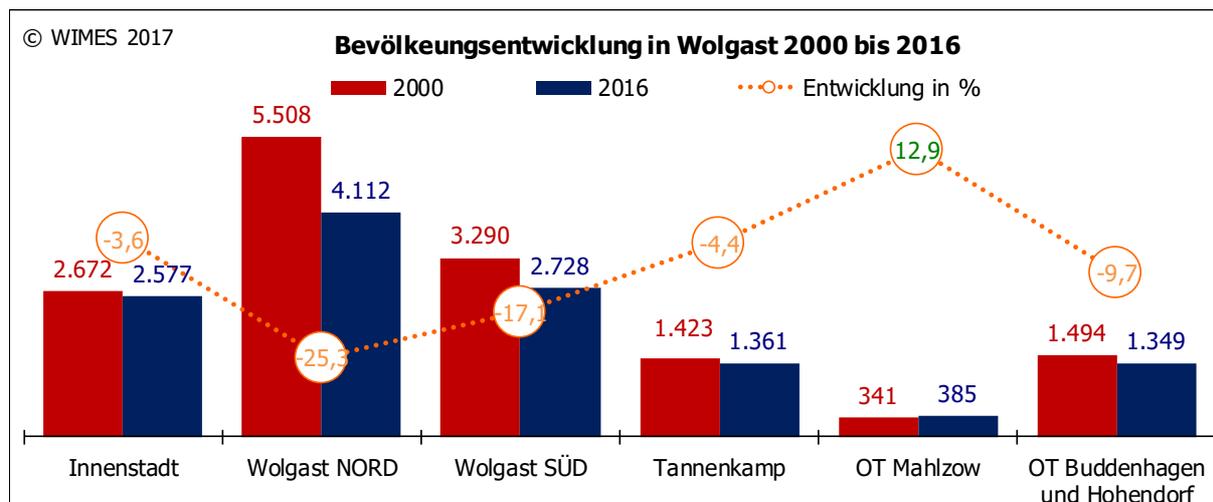


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

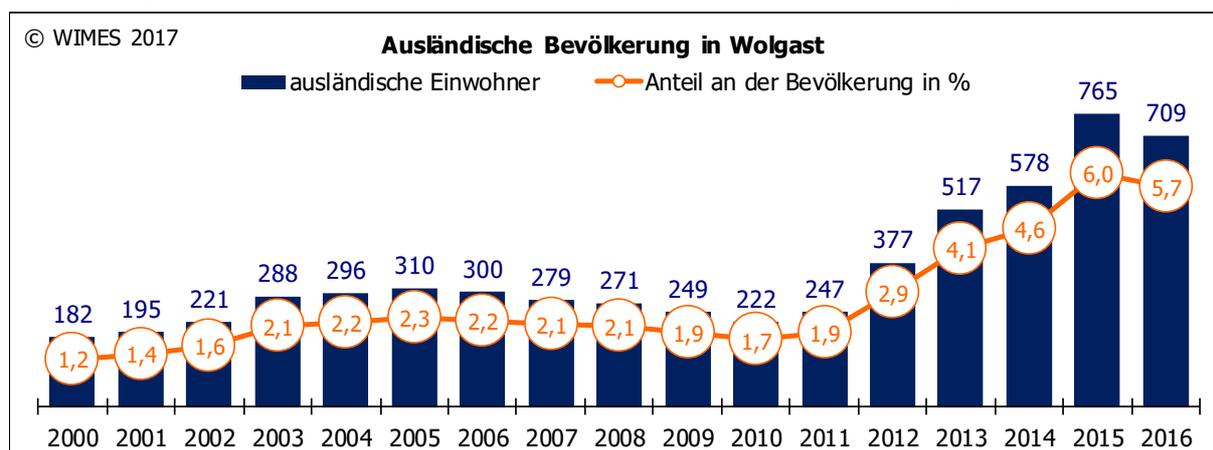




Ausländische Bevölkerung gesamt

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

Abbildung 11: Zahl der Ausländer und Anteil an der Gesamtbevölkerung



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

Tabelle 2: Ausländische Bevölkerung 2014 bis 2016 nach Stadtteilen

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

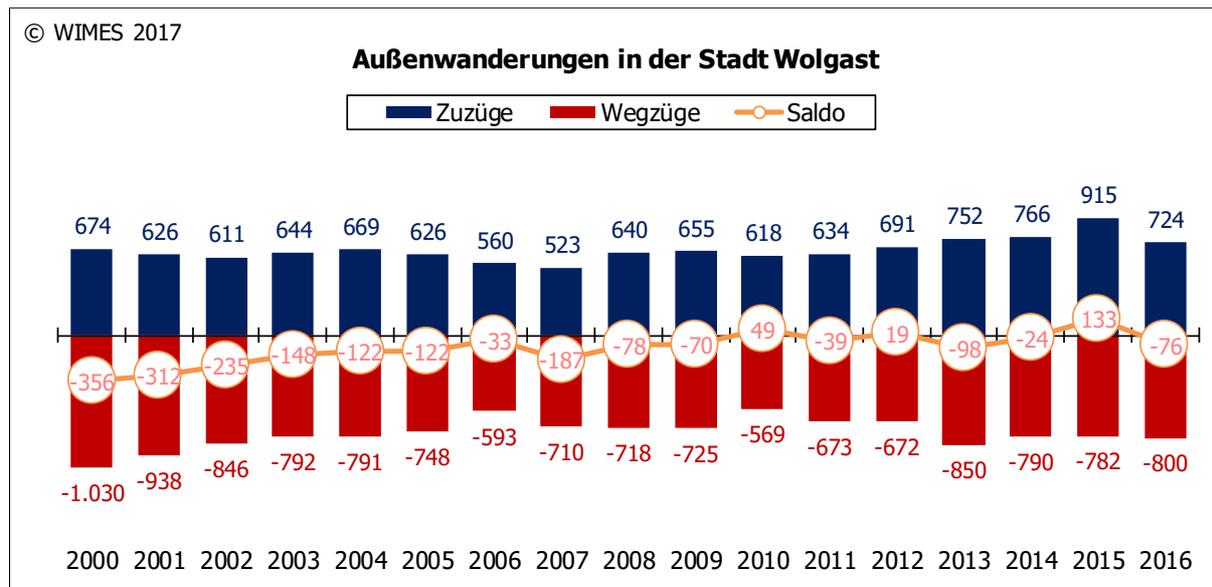


Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

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

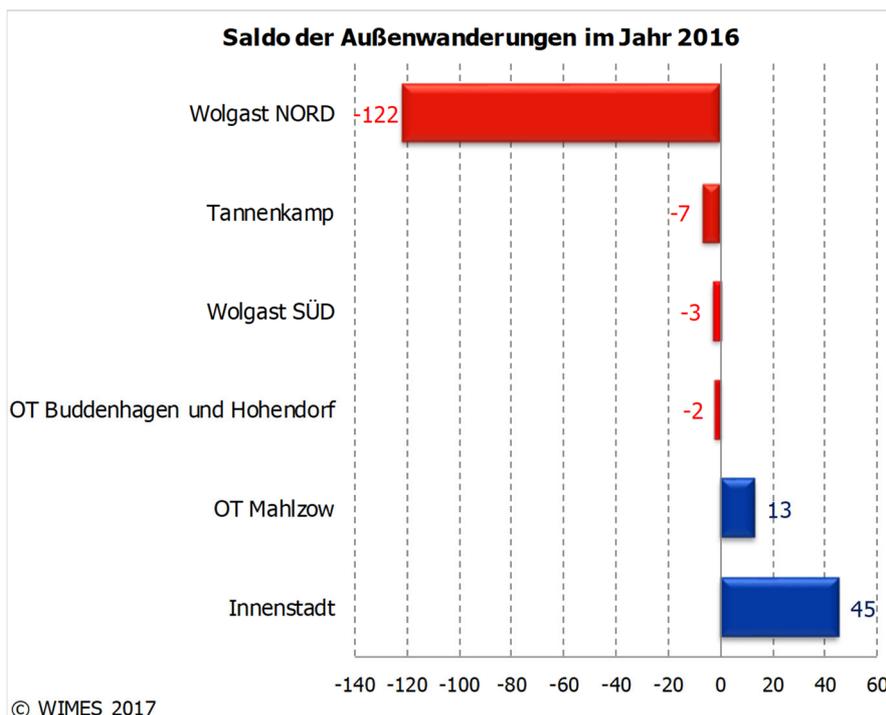
Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass nur in den Jahren 2010, 2012 und insbesondere 2015 Positivsalden erzielt wurden. Der verstärkte Zuzug im Jahr 2015 ist jedoch auch vor dem Hintergrund der Flüchtlingswanderungen zu sehen. Im Jahr 2016 standen 724 Zuzüge 800 Fortzügen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

Abbildung 12: Wanderungen über die Stadtgrenzen Wolgast



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

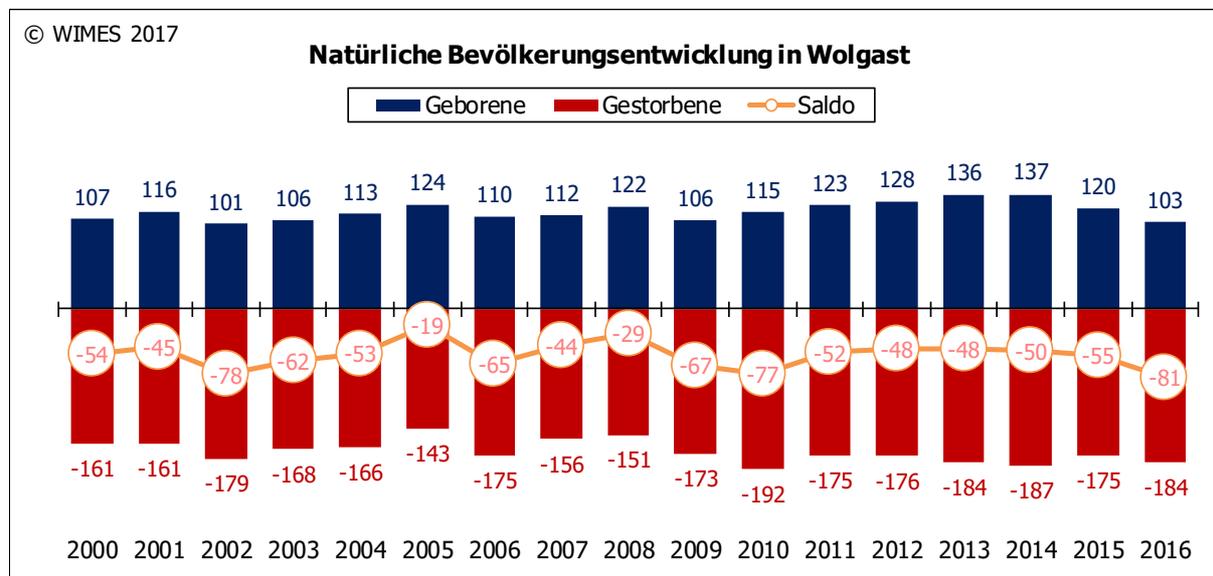
Abbildung 13: Wanderungssalden im Vergleich der Stadtteile





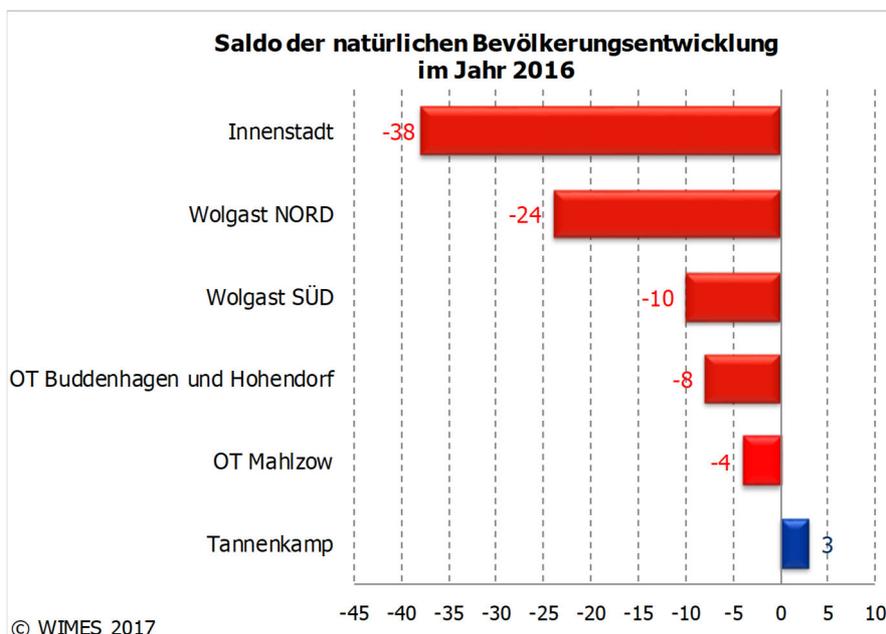
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung stellt das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen dar. Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Im Jahr 2016 standen 184 Sterbefällen 103 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung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

Abbildung 14: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen



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

Abbildung 15: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile



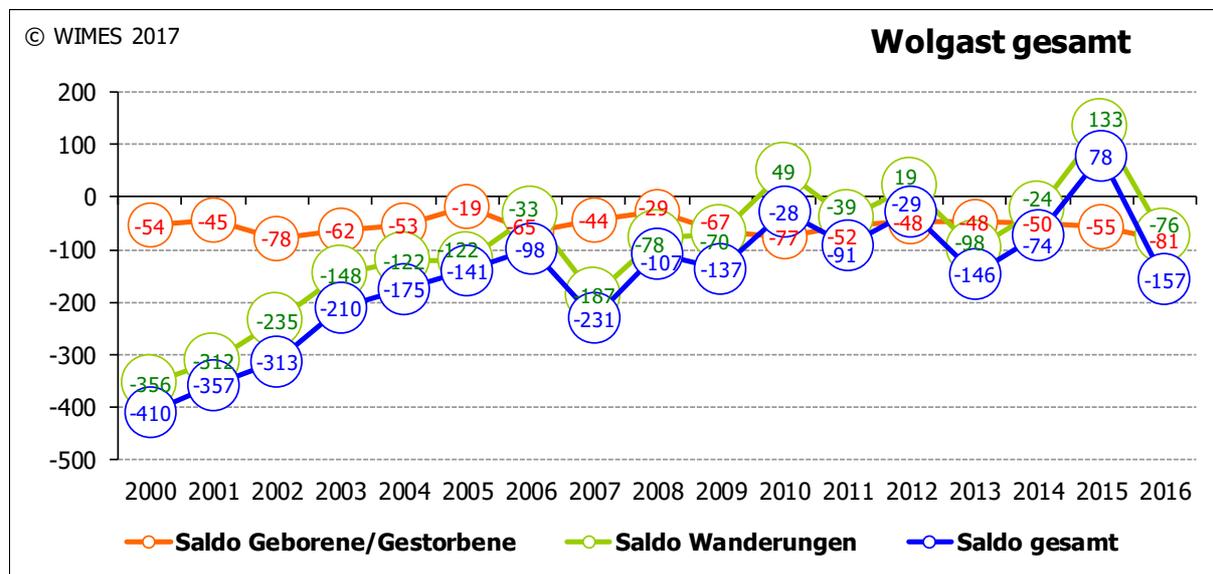
Der Gesamtsaldo zeigt den Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Außenwanderungen und der innerstädtischen Umzüge auf die Entwicklung der Bevölkerung.

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



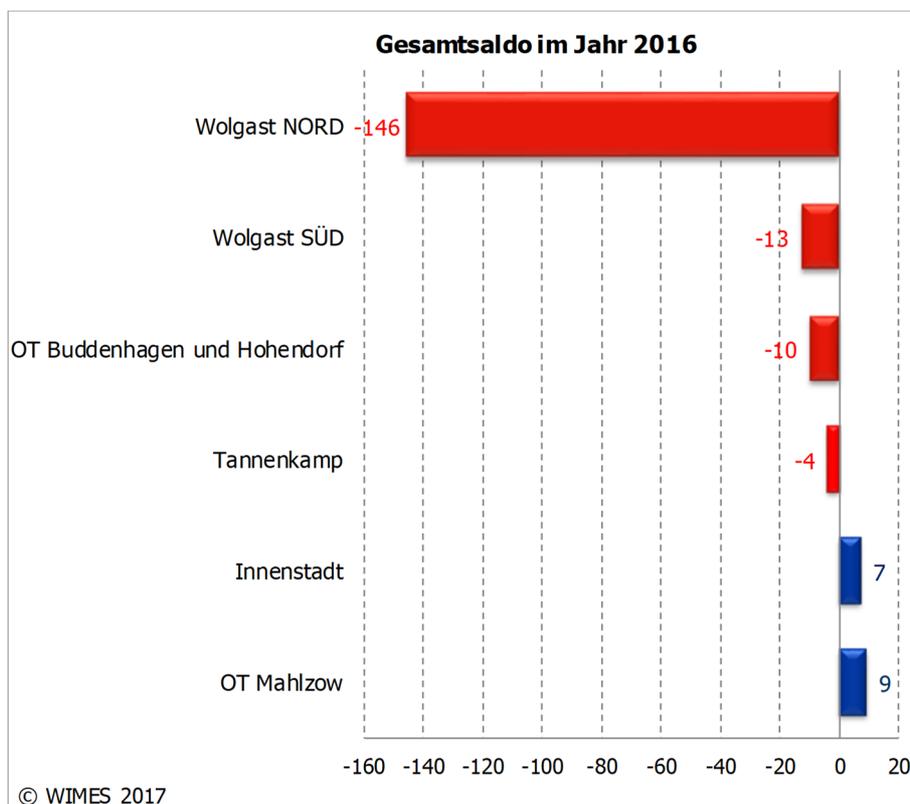
Im Jahr 2016 war sowohl der Wanderungssaldo aus auch der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung negativ. Der Einfluss der Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung lag bei rund 48 % und der Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei 52 %.

Abbildung 16: Gesamtsaldo im Zeitraum



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

Abbildung 17: Gesamtsaldo absolut im Vergleich der Stadtteile



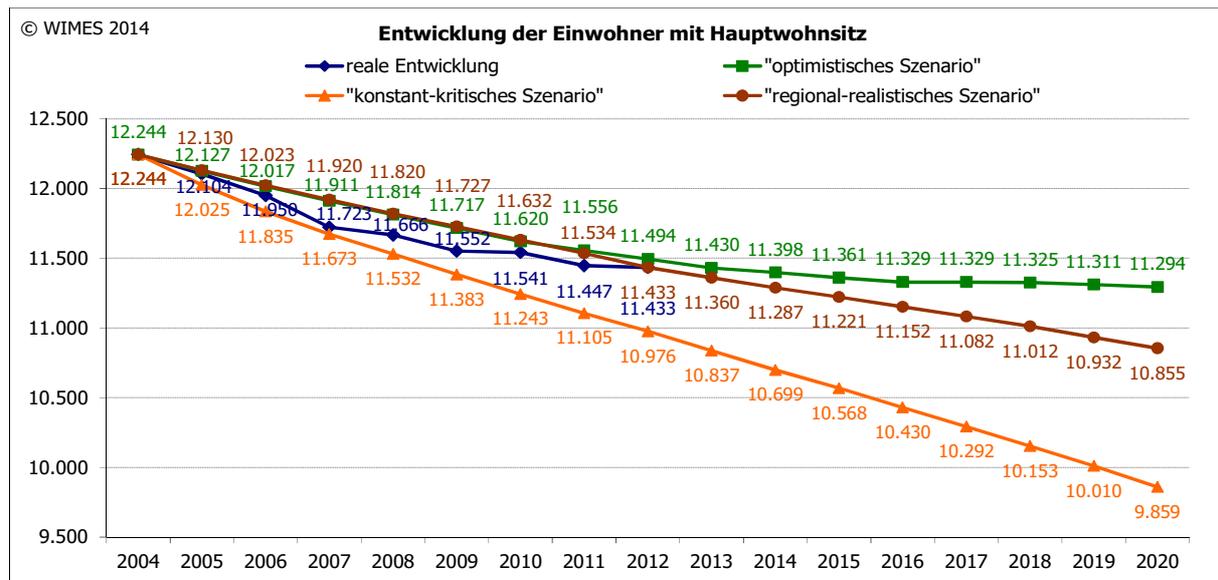


Prognose der Bevölkerungsentwicklung

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

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

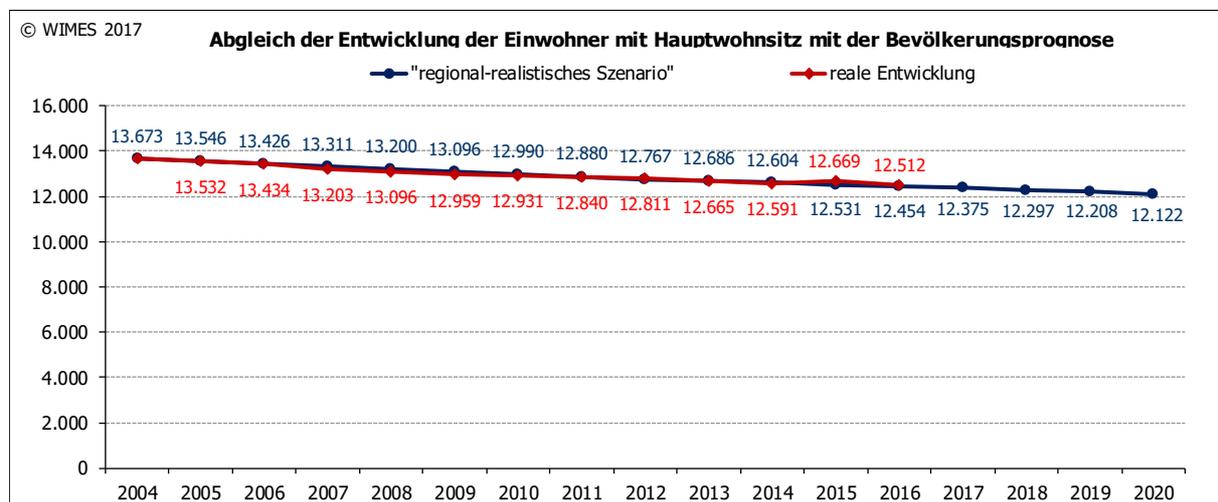
Abbildung 18: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose im Vergleich zur Realentwicklung bis 2012



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

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

Abbildung 19: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose, einschl. Ortsteile





Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach der Altersstruktur

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

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

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

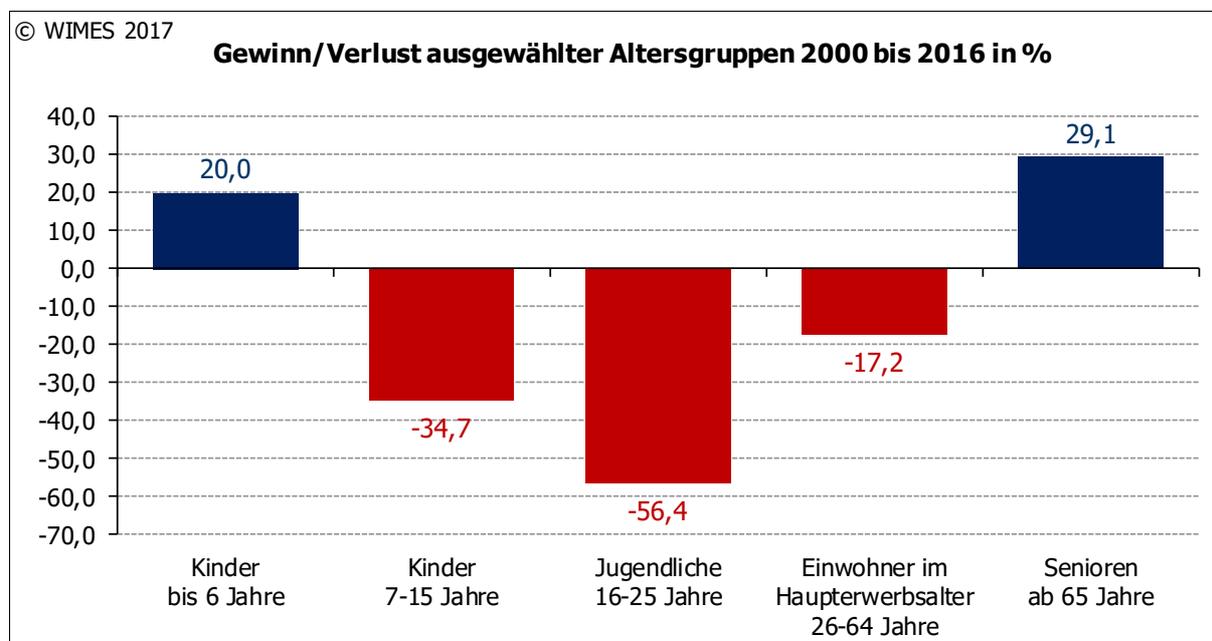
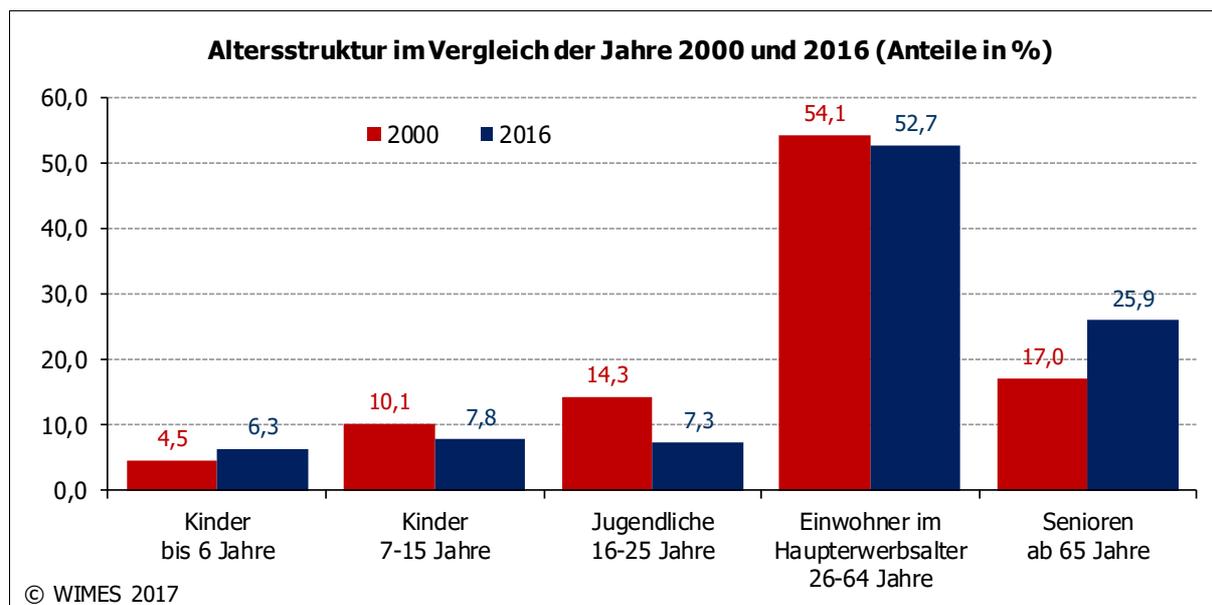
Bei allen anderen Altersgruppen waren Einwohnerverluste kennzeichnend. Am höchsten war der Rückgang bei den Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren, deren Zahl um 56,4 % (-1.188 Personen) zurückging. Der Verlust bei den Kindern von 7 bis 15 Jahren lag bei 34,7 % (-516 Personen). Die Einwohnerzahl der Personen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

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

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



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

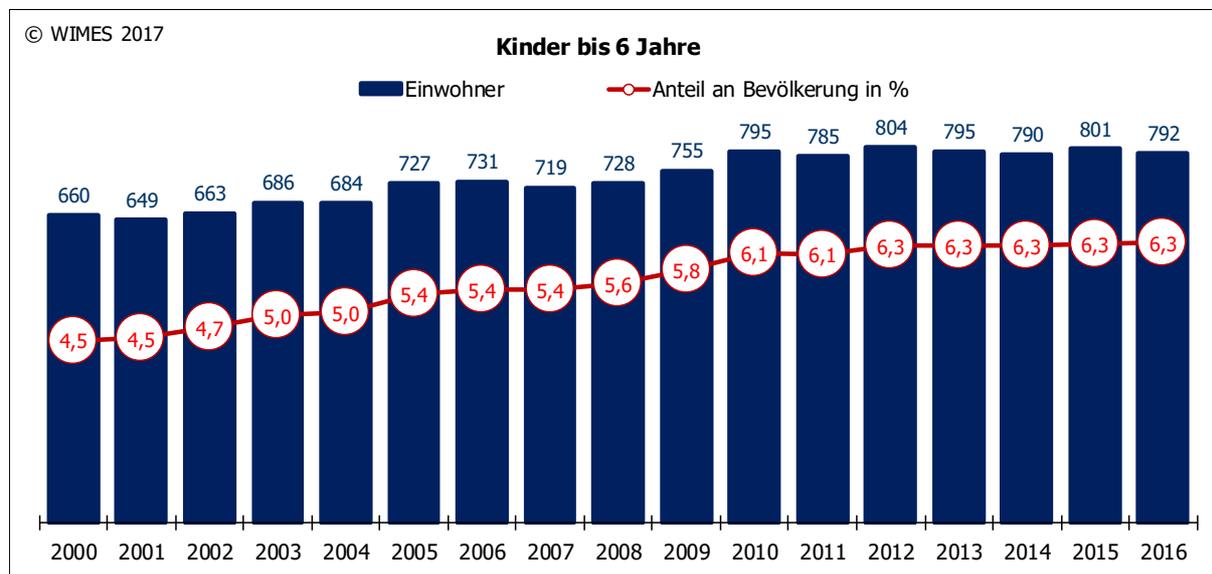




Kinder bis 6 Jahre

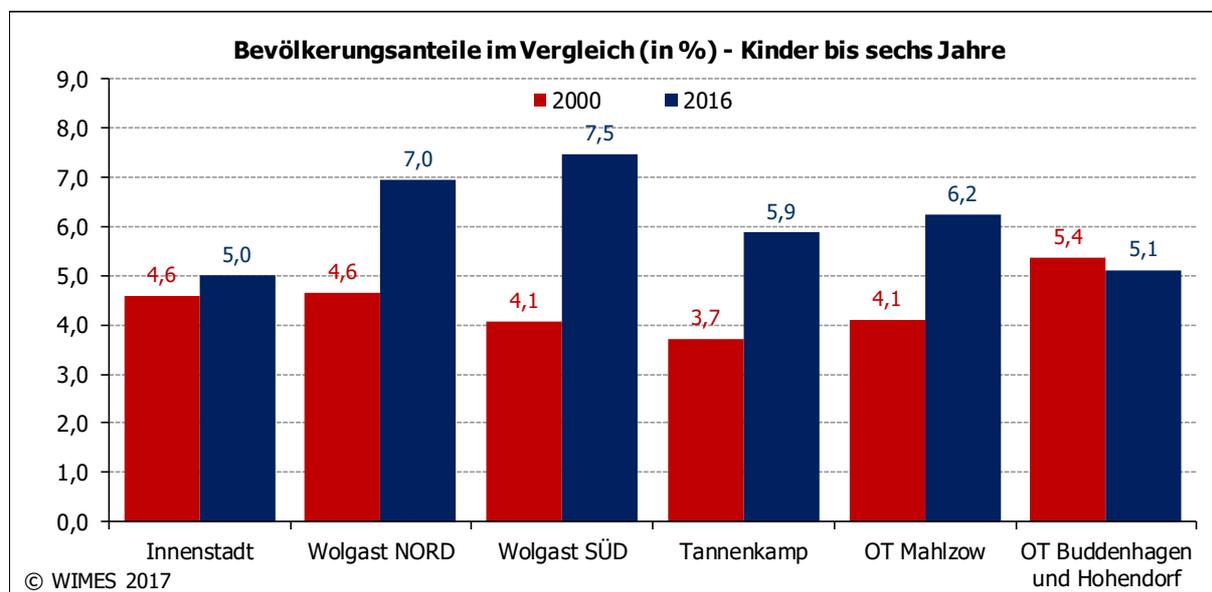
Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich 2016 gegenüber 2000 um 132 Kinder erhöht. Der Anteil an der Bevölkerung hat sich in der Gesamtstadt von 4,5 % auf 6,3 % erhöht.

Abbildung 21: Entwicklung Einwohnerzahl Kinder bis 6 Jahre sowie Bevölkerungsanteile



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

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

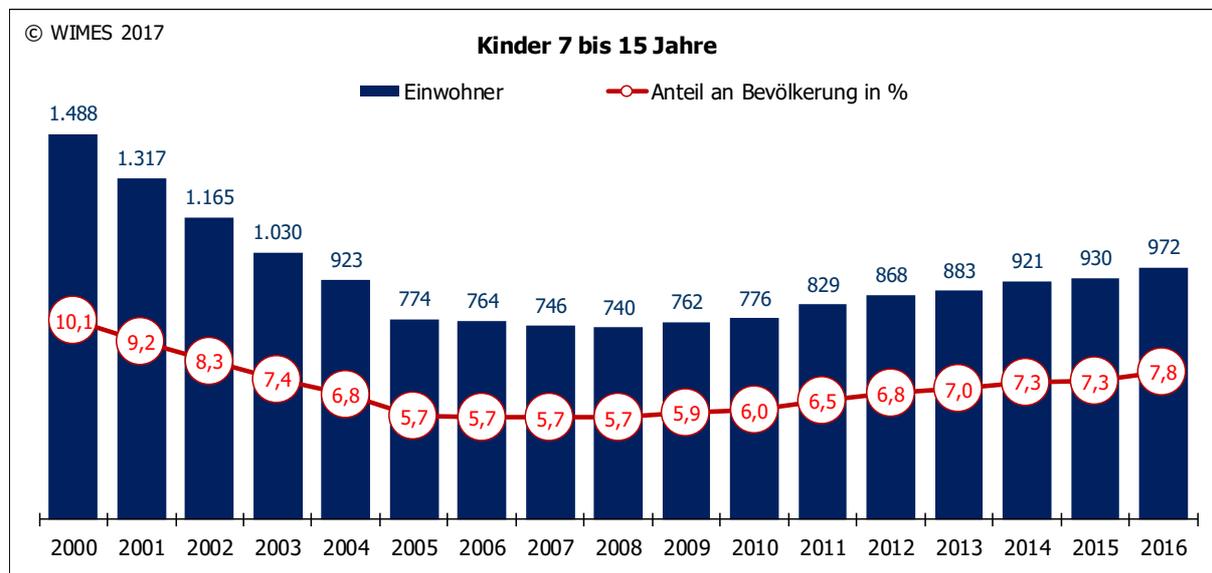




Schulkinder im Alter von 7 bis 15 Jahren

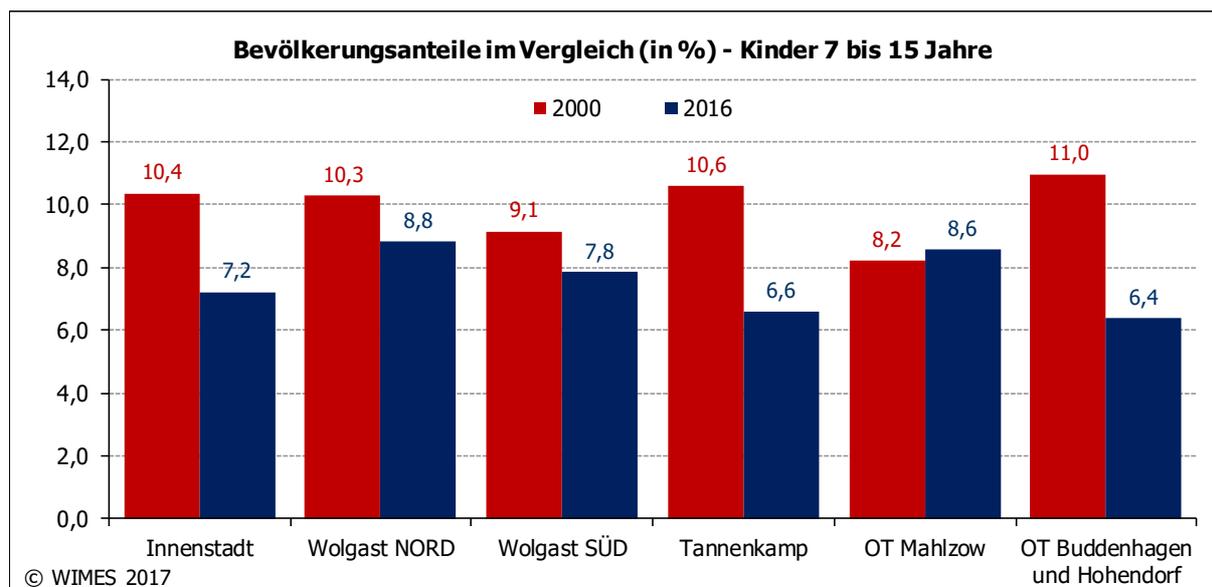
Die Zahl der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren ist um 516 Personen (-34,7 %) zurückgegangen. Nachdem von 2000 bis 2008 stetige Verluste zu verzeichnen waren, steigt die Zahl der Schulkinder seit dem Jahr 2009 wieder an. Entsprechend der absoluten Verluste sank der Anteil an der Bevölkerung von 10,1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

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



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

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

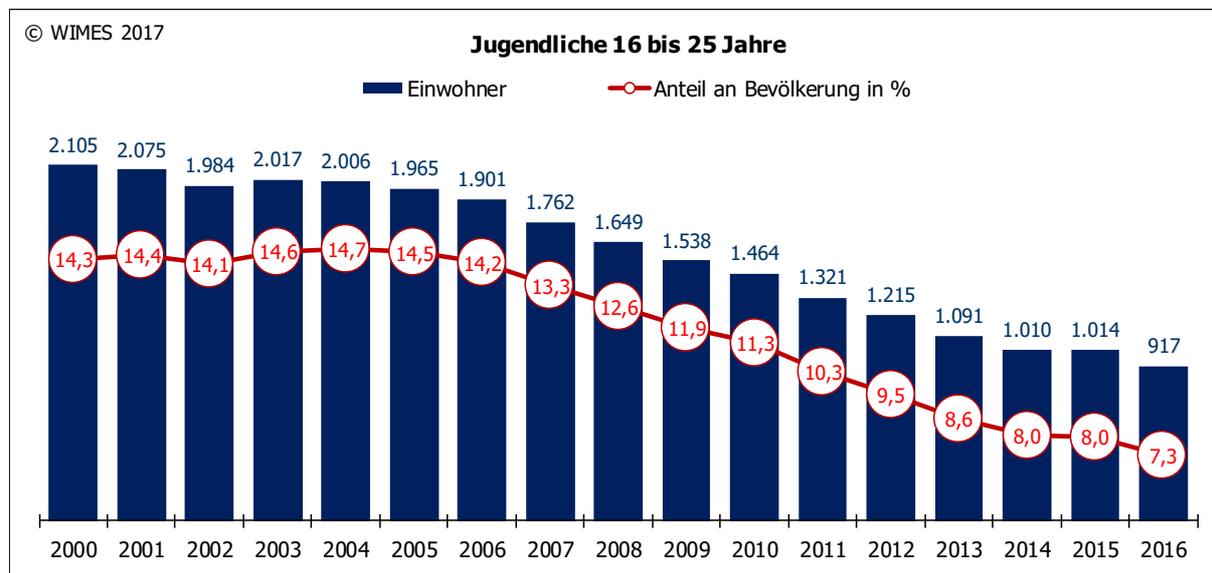




Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahren

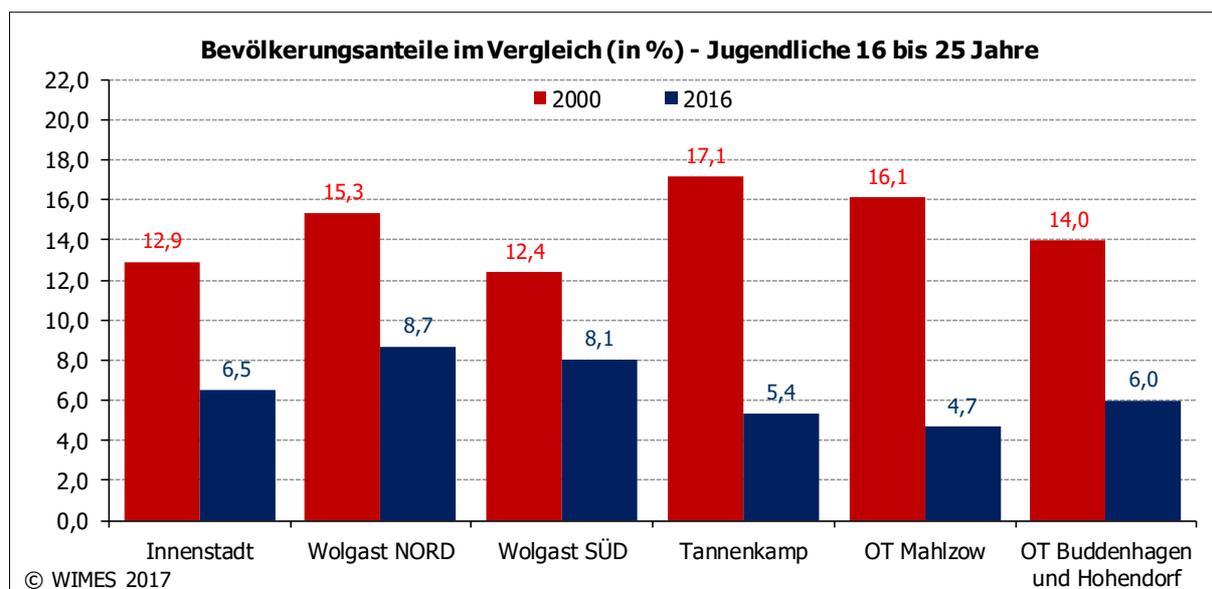
Die Zahl der Jugendlichen im Alter zwischen 16 und 25 Jahren nahm von 2002 zu 2016 deutlich um 56,4 % (-1.188 Personen) ab. Einwohnerzuwächse waren einzig in 2003 und 2015 erzielt worden. Wobei sich der leichte Zugewinn in 2015 im Zusammenhang aufgrund der Zuwanderung von Asylbewerbern ergab. Der Anteil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

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



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

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

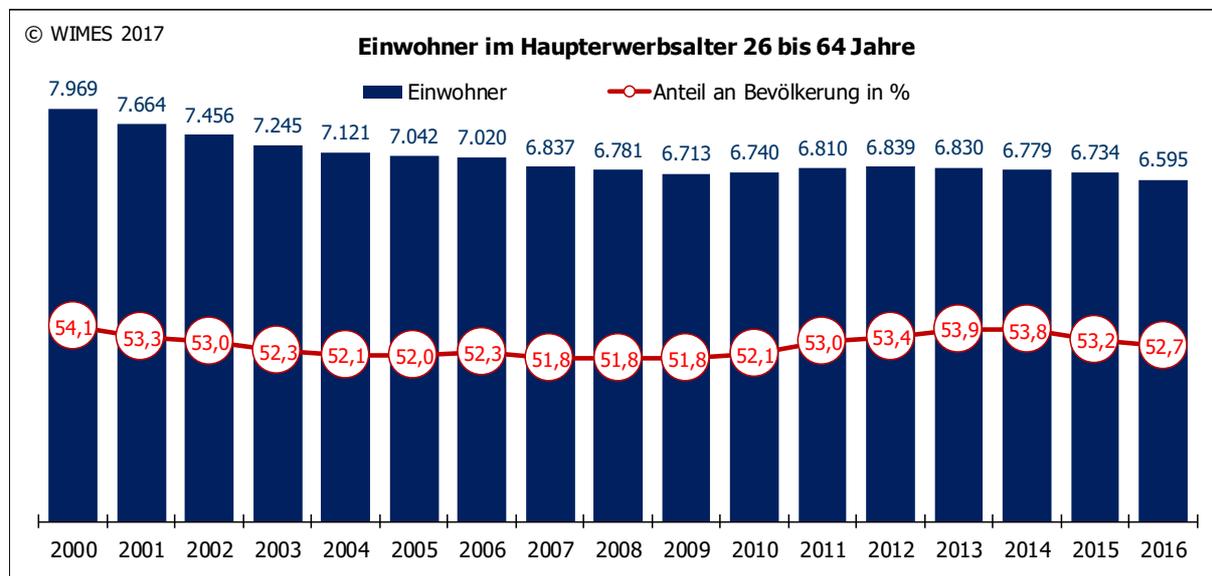




Einwohner im Haupterwerbsalter von 26 bis 64 Jahren

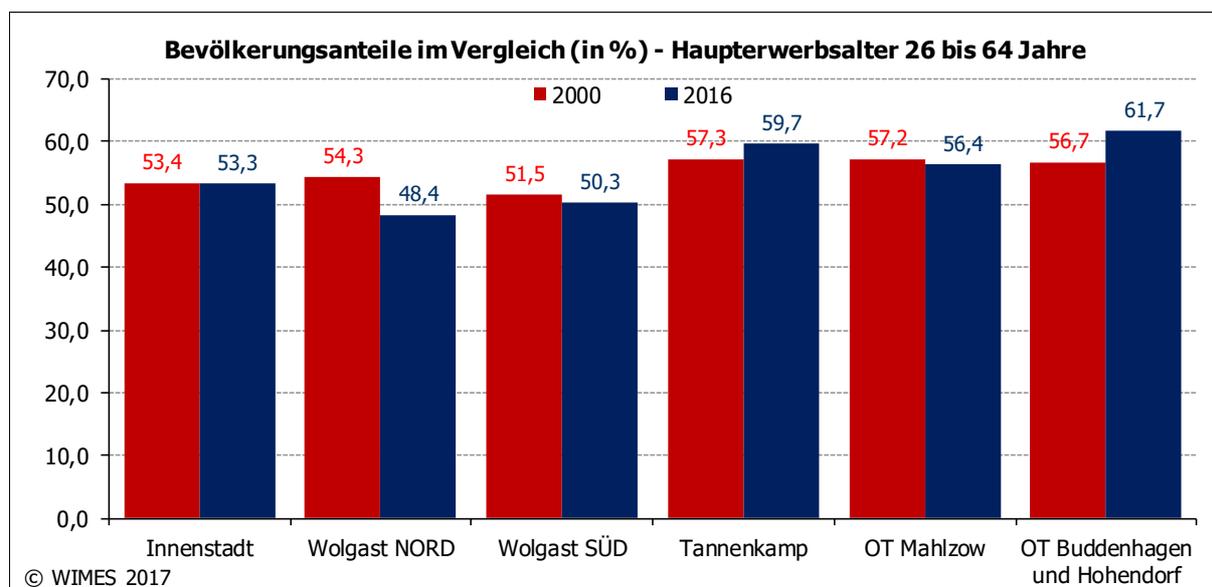
Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter hat sich im Betrachtungszeitraum um 17,2 % (-1.374 Personen) verringert. Einzig im Ortsteil Mahlzow nahm die Einwohnerzahl der Personen im Haupterwerbsalter um 11,3 % (+22 Personen) zu. In allen anderen Stadtteilen waren Verluste zu verzeichnen. Der Anteil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

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



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

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

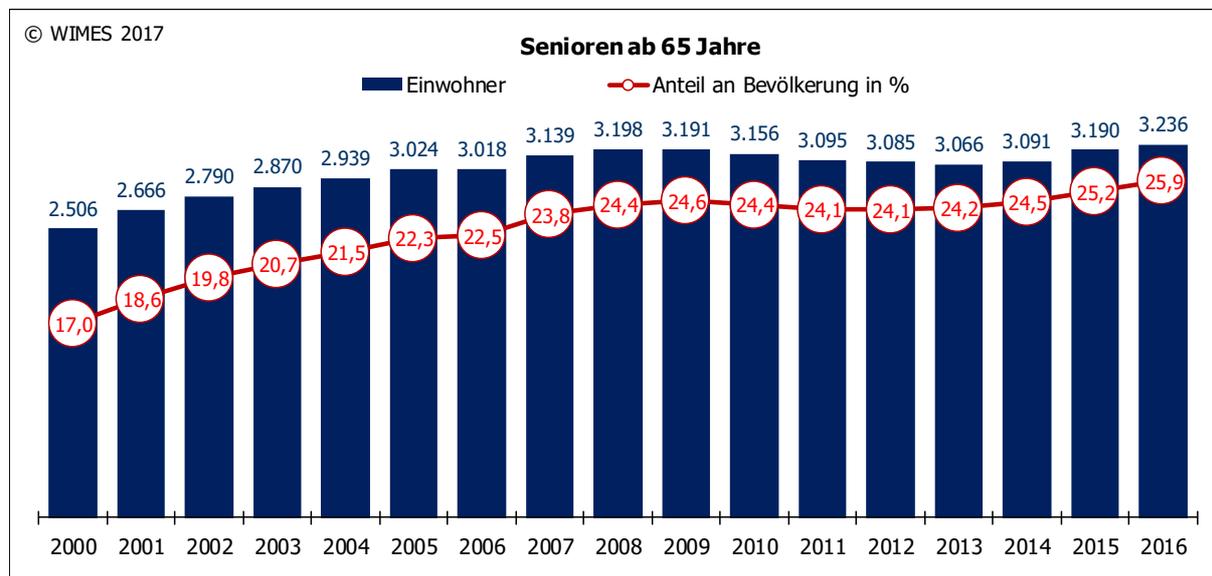




Einwohner im Alter ab 65 Jahre

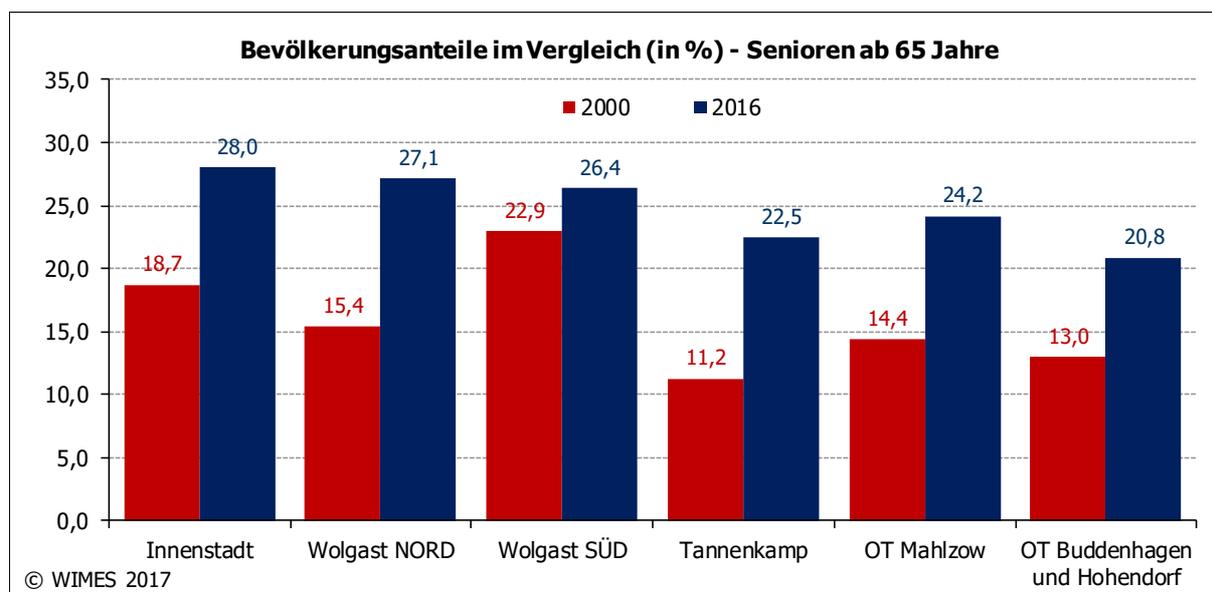
Aufgrund von Abwanderung junger Generationen stieg der Anteil der ab 65-Jährigen im Betrachtungszeitraum merklich von 17,0 % im Basisjahr auf 25,9 % in 2016 an. Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm von 2000 bis 2016 um 730 Personen zu. Während aber im Zeitraum von 2000 bis 2005, 2007 und 2008 sowie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

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



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

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



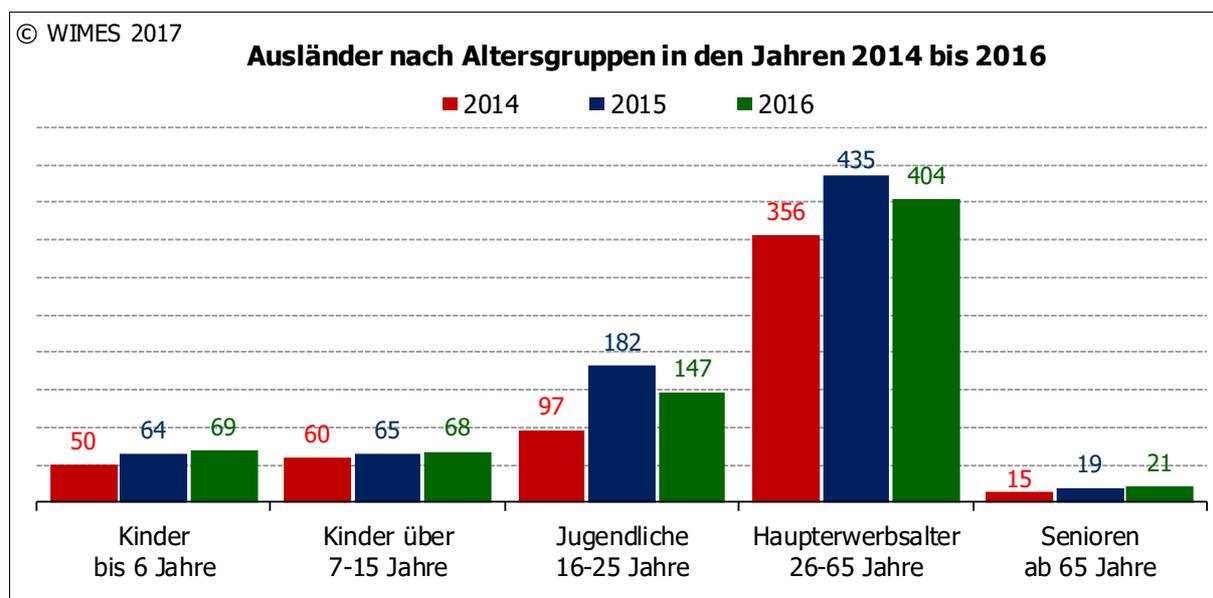


Ausländer nach ausgewählten Altersgruppen

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

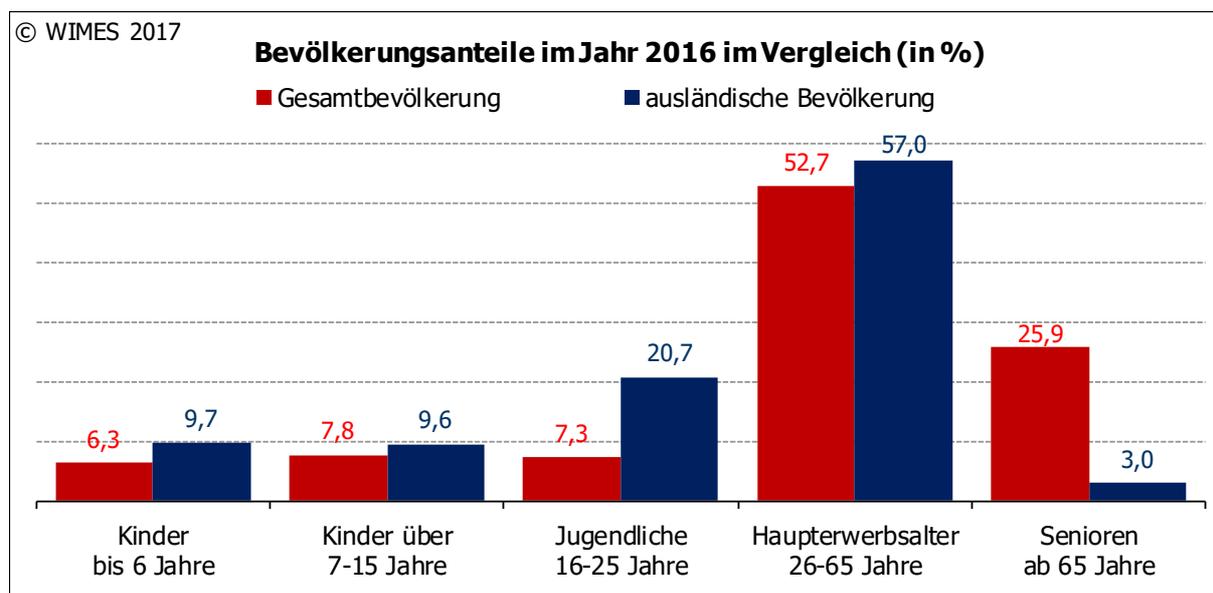
Von 2015 zu 2016 verringerte sich die Zahl der Ausländer in Wolgast um 56 Personen auf 709 Ausländer zum Jahresende 2016. Bei den Kindern und den Senioren nahm die Zahl der Ausländer 2016 gegenüber dem Vorjahr minimal zu. Bei den Jugendlichen verringerte sich Zahl um 35 Personen und bei den Personen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

Abbildung 31: Ausländer nach Altersgruppen



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

Abbildung 32: Bevölkerungsanteile Gesamtbevölkerung und Ausländer



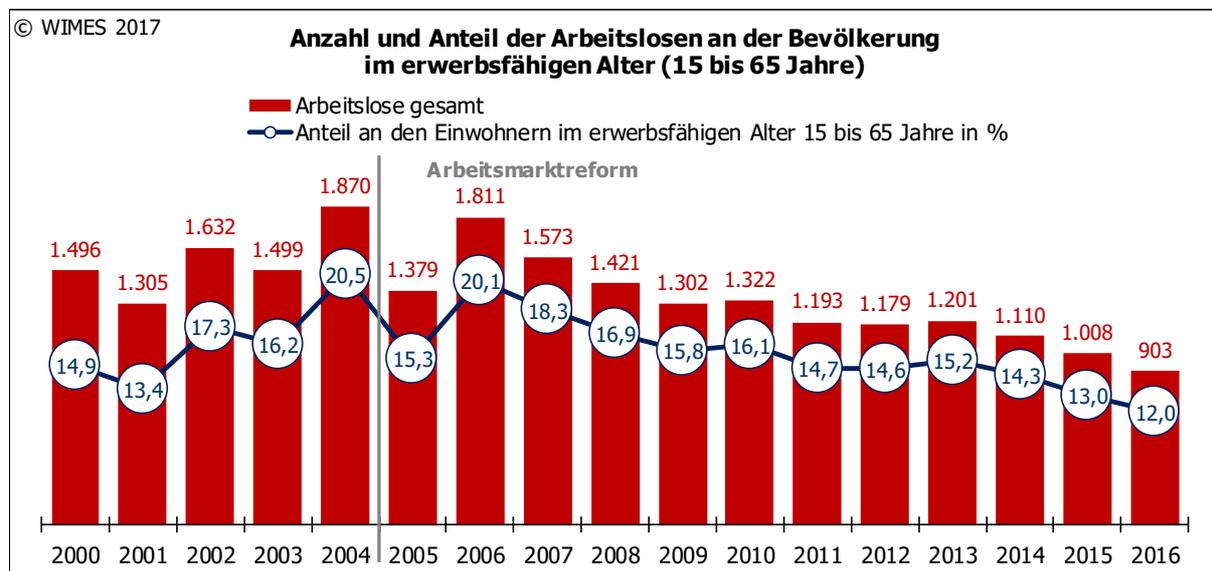


2.2 Arbeitsmarktentwicklung

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

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

Abbildung 33: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



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

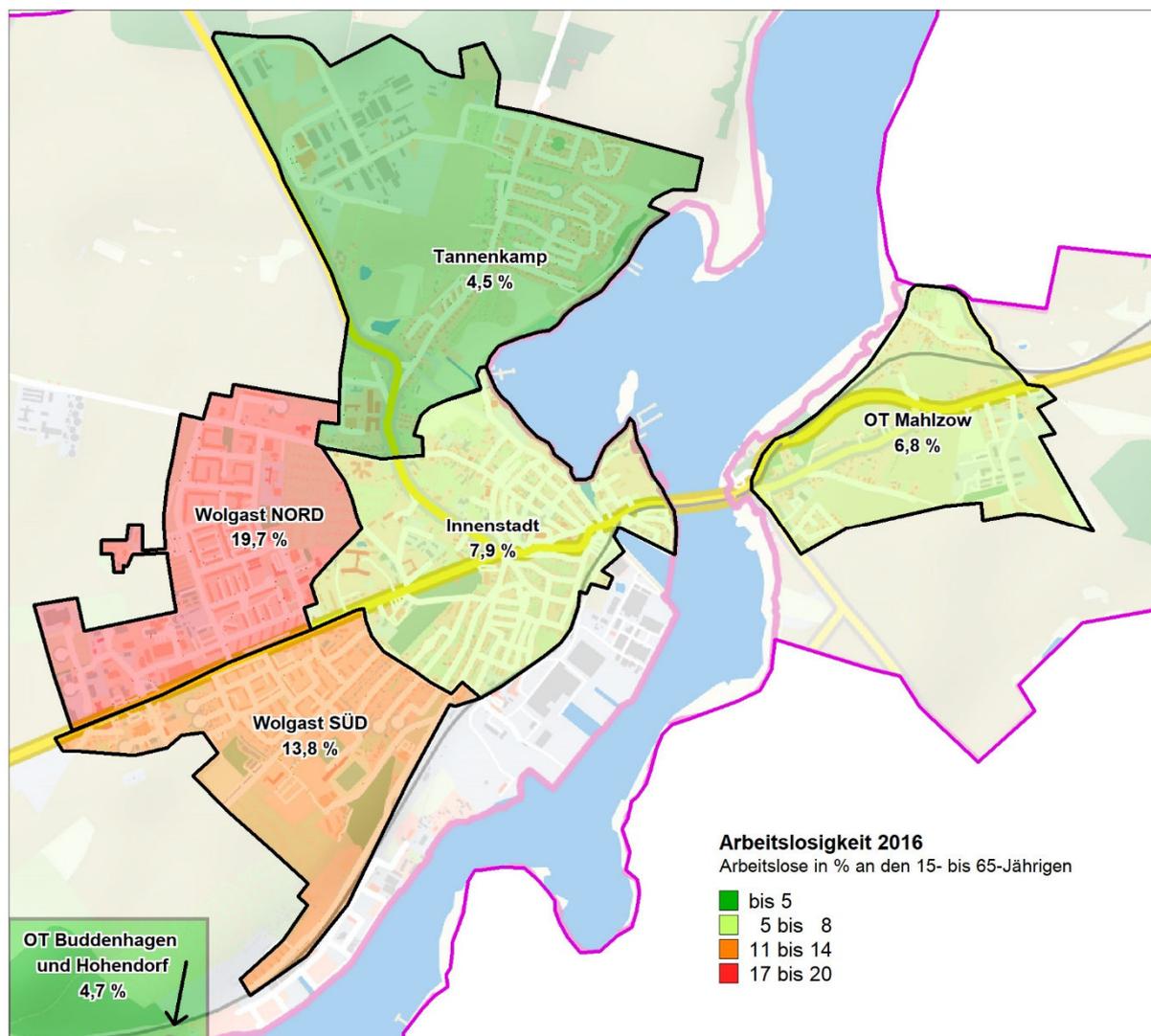
Die höchste Arbeitslosigkeit im Vergleich der Stadtteile ergab sich 2014 bis 2016 in Wolgast Nord. Die Arbeitslosenquote lag hier im Jahr 2016 bei 19,7 %. Überdurchschnittlich hoch war im Jahr 2016 im Vergleich zur Gesamtstadt der Wert auch in Wolgast Süd, die Arbeitslosenquote lag hier 13,8 %. Werte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

Tabelle 4: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen

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



Karte 2: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen



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

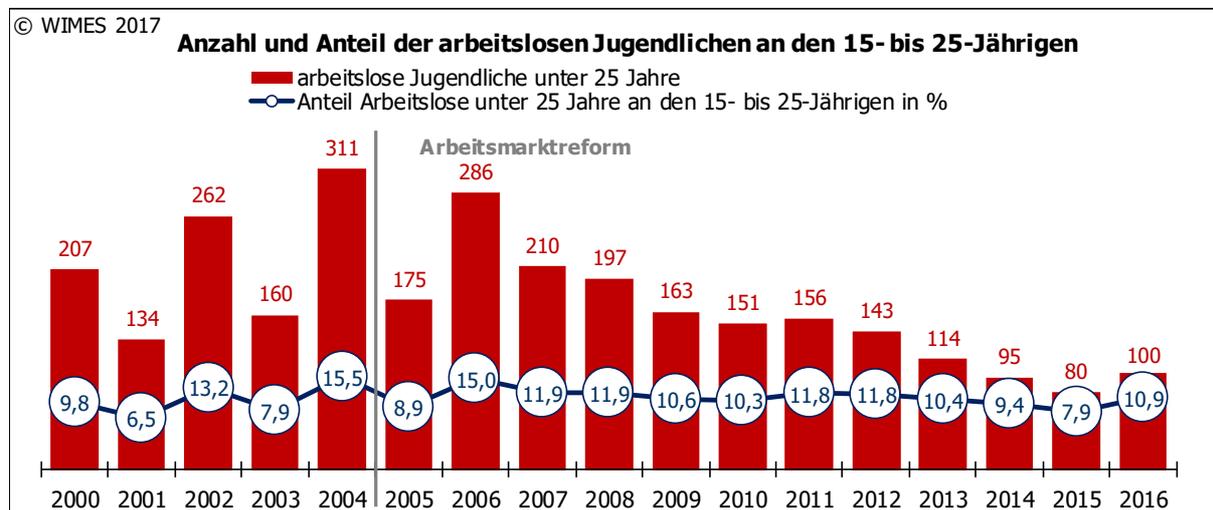
Tabelle 5: Arbeitslose nach SGB II und SGB III kleinräumig

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



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

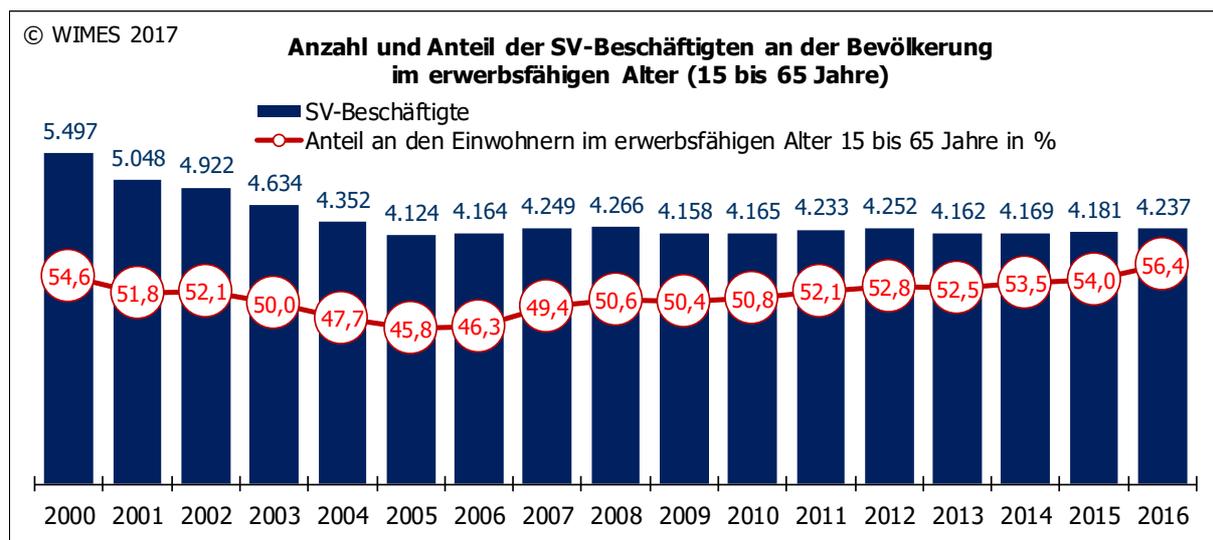
Abbildung 34: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SV-Beschäftigte)

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

Abbildung 35: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort)



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

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

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

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

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

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

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

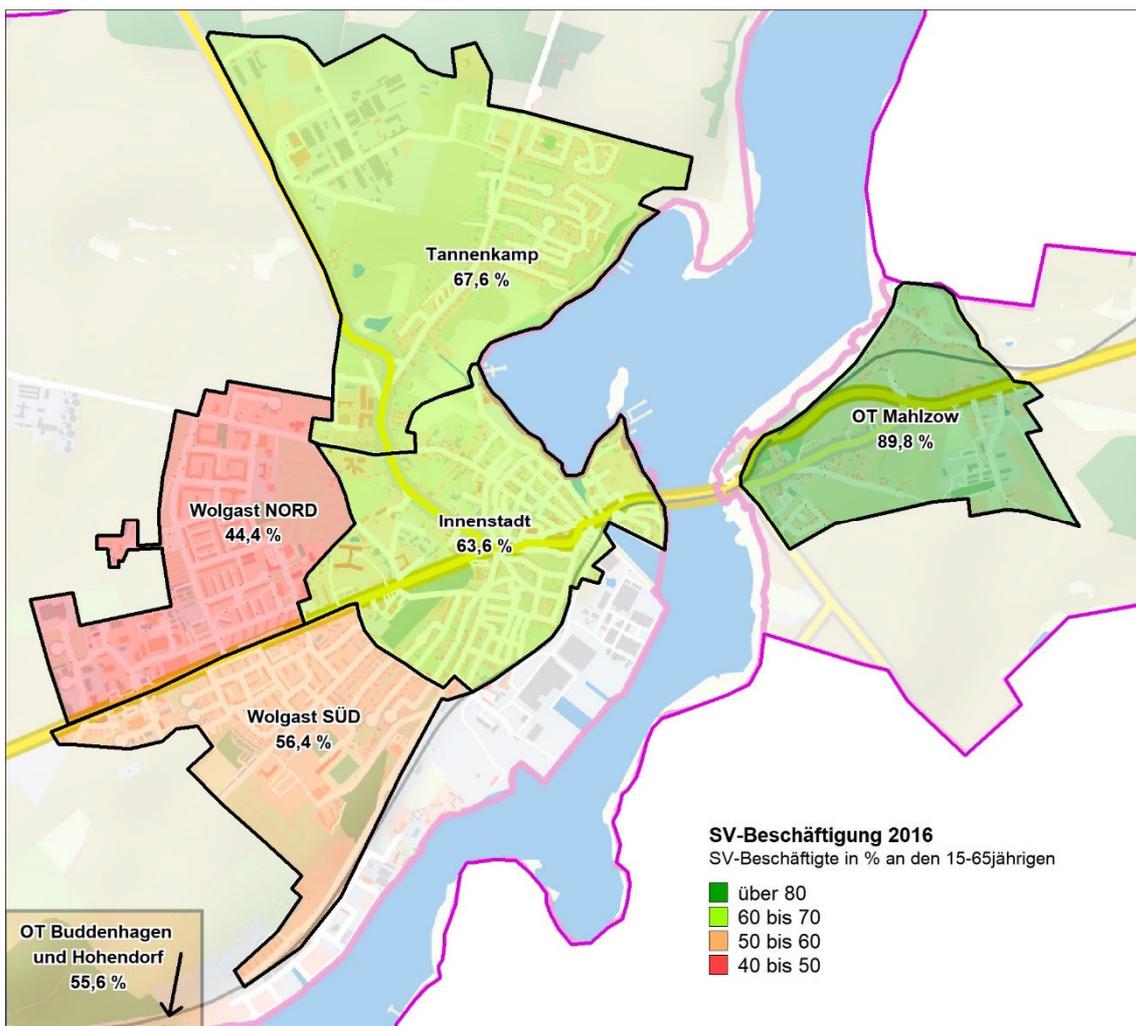
Tabelle 7: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen

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

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

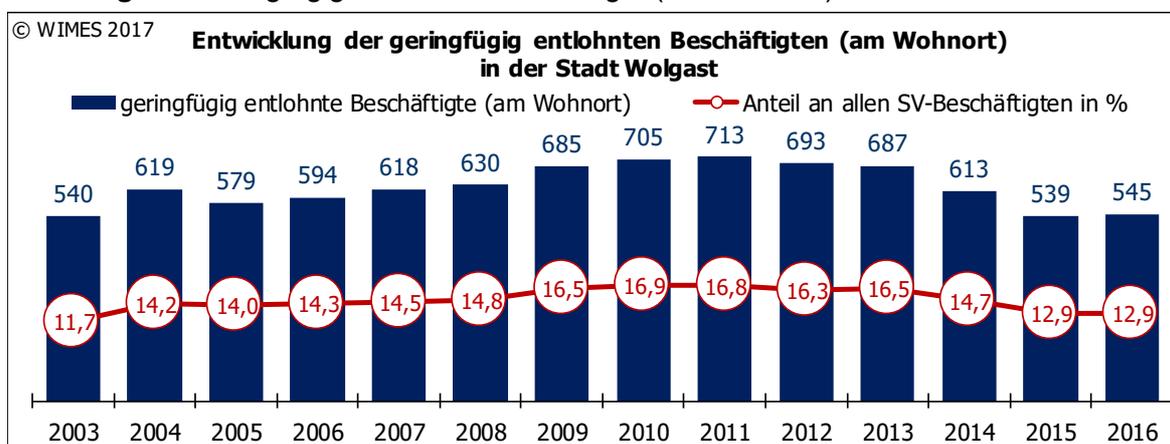


Karte 3: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen



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

Abbildung 36: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)¹



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



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

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

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

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

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

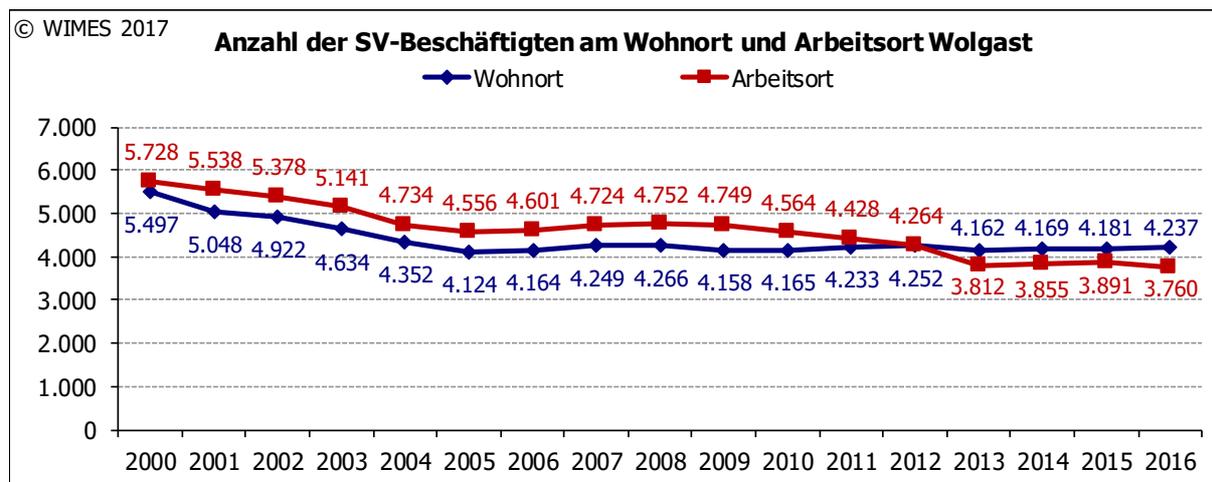
Tabelle 8: Status der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre)

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

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

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

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



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

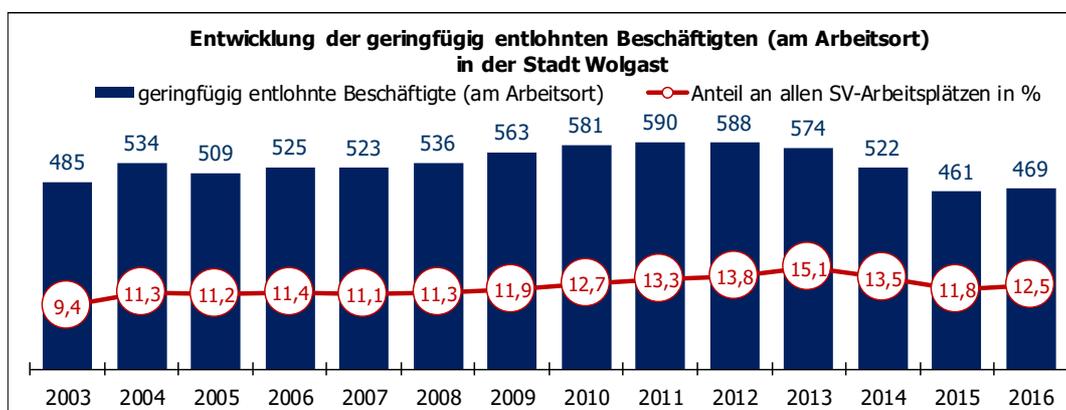


Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze bis 2012 stets über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h. es waren positive Pendlersalden bzw. Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. In 2013 lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze erstmals unter der Zahl der SV-Beschäftigten, die in Wolgast wohnen. Das hängt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

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

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

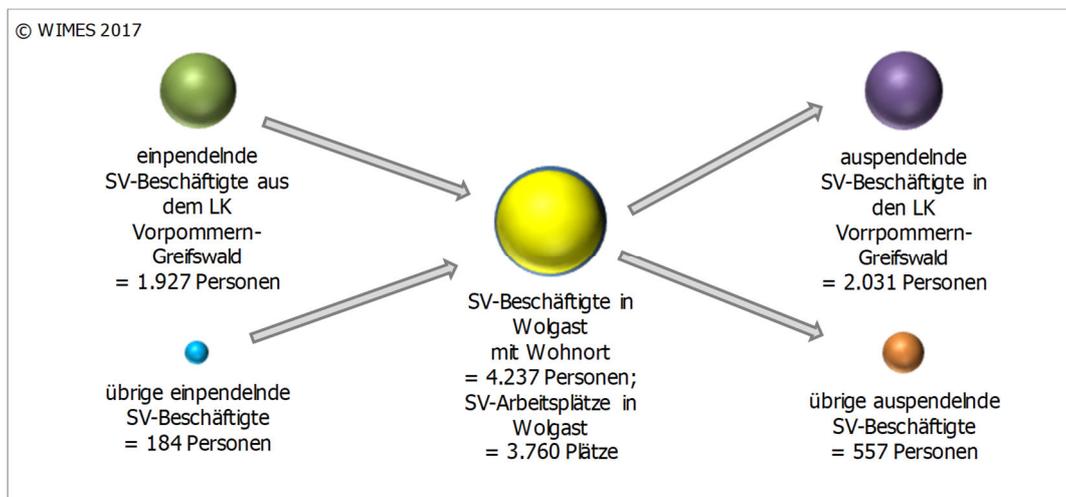
Abbildung 38: geringfügig entlohnte Beschäftigte (Arbeitsort)



Ein- und Auspendler

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

Abbildung 39: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Wolgast 2016



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



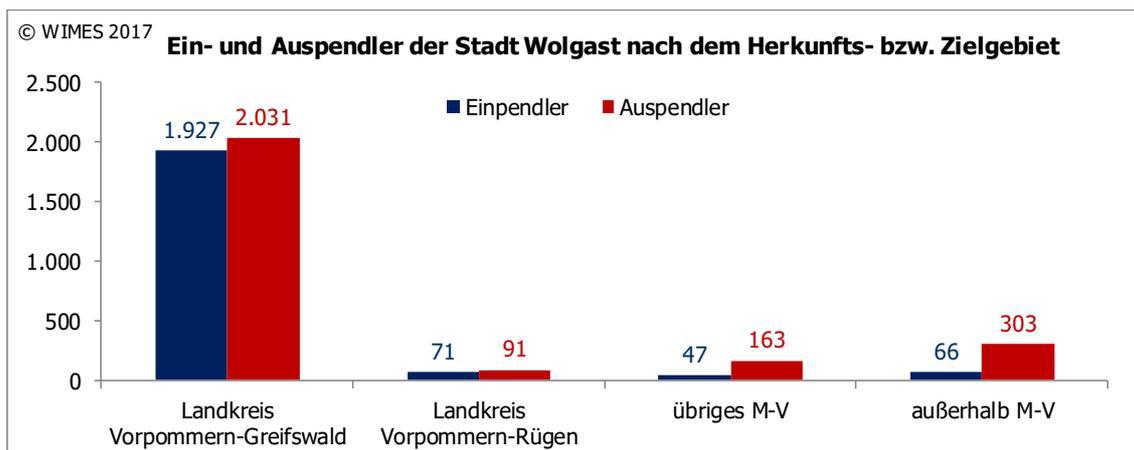
Von den 2.111 Einpendlern nach Wolgast im Jahr 2016 stammte der überwiegende Teil zu 91,3 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, weitere 3,4 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Vorpommern-Rügen. Bei den 2.588 Auspendlern hatten 78,5 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald,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

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

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

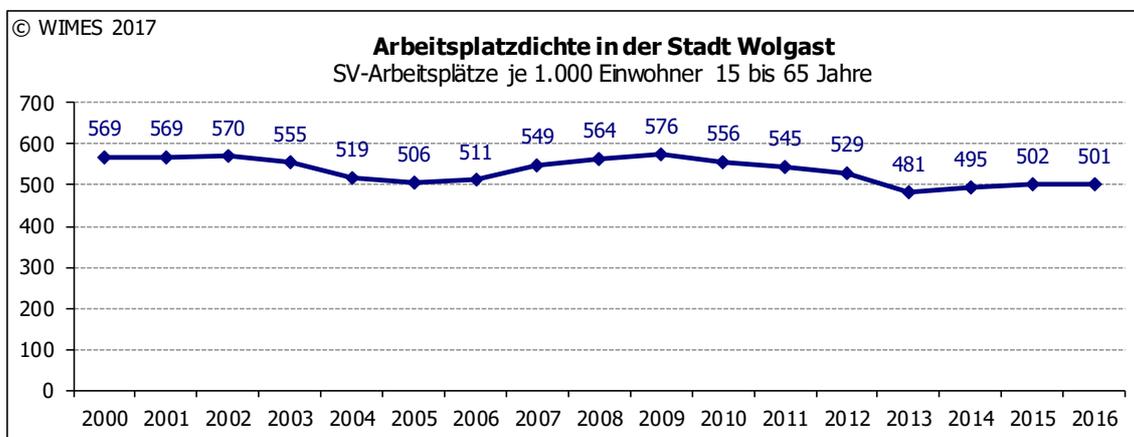
Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt durchweg Auspendlerüberschüsse auf. Gegenüber dem Landkreis Vorpommern-Greifswald ergab sich im Jahr 2016 ein Auspendlerüberschuss von 104 Personen, im Vorjahr war hier noch ein Einpendlerüberschuss von 66 Personen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

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



Arbeitsplatzdichte

Abbildung 41: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte in Wolgast



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



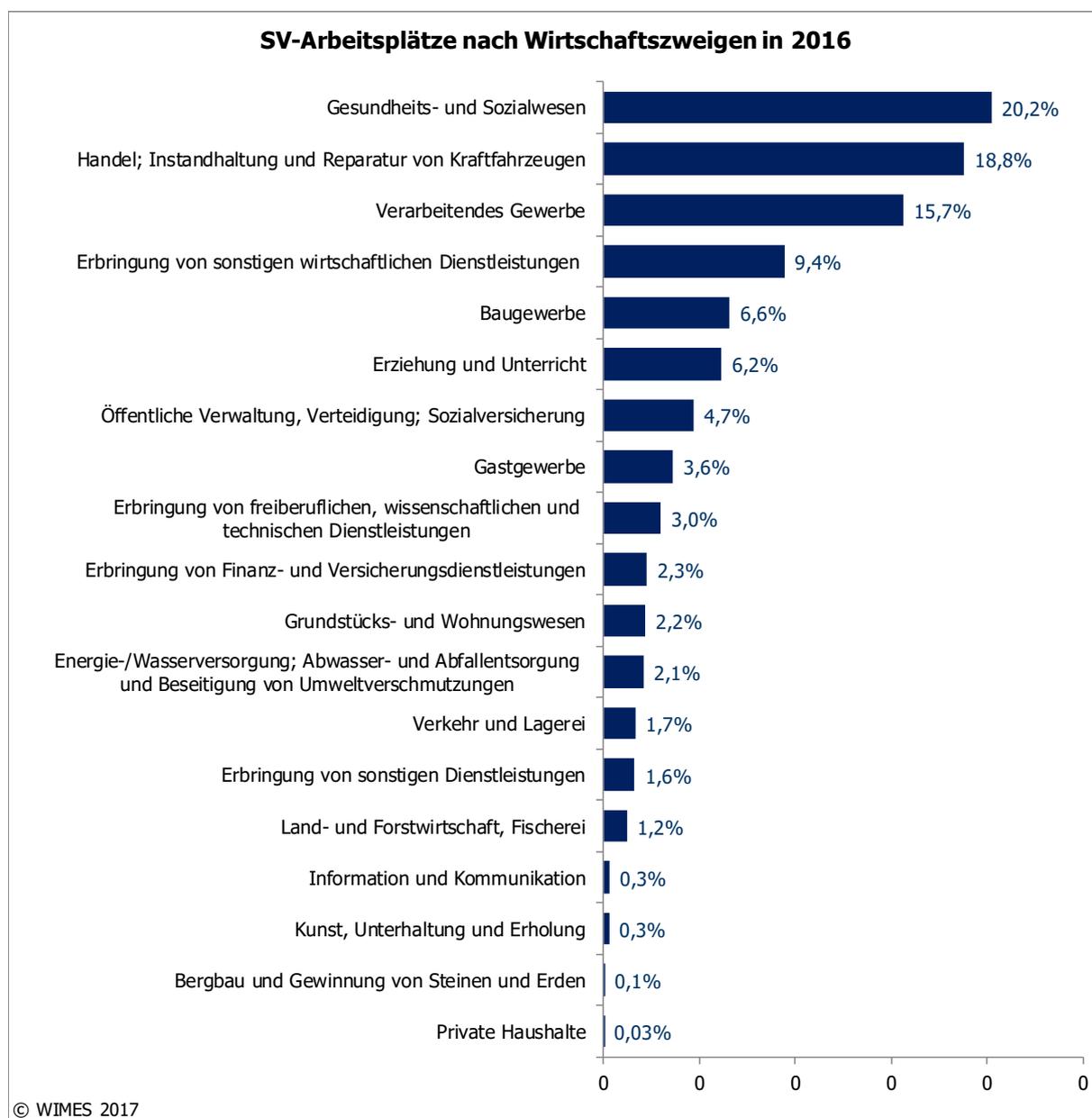
Im Jahr 2016 gab es in Wolgast 3.760 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 501 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein relativ geringer Wert. Der Vergleich zur Hansestadt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

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

Wirtschaftsstruktur

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

Abbildung 42: SV-Arbeitsplätze in Wolgast nach Wirtschaftszweigen



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



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

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

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

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

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

Tabelle 10: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

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

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

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

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



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

2.3 Kaufkraft der Bevölkerung³

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

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

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

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

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

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

Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft

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

Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

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



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

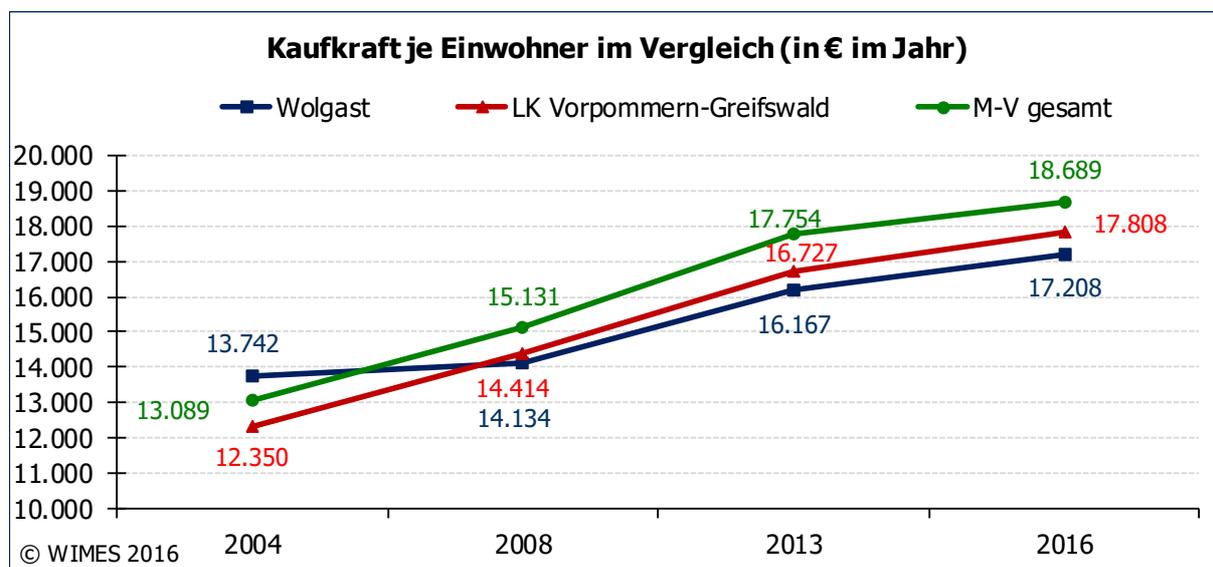
Abbildung 43: Kaufkraftentwicklung in der Stadt Wolgast



Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

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

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



Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

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

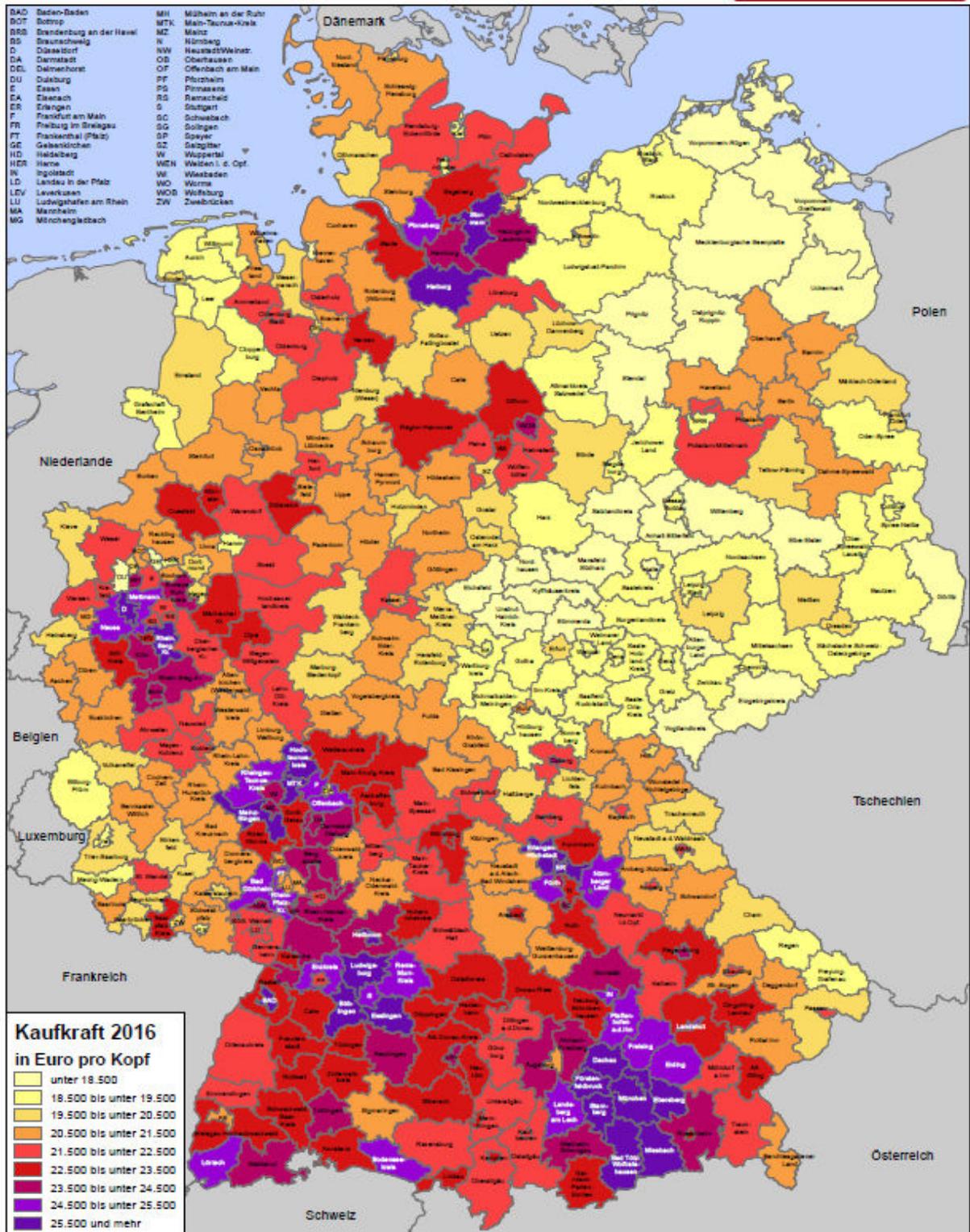
Die Kaufkraftdaten dürfen nur im Zusammenhang mit diesem Monitoringbericht verwendet werden, sie dürfen nicht für andere Konzepte/Studien Dritter verwendet werden!



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

Kaufkraft 2016 in Deutschland

MB-Research
Internationale Marktdaten



© 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg



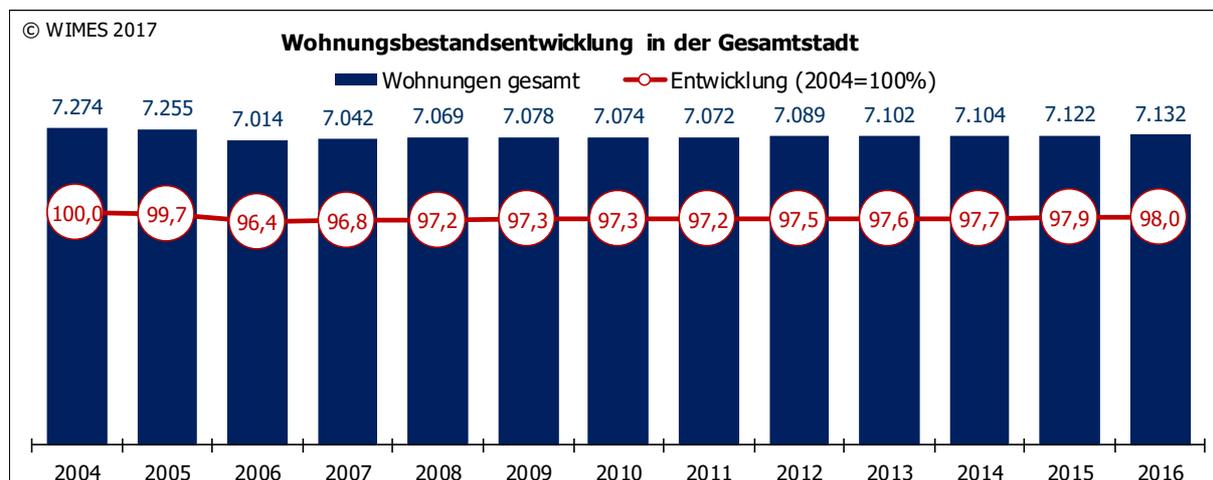
2.4 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose

Wohnungsbestandsentwicklung

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

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

Abbildung 45: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Die Veränderung der Wohnungszahl ist dabei auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Betrachtungszeitraum wurden in der Stadt Wolgast insgesamt 341 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und 174 WE wurden neu gebaut, davon 99 Einfamilienhäuser (1 WE).

Tabelle 12: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2005

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



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

Tabelle 13: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

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

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

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

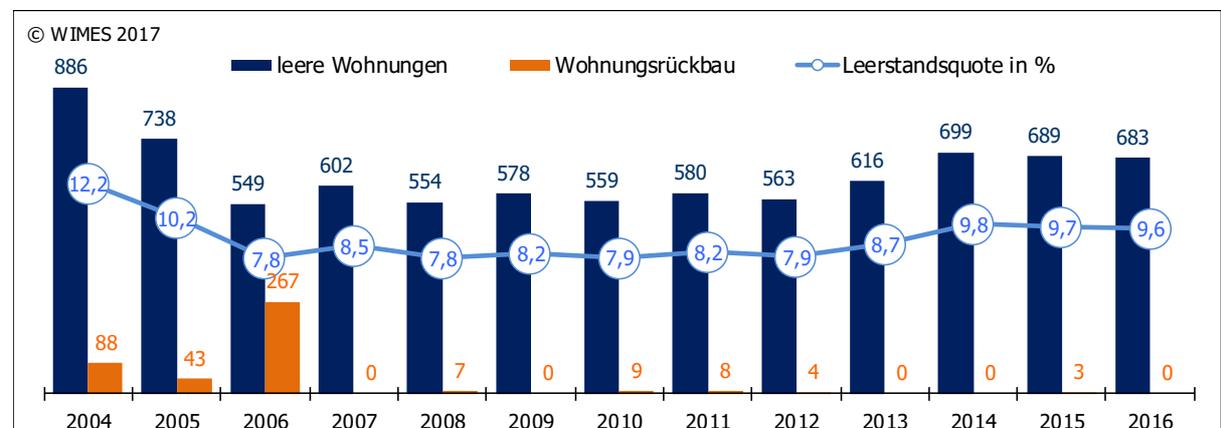
Stadtteile	WE-Bestand 31.12.2004	Entwicklung WE-Bestand durch:			WE-Bestand 31.12.2016	Entwicklung 2004-2016 absolut
		Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
Innenstadt	1.390	-34	12	81	1.449	59
Wolgast NORD	3.038	-251	17	0	2.804	-234
Wolgast SÜD	1.603	-56	-7	7	1.547	-56
Tannenkamp	562	0	-1	22	583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

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

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

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

Abbildung 46: Wohnungsleerstandsentwicklung



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



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

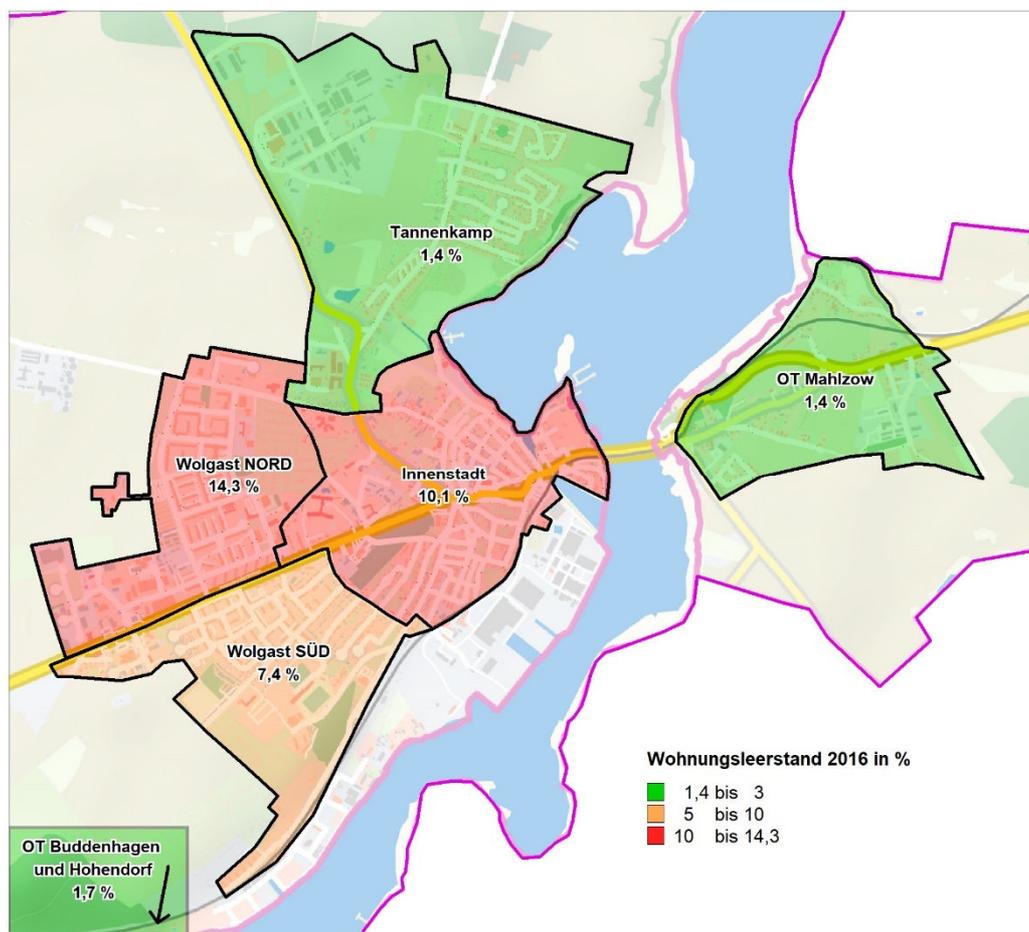
Überdurchschnittlich hoch war in 2016 auch die Wohnungsleerstandsquote in der Innenstadt mit 10,1 %, aber im Jahr 2004 lag die Wohnungsleerstandsquote hier noch bei 19,4 %.

Tabelle 15: Wohnungsleerstandsentwicklung nach Stadtteilen

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

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

Karte 4: Wohnungsleerstand auf Stadtteilebene





Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

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

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

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

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

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

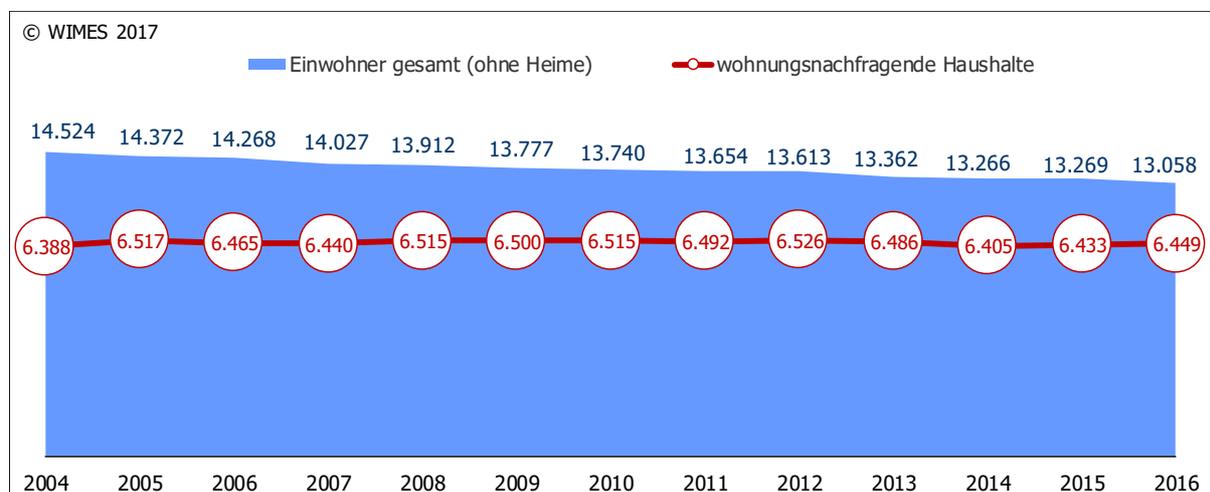
Alein in der Altstadt waren das 23 Gebäude mit 40 WE in 2016. Die Gebäude stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

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

Tabelle 16: Wohnungsbestand und Haushalte Wohnungsteilmärkten

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

Abbildung 47: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich



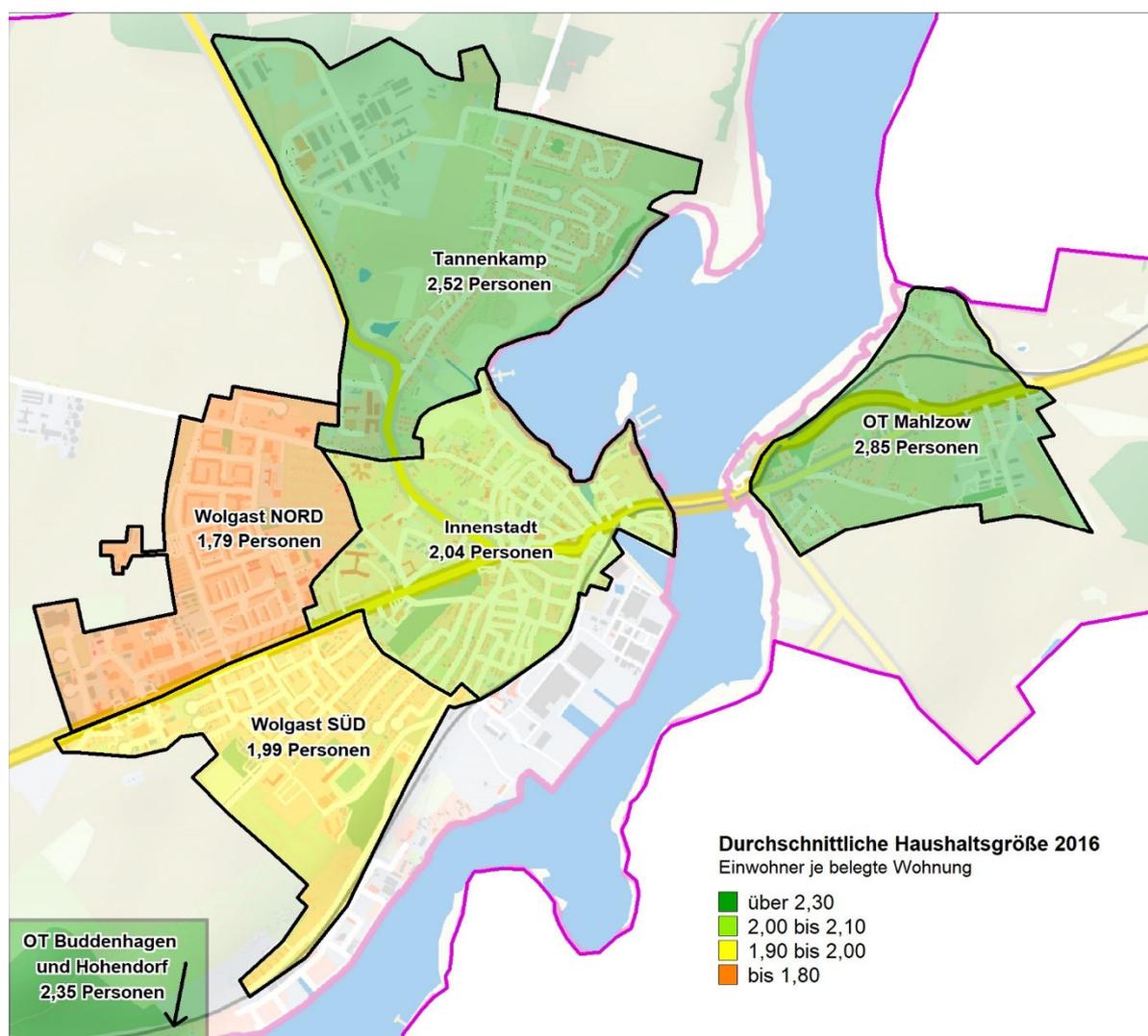


Wie die vorherige Abbildung verdeutlicht, ist die Zahl der Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen) im Zeitraum von 2004 bis 2016 stetig gesunken. Insgesamt liegt der Verlust im Betrachtungszeitraum bei 10,1 % (-1.466 Personen). Dagegen ist die Zahl der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

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

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

Karte 5: Durchschnittliche Haushaltsgröße





Prognose der Haushalte und des Wohnungsbedarfs bis 2020

Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

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

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

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

Tabelle 17: Prognose der Entwicklung der Haushalte nach Teilmärkten

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

Annahmen zur Prognose der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Leerstände

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

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



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

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

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

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

Tabelle 18: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Leerstände im Teilmarkt Einfamilienhaus

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

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

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

Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „traditionelles Mehrfamilienhaus“

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

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

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

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

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



Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „industrielles Mehrfamilienhaus“

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

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

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

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

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

2.5 Soziale Infrastruktur

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

Kindertagesstätten

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

Tabelle 21: Kita- und Hortplätze in Wolgast

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

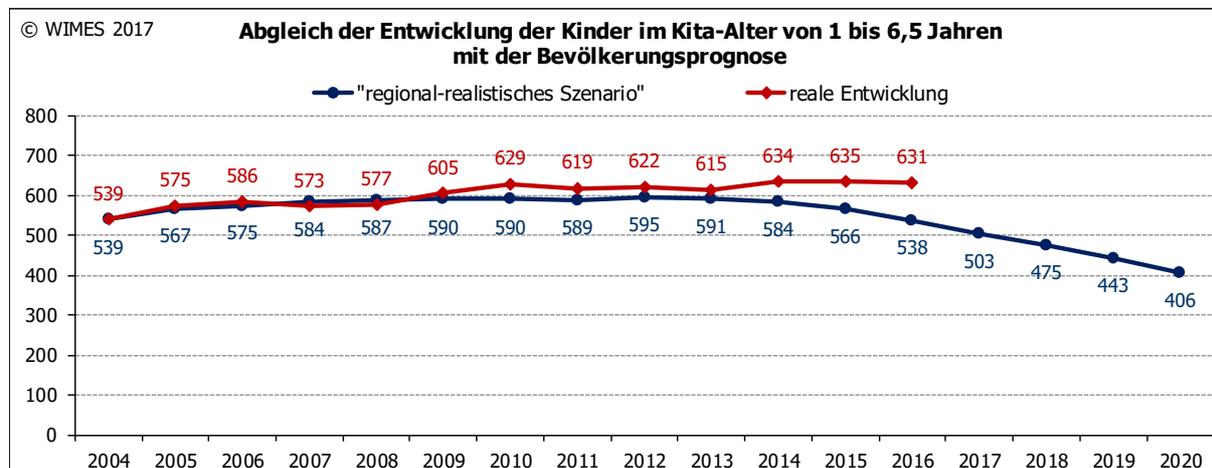
Sanierungsbedarf besteht an folgenden Einrichtungen:

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



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

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



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

Schulversorgung

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

Tabelle 22: Schulen nach dem Schultyp

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

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

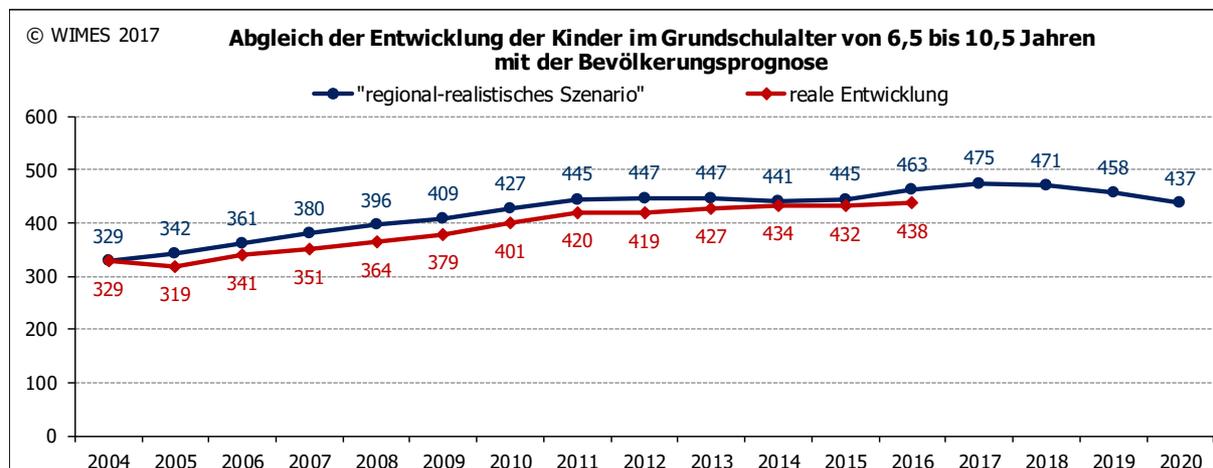
Insgesamt gibt es derzeit in Wolgast 223 Hortplätze und 438 Kinder im Grundschulalter. Gemessen an der Zahl der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren entspricht das einer Versorgungsquote von 51 Hortplätzen je 100 Kinder im Grundschulalter. Hier dürfte die Nachfrage höher sein als das Angebot.



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

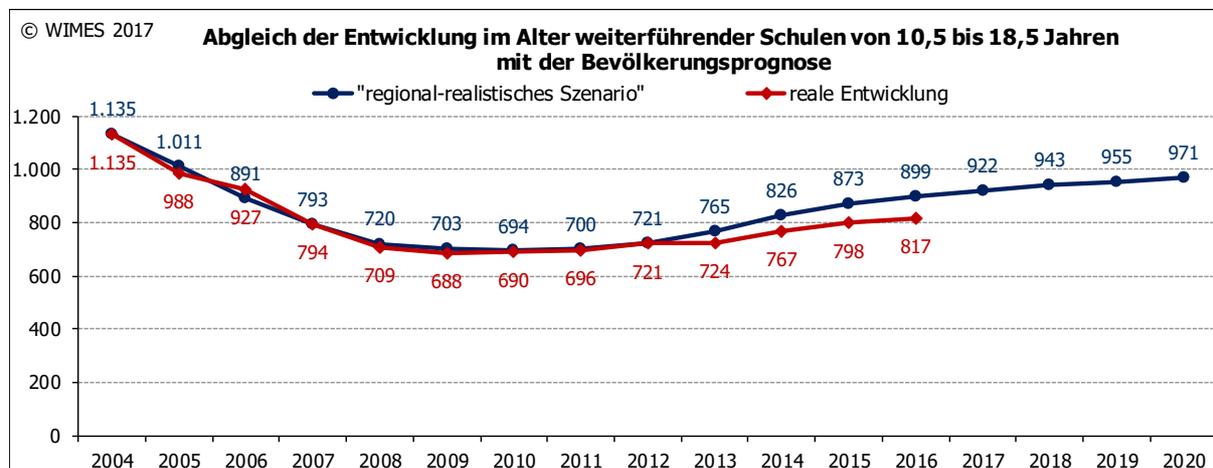
Im Jahr 2016 lag die tatsächliche Einwohnerzahl um 25 Kinder unter der Prognosezahl.

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



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

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





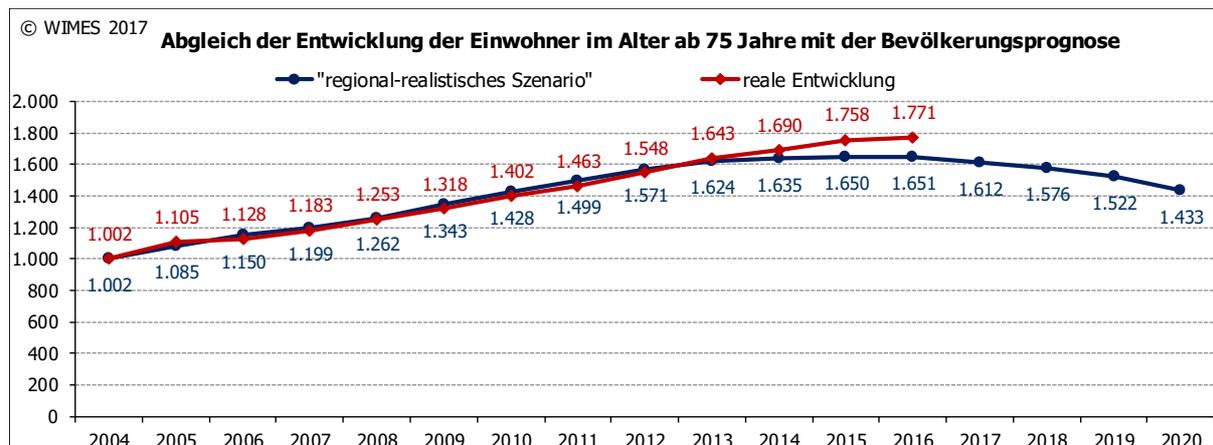
Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

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

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

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

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





2.6 Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leitbild

Herzogstadt Wolgast Stadt am Peenestrom und Tor zur Insel Usedom

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

Strategische Ziele

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

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



3 Untersuchungsgebiet Fischerwiek

3.1 Vorbemerkungen

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

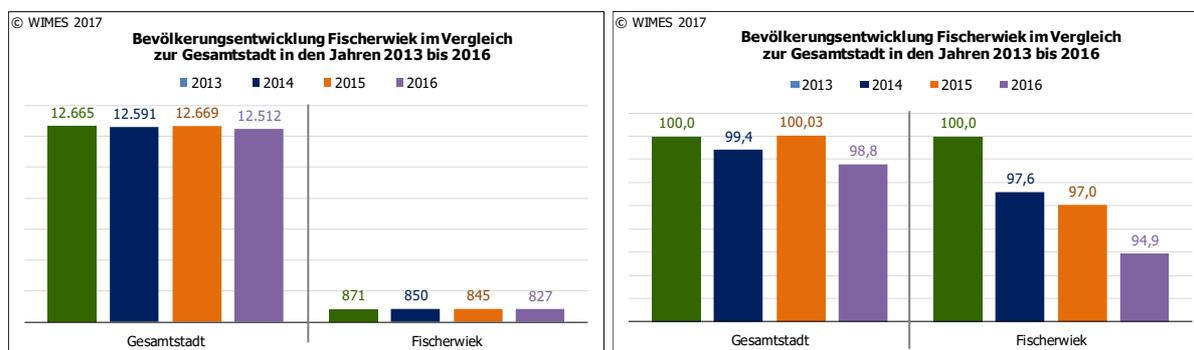
Erforderlich ist in der Fischerwiek die Modernisierung bzw. Erneuerung des überwiegend privaten Wohnungsbestandes und eine Anpassung an bedarfsgerechte Wohnungsgrößen. Im öffentlichen Bereich besteht gleichzeitig ein erheblicher Nachholbedarf sowohl bei der Gestaltung einer angemessenen Wohnumfeld- und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

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

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2016 lebten im Gebiet Fischerwiek, welches sich südlich an das Sanierungsgebiet Altstadt anschließt, 827 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Im Jahr 2013 waren es 871 Personen, somit verringerte sich die Einwohnerzahl um 44 Personen. In der Gesamtstadt nahm die Bevölkerungszahl 2016 gegenüber 2013 um 153 Personen ab.

Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2016 im Vergleich



Im Vergleich zur Gesamtstadt waren im Untersuchungsgebiet Fischerwiek im Jahr 2016, mit Ausnahme der Personen im Haupterwerbsalter, unterdurchschnittliche Anteile zu verzeichnen. Der Bevölkerungsanteil der Haupterwerbsbevölkerung lag im Untersuchungsgebiet Fischerwiek um 8,6 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt Wolgast.

Tabelle 23: Einwohner nach Altersgruppen im VU-Gebiet Fischerwiek in 2013 bis 2016

	2013	2014	2015	2016
Kinder bis 6 Jahre	43	49	53	44
Kinder 7-15 Jahre	49	58	62	62
Jugendliche 16-25 Jahre	68	55	53	42
Haupterwerbsbevölkerung 26-64 Jahre	554	534	514	507
Senioren ab 65 Jahre	157	154	163	172
gesamt	871	850	845	827

	2013	2014	2015	2016
Kinder bis 6 Jahre	4,9	5,8	6,3	5,3
Kinder 7-15 Jahre	5,6	6,8	7,3	7,5
Jugendliche 16-25 Jahre	7,8	6,5	6,3	5,1
Haupterwerbsbevölkerung 26-64 Jahre	63,6	62,8	60,8	61,3
Senioren ab 65 Jahre	18,0	18,1	19,3	20,8

Im Untersuchungsgebiet Gebiet Fischerwiek waren 2013 bis 2016 Einwohnergewinne bei den Kindern und Senioren erzielt worden. Bei den Jugendlichen und der Haupterwerbsbevölkerung verringerte sich die Einwohnerzahlen 2016 gegenüber 2013. Dementsprechend veränderten sich auch die Bevölkerungsanteile im Gebiet.



3.3 Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2016 lag die Zahl der Arbeitslosen im Untersuchungsgebiet Fischerwiek bei 33 Personen. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren betrug die Arbeitslosenquote 6,0 %. Dies lag deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 12,0 %. In den vergangenen zwei Jahren verringerten sich Arbeitslosenzahl und -anteil im Untersuchungsgebiet Fischerwiek und der Gesamtstadt.

Tabelle 24: Arbeitslosigkeit im VU-Gebiet Fischerwiek im Vergleich zur Gesamtstadt

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

Von den insgesamt 33 Arbeitslosen im Jahr 2016 im Untersuchungsgebiet Fischerwiek erhielten 66,7 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. Hartz IV. Damit bezog nur 33,3 % Arbeitslosengeld I (eigentliches Arbeitslosengeld).

Tabelle 25: Arbeitslose nach SGB II und SGB III VU-Gebiet Fischerwiek und Gesamtstadt

	Arbeitslose gesamt 2016	nach SGB II		nach SGB III	
		absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Fischerwiek	33	22	66,7	11	33,3
Wolgast gesamt	903	687	76,1	216	23,9

SV-Beschäftigung (Wohnort Wolgast)

Die Zahl SV-Beschäftigter lag im Jahr 2016 im Untersuchungsgebiet Fischerwiek bei 334 Personen. Die die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, lag bei 60,8 % und damit um 4,4 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt. Im Vergleich zum Vorjahr war ein Anstieg der SV-Beschäftigung festzustellen.

Tabelle 26: SV-Beschäftigung im VU-Gebiet Fischerwiek im Vergleich zur Gesamtstadt

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

3.4 Städtebau und Wohnen

Flurstücke und Gebäudebestand

Im Wohngebiet Fischerwiek gibt es 599 Flurstücke. Im Gebiet befinden sich 388 Gebäude mit 457 Wohnungen.

Die Grundstücke im Gebiet Fischerwiek befinden sich weit überwiegend im privaten Besitz. Sechs Grundstücke befinden sich im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft. Die Privatgrundstücke sind größtenteils selbst genutzt nur ein geringer Anteil ist vermietet. Die Grundstückseigentümer sind überwiegend Wolgaster Einwohner.

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

**Tabelle 27:** Eigentümerstruktur Flurstücke

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

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

Tabelle 28: Eigentümerstruktur Hauptgebäude

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

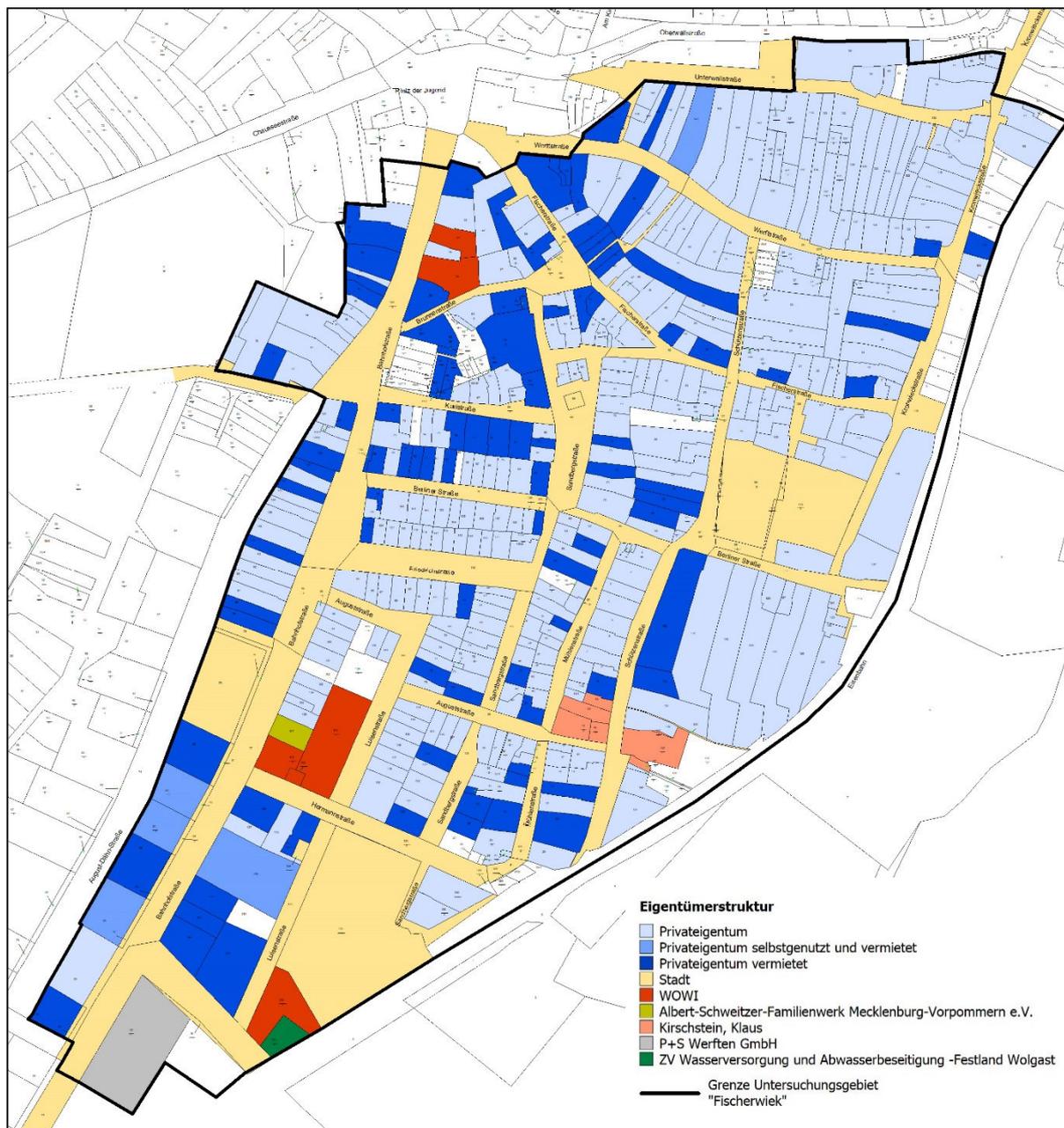
Im Gebiet Fischerwiek gab es im Jahr 2016 noch 19 Baulücken, davon ist der Großteil (15 Baulücken) Privateigentum.

Tabelle 29: Eigentümerstruktur Baulücken

Eigentümer	Flurstücke
Privateigentum	15
Stadt	1
WOWI	3
gesamt	19

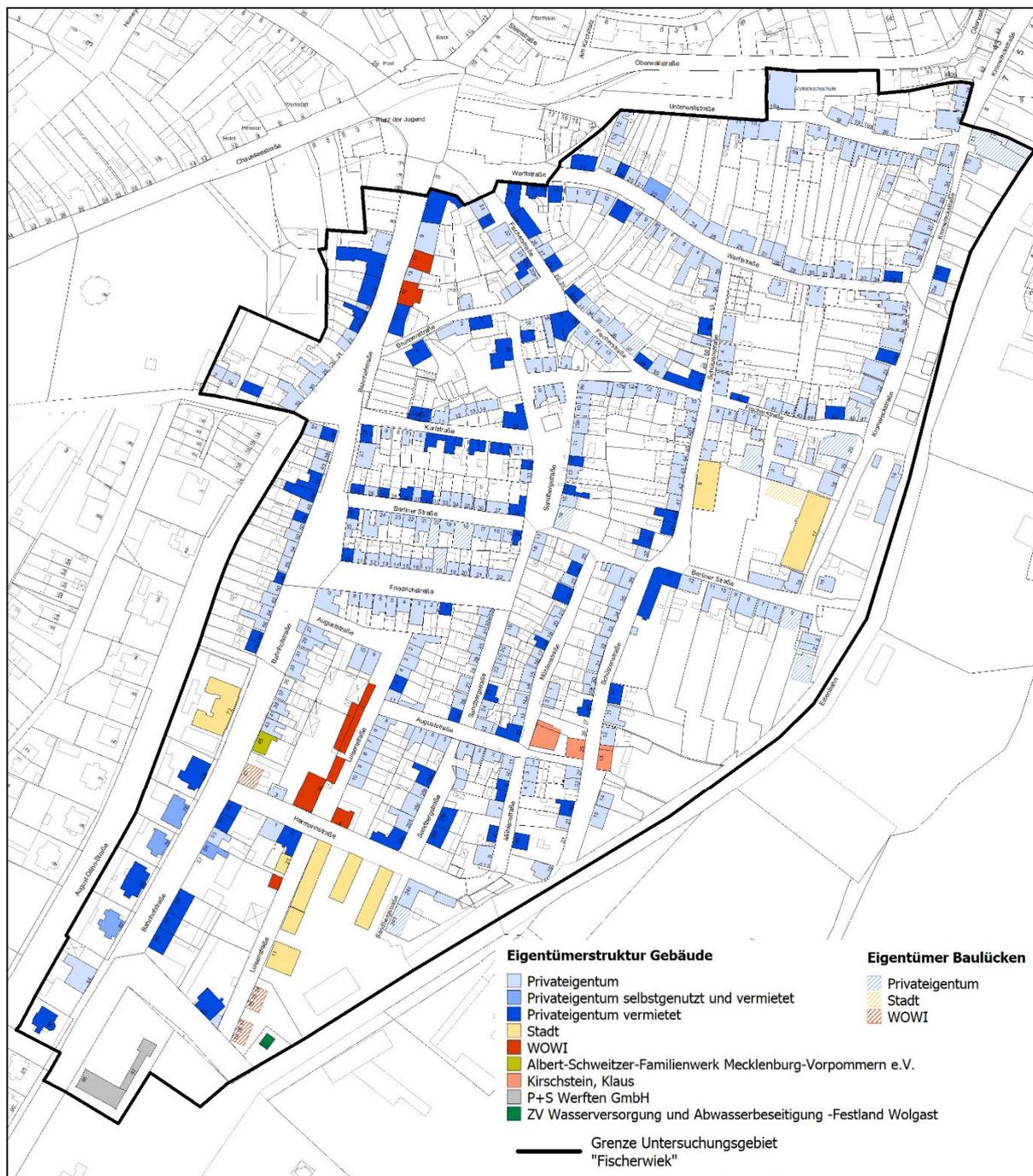


Karte 6: Eigentümerstruktur Flurstücke





Karte 7: Eigentümerstruktur Gebäude und Baulücken





Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine sehr dichte und sehr kleinteilige, weitgehend geschlossene Blockrandbebauung und eine fast ausschließliche Wohnnutzung. Der dominierende Gebäudetyp im Untersuchungsgebiet ist das Einfamilienhaus, so zählen 317 Gebäude bzw. 81,5 % zu diesem Bereich (ca. 70 % des Wohnungsbestandes). Gewerbliche Nutzungen spielen mit weniger als 10 % der Gebäudenutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser) strukturell eine untergeordnete Rolle, sie sind schwerpunktmäßig entlang der Bahnhofstraße und vereinzelt in kleineren Wohn- und Geschäftshäusern des sonstigen Untersuchungsgebietes untergebracht.

Tabelle 30: Gebäude nach der Nutzung und darin befindliche Wohnungen

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Einfamilienhaus	317	81,7	324	69,4
Doppelhaus	4	1,0	6	1,3
Mehrfamilienhaus	23	5,9	91	19,5
Wohn- und Geschäftshaus	25	6,4	41	8,8
Geschäftshaus	10	2,6	0	0,0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	8	2,1	5	1,1
Ruine	1	0,3	0	0,0
gesamt	388	100,0	467	100,0

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

Tabelle 31: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Untersuchungsgebiet

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

Das Gebäude Unterwallstraße 18a, ehemals Bildstelle des Landkreises, wurde verkauft und 2016/2017 saniert und zu einer Herberge umgebaut. Es zählt damit nicht mehr zu den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.



Bauhof Luisenstraße



Bahnhofstraße 72: Kreismusikschule LK V-R (Mischnutzung mit Gewerbe)

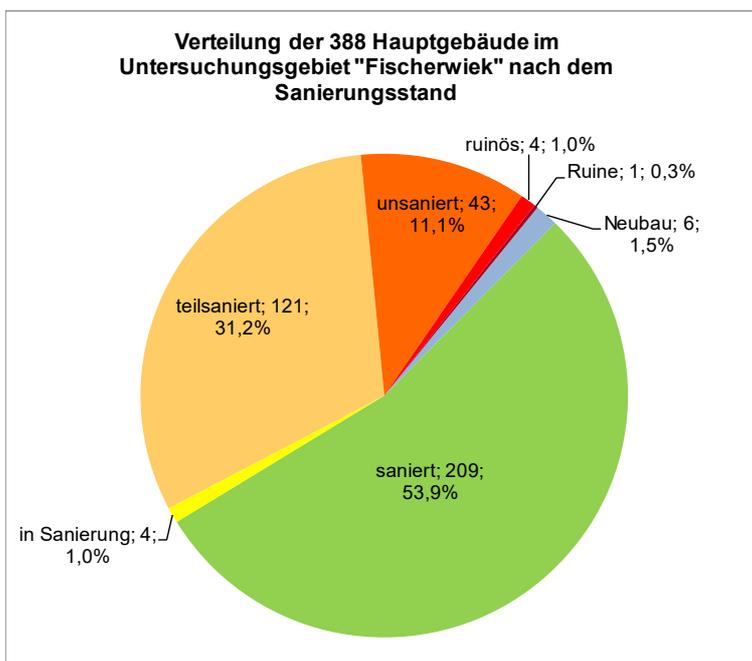


Sanierungsstand der Gebäude

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

Von den insgesamt 388 Gebäuden im Gebiet Fischerwiek sind 43 Gebäude unsaniert (11,1 %). Weitere vier Gebäude befinden sich in ruinösem Zustand und es gibt zudem zwei Ruinen. An 121 Gebäuden (31,2 %) fanden bisher Teilmodernisierungen statt, die weitere Sanierungsmaßnahmen erfordern. Gut die Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet wird als baulich intakt ohne besonderen Instandsetzungsbedarf bewertet. Vier Gebäude befinden sich in Sanierung.

Abbildung 53: Sanierungsstand Fischerwiek 2016



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



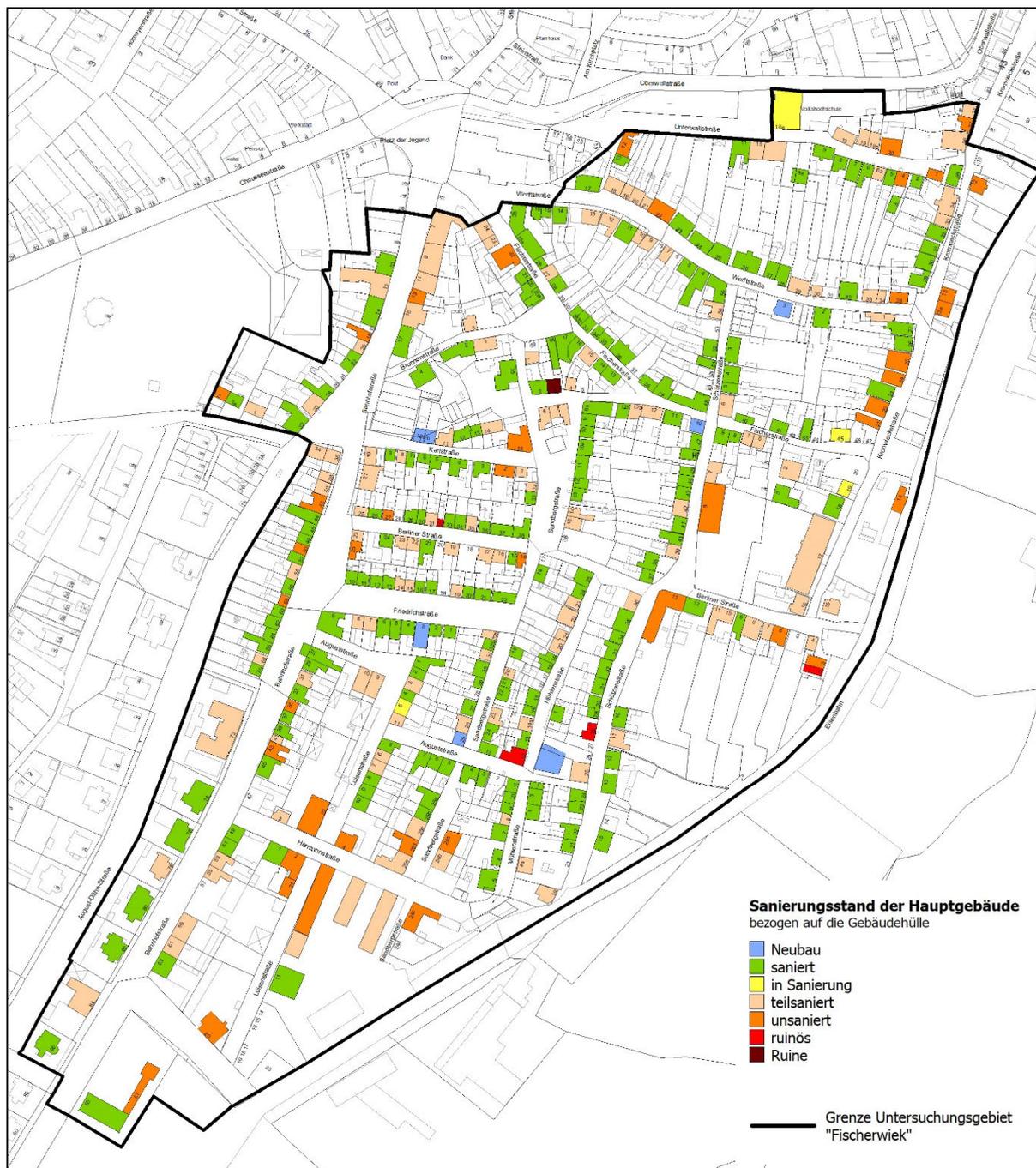
Bahnhofstraße 49/51 – 2016 saniert



Unterwallstraße 18a – in Sanierung



Karte 8: Sanierungsstand der Hauptgebäude





Denkmale

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

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

Tabelle 32: Baudenkmale im Untersuchungsgebiet

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

Tabelle 33: Sanierungsstand der denkmalgeschützten Gebäude

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



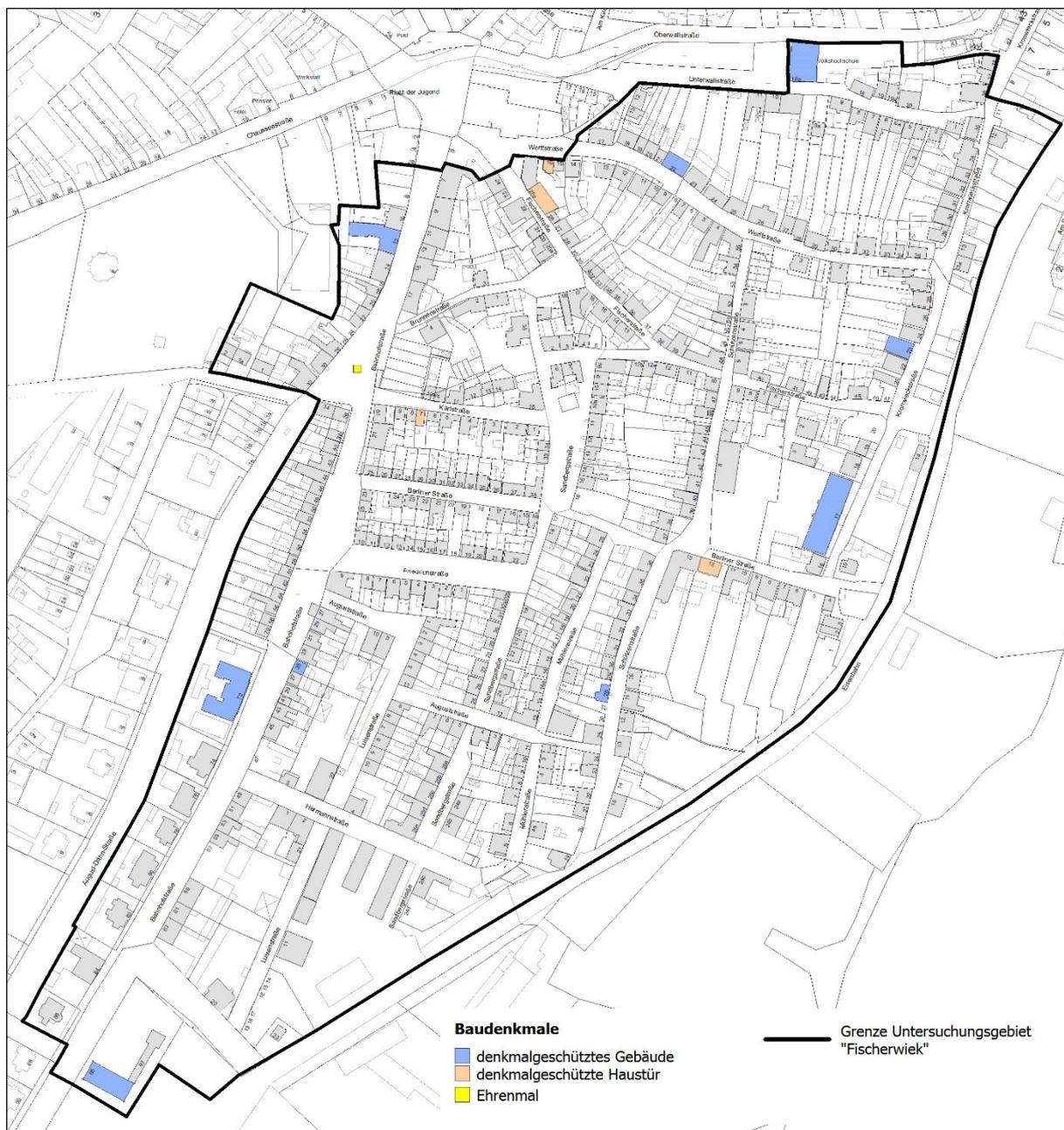
Bahnhofstraße 35



Bahnhofstraße 12



Karte 9: Baudenkmale im Untersuchungsgebiet

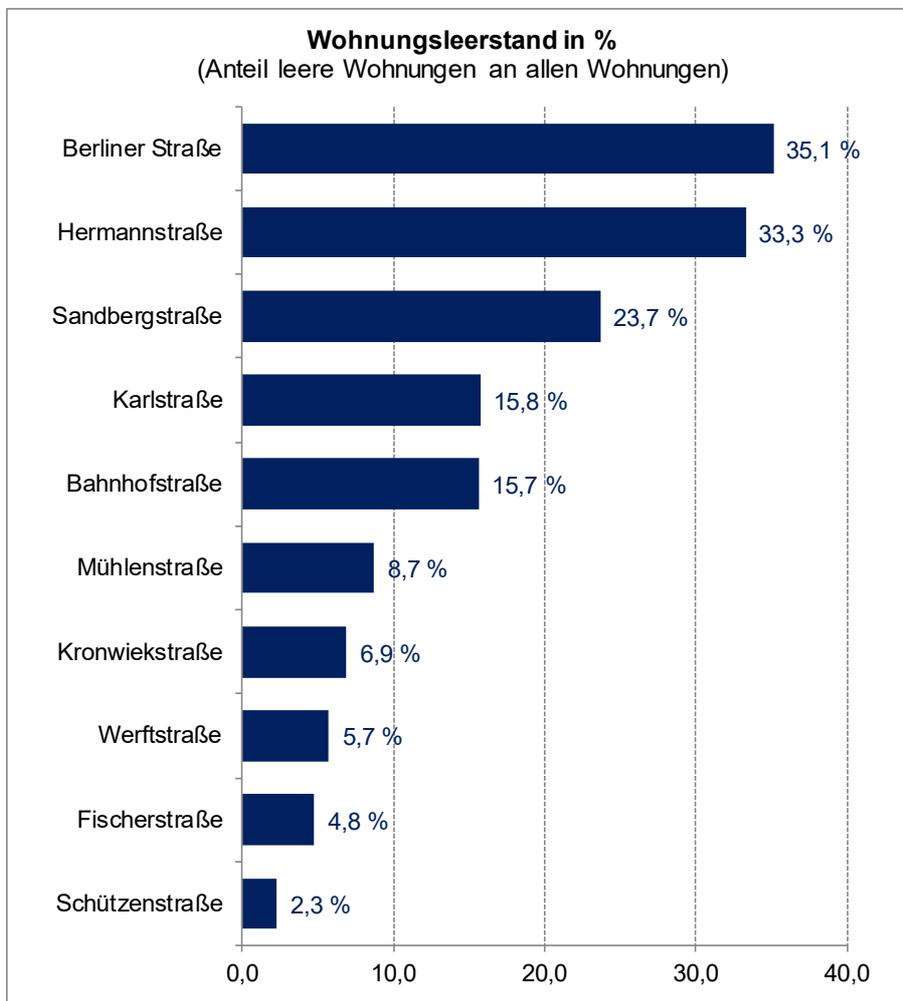




Gebäude- und Wohnungsleerstand

Von den 467 WE im Untersuchungsgebiet Fischerwiek stehen 57 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 12,2 %. Auf welche Straßen sich der Wohnungsleerstand konzentriert zeigt folgende Abbildung:

Abbildung 54: Straßenbezogene Auswertung zum Wohnungsleerstand



Von den 57 leeren WE sind 30 WE in unsanierten Gebäuden, damit liegt die Leerstandsquote in diesem Bereich bei 46,9 %. Das heißt, nahezu die Hälfte aller Wohnungen in unsanierten Gebäuden ist nicht bewohnt.

Tabelle 34: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Sanierungsstand	leere Wohnungen	
	absolut	Leerstandsquote in %
Neubau	0	0,0
saniert	7	3,0
in Sanierung	0	0,0
teilsaniert	16	10,3
unsaniert	30	46,9
ruinös	4	100,0
gesamt	57	12,2



Von den insgesamt 388 Hauptgebäuden stehen 24 Gebäude komplett leer. Dabei handelt es sich überwiegend um unsanierte und ruinöse Gebäude, darunter zwei denkmalgeschützte Gebäude. Zudem befindet sich im Gebiet eine Ruine.

Nach dem Sanierungsstand betrachtet, konzentriert sich der Gebäudeleerstand überwiegend auf den unsanierten/ruinösen Bestand. Gerade die unsanierten und ruinösen Gebäude sind zum Großteil schon über Jahre leerstehend und erfordern einen beträchtlichen Sanierungsaufwand. Zwei Gebäude im sanierten Bestand standen zum Zeitpunkt der Vorort-Begehung aufgrund gerade erst abgeschlossener Sanierungs-/Baumaßnahmen leer. Es ist von einer raschen Belegung auszugehen.

Tabelle 35: Komplett leere Gebäude nach Sanierungsstand

Sanierungsstand	Gebäude gesamt	davon leer stehend	Gebäudeleer- stand in %
Neubau	6	0	0,0
saniert	209	2	1,0
in Sanierung	4	1	25,0
teilsaniert	121	5	4,1
unsaniert	43	11	25,6
ruinös	4	4	100,0
Ruine	1	1	100,0
gesamt	388	24	6,2

Ein Großteil der komplett leerstehenden Gebäude sind Einfamilienhäuser mit geringen Wohnflächen, teilweise unter 40 m² (siehe auch folgende zwei Fotos).

Tabelle 36: Komplett leere Gebäude nach der eigentlichen Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Gebäude gesamt	davon leer stehend	Gebäudeleer- stand in %
Einfamilienhaus	317	14	4,4
Doppelhaus	4	1	25,0
Mehrfamilienhaus	23	3	13,0
Wohn- und Geschäftshaus	25	1	4,0
Geschäftshaus	11	2	18,2
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	8	2	25,0
Ruine	1	1	100,0
gesamt	389	24	6,2



Berliner Straße 27



Berliner Straße 32



Leerstehende Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:



Schützenstraße 8 (ehem. Oberschule)



Kronwiekstraße 17

Insgesamt ergeben sich als Schwerpunktbereiche mit Leerstandssituationen der südliche Teilbereich (Hermannstraße / Luisenstraße) wegen der Dichte leerstehender Mehrfamilienhäuser und die städtischen Liegenschaften Kronwiekstraße 17 (ehemals Archiv), Schützenstraße 8 (ehemalige Schule) wegen der Größe der ungenutzten Geschosßfläche und der zusammenhängenden Grundstücksfläche. Die Leerstände in diesen Bereichen korrelieren zum Teil mit den Schwerpunktbereichen des Sanierungsbedarfs.

Wohnungsnachfragende Haushalte

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entspricht der Zahl der belegten Wohnungen (Wohnungsbestand gesamt minus leerstehender Wohnungen). Die Wohnungszahl lag im Gebiet Fischerwiek bei 467 WE, davon standen 58 WE leer. Somit gab es 409 wohnungsnachfragende Haushalte.

Im Gebiet gab es insgesamt 860 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet Fischerwiek lag bei 2,10 Personen je Haushalt und damit leicht über dem Wert der Gesamtstadt Wolgast von 2,02 Personen je Haushalt. Dies stützt die Vermutung, dass im Stadtgebiet ein vergleichsweise höherer Anteil jüngerer Familien zu Hause ist.

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

Baulücken

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



Abrissfläche Fischerstraße 46-47



Abrissfläche Kronwiekstraße 20



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



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



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

Erschließungsanlagen

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

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



Auguststraße

Oberflächenverwerfungen, unsanierte Straßenoberfläche, Belagswechsel, Auswaschungen



Friedrichstraße

unsanierte Straßenoberfläche mit Unebenheiten und Auswaschungen, kein vorrangiger Erneuerungsbedarf



Hermannstraße

unsanierte, im Ostabschnitt unbefestigte Straßenoberfläche, fehlende Gehwege





Berliner Straße

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



Fischerstraße

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





Brunnenstraße

unsanierte Straßenoberfläche, Oberflächenverwerfungen, unzureichende Begehbarkeit, Fehlen durchgängiger Gehwege



Karlstraße

unsanierte Straßenoberfläche mit Verwerfungen, Gehwege verschlissen



Kronwiekstraße

Straßenbelag verschlissen, keine Gehwege vorhanden, ungeordnetes Parken im Straßenraum





Luisenstraße

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



Mühlenstraße

Als Mischverkehrsfläche sanierter Straßenraum



Sandbergstraße

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





unsanierte Garagenkomplexe

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



Hermannstraße



Luisenstraße



3.5 Handlungsbedarf

Erschließungsanlagen

Sehr hoher Handlungsbedarf besteht im Bereich der Erschließungsanlagen. Die öffentlichen Anlagen des Verkehrs sind mit Ausnahme der Bahnhofstraße und einzelnen weiteren Teilabschnitten nahezu durchweg in einem sehr schlechten Erhaltungs- und Ausbauzustand. Sie anderen benötigen eine umfassende Erneuerung bzw. müssen angelegt werden. Vielfach gibt es keine Gehwege, die vorhandenen Gehwege bedürfen zum Großteil einer Erneuerung. Zudem besteht hoher Handlungsbedarf zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

Ein umfassender Sanierungsbedarf an öffentlichen Verkehrsanlagen im Untersuchungsgebiet „Fischerwiek“ wurde auf einer Fläche von insgesamt 30.117 m² festgestellt.

Tabelle 37: Sanierungsbedarf Straßen

Str.-Bezeichnung	Bemerkung	Fläche Sanierung (m ²)
Auguststraße		980,00
Berliner Straße	BA West (833 m ² , kein Sanierungsbedarf)	0,00
Berliner Straße	BA Ost (östl. Sandbergstraße)	1388,00
Brunnenstraße	einschl. Brunnenstr., Fischerstr. West	1518,00
Fischerstraße	BA Ost (östl. Brunnenplatz)	1605,00
Friedrichstraße		1915,00
Hermannstraße		2084,00
Karlstraße		811,00
Kronwiekstraße	BA Süd (südl. Unterwallstr.)	2507,00
Luisenstraße	BA Süd (südl. Hermannstr.)	1280,00
Luisenstraße	BA Nord (nördl. Hermannstr.)	2052,00
Mühlenstraße	(1.696 m ² , kein Sanierungsbedarf)	0,00
Sandbergstraße	BA Süd (südl. Friedrichstr.)	1514,00
Sandbergstraße	BA Nord (nördl. Friedrichstr.)	2548,00
Schützenstraße	BA Süd (südl. Berliner Str.)	1808,00
Schützenstraße	BA Nord (nördl. Berliner Str.)	1340,00
Unterwallstraße		3036,00
Werftstraße		3731,00
Sanierungsbedarf gesamt		30.117,00

Quelle: VU Fischerwiek



Hochbau und Baulücken

Handlungsbedarf im Gebiet Fischerwiek ergibt sich weiter aus dem unsanierten/ruinösen Gebäudebestand. Insgesamt besteht noch für 169 Gebäude Sanierungsbedarf, davon besteht für 47 Gebäude hoher Sanierungsbedarf. Zudem gibt es eine Ruine.

Zusätzlich wurden 19 Baulücken festgestellt. Kleinere Baulücken im Gebiet erweisen sich häufig als nicht selbständig bebaubar.

Der Sanierungsbedarf korreliert zu großen Teilen mit den Leerständen im Gebiet. Bei den insgesamt 24 komplett leerstehenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um unsanierte und ruinöse Gebäude, darunter zwei denkmalgeschützte Gebäude.



Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis

Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete	5
Karte 2: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen	24
Karte 3: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen.....	27
Karte 4: Wohnungsleerstand auf Stadtteilebene	38
Karte 5: Durchschnittliche Haushaltsgröße	40
Karte 6: Eigentümerstruktur Flurstücke.....	52
Karte 7: Eigentümerstruktur Gebäude und Baulücken	53
Karte 8: Sanierungsstand der Hauptgebäude	56
Karte 9: Baudenkmale im Untersuchungsgebiet	58

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung	6
Tabelle 2: Ausländische Bevölkerung 2014 bis 2016 nach Stadtteilen	10
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach der Altersstruktur	15
Tabelle 4: Arbeitslosigkeit nach Stadt- und Ortsteilen	23
Tabelle 5: Arbeitslose nach SGB II und SGB III kleinräumig.....	24
Tabelle 6: SV-Beschäftigtenquote nach Geschlecht	26
Tabelle 7: SV-Beschäftigung nach Stadt- und Ortsteilen	26
Tabelle 8: Status der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre).....	28
Tabelle 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2016	30
Tabelle 10: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	32
Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft.....	33
Tabelle 12: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2005	36
Tabelle 13: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand	37
Tabelle 14: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand nach Stadt-/Ortsteilen	37
Tabelle 15: Wohnungsleerstandsentwicklung nach Stadtteilen.....	38
Tabelle 16: Wohnungsbestand und Haushalte Wohnungsteilmärkten	39
Tabelle 17: Prognose der Entwicklung der Haushalte nach Teilmärkten.....	41
Tabelle 18: Entwicklung Nachfrage und Leerstände im Teilmarkt Einfamilienhaus.....	42
Tabelle 19: Entwicklung Nachfrage und Leerstände im Teilmarkt MFH traditionell	42
Tabelle 20: Entwicklung Nachfrage und Leerstände im Teilmarkt MFH industriell	43
Tabelle 21: Kita- und Hortplätze in Wolgast	43
Tabelle 22: Schulen nach dem Schultyp.....	44
Tabelle 23: Einwohner nach Altersgruppen im VU-Gebiet Fischerwiek 2013 bis 2016 ..	49
Tabelle 24: Arbeitslosigkeit im VU-Gebiet Fischerwiek im Vergleich zur Gesamtstadt...	50
Tabelle 25: Arbeitslose nach SGB II und SGB III VU-Gebiet Fischerwiek.....	50
Tabelle 26: SV-Beschäftigung im VU-Gebiet Fischerwiek.....	50
Tabelle 27: Eigentümerstruktur Flurstücke.....	51
Tabelle 28: Eigentümerstruktur Hauptgebäude.....	51
Tabelle 29: Eigentümerstruktur Baulücken.....	51
Tabelle 30: Gebäude nach der Nutzung und darin befindliche Wohnungen.....	54
Tabelle 31: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Untersuchungsgebiet	54
Tabelle 32: Baudenkmale im Untersuchungsgebiet	57
Tabelle 33: Sanierungsstand der denkmalgeschützten Gebäude	57



Tabelle 34: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	59
Tabelle 35: Komplett leere Gebäude nach Sanierungsstand	60
Tabelle 36: Komplett leere Gebäude nach der eigentlichen Gebäudenutzung.....	60
Tabelle 37: Sanierungsbedarf Straßen	67

Abbildungsverzeichnis

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



Abbildung 42: SV-Arbeitsplätze in Wolgast nach Wirtschaftszweigen.....	31
Abbildung 43: Kaufkraftentwicklung in der Stadt Wolgast	34
Abbildung 44: Kaufkraft im Vergleich	34
Abbildung 45: Entwicklung des Wohnungsbestandes	36
Abbildung 46: Wohnungsleerstandsentwicklung	37
Abbildung 47: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich.....	39
Abbildung 48: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Kinder im Kita-Alter	44
Abbildung 49: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Kinder im Grundschulalter ..	45
Abbildung 50: Realentwicklung und Prognose Schüler weiterführender Schulen.....	45
Abbildung 51: Realentwicklung und Prognose der Zahl der Senioren ab 75 Jahre	46
Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2016 im Vergleich.....	49
Abbildung 53: Sanierungsstand Fischerwiek 2016.....	55
Abbildung 54: Straßenbezogene Auswertung zum Wohnungsleerstand.....	59