

STADT WAREN (MÜRITZ) HEILBAD



Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2015



Impressum

Stadt Waren (Müritz)
Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung
Berichtsjahr 2015

■ Auftraggeber:

Die Stadt Waren (Müritz)
Der Bürgermeister
Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung
Zum Amtsbrink 1
17192 Waren (Müritz)
Tel: +49 3991 177-0
E-Mail: postamt@waren-mueritz.de

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983
E-Mail: genschow@wimes.de

■ Fotos Titelblatt:

Homepage der Stadt Waren (Müritz)

Rostock im November 2016



Inhaltsverzeichnis

1	Die Stadt Waren (Müritz).....	4
2	Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung – Gesamtstadt (TEIL A)	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung gesamt.....	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	11
2.3	Migration - Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene), Wanderungen über die Stadt- bzw. Gemeindegrenzen	19
2.4	Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung.....	24
2.4.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	24
2.4.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)	26
2.4.3	SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen.....	28
2.4.4	Kaufkraft und Einkommensteueranteil	34
2.5	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung.....	37
2.5.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	37
2.5.2	Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte	41
2.5.3	Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände.....	43
2.6	Infrastrukturelle Ausstattung	44
2.6.1	Kindertagesstätten (Kita).....	44
2.6.2	Schulen.....	46
2.6.3	Ausstattung mit altersgerechten Wohnformen.....	49
2.7	Tourismus.....	52
3	Fortschreibung Monitoring städtebauliche Gesamtmaßnahmen – TEIL B.....	54
3.1	Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (ursprüngliches Sanierungsgebiet mit Erweiterung)	54
3.1.1	Einwohnerentwicklung.....	54
3.1.2	Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung.....	56
3.1.3	Gebäude- und Wohnungswirtschaft.....	56
3.1.4	Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet	64
3.2	Stadtumbaugebiet „Waren West“	67
3.2.1	Einwohnerentwicklung.....	67
3.2.2	Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung.....	69
3.2.3	Gebäude- und Wohnungswirtschaft.....	69
3.2.4	Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet	74
3.3	Beobachtungsgebiet „Papenberg I“	75
3.3.1	Einwohnerentwicklung.....	75
3.3.2	Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung.....	77
3.3.3	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	77
3.3.4	Handlungsbedarf im Beobachtungsgebiet.....	80
4	Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK.....	80
	Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	81
 Anhang		
	▪ Tabellen und Abbildungen zur Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen	
	▪ Leitbild der Stadt Waren (Müritz)	



1 Die Stadt Waren (Müritz)

Die Stadt Waren (Müritz) befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte¹ und ist Sitz des Amtes Seenlandschaft Waren, welches aus 16 Gemeinden besteht. Die Stadt Waren (Müritz) selbst ist amtsfrei.

Waren (Müritz) trägt das Prädikat Heilbad und liegt an der Müritz, dem größten Binnensee Deutschlands mit reinem deutschem Ufer.

Bereits um 150 n. Chr. wird Waren als „Virinum“ vom alexandrinischen Geografen Claudius Ptolemäus erwähnt und zählt damit zu den ersten urkundlich erwähnten Orten Mecklenburg-Vorpommerns. Die ursprüngliche mittelalterliche Stadt dehnte sich im Bereich um die Georgenkirche am Alten Markt aus. Im Jahr 2013 beging die Stadt Waren (Müritz) ihre 750-Jahrfeier.

Karte 1: Übersichtskarte mit der Stadtgrenze Waren (Müritz)



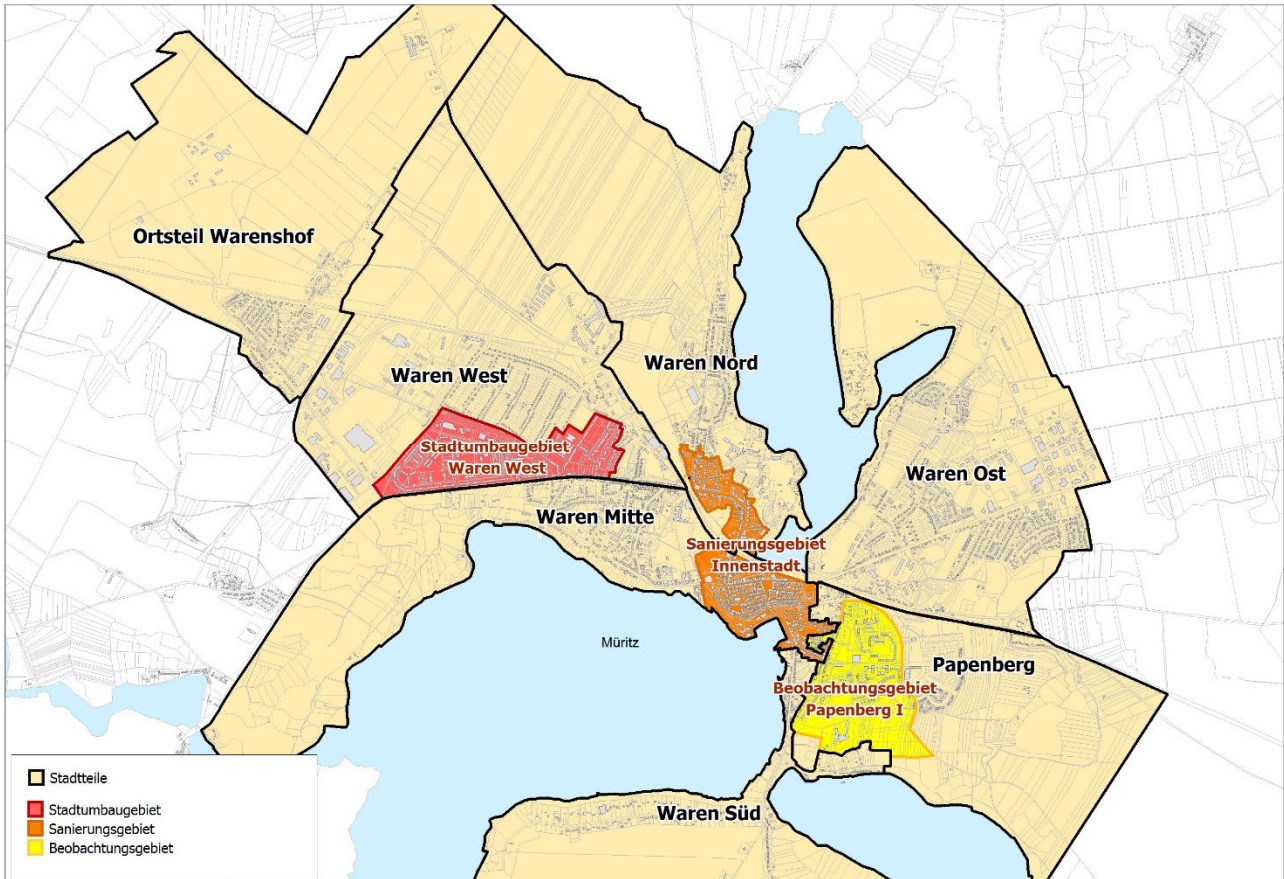
¹ Bis zur Kreisgebietsreform Mecklenburg-Vorpommern zum 4. September 2011 war Waren (Müritz) Kreisstadt des Landkreises Müritz.



Die Stadt Waren (Müritz) gliedert sich in die Stadtteile Waren West, Waren Mitte, Waren Nord, Papenberg, Waren Süd, Waren Ost sowie die Ortsteile Warenschhof, Alt Falkenhagen, Neu Falkenhagen, Jägerhof, Rügeband, Schwenzin, Eldenholz und Eldenburg.

Die Stadtteile untergliedern sich weiter in Stadtteilgebiete. Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“, einschließlich Erweiterung, setzt sich aus den Stadtteilgebieten Waren Nord I und Waren Mitte II zusammen. Das Stadtumbaugebiet „Waren West“ entspricht den Abgrenzungen des Stadtteilgebietes Waren West I. Das Stadtteilgebiet Papenberg I ist Beobachtungsgebiet.

Karte 2: Städtische Gliederung* und Lage der bisherigen Schwerpunktgebiete



*ohne die außerhalb liegenden Ortsteile Alt Falkenhagen, Neu Falkenhagen, Jägerhof, Rügeband, Schwenzin, Eldenholz und Eldenburg

Das Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen wird seit dem Basisjahr 2004 (Beginn des Monitoring Stadtentwicklung) jährlich zum Stichtag 31.12. fortgeschrieben.



2 Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung – Gesamtstadt (TEIL A)

2.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt

Der Einwohnergewinn (Hauptwohnsitz) betrug in Waren (Müritz) gesamt im Zeitraum 2004 bis 2015 insgesamt 1,4 %, das sind +299 Einwohner. Die zwischenzeitliche Betrachtung verweist dabei eine schwankende Entwicklung. Zum 31.12.2015 lag die Einwohnerzahl in Waren (Müritz) laut Einwohnermeldestelle bei 21.311 Personen. Das Statistische Amt M-V weist zum Jahresende 2015 für Waren (Müritz) einen Bevölkerungsstand von 21.153 Personen aus. Damit liegt die Differenz zwischen amtlicher Statistik und der Einwohnermeldestelle bei -158 Personen. Vor Durchführung des Zensus, d. h. der Volkszählung im Jahr 2011, lag die amtliche Statistik stets deutlich über den Zahlen der Einwohnermeldestelle (hierbei handelte es sich um einen sogenannten Fortschreibungsfehler, der letzte Zensus erfolgte bereits 1987).

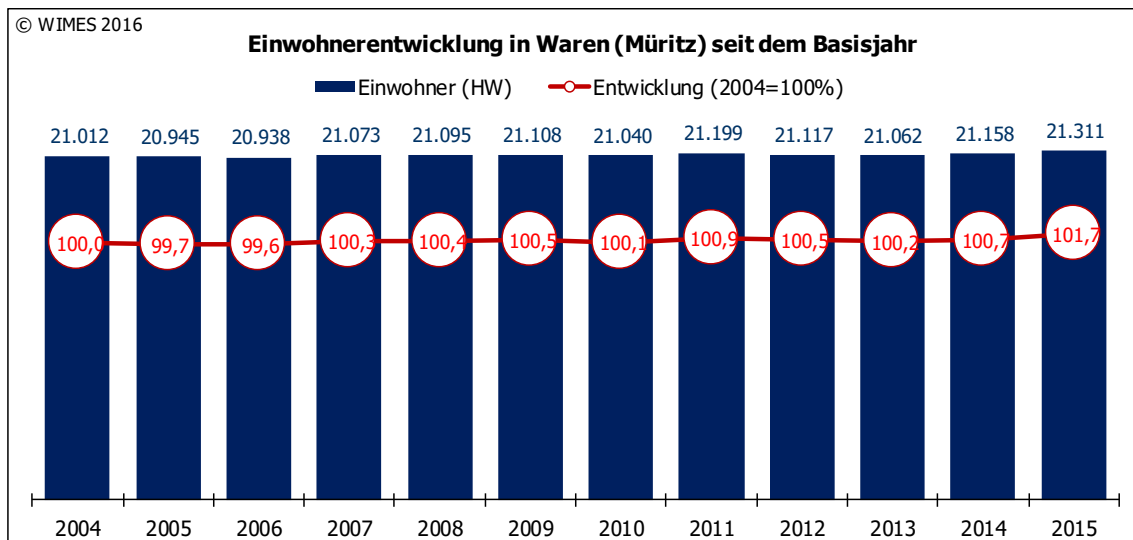
Das Ergebnis des Zensus zeigt aber auch, dass die stadt eigene Statistik stets verlässlich und realistisch war. Zudem sind die Einwohnerdaten kleinräumig und zeitnahe verfügbar (Daten des Statistischen Amtes sind nur für die Gesamtstadt verfügbar und mit einem sehr hohen Zeitverzug).

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung seit 2004 in der Stadt Waren (Müritz)

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz												Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Waren West	7.078	6.846	6.791	6.739	6.673	6.589	6.558	6.551	6.530	6.493	6.503	6.453	-625	-8,8
Waren Mitte	2.795	2.850	2.875	2.912	2.937	2.993	3.021	3.156	3.170	3.161	3.219	3.291	496	17,7
Waren Nord	1.416	1.430	1.450	1.518	1.569	1.599	1.619	1.641	1.658	1.679	1.699	1.729	313	22,1
Papenberg	4.039	4.116	4.133	4.223	4.209	4.205	4.256	4.311	4.258	4.281	4.266	4.293	254	6,3
Waren Süd	882	908	893	916	924	923	907	893	893	886	901	907	25	2,8
Waren Ost	3.102	3.097	3.112	3.086	3.088	3.112	3.021	3.002	2.973	2.945	2.930	2.913	-189	-6,1
Ortsteile	1.684	1.687	1.674	1.666	1.686	1.680	1.658	1.645	1.635	1.617	1.640	1.725	41	2,4
Waren(Müritz)	21.012	20.945	20.938	21.073	21.095	21.108	21.040	21.199	21.117	21.062	21.158	21.311	299	1,4
Statistisches Amt M-V	21.637	21.415	21.236	21.291	21.223	21.164	21.051	21.153*	21.074	20.940	21.042	21.153		

*Ergebnis auf Basis des Zensus

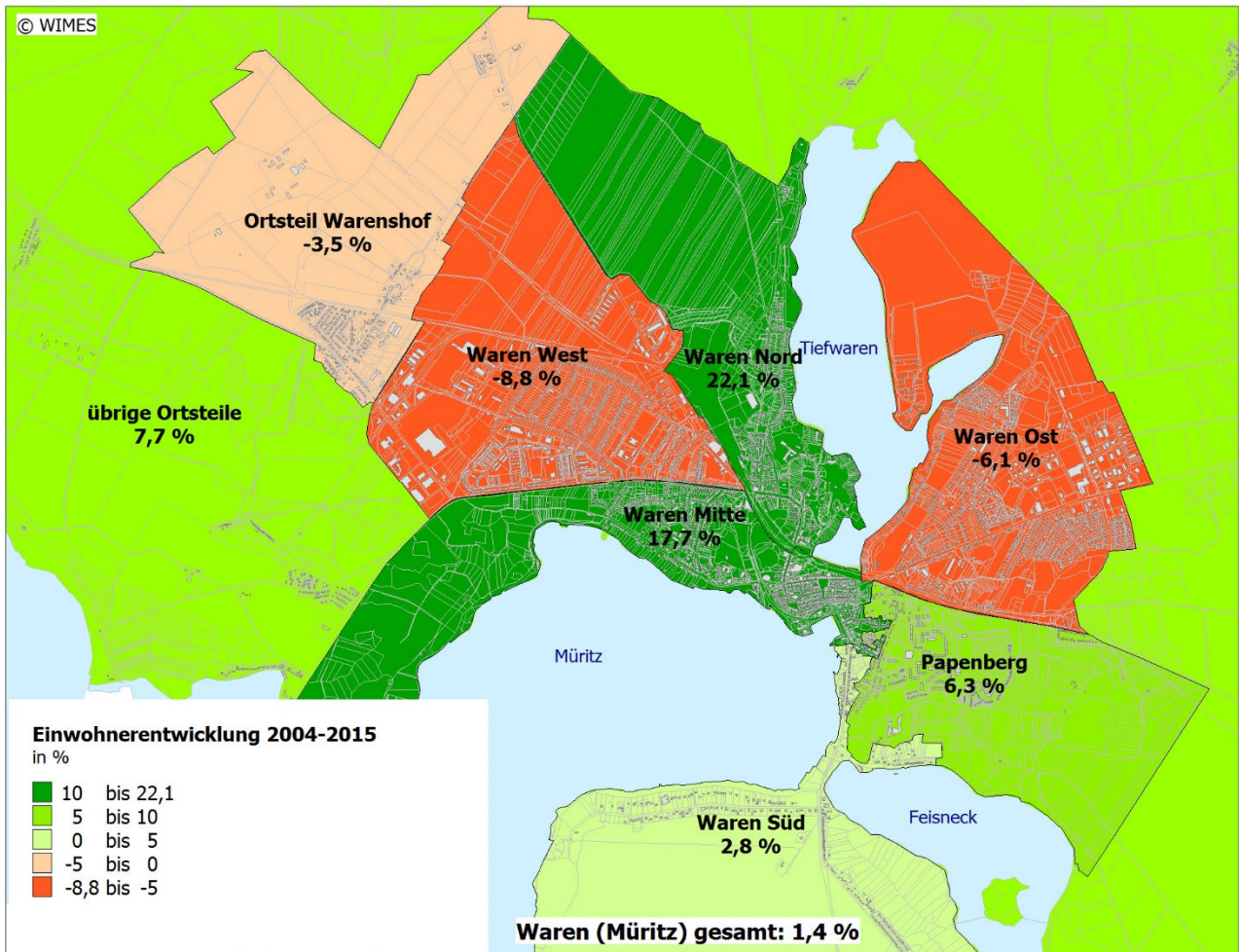
Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Stadt Waren (Müritz) seit 2004



Auf Stadtteilebene betrachtet zeigt sich, dass in Waren Mitte, Waren Nord, Waren Süd, Papenberg und den Ortsteilen Einwohnergewinne eingetreten sind. In Waren Nord ist die Zahl der Einwohner im Zeitraum 2004 bis 2015 um 313 Personen angestiegen. In Waren Mitte ist die Zahl der Einwohner von 2.795 Personen in 2004 auf 3.291 Personen in 2015 angestiegen (+496 Personen). Diese Entwicklung korreliert mit dem Sanierungsfortschritt und Wohnungsneubau. Beide Gebiete gehören zu den bevorzugten Wohnstandorten der Stadt. In Waren West sind demgegenüber Einwohnerverluste eingetreten. Im Jahr 2004 wohnten hier noch 7.078 Personen, in 2015 waren es nur noch 6.453 Personen (-625 Personen). In Papenberg erhöhte sich die Einwohnerzahl 2015 gegenüber 2004 um 254 Personen.



Karte 3: Einwohnergewinn bzw. Einwohnerverlust nach Gebieten



Ausländer

Die Zahl der Ausländer in Waren (Müritz) hat sich in den Jahren 2004 bis 2015 um 198 Personen erhöht und lag Ende 2015 bei 562 Personen. Allein von 2014 zu 2015 stieg die Einwohnerzahl der ausländischen Bevölkerung um 198 Personen an. Der Ausländeranteil, gemessen an der Gesamtbevölkerung, lag im Jahr 2015 bei 2,6 % (2004=1,7 %).

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung Ausländer seit 2004

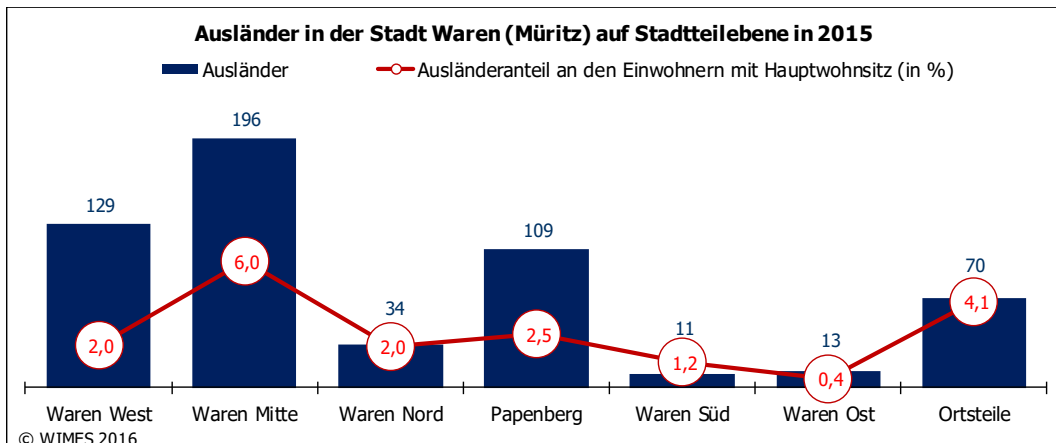
Stadtteil	Zahl der Ausländer											
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Waren West	223	108	129	129	114	106	113	122	106	98	108	129
Waren Mitte	42	43	57	58	70	75	70	84	81	96	127	196
Waren Nord	13	19	18	19	16	19	25	27	27	39	36	34
Papenberg	65	67	66	64	62	65	76	71	72	60	68	109
Waren Süd	6	5	4	4	4	6	6	6	7	8	9	11
Waren Ost	13	15	13	14	18	18	17	18	18	13	10	13
Ortsteile	2	6	6	4	6	5	6	5	5	8	6	70
Waren gesamt	364	263	293	292	290	295	313	333	316	322	364	562
Stadtteil	Anteil der Ausländer an den Einwohnern mit Hauptwohnsitz											
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Waren West	3,2	1,6	1,9	1,9	1,7	1,6	1,7	1,9	1,6	1,5	1,7	2,0
Waren Mitte	1,5	1,5	2,0	2,0	2,4	2,5	2,3	2,7	2,6	3,0	3,9	6,0
Waren Nord	0,9	1,3	1,2	1,3	1,0	1,2	1,5	1,6	1,6	2,3	2,1	2,0
Papenberg	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	1,8	1,6	1,7	1,4	1,6	2,5
Waren Süd	0,7	0,6	0,4	0,4	0,4	0,7	0,7	0,7	0,8	0,9	1,0	1,2
Waren Ost	0,4	0,5	0,4	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,4	0,3	0,4
Ortsteile	0,1	0,4	0,4	0,2	0,4	0,3	0,4	0,3	0,3	0,5	0,4	4,1
Waren gesamt	1,7	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,5	1,5	1,7	2,6



Eine Erhöhung der Ausländerzahl war in 2015 gegenüber dem Vorjahr vor allem in den Ortsteilen sowie in den Stadtteilen Waren Mitte und Papenberg festzustellen. In den Ortsteilen nahm die Zahl der Ausländer um 64 Personen (von 6 Personen in 2014 auf 70 Personen in 2015) zu. Im Ortsteil Eldenholz wurden 65 Asylsuchende in der Europäischen Akademie untergebracht. In Waren Mitte erfolgte die Unterbringung von 56 Flüchtlingen im Internat der Beruflichen Schule.

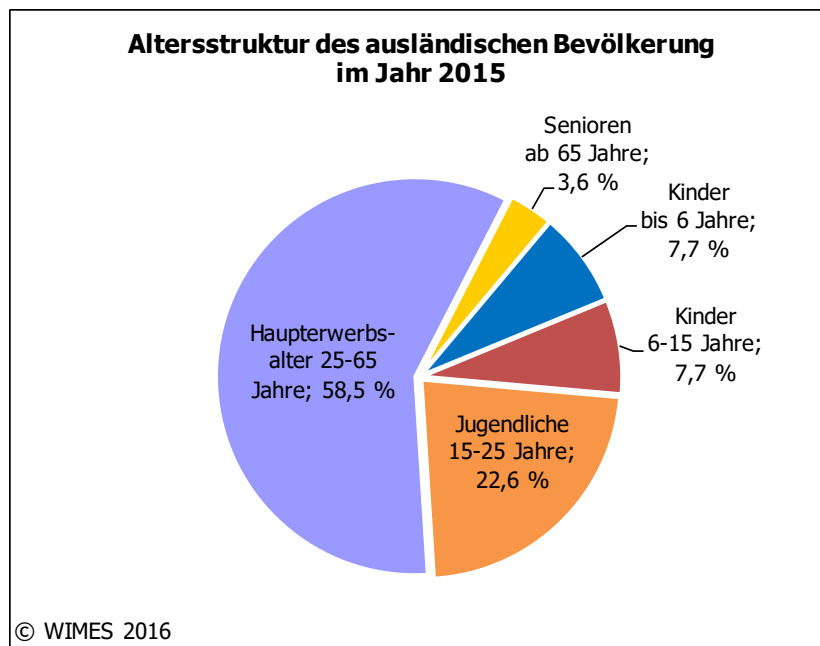
Dementsprechend erhöhten sich auch die Ausländeranteile auf Stadtteilebene. Mit 6,0 % war n Waren Mitte der höchste Anteil im innerstädtischen Vergleich zu verzeichnen, gefolgt von den Ortsteilen (4,1 %) und Papenberg (2,5 %).

Abbildung 2: Ausländer nach Stadtteilen im Jahr 2015



Nach Altersgruppen betrachtet, waren 58,5 % der ausländischen Bevölkerung in Waren (Müritz) im Jahr 2015 im Haupterwerbsalter zwischen 25 und 65 Jahren. Dieser Wert lag um 5,4 % über dem Anteil der Gesamtbevölkerung der Stadt Waren (Müritz). Im Gegensatz dazu zeigt sich für die Ausländer im Jahr 2015 mit nur 3,6 % ein sehr geringer Anteil der Einwohner ab 65 Jahre (Gesamtbevölkerung=27,0 %). Deutlich überdurchschnittlich war dagegen der Anteil der Jugendlichen mit 22,6 %, dieser lag um 15,6 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt der Gesamtbevölkerung von 7,0 %. Auch die Anteile der Kleinkinder (+1,6 Prozentpunkte) und der Schulkinder (+0,9 Prozentpunkte) lagen über den Anteilen der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 3: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung im Jahr 2015

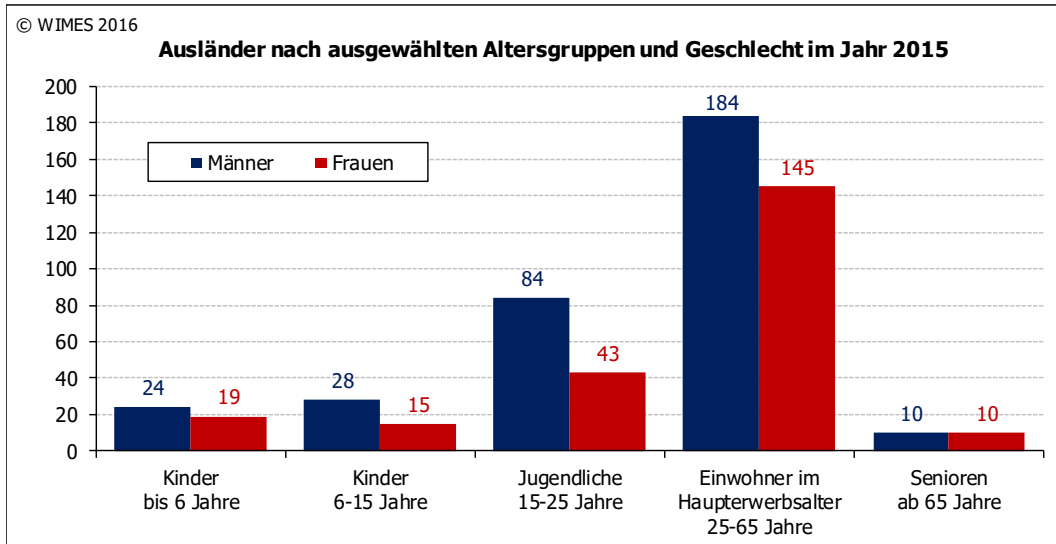




Eine Betrachtung der absoluten Einwohnerzahlen verdeutlicht, dass es im Jahr 2015 in allen Altersgruppen, mit Ausnahme der Senioren, mehr Männer als Frauen gab. Besonders unausgeglichen war das Verhältnis Männer:Frauen bei den Schulkindern und Jugendlichen.

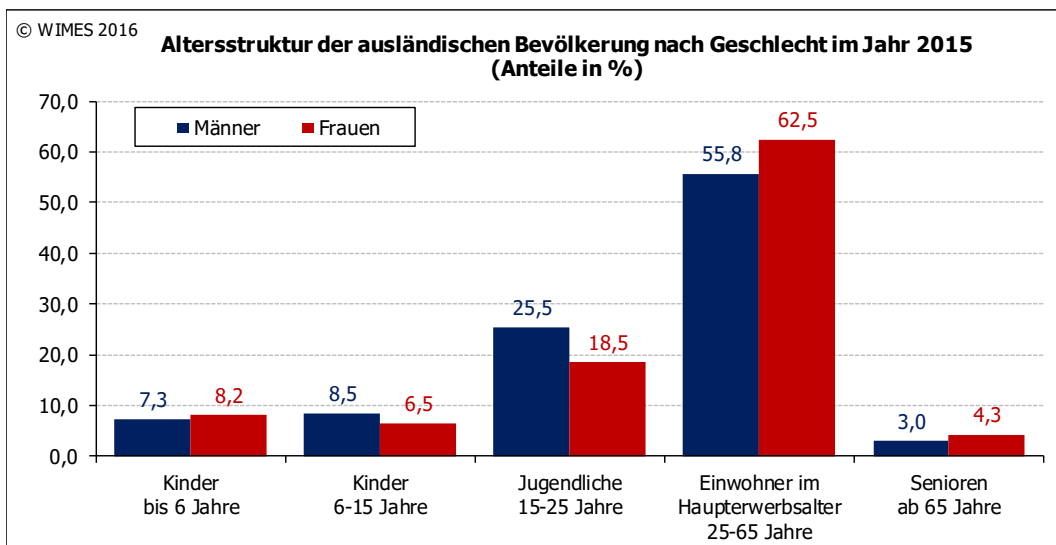
Der Anteil der Frauen an allen Ausländern lag im Jahr bei 70 Frauen je 100 Männer. In der Altersgruppe der 15- bis 25-Jährigen stellte sich das Verhältnis im Jahr 2015 unausgewogener dar (nur 51 Frauen je 100 Männer). In der Altersgruppe der Personen im Haupterwerbsalter kamen auf 100 Männer 79 Frauen.

Abbildung 4: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung nach Geschlecht im Jahr 2015



Unterschieden nach Geschlechtern wird gerade bei den männlichen Ausländern ein sehr hoher Anteil der Jugendlichen deutlich. Der Anteil lag bei 25,5 %. Der Bevölkerungsanteil der weiblichen Ausländer im Jugendalter lag um sieben Prozentpunkte unter dem Wert der Männer in dieser Altersgruppe. Bei den Schulkindern lag der Anteil der Mädchen um zwei Prozentpunkte unter dem der Jungen. In den anderen Altersgruppen waren höhere Anteile der Frauen zu verzeichnen. Bei den Personen im Haupterwerbsalter lag der Bevölkerungsanteil der Frauen um 6,7 % über dem der Männer.

Abbildung 5: Bevölkerungsanteile der Ausländer nach Altersgruppe und Geschlecht im Jahr 2015



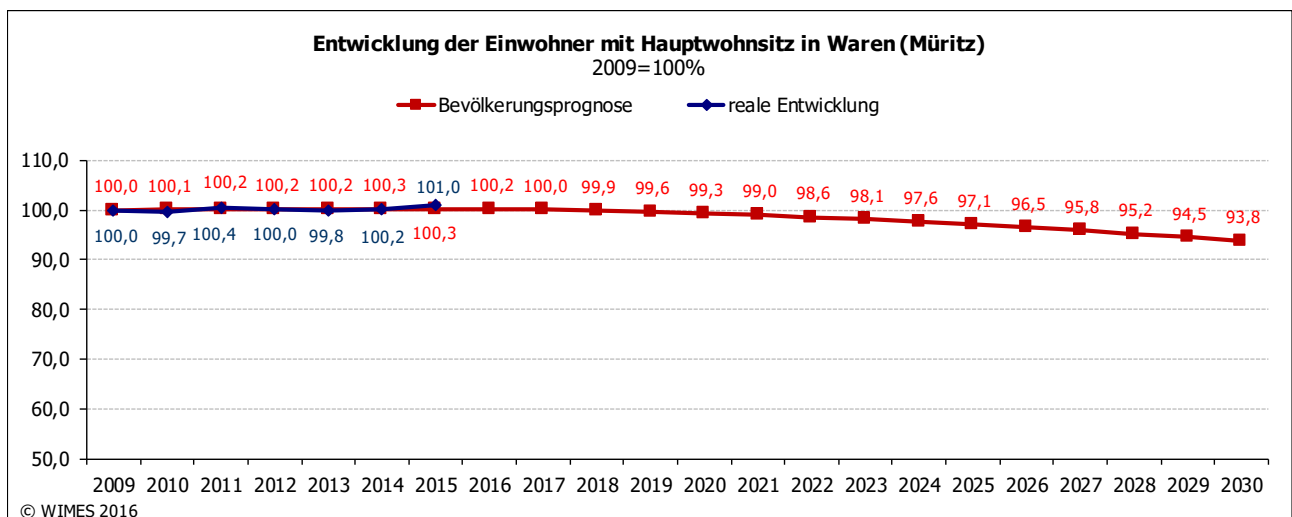
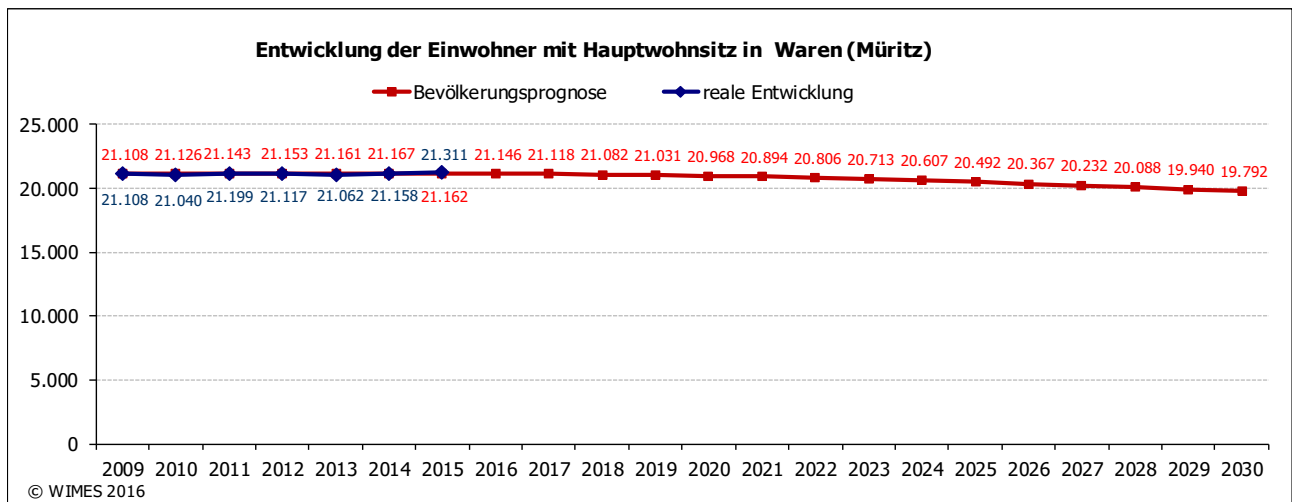


Abgleich mit der Bevölkerungsprognose

Folgende Abbildung stellt der realen Einwohnerentwicklung den Verlauf der Bevölkerung laut dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose gegenüber. Dabei ist zu erkennen, dass die Realentwicklung im Jahr 2014 nahezu dem Prognosewert entsprach. Die Differenz betrug lediglich neun Personen. Im Jahr 2015 lag die reale Einwohnerzahl um 149 Personen über dem Prognosewert. Laut Prognose wurde von 2014 zu 2015 von einer stabilen Einwohnerzahl ausgegangen. Tatsächlich nahm die Bevölkerungszahl um 153 Personen zu. Diese Entwicklung ist jedoch im Zusammenhang mit dem Zuzug von Asylsuchenden zu sehen, so nahm die Ausländerzahl 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 198 Personen zu. Diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Prognoseberechnung nicht vorhersehbar und ist auch zukünftig schwer einzuschätzen.

Für die künftige Bevölkerungsentwicklung wurde gegenüber dem Startjahr 2009 bis 2020 eine relativ stabile Tendenz angenommen. Erst danach ist aufgrund der Zunahme der negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit Einwohnerverlusten zu rechnen, das heißt, aufgrund sinkender Geburtenzahlen und steigender Sterbefälle wird die Einwohnerentwicklung sinken. Für den Prognosezeitraum bis 2030 wurden positive Wanderungssalden unterstellt, diese schwächen die hohen Verluste durch die natürliche Einwohnerentwicklung ab.

Abbildung 6: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose ab 2009



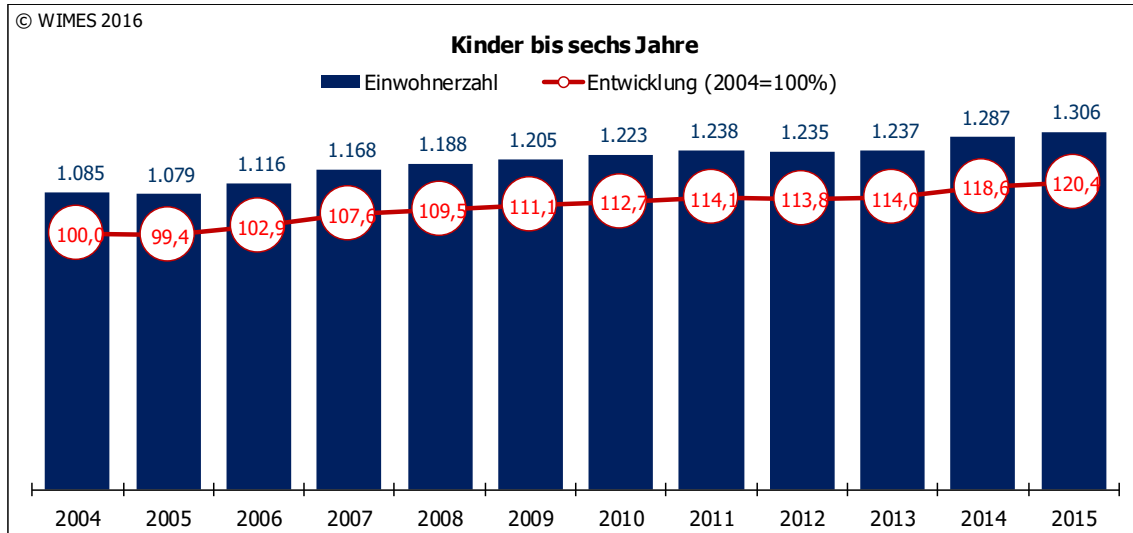


2.2 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

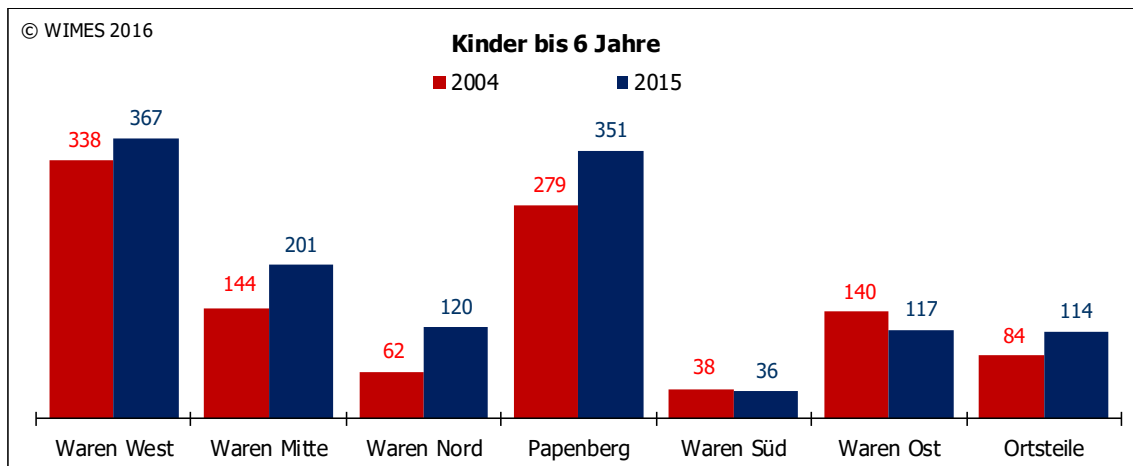
Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich in der Gesamtstadt seit 2004 um 221 Kinder erhöht, und der Anteil an der Bevölkerung stieg um 0,9 Prozentpunkte (von 5,2 % in 2004 auf 6,1 % in 2015).

Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre seit 2004



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2015. Im Stadtteil Papenberg sind überdurchschnittlich viele Kinder im Zeitraum von 2004 bis 2015 geboren worden. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Bevölkerung lag hier bei 8,2 % (351 Kinder).

Abbildung 8: Zahl der Kinder bis sechs Jahre 2004 und 2015 im Vergleich

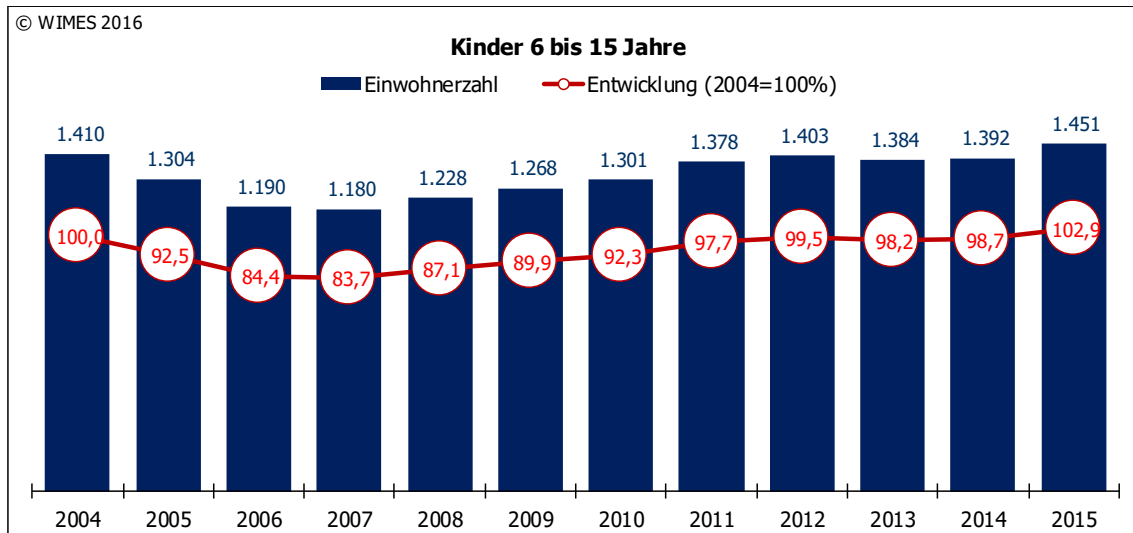




Schulkinder im Alter von über sechs bis 15 Jahren

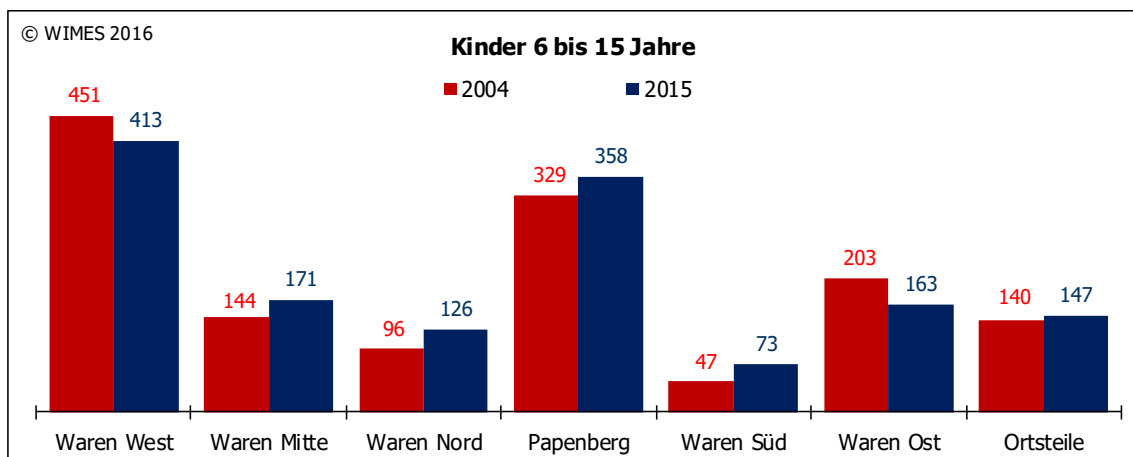
Die Zahl der Schulkinder weist im Zeitraum von 2004 bis 2007 in der Gesamtstadt einen Verlust von 230 Personen auf. Seit 2008 nehmen die Zahl sowie der Anteil an der Gesamtbevölkerung in dieser Altersgruppe aufgrund des Anstiegs der Geburten seit dem Jahr 2000 wieder zu. Der Anteil an der Bevölkerung ist von 5,6 % im Jahr 2007 auf 6,8 % im Jahr 2015 angestiegen.

Abbildung 9: Entwicklung der Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren seit 2004



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Kinder von 6 bis 15 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2015. Mit Ausnahme von Waren West und Ost hat sich die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe in den Stadtteilen erhöht. Im Stadtteil Papenberg ist der Anteil auch in dieser Altersgruppe im städtischen Vergleich überdurchschnittlich hoch, hier lag der Anteil in 2015 bei 8,3 %. Der höchste Anteil war mit 8,5 % in den Ortsteilen zu verzeichnen.

Abbildung 10: Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren 2004 und 2015 im Vergleich



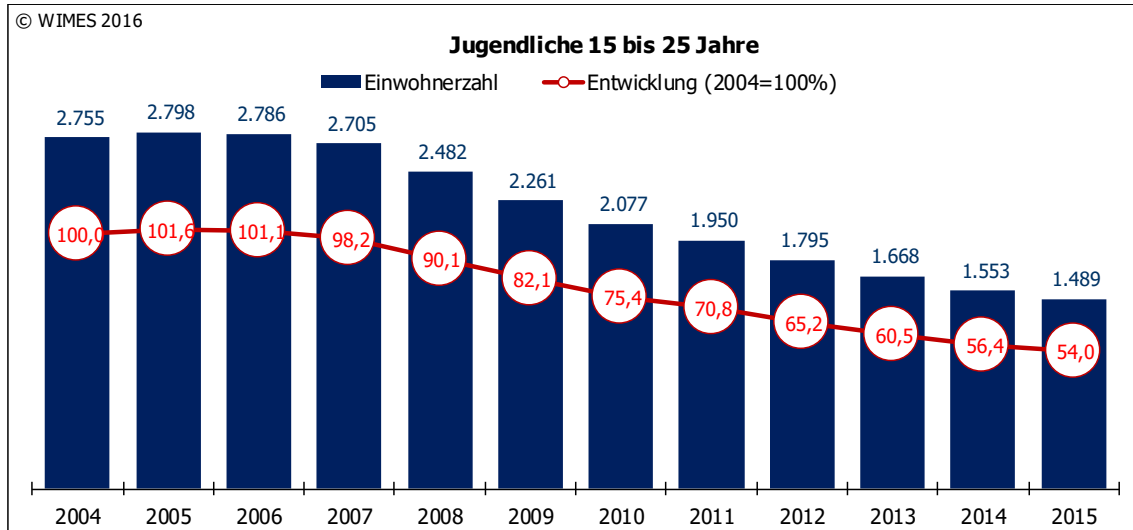


Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren

Die Entwicklung der Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren verlief in den Jahren 2004 bis 2007 in der Gesamtstadt noch relativ stabil. Aufgrund des Geburteneinbruchs in den 1990er Jahren ist die Einwohnerzahl aber demzufolge seit 2008 rückläufig.

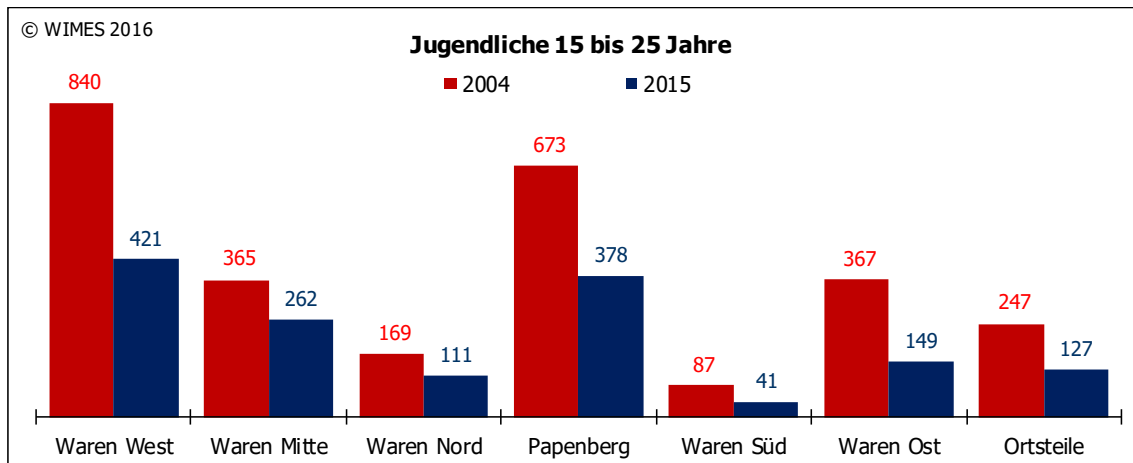
Der Anteil an der Bevölkerung ist von 13,3 % im Jahr 2004 auf 7,0 % im Jahr 2015 gesunken.

Abbildung 11: Entwicklung der Zahl Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren seit 2004



Folgende Abbildung zeigt, dass die Zahl der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren in allen Stadtteilen seit 2004 gesunken ist.

Abbildung 12: Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren 2004 und 2015 im Vergleich

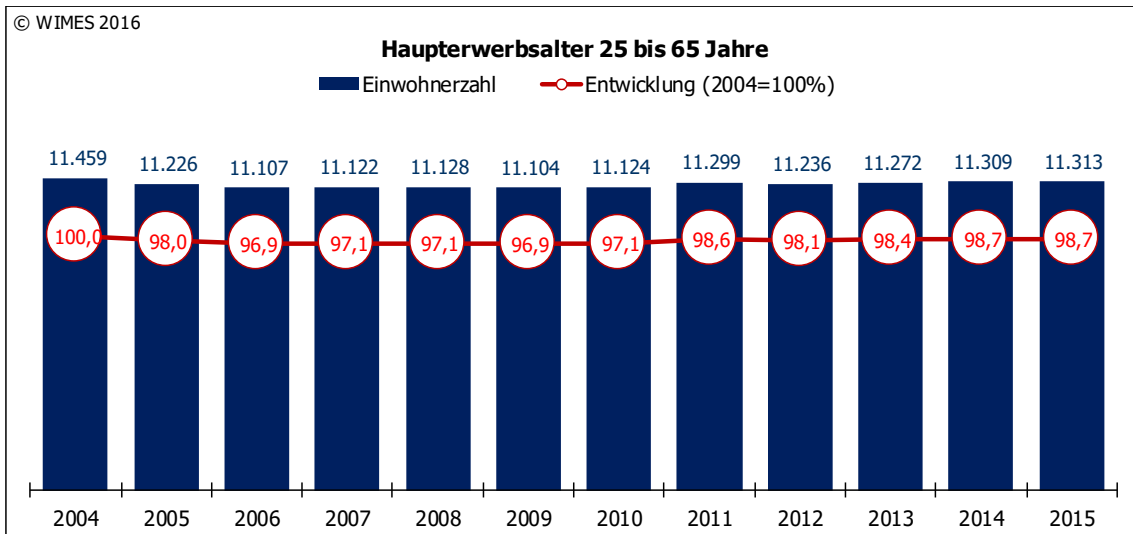




Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren

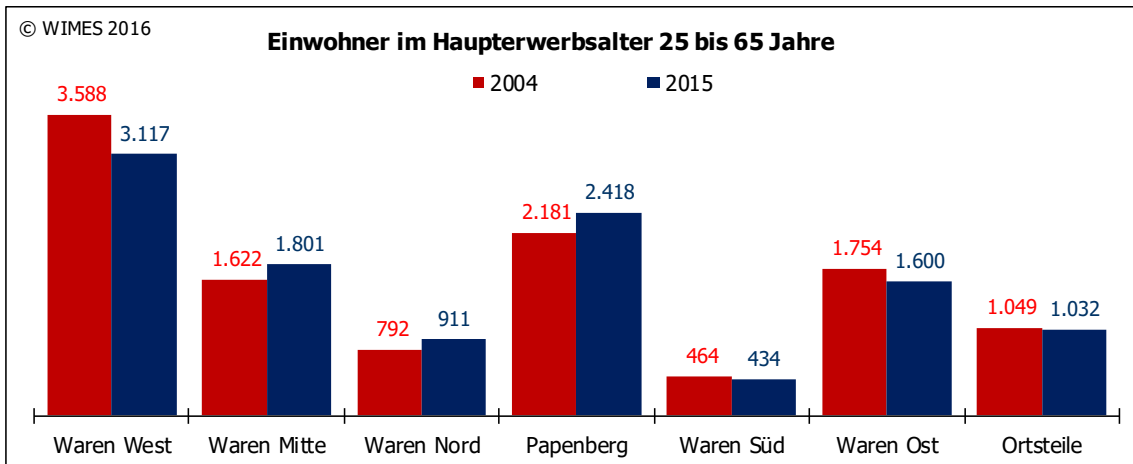
Die Entwicklung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) ist im Betrachtungszeitraum relativ stabil geblieben. Der Anteil an der Bevölkerung lag in 2015 bei 53,1 %.

Abbildung 13: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter seit 2004



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2015.

Abbildung 14: Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 65 Jahren 2004 und 2015 im Vergleich

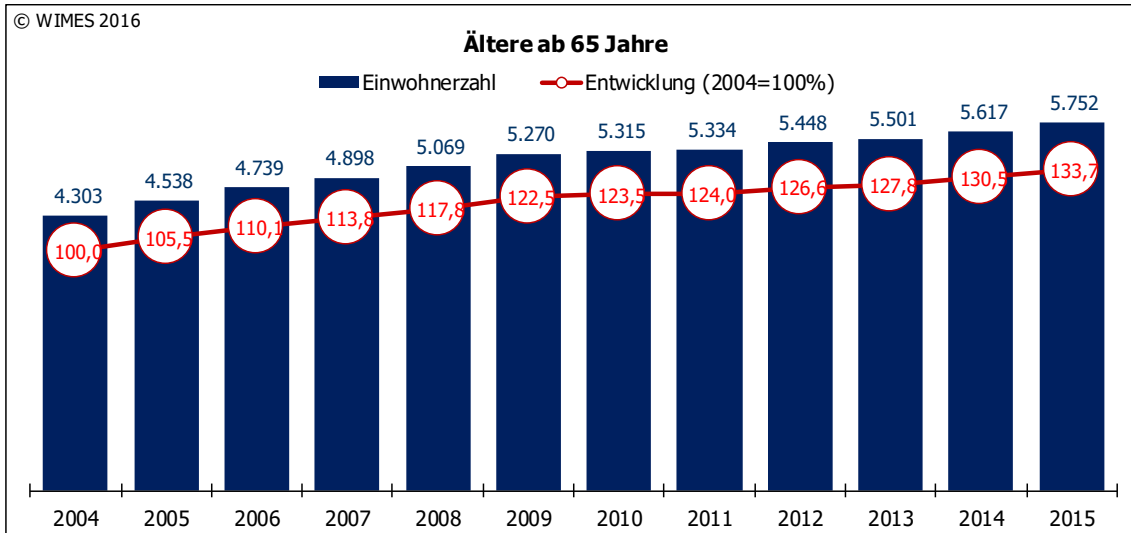




Einwohner im Alter ab 65 Jahre

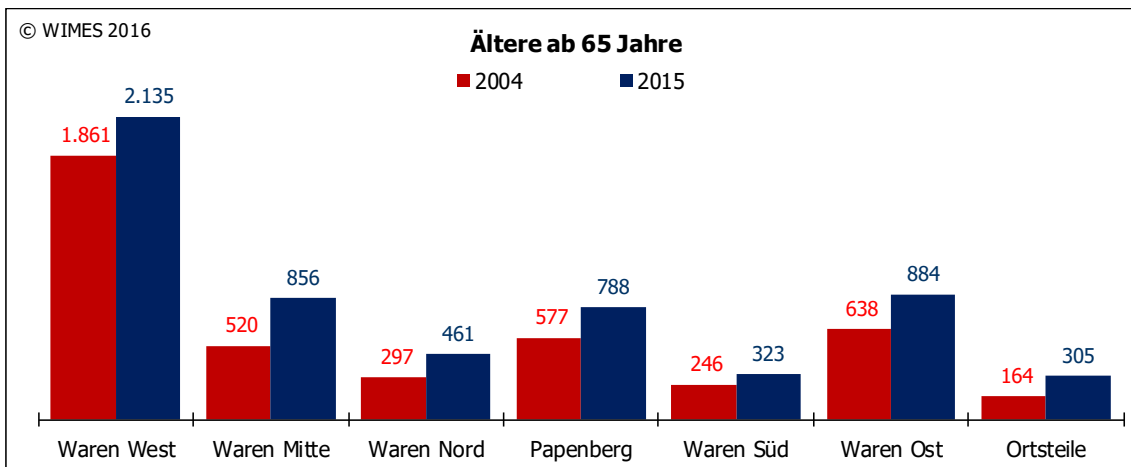
Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm im Zeitraum von 2004 bis 2015 stetig zu. Die Zahl erhöhte sich um 1.449 Personen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich von 21,0 % im Jahr 2004 auf 27,0 % im Jahr 2015.

Abbildung 15: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Älteren ab 65 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2015. In allen Stadtteilen gab es einen Einwohnergewinn in dieser Altersgruppe im Zeitraum 2004 bis 2015.

Abbildung 16: Zahl Senioren in 2004 und 2015 im Vergleich



Die Analyse der Entwicklung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen ist für die Korrelation mit Arbeitsmarktdaten, Wohnungsmarktdaten, wohnungswirtschaftlichen Prognosen und für die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur notwendig.



Zusammenfassung der Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen

Auf eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl gegenüber dem Basisjahr können die Altersgruppen der Senioren ab 65 Jahre (+33,7 %), der Kleinkinder (+20,4 %) sowie der Schulkinder (+2,9 %) verweisen. In den anderen Altersgruppen waren Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Der größte Einwohnerverlust trat in der Altersgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen ein (-46,0 %). Die Zahl der Einwohner im Alter von 15 bis 25 Jahren zeigt dabei seit dem Jahr 2006 jährliche Verluste. Die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter verringerte sich gegenüber 2004 leicht (-146 Personen bzw. -1,3 %).

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen 2004 zu 2015

Einwohnerzahlen Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		65 Jahre und älter	
	2004	2015	2004	2015	2004	2015	2004	2015	2004	2015
Waren West	338	367	451	413	840	421	3.588	3.117	1.861	2.135
Waren Mitte	144	201	144	171	365	262	1.622	1.801	520	856
Waren Nord	62	120	96	126	169	111	792	911	297	461
Papenberg	279	351	329	358	673	378	2.181	2.418	577	788
Waren Süd	38	36	47	73	87	41	464	434	246	323
Waren Ost	140	117	203	163	367	149	1.754	1.600	638	884
Ortsteile	84	114	140	147	247	127	1.049	1.032	164	305
Waren gesamt	1.085	1.306	1.410	1.451	2.755	1.489	11.459	11.313	4.303	5.752

Gewinn/Verlust Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		65 Jahre und älter	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Waren West	29	8,6	-38	-8,4	-419	-49,9	-471	-13,1	274	14,7
Waren Mitte	57	39,6	27	18,8	-103	-28,2	179	11,0	336	64,6
Waren Nord	58	93,5	30	31,3	-58	-34,3	119	15,0	164	55,2
Papenberg	72	25,8	29	8,8	-295	-43,8	237	10,9	211	36,6
Waren Süd	-2	-5,3	26	55,3	-46	-52,9	-30	-6,5	77	31,3
Waren Ost	-23	-16,4	-40	-19,7	-218	-59,4	-154	-8,8	246	38,6
Ortsteile	30	35,7	7	5,0	-120	-48,6	-17	-1,6	141	86,0
Waren gesamt	221	20,4	41	2,9	-1.266	-46,0	-146	-1,3	1.449	33,7

Abbildung 17: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen 2004 und 2015 (absolut)

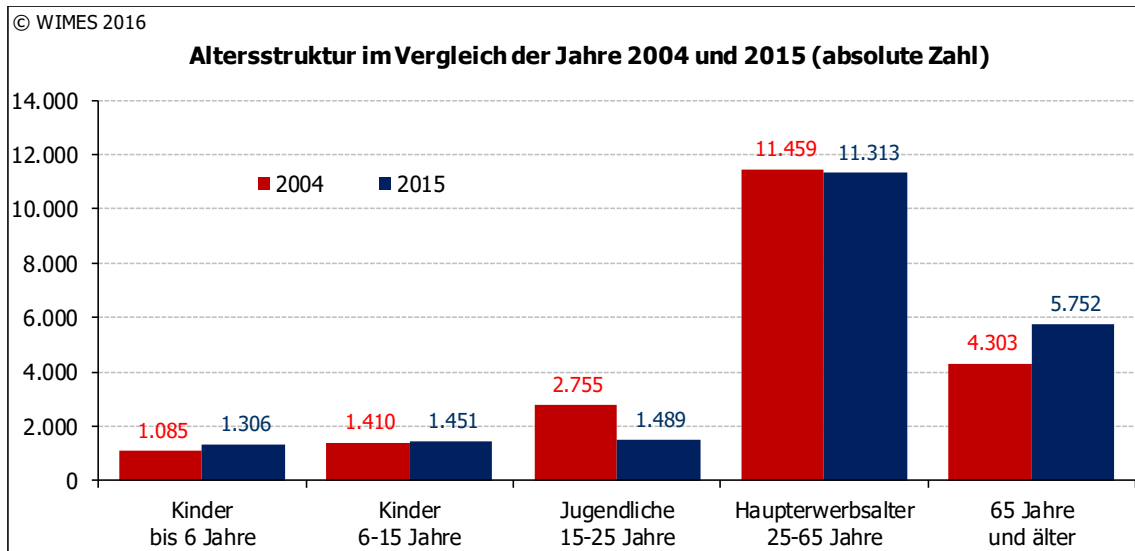
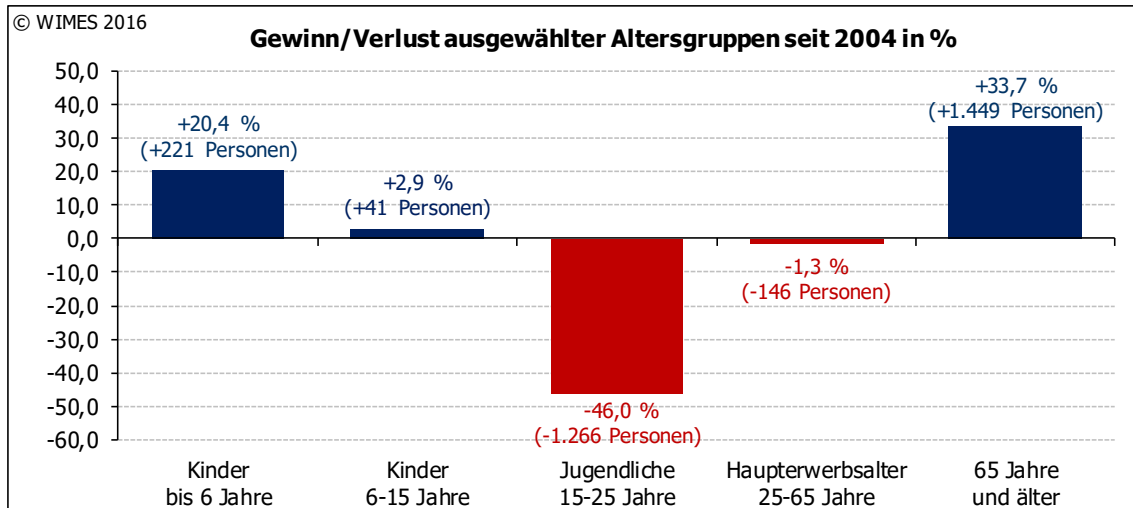


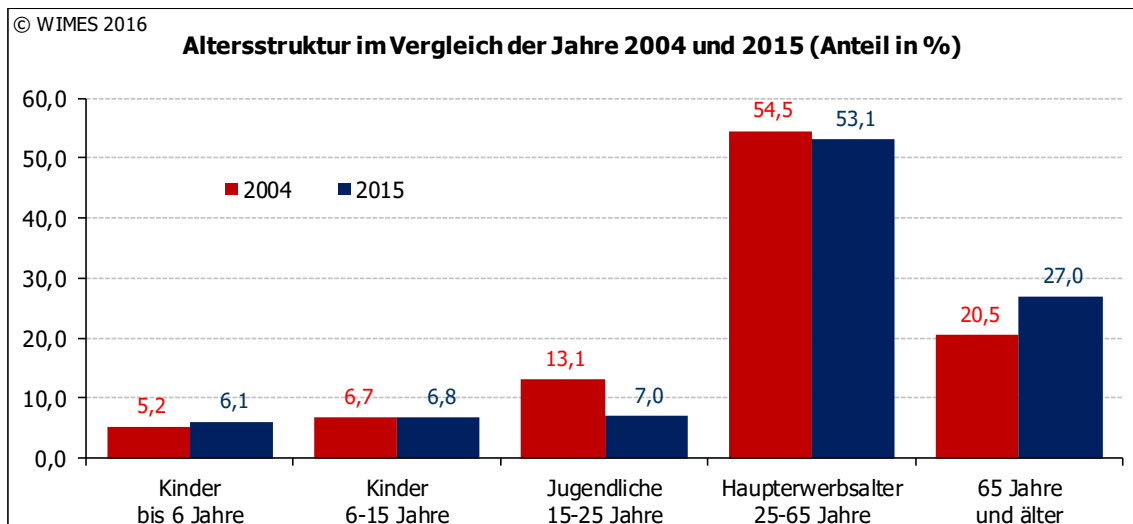


Abbildung 18: Einwohnergewinn/-verlust ausgewählter Altersgruppen absolut und in % seit 2004



Die Betrachtung der Bevölkerungsanteile zeigt, dass der Anteil der Schulkinder in 2015 nun wieder geringfügig über dem Wert des Basisjahres lag (Tiefpunkt war das Jahr 2007 mit einem Anteil von 5,6 %). Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung verringerte sich um 6,1 Prozentpunkte gegenüber dem Basisjahr und lag in 2015 bei nur noch 7,0 %. Auch der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter ging gegenüber 2004 um 1,4 Prozentpunkte zurück. Der Anteil der Senioren stieg deutlich um 6,5 Prozentpunkte auf 27,0 % an. Auch der Anteil der Kleinkinder erhöhte sich um 0,9 Prozentpunkte auf 6,1 % im Jahr 2015.

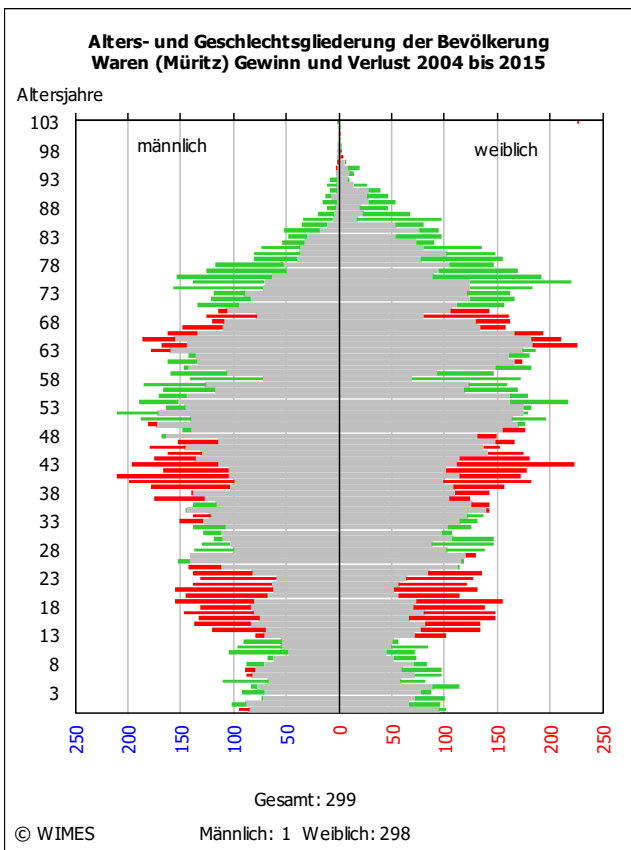
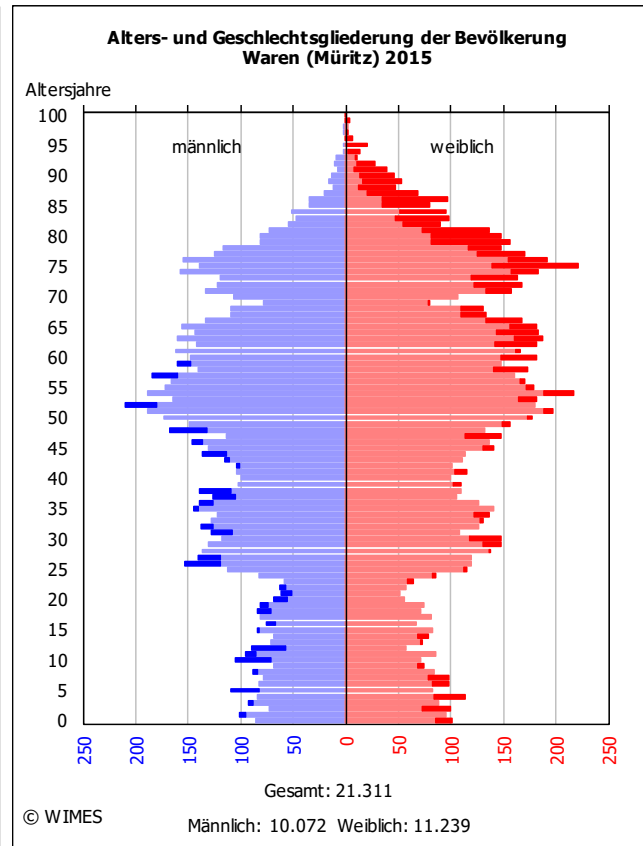
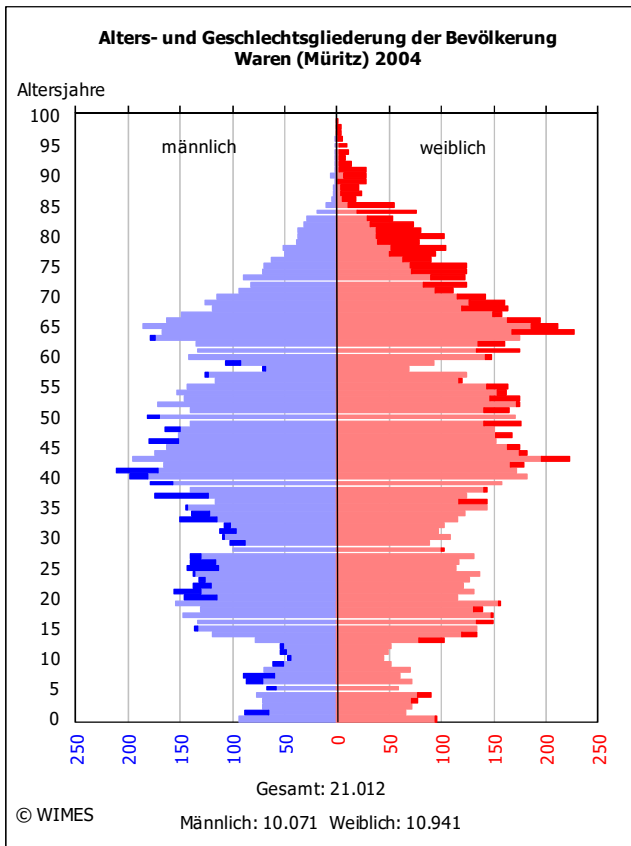
Abbildung 19: Anteile ausgewählter Altersgruppen 2004 und 2015 (in %)





Folgende Alterspyramiden geben einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach ihrer Struktur (Alter und Geschlecht) in den Jahren 2004 und 2015 in Waren (Müritz). Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Abbildung 20: Alters- und Geschlechtsgliederung 2004 und 2015 sowie Gewinn/Verlust



Dabei ist bedeutsam, dass der Männerüberschuss im demographisch aktivsten Alter (18-40 Jahre) im Jahr 2015 rund 5 % beträgt (auf 100 Männer in der genannten Altersgruppe entfielen 95 Frauen). In 2004 lag das Verhältnis bei 91 Frauen je 100 Männer im Alter 18-40 Jahre.

In der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen lag das Verhältnis im Jahr 2015 bei 94 Frauen je 100 Männer (2004 nur 91 Frauen je 100 Männer).

Oberhalb vom Alter 75 kommt deutlich die höhere Lebenserwartung der Frauen zum Tragen, aber auch die kriegsbedingten Einbrüche insbesondere bei den Männern. Das Verhältnis lag bei 181 Frauen je 100 Männer.

Die kräftigen Rot-Töne bei der Abbildung zum Bevölkerungsgewinn und -verlust zeigen die Einwohnerverluste nach Alter und Geschlecht und Grün-Töne einen Einwohnerzuwachs.



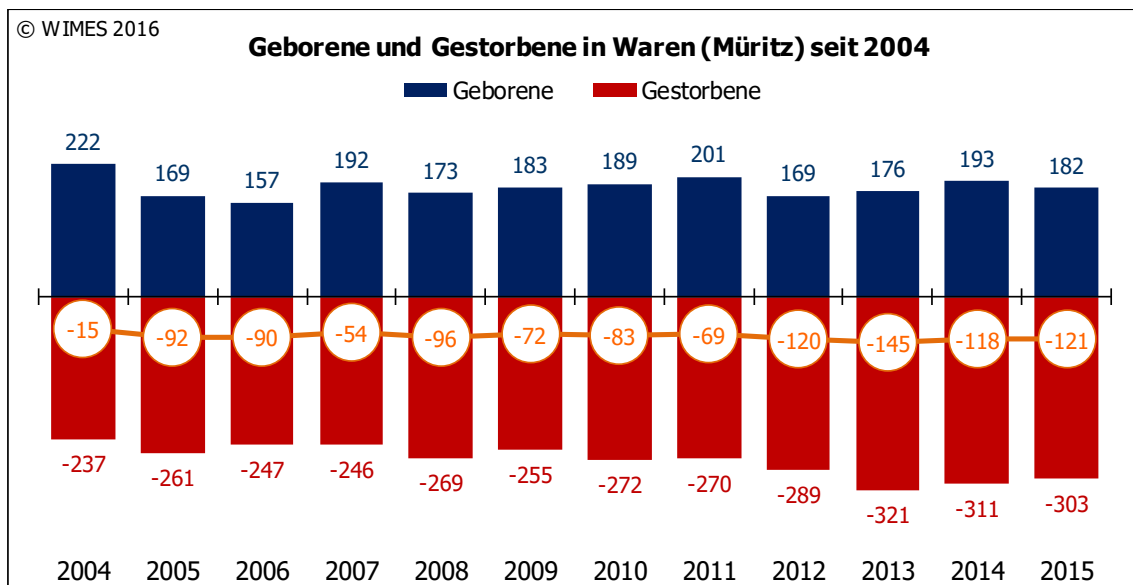
2.3 Migration - Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene), Wanderungen über die Stadt- bzw. Gemeindegrenzen

Die Migration setzt sich aus zwei Teilgebieten zusammen. Zum einen ist dies die natürliche Bevölkerungsentwicklung, welche sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten ergibt, zum anderen die wanderungsbedingte Migration, welche den Saldo aus Zu- und Wegzug wiedergibt.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

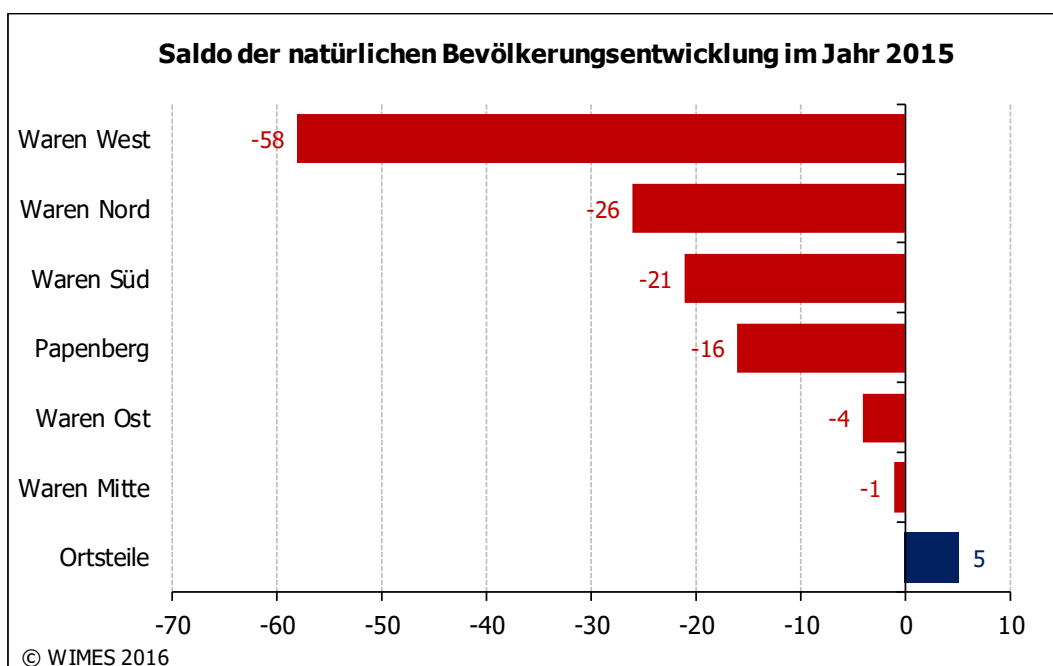
Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Im Jahr 2015 standen 303 Sterbefällen 182 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo von 121 Personen. Künftig wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund des steigenden Anteils der Älteren mehr Einfluss auf den Migrationssaldo gesamt nehmen.

Abbildung 21: Natürliche Bevölkerungsentwicklung seit 2004



Auf Stadtteilebene konnten im Jahr 2015 nur die Ortsteile einen positiven Saldo erzielen. Der höchste Verlust ergab sich in Waren West mit -58 Personen.

Abbildung 22: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in 2015 im Vergleich der Stadtteile

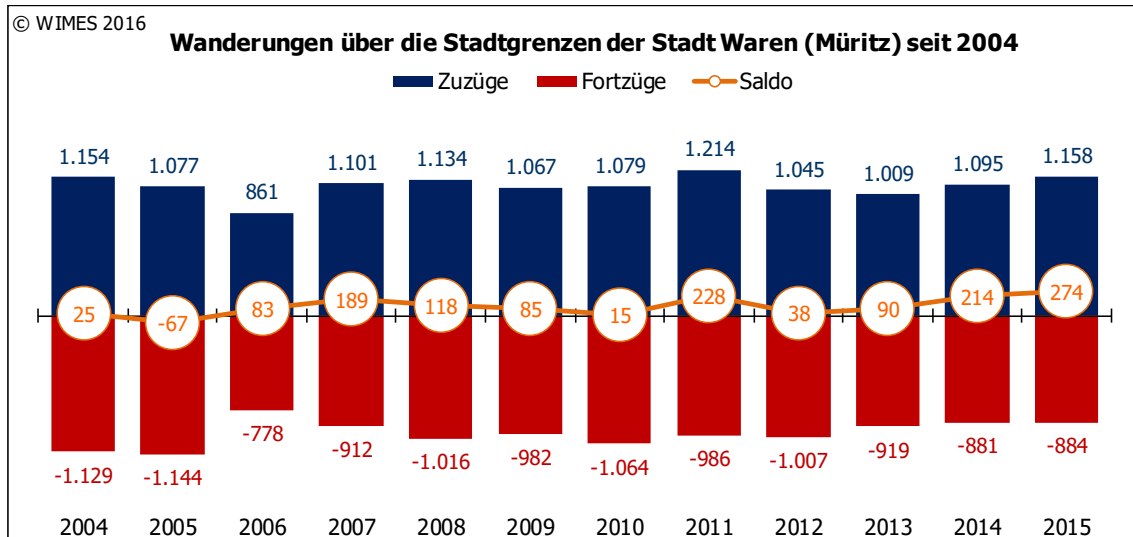




Außenwanderungen

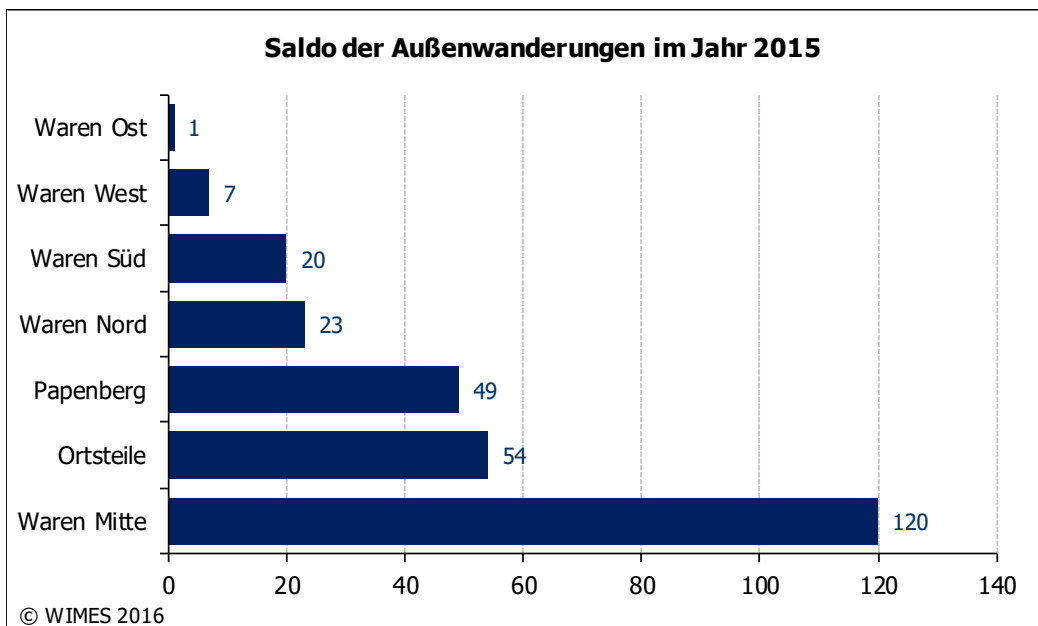
Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass mit Ausnahme des Jahres 2005 im gesamten Betrachtungszeitraum Wanderungsgewinne kennzeichnend waren. Der höchste Gewinn ergab sich im Jahr 2015 mit +274 Personen. Den 1.158 Zuzügen standen 884 Fortzüge gegenüber. Es zogen im Jahr insgesamt 321 Ausländer nach Waren (Müritz) und 115 Ausländer zogen aus der Stadt fort.

Abbildung 23: Außenwanderungen in der Gesamtstadt seit 2004



Auf Ebene der Stadtteile waren im Jahr 2015 bei den Außenwanderungen in allen Stadtteilen positive Salden erzielt worden. Der höchste Zugewinn war in 2015 in Waren Mitte zu verzeichnen. Nach Stadtteilen betrachtet, ist bei den Positivsalden in Waren Mitte und den Ortsteilen der verstärkte Zuzug von Asylsuchenden zu beachten. Die Wanderungssalden der Einwohner nichtdeutscher Herkunft lagen in Waren Mitte bei +73 Personen (134 Zuzüge/61 Wegzüge) und in den Ortsteilen bei +72 Personen (+79 Zuzüge/-7 Wegzüge).

Abbildung 24: Außenwanderungen auf Stadtteilebene in 2015



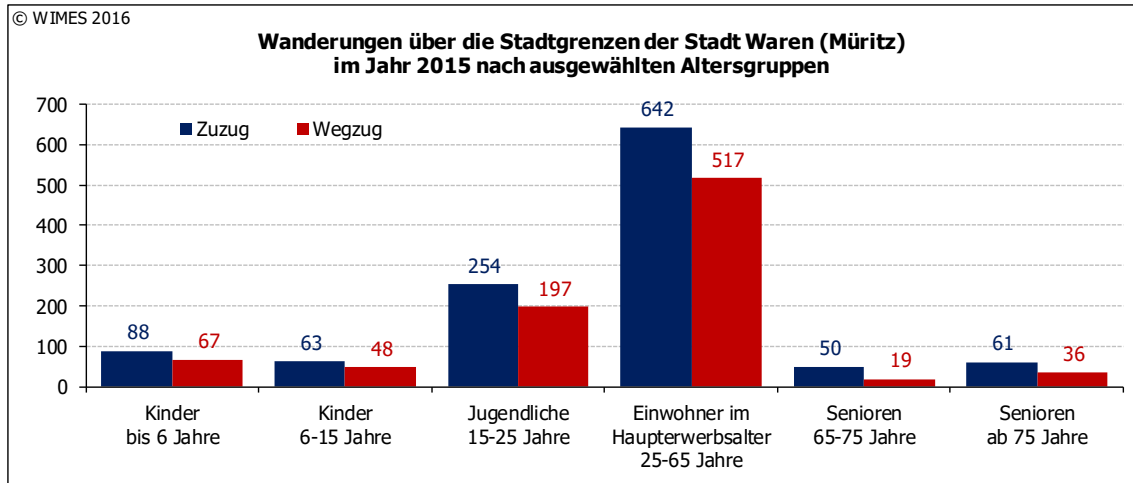
Auf Ebene ausgewählter Altersgruppen zeigt sich im Jahr 2015, dass die Hälfte der Zu- und Fortzüge durch die Altersgruppe im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren realisiert wurde. Mehr als jeder fünfte Zu- als auch Fortzug erfolgte durch Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren, die Wande-



rungsmotive sind bei dieser Altersgruppe vor allem ausbildungs-/berufsbedingt. Gerade bei den Zuwanderungen der Jugendlichen und der Einwohner im Haupterwerbsalter ist auch der Zuzug von Ausländern/Asylbewerbern zu berücksichtigen.

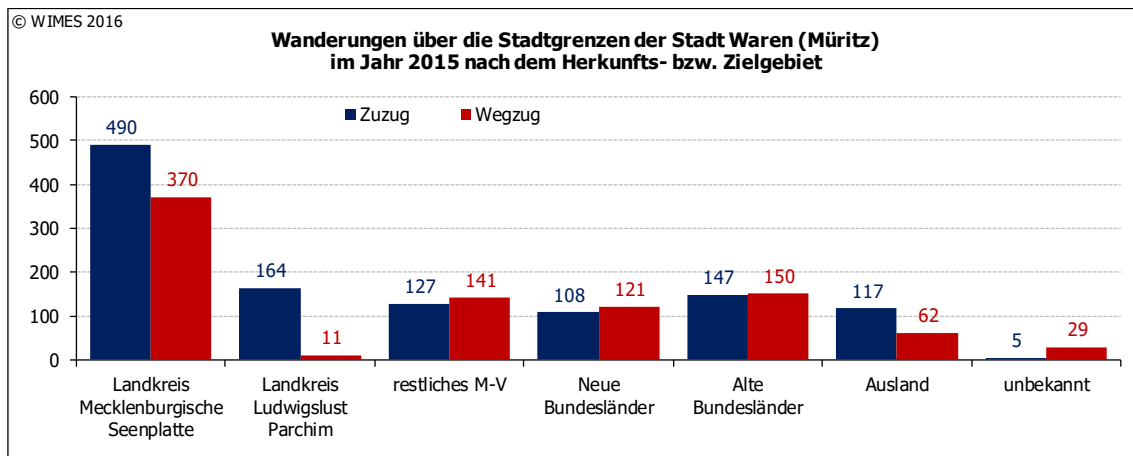
Der Positivsaldo der Außenwanderungen von insgesamt 274 Personen im Jahr 2015 beruht auf Zugewinnen in allen betrachteten Altersgruppen. Bemerkenswert sind die Wanderungsgewinne bei der älteren Bevölkerung, welche auf die gute Ausstattung der Stadt Waren (Müritz) mit altersgerechten Wohnformen zurückzuführen sind.

Abbildung 25: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen im Jahr 2015 nach Altersgruppen



Nach Herkunft bzw. Ziel betrachtet, ergeben sich Zugewinne zum einen vor allem aus dem Landkreis Ludwigslust Parchim. Der Positivsaldo lag hier im Jahr 2015 bei 153 Personen. Ursächlich ist dabei vor allem der Zuzug von insgesamt 155 Asylbewerbern/Ausländern, da sich dort die Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes M-V befindet. Auch gegenüber dem Umland, d.h. dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist ein Zugewinn zu verzeichnen, der bei 120 Personen lag.

Abbildung 26: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen im Jahr 2015 nach Herkunfts-/Zielort





Innerstädtische Umzüge

Das innerstädtische Umzugsgeschehen ist für gesamtstädtische Entwicklungsprozesse sehr wichtig. Die Umzüge zwischen den Stadtteilen geben nicht nur Auskunft über deren Attraktivität, sondern auch über die Zusammensetzung der Bewohnerschaft nach ihrer Sozialstruktur.

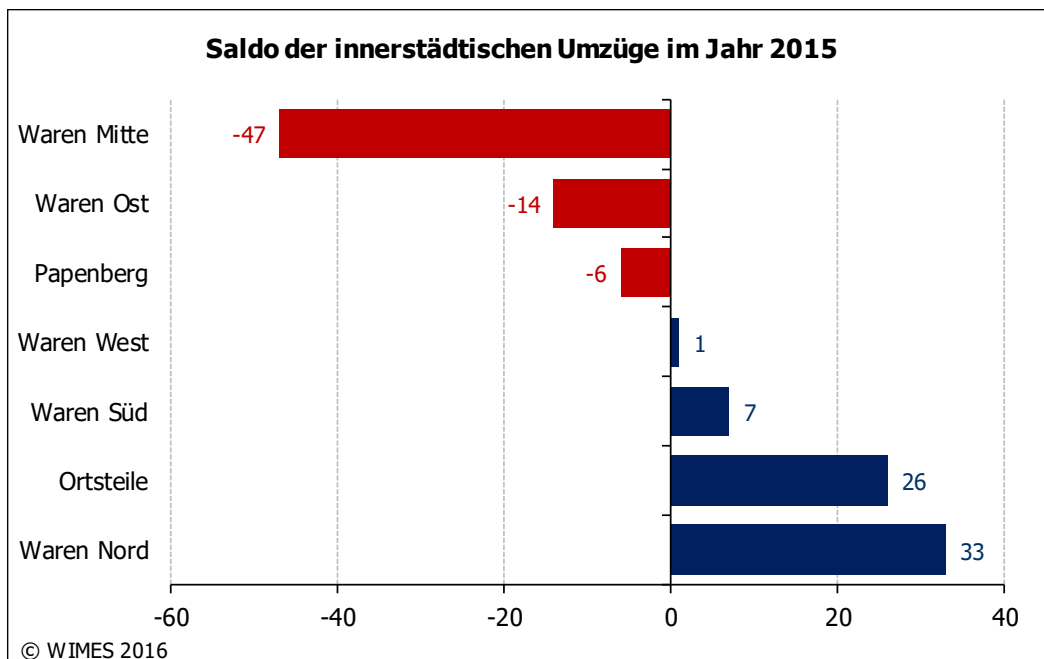
Im Jahr 2015 sind z.B. aus Waren West 165 Personen in andere Stadtteile gezogen und 166 Personen sind aus anderen Stadtteilen nach Waren West gezogen. Das entspricht einem positiven Saldo der innerstädtischen Umzüge von einer Person. Beachtenswert ist die hohe Zahl derjenigen, die innerhalb des Stadtteils Waren West im Jahr 2015 umgezogen sind (176 Personen).

Tabelle 4: Innerstädtische Umzüge im Jahr 2015

von Stadtteil	nach Stadtteil							Fortzüge gesamt
	Waren West	Waren Mitte	Waren Nord	Papenberg	Waren Süd	Waren Ost	Ortsteile	
Waren West	176	45	36	25	12	29	18	165
Waren Mitte	58	73	29	53	9	28	17	194
Waren Nord	18	24	15	18		6	21	87
Papenberg	53	36	15	138	5	23	6	138
Waren Süd	2	8	3	8	8		6	27
Waren Ost	24	22	22	23	7	25	8	106
Ortsteile	11	12	15	5	1	6	17	50
Zuzüge gesamt	166	147	120	132	34	92	76	
=Umzüge innerhalb des Stadtteils								

Der Stadtteil Waren Mitte hatte im Jahr 2015 mit -47 Personen den höchsten Negativsaldo bei der Betrachtung der Umzüge zwischen den Stadtteilen zu verzeichnen. In Waren Ost lag der Saldo bei -14 Personen und in Papenberg bei -6 Personen. In den anderen Stadtteilen waren hingegen Positivsalde kennzeichnend.

Abbildung 27: Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile im Jahr 2015

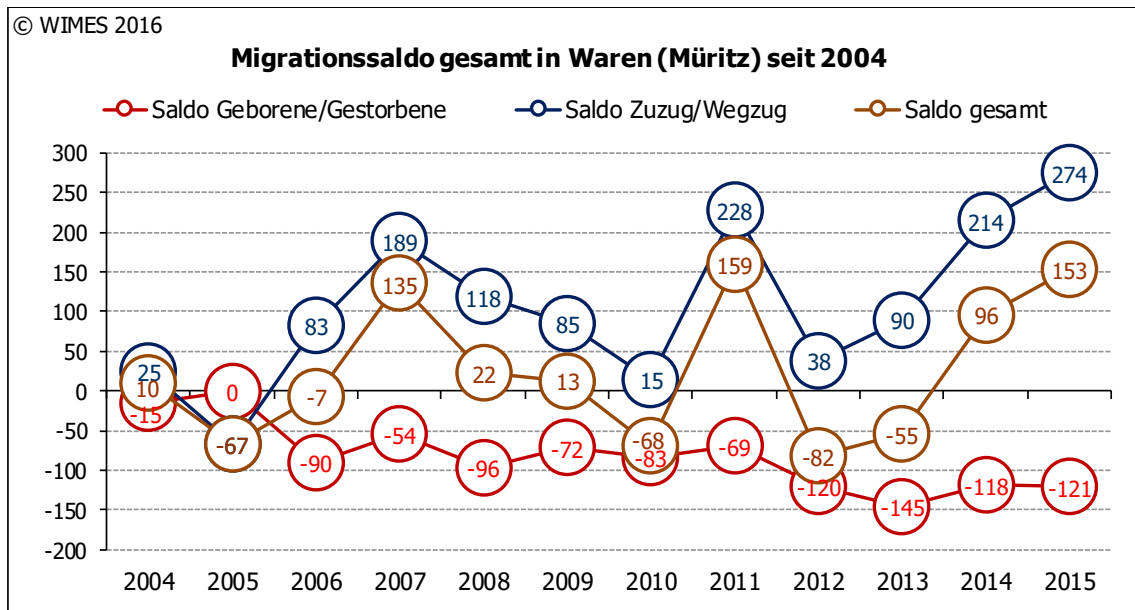




Migrationssaldo gesamt

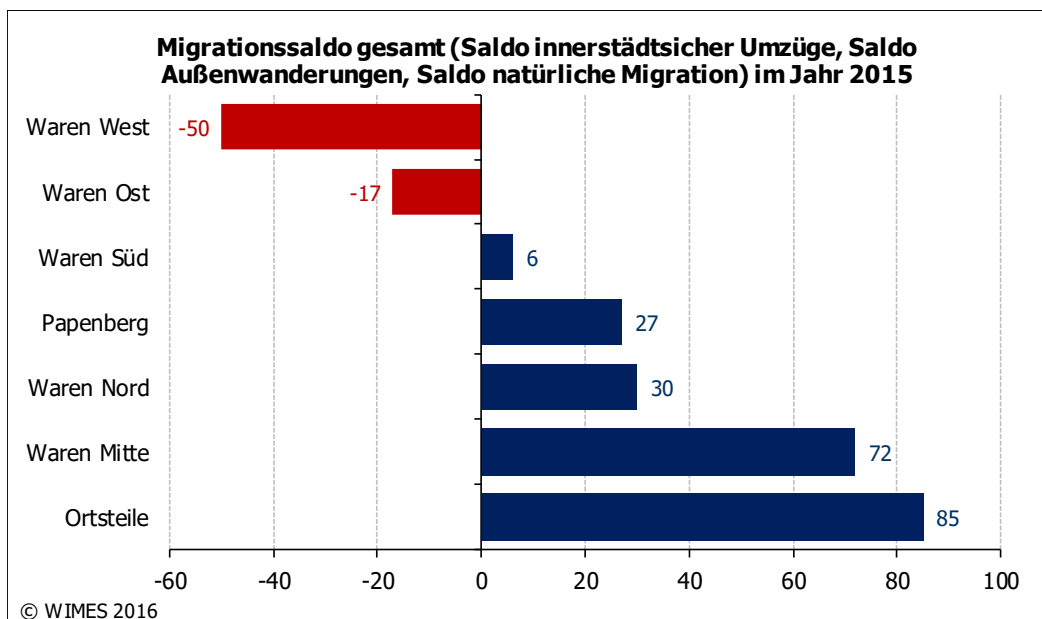
Der Migrationssaldo gesamt ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene:Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge:Fortzüge). Im Jahr 2004 lag der Migrationssaldo gesamt bei +10 Personen. Der Wanderungsgewinn von 25 Personen wurde damals durch den Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -15 Personen abgeschwächt. Im Jahr 2015 lag der Gesamtsaldo bei +153 Personen. Dieser Gewinn ist einzig auf den positiven Saldo der Wanderungen von +274 Personen zurückzuführen. Der Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 121 Personen schwächte den Einwohnerzuwachs entsprechend ab.

Abbildung 28: Migrationssaldo gesamt 2004 bis 2015



Negative Migrationssalden gesamt im Jahr 2015 verzeichneten nur die Stadtteile Waren West und Ost. Alle anderen Stadtteile erzielten Einwohnergewinne von 2014 zu 2015. Den höchsten Einwohnergewinn verzeichneten die Ortsteile mit +85 Personen, gefolgt von Waren Mitte mit +72 Personen.

Abbildung 29: Migrationssaldo gesamt nach Stadtteilen 2015



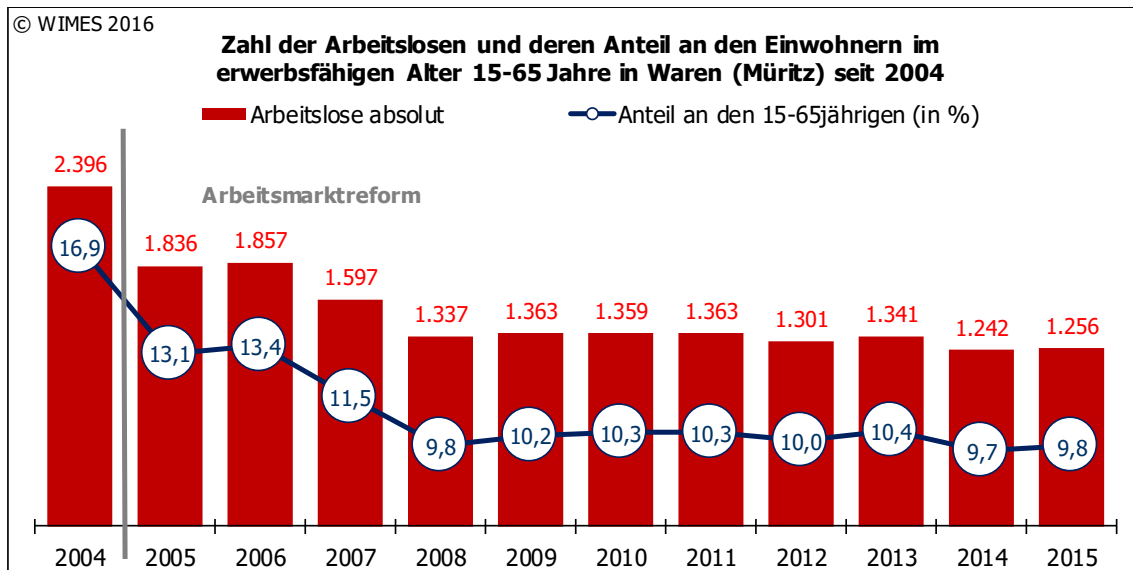


2.4 Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung

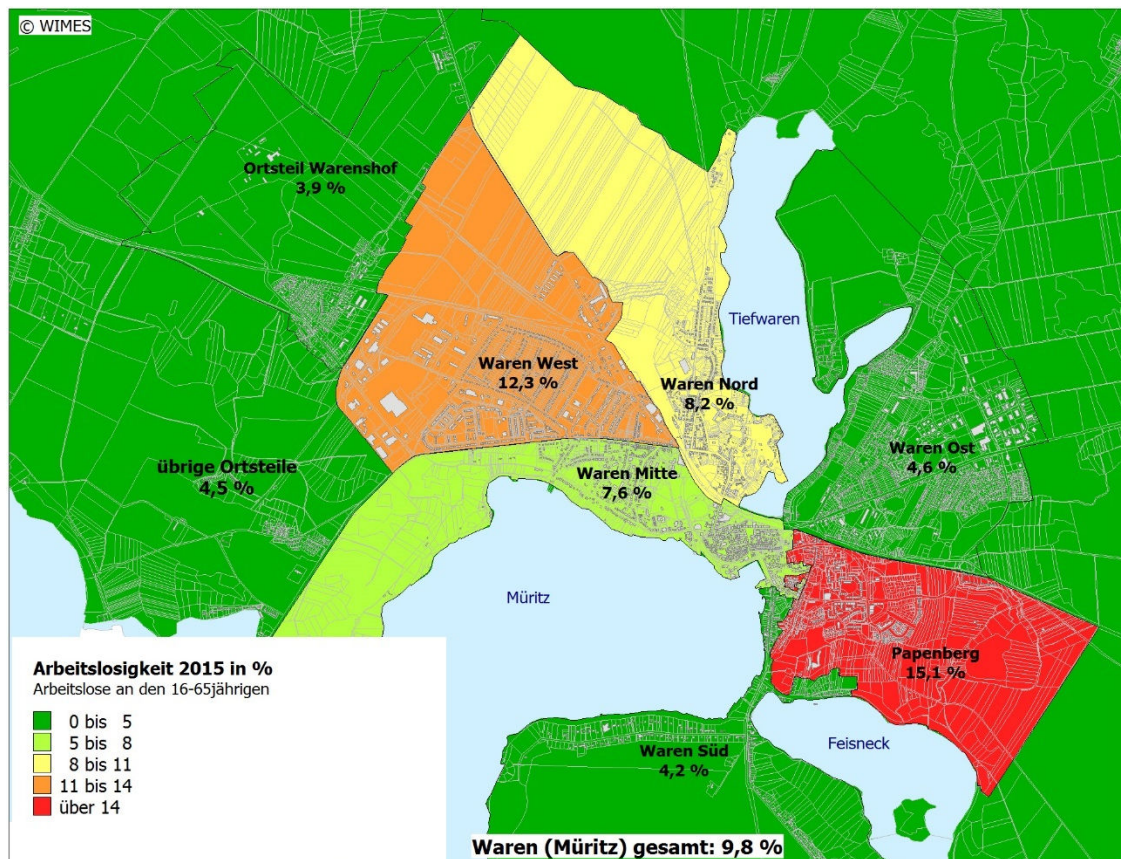
2.4.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es zum 31.12.2015 in Waren (Müritz) 1.256 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 9,8 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Gegenüber dem Basisjahr 2004 hat sich die Arbeitslosenquote, gemessen an den 15-bis 65-Jährigen, um 7,1 Prozentpunkte verringert. Die Zahl der Arbeitslosen sank um 1.140 Personen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der Arbeitslosen leicht um 14 Personen erhöht. Der Anteil der Arbeitslosen an den Einwohnern im Alter von 15 bis 65 Jahren nahm minimal zu. In Waren Süd und Ost lag der Anteil in 2015 bei jeweils nur 4,2 %, in Papenberg hingegen bei 15,1 %.

Abbildung 30: Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2004



Karte 4: Anteil der Arbeitslosen, gemessen an Einwohnern 15 bis 65 Jahre, in 2015 im Vergleich





Von den insgesamt 1.256 Arbeitslosen im Jahr 2015 in Waren (Müritz) erhielten 70,5 % Leistungen nach dem SGB II, also das sog. Hartz IV. Im Vergleich zu anderen Städten in M-V fiel der Wert eher unterdurchschnittlich aus, hier lag der Anteil teilweise bei über 75 %.

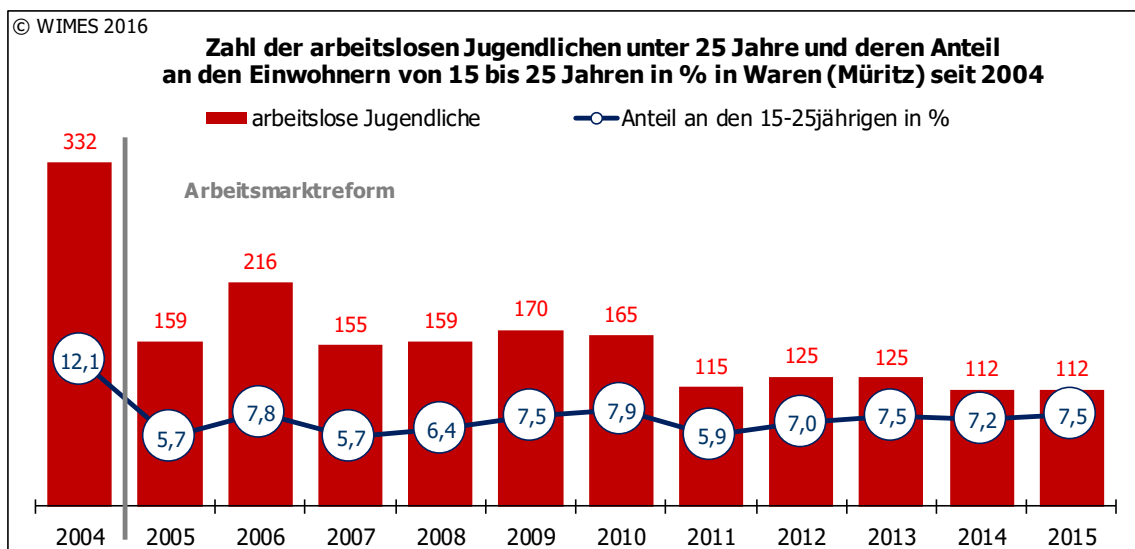
Tabelle 5: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Jahr 2015

Stadtteil	Arbeitslose 2015 gesamt	SGB II		SGB III	
		absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
Waren West	435	317	72,9	118	27,1
Waren Mitte	157	92	58,6	65	41,4
Waren Nord	84	53	63,1	31	36,9
Papenberg	422	344	81,5	78	18,5
Waren Süd	20	11	55,0	9	45,0
Waren Ost	81	44	54,3	37	45,7
Ortsteile	49	19	38,8	30	61,2
Waren gesamt	1.256	885	70,5	371	29,5
ohne Zuordnung	8	7		1	

Im Jahr 2015 gab es in Waren (Müritz) 112 Arbeitslose unter 25 Jahre, das waren 8,9 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 15 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit in Waren (Müritz) bei 7,5 %. Der deutliche Rückgang der Zahl der jugendlichen Arbeitslosen im Zeitraum 2004 bis 2015 ist vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktreform und vor allem auch der rückläufigen Tendenz der Altersgruppe der Jugendlichen zu sehen.

Zu berücksichtigen ist hierbei aber auch, wenn Jugendliche aufgrund schlechter oder fehlender Schulabschlüsse nicht berufsausbildungsfähig sind und berufsfördernde Maßnahmen ohne Erfolg bleiben, zählen diese Jugendlichen zu den „Nichtberufsfähigen“ und erhalten andere soziale Leistungen, zählen aber nicht zu den Arbeitslosen.

Abbildung 31: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit seit 2004

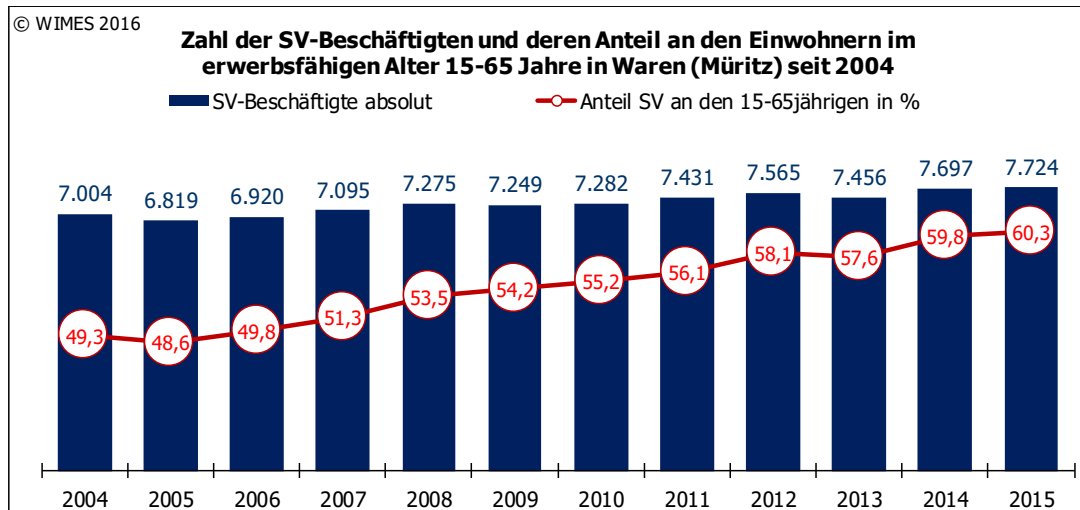




2.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)

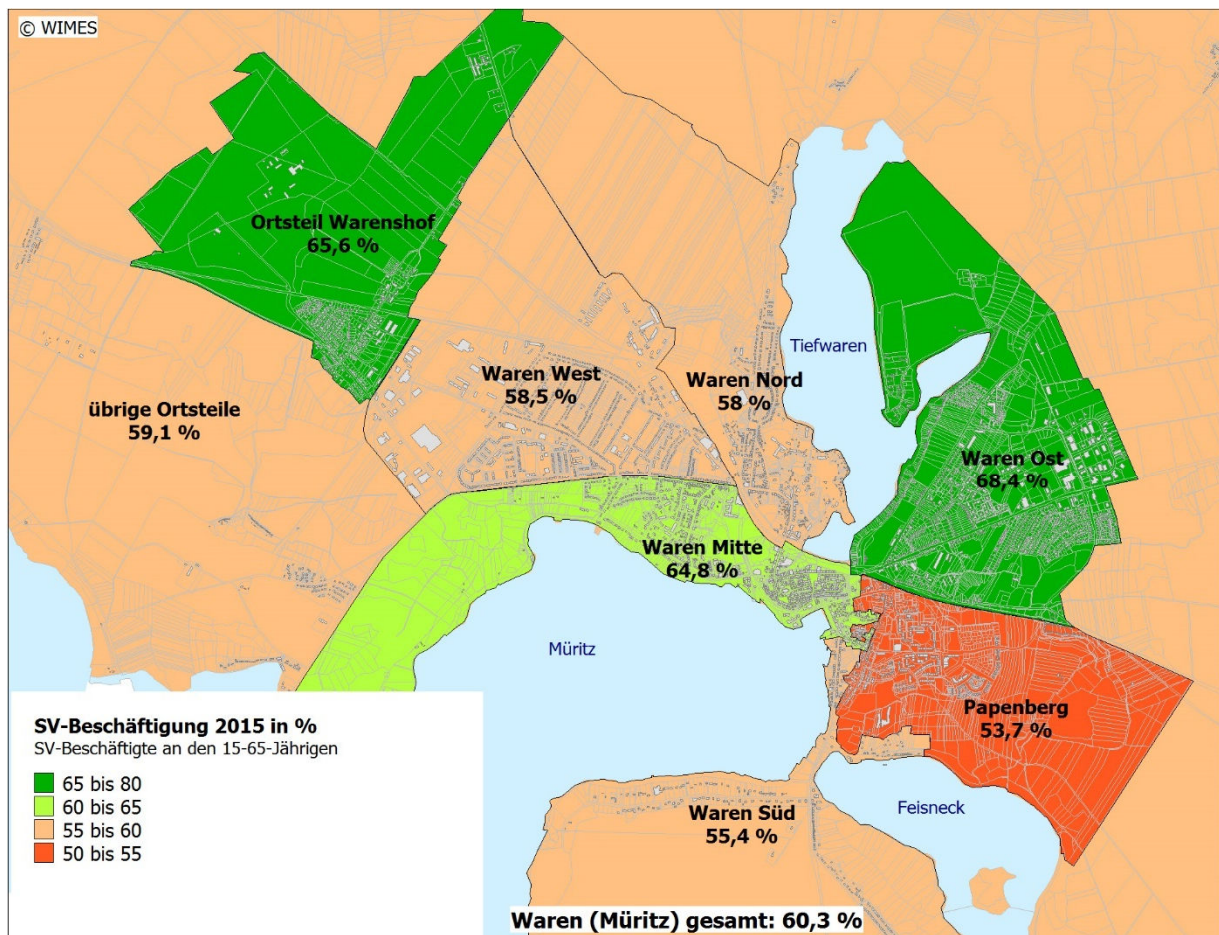
In 2015 waren insgesamt 7.724 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort Waren (Müritz), das entspricht einem Anteil von 60,3 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Damit lag der Anteil um 11 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2004. Die Zahl der SV-Beschäftigten hat sich gegenüber 2004 um 720 Personen erhöht.

Abbildung 32: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2004 sowie auf Stadtteilebene 2015



Die höchste SV-Quote im innerstädtischen Vergleich erreichte im Jahr 2015 Waren Ost mit 68,4 %, am niedrigsten war die SV-Beschäftigung in Papenberg mit 53,7 %. Bei der SV-Beschäftigung in den übrigen Ortsteilen ist die Unterbringung von Flüchtlingen in Eldenholz zu berücksichtigen. Unter Vernachlässigung dieser Personen läge der Wert bei 64,0 %.

Karte 5: Anteil der SV-Beschäftigten in 2015 im Vergleich der Stadtteile





Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2015 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 58,6 % der Männer SV-Beschäftigte und 62,0 % der Frauen.

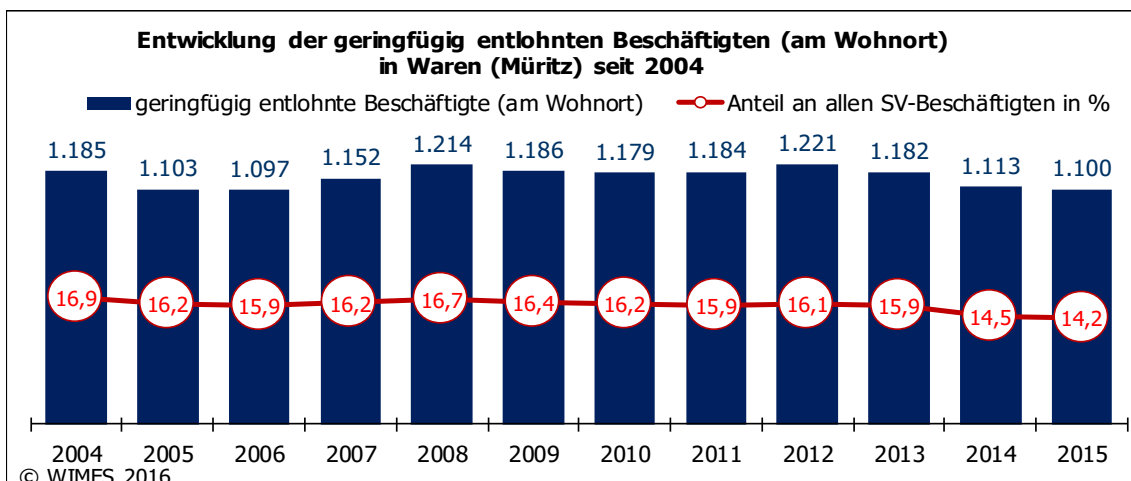
Zu beachten ist, dass die Statistik der Bundesagentur für Arbeit am 28. August 2014 eine Revision der Beschäftigungsstatistik durchgeführt hat. Dabei wurde auch die Abgrenzung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung überprüft und um neue Personengruppen erweitert. Zu diesen zusätzlich aufgenommenen 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 Waren (Müritz) bei 7.638 Personen. Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten in 2013 bei 7.456 Personen und damit um 182 Personen unter dem Wert nach der Revision.

Im Jahr 2015 gab es in Waren (Müritz) 1.100 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann 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 der geringfügig entlohnten Beschäftigten bei 14,2 %. In der Hansestadt Rostock lag der Wert bei 17,1 % und in der Hansestadt Anklam bei 17,9 %.

Abbildung 33: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2004



Die Zahl der insgesamt 1.100 geringfügig entlohnten Beschäftigten in 2015 setzte sich zusammen aus 819 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (74,5 %), d. h. als Hauptbeschäftigung und 281 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (25,5 %).

Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl in 2013 bei 1.067 Personen und damit um 115 Personen unter dem Wert vor der Revision!



Im Jahr 2015 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Waren (Müritz) insgesamt bei 10.474 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 (einschl. Wehr- und Zivildienstleistende). Die Erwerbstätigenrechnung beruht auf Daten des Mikrozensus.

Die Zahl der 10.474 Erwerbstätigen in der Stadt Waren (Müritz) im Jahr 2015 setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren in 2015 insgesamt 7.724 Personen SV-beschäftigt (73,7 %) und 2.750 Personen waren Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc. (26,3 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag in 2015 bei 81,8 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 60,3 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 21,5 %. Weitere 9,8 % der 15- bis 65-Jährigen Einwohner in Waren (Müritz) waren 2015 arbeitslos. Die verbleibenden 8,4 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruehändler etc.

Tabelle 6: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren in 2015

	absolut	Anteil an den 15-65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	12.802	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	7.724	60,3
Selbstständige, Beamte etc.	2.750	21,5
Arbeitslose	1.256	9,8
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	1.072	8,4

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

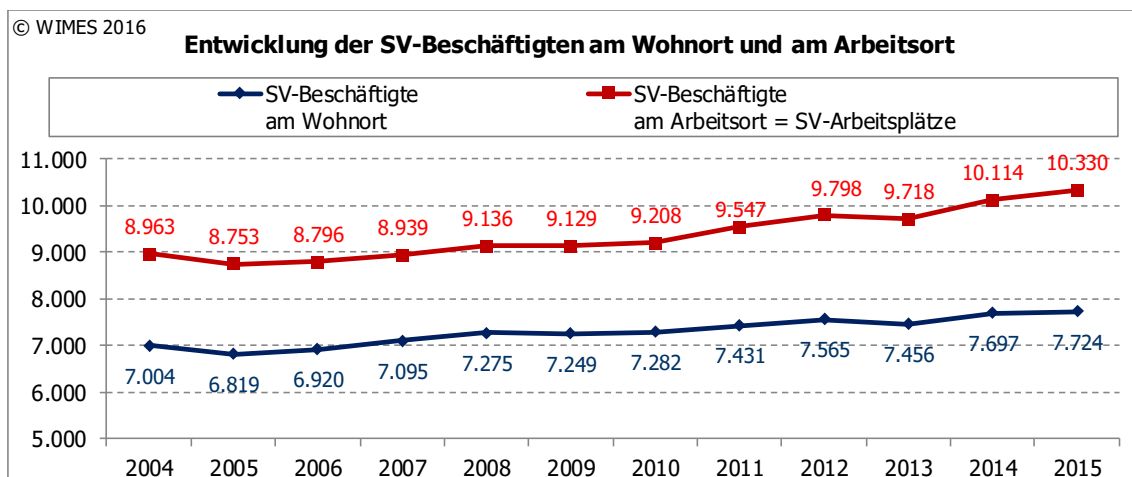
2.4.3 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen

SV-Arbeitsplätze

Die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Waren (Müritz) entspricht der Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Waren (Müritz) wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. In letzterem Fall handelt es sich um Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Waren (Müritz), die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten sind Auspendler. Unter Pendlern versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern.

Die Entwicklung der SV-Arbeitsplätze in Waren (Müritz) seit 2004 verlief recht parallel zu den SV-Beschäftigten am Wohnort. Insgesamt nahm die Zahl der SV-Arbeitsplätze 2004 bis 2015 um 15,3 % zu (+1.367 Arbeitsplätze). Zumeist waren dabei jährliche Zugewinne zu verzeichnen.

Abbildung 34: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort Waren (Müritz) seit 2004

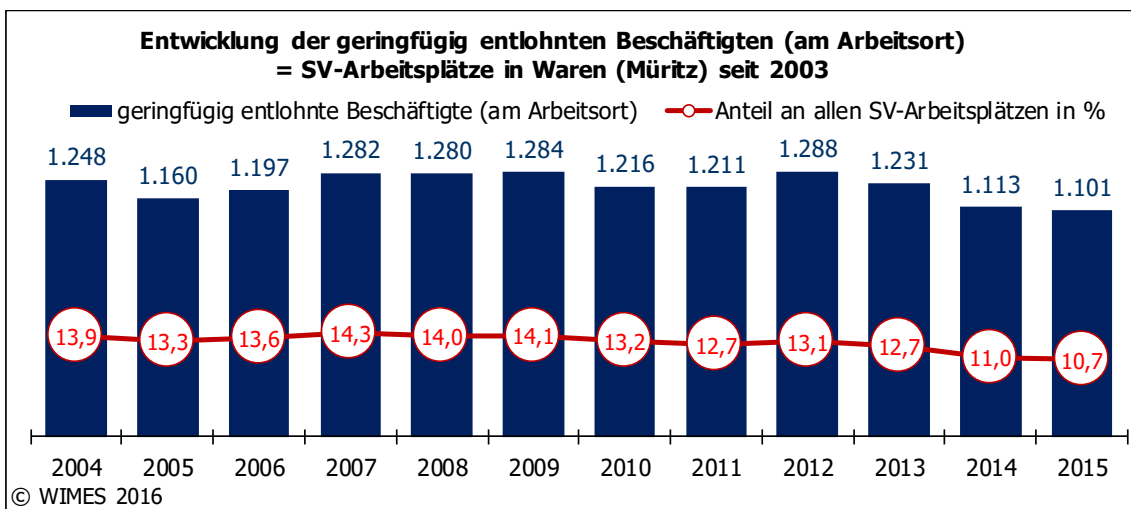




Auch die Zahl der SV-Beschäftigten (am Arbeitsort) bzw. der SV-Arbeitsplätze ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze in 2013 bei 10.050 Arbeitsplätzen und damit um 332 Arbeitsplätze über dem Wert vor der Revision!

Von den 10.330 SV-Arbeitsplätzen in 20154 in der Stadt Waren (Müritz) waren 1.101 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 10,7 % an allen SV-Arbeitsplätzen. Im Vergleich zu größeren Städten zeigt sich eine höhere Qualität der Arbeitsplätze in der Stadt Waren (Müritz), so lag der Anteil in der Hansestadt Rostock bei 14,5 % und in der Hansestadt Wismar bei 15,1 %. Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren mit 846 Personen (76,8 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind, und 255 Personen (23,5 %) mit einem Nebenjob. Letztere sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

Abbildung 35: Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort Waren (Müritz) seit 2004

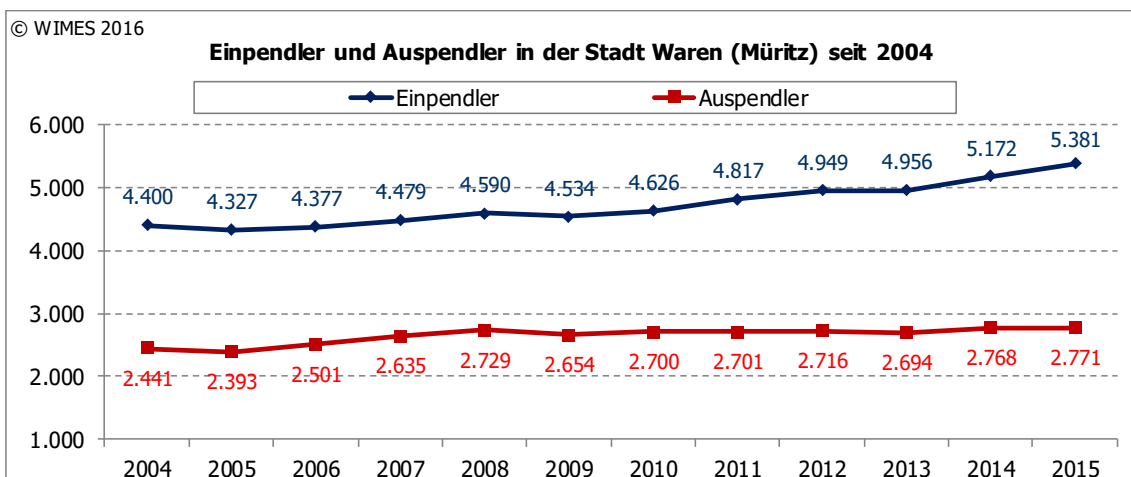


Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Arbeitsort) ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl in 2013 bei 1.117 Personen und damit um 114 Personen unter dem Wert vor der Revision!

Ein- und Auspendler

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Im Betrachtungszeitraum seit 2004 lag die Zahl der Einpendler in die Stadt Waren (Müritz) stets deutlich über der der Auspendler, damit waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler nach Waren (Müritz) lag in 2015 bei 5.381 Personen, diesen standen nur 2.771 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag demnach in 2015 bei +2.610 Personen.

Abbildung 36: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Waren (Müritz) seit 2004





Beachte: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, das heißt, zu dieser Pendlergröße sind noch einmal ca. 25 % Nicht-SV-Beschäftigte (Selbstständige, Beamte, etc.) hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln. Für die Einzelhandelsentwicklung bedeutet dies, deutlich höhere Potenziale für Streuumsätze durch die Pendler. Diese Potenzialreserve wird für Waren (Müritz) aufgrund der hohen Pendlerverflechtungen auf ca. 15 % des vorhandenen Nachfragepotenzials im Marktgebiet der Stadt geschätzt.

Von den insgesamt 5.381 Einpendlern nach Waren (Müritz) im Jahr 2015 stammte der überwiegende Teil zu 80,3 % aus dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Weitere 5,0 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Rostock. Bei den 2.771 Auspendlern hatten 61,1 % als Zielort den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Mit einem Anteil von insgesamt 23,3 % pendelte fast jeder vierte SV-Beschäftigte mit Wohnort Waren (Müritz) zum Arbeiten über die Landesgrenze von Mecklenburg-Vorpommern aus.

Abbildung 37: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Waren (Müritz) 2015

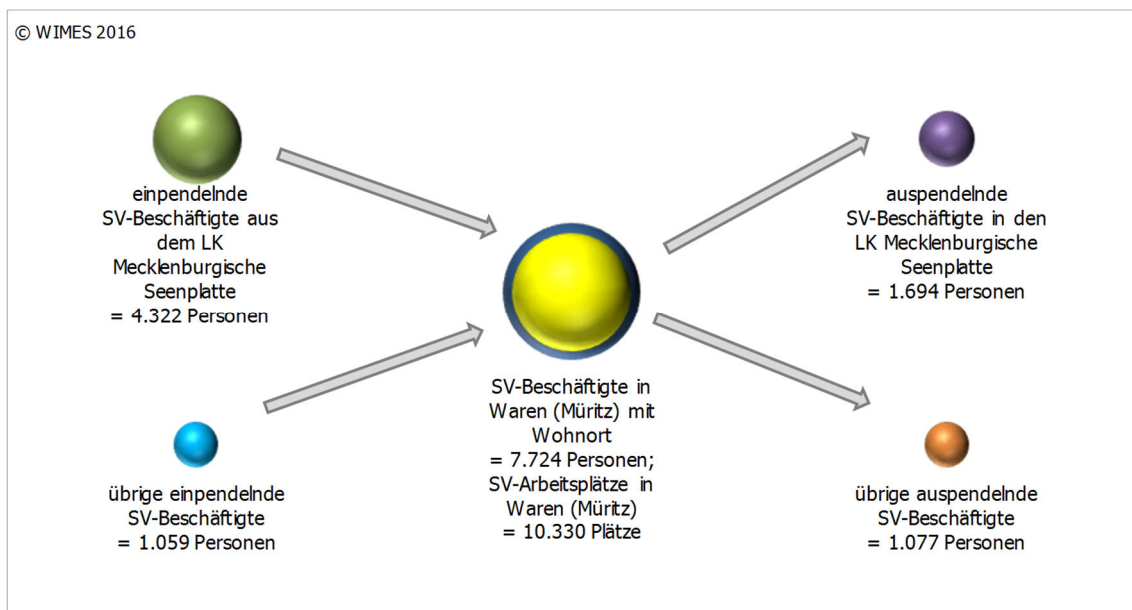


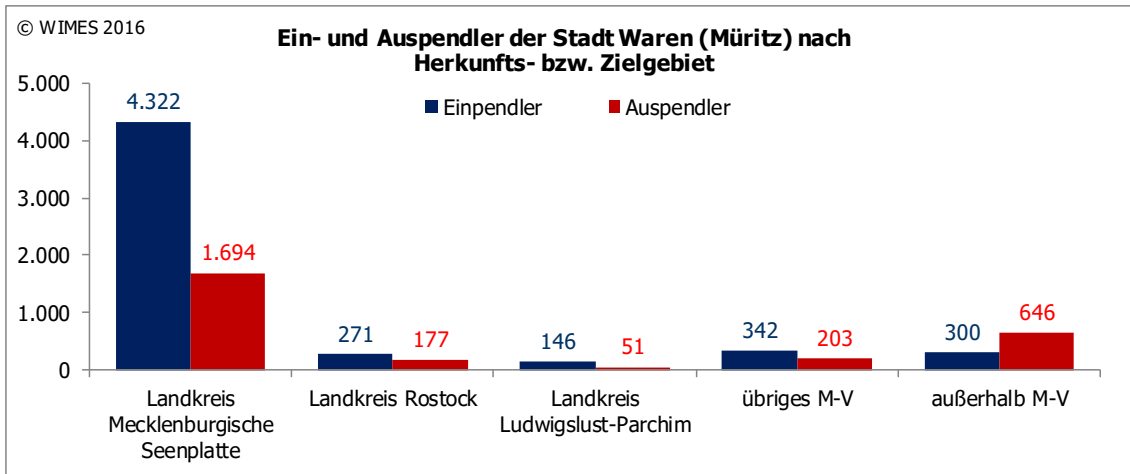
Tabelle 7: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2015

	Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %		
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	4.322	80,3	1.694	61,1	2.628
	Landkreis Rostock	271	5,0	177	6,4	94
	Landkreis Ludwigslust-Parchim	146	2,7	51	1,8	95
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	109	2,0	42	1,5	67
	Hansestadt Rostock	83	1,5	78	2,8	5
	Landkreis Nordwestmecklenburg	59	1,1	8	0,3	51
	Landkreis Vorpommern-Rügen	58	1,1	28	1,0	30
	Landeshauptstadt Schwerin	33	0,6	47	1,7	-14
Brandenburg	110	2,0	104	3,8	6	
Berlin	62	1,2	174	6,3	-112	
Schleswig-Holstein	22	0,4	45	1,6	-23	
Niedersachsen	20	0,4	47	1,7	-27	
Hamburg	14	0,3	72	2,6	-58	
übrige Bundesländer	72	1,3	204	7,4	-132	
Gesamt	5.381	100,0	2.771	100,0	2.610	

Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 2.628 Personen.



Abbildung 38: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2015 im Vergleich

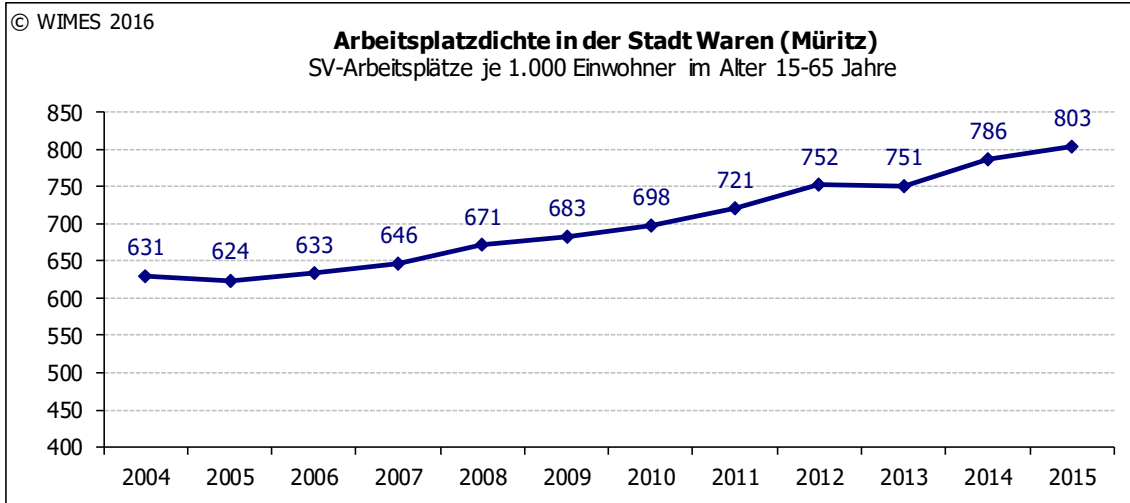


Arbeitsplatzdichte

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

Im Jahr 2015 gab es in Waren (Müritz) 10.330 Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entsprach das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 803 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre), dies ist ein sehr guter Wert. Der Vergleich zur Hansestadt Rostock zeigt, dass die SV-Arbeitsplatzdichte hier in 2015 bei 643 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter 15-65 Jahre lag.

Abbildung 39: Arbeitsplatzdichte seit 2004

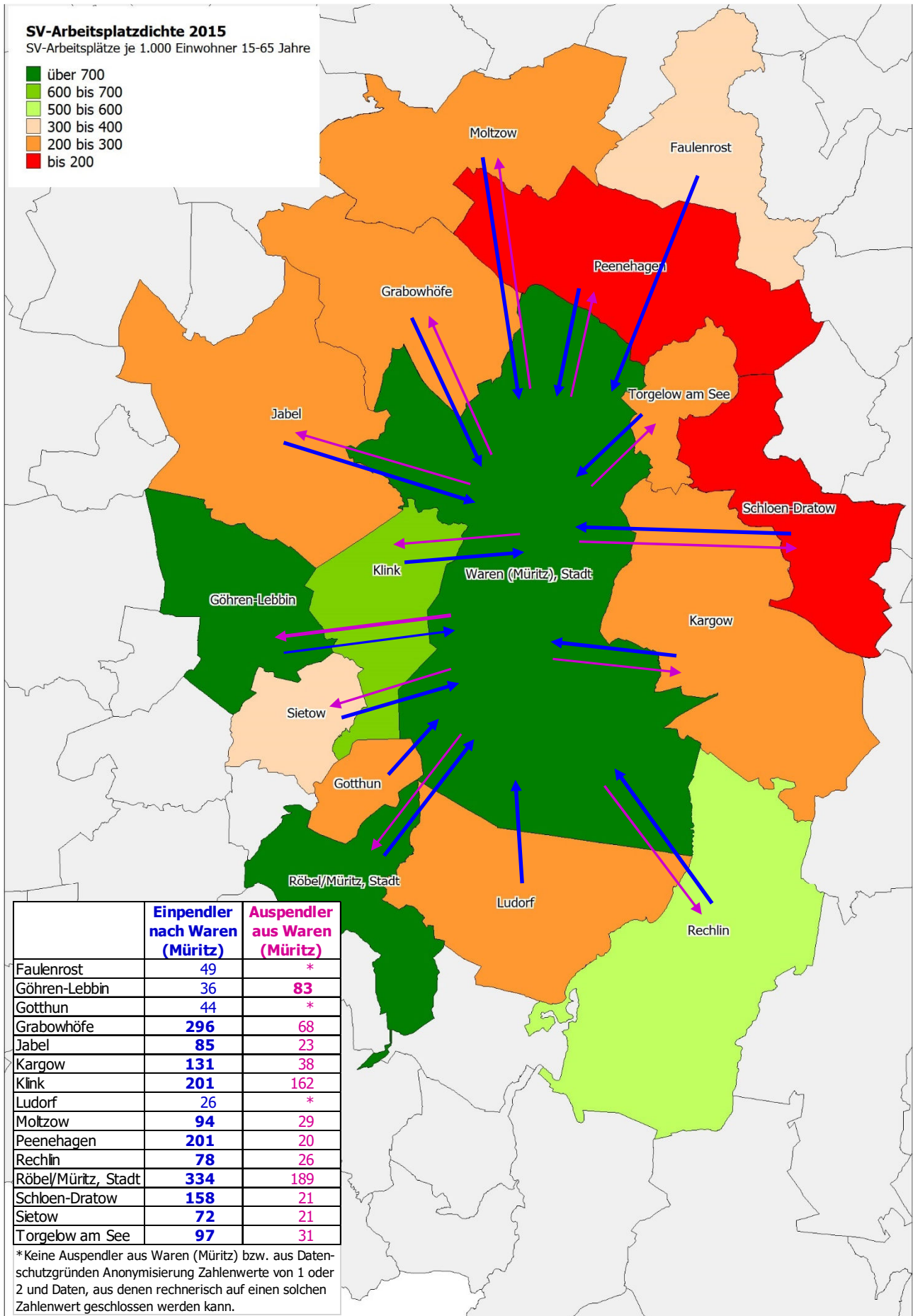


Pendlerverflechtungen

Folgende Karte verdeutlicht die Pendlerverflechtungen der Stadt Waren (Müritz) mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte für ausgewählte Gemeinden. Einzig gegenüber Göhren-Lebbin ist dabei ein Auspendlerüberschuss zu verzeichnen. In dieser Gemeinde lag die Arbeitsplatzdichte im Jahr 2015 bei 1.675 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner 15 bis 65 Jahre! Zurückzuführen ist dieser äußerst hohe Wert vor allem darauf, dass Göhren-Lebbin Standort eines 500 ha großen Ferienressorts ist. Die Ferienanlage „Land Fleesensee“ verfügt über vier Hotels mit etwa 2.000 Betten, in der Anlage sind rund 480 Personen beschäftigt. Gegenüber Klink und Röbel, welche ebenfalls eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzdichte aufweisen, sind Einpendlerüberschüsse für Waren (Müritz) zu verzeichnen. Auch bei den übrigen Gemeinden, zu denen Daten zu den Ein- und Auspendlern verfügbar sind, ergeben sich positive Pendlersalden bzw. Einpendlerüberschüsse für Waren (Müritz).



Karte 6: Pendlerverflechtungen 2015

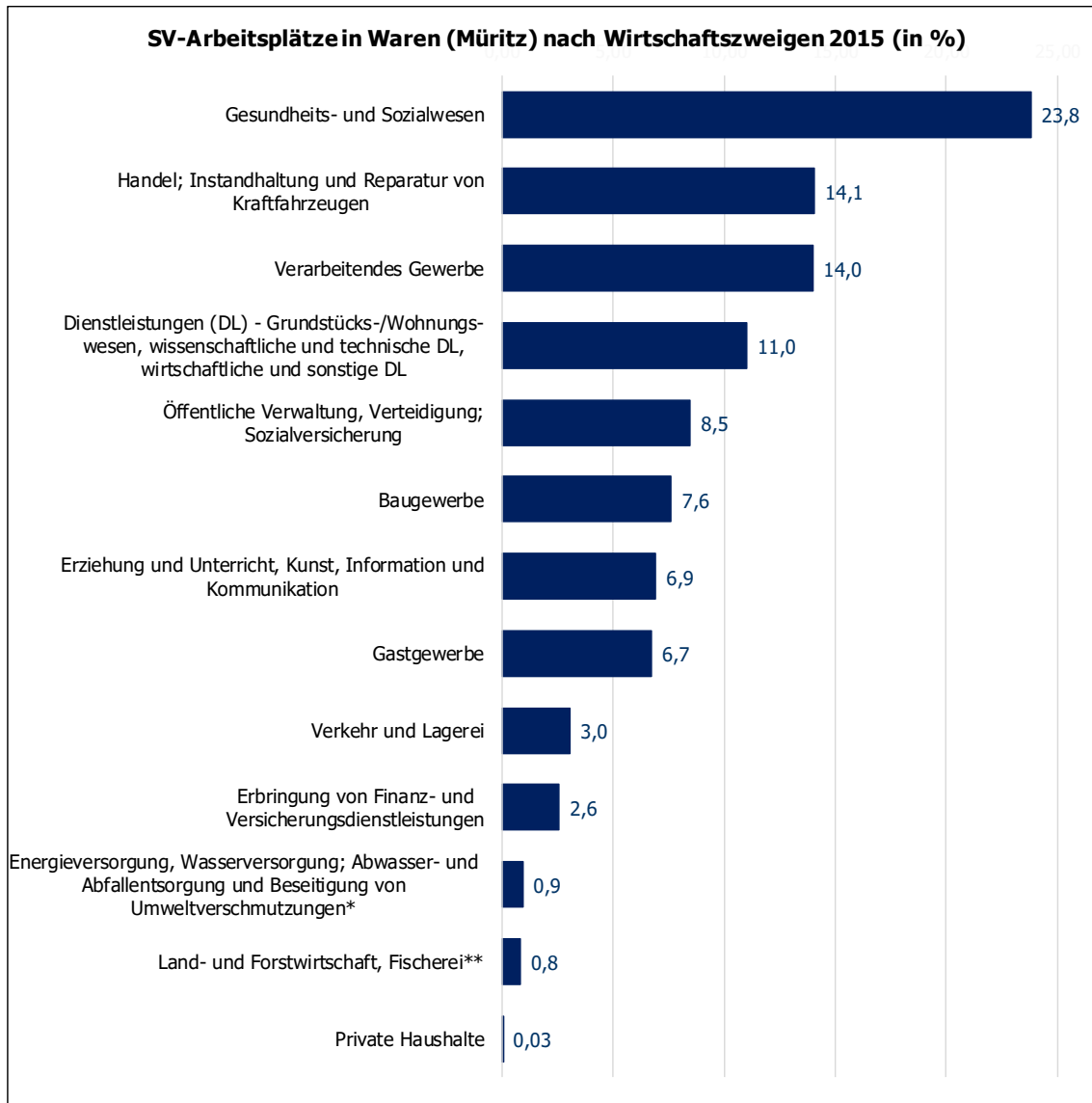




Wirtschaftsstruktur in der Stadt Waren (Müritz)

Die meisten SV-Arbeitsplätze in Waren (Müritz) entfielen im Jahr 2015 mit einem Anteil von 23,8 % auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Waren (Müritz) ist das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 14,1 %.

Abbildung 40: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2015



Künftig werden auch in Waren (Müritz) Probleme bestehen, für die Handwerksbetriebe qualifizierte Fachkräfte sowie geeignete Auszubildende zu finden, insbesondere auch für die Unternehmensnachfolge. Insofern beeinflussen die demographischen Veränderungen und vor allem das Bildungsniveau der Schulabgänger die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen der Stadt Waren (Müritz) deutlich negativer.

Problematisch sind die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze. Um die wirtschaftliche Entwicklung in Waren (Müritz) halten zu können, wird gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial der Stadt wird dies auch in Zukunft nicht möglich sein, so dass gut ausgebildetes Personal von außerhalb benötigt wird. Dieses steht jedoch nur zur Verfügung, wenn die Arbeitsplätze attraktiv sind, entsprechende Wohnkapazitäten, eine zielgruppenorientierte Infrastruktur sowie Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Das gilt im hohen Maße auch für die eigene Bevölkerung. Stehen den gut ausgebildeten Jugendlichen keine attraktiven Berufschancen in der Stadt zur Verfügung, wird diese Zielgruppe arbeitsplatzbedingt abwandern. Zudem sollten Unternehmen frühzeitig in Kontakt mit den Bildungseinrichtungen treten, um Schüler über Arbeitsplatzangebote zu informieren.



Entwicklungschancen bestehen im Bereich der Gesundheitswirtschaft und im Pflegebereich, der jetzt schon der größte Wirtschaftszweig in Waren (Müritz) ist. Die Qualität dieser Arbeitsplätze wird künftig aber auch hier über die Qualifizierung und Entlohnung dieser entscheiden.

2.4.4 Kaufkraft und Einkommensteueranteil

Kaufkraft der Bevölkerung²

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 I 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 Frühjahrsgutachtens 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 sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung/ der privaten Haushalte zu.

Hinweis: Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes käuflich von der BBE Handelsberatung GmbH München erworben. 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 weitergeben, 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!

Für die Stadt Waren (Müritz) wurde für das Jahr 2016 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 19.175 € je Einwohner ermittelt, damit liegt die Kaufkraft über den Werten der Vergleichsstädte (siehe nachfolgende Tabelle). Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner liegt in Waren (Müritz) um 486 € über dem Wert des Landes M-V gesamt.

Tabelle 8: Entwicklung der Kaufkraft seit 2004

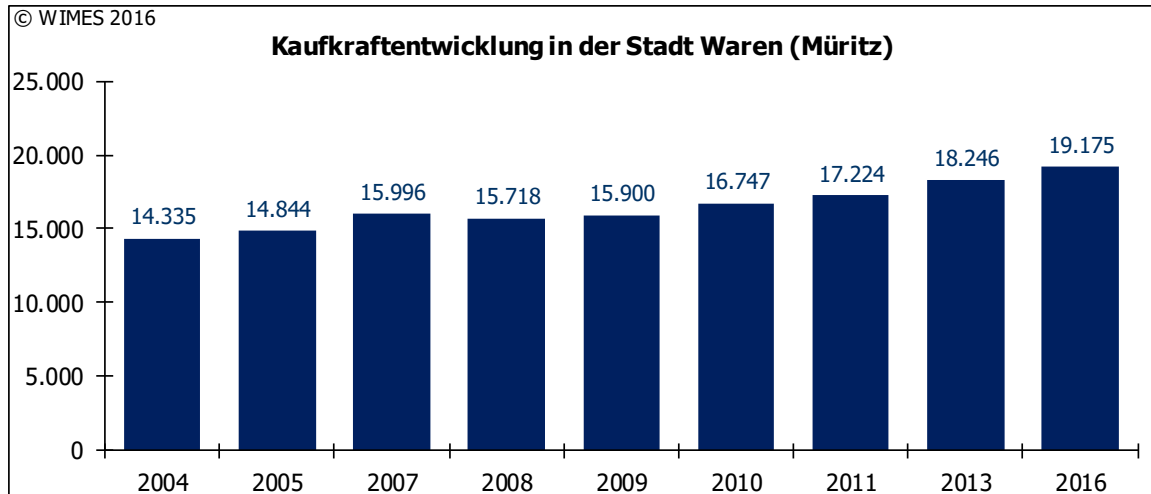
	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2016	Entwicklung 2004-2016
Waren (Müritz)	14.335	14.844	15.996	15.718	15.900	16.747	17.224	18.246	19.175	4.840
Malchow	11.832	12.253	13.203	14.223	14.388	15.010	15.463	16.472	17.222	5.390
Röbel	14.301	14.810	15.959	15.583	15.764	15.721	15.951	17.557	18.386	4.085
Penzlin	12.183	12.616	13.595	13.799	13.958	15.118	15.904	16.613	17.997	5.814
Neustrelitz	13.134	13.667	15.168	15.252	15.628	15.953	16.261	18.111	18.853	5.719
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	185.428	19.112	19.136	19.509	20.154	21.220	22.066	4.814

Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

² Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München.



Abbildung 41: Entwicklung der Kaufkraft seit 2004



Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

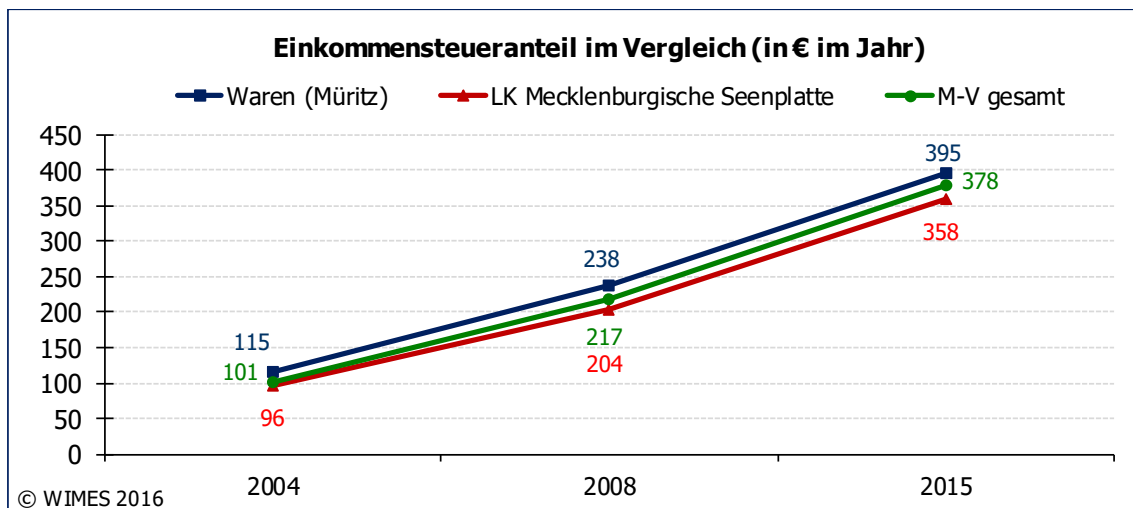
Einkommensteueranteile

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

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

In Relation zu den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren ergab sich für die Stadt Waren (Müritz) in 2015 ein Einkommensteueraufkommen von 395 €. Damit lag dieser Wert, wie schon in den Jahren 2004 und 2008, über den Werten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und des Landes M-V gesamt.

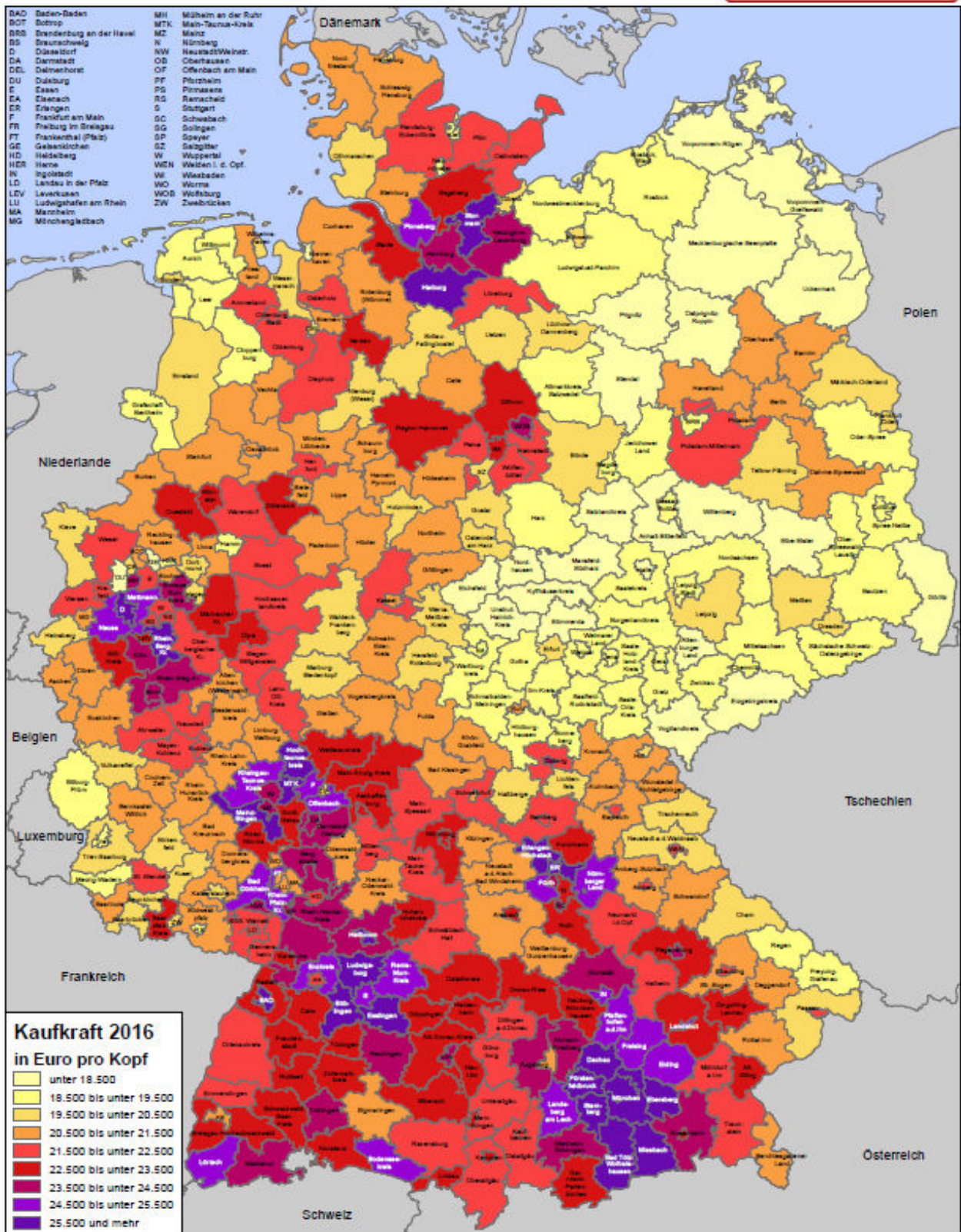
Abbildung 42: Einkommensteueranteile im Vergleich zum LK Mecklenburgische Seenplatte und M-V





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

Kaufkraft 2016 in Deutschland





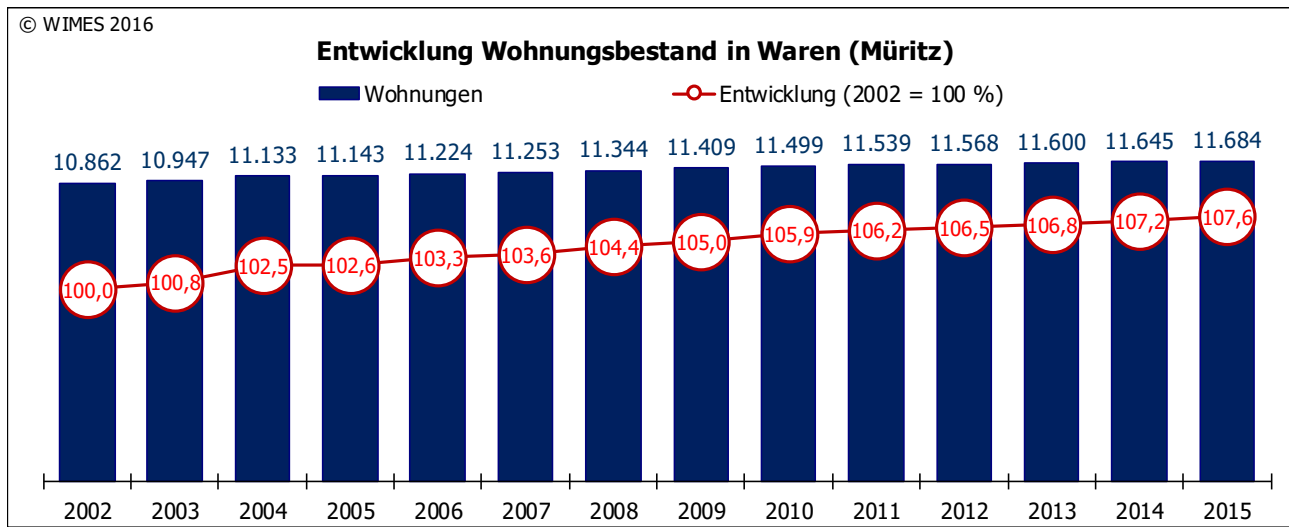
2.5 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

2.5.1 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Beachte: Wohnungsbestandsdaten sind seit dem Jahr 2002 kleinräumig verfügbar, Wohnungsleerstandsdaten wurden erstmalig 2002 (im Rahmen der Erarbeitung des ersten ISEK) erfasst, dann wieder zum Stichtag 31.12.2005 (im Rahmen der 1. Fortschreibung des ISEK). Seit 2008 erfolgt eine jährliche Leerstandserfassung in den Fördergebieten, zudem stellen die Wohnungsunternehmen Angaben zum Leerstand in ihrem Bestand zur Verfügung!

Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Waren (Müritz) insgesamt um 822 Wohneinheiten (WE) erhöht, damit gab es Ende 2015 in Waren (Müritz) 11.684 WE.

Abbildung 43: Wohnungsbestandsentwicklung in Waren (Müritz) seit 2002



Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen, zu berücksichtigen sind:

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

Im Zeitraum von 2002 bis 2015 wurden in Waren (Müritz) 352 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Dem Rückbau steht in der Stadt Waren (Müritz) ein Wohnungsneubau von 918 WE gegenüber. Um 256 WE hat sich zudem die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen erhöht.

Tabelle 9: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2002

Wohnungsbestand 31.12.2002	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Stadt Waren (Müritz)													Wohnungsbestand 31.12.2015	Entwicklung	
	2003	2004*	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		absolut	in %
10.862	130	180	49	81	39	102	51	72	51	46	34	45	38	11.684	822	7,6
	-129	-105	-39	0	-10	-11	-4	0	-28	-15	-2	-7	-2			
	84	111	0	0	0	0	18	18	17	-2	0	7	3			
	918	Neubau														
	-352	Rückbau														
	256	Saldo Veränderungen im Bestand														

* Zudem erfolgte 2004 der Abriss eines ehemaligen Internats mit 60 Einheiten (diese zählten nicht zum Wohnungsbestand).

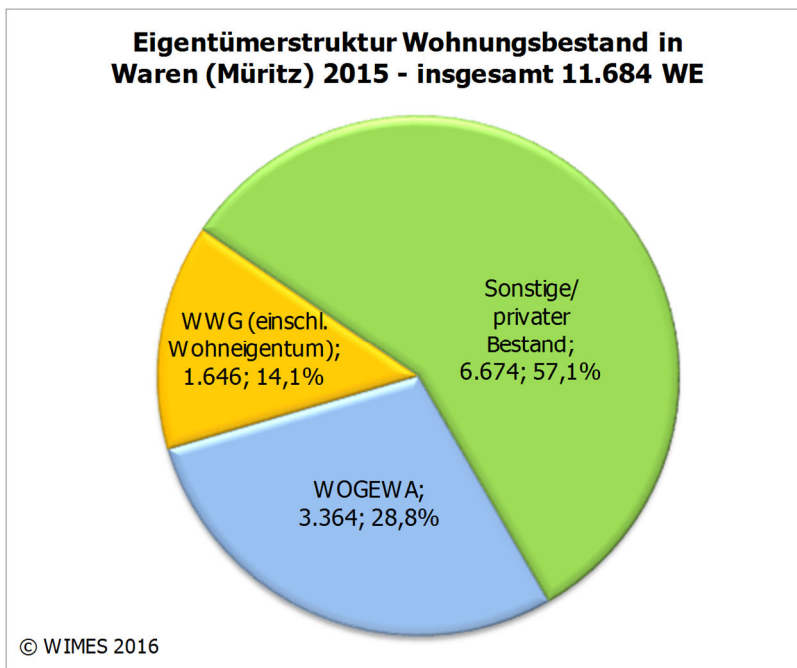


Von den im Zeitraum 2003 bis 2015 insgesamt 918 neugebauten WE entfallen 359 WE bzw. 39,1 % auf Wohngebäude mit nur einer WE. Dies verweist auf ein hohes Bauvolumen vor allem im Bereich der Einfamilienhausbebauung. Es ist nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Waren (Müritz) vorhanden. Aktuell werden in der Stadt zwei große Gebiete im Zuge von Bauleitplanverfahren vorbereitet. Das sind zum einen der Bebauungsplan Nr. 21 „Warensberg“ an der Gievitzer Straße, sowie der Bebauungsplan Nr. 24A „Papenberg II. Bauabschnitt“. Hier werden dann Baugrundstücke vor allem für den Bau von Einfamilienhäusern aber auch in Teilbereichen für den Geschosswohnungsbau bereitgestellt.

Tabelle 10: Wohnungsneubau seit 2003

	Wohnungsneubau				
	gesamt	davon in			
		Wohngebäuden mit			Nichtwohngebäuden
1 WE	2 WE	3 WE			
2003	130	46	10	73	1
2004	180	44	14	114	8
2005	49	27	6	16	0
2006	81	31	4	46	0
2007	39	31	8	0	0
2008	102	20	2	56	24
2009	51	33	6	12	0
2010	72	21	8	41	2
2011	51	28	4	19	0
2012	46	19	14	13	0
2013	34	11	2	21	0
2014	45	20	6	19	0
2015	38	28	0	10	0
Summe	918	359	84	440	35
Anteil an gesamt in %		39,1	9,2	47,9	3,8

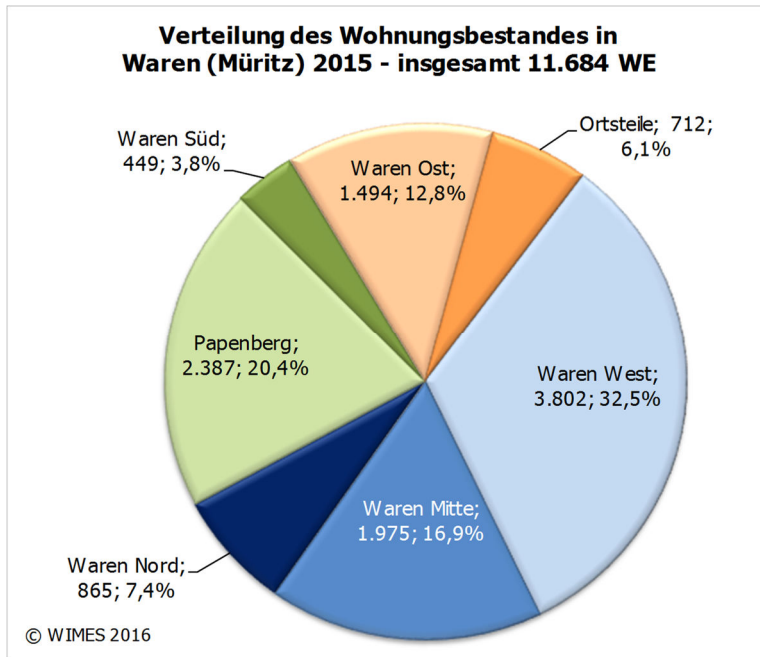
Abbildung 44: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer



Rund 29 % der Wohnungen in Waren (Müritz) gehören zum Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH (WOGEWA). Dies ist ein Bestand von 3.364 WE. 1.646 WE und damit 14,1 % aller Wohnungen werden durch die Warener Wohnungsgenossenschaft (WWG) verwaltet und vermietet, darunter auch Wohnungseigentumsgemeinschaften und der Grundbesitz Dritter. Die meisten Wohnungen (57,1 %) entfallen auf den privaten Bestand (selbst genutzt oder vermietet) bzw. sonstige Unternehmen.



Abbildung 45: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach Stadtteilen

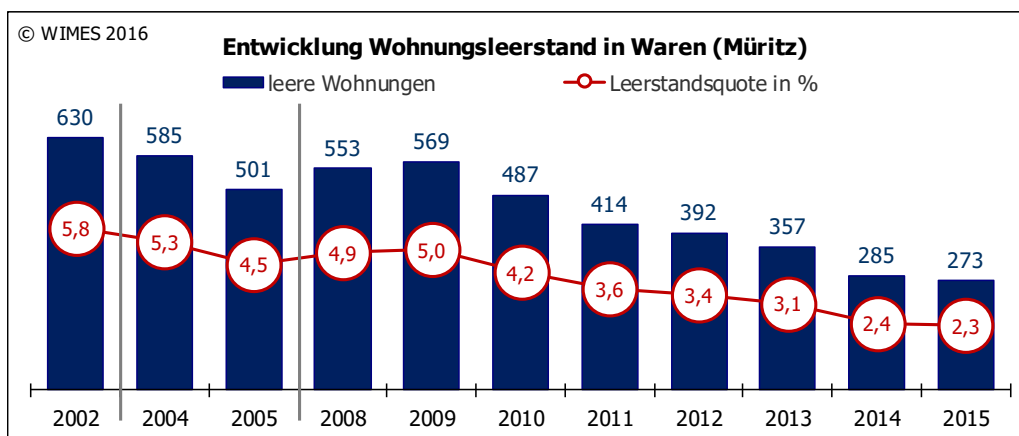


Rund jede dritte Wohnung der Stadt Waren (Müritz) entfällt auf den Stadtteil Waren West (32,5 %). 20,4 % aller Wohnungen befinden sich in Papenberg. Die Ortsteile erreichen insgesamt nur einen Anteil von 6,1 %.

Wohnungsl Leerstand

Der Wohnungsl Leerstand hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter verringert. Mit 273 leeren WE lag die Leerstandsquote, gemessen am Wohnungsbestand gesamt, bei nur 2,3 %. Gegenüber dem Jahr 2002, dem Basisjahr des Monitorings, sank die Wohnungsl Leerstandsquote in Waren (Müritz) bis 2015 insgesamt um 3,5 Prozentpunkte. Die Zahl leerstehender Wohnungen ging um 357 WE zurück. Die Angaben zum Wohnungsl Leerstand basieren auf den Daten der Wohnungsunternehmen und Sichtbegehungen im privaten Bestand. Es handelt sich um Leerstände zum Stichtag 31.12.2015, strukturelle Wohnungsl Leerstände im bewohnbaren Bestand sind nicht vorhanden. Das bedeutet, dass in Waren (Müritz) kaum freier Wohnraum zur Verfügung steht.

Abbildung 46: Wohnungsl Leerstand in Waren (Müritz) seit 2002



Bei der Entwicklung der Wohnungsl Leerstände sind Wohnungsrückbau und -neubau ebenso wie Bevölkerungsbewegungen zu beachten. Die folgende Tabelle zeigt deutlich, dass sich trotz der Zunahme des Wohnungsbestandes die Wohnungsl Leerstände verringert haben.

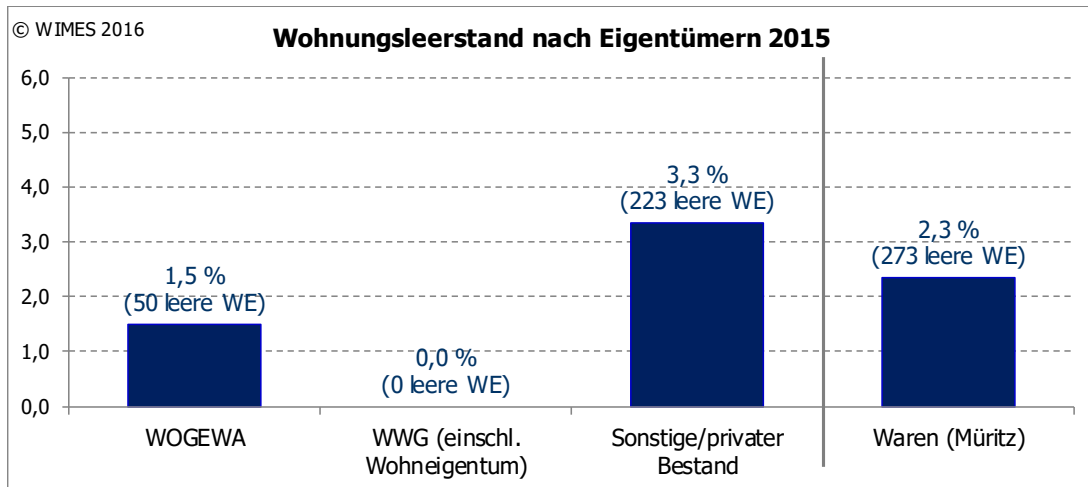
Tabelle 11: Entwicklung des Wohnungsl Leerstands gegenüber 2002

Leerstand 2002		WE-Bestandsveränderung durch Rück- und Neubau, Veränderungen im Bestand	Leerstand 2015		Entwicklung	
absolut	Leerstandsquote in %		absolut	Leerstandsquote in %	leere WE absolut	Leerstandsquote in %-Punkten
630	5,8	822	273	2,3	-357	-3,5



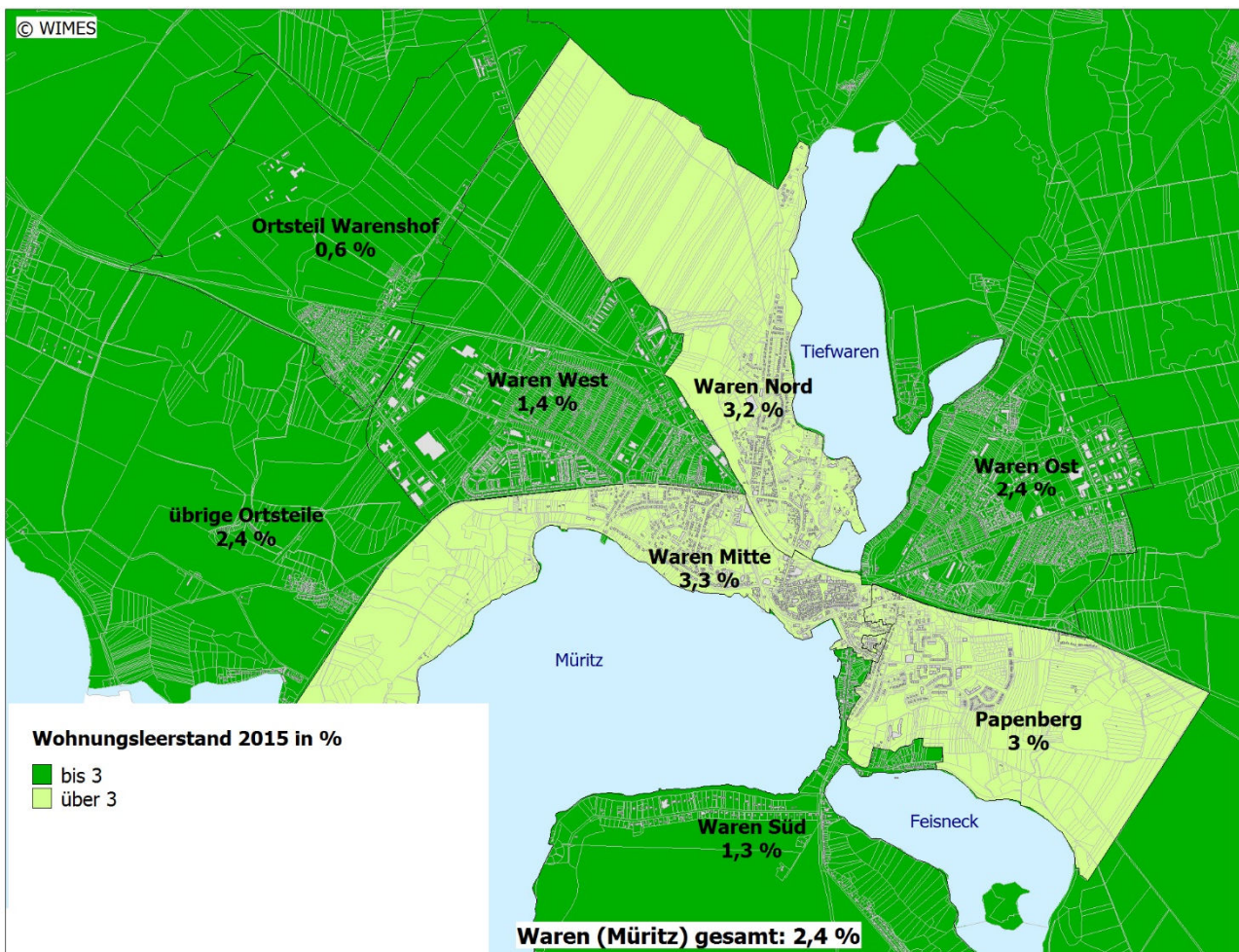
Mit 50 leeren WE lag bei der WOGEWA die Leerstandsquote in 2015 bei nur 1,5 %. In 2013 lag der Wert mit 94 unbewohnten WE bei 2,8 %, davon entfielen allerdings 17 leere WE auf ein Gebäude, dessen Sanierung in 2013 erfolgte (Umbau Hans-Beimler-Straße 39-41 zum Laubenganghaus). Bei der WGG stand Ende 2015 keine Wohnung leer.

Abbildung 47: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer



Im Vergleich der Stadtteile hatte Waren Nord Mitte 2015 mit einer Leerstandsquote von 3,3 % den höchsten Wert zu verzeichnen, gefolgt von Waren Nord mit 3,2 % und Papenberg mit 3,0 %. In den übrigen Stadt- bzw. Ortsteilen liegen die Werte unter 3 % und damit unterhalb der sog. Mobilitätsreserve. Die Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende) im Mieterteilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ sollte rund 3% betragen.

Karte 7: Wohnungsleerstand in 2015 im Vergleich der Stadtteile





2.5.2 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Der Wohnungsbestand in Waren (Müritz) lag in 2015 bei 11.684 WE, davon standen 273 WE leer (2,3 %). In der Gesamtstadt lag die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 11.411 Haushalten.

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

Am 31.12.2015 waren in der Stadt Waren (Müritz) 21.311 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 495 Einwohner in Heimen, einschließlich der Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften, und es gab 352 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 21.168 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) Wohnraum nachfragten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz und ohne Einwohner in Heimen) lag bei 1,86 Personen je Haushalt.

Folgende Abbildung zeigt deutlich, dass die Zahl der Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Heime) seit 2004 einer schwankenden Entwicklung unterlag. Insgesamt ging die Einwohnerzahl von 2004 zu 2015 um 1,9 % zurück (-404 Personen). Demgegenüber stieg die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte stetig. Insgesamt ist von 2004 zu 2015 ein Zugewinn um 8,2 % zu verzeichnen (+863 Haushalte). Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese in 2004 noch bei 2,05 Personen je Haushalt, ist für 2015 nur noch ein Wert von 1,86 Personen zu verzeichnen. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Dadurch wird die Einwohnerabnahme kompensiert, die Bevölkerungsentwicklung schlägt sich nicht direkt in der Entwicklung der Haushaltszahl nieder. Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte seit 2005 ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz IV-Empfänger. Bedeutsam ist zudem die voranschreitende Alterung der Bevölkerung.

Hinweis: Bei der Entwicklung der Zahl wohnungsnachfragender Einwohner ist die Einführung der Zweitwohnsteuer in 2010 sowie deren Satzungsänderung zum Jahresende 2014 zu beachten. So gab es Ende 2014 in Waren (Müritz) 467 Einwohner mit Nebenwohnsitz, Ende 2015 waren es nur noch 352 Personen.

Abbildung 48: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich seit 2004

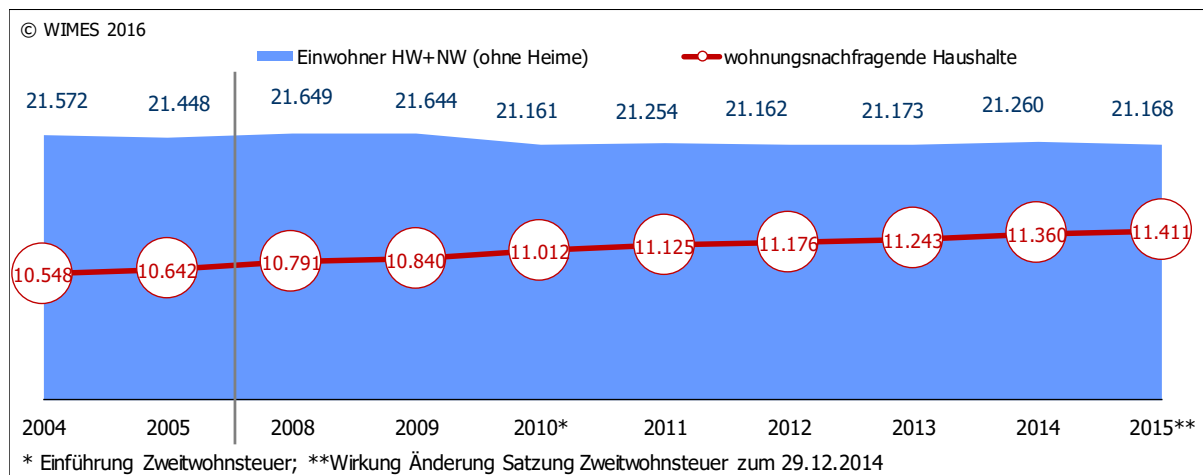


Tabelle 12: Haushaltsgröße seit 2004

	2004	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,05	2,02	2,01	2,00	1,92	1,91	1,89	1,88	1,87	1,86



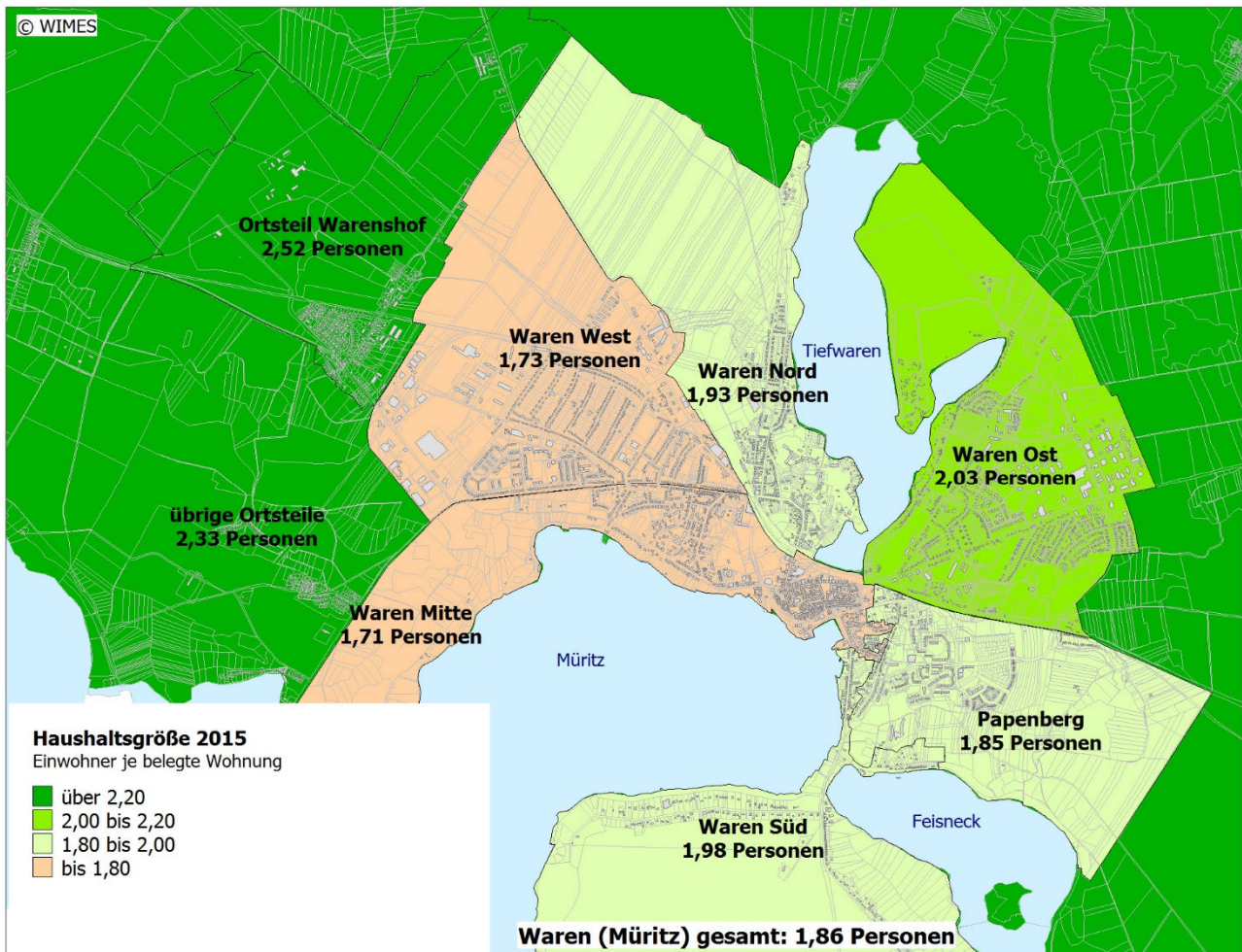
Die Haushaltsgröße in den einzelnen Stadtteilen ist unterschiedlich. Die Stadtteile mit einem hohen Anteil an Wohneigentum haben auch eine höhere Haushaltsgröße. In den Ortsteilen ist der Anteil der Haushalte überdurchschnittlich hoch. In Waren West und Waren Mitte liegt dieser Wert deutlich unter 2 Personen je Haushalt. Das bedeutet, der Anteil der Haushalte mit ein und zwei Personen überwiegt hier.

Der Vergleich mit dem Jahr 2011 zeigt, dass sich die Haushaltsgröße mit Ausnahme von Waren Nord in den Stadt- bzw. Ortsteilen verringert hat. Die Erhöhung der Haushaltsgröße in Waren Nord steht im Zusammenhang mit der Umsetzung von Wohnungsneubau im Eigenheimbereich und dem damit einhergehenden Zuzug von Familien im Bereich des B-Plan 55 „Wohngebiet Am Wiesenpark“.

Tabelle 13: Haushaltsgröße 2011 und 2015 kleinräumig im Vergleich

durchschnittliche Haushaltsgröße	2011	2015
Waren West	1,81	1,73
Waren Mitte	1,75	1,71
Waren Nord	1,90	1,93
Papenberg	1,88	1,85
Waren Süd	2,03	1,98
Waren Ost	2,13	2,03
Ortsteil Warenhof	2,62	2,52
übrige Ortsteile	2,35	2,33
Waren (Müritz)	1,91	1,86

Karte 8: Haushaltsgröße 2015 im Vergleich der Stadtteile





2.5.3 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände

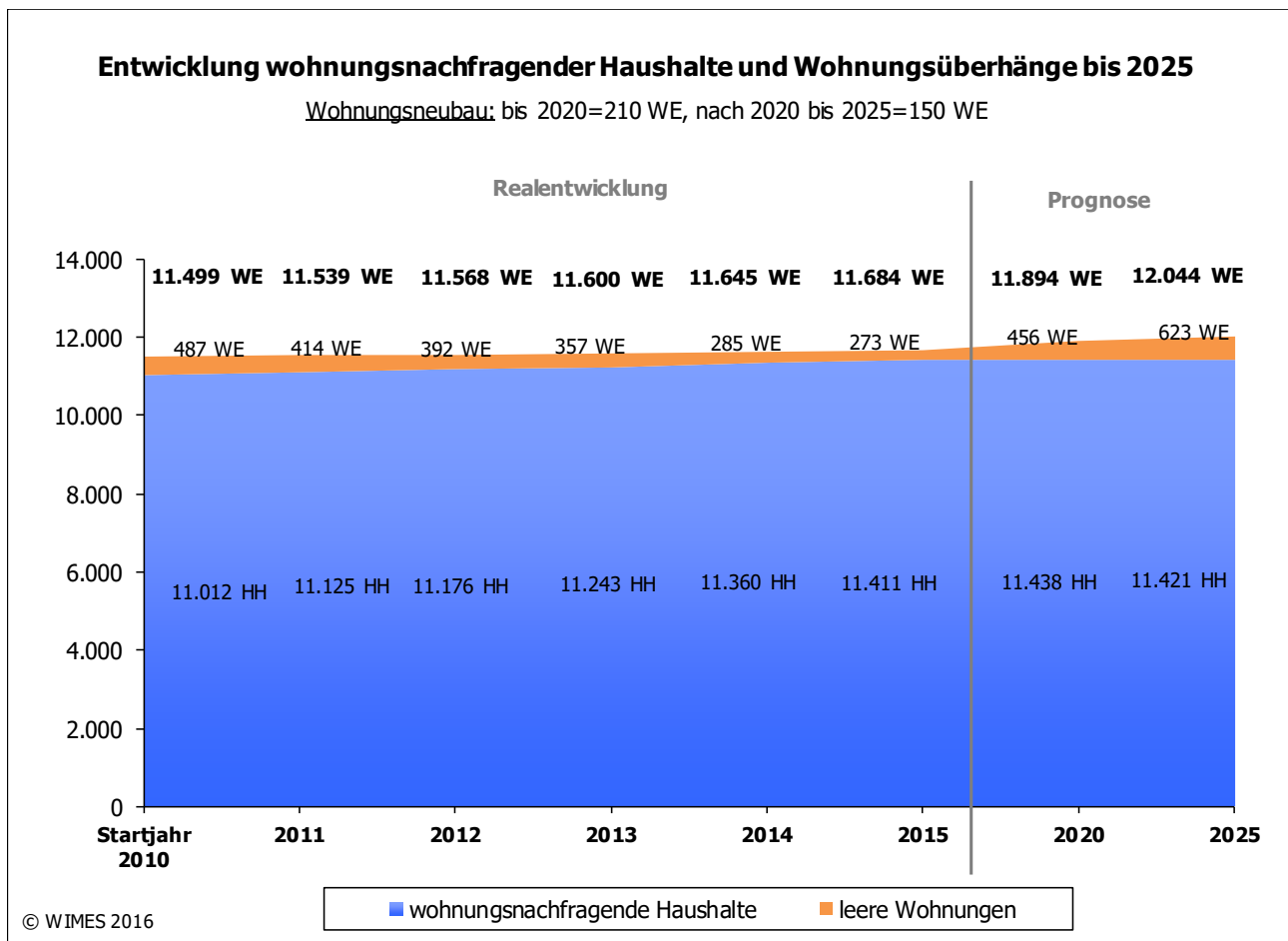
Trotz leichten prognostizierten Einwohnerrückgangs 2010 bis 2025 wurde von einem Anstieg der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte ausgegangen. Begründet wurde dies mit der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, zum einen aufgrund der Alterung der Bevölkerung und zum anderen durch die Wirkung der Hartz IV-Reform (zusammengehörige Lebenspartnerschaften stehen sich finanziell besser, wenn sie in getrennten Wohnungen leben).

Für die Prognoseberechnung wurde bis 2025 insgesamt ein Wohnungsneubau von 360 WE unterstellt. Wohnungsneubau und ausgewiesene Wohnbauflächen sind weiterhin erforderlich. Die Wohnbautätigkeit ist auch ein Maß für die Attraktivität einer Stadt. Die Wohnbautätigkeit zeigt, dass Neubauten u. a. für junge Familien bezahlbar sind. Quantitativ bedeutsam sind zudem aber auch die Veränderungen im Bestand durch Umnutzung von Gebäuden und Wohnungen, Dachgeschossausbau, Zusammenlegung von kleinen Wohnungen, etc.

Folgende Abbildung zeigt deutlich, dass die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte seit 2010 erheblich angestiegen ist.

Würden die genannten Annahmen im Prognosezeitraum eintreffen und die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen hätten sich nicht verändert, dann würde der Wohnungsbestand im Jahr 2025 bei rund 12.040 Wohnungen liegen und die Wohnungsleerstandsquote läge wahrscheinlich bei ca.5 %. Die Leerstände werden sich dann voraussichtlich im industriell errichteten Wohnungsbestand konzentrieren.

Abbildung 49: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Wohnungsüberhänge



Für die prognostizierte Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Jahr 2025 wurde aber unterstellt, dass die politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sich nicht ändern (insbesondere auch die Hartz IV-Regelungen). Da sich nun jedoch in relativ kurzer Zeit die



nicht vorhersehbaren gesellschaftlichen Rahmenbedingungen durch die Einwanderung von Asylbewerbern verändert haben, wird die prognostizierte Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte wahrscheinlich nicht eintreffen. Es ist zu 2020 von einem erhöhten Zuwachs der Haushalte auszugehen. Gegebenenfalls muss die Prognose der Wohnungsnachfrage unter Berücksichtigung der Zahl der Zuzüge durch Asylbewerber aktualisiert werden.

2.6 Infrastrukturelle Ausstattung

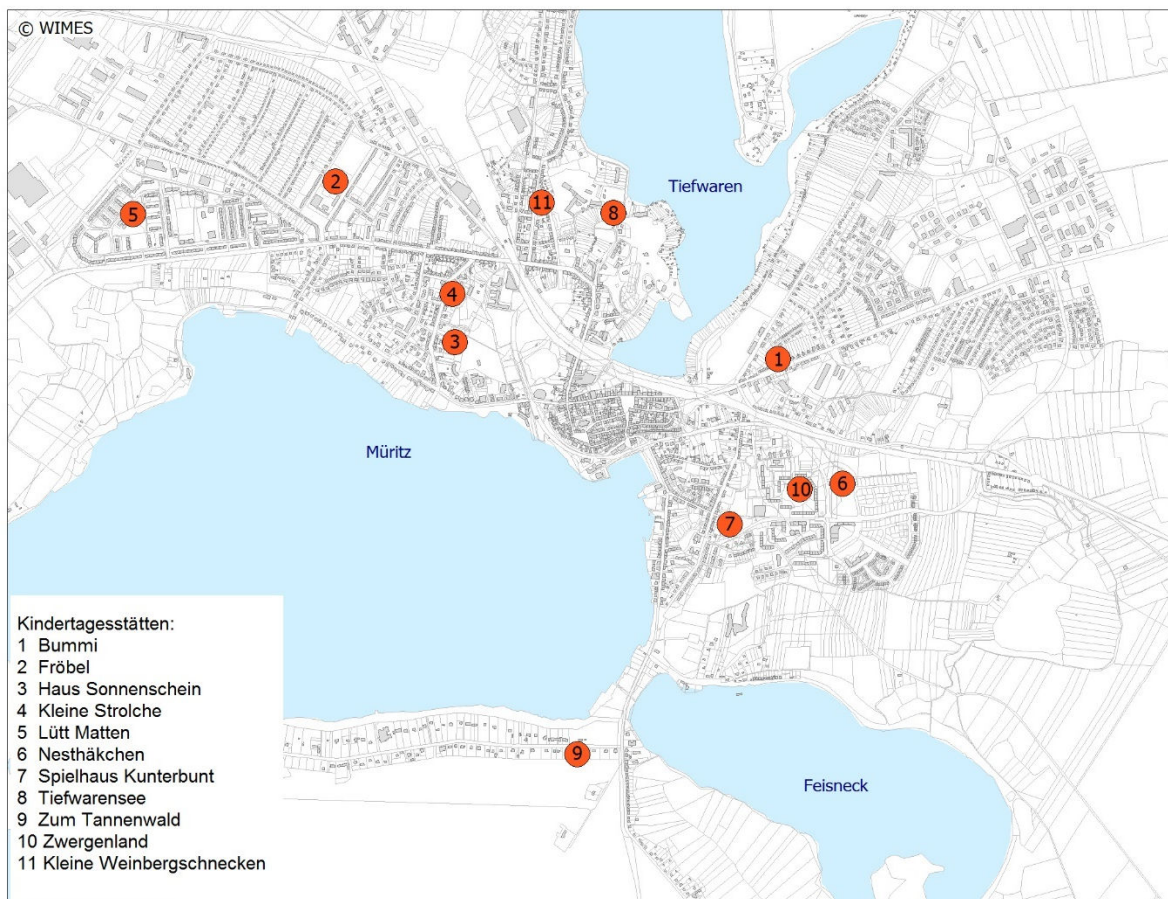
2.6.1 Kindertagesstätten (Kita)

In der Stadt Waren (Müritz) gibt es derzeit elf Kindertagesstätten mit einer Gesamtkapazität von 1.118 Plätzen zuzüglich 89 Plätze bei Tagesmüttern.

Tabelle 14: Kindertagesstätten

Einrichtung	Kapazitäten			Belegung		
	Kinderkrippe	Kindergarten	Gesamt	Kinderkrippe	Kindergarten	Gesamt
Bummi	6	50	56	1	49	50
Fröbel	60	120	180	37	128	165
Haus Sonnenschein	36	81	117	23	80	103
Kleine Strolche	24	61	85	25	52	77
Lütt Matten	30	123	153	20	100	120
Nesthäkchen	20	40	60	17	36	53
Spielhaus Kunterbunt	64	132	196	51	113	164
Tiefwareensee	12	30	42	12	24	36
Kleine Weinbergschnecken	28	20	48	19	22	41
Zum Tannenwald	12	18	30	10	18	28
Welt-Entdecker (ehem. Zwergenland)	46	105	151	34	83	117
Tagesmütter	89			71		

Karte 9: Standorte der Kindertagesstätten





Für die Versorgung der insgesamt 1.030 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren³ mit Krippen- und Kindergartenplätzen stehen in der Stadt Waren (Müritz) insgesamt 1.118 Plätze zur Verfügung, davon 338 Krippenplätze und 89 Plätze bei Tagesmüttern sowie 780 Kindergartenplätze.

Gemessen an der Zahl der Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren in Waren (Müritz) wird ein Versorgungsgrad von 117 Plätzen je 100 Kinder erreicht. Dies ist ein sehr guter Wert.

Im Krippenbereich, einschließlich Tagesmütter, liegt der Versorgungsgrad, gemessen an den 370 Kindern im Alter von 1 bis unter 3 Jahren, bei 115 Plätzen je 100 Kinder, für den Kindergartenbereich wird für 660 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren ein Versorgungsgrad von 118 Plätzen je 100 Kinder erreicht.

Zu beachten ist, dass Waren (Müritz) eine Versorgungsfunktion für das Umland zu erfüllen hat.

Von den insgesamt 1.207 vorhandenen Plätzen waren 1.025 Plätze belegt, somit lag die Auslastung bei 84,9 %. Im Krippenbereich (einschließlich Tagesmütter) lag die Auslastung bei 74,9 % und im Kindergartenbereich bei 90,4 %.

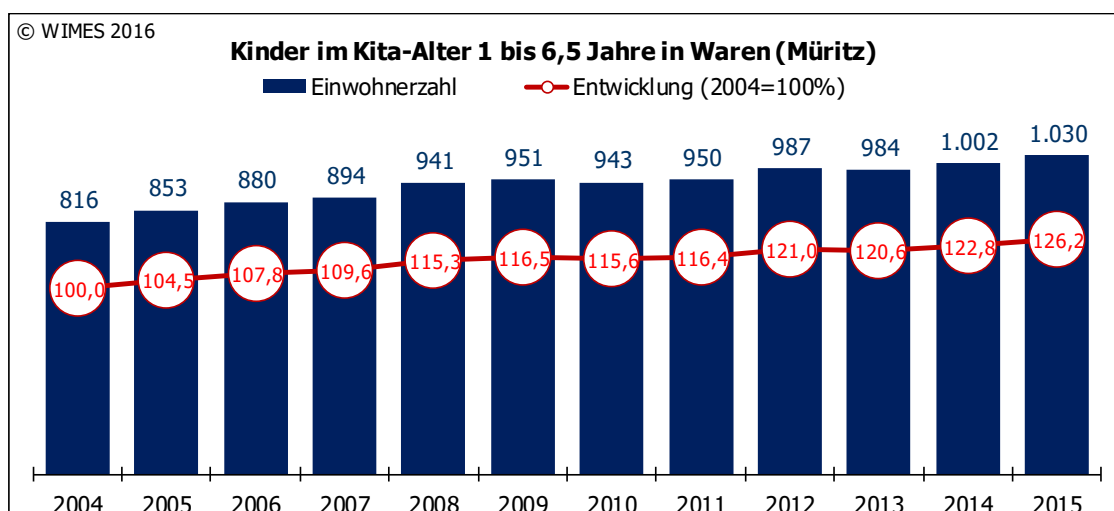
Tabelle 15: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Waren (Müritz)

Kita-Versorgung			
	Krippe/Tagesmütter	Kindergarten	Kita gesamt
Kinder im entsprechenden Alter	370 1 bis unter 3 Jahre	660 3 bis 6,5 Jahre	1.030 1 bis 6,5 Jahre
Kapazität - vorhandene Plätze	427	780	1.207
gemeldete Kinder	Ganztagsförderung	493	739
	Teilzeitförderung	202	274
	Halbtagsförderung	10	12
	gesamt	705	1.025
Auslastung in %	74,9	90,4	84,9
Plätze je 100 Kinder = Versorgungsgrad	115	118	117

Ganztagsförderung = 50 Stunden in der Woche
 Teilzeitförderung = 30 Stunden in der Woche
 Halbtagsförderung = 20 Stunden in der Woche

Die Zahl der Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren hat sich im Zeitraum 2004 bis 2015 nahezu stetig erhöht. Insgesamt ist ein Zuwachs um 26,2 % (+214 Kinder) zu verzeichnen.

Abbildung 50: Entwicklung der Kinder im Kita-Alter im Zeitraum 2004 bis 2015



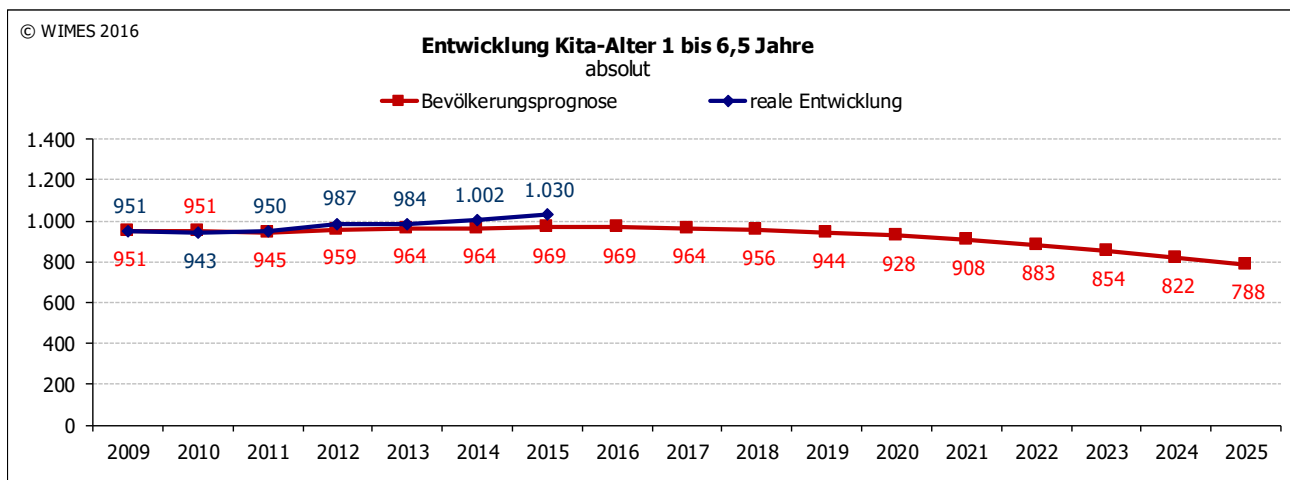
³ Es ist anzunehmen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege. Somit finden die Kinder im Alter von 0 bis unter 1 Jahr in den Betrachtungen zur Kita-Versorgung keine Beachtung.



Der Abgleich der Realentwicklung mit dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose für die Kinder von 1 bis 6,5 Jahren zeigt, dass Realentwicklung und Prognose bis 2013 nahezu gleich verliefen, in den letzten zwei Jahren weicht die reale Entwicklung zunehmend positiv von der Prognose ab. Im Jahr 2015 lag der Realwert um 61 Personen über dem Prognosewert. Bei den Kindern im Krippenalter von 1 bis 3 Jahren lag dabei der Realwert um 13 Personen über dem Prognosewert, beim Kindergartenalter betrug die Differenz dementsprechend +48 Personen.

Aufgrund des Rückgangs der Zahl potenzieller Mütter wurde vor allem für den Zeitraum 2020 bis 2025 eine rückläufige Entwicklung der Kleinkinder prognostiziert. Da die Zahl der Kinder im Kita-Alter in Waren (Müritz) nach 2020 aufgrund des Rückgangs der Zahl der Mütter im demographisch aktiven Alter sinkt, ist langfristig von leichten Überkapazitäten auszugehen. Es besteht aber nicht die Notwendigkeit der Schließung von Einrichtungen, da aufgrund der Zunahme der Kinder im Grundschulalter die frei gewordenen Kapazitäten für Hortplätze benötigt werden.

Abbildung 51: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Kita-Alter bis 2025



2.6.2 Schulen

In Waren (Müritz) gibt es drei Grundschulen, zwei Regionale Schulen, ein Gymnasium sowie ein Sonderpädagogisches Förderzentrum. Neben den Allgemeinbildenden Schulen befindet sich in Waren (Müritz) die Berufliche Schule des Landkreises (mit Fachgymnasium), deren Einzugsbereich weit über die Stadtgrenzen hinausreicht.

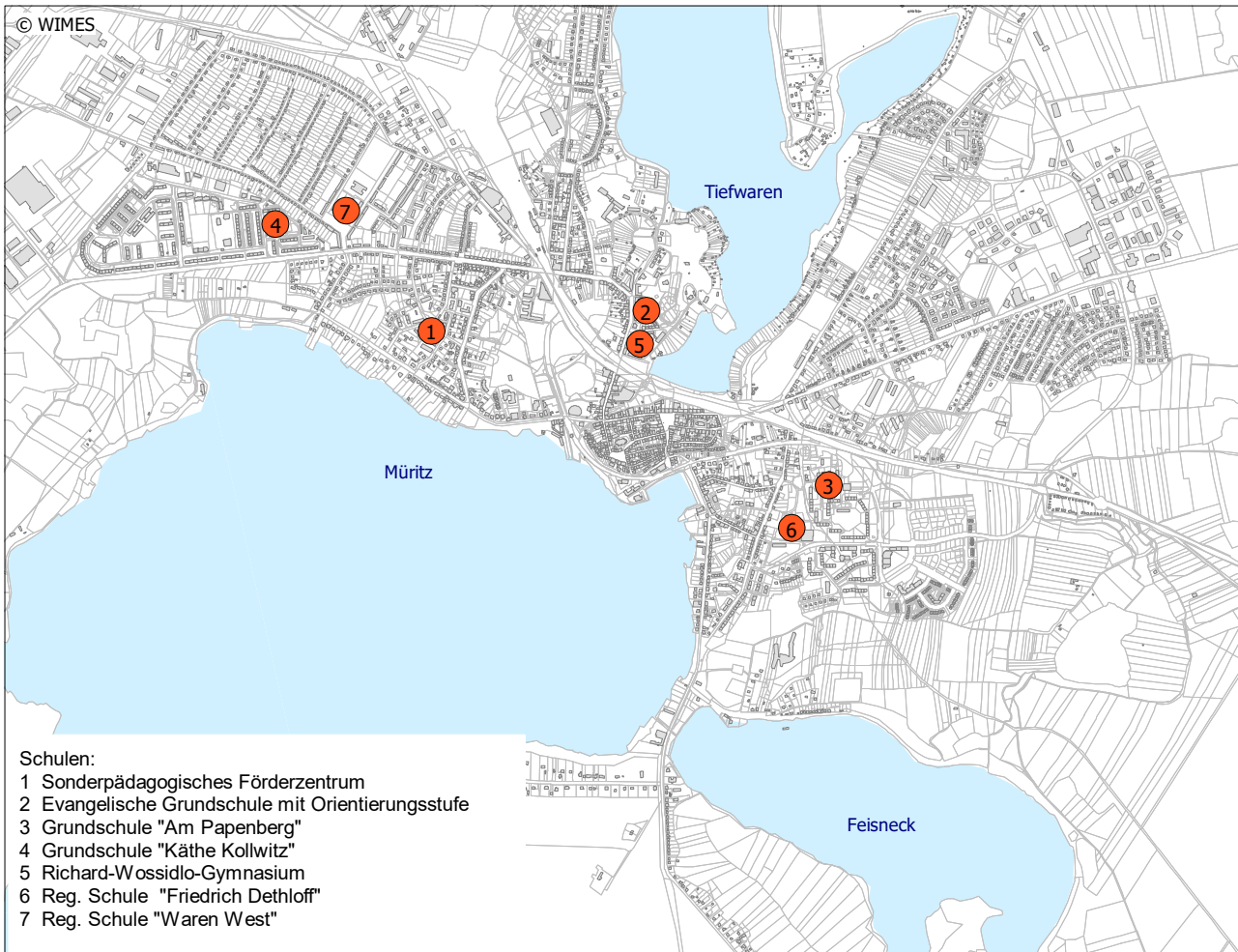
Tabelle 16: Übersicht der vorhandenen Schulen in Waren (Müritz)

Schule	Stadtteil	Schüler	Klassen	Sanierungsstand
Sonderpädagogisches Förderzentrum	Waren Mitte	160	14	Saniert
Evangelische Grundschule mit Orientierungsstufe	Waren Nord	106	6	Saniert / Neubau
Grundschule "Am Papenberg"	Papenberg	334	17	Saniert
Grundschule "Käthe Kollwitz"	Waren West	397	19	Saniert
Richard-Wossidlo-Gymnasium	Waren Nord	601	25	Saniert / Neubau
Reg. Schule "Friedrich Dethloff"	Papenberg	325	16	Saniert
Reg. Schule "Waren West"	Waren West	444	20	Saniert

Durch die Konzentration verschiedener Schultypen in Waren (Müritz) sind alle Schularten abgedeckt und dies verweist auch auf die Versorgungsfunktion der Stadt für das Umland.



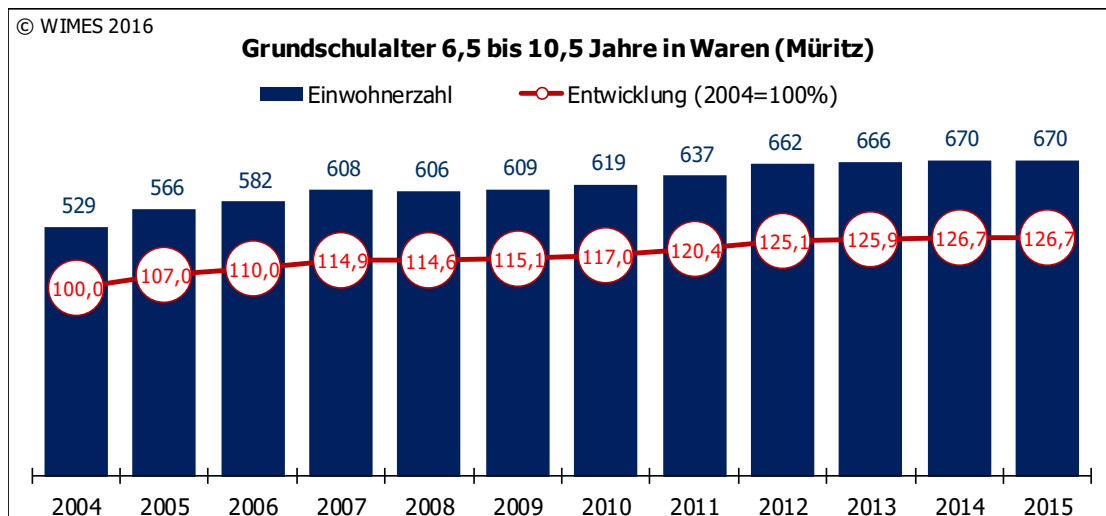
Karte 10: Standorte der Schulen



Bisherige Entwicklung der Kinder, die in Waren (Müritz) wohnen, nach Schulaltern

Die Zahl der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren war seit 2004 in Waren (Müritz) stetig steigend. Im Jahr 2015 veränderte sich die Zahl gegenüber dem Vorjahr nicht.

Abbildung 52: Entwicklung der Kinder im Grundschulalter im Zeitraum 2004 bis 2015



Für die Betreuung der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren gab es in Waren (Müritz) in fünf Einrichtungen insgesamt 769 Hortplätze. Die Auslastung lag bei 83,0 % (638 Plätze), davon 359 Plätze mit Ganztagsförderung und 279 mit Teilzeitförderung.



Tabelle 17: Hortversorgung in Waren (Müritz)

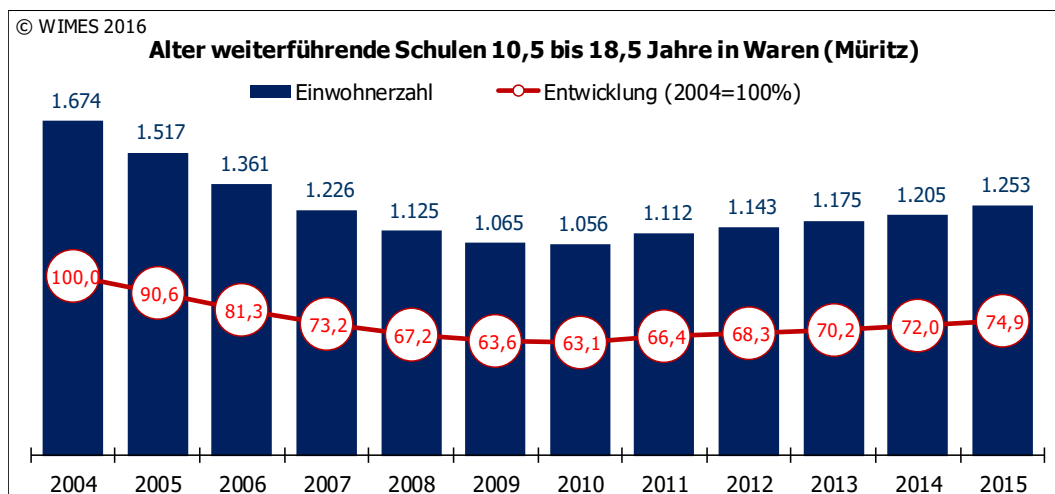
Hortversorgung		
vorhandene Plätze=Kapazität		769
belegte Plätze	Ganztagsförderung	359
	Teilzeitförderung	279
	gesamt	638
Auslastung in %		83,0

Ganztagsförderung = 6 Stunden täglich
 Teilzeitförderung = 3 Stunden täglich

Die zu betreuenden Hortkinder, die gleichzeitig auch Schüler in den Grundschulen sind, werden voraussichtlich bis 2020 zunehmen. Daher wird der Bedarf nach Hortplätzen in den kommenden Jahren noch steigen.

Die Zahl der Kinder im Alter der weiterführenden Schulen war im Zeitraum 2004 bis 2010 rückläufig, danach ist auch hier eine Zunahme der Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe zu verzeichnen.

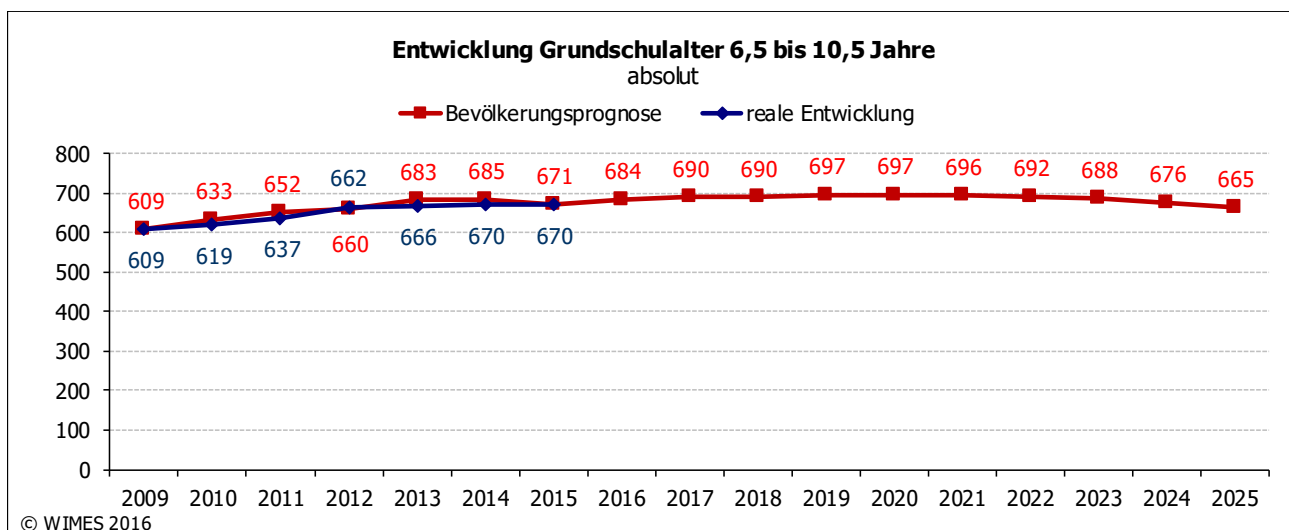
Abbildung 53: Entwicklung der Kinder im Alter weiterführende Schulen von 2004 bis 2015



Abgleich Realentwicklung und Prognose nach Schulaltern

Im Jahr 2015 entsprach die reale Zahl der Kinder im Grundschulalter nahezu dem Prognosewert. Die Differenz betrug nur ein Kind. Entsprechend der Bevölkerungsprognose zeigt sich für die Zahl der Kinder im Grundschulalter künftig eine recht stabile Entwicklung. Im Jahr 2020 wird sich die Zahl der Kinder im Alter von 6,5 bis 10,5 Jahren wahrscheinlich um rund 30 Personen über dem heutigen Niveau bewegen.

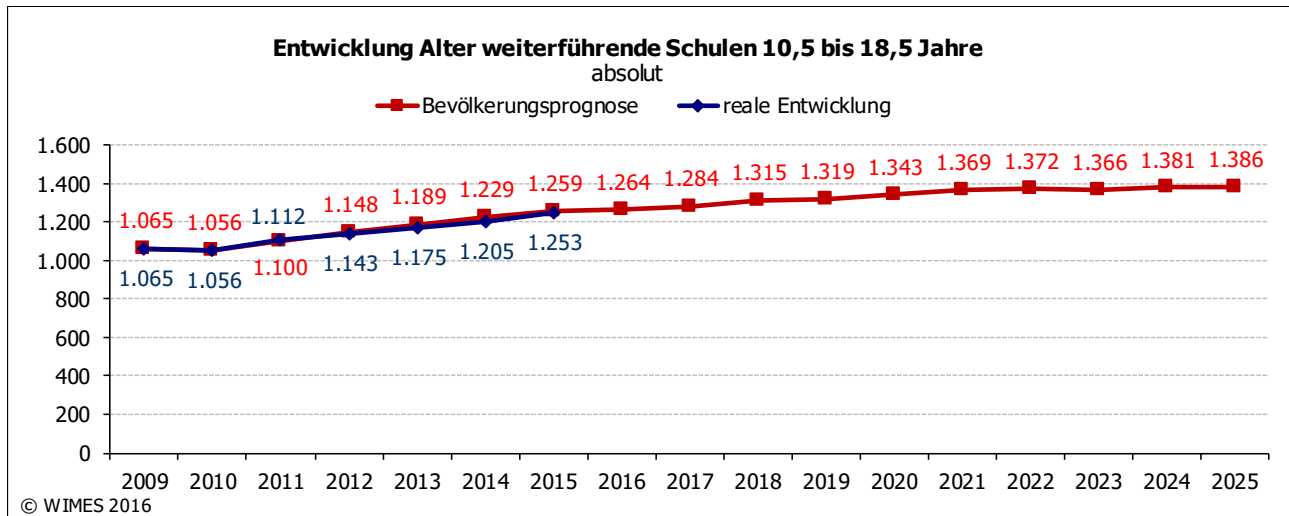
Abbildung 54: Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten im Grundschulalter





Im Alter weiterführender Schulen (5.-12. Klasse) lag die reale Zahl in 2015 um nur sechs Personen unter dem Prognosewert. Für die Einwohnerzahlen im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, ist bis zum Jahr 2020 gegenüber dem heutigen Niveau ein Zuwachs um 90 Personen zu erwarten.

Abbildung 55: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Schulalter bis 2025



Da die Realentwicklung bereits das fünfte Jahr nahe den Werten der Bevölkerungsprognose liegt, ist die Prognose eine relativ zuverlässige Grundlage für die Schulentwicklungsplanung der Stadt Waren (Müritz). Aus den Umlandgemeinden besuchen derzeit rund 500 Schüler die Grundschulen und vor allem die weiterführenden Schulen in Waren (Müritz). Bis 2025 ist auch mit einer Zunahme der Schüler aus Umlandgemeinden zu rechnen. Schlussfolgernd ergibt sich, dass im Bereich der Allgemeinbildenden Schulen die Schaffung weiterer Kapazitäten notwendig ist!

Die Kapazitäten für die Förderschulen sind nicht planbar. Sie sollten aber nach derzeitigen Erkenntnissen für die nächsten Jahre ausreichen.

2.6.3 Ausstattung mit altersgerechten Wohnformen

In Waren (Müritz) gibt es ein umfangreiches Angebot im Bereich der Altenpflege sowie altersgerechter Wohnformen. Dazu zählen sechs Alten- und Pflegeheime mit 373 vollstationären Plätzen. Diese vorhandenen Kapazitäten sind vollständig ausgelastet. Für die pflegebedürftige Bevölkerung gibt es zudem vier Tagespflegestätten mit insgesamt 74 Plätzen. Die Kapazitäten waren zu 98,6 % ausgelastet (73 belegte Plätze).

In acht Einrichtungen des betreuten Wohnens mit altersgerechten Wohnungen stehen 192 WE zur Verfügung sowie eine betreute Wohngruppe für 15 Bewohner. Im Bereich des betreuten Wohnens sind wenige freie Kapazitäten vorhanden. Insgesamt wird eine Auslastung von rund 91 % erreicht (17 freie Wohnungen).

Neben den oben genannten Einrichtungen gibt es in Waren (Müritz) 126 altersgerechte Wohnungen mit optionalem Betreuungsangebot und weitere 417 WE ohne Betreuungsangebot (verfügen alle über Personenaufzug). Die altersgerechten Wohnungen werden vorrangig für ältere Personen vorbehalten, aber auch an Mieter anderer Altersgruppen vergeben.

Tabelle 18: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz)

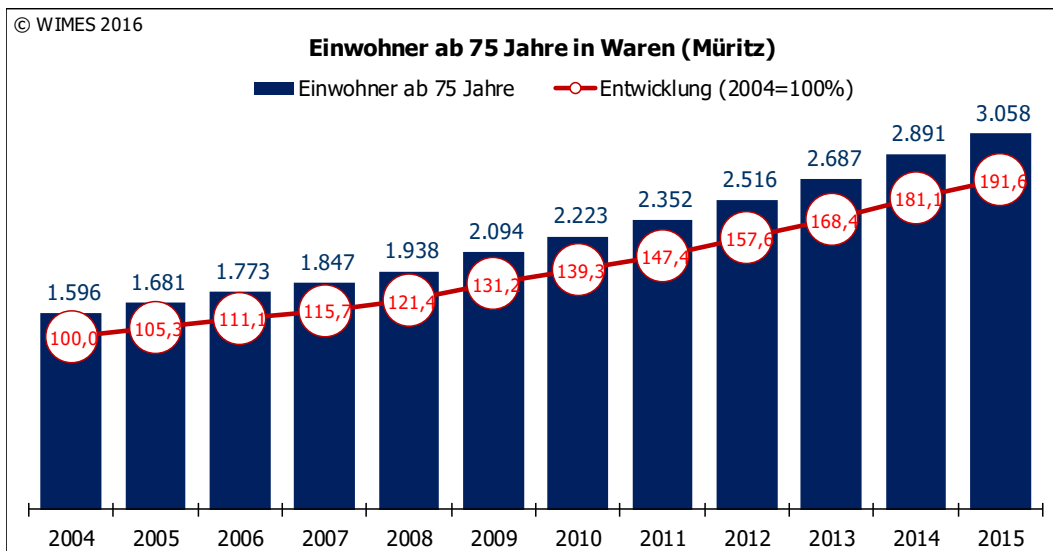
	vorhandene Kapazitäten	Auslastung in %
Alten- und Pflegeheime	373 Plätze	100,0
Tagespflegestätten	74 Plätze	98,6
Betreute Wohnanlagen für Senioren*	192 Wohnungen	91,1
Altersgerechte Wohnanlagen mit optionalem Betreuungsangebot	126 Wohnungen	
Altersgerechte Wohnanlagen ohne Betreuungsangebot	417 Wohnungen	

* Eine Einrichtung des betreuten Wohnens verfügt zudem über eine Wohngruppe für 15 Personen.



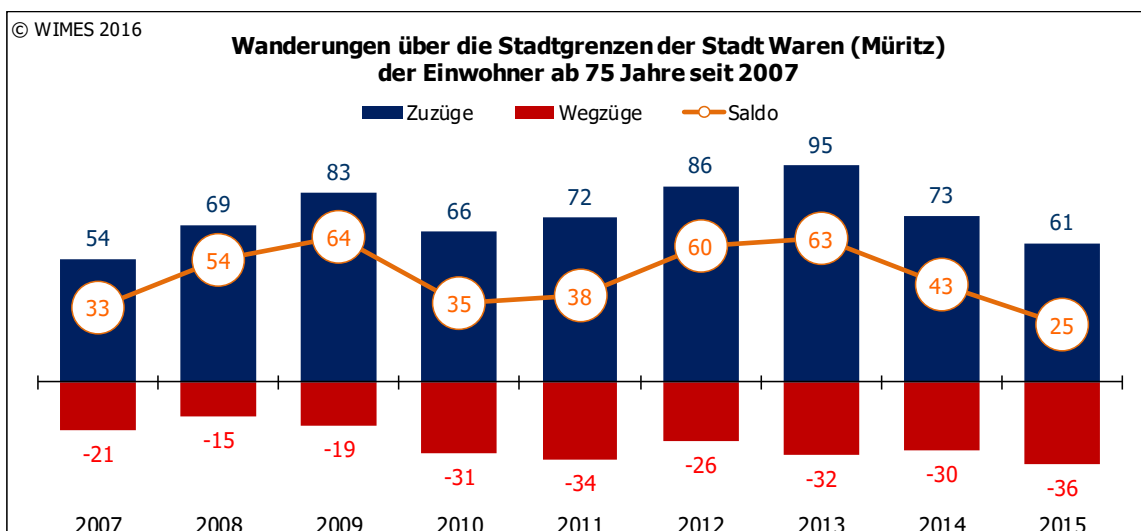
Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich damit, gemessen an der Zahl der 3.058 Einwohner ab 75 Jahre in Waren (Müritz) in 2015, ein Bedarf von rund 610 Plätzen. Das Angebot lag bei 939 Plätzen, 373 vollstationäre Plätzen, 74 teilstationären Plätze, 192 WE des betreuten Wohnens mit Pflege und 15 Plätze in einer betreuten Wohngruppe sowie 126 WE in altersgerechten Wohnanlagen mit Betreuungsangeboten. Die vorhandenen WE im Bereich betreutes und altersgerechtes Wohnen können mit einer oder mit zwei Personen belegt sein, daher wurde eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen unterstellt. Somit wäre der Bedarf, nur bezogen auf die in Waren (Müritz) wohnhafte Bevölkerung ab 75 Jahre, gedeckt.

Abbildung 56: Einwohner ab 75 Jahre seit 2004



Seit 2004 ist eine Zunahme der Einwohnerzahl ab 75 Jahre um 1.462 Personen zu verzeichnen. Die Zugewinne der Einwohnerzahl ab 75 Jahre sind zum einen auf die voranschreitende Alterung der Gesellschaft zurückzuführen, zum anderen auf Zuwanderungen von Einwohnern im Alter ab 75 Jahre aus Umlandgemeinden und darüber hinaus. Die gute Ausstattung der Stadt Waren (Müritz) mit altersgerechten Wohnformen und mit medizinischer Versorgung sind wesentliche Zuzugsmotive für Senioren aus Umlandgemeinden. Seit dem Jahr 2007 ist ein Wanderungszugewinn von außerhalb von 415 Personen ab 75 Jahre eingetreten. (Angaben zu den Außenwanderungen nach Einzelalter liegen erst ab dem Jahr 2007 vor).

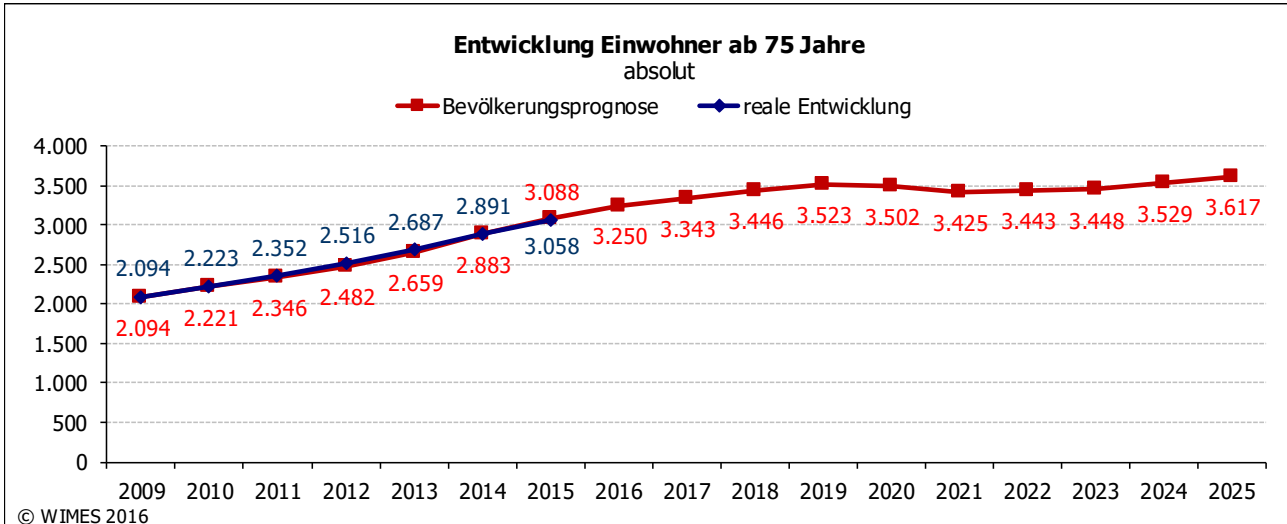
Abbildung 57: Wanderungen der Einwohner ab 75 Jahre seit 2007





Laut Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Einwohner ab 75 Jahre weiter jährlich ansteigen. Wie folgende Abbildung zeigt, verläuft die Realentwicklung fast identisch mit den Prognosewerten, so dass die Prognose der Entwicklung der Älteren als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für Pflege- und Betreuungseinrichtungen auch weiterhin geeignet ist.

Abbildung 58: Entwicklung der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre bis 2025



Die obige Abbildung zeigt deutlich, dass die Zahl der Älteren ab 75 Jahre in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird. Da die Kapazitäten im Pflege- und Betreuungsbereich jetzt schon nahezu vollständig belegt sind, ist eine Angebotserweiterung erforderlich. Insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Stadt Waren (Müritz) in ihrer Funktion als Mittelzentrum für Umlandgemeinden Angebote vorzuhalten hat. Diesbezüglich zu nennen, ist die im Jahr 2015 in Durchführung befindliche Sanierung und der Umbau des Gebäudes Bahnhofstraße 20 („Alte Jugendmode“) zum betreuten Wohnen und zu einer Tagespflegestätte. Hier sollen zukünftig 18 WE sowie 17 Tagespflegeplätze zur Verfügung stehen.



2.7 Tourismus

Das „staatlich anerkannte Heilbad“ Waren (Müritz) ist das touristische Zentrum in dem binnenländischen Reisegebiet „Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte“, einer der Tourismusregionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Waren (Müritz) ist in dem Landesraumentwicklungsprogramm und in dem regionalen Raumentwicklungsprogramm der Mecklenburgischen Seenplatte als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Dies bedeutet, dass hier der Tourismus- und Kurentwicklung besonderes Gewicht beigemessen wird. Besondere Fördermöglichkeiten unterstreichen diesen gewollten Entwicklungsansatz. Die bisherige Kur- und Tourismusentwicklung in Waren (Müritz) ist positiv. Der Saisoncharakter ist jedoch weiterhin ein Problem, insbesondere für die Sicherung einer ganzjährigen Beschäftigung und einer kontinuierlichen Wertschöpfung. In diesem Zusammenhang sind weitere saisonverlängernde Maßnahmen und Investitionen notwendig.

Ausgewählte Darstellungen und Kennziffern zur Tourismusentwicklung:

Abbildung 59: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) seit 1996 (absolut)

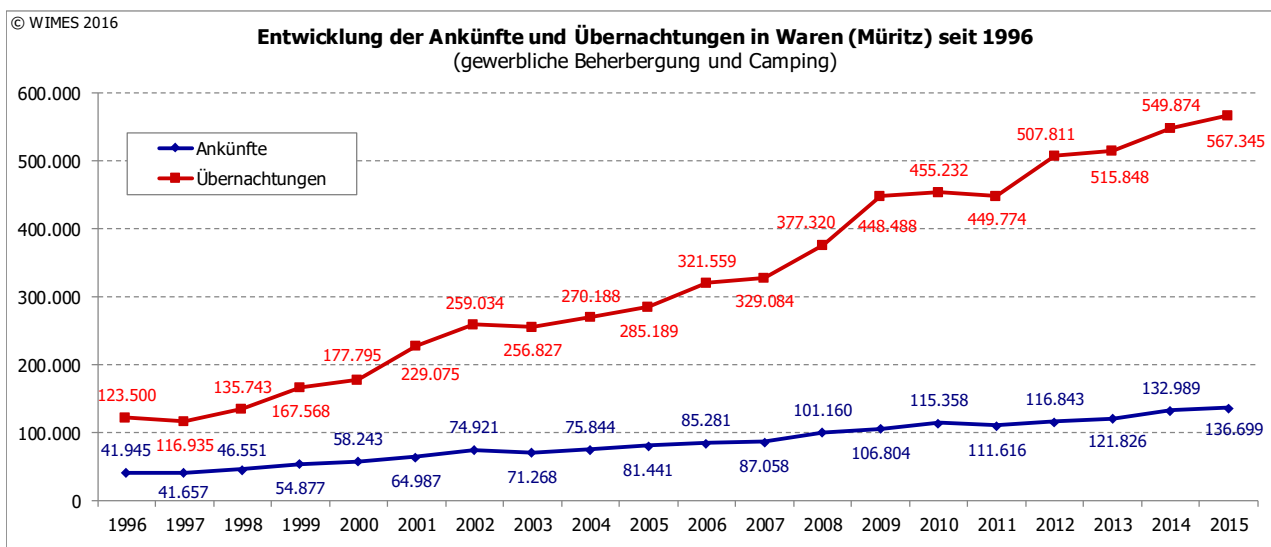
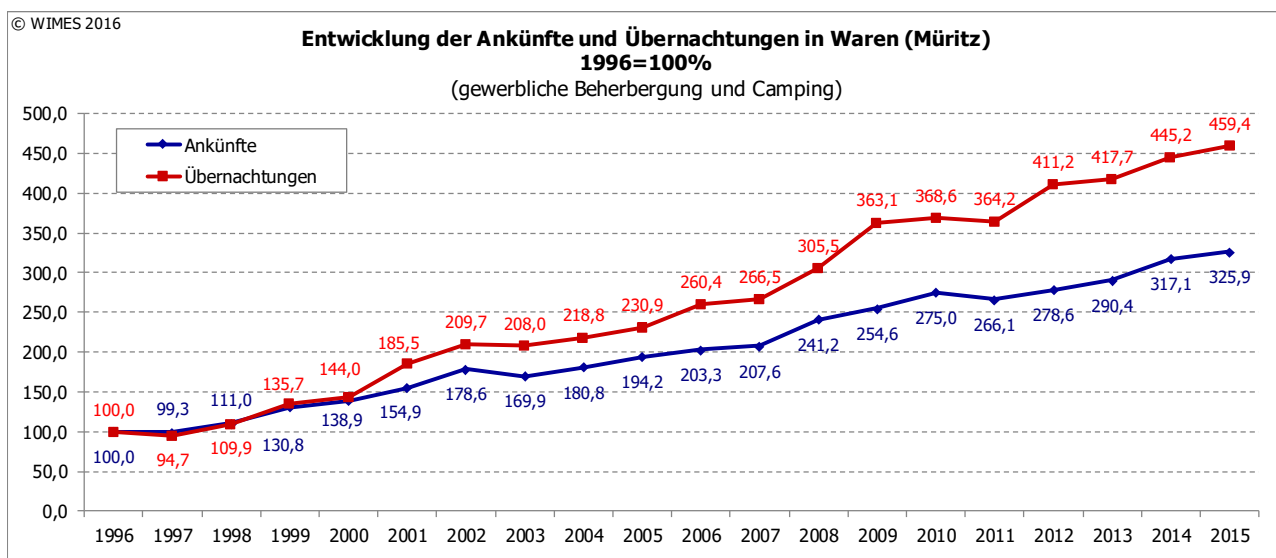


Abbildung 60: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) seit 1996 (1996=100%)



Zu beachten ist:

- Ab dem Jahr 2009 wurde die Beherbergungsstatistik durch das Statistische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern geändert. Der Campingurlaub wurde ab diesem Jahr in die Daten der gewerblichen Beherbergung integriert.
- Im Bereich der gewerblichen Beherbergung werden die Kapazitäten in Betrieben bis 2011 mit einer Bettenzahl ab 9 Betten und ab 2012 mit einer Bettenzahl ab 10 Betten erfasst.



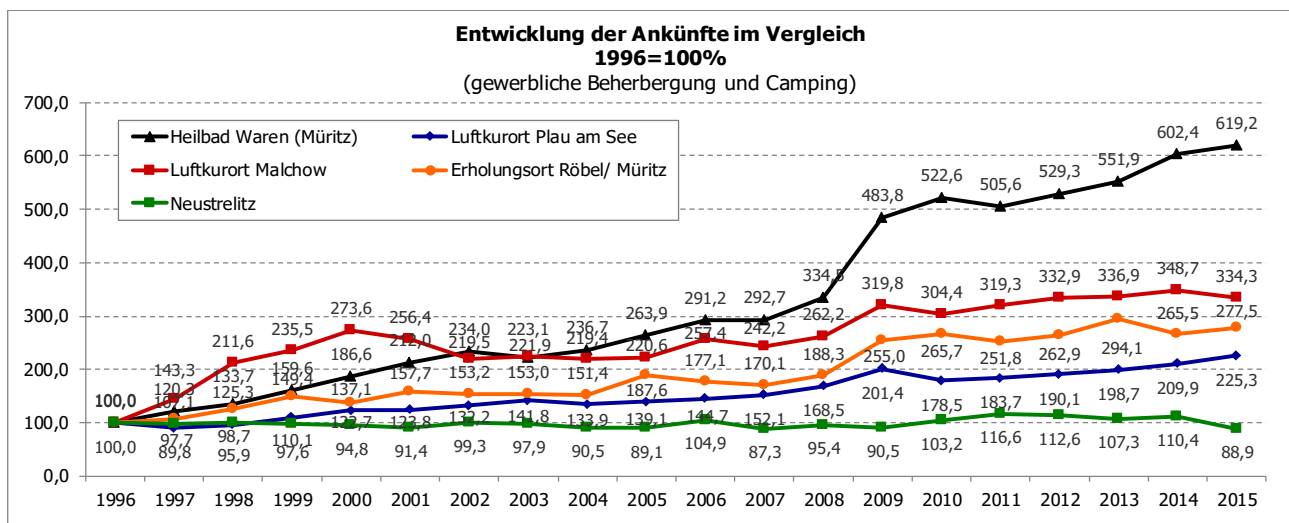
Im Bereich gewerbliche Beherbergung stieg die Zahl der Übernachtungen in Waren (Müritz) seit dem Jahr 1996 bis 2015 insgesamt um 359,4 % an. Die Ankünfte verbuchten im gleichen Zeitraum einen Anstieg um 225,9 %. Diese Entwicklung ist auf den zunehmenden Bekanntheitsgrad des Tourismus- und Gesundheitsstandortes Waren (Müritz) und der damit wachsenden Nachfrage begründet. Diese Entwicklung zog eine Kapazitätserweiterung der Beherbergung und eine verlängerte Aufenthaltsdauer nach sich. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag im Jahr 1996 bei 2,6 Tagen und im Jahr 2015 bei 4,2 Tagen. Der Höchstwert im Betrachtungszeitraum war im Jahr 2012 mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 4,3 Tagen zu verzeichnen. Dies ist überwiegend durch das „Kurzentrums Waren (Müritz)“ begründet (Angebote von Wochenpauschalen-Gesundheitswochen).

Im Jahr 2001 gab es in Waren (Müritz) 31 gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit einer Kapazität von 1.226 Betten, im Jahr 2015 waren es insgesamt 63 Beherbergungsbetriebe mit einer Kapazität von rund 4.900 Betten. Darin enthalten sind auch (ab 2009) die Kapazitäten der Campingplätze. Hier zählt statistisch gesehen 1 Stellplatz gleich 4 „Betten“. Die in Waren (Müritz) vorhandenen rund 550 Stellplätze entsprechen somit ca. 2.200 gewerblichen „Betten“!

Zu berücksichtigen ist, dass neben den Kapazitäten in gewerblichen Beherbergungsbetrieben ab einer Zahl von neun Betten bzw. ab 2012 von 10 Betten den Besuchern und Gästen in Waren (Müritz) noch über 2.400 Betten in Ferienwohnungen (unter zehn Betten) zur Verfügung stehen.

Im Vergleich zu den Luftkurorten Plau am See und Malchow sowie zum Erholungsort Röbel/Müritz und zur Stadt Neustrelitz zeigt sich, dass die Gästeankünfte in Waren (Müritz) seit 2008 nicht nur stark angestiegen sind, sondern auch deutlich über der Entwicklung der Gästeankünfte der vergleichbaren Regionen lagen.

Abbildung 55: Regionale Übernachtungsstatistik seit 1996



Die Gegenüberstellung zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte zeigt, dass im Jahr 2015 im Bereich der gewerblichen Beherbergung (einschl. Camping) rund 14 % aller Ankünfte und 16 % aller Übernachtungen im Landkreis auf die Stadt Waren (Müritz) entfielen. Im Vergleich wird zudem eine höhere durchschnittliche Verweildauer für das Heilbad Waren (Müritz) deutlich.

Tabelle 19: Kenndaten Tourismus 2015 im Vergleich zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte⁴

2015 gewerbliche Beherbergung/Camping	Waren (Müritz)	Landkreis Mecklenburgische- Seenplatte	Anteil an Landkreis in %
Ankünfte	136.699	982.320	13,9
Übernachtungen	567.345	3.449.957	16,4
durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	4,2	3,5	

⁴ Für den im Rahmen der Kreisgebietsreform 2011 neu gebildeten Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte sind Daten zum Tourismus erst ab 2012 verfügbar.



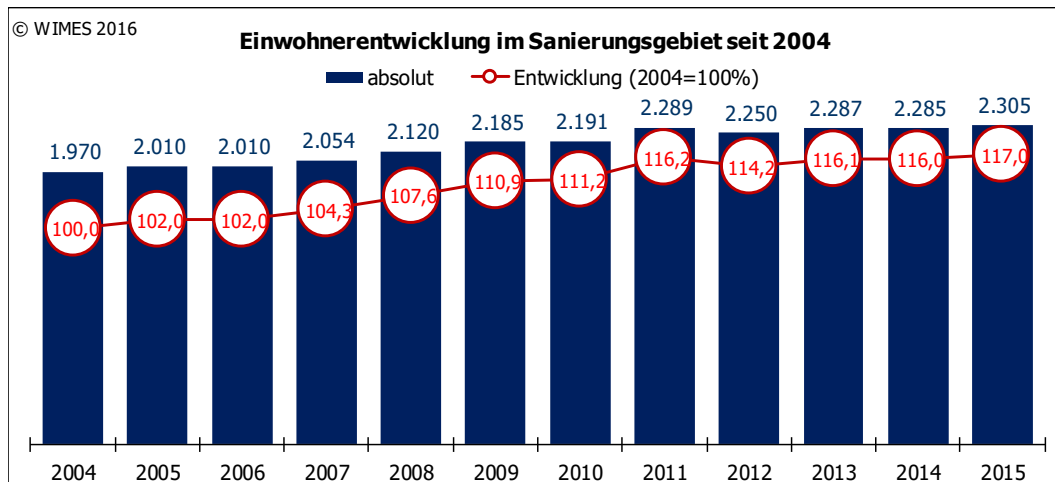
3 Fortschreibung Monitoring städtebauliche Gesamtmaßnahmen – TEIL B

3.1 Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (ursprüngliches Sanierungsgebiet mit Erweiterung)

3.1.1 Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ lag im Jahr 2015 bei 2.305 Personen. Damit ergab sich ein Anteil von 10,8 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt Waren (Müritz). Im Zeitraum 2004 bis 2015 erhöhte sich die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet um 17,0 % (+335 Personen).

Abbildung 61: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet „Innenstadt“ seit 2004



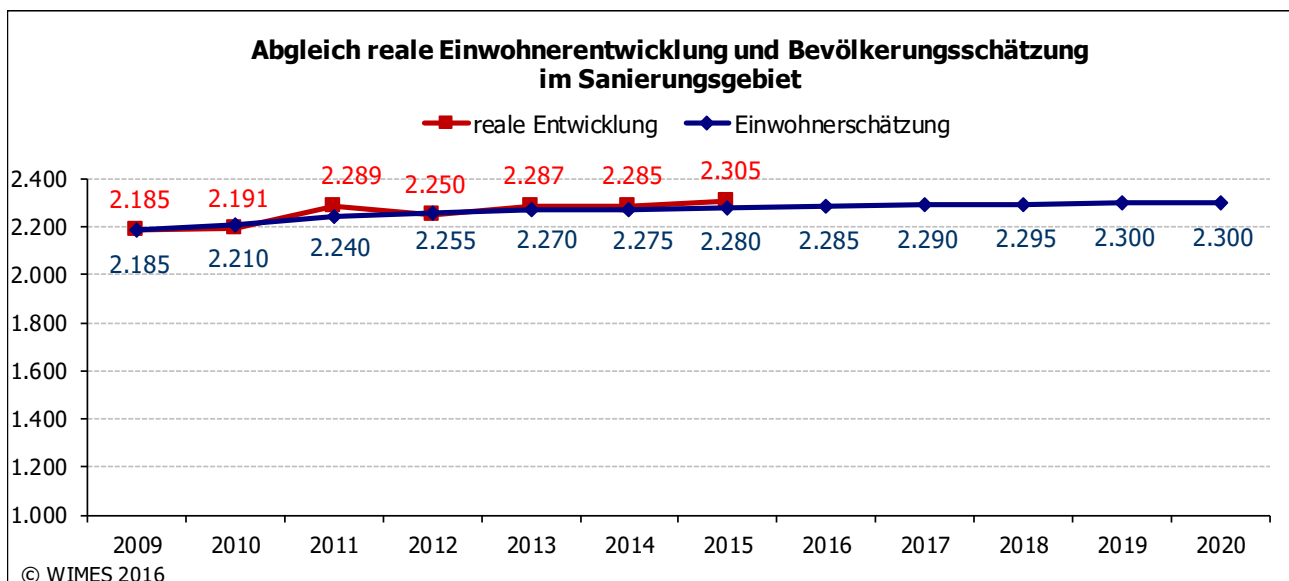
Einwohnerschätzung

Während für die Gesamtstadt eine Bevölkerungsprognose nach dem „regional-realistischen Szenario“ berechnet wurde, erfolgte für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ eine fundierte Schätzung nach Jahresscheiben, weil das Gebiet für Prognoseberechnungen viel zu klein ist.

Bei der Schätzung der Einwohnerzahl für das Sanierungsgebiet wurde angenommen, dass der bisherige positive Trend der Einwohnerentwicklung anhält, insbesondere unter Beachtung von Neubau in noch vorhandenen Baulücken und der Aktivierung zurzeit komplett leerstehender Gebäuden durch Sanierung. Im Jahr 2020 wurde im Sanierungsgebiet eine Einwohnerzahl von 2.300 Personen angenommen.

Im Jahr 2015 wich die reale Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet positiv von der Einwohnerschätzung ab. Die Differenz lag bei 25 Personen.

Abbildung 62: Abgleich der Realentwicklung mit der Einwohnerschätzung im Sanierungsgebiet





Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen

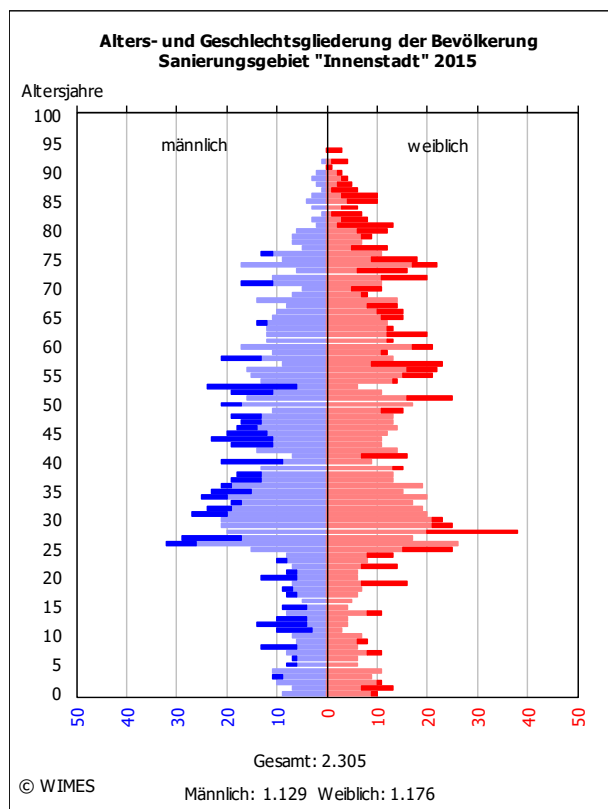
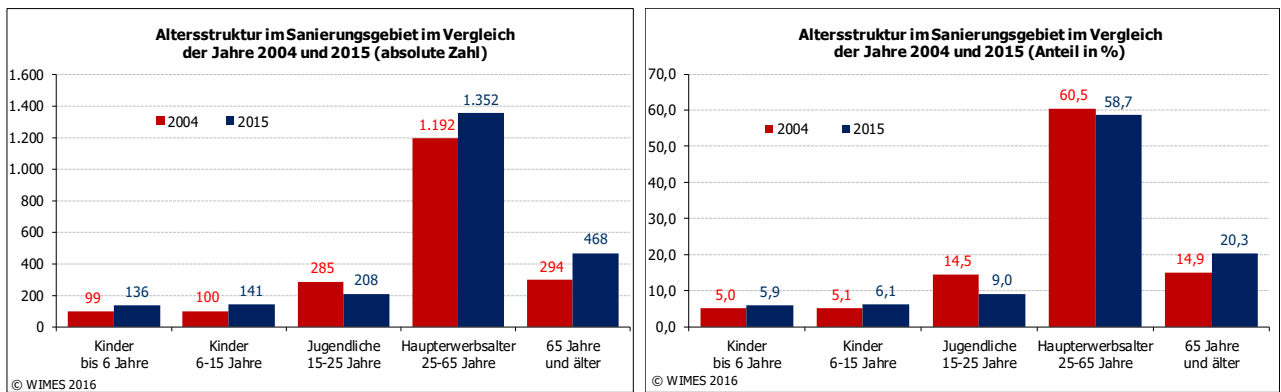
Der Einwohnergewinn im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ erstreckte sich mit Ausnahme eines leichten Verlustes bei den Jugendlichen über alle betrachteten Altersgruppen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt verwies das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ vor allem bei den Jugendlichen sowie den Einwohnern im Haupterwerbsalter auf überdurchschnittliche Anteile. Hingegen lag der Anteil der Älteren ab 65 Jahre merklich unter dem Wert der Gesamtstadt. Erreichte das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zum 31.12.2015 ein Durchschnittsalter von 43,6 Jahren, so lag das Durchschnittsalter in der Gesamtstadt bei 47,4 Jahren. Folgende Tabelle zeigt die Gliederung der Einwohner im Sanierungsgebiet nach ausgewählten Altersgruppen in den Jahren 2004, 2010 bis 2015:

Tabelle 20: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Sanierungsgebiet 2004 und 2010 bis 2015

	2004		2010		2011		2012		2013		2014		2015		Entwicklung		
	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner absolut	Einwohner in %	Anteil in %-Pkt.
Kinder bis 6 Jahre	99	5,0	129	5,9	136	5,9	133	5,9	142	6,2	138	6,0	136	5,9	37	37,4	0,9
Kinder 6-15 Jahre	100	5,1	105	4,8	122	5,3	125	5,6	123	5,4	124	5,4	141	6,1	41	41,0	1,0
Jugendliche 15-25	285	14,5	268	12,2	299	13,1	267	11,9	269	11,8	230	10,1	208	9,0	-77	-27,0	-5,4
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	1.192	60,5	1.285	58,6	1.319	57,6	1.294	57,5	1.321	57,8	1.339	58,6	1.352	58,7	160	13,4	-1,9
65 Jahre und älter	294	14,9	404	18,4	413	18,0	431	19,2	432	18,9	454	19,9	468	20,3	174	59,2	5,4
gesamt	1.970		2.191		2.289		2.250		2.287		2.285		2.305		335	17,0	

Abbildung 63: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet 2004 und 2015





3.1.2 Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Zum 31.12.2015 lag die Zahl der Arbeitslosen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ bei 141 Personen. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, erreichte damit 9,0 %, was im Vergleich zur Gesamtstadt mit 9,8 % einen leicht unterdurchschnittlichen Wert darstellt. Den Arbeitslosen standen im Jahr 2015 im Sanierungsgebiet 1.055 SV-Beschäftigte (Wohnort) gegenüber. Die SV-Beschäftigtenquote, an den 15- bis 65-Jährigen, lag bei 67,6 %, der gesamtstädtische Durchschnitt erreichte 60,3 %.

Tabelle 21: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Sanierungsgebiet in 2015

2015	absolut	Anteil an EW im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre in %
Arbeitslose	141	9,0
SV-Beschäftigte	1.055	67,6

Von den insgesamt 141 Arbeitslosen im Sanierungsgebiet im Jahr 2015 bezogen 58,2 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Im Durchschnitt der Gesamtstadt erhielten 70,5 % aller Arbeitslosen Leistungen nach dem SGB II.

Tabelle 22: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Sanierungsgebiet in 2015

Arbeitslose 2015 gesamt	SGB II (Hartz IV)		SGB III	
	absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
141	82	58,2	59	41,8

3.1.3 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Gebäude und Wohnungen

1991 wurde das Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ mit einer Größe von fast 35 ha in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen, 1999 erfolgte die Erweiterung um die „Nördliche Innenstadt“. Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ gibt es 549 Gebäude mit 1.366 Wohnungen. Rund 80 % aller Gebäude befinden sich in der „Südlichen Innenstadt“. Obwohl bereits Teilentlassungen aus dem Sanierungsgebiet erfolgten, bleibt es bei der Betrachtung der ursprünglichen Gebietsgrenze.

Tabelle 23: Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 2015

Sanierungsgebiet "Innenstadt"	Gebäude	Wohnungen
"Südliche Innenstadt"	438	965
"Nördliche Innenstadt"	111	401
Sanierungsgebiet gesamt	549	1.366

Hinweis: Zum 17.02.2016 beschloss die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) im Rahmen der 2. Änderungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nördliche Innenstadt“ die Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Bahnhofsgebäude. Dies wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Monitorings zum Stand 31.12.2016 berücksichtigt.

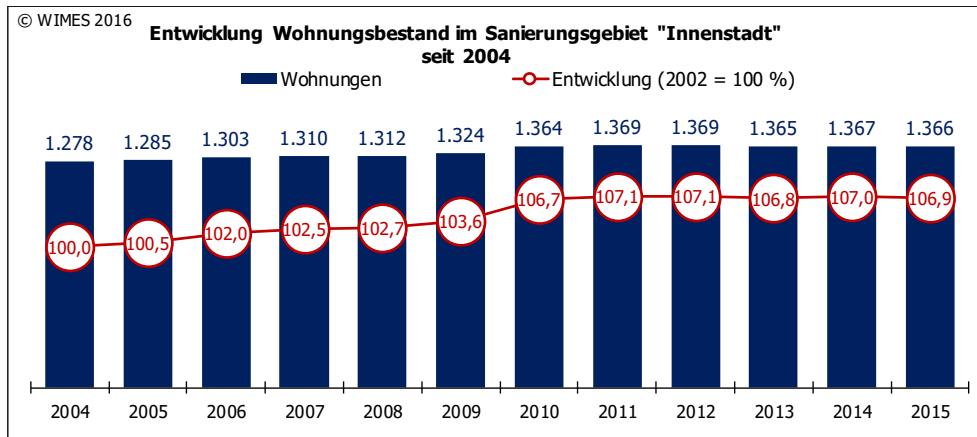
Tabelle 24: Faktoren der Entwicklung des WE-Bestands im Sanierungsgebiet seit 2004

Wohnungsbestand 31.12.2004	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet "Innenstadt"											Wohnungsbestand 31.12.2015	Entwicklung		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		absolut	in %	
1.278	2	19	8	9	12	40	1	2	0	3	1	1.366	88	6,9	
	-9	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-2				
	14	-1	-1	-7	0	0	4	-2	-2	-1	0				
	97	Neubau													
	-13	Rückbau													
	4	Saldo Veränderungen im Bestand													



Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich die Wohnungszahl im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ insgesamt um 88 WE erhöht. Dieser Zuwachs ist auf Wohnungsneubau zurückzuführen, so wurden seit 2004 im Sanierungsgebiet 97 WE neugebaut. Durch Veränderungen im Bestand ergab sich im Saldo ein Zugewinn um vier WE. Dem steht ein Rückbau im Zeitraum seit 2004 um 13 WE gegenüber

Abbildung 65: Entwicklung des WE-Bestands im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ seit 2004

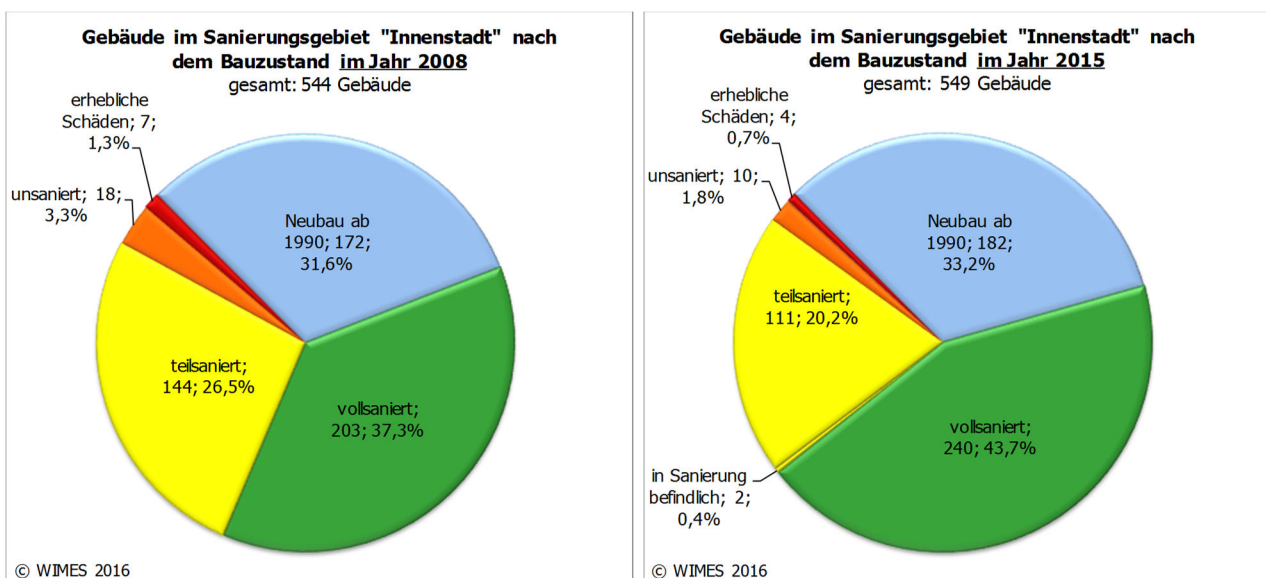


Kleinräumige gebäudebezogene Angaben für das Sanierungsgebiet liegen ab dem Jahr 2008 vor. Zum 31.12.2008 lag der Gebäudebestand im Sanierungsgebiet bei 544 Gebäuden. Bis Ende 2015 erhöhte sich der Gebäudebestand um insgesamt fünf Gebäude, zurückzuführen auf den Neubau von neun Gebäuden und den Rückbau von vier Gebäuden in schlechtem baulichen Zustand (drei Wohn- und ein Nichtwohngebäude). Neben diesen Faktoren führten auch Sanierungen zur Veränderung der Verteilung des Gebäudebestandes nach dem Bauzustand von 2008 zu 2015. Die Zunahme der Gebäude mit erheblichen Schäden gegenüber dem Vorjahr um ein Gebäude ist zurückzuführen auf den Brandschaden Bahnhofstraße 2a.

Tabelle 25: Gebäude nach dem Bauzustand im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ seit 2008

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Entwicklung absolut
Neubau ab 1990	172	174	177	177	178	179	180	182	10
vollsaniert	203	204	212	213	216	228	231	240	37
in Sanierung befindlich	0	2	1	1	0	1	1	2	2
teilsaniert	144	141	136	136	134	125	122	111	-33
unsaniert	18	17	15	15	15	11	12	10	-8
erhebliche Schäden	7	7	6	6	6	4	3	4	-3
gesamt	544	545	547	548	549	548	549	549	5

Abbildung 66: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Bauzustand 2008 und 2015





Ende 2008 waren im Sanierungsgebiet 203 Gebäude vollsaniert (37,3 %), bis 2015 erhöhte sich die Zahl durch Sanierungen auf 240 Gebäude (43,7 %). Zwei Gebäude waren Ende 2015 in Sanierung.

Waren im Jahr 2008 noch 18 Gebäude unsaniert und sieben Gebäude wiesen erhebliche Schäden auf, so sank deren Zahl zu 2015 auf 10 unsanierte Gebäude und vier Gebäude mit erheblichen Schäden. Neben dem Sanierungsfortschritt seit 2008 ist zu beachten, dass zwischenzeitlich vier Gebäude aufgrund ihres schlechten Bauzustandes durch Rückbau vom Markt genommen wurden. Es wird aber auch deutlich, dass weiterhin Handlungsbedarf besteht. Die unsanierten Gebäude und vor allem der Bestand mit erheblichen Schäden erfordern zum Teil einen sehr hohen Sanierungsaufwand. Einige Gebäude sind aufgrund jahrelangen Leerstandes und Verfalls auch in derart schlechtem baulichen Zustand, dass über andere städtebauliche Lösungen nachgedacht werden muss (ggf. Rückbau), zumal diese Gebäude eine negative Außenwirkung haben und das Gesamtbild der Altstadt beeinträchtigen.

An rund 20 % des Bestandes wurden bisher Teilsanierungen vorgenommen, die zum Teil auch weitere Sanierungen erfordern.

Tabelle 26: Gebäude im Sanierungsgebiet nach dem Bauzustand sowie Wohnungen 2015

Gebäude im Sanierungsgebiet "Innenstadt" nach dem Bauzustand	"Südliche Innenstadt"		"Nördliche Innenstadt"		Sanierungsgebiet gesamt	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Neubau ab 1990	167	38,1	15	13,5	182	33,2
vollsaniert	184	42,0	56	50,5	240	43,7
in Sanierung befindlich	1	0,2	1	0,9	2	0,4
teilsaniert	77	17,6	34	30,6	111	20,2
unsaniert	6	1,4	4	3,6	10	1,8
erhebliche Schäden	3	0,7	1	0,9	4	0,7
gesamt	438		111		549	

WE im Sanierungsgebiet "Innenstadt" nach dem Bauzustand der Gebäude	"Südliche Innenstadt"		"Nördliche Innenstadt"		Sanierungsgebiet gesamt	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Neubau ab 1990	416	43,1	93	23,2	509	37,3
vollsaniert	405	42,0	179	44,6	584	42,8
in Sanierung befindlich	1	0,1	3	0,7	4	0,3
teilsaniert	130	13,5	120	29,9	250	18,3
unsaniert	7	0,7	5	1,2	12	0,9
erhebliche Schäden	6	0,6	1	0,2	7	0,5
gesamt	965		401		1.366	



Strandstraße 17/18
(Neubau ab 1990)



Hafenstraße 13
(saniert)

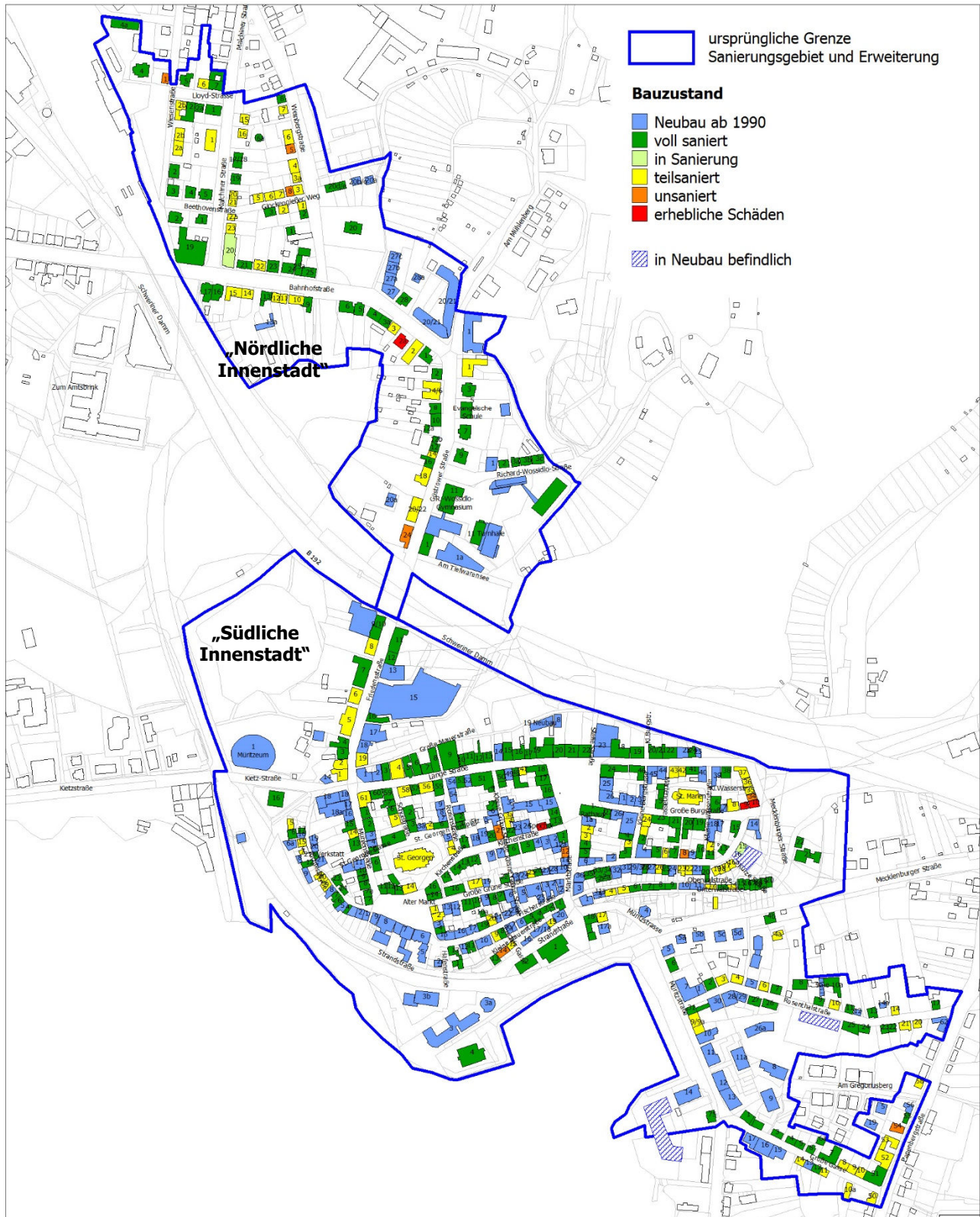


Große Burgstraße 9
(erhebliche Schäden)

Siehe zum Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet Ende 2015 auch folgende Karte.



Karte 11: Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 2015





Rund 40 % der Gebäude im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude, in der „Nördlichen Innenstadt“ liegt der Anteil bei 45,9 %. Zur Kategorie „Beherbergung“ zählen 5,6 % der Gebäude im Sanierungsgebiet, wobei weitere 15,6 % des Gebäudebestandes über Ferienwohnungen/Appartements in gleichzeitiger Nutzung mit Wohnen und/oder Gewerbe verfügen. Bei den 15 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE) handelt es sich um Einrichtungen, die sozialen und/oder kulturellen Zwecken dienen, wie Schulen, Kitas, Museen etc.

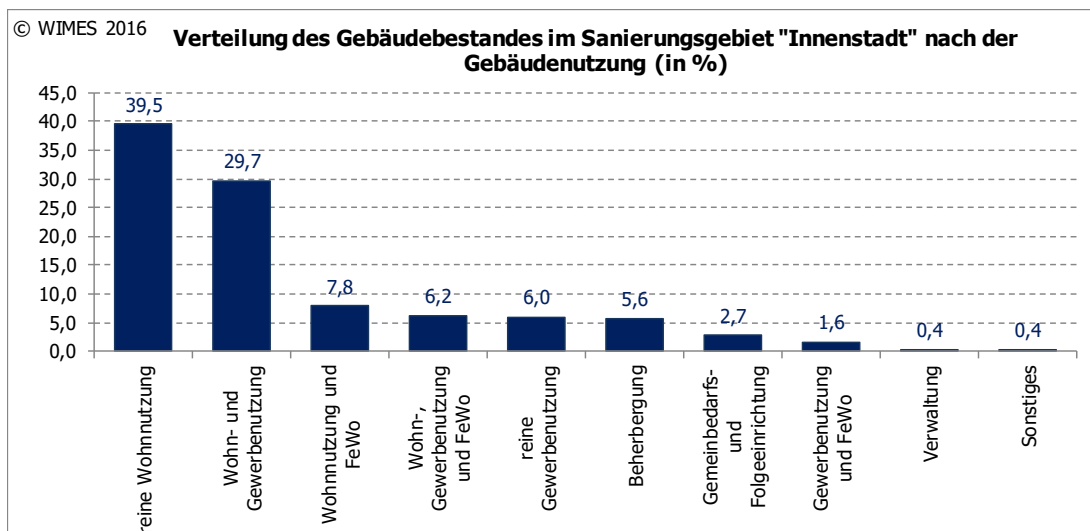
Tabelle 27: Gebäude nach der Gebäudenutzung

Gebäude im Sanierungsgebiet "Innenstadt" nach der Nutzung*	"Südliche Innenstadt"		"Nördliche Innenstadt"		Sanierungsgebiet gesamt	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
reine Wohnnutzung	166	37,9	51	45,9	217	39,5
Wohn- und Gewerbenutzung	129	29,5	34	30,6	163	29,7
reine Gewerbenutzung	25	5,7	8	7,2	33	6,0
Wohnnutzung und FeWo	38	8,7	5	4,5	43	7,8
Gewerbenutzung und FeWo	9	2,1		0,0	9	1,6
Wohn-, Gewerbenutzung und FeWo	31	7,1	3	2,7	34	6,2
Beherbergung	27	6,2	4	3,6	31	5,6
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	9	2,1	6	5,4	15	2,7
Verwaltung	2	0,5		0,0	2	0,4
Sonstiges	2	0,5		0,0	2	0,4
gesamt	438		111		549	

* Zur Kategorie "Beherbergung" zählen Hotels, Pensionen, Appartementshäuser und Gebäude, welche ausschließlich über Ferienwohnungen/Appartements verfügen. Bei der Gewerbenutzung wurde der Bereich Beherbergung nicht berücksichtigt, sondern gesondert erfasst.

Bei den 15 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE) handelt es sich um Einrichtungen, die sozialen und/oder kulturellen Zwecken dienen, wie Schulen, Kitas, Museen etc.

Abbildung 67: Gebäude im Sanierungsgebiet nach der Gebäudenutzung 2015



Güstrower Str. 11
(GFE – Schule)



Große Burgstr. 25
(Beherbergung – Hotel)

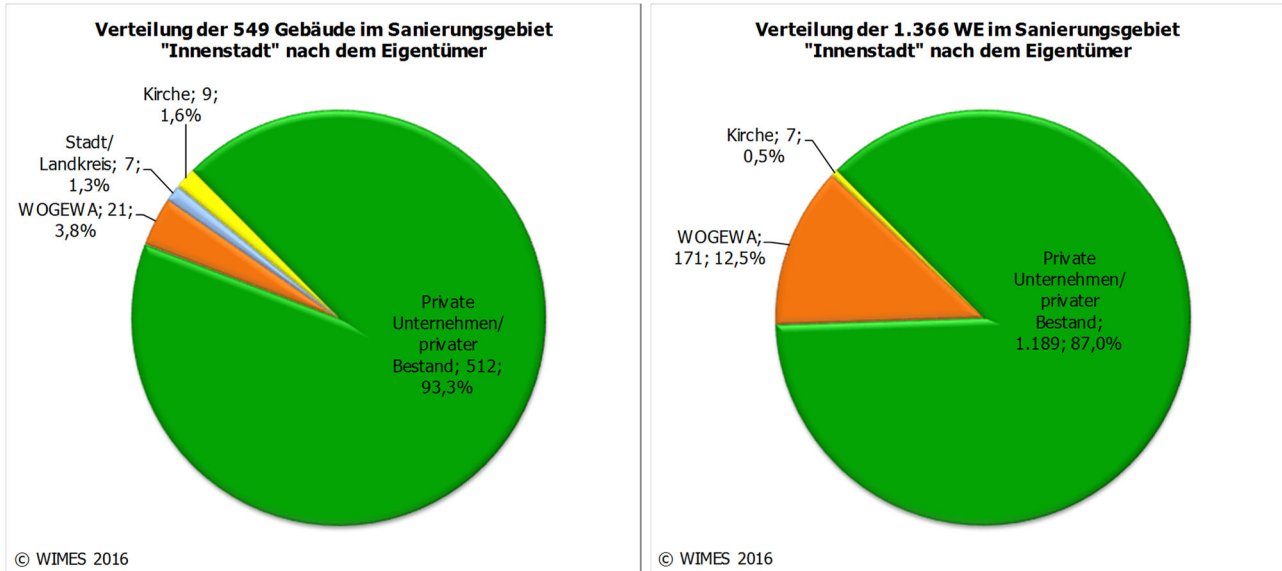


Neuer Markt 1
(Verwaltung – Rathaus)



Der überwiegende Teil der Gebäude im Sanierungsgebiet zählt mit einem Anteil von 93,3 % zum privaten Bestand (selbst genutzt oder vermietet) bzw. zu privaten Unternehmen. In diesen Gebäuden befinden sich 87 % aller Wohnungen. Zum Eigentum der WOGEWA zählen 21 Gebäude im Sanierungsgebiet (3,8 %), in diesen sind 171 der insgesamt 1.366 WE (12,5 %). Städtisches Eigentum sind sieben Gebäude im Sanierungsgebiet.

Abbildung 68: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Eigentümern sowie Wohnungen 2015



Im Sanierungsgebiet gibt es 70 denkmalgeschützte Gebäude, d.h. 12,8 % des Gesamtgebäudebestandes. Im denkmalgeschützten Bestand gibt es 156 Wohnungen. Von den 70 denkmalgeschützten Gebäuden im Sanierungsgebiet sind bereits 56 Gebäude (80,0 %) vollsaniert. Ein denkmalgeschütztes Gebäude ist noch unsaniert und zwei Gebäude weisen erhebliche Schäden auf.

Tabelle 28: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Bauzustand und WE in diesen Gebäuden

Bauzustand denkmalgeschützter Gebäude im Sanierungsgebiet	denkmalgeschützte Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
vollsaniert	56	80,0	138	88,5
in Sanierung	1	1,4	3	1,9
teilsaniert	10	14,3	14	9,0
unsaniert	1	1,4		0,0
erhebliche Schäden	2	2,9	1	0,6
gesamt	70		156	



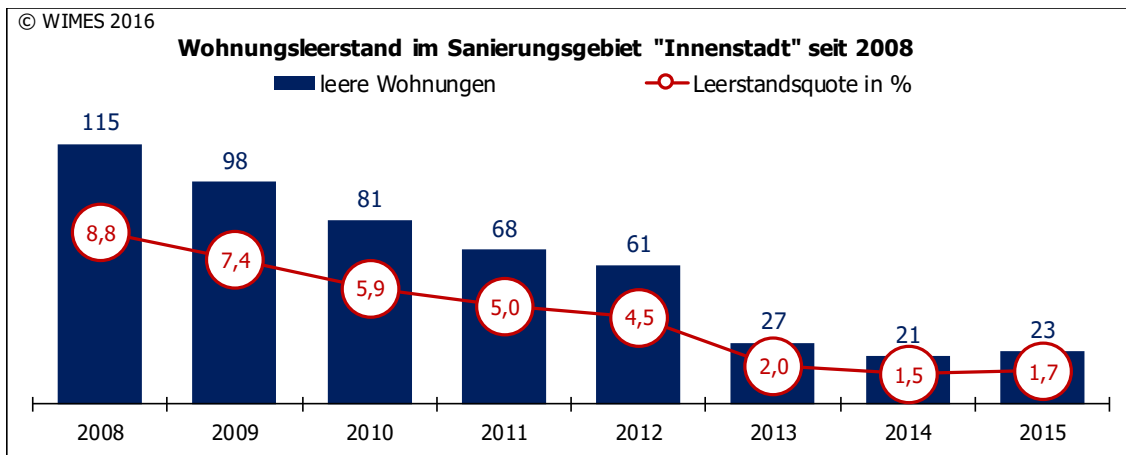
Gebäude- und Wohnungsleerstand

Mit 23 leeren Wohnungen lag die Leerstandsquote Ende 2015 im Sanierungsgebiet bei 1,7 %. Im Jahr 2008 lag die Leerstandsquote mit 115 unbewohnten WE im Sanierungsgebiet noch bei 8,8 %. Der deutliche Rückgang des Wohnungsleerstandes in den vergangenen Jahren ist einerseits auf Einwohnergewinne zurückzuführen. Andererseits ist davon auszugehen, dass bei Leerzug der Wohnungen diese teilweise in Ferienwohnungen umgewandelt/fremdgenutzt werden.

Tabelle 29: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Ende 2015

Sanierungsgebiet "Innenstadt"	Wohnungen	leere Wohnungen	Wohnungsleerstandsquote in %
"Südliche Innenstadt"	965	11	1,1
"Nördliche Innenstadt"	401	12	3,0
Sanierungsgebiet gesamt	1.366	23	1,7

Abbildung 69: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2008



Von den 23 leeren WE Ende 2015 entfielen 10 WE auf den unsanierten Bestand bzw. auf Gebäude mit erheblichen Schäden. Gemessen an allen WE in diesem Bereich lag die Leerstandsquote bei 52,6 % (insgesamt nur 19 WE). Sechs Wohnungen standen aufgrund laufender bzw. erst kürzlich abgeschlossener Sanierungsarbeiten leer.

Im Bereich denkmalgeschützter Gebäude standen im Sanierungsgebiet sieben WE leer, das sind 4,5 % aller Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden.

Zu beachten ist, dass es im Sanierungsgebiet auch leerstehende Gewerbeeinheiten gibt. Von den 387 vorhandenen Gewerbeeinheiten (GE) standen 10 Einheiten in 2015 leer, das entspricht einer Gewerbeleerstandsquote von nur noch 2,5 %. Im Jahr 2008 lag die Gewerbeleerstandsquote noch bei rund 7 % (etwa 30 leere Gewerbeeinheiten).

Ende 2015 standen im Sanierungsgebiet acht Gebäude komplett leer. Das sind 1,5 % aller Gebäude im Sanierungsgebiet. Von den acht komplett leeren Gebäuden sind zwei Gebäude denkmalgeschützt.

Der überwiegende Teil der komplett leerstehenden Gebäude stand aufgrund der schlechten Bauzustände leer, sie waren zum Teil unbewohnbar.

Tabelle 30: Komplett leerstehende Gebäude nach dem Bauzustand

Komplett leere Gebäude					
	Gebäude	Anteil an allen Gebäuden in %	WE in komplett leeren Gebäuden	Anteil an allen WE in %	Anteil an allen leeren WE in %
in Sanierung befindlich	1	50,0	3	75,0	100,0
teilsaniert	1	0,9	1	0,4	33,3
unsaniert	2	20,0	3	25,0	100,0
erhebliche Schäden	4	100,0	7	100,0	100,0
gesamt	8	1,5	14	1,0	60,9



Eine tiefer gehende Betrachtung der Wohnungsleerstände im Jahr 2015 zeigt, im Sanierungsgebiet entfielen 14 WE der insgesamt 23 leeren WE auf komplett leerstehende Gebäude. Davon befanden sich 10 WE im unsanierten Bestand bzw. in Gebäuden mit erheblichen Schäden. Diese Wohnungen sind aufgrund ihres Zustandes zumeist nicht vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung. Gerade die unsanierten Gebäude und der Bestand mit erheblichen Schäden sind zum Großteil schon über Jahre leerstehend und erfordern einen beträchtlichen Sanierungsaufwand.

Eine Liste mit allen komplett leeren Gebäuden ist Bestandteil des Punktes Handlungsbedarf!

Baulücken/Brachflächen

Im Sanierungsgebiet gibt es nur noch wenige Baulücken/Brachflächen. Zum Teil werden diese als befestigte bzw. unbefestigte Parkflächen zwischengenutzt. Die Baulücken sollten vorrangig mit Wohnbebauung geschlossen werden. So erfolgte 2015 die Bebauung der Lücke Richterstraße 3. Direkt am Stadthafen entsteht zudem die sogenannte Hafenresidenz, eine Wohnanlage mit voraussichtlich 26 Eigentumswohnungen, 28 Ferienapartments, einem Restaurant sowie einem hauseigenen Wellness- und Fitnessbereich inklusive Dachterrasse. In der Großen Wasserstraße 16 erfolgt die Bebauung des Grundstückes nach Rückbau im Jahr 2015. Gemeinsam mit der Sanierung des Gebäudes Große Wasserstraße 15 und dem Neubau eines Hofflügels sollen hier 16 Einheiten für Wohnen und Ferienwohnungen entstehen. Auch in der Rosenthalstraße 25a wurde in 2015 mit der Bebauung einer der wenigen größeren Brachflächen in der Innenstadt begonnen. Hier entstehen 18 Eigentumswohnungen.



Richterstraße 3



Neubau Rosenthalstraße



Große Wasserstraße 16





Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Insgesamt fragten im Sanierungsgebiet 2.356 Personen im Jahr 2015 Wohnraum nach. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz abzüglich der Einwohner in Heimen. Die folgende Tabelle zeigt deutlich die Auswirkungen der Einführung der Zweitwohnsteuer im Jahr 2010 sowie der Satzungsänderung Ende 2014, in beiden Fällen sank die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz merklich.

Tabelle 31: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2008

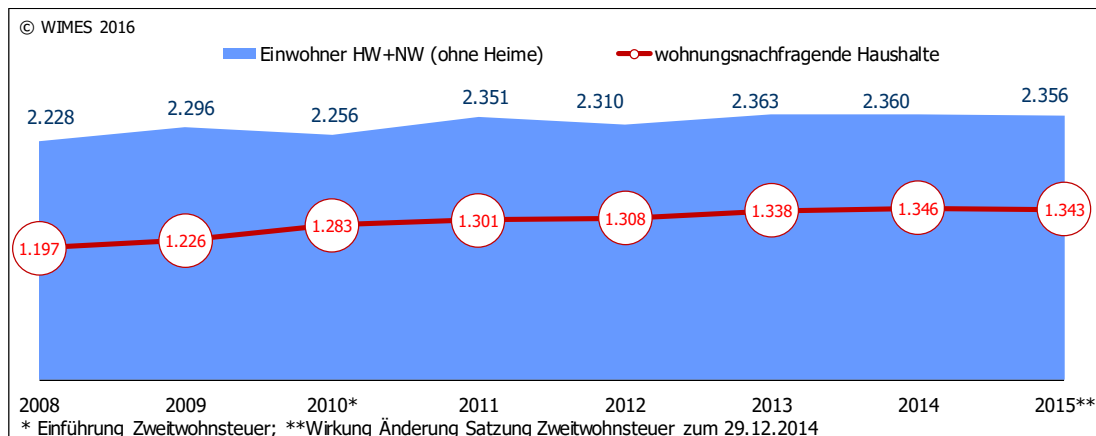
	2008	2009	2010*	2011	2012	2013	2014	2015**
Einwohner Hauptwohnsitz	2.120	2.185	2.191	2.289	2.250	2.287	2.285	2.305
Einwohner Nebenwohnsitz	108	111	65	62	60	76	75	51
Einwohner Heime	0	0	0	0	0	0	0	0
Einwohner HW+NW (ohne Heime)	2.228	2.296	2.256	2.351	2.310	2.363	2.360	2.356
Wohnungen gesamt	1.312	1.324	1.364	1.369	1.369	1.365	1.367	1.366
leere Wohnungen	115	98	81	68	61	27	21	23
wohnungsnachfragende Haushalte	1.197	1.226	1.283	1.301	1.308	1.338	1.346	1.343
Haushaltsgröße	1,86	1,87	1,76	1,81	1,77	1,77	1,75	1,75

* 2010 Einführung Zweitwohnsteuer; ** Wirkung Änderung Satzung Zweitwohnsteuer zum 29.12.2014

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet lag Ende 2015 bei 1.366 WE, davon standen 23 WE leer. Wohnungsbestand abzüglich leerstehender Wohnungen ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, welche damit bei 1.343 Haushalten lag. Wird die Einwohnerzahl gesamt (ohne Heimbewohner) zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich für das Sanierungsgebiet eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,75 Personen je Haushalt in 2015. Dies liegt unter dem Wert der Gesamtstadt von 1,86 Personen je Haushalt.

Im Betrachtungszeitraum seit 2008 zeigt sich im Sanierungsgebiet ein Anstieg der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Der Zuwachs von 2008 zu 2015 liegt bei 12,2 %, das sind 146 Haushalte. Die Einwohnerzahl verweist dagegen auf eine schwankende Entwicklung. Zu beachten ist hierbei die Einführung der Zweitwohnsteuer in 2010 sowie die Auswirkung der Satzungsänderung Ende 2014 in 2015. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl von 2008 zu 2015 um 5,7 % zu (+128 Personen). Die Einwohnerzunahme fiel somit nur etwa halb so hoch aus wie der Zuwachs der Haushaltszahl.

Abbildung 70: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Sanierungsgebiet im Vergleich



3.1.4 Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet

Seit 1991 fließen Städtebauförderungsmittel in die Sanierung der Innenstadt, diese zeigen zweifelsohne ihre Wirkung. Der Sanierungsfortschritt ist weit vorangeschritten. Mittlerweile befinden sich drei Viertel der Gebäude in einem guten Bauzustand. Dieser Sanierungsfortschritt wirkte sich positiv auf die Einwohnerentwicklung aus. Handlungsbedarf besteht aber immer noch im wohnungswirtschaftlichen und im städtebaulichen Bereich. Um den bisherigen Entwicklungsstand im Sanierungsgebiet zu halten und im Hinblick auf eine möglichst stabile Entwicklung in der Zukunft, ist die Sanierung der Innenstadt fortzusetzen. Prioritärer Handlungsbedarf ergibt sich aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die unsaniert sind und die erhebliche Schäden aufweisen. Insgesamt besteht noch für 125 Gebäude im Sanierungsgebiet Sanierungsbedarf, dabei verweisen 14 Gebäude



auf hohen Handlungsbedarf. Gerade auf den sanierungsbedürftigen Bestand konzentrieren sich auch die Leerstände, Ende 2015 standen in der Innenstadt acht Gebäude komplett leer. Zu den Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf zählen der denkmalgeschützte Gewürzspeicher in der Kirchenstraße 25 und das Denkmalobjekt „Alte Post“.

Zur Verstärkung der positiven Entwicklungseffekte im Sanierungsgebiet sind vor allem auch die vorhandenen Potenziale zur Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort zu nutzen. Zum einen bieten diesbezüglich die vorhandenen Baulücken/Brachflächen die Möglichkeit für Neubau.

Zum anderen könnten durch bedarfsgerechte Sanierungen derzeit unbewohnbarer leerstehender Gebäude Wohnungen wieder dem Markt zugeführt werden. In einigen Fällen ist aufgrund jahrelangen Leerstandes und Verfalls eine Sanierung vor dem Hintergrund einer Kosten-Nutzen-Rechnung nur schwer oder nicht mehr möglich. In den acht komplett leeren Gebäuden befinden sich 14 WE der insgesamt 23 leeren WE Ende 2015. Es handelt sich um:

- Sechs komplett leerstehende unsanierte/ruinöse Gebäude mit 12 WE, diese Gebäude/Wohnungen sind zum Großteil aufgrund ihres Zustandes nicht vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung.
- Ein Gebäude, das sich in Sanierung befand. Hierbei handelt es sich um die Bahnhofstraße 20 („Alte Jugendmode“), das zu betreutem Wohnen und zur Tagespflegestätte mit voraussichtlich 18 WE und 17 Tagespflegeplätzen umgebaut wird. Nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ist von einer raschen Belegung auszugehen.

Tabelle 32: Liste komplett leerstehender Gebäude im Sanierungsgebiet

Komplett leere Gebäude im Sanierungsgebiet "Innenstadt"					
Objekt	WE	GE	Bauzustand	eigentliche Nutzung	Bemerkungen
"Südliche Innenstadt":					
Große Burgstraße 8	1	1	teilsaniert	Wohn- und Gewerbenutzung	
Große Burgstraße 9	3		erhebliche Schäden	reine Wohnnutzung	
Große Burgstraße 10	3		erhebliche Schäden	reine Wohnnutzung	
Kirchenstraße 21	1	1	unsaniert	Wohn- und Gewerbenutzung	
Kirchenstraße Speicher			erhebliche Schäden	alter Speicher	denkmalgeschützt
Lange Straße 34	2	0	unsaniert	reine Wohnnutzung	
"Nördliche Innenstadt"					
Bahnhofstraße 2a	1		Brandschaden	reine Wohnnutzung	Brandschaden, denkmalgeschützt
Bahnhofstraße 20/ Malchiner Straße 24	3	1	in Sanierung	Wohn- und Gewerbenutzung	denkmalgeschützt, 2015 Umbau zu Wohnhaus und Tagespflege



Große Burgstraße 10



Gewürzspeicher Kirchenstraße

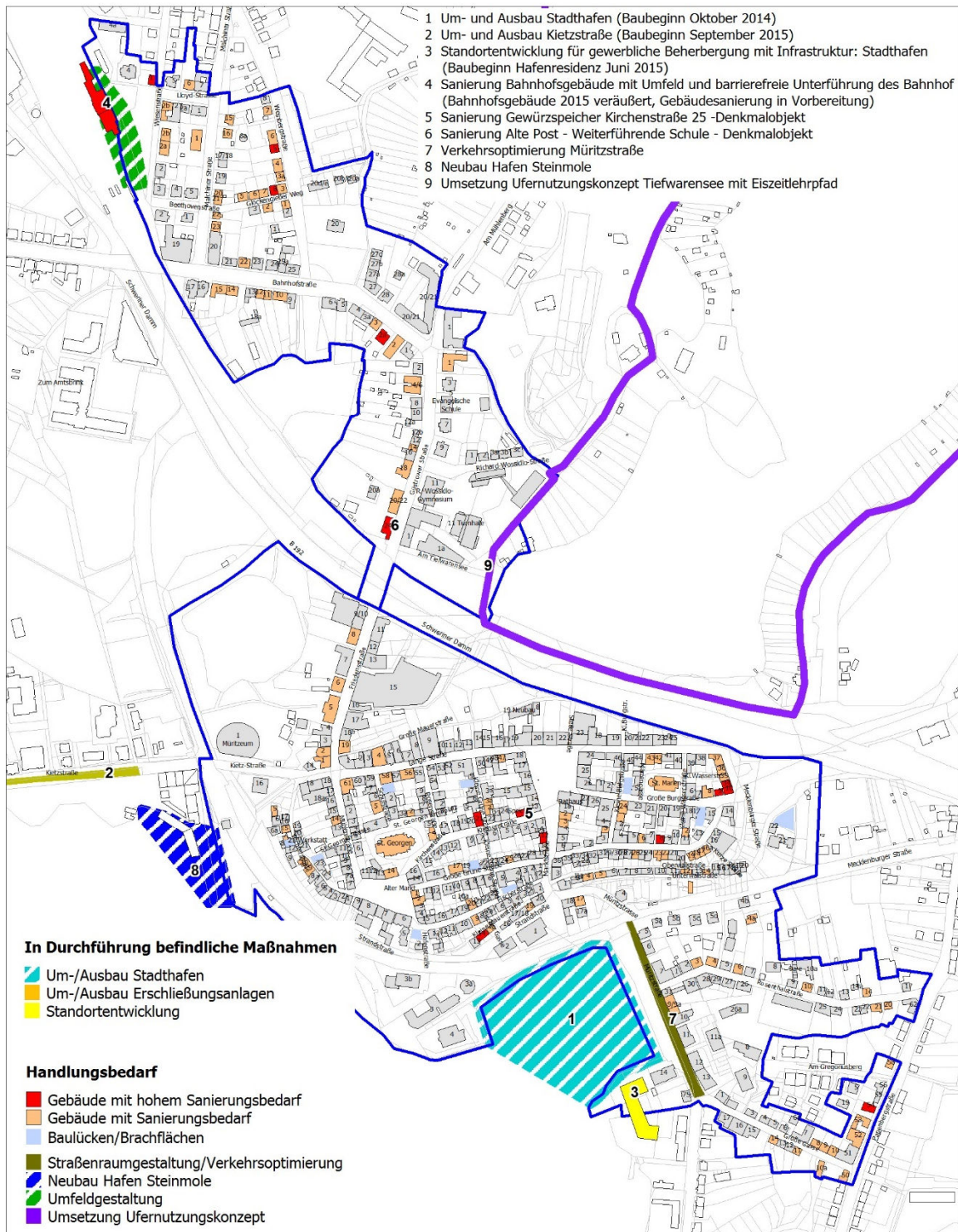
Die Innenstadt hat für die Gesamtstadt eine zentrale Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen. Die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems, der Verwaltung, der Einzelhandelsstrukturen, der sozialen und kulturellen Einrichtungen in der Innenstadt sind von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Mittelzentrums Waren (Müritz). Die Stärkung der Innenstadt muss in der Stadt Waren (Müritz) nach wie vor hohe Priorität haben.



Als Standort für Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in der Innenstadt weiterhin Investitionen u. a. zur Aufwertung der öffentlichen Räume sowie zur Modernisierung von stadtteilprägenden Gebäuden, von Grünvernetzungen sowie zur Schließung der Baulücken notwendig. Somit ist eine Begleitung der Entwicklung mit planerischen und materiellen Instrumenten auch künftig erforderlich. Darum wurde die Altstadt im Rahmen der aktuellen ISEK-Fortschreibung als „Stadtentwicklungsgebiet mit hohem Handlungsbedarf“ eingestuft. Um diese Entwicklung zu unterstützen, ist es erforderlich, die öffentlichen und privaten Interessen und finanzielle Mittel gebündelt einzusetzen.

In der folgenden Karte ist der bestehende Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet dargestellt und die bereits in Durchführung befindlichen Maßnahmen und Projekte.

Karte 12: Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet „Innenstadt“



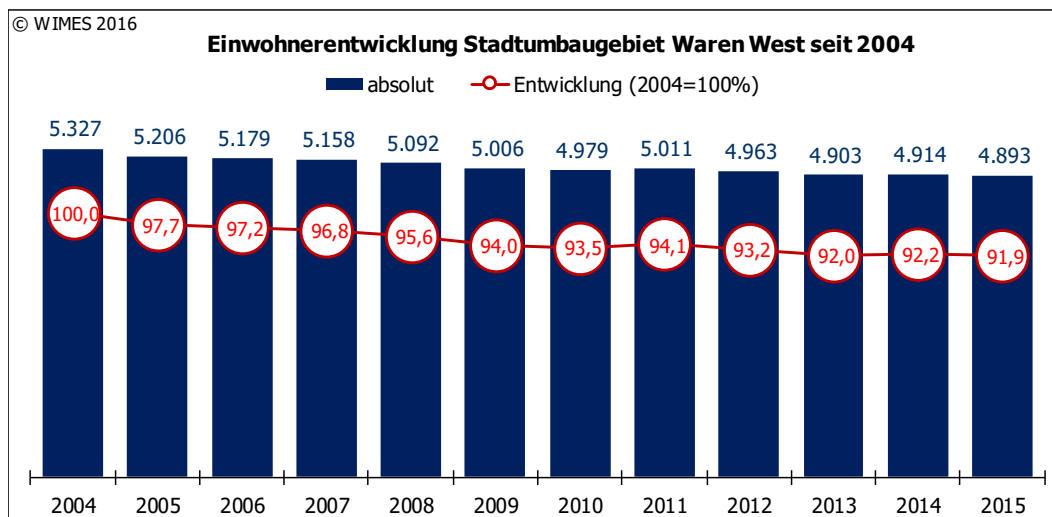


3.2 Stadtumbaugebiet „Waren West“

3.2.1 Einwohnerentwicklung

Das Stadtumbaugebiet „Waren West“ erreichte Ende 2015 eine Einwohnerzahl von 4.893 Personen. Damit lebte hier knapp jeder vierte Einwohner (23,0 %) der Stadt Waren (Müritz). Gegenüber dem Jahr 2004 verringerte sich die Bevölkerung im Stadtumbaugebiet um 8,1 % (-434 Personen). Mit Ausnahme der Jahre 2011 und 2014 waren jährliche Verluste für die Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet kennzeichnend.

Abbildung 71: Einwohnerentwicklung Stadtumbaugebiet „Waren West“ seit 2004



Entgegen der rückläufigen Entwicklung der Gesamtbevölkerung im „Stadtumbaugebiet West“ von 2004 zu 2015 konnten die Kinder bis 6 Jahre sowie die Altersgruppe 65 Jahre und älter Einwohnerzugewinne erzielen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist das Stadtumbaugebiet „Waren West“ durch einen merklich überdurchschnittlichen Anteil der Bevölkerung der Altersgruppe 65 Jahre und älter gekennzeichnet. In 2015 waren 34,2 % der Bewohner im Stadtumbaugebiet dieser Altersgruppe zuzurechnen. Dies ist auch dadurch bedingt, dass das Stadtumbaugebiet ein hohes Maß altersgerecht gestalteter Wohnungen hat. In den restlichen betrachteten Altersgruppen ergaben sich unterdurchschnittliche Anteile. Erreichte das Stadtumbaugebiet „West“ zum 31.12.2015 ein Durchschnittsalter von 49,9 Jahren, so verwies die Gesamtstadt auf einen Wert von 47,4 Jahren. Folgende Tabelle zeigt die Gliederung der Einwohner im Stadtumbaugebiet nach ausgewählten Altersgruppen in den Jahren 2004 und 2010 bis 2015:

Tabelle 33: Einwohner ausgewählter Altersgruppen Stadtumbaugebiet 2004 und 2010 bis 2015

	2004		2010		2011		2012		2013		2014		2015		Entwicklung		
	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner absolut	Einwohner in %	Anteil in %-Pkt.
Kinder bis 6 Jahre	248	4,7	269	5,4	271	5,4	268	5,4	263	5,4	282	5,7	291	5,9	43	17,3	1,3
Kinder 6-15 Jahre	348	6,5	270	5,4	293	5,8	299	6,0	303	6,2	307	6,2	313	6,4	-35	-10,1	-0,1
Jugendliche 15-25 Jahre	644	12,1	488	9,8	449	9,0	428	8,6	366	7,5	337	6,9	326	6,7	-318	-49,4	-5,4
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	2.597	48,8	2.266	45,5	2.317	46,2	2.288	46,1	2.294	46,8	2.309	47,0	2.288	46,8	-309	-11,9	-2,0
65 Jahre und älter	1.490	28,0	1.686	33,9	1.681	33,5	1.680	33,9	1.677	34,2	1.679	34,2	1.675	34,2	185	12,4	6,3
gesamt	5.327		4.979		5.011		4.963		4.903		4.914		4.893		-434	-8,1	



Abbildung 72: Einwohner nach Altersgruppen im Stadtumbaugebiet 2004 und 2015

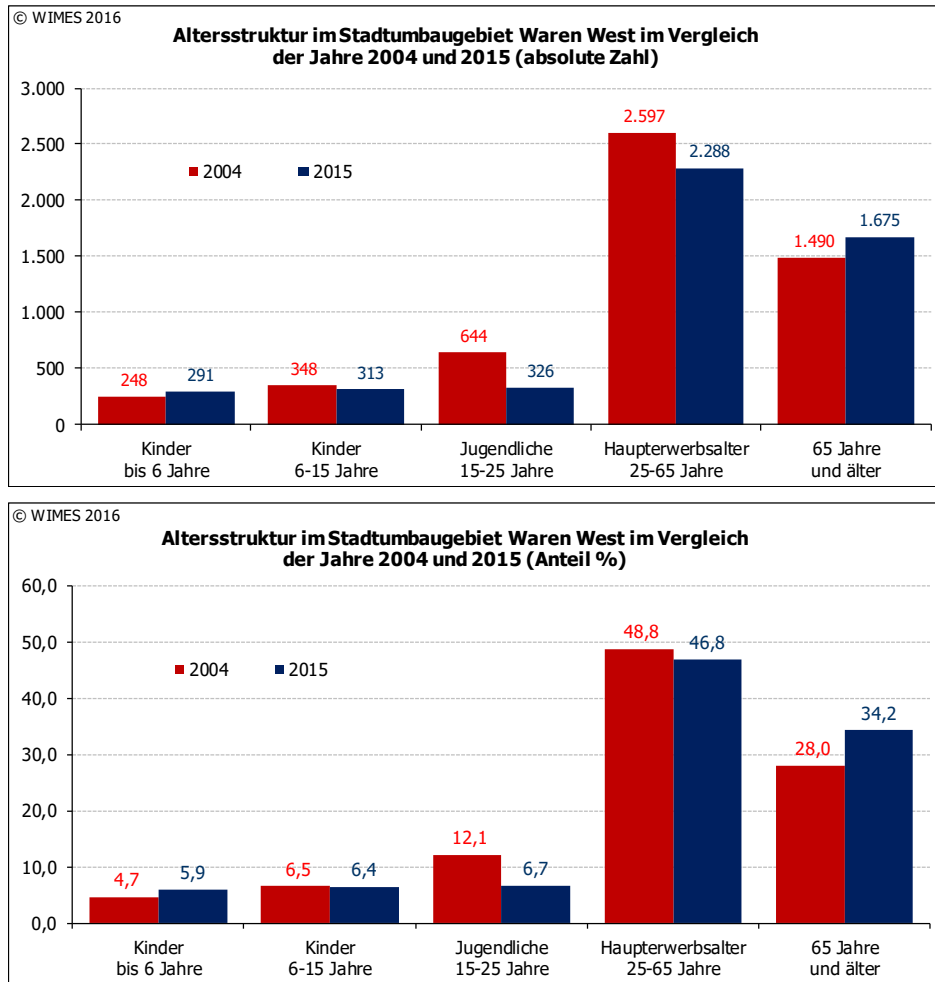
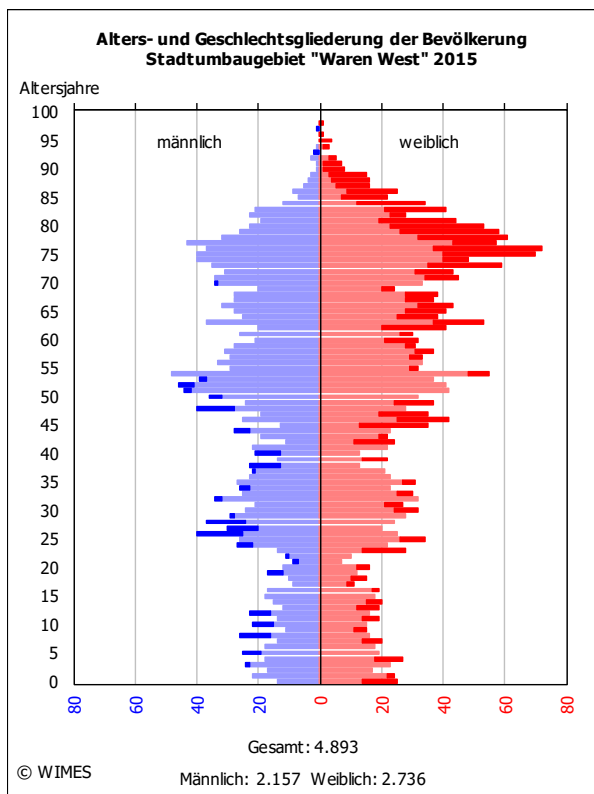


Abbildung 73: Alters- und Geschlechtsstruktur im Stadtumbaugebiet zum 31.12.2015



Nebenstehende Alterspyramide zeigt einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach ihrer Struktur (Alter und Geschlecht) im Jahr 2015 im Stadtumbaugebiet. Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

In der generativen Altersgruppe von 18 bis 40 Jahren ergab sich im Jahr 2015 ein leichter Männerüberschuss von 3 % (auf 100 Männer entfielen 97 Frauen). Bei den 18-25jährigen lag das Verhältnis hingegen bei 114 Frauen je 100 Männer.

Die kopflastige Form verweist auf die Überalterungstendenzen im Stadtumbaugebiet, zudem zeigen sich deutlich die höhere Lebenserwartung bei den Frauen sowie die kriegsbedingten Einbrüche vor allem bei der männlichen Bevölkerung. So stehen in der Gruppe der Einwohner ab 75 Jahre im Stadtumbaugebiet 205 Frauen nur 100 Männern gegenüber.



3.2.2 Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Zum 31.12.2015 gab es im Stadtumbaugebiet „Waren West“ 370 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 14,2 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, und lag merklich über dem Wert der Gesamtstadt von 9,8 %. Den Arbeitslosen standen 1.510 SV-Beschäftigte (Wohnort) gegenüber. Damit lag die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den 15- bis 65-Jährigen, bei 57,8 % und entsprechend der hohen Arbeitslosigkeit unter dem städtischen Durchschnitt von 60,3 %.

Tabelle 34: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Stadtumbaugebiet in 2015

2015	absolut	Anteil an EW im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre in %
Arbeitslose	370	14,2
SV-Beschäftigte	1.510	57,8

Der Großteil der Arbeitslosen im Stadtumbaugebiet im Jahr 2015 erhielt zu 75,1 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen 24,9 % der Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). In der Gesamtstadt bezogen nur 70,5 % aller Arbeitslosen Leistungen nach dem SGB II.

Tabelle 35: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Stadtumbaugebiet in 2015

Arbeitslose 2015 gesamt	SGB II (Hartz IV)		SGB III	
	absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
370	278	75,1	92	24,9

3.2.3 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Gebäude und Wohnungen

Im Stadtumbaugebiet „Waren West“ gab es Ende 2015 insgesamt 186 Gebäude und 2.975 Wohnungen. Dies sind 25,5 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt Waren (Müritz).

Wie folgende Tabelle zeigt, hat sich der Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet seit 2004 durch Rückbaumaßnahmen und Veränderungen im Bestand geändert. In 2010 erfolgte der Umbau der ehemaligen Berufsschule zu einer altersgerechten Wohnanlage mit 15 WE (betreutes Wohnen) und einer Wohngruppe für 11 Bewohner. In 2011 erfolgte im Rahmen der Umgestaltung der Gebäude Carl-Moltmann-Straße 1-5 und 6-10 zu sogenannten Terrassenhäusern der Totalrückbau des Aufgangs Carl-Moltmann-Straße 6 mit 10 WE sowie im Bereich der Carl-Moltmann-Straße 1-5 etagenweiser Rückbau um 18 WE. In 2012 fand in der Carl-Moltmann-Straße 7-10 ein weiterer etagenweiser Rückbau von 15 WE statt.

Tabelle 36: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2004

Wohnungsbestand 31.12.2004	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet "Waren West"											Wohnungsbestand 31.12.2015	Entwicklung		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		absolut	in %	
3.004	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.975	-29	-1,0	
	0	0	0	0	0	0	-28	-15	0	0	0				
	0	-1	0	0	-1	15	0	0	0	0	0				
	1	Neubau													
	-43	Rückbau													
	13	Saldo Veränderungen im Bestand													

Dominierend im Stadtumbaugebiet ist die Wohnnutzung, 87,1 % aller Gebäude sind reine Wohngebäude. In diesen Gebäuden befinden sich 93,5 % aller Wohnungen in Waren West. In sieben Gebäuden befinden sich neben der Wohnnutzung auch Gewerbeeinheiten.



Zu den 10 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE), d. h. Einrichtungen, die sozialen und kulturellen Zwecken dienen, zählen beispielsweise die Grundschule, die Regionale Schule, die zwei Kitas sowie der in 2012 fertiggestellte Nachbarschaftstreff „Schmetterlingshaus“.

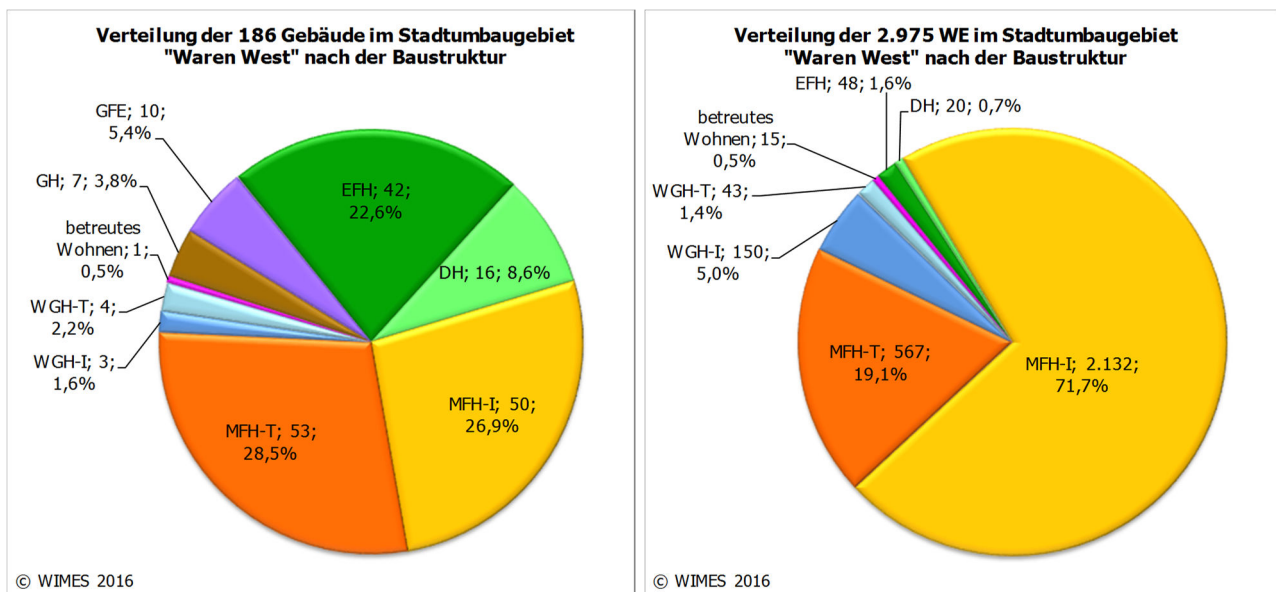
Tabelle 37: Gebäudebestand im Stadtumbaugebiet nach der Nutzung 2015 sowie WE

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
reine Wohnnutzung	162	87,1	2.782	93,5
Wohn- und Gewerbenutzung	7	3,8	193	6,5
Gewerbenutzung	7	3,8		
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	10	5,4		
gesamt	186		2.975	

Rund 27 % der Gebäude im Stadtumbaugebiet sind Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise, in diesen befinden sich ca. 72 % des Wohnungsbestandes. Etwa ein Drittel der Gebäude sind Einfamilien- bzw. Doppelhäuser.

Ein Gebäude mit 15 WE und einer Wohngemeinschaft mit 15 Bewohnern ist eine Einrichtung des betreuten Wohnens. Für die ältere Bevölkerung stehen zudem in den Mehrfamilienhäusern industrieller Bauweise 269 altersgerecht gestaltete Wohnungen zur Verfügung (ohne Betreuungsangebot, Gebäude verfügen über Personenaufzug). Diese Wohnungen werden vorrangig an ältere Personen vermietet, stehen aber auch Mietern anderer Altersgruppen offen.

Abbildung 74: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach der Baustruktur und darin befindliche WE



Legende:

- EFH Einfamilienhaus
- DH Doppelhaus
- MFH-I Mehrfamilienhaus industriell
- MFH-T Mehrfamilienhaus traditionell

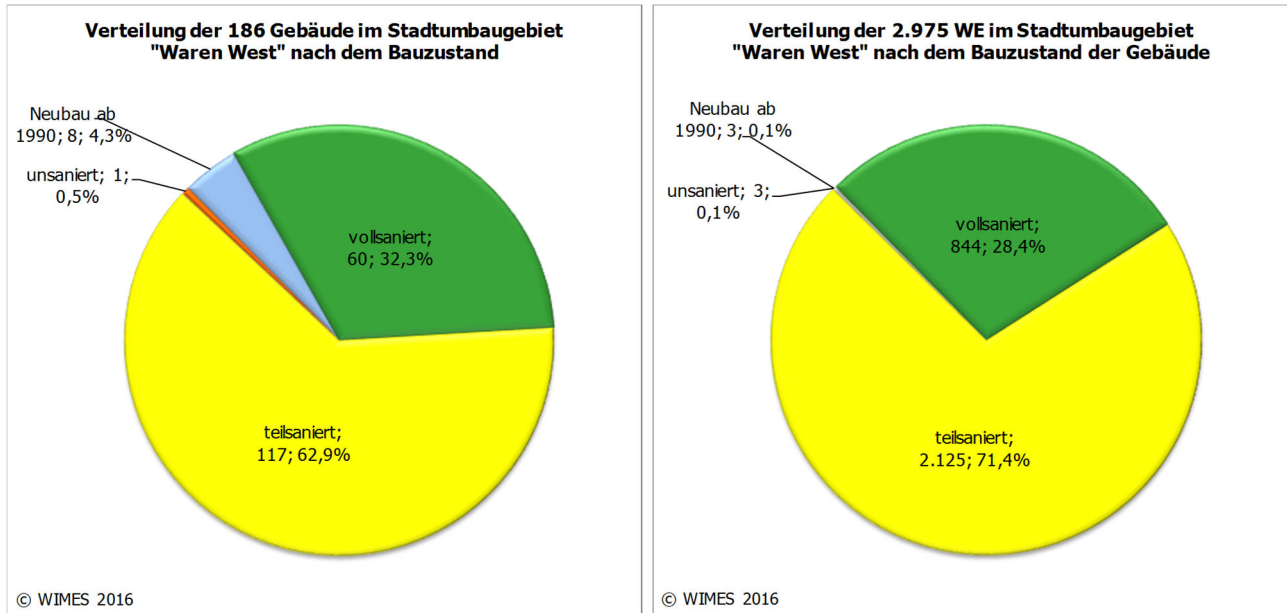
- WGH-I Wohn- und Geschäftshaus industriell
- WGH-T Wohn- und Geschäftshaus traditionell
- GH Geschäftshaus
- GFE Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung



Ende 2015 war der Gebäudebestand im Stadtumbaugebiet zu 32,3 % vollsaniert. In diesen Gebäuden befinden sich 28,4 % des Wohnungsbestandes in Waren West. Das sind 844 WE. Acht Gebäude im Stadtumbaugebiet wurden nach 1990 neu gebaut.

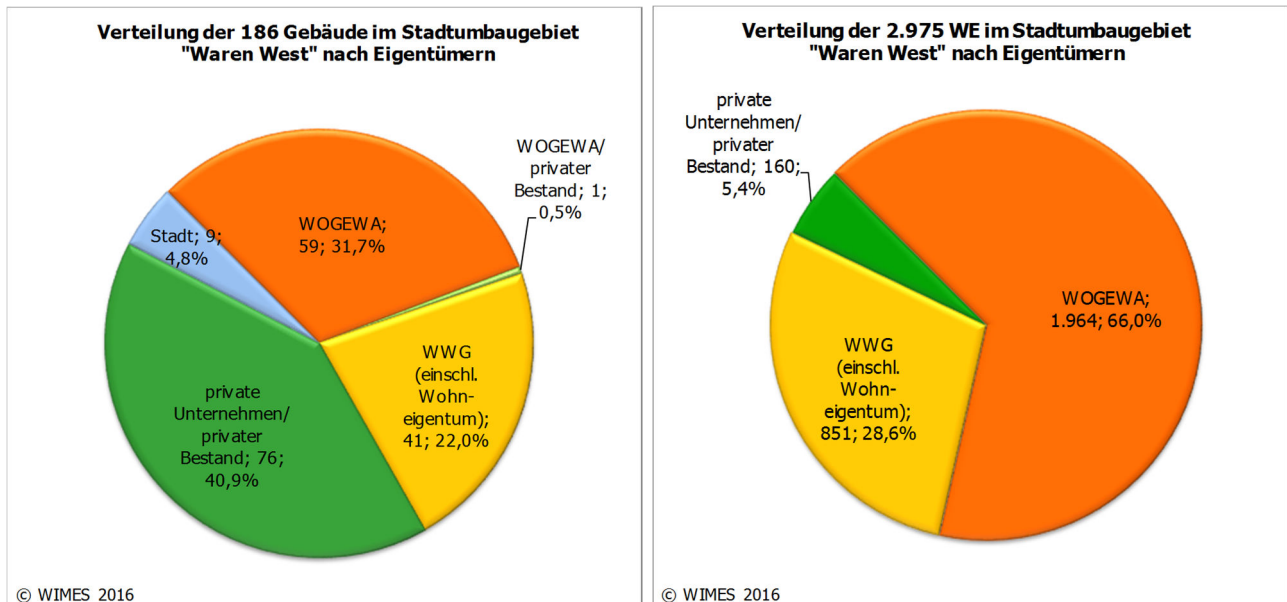
Nur noch ein Gebäude mit drei WE ist unsaniert. Am überwiegenden Teil der Gebäude fanden bisher Teilsanierungen statt. Aufgrund der Sozialstruktur der Einwohner in diesem Gebiet besteht auch eine Nachfrage nach preiswertem und damit nur in geringem Maße saniertem Wohnraum.

Abbildung 75: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach dem Bauzustand und darin befindliche WE



Knapp ein Drittel aller Gebäude zählen zum Eigentum der WOGEWA, in diesen Gebäuden befinden sich rund zwei Drittel des Wohnungsbestandes in Waren West.

Abbildung 76: Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet nach dem Eigentümer

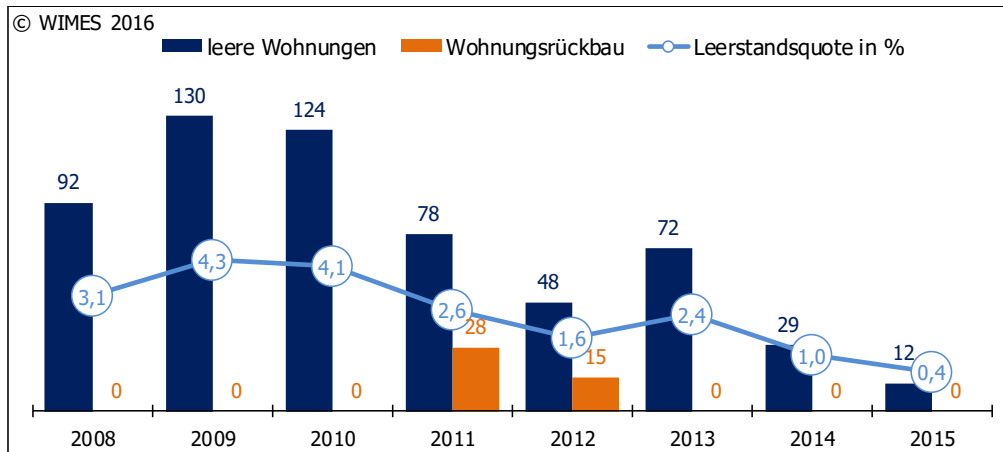




Wohnungsleerstand

Ende 2015 lag die Wohnungsleerstandsquote mit 12 unbewohnten WE im Stadtumbaugebiet „Waren West“ bei nur noch 0,4 %. Dies ist der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum seit 2008 und liegt deutlich unter der sog. Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende). Diese sollte im Mieterteilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ rund 3% betragen.

Abbildung 77: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet seit 2008



Obige Abbildung zeigt deutlich die Wirkung der Rückbaumaßnahmen der Jahre 2011 und 2012 auf den Wohnungsleerstand. Zu 2013 stieg der Wert wieder an, zu berücksichtigen ist dabei der Umbau/die Sanierung des Gebäudes Hans-Beimler-Straße 39-41 zum Laubenganghaus in 2013. In Korrelation zur positiven Einwohnerentwicklung 2013 zu 2014 sank auch der Wohnungsleerstand gegenüber dem Vorjahr wieder. Zu 2015 nahm der Leerstand trotz leichten Einwohnerrückgangs weiter ab, dies deutet auf eine weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (weniger Einwohner je Wohnung).

Karte 13: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet „Waren West“





Da rund 72 % des Wohnungsbestandes in Waren West zum industriell errichteten Wohnungsteilmarkt gehört, befindet sich der wenige Leerstand auch überwiegend in diesem Segment. Mit lediglich zehn leeren WE lag die Leerstandsquote in diesem Teilmarkt Ende 2015 bei nur 0,5 %.

Tabelle 38: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet nach der Baustruktur 2015

Baustruktur	leere Wohnungen	
	absolut	Leerstandsquote in %
Einfamilienhaus	0	0,0
Doppelhaus	0	0,0
Mehrfamilienhaus industriell	10	0,5
Mehrfamilienhaus traditionell	2	0,4
Wohn- und Geschäftshaus industriell	0	0,0
Wohn- und Geschäftshaus traditionell	0	0,0
betreutes Wohnen	0	0,0
gesamt	12	0,4

Da sich mehr als 70 % der Wohnungen in teilsanierten Gebäuden befinden, konzentrieren sich auch die leerstehenden WE auf diesen Bereich. Die 12 leeren WE im Stadtumbaugebiet befanden sich alle in teilsanierten Gebäuden. Die Leerstandsquote, bezogen auf alle WE in teilsanierten Gebäuden, lag bei 0,6 %.

Die 12 leeren WE Ende 2015 entfielen gänzlich auf den Bestand der WOGewa, die Leerstandsquote lag hier bei 0,6 %.

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Im Stadtumbaugebiet fragten im Jahr 2015 insgesamt 4.939 Personen Wohnraum nach. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz abzüglich der Einwohner in Heimen. Die folgende Tabelle zeigt deutlich die Auswirkungen der Einführung der Zweitwohnsteuer im Jahr 2010 sowie der Satzungsänderung Ende 2014, in beiden Fällen sank die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz merklich.

Tabelle 39: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Stadtumbaugebiet „Waren West“ seit 2008

	2008	2009	2010*	2011	2012	2013	2014	2015**
Einwohner Hauptwohnsitz	5.092	5.006	4.979	5.011	4.963	4.903	4.914	4.893
Einwohner Nebenwohnsitz	190	197	107	75	73	86	83	46
Einwohner Heime	0	0	0	0	0	0	0	0
Einwohner HW+NW (ohne Heime)	5.282	5.203	5.086	5.086	5.036	4.989	4.997	4.939
Wohnungen gesamt	3.004	3.003	3.018	2.990	2.975	2.975	2.975	2.975
leere Wohnungen	92	130	124	78	48	72	29	12
wohnungsnachfragende Haushalte	2.912	2.873	2.894	2.912	2.927	2.903	2.946	2.963
Haushaltsgröße	1,81	1,81	1,76	1,75	1,72	1,72	1,70	1,67

* 2010 Einführung Zweitwohnsteuer; ** Wirkung Änderung Satzung Zweitwohnsteuer zum 29.12.2014

Der Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet lag Ende 2015 bei 2.975 WE, davon standen 12 WE leer. Wohnungsbestand abzüglich leerstehender Wohnungen ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, welche damit bei 2.963 Haushalten lag. Wird die Einwohnerzahl gesamt (ohne Heime) zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich für Waren West in 2015 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von nur 1,67 Personen je Haushalt.

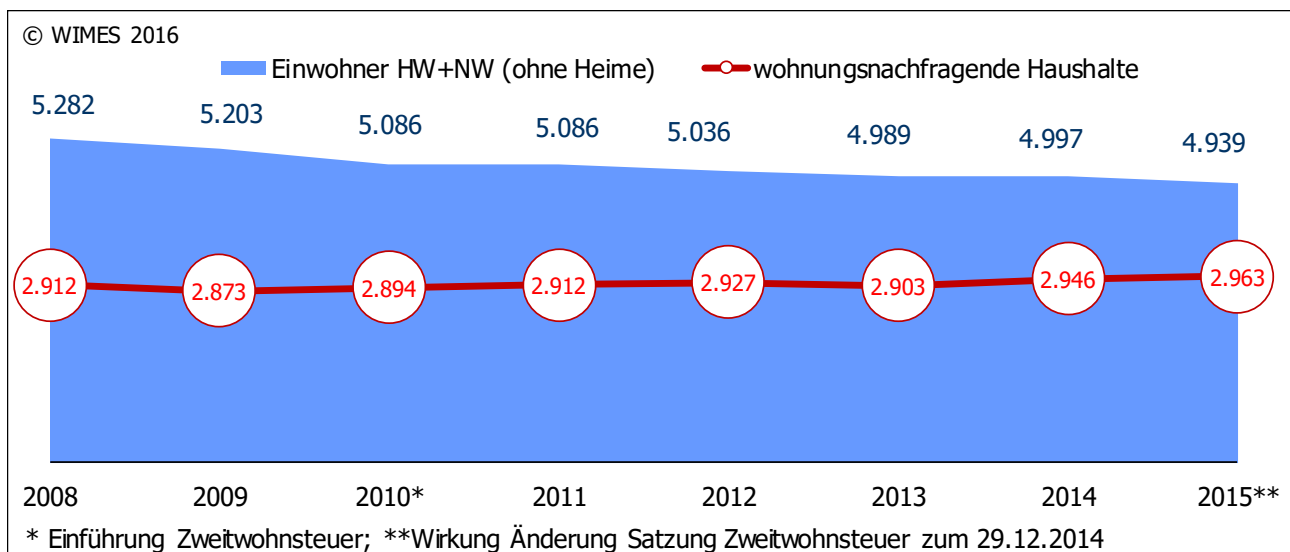
Im Betrachtungszeitraum seit 2008 zeigt sich im Stadtumbaugebiet insgesamt eine rückläufige Einwohnerentwicklung (-6,5 %), der Verlust liegt bei 343 Personen. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nahm dagegen um 51 Haushalte zu (+1,8 %). Zurückzuführen ist dies auf die Abnahme der Haushaltsgröße. Im Jahr 2008 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Waren West noch bei 1,81 Personen je Haushalt, in 2015 waren es nur noch 1,67 Personen je Haushalt. Dies



liegt deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt von 1,86 Personen je Haushalt und verweist auf einen hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten. Dies dürfte auf den vergleichsweise hohen Anteil der Einwohner ab 65 Jahre im Stadtumbaugebiet zurückzuführen sein, über ein Drittel der Einwohner ist hier 65 Jahre und älter. Zu berücksichtigen ist zudem die Wirkung der Hartz-IV-Reform.

Paare, Lebensgemeinschaften sind finanziell deutlich bessergestellt, wenn sie getrennt wohnen, und mit jedem Kind verbessert sich die finanzielle Situation der Hartz IV-Empfänger. Gleichmaßen erhöht sich die finanzielle Belastung der Kommune. Dies erfordert ressortübergreifende Lösungen durch Bund und Land. So ist gerade die Kindergeneration dieser Haushalte von Armut und damit auch Benachteiligung betroffen. Um die Weiterentwicklung dieser Kinder zu fördern, ist die Betreuung in Kindertagesstätten und Ganztagschulen wichtig, um Werte, soziale Kompetenz und Bildung zu vermitteln.

Abbildung 78: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Stadtumbaugebiet im Vergleich



3.2.4 Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet

Die Problemlage im Stadtumbaugebiet hat sich durch die Wirkung der bisher realisierten Maßnahmen deutlich abgeschwächt. Realisierte Maßnahmen bezüglich der Sanierung der Gebäude und des Wohnumfeldes, insbesondere durch die Wohnungsunternehmen, haben zur Stabilisierung des Gebiets geführt. Das Stadtgebiet weist aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen eine sehr hohe Bevölkerungskonzentration auf. Hier konzentrieren sich soziale Spannungsfelder. Der Anteil der Haushalte, die von sozialen Transferleistungen leben, ist hoch. In diesen Haushalten leben überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche. Zur Verstetigung des bisher Erreichten aufgrund der sozioökonomischen Entwicklung und zur Beseitigung noch vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel sind noch weitere Investitionen notwendig.

Dazu zählt insbesondere die Aufwertung noch ungestalteter Außenanlagen/Freiflächen am Hortzentrum, für welche bereits die Planungen und Vorbereitungen laufen und an der Turnhalle in der Hans-Beimler-Straße im Stadtumbaugebiet Waren West zu attraktiven Grünanlagen.

Im Stadtumbaugebiet Waren West befinden sich die Spielplätze „Am Bogen“, „Käthe-Kollwitz-Schule“, „Stauffenbergplatz“ und „Thomas-Mann-Straße“. Entsprechend dem Spielplatzentwicklungskonzept wurden für diese Spielplätze Funktionsüberprüfungen und Beseitigung der Sicherheitsgefährdungen bzw. Beeinträchtigungen empfohlen. In Durchführung befand sich Ende 2015 die Sanierung des Spielplatzes an der Käthe-Kollwitz-Schule. In diesem Gebiet wohnen viele Kinder. Die Sanierung des Spielplatzes würde den Spielwert für die Kinder erhöhen, die überwiegend aus sozial benachteiligten Haushalten kommen bzw. in Haushalten aufwachsen, wo die Kinder zum Großteil sich „selbst überlassen“ sind.



Im Bereich der Erschließungsanlagen besteht Handlungsbedarf im Um- und Ausbau der Springerstraße und einer Fußgängerunterführung im Bereich der Röbbeler Chaussee zur Minderung der Lärmbelastung Mozartstraße.

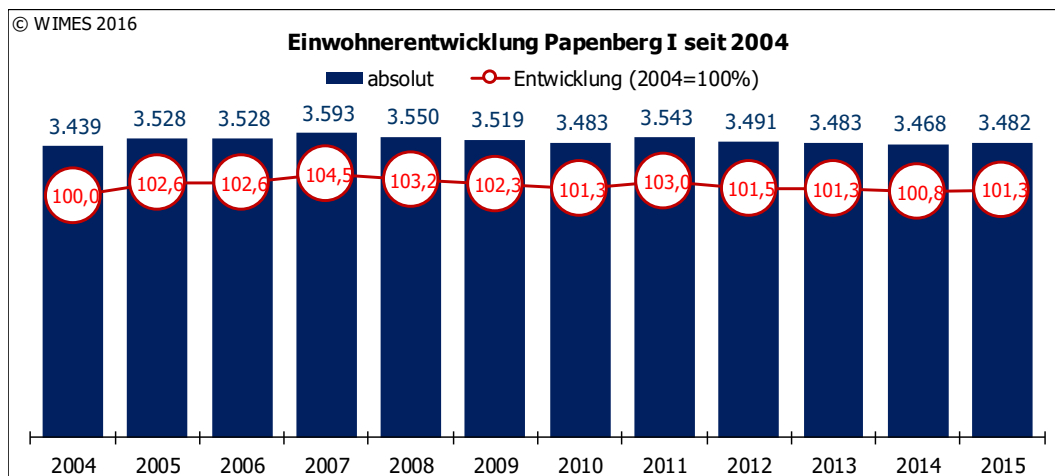
Im Rahmen der aktuellen ISEK-Fortschreibung wurde „Waren West“ als Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf eingestuft.

3.3 Beobachtungsgebiet „Papenberg I“

3.3.1 Einwohnerentwicklung

Das Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ verweist insgesamt gegenüber dem Jahr 2004 auf einen leichten Bevölkerungszugewinn um 1,3 %, das sind 43 Personen. Damit lag die Einwohnerzahl Ende 2015 bei 3.482 Personen. In den Jahren 2012 bis 2014 waren leichte Einwohnerverluste zu verzeichnen. Von 2014 zu 2015 nahm die Bevölkerungszahl leicht um 14 Personen zu.

Abbildung 79: Einwohnerentwicklung Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ seit 2004



Entgegen dem leichten allgemeinen Einwohnerzugewinn von 2004 zu 2015 im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ ist für die Altersgruppe der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren ein merklicher Verlust festzustellen. Relativ stabil blieb im Vergleich zu 2004 die Einwohnerzahl bei den Kindern von 6 bis 15 Jahren. Die übrigen betrachteten Altersgruppen verwiesen auf Zugewinne.

Kennzeichnend für „Papenberg I“ sind im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittliche Anteile im Kindes- und Jugendalter sowie im Haupterwerbsalter, denen ein geringer Wert bei den Einwohnern ab 65 Jahren gegenübersteht. Das Durchschnittsalter im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ lag bei 41,4 Jahren, in der Gesamtstadt 47,4 Jahren.

Folgende Tabelle zeigt die Gliederung der Einwohner in „Papenberg I“ nach ausgewählten Altersgruppen in den Jahren 2004 und 2010 bis 2015:

Tabelle 40: Einwohner ausgewählter Altersgruppen in „Papenberg I“

	2004		2010		2011		2012		2013		2014		2015		Entwicklung		
	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner	Anteil an gesamt in %	Einwohner absolut	Einwohner in %	Anteil in %-Pkt.
Kinder bis 6 Jahre	245	7,1	299	8,6	311	8,8	311	8,9	303	8,7	301	8,7	297	8,5	52	21,2	1,4
Kinder 6-15 Jahre	287	8,3	267	7,7	283	8,0	285	8,2	287	8,2	278	8,0	290	8,3	3	1,0	0,0
Jugendliche 15-25 Jahre	606	17,6	499	14,3	473	13,4	424	12,1	379	10,9	357	10,3	330	9,5	-276	-45,5	-8,1
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	1.866	54,3	1.908	54,8	1.964	55,4	1.958	56,1	1.976	56,7	1.980	57,1	1.980	56,9	114	6,1	2,6
65 Jahre und älter	435	12,6	510	14,6	512	14,5	513	14,7	538	15,4	552	15,9	585	16,8	150	34,5	4,2
gesamt	3.439		3.483		3.543		3.491		3.483		3.468		3.482		43	1,3	



Abbildung 80: Einwohner nach Altersgruppen in „Papenberg I“ 2004 und 2015

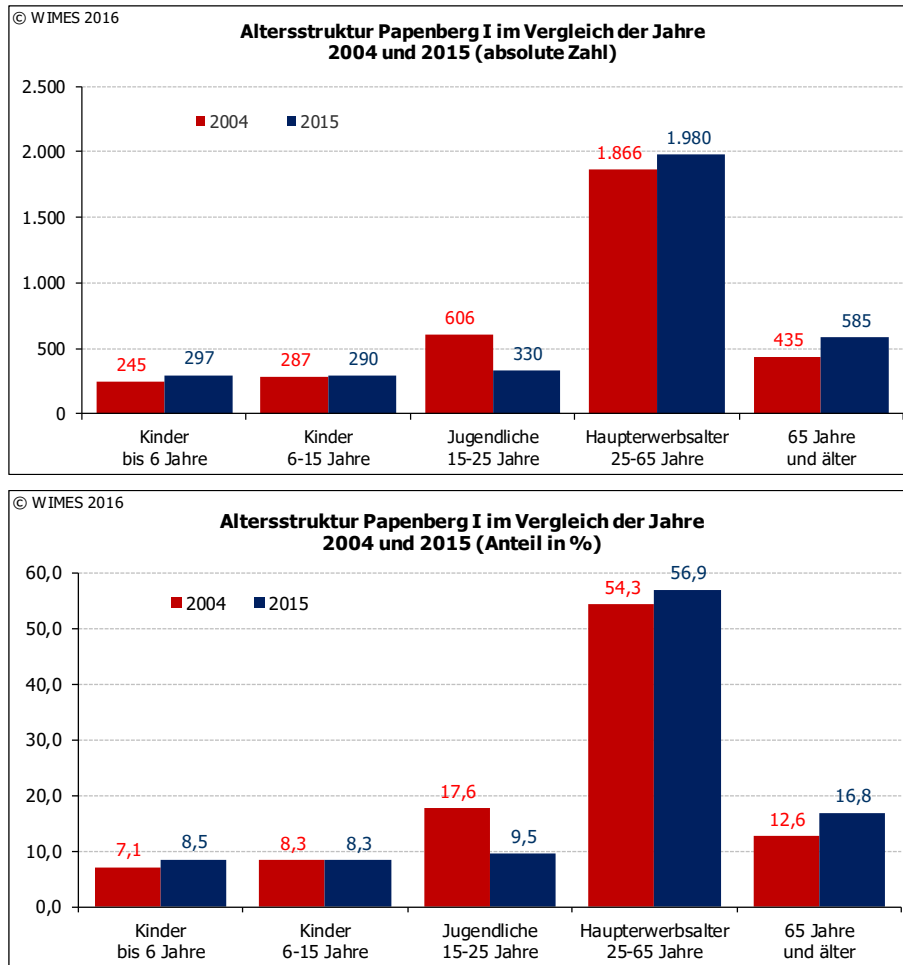
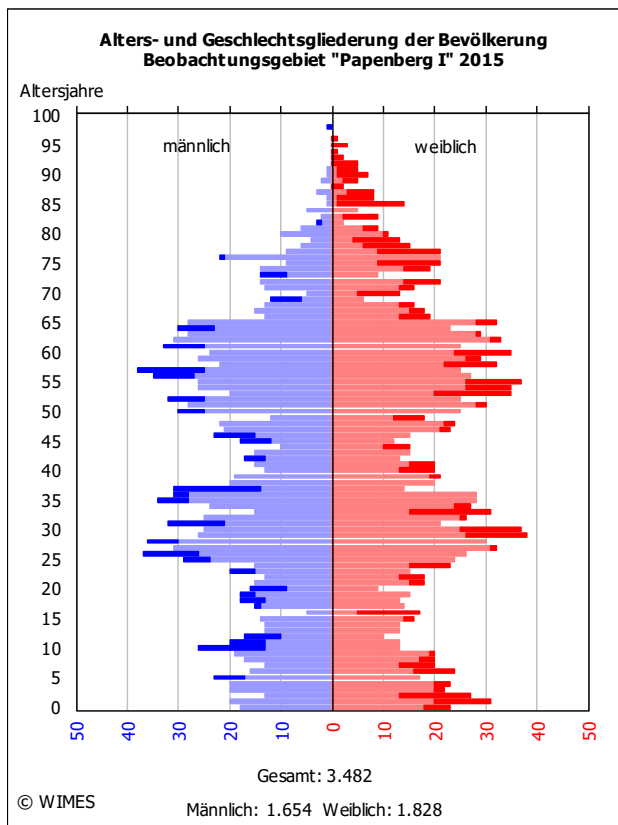


Abbildung 81: Alters- und Geschlechtsstruktur „Papenberg I“ zum 31.12.2015



Nebstehende Alterspyramide zeigt einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach ihrer Struktur (Alter und Geschlecht) im Jahr 2015 in „Papenberg I“. Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

In der generativen Altersgruppe von 18 bis 40 Jahren lag im Jahr 2015 das Geschlechterverhältnis bei 94 Frauen je 100 Männer. In der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen lag der Frauenüberschuss bei 98 Frauen je 100 Männer.



3.3.2 Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Zum 31.12.2015 gab es im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ 392 Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, erreichte damit 17,0 % und lag merklich um 7,2 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt. Die Zahl der SV-Beschäftigten (Wohnort) lag bei 1.218 Personen, die SV-Beschäftigtenquote bei 52,7 % und damit in Korrelation zur hohen Arbeitslosigkeit deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 60,3 %.

Tabelle 41: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung in „Papenberg I“ in 2015

2015	absolut	Anteil an EW im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre in %
Arbeitslose	392	17,0
SV-Beschäftigte	1.218	52,7

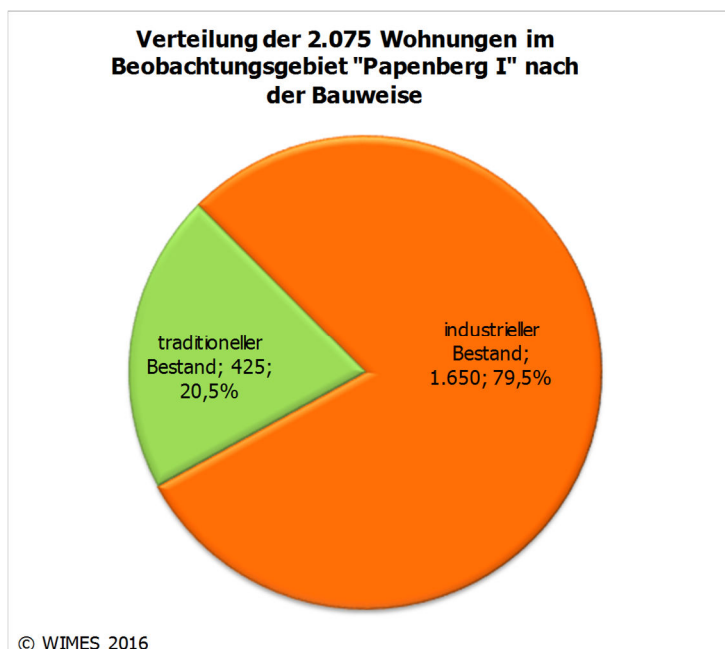
Der überwiegende Teil der insgesamt 392 Arbeitslosen in „Papenberg I“ im Jahr 2015 erhielt zu 77,0 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen 23,0 % der Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). In der Gesamtstadt lag der Anteil der Bezieher von SGB II an allen Arbeitslosen bei 70,5 %.

Tabelle 42: Arbeitslose nach SGB II und SGB III in „Papenberg I“ in 2015

Arbeitslose 2015 gesamt	SGB II (Hartz IV)		SGB III	
	absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
392	302	77,0	90	23,0

3.3.3 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

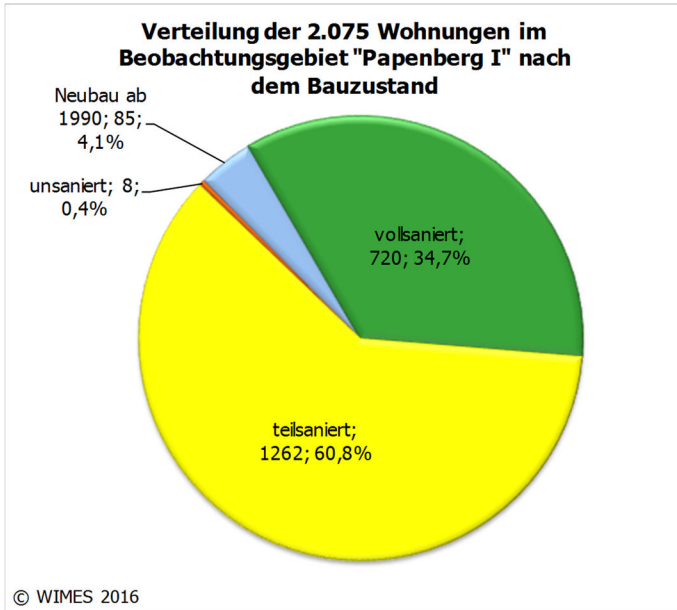
Abbildung 82: Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ nach der Bauweise 2015



Im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ gab es Ende 2015 insgesamt 2.075 WE. Der überwiegende Teil der Wohnungen entfiel zu rund 80 % auf den industriell errichteten Wohnungsteilmarkt.



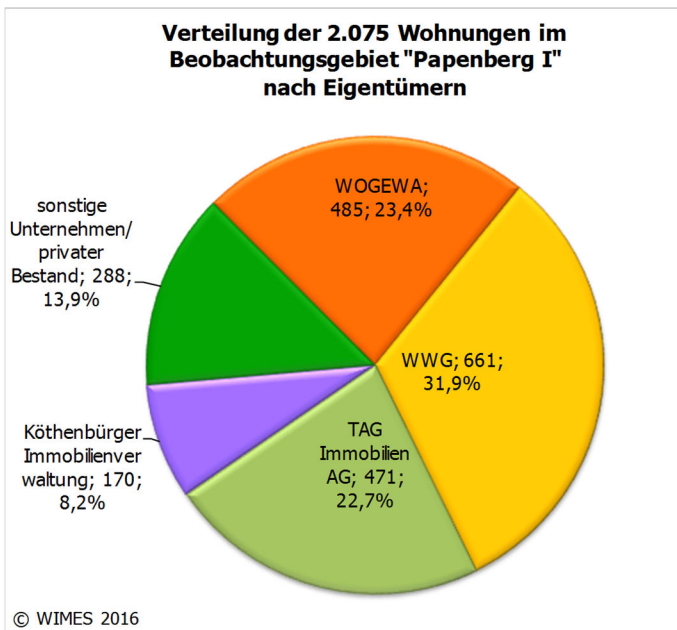
Abbildung 83: Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ nach Bauzustand 2015



Rund ein Drittel der Wohnungen im Beobachtungsgebiet entfällt auf vollsanierte Gebäude (34,7 %). Etwa 4 % sind Neubau ab 1990, dies umfasst 85 WE. Nur acht WE zählen noch zum unsanierten Bestand.

Demzufolge ist der überwiegende Wohnungsbestand mit einem Anteil von 60,8 % dem teilsanierten Bestand zuzurechnen. Ausgehend von der Sozialstruktur der Einwohner in diesem Gebiet besteht hier aber auch eine Nachfrage nach preiswertem und damit nur in geringem Maße saniertem Wohnraum.

Abbildung 84: Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ nach Eigentümern 2015



Rund ein Drittel des Wohnungsbestandes im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ zählt zum Eigentum der WOG, ein Viertel gehört der TAG Immobilien AG (ehemals Bestand der TLG) und 23,4 % der WOG.

Mit 56 leeren WE lag die Wohnungsleerstandsquote in „Papenberg I“ Ende 2015 bei 2,7 % und damit über dem städtischen Durchschnitt von 2,3 %. Entsprechend der Verteilung des Wohnungsbestandes gesamt nach der Baustruktur entfielen auch die meisten leeren WE auf den industriellen Bestand. Mit 52 leeren WE lag die Leerstandsquote im industriellen Wohnungsteilmarkt bei 3,2 %.

Tabelle 43: Wohnungsleerstand in „Papenberg I“ gesamt und davon im industriellen Bestand

Wohnungsbestand gesamt	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungen gesamt	2.045	2.046	2.051	2.068	2.072	2.075
leere Wohnungen	39	29	52	24	45	56
Leerstandsquote in %	1,9	1,4	2,5	1,2	2,2	2,7
industrieller Bestand	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungen gesamt	1.648	1.648	1.648	1.648	1.648	1.650
leere Wohnungen	23	18	38	19	36	52
Leerstandsquote in %	1,4	1,1	2,3	1,2	2,2	3,2



Entsprechend der Verteilung des gesamten Wohnungsbestandes konzentrieren sich die leeren WE im Beobachtungsgebiet auf teilsanierte Gebäude. Alle 56 leeren WE Ende 2015 entfielen auf diesen Bestand, die Leerstandsquote in diesem Teilmarkt lag damit bei 4,4 %.

Eine Betrachtung des Wohnungsleerstandes nach Eigentümern zeigt, die höchste Leerstandsquote hatte die TAG Immobilien AG mit 7,9 %. Dies sind 37 leere Wohnungen. Der Leerstand bei der WOGEWA lag bei 3,5 % und bei der WWG stand keine Wohnung leer.

Tabelle 44: Wohnungsleerstand in „Papenberg I“ nach Eigentümern 2015

Eigentümerstruktur	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstands- quote in %
WOGEWA	485	17	3,5
WWG	661	0	0,0
TAG Immobilien AG	471	37	7,9
Köthenbürger Immobilienverwaltung	170	1	0,6
sonstige Unternehmen/privater Bestand	288	1	0,3
gesamt	2.075	56	2,7

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ fragten im Jahr 2015 insgesamt 3.535 Personen Wohnraum nach. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz abzüglich der Einwohner in Heimen. Der Wohnungsbestand abzüglich leerstehender Wohnungen ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, welche Ende 2015 in „Papenberg I“ bei 2.019 Haushalten lag. Die durchschnittliche Haushaltsgröße belief sich somit nur auf 1,75 Personen (Gesamtstadt 1,86 Personen je Haushalt), Ende 2010 lag der Wert bei 1,78 Personen. Die unterdurchschnittliche Haushaltgröße im Gebiet ist besonders vor dem hohen Anteil der Bevölkerung im Kindes- und Jugendalter beachtenswert. Die Zunahme der Single-Haushalte begründet sich vor allem als Folge der Hartz IV-Reform. Paare, Lebensgemeinschaften sind finanziell deutlich bessergestellt, wenn sie getrennt wohnen, und mit jedem Kind verbessert sich die finanzielle Situation der Hartz-IV-Empfänger. Gleichermaßen erhöht sich die finanzielle Belastung der Kommune.

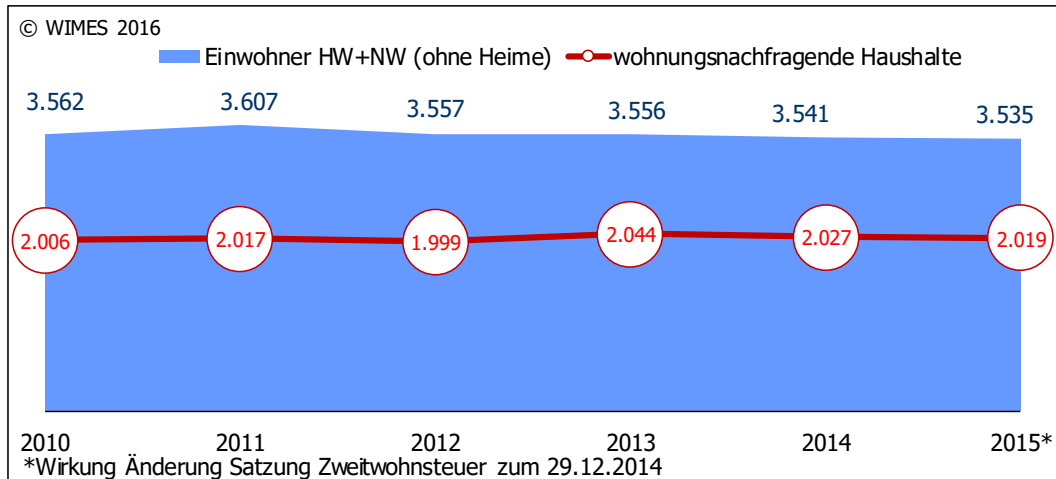
Die Situation stellt sich bei den Erwerbstätigen, insbesondere bei denen, die trotz Vollbeschäftigung nur geringfügig entlohnt werden, anders dar. Vergünstigungen, wenn ein Kind geboren wird, erhalten sie nicht. Darum ist die durchschnittliche Kinderzahl bei den Erwerbstätigen auch deutlich geringer.

Hier sind ressortübergreifende Lösungen durch Bund und Land erforderlich. Personen, die seit Jahren nicht mehr berufstätig sind und Transferleistungen beziehen, sind kaum noch in den Arbeitsprozess einzugliedern. Die Kindergeneration dieser Haushalte ist jetzt schon von Armut betroffen und benachteiligt. Hartz IV und Kinderarmut gehören in Deutschland zusammen, da viele Eltern die sozialen Bezüge nicht für die Kinder ausgeben, sondern für sich selbst (Auto, Tabak, Alkohol, Handy, Multimediageräte, etc.). Hinzu kommen die Gefühlsarmut, schlechte Ernährung, Werteentwicklung und soziale Inkompetenz. Am besten kann man helfen, wenn diese Kinder in Kinderkrippen, Kindergärten, Ganztagschulen betreut werden. Bildung ist der Schlüssel, der Ungerechtigkeiten wirksam beseitigen kann.

Tabelle 45: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Beobachtungsgebiet seit 2010

	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
Einwohner Hauptwohnsitz	3.483	3.543	3.491	3.483	3.468	3.482
Einwohner Nebenwohnsitz	79	64	66	73	73	53
Einwohner Heime	0	0	0	0	0	0
Einwohner HW+NW (ohne Heime)	3.562	3.607	3.557	3.556	3.541	3.535
Wohnungen gesamt	2.045	2.046	2.051	2.068	2.072	2.075
leere Wohnungen	39	29	52	24	45	56
wohnungsnachfragende Haushalte	2.006	2.017	1.999	2.044	2.027	2.019
Haushaltsgröße	1,78	1,79	1,78	1,74	1,75	1,75

* Wirkung Änderung Satzung Zweitwohnsteuer zum 29.12.2014

**Abbildung 85:** Entwicklung Einwohner und Haushalte im Beobachtungsgebiet im Vergleich

3.3.4 Handlungsbedarf im Beobachtungsgebiet

Auch dieses Stadtgebiet weist, wie Waren West, aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen eine sehr hohe Bevölkerungskonzentration auf und auch hier konzentrieren sich soziale Spannungsfelder. Kennzeichnend für Papenberg I sind hohe Anteile sozialschwacher Haushalte mit überdurchschnittlich vielen Kindern. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Bevölkerung lag in 2015 hier bei 8,5 %. Ebenso ist hier der Anteil der Schulkinder überdurchschnittlich hoch. Aufgrund der sozioökonomischen Entwicklung ist hier eine Schulerweiterung der Grundschule Papenberg mit einer Neugestaltung des Schulhofes und dem Neubau einer Horteinrichtung dringend erforderlich. Diese Maßnahme befindet sich bereits in Durchführung. In Vorbereitung ist zudem die Schulhofgestaltung der Regionalen Schule „Friedrich-Dethloff“. Für Kommunikation, Bildung und Freizeit der Jugendlichen ist der vorhandene Jugendtreff nicht mehr zeitgemäß, daher liegt für Jugendliche der Schwerpunkt in der qualitativen Aufwertung der Jugendeinrichtungen und der Erweiterung der Angebote. Im Bereich der Erschließungsanlagen ist die Rosa-Luxemburg-Straße stark sanierungsbedürftig.

Papenberg I wurde im Rahmen der aktuellen ISEK-Fortschreibung als „Gebiet mit zunehmendem Handlungsbedarf“ eingestuft. Das Gebiet wird daher mit dem jährlichen Monitoring beobachtet.

4 Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK

Im Ergebnis der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde die gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Schwerpunkten, Handlungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung überarbeitet.

Beginnend mit der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2014 erfolgt ein jährlicher Abgleich zum Stand der Umsetzung des ISEK der Stadt Waren (Müritz). 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 geplanten Maßnahmen entsprechend der ISEK-Fortschreibung sind „rot“ gekennzeichnet, die in Vorbereitung befindlichen sind „blau“, die in Durchführung befindlichen Maßnahmen „grün“ und die realisierten „schwarz“ gekennzeichnet (siehe folgendes Leitbild).



Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Kartenverzeichnis

Karte 1: Übersichtskarte mit der Stadtgrenze Waren (Müritz)	4
Karte 2: Städtische Gliederung* und Lage der bisherigen Schwerpunktgebiete	5
Karte 3: Einwohnergewinn bzw. Einwohnerverlust nach Gebieten	7
Karte 4: Anteil der Arbeitslosen, gemessen an Einwohnern 15 bis 65 Jahre, in 2015 im Vergleich.....	24
Karte 5: Anteil der SV-Beschäftigten in 2015 im Vergleich der Stadtteile	26
Karte 6: Pendlerverflechtungen 2015.....	32
Karte 7: Wohnungsleerstand in 2015 im Vergleich der Stadtteile.....	40
Karte 8: Haushaltsgröße 2015 im Vergleich der Stadtteile	42
Karte 9: Standorte der Kindertagesstätten	44
Karte 10: Standorte der Schulen	47
Karte 11: Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 2015	59
Karte 12: Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet „Innenstadt“	66
Karte 13: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet „Waren West“	72

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung seit 2004 in der Stadt Waren (Müritz)	6
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung Ausländer seit 2004	7
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen 2004 zu 2015	16
Tabelle 4: Innerstädtische Umzüge im Jahr 2015.....	22
Tabelle 5: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Jahr 2015	25
Tabelle 6: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren in 2015.....	28
Tabelle 7: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2015	30
Tabelle 8: Entwicklung der Kaufkraft seit 2004.....	34
Tabelle 9: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2002.....	37
Tabelle 10: Wohnungsneubau seit 2003	38
Tabelle 11: Entwicklung des Wohnungsleerstandes gegenüber 2002	39
Tabelle 12: Haushaltsgröße seit 2004.....	41
Tabelle 13: Haushaltsgröße 2011 und 2015 kleinräumig im Vergleich.....	42
Tabelle 14: Kindertagesstätten	44
Tabelle 15: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Waren (Müritz).....	45
Tabelle 16: Übersicht der vorhandenen Schulen in Waren (Müritz).....	46
Tabelle 17: Hortversorgung in Waren (Müritz).....	48
Tabelle 18: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz).....	49
Tabelle 19: Kenndaten Tourismus 2015 im Vergleich zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte. 53	
Tabelle 20: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Sanierungsgebiet 2004 und 2010 bis 2015 ...	55
Tabelle 21: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Sanierungsgebiet in 2015.....	56
Tabelle 22: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Sanierungsgebiet in 2015.....	56
Tabelle 23: Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 2015	56
Tabelle 24: Faktoren der Entwicklung des WE-Bestands im Sanierungsgebiet seit 2004	56
Tabelle 25: Gebäude nach dem Bauzustand im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ seit 2008.....	57
Tabelle 26: Gebäude im Sanierungsgebiet nach dem Bauzustand sowie Wohnungen 2015.....	58
Tabelle 27: Gebäude nach der Gebäudenutzung.....	60
Tabelle 28: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Bauzustand und WE in diesen Gebäuden.....	61
Tabelle 29: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Ende 2015	62
Tabelle 30: Komplett leerstehende Gebäude nach dem Bauzustand	62
Tabelle 31: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2008.....	64
Tabelle 32: Liste komplett leerstehender Gebäude im Sanierungsgebiet	65



Tabelle 33: Einwohner ausgewählter Altersgruppen Stadtumbaugebiet 2004 und 2010 bis 2015	67
Tabelle 34: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Stadtumbaugebiet in 2015	69
Tabelle 35: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Stadtumbaugebiet in 2015	69
Tabelle 36: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2004.....	69
Tabelle 37: Gebäudebestand im Stadtumbaugebiet nach der Nutzung 2015 sowie WE.....	70
Tabelle 38: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet nach der Baustruktur 2015	73
Tabelle 39: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Stadtumbaugebiet „Waren West“ seit 2008	73
Tabelle 40: Einwohner ausgewählter Altersgruppen in „Papenberg I“	75
Tabelle 41: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung in „Papenberg I“ in 2015	77
Tabelle 42: Arbeitslose nach SGB II und SGB III in „Papenberg I“ in 2015	77
Tabelle 43: Wohnungsleerstand in „Papenberg I“ gesamt und davon im industriellen Bestand.....	78
Tabelle 44: Wohnungsleerstand in „Papenberg I“ nach Eigentümern 2015.....	79
Tabelle 45: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Beobachtungsgebiet seit 2010	79

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Stadt Waren (Müritz) seit 2004	6
Abbildung 2: Ausländer nach Stadtteilen im Jahr 2015	8
Abbildung 3: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung im Jahr 2015	8
Abbildung 4: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung nach Geschlecht im Jahr 2015.....	9
Abbildung 5: Bevölkerungsanteile der Ausländer nach Altersgruppe und Geschlecht im Jahr 2015 .9	
Abbildung 6: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose ab 2009	10
Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre seit 2004	11
Abbildung 8: Zahl der Kinder bis sechs Jahre 2004 und 2015 im Vergleich.....	11
Abbildung 9: Entwicklung der Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren seit 2004	12
Abbildung 10: Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren 2004 und 2015 im Vergleich	12
Abbildung 11: Entwicklung der Zahl Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren seit 2004.....	13
Abbildung 12: Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren 2004 und 2015 im Vergleich... 13	
Abbildung 13: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter seit 2004	14
Abbildung 14: Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 65 Jahren 2004 und 2015 im Vergleich.....	14
Abbildung 15: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter	15
Abbildung 16: Zahl Senioren in 2004 und 2015 im Vergleich.....	15
Abbildung 17: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen 2004 und 2015 (absolut).....	16
Abbildung 18: Einwohnergewinn/-verlust ausgewählter Altersgruppen absolut und in %.....	17
Abbildung 19: Anteile ausgewählter Altersgruppen 2004 und 2015 (in %)	17
Abbildung 20: Alters- und Geschlechtsgliederung 2004 und 2015 sowie Gewinn/Verlust	18
Abbildung 21: Natürliche Bevölkerungsentwicklung seit 2004	19
Abbildung 22: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in 2015 im Vergleich der Stadtteile.. 19	
Abbildung 23: Außenwanderungen in der Gesamtstadt seit 2004.....	20
Abbildung 24: Außenwanderungen auf Stadtteilebene in 2015.....	20
Abbildung 25: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen im Jahr 2015 nach Altersgruppen.....	21
Abbildung 26: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen im Jahr 2015 nach Herkunfts-/Zielort	21
Abbildung 27: Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile im Jahr 2015.....	22
Abbildung 28: Migrationssaldo gesamt 2004 bis 2015	23
Abbildung 29: Migrationssaldo gesamt nach Stadtteilen 2015	23
Abbildung 30: Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2004.....	24
Abbildung 31: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit seit 2004	25
Abbildung 32: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2004 sowie auf Stadtteilebene 2015	26
Abbildung 33: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2004.....	27
Abbildung 34: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort Waren (Müritz) seit 2004.....	28
Abbildung 35: Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort Waren (Müritz) seit 2004.....	29



Abbildung 36: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Waren (Müritz) seit 2004	29
Abbildung 37: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Waren (Müritz) 2015	30
Abbildung 38: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2015 im Vergleich.....	31
Abbildung 39: Arbeitsplatzdichte seit 2004.....	31
Abbildung 40: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2015	33
Abbildung 41: Entwicklung der Kaufkraft seit 2004	35
Abbildung 42: Einkommensteueranteile im Vergleich zum LK Mecklenburgische Seenplatte und M-V .	35
Abbildung 43: Wohnungsbestandsentwicklung in Waren (Müritz) seit 2002.....	37
Abbildung 44: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer.....	38
Abbildung 45: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach Stadtteilen	39
Abbildung 46: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) seit 2002	39
Abbildung 47: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer.....	40
Abbildung 48: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich seit 2004	41
Abbildung 49: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Wohnungsüberhänge.....	43
Abbildung 50: Entwicklung der Kinder im Kita-Alter im Zeitraum 2004 bis 2015.....	45
Abbildung 51: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Kita-Alter bis 2025	46
Abbildung 52: Entwicklung der Kinder im Grundschulalter im Zeitraum 2004 bis 2015	47
Abbildung 53: Entwicklung der Kinder im Alter weiterführende Schulen von 2004 bis 2015	48
Abbildung 54: Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten im Grundschulalter.....	48
Abbildung 55: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Schulalter bis 2025.....	49
Abbildung 56: Einwohner ab 75 Jahre seit 2004	50
Abbildung 57: Wanderungen der Einwohner ab 75 Jahre seit 2007	50
Abbildung 58: Entwicklung der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre bis 2025	51
Abbildung 59: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) seit 1996 (absolut).....	52
Abbildung 60: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) seit 1996 (1996=100%)	52
Abbildung 61: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet „Innenstadt“ seit 2004.....	54
Abbildung 62: Abgleich der Realentwicklung mit der Einwohnerschätzung im Sanierungsgebiet ...	54
Abbildung 63: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet 2004 und 2015.....	55
Abbildung 64: Alters- und Geschlechtsstruktur im Sanierungsgebiet 31.12.2015.....	55
Abbildung 65: Entwicklung des WE-Bestands im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ seit 2004	57
Abbildung 66: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Bauzustand 2008 und 2015	57
Abbildung 67: Gebäude im Sanierungsgebiet nach der Gebäudenutzung 2015	60
Abbildung 68: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Eigentümern sowie Wohnungen 2015	61
Abbildung 69: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2008	62
Abbildung 70: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Sanierungsgebiet im Vergleich	64
Abbildung 71: Einwohnerentwicklung Stadtumbaugebiet „Waren West“ seit 2004	67
Abbildung 72: Einwohner nach Altersgruppen im Stadtumbaugebiet 2004 und 2015	68
Abbildung 73: Alters- und Geschlechtsstruktur im Stadtumbaugebiet zum 31.12.2015	68
Abbildung 74: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach der Baustruktur und darin befindliche WE ...	70
Abbildung 75: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach dem Bauzustand und darin befindliche WE...	71
Abbildung 76: Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet nach dem Eigentümer	71
Abbildung 77: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet seit 2008.....	72
Abbildung 78: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Stadtumbaugebiet im Vergleich.....	74
Abbildung 79: Einwohnerentwicklung Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ seit 2004	75
Abbildung 80: Einwohner nach Altersgruppen in „Papenberg I“ 2004 und 2015	76
Abbildung 81: Alters- und Geschlechtsstruktur „Papenberg I“ zum 31.12.2015.....	76
Abbildung 82: Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ nach der Bauweise.....	77
Abbildung 83: Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ nach Bauzustand 2015.	78
Abbildung 84: Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ nach Eigentümern 2015	78
Abbildung 85: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Beobachtungsgebiet im Vergleich.....	80



Quellenverzeichnis:

- Die kleinräumigen Einwohnerdaten wurden von den Einwohnermeldestellen der Stadt Waren (Müritz) geliefert. Die gemeindeeigenen Daten sind zeitnahe und kleinräumig verfügbar und realistischer. Das Ergebnis des Zensus hat dies im Wesentlichen bestätigt.
- Die kleinräumigen Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden von der Stadt Waren (Müritz) zur Verfügung gestellt.
- Die Pendlerdaten und Angaben zu den SV-Arbeitsplätzen nach Wirtschaftszweigen wurden durch das Büro Wimes von der Agentur für Arbeit Hannover kostenpflichtig bezogen.
- Die Angaben zum Tourismus wurden durch die Stadt Waren (Müritz) zur Verfügung gestellt.
- Die Angaben zum Gebäudebestand nach der Art der Nutzung und zu den Leerständen wurden von der WOGewa und WWG zur Verfügung gestellt. Der private Bestand wurde durch Vor-Ort-Begehungen durch den Auftragnehmer Wimes aufgenommen und fortgeschrieben.
- Die Angaben zu Anzahl, Kapazitäten und Belegung von Kinderkrippen-, Kindergartenplätzen und Hortplätzen sowie zu Kapazitäten und Belegung von Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Wohnformen wurden ebenfalls durch die Stadt Waren (Müritz) zur Verfügung gestellt.
- Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München
- Daten zu den Einkommensteueranteilen, Statistisches Amt M-V



Tabellen und Abbildungen zu ausgewählten Altersgruppen

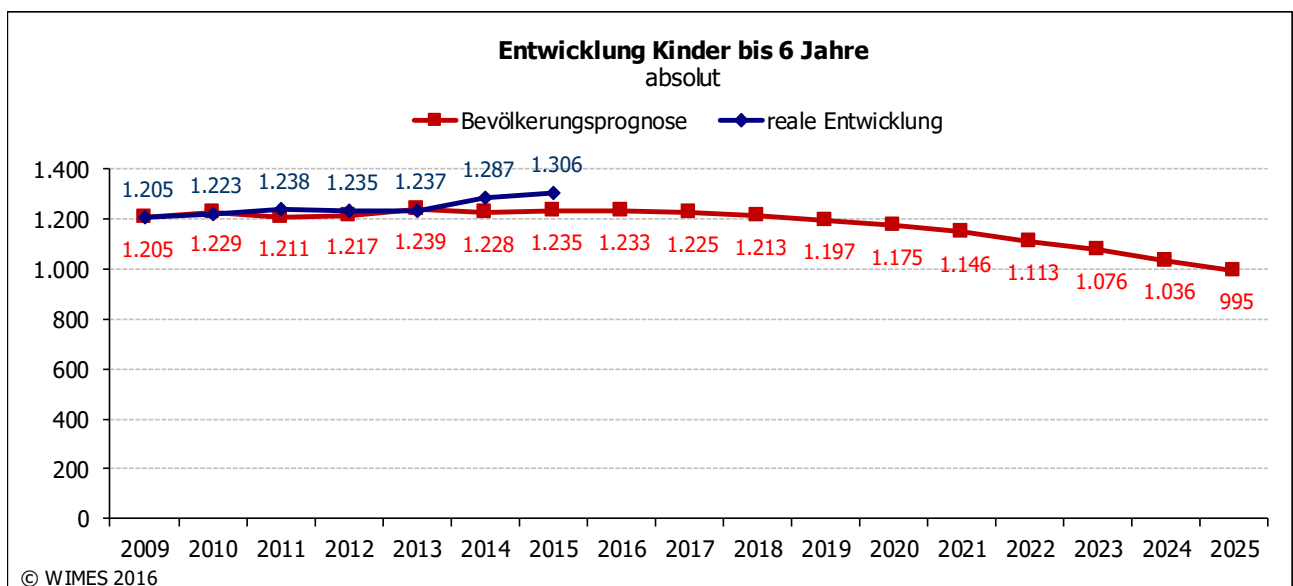
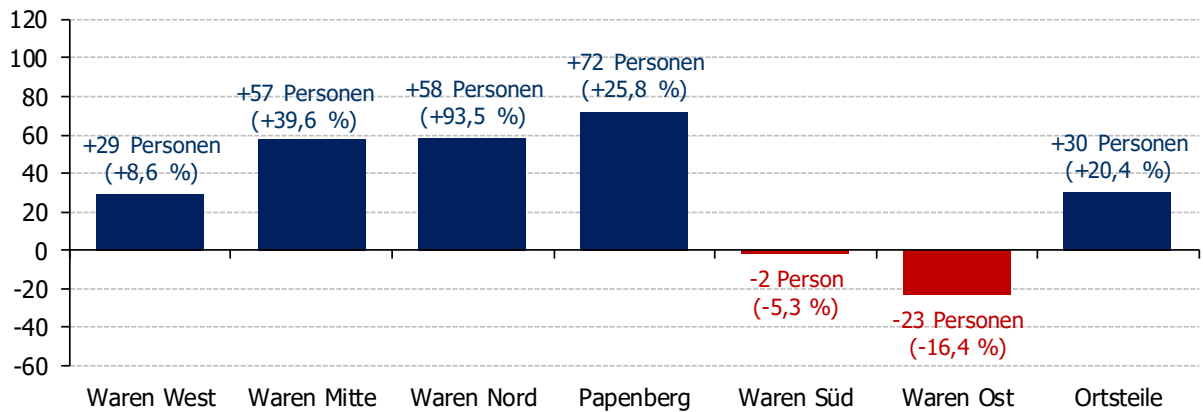
Kinder bis sechs Jahre

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Kinder bis sechs Jahre - absolut												Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Waren West	338	307	308	327	326	329	346	333	336	341	365	367	29	8,6
Waren Mitte	144	157	155	140	154	159	161	168	166	186	196	201	57	39,6
Waren Nord	62	57	68	79	94	84	95	96	103	103	110	120	58	93,5
Papenberg	279	300	320	341	336	342	358	372	371	357	357	351	72	25,8
Waren Süd	38	45	45	50	46	42	37	42	33	34	37	36	-2	-5,3
Waren Ost	140	131	130	143	135	147	132	129	126	118	109	117	-23	-16,4
Ortsteile	84	82	90	88	97	102	94	98	100	98	113	114	30	35,7
Waren gesamt	1.085	1.079	1.116	1.168	1.188	1.205	1.223	1.238	1.235	1.237	1.287	1.306	221	20,4

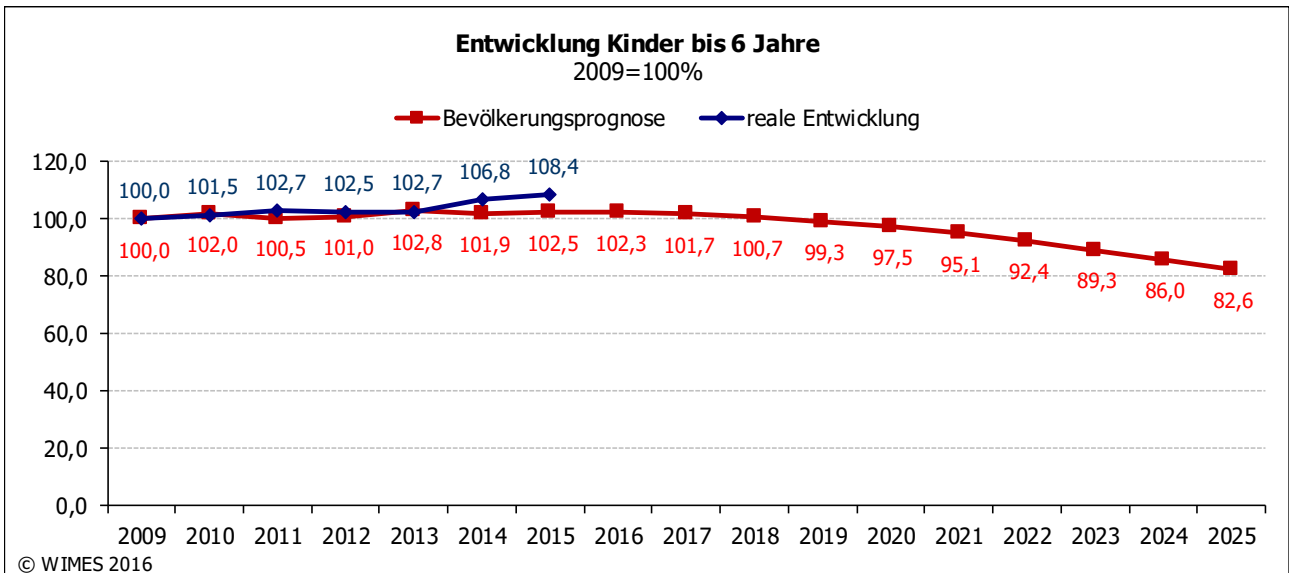
Stadtteil	Einwohnerentwicklung Kinder bis sechs Jahre - Anteil in %												Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	in %-Punkten	
Waren West	4,8	4,5	4,5	4,9	4,9	5,0	5,3	5,1	5,1	5,3	5,6	5,7	0,9	
Waren Mitte	5,2	5,5	5,4	4,8	5,2	5,3	5,3	5,3	5,2	5,9	6,1	6,1	1,0	
Waren Nord	4,4	4,0	4,7	5,2	6,0	5,3	5,9	5,9	6,2	6,1	6,5	6,9	2,6	
Papenberg	6,9	7,3	7,7	8,1	8,0	8,1	8,4	8,6	8,7	8,3	8,4	8,2	1,3	
Waren Süd	4,3	5,0	5,0	5,5	5,0	4,6	4,1	4,7	3,7	3,8	4,1	4,0	-0,3	
Waren Ost	4,5	4,2	4,2	4,6	4,4	4,7	4,4	4,3	4,2	4,0	3,7	4,0	-0,5	
Ortsteile	5,0	4,9	5,4	5,3	5,8	6,1	5,7	6,0	6,1	6,1	6,9	6,6	1,6	
Waren gesamt	5,2	5,2	5,3	5,5	5,6	5,7	5,8	5,8	5,8	5,9	6,1	6,1	1,0	

© WIMES 2016

Gewinn/Verlust - Kinder bis sechs Jahre seit 2004 in %



© WIMES 2016

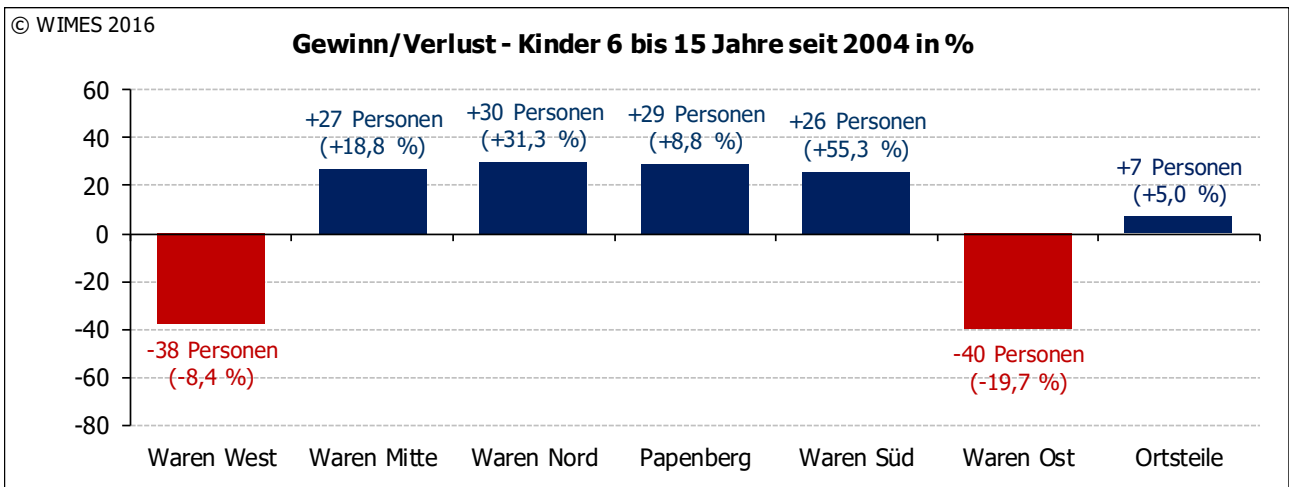


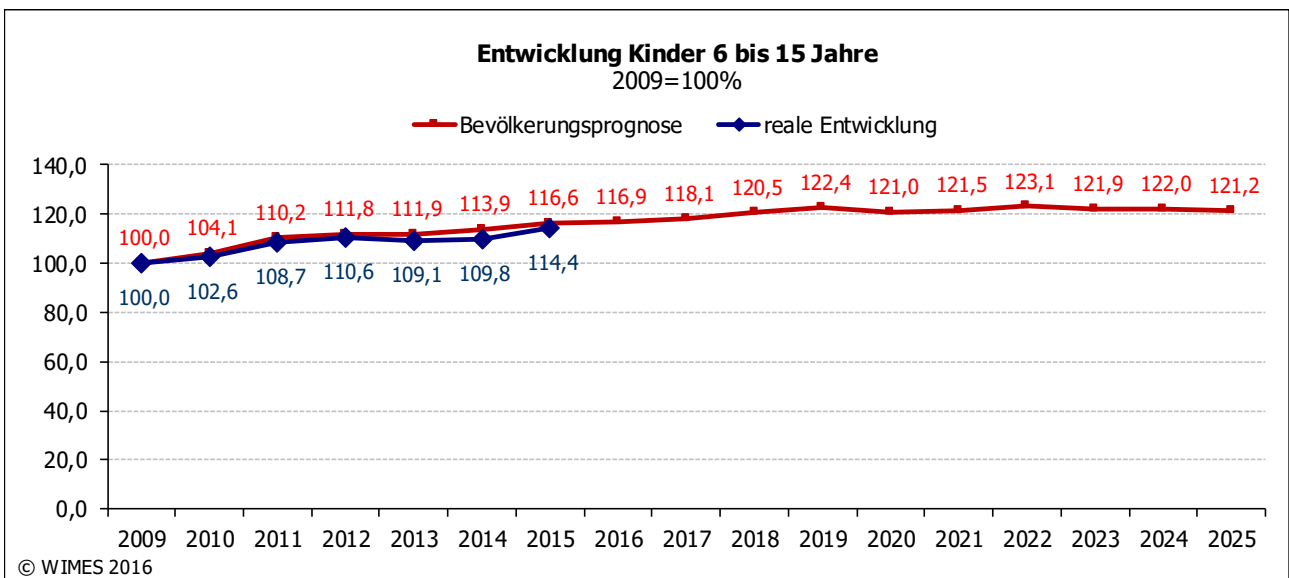
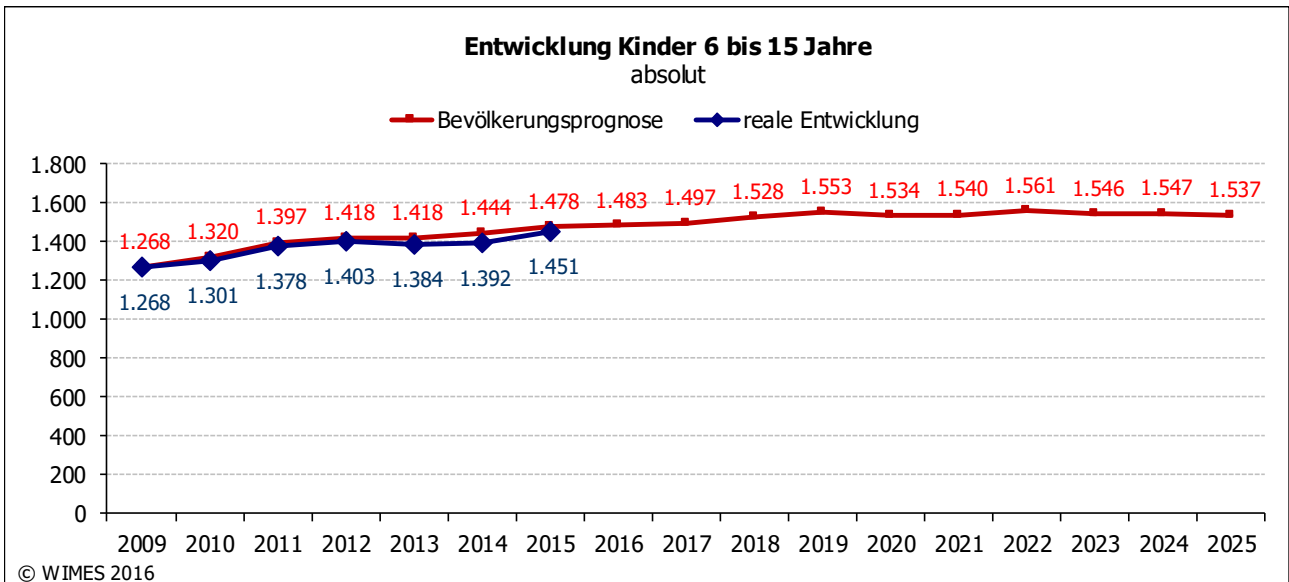
Kinder 6 bis 15 Jahre

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Kinder 6 bis 15 Jahre - absolut													Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %	
Waren West	451	392	359	333	330	342	377	397	408	401	409	413	-38	-8,4	
Waren Mitte	144	145	137	144	152	160	157	172	177	168	155	171	27	18,8	
Waren Nord	96	93	84	89	87	94	93	103	103	109	116	126	30	31,3	
Papenberg	329	301	273	296	318	327	334	350	353	354	347	358	29	8,8	
Waren Süd	47	43	35	35	48	53	56	61	68	65	70	73	26	55,3	
Waren Ost	203	195	191	178	184	177	165	173	167	160	171	163	-40	-19,7	
Ortsteile	140	135	111	105	109	115	119	122	127	127	124	147	7	5,0	
Waren gesamt	1.410	1.304	1.190	1.180	1.228	1.268	1.301	1.378	1.403	1.384	1.392	1.451	41	2,9	

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Kinder 6 bis 15 Jahre - Anteil in %													Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	in %-Punkten		
Waren West	6,4	5,7	5,3	4,9	4,9	5,2	5,7	6,1	6,2	6,2	6,3	6,4	0,0	0,0	
Waren Mitte	5,2	5,1	4,8	4,9	5,2	5,3	5,2	5,4	5,6	5,3	4,8	5,2	0,0	0,0	
Waren Nord	6,8	6,5	5,8	5,9	5,5	5,9	5,7	6,3	6,2	6,5	6,8	7,3	0,5	0,5	
Papenberg	8,1	7,3	6,6	7,0	7,6	7,8	7,8	8,1	8,3	8,3	8,1	8,3	0,2	0,2	
Waren Süd	5,3	4,7	3,9	3,8	5,2	5,7	6,2	6,8	7,6	7,3	7,8	8,0	2,7	2,7	
Waren Ost	6,5	6,3	6,1	5,8	6,0	5,7	5,5	5,8	5,6	5,4	5,8	5,6	-0,9	-0,9	
Ortsteile	8,3	8,0	6,6	6,3	6,5	6,8	7,2	7,4	7,8	7,9	7,6	8,5	0,2	0,2	
Waren gesamt	6,7	6,2	5,7	5,6	5,8	6,0	6,2	6,5	6,6	6,6	6,6	6,8	0,1	0,1	

© WIMES 2016





Jugendliche 15 bis 25 Jahre

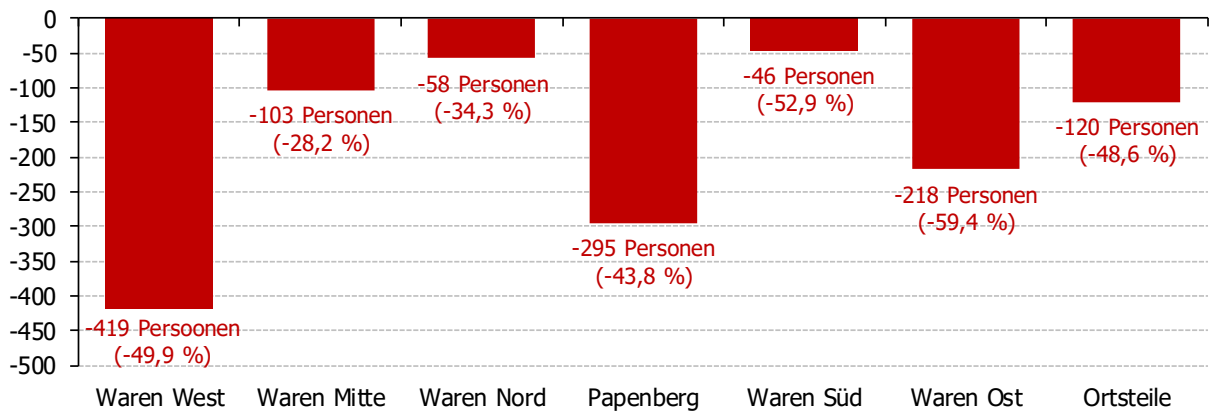
Stadtteil	Einwohnerentwicklung Jugendliche 15 bis 25 Jahre - absolut												Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Waren West	840	822	834	820	747	648	596	555	530	463	432	421	-419	-49,9
Waren Mitte	365	374	370	344	323	306	309	335	311	292	266	262	-103	-28,2
Waren Nord	169	186	186	184	178	162	146	145	142	144	128	111	-58	-34,3
Papenberg	673	723	720	713	640	590	556	521	463	432	404	378	-295	-43,8
Waren Süd	87	91	92	100	88	72	59	46	46	44	42	41	-46	-52,9
Waren Ost	367	364	352	331	308	293	249	211	188	176	166	149	-218	-59,4
Ortsteile	247	235	229	209	195	189	162	137	115	117	115	127	-120	-48,6
Waren gesamt	2.755	2.798	2.786	2.705	2.482	2.261	2.077	1.950	1.795	1.668	1.553	1.489	-1.266	-46,0

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Jugendliche 15 bis 25 Jahre - Anteil in %												Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	in %-Punkten	
Waren West	11,9	12,0	12,3	12,2	11,2	9,8	9,1	8,5	8,1	7,1	6,6	6,5	-5,3	
Waren Mitte	13,1	13,1	12,9	11,8	11,0	10,2	10,2	10,6	9,8	9,2	8,3	8,0	-5,1	
Waren Nord	11,9	13,0	12,8	12,1	11,3	10,1	9,0	8,8	8,6	8,6	7,5	6,4	-5,5	
Papenberg	16,7	17,6	17,4	16,9	15,2	14,0	13,1	12,1	10,9	10,1	9,5	8,8	-7,9	
Waren Süd	9,9	10,0	10,3	10,9	9,5	7,8	6,5	5,2	5,2	5,0	4,7	4,5	-5,3	
Waren Ost	11,8	11,8	11,3	10,7	10,0	9,4	8,2	7,0	6,3	6,0	5,7	5,1	-6,7	
Ortsteile	14,7	13,9	13,7	12,5	11,6	11,3	9,8	8,3	7,0	7,2	7,0	7,4	-7,3	
Waren gesamt	13,1	13,4	13,3	12,8	11,8	10,7	9,9	9,2	8,5	7,9	7,3	7,0	-6,1	

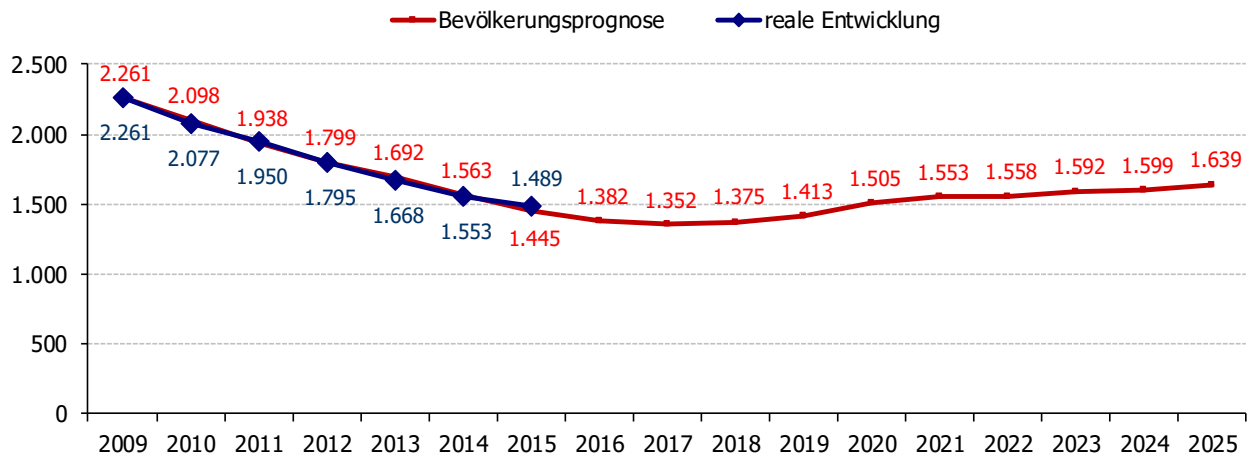


© WIMES 2016

Gewinn/Verlust - Jugendliche 15 bis 25 Jahre seit 2004 in %

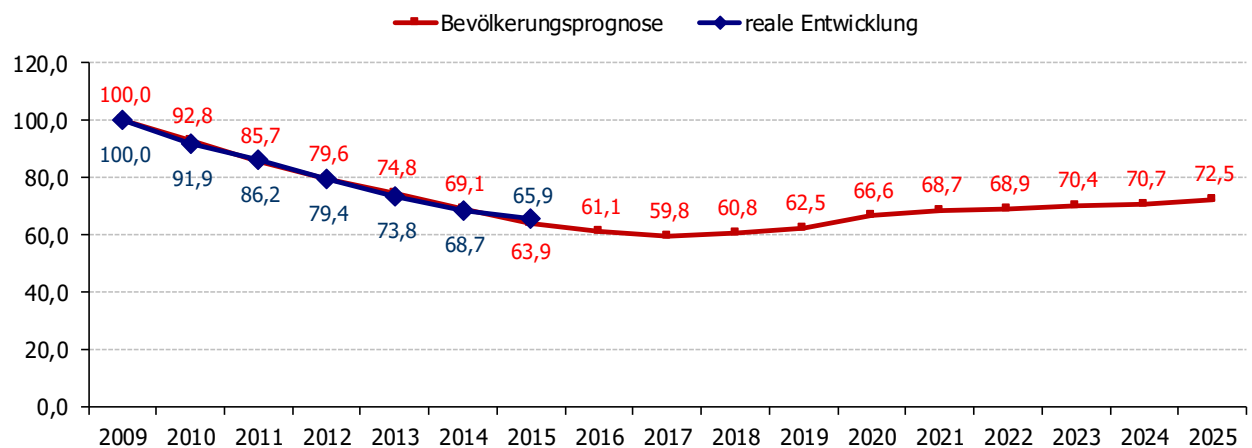


Entwicklung Jugendliche 15 bis 25 Jahre absolut



© WIMES 2016

Entwicklung Jugendliche 15 bis 25 Jahre 2009=100%



© WIMES 2016



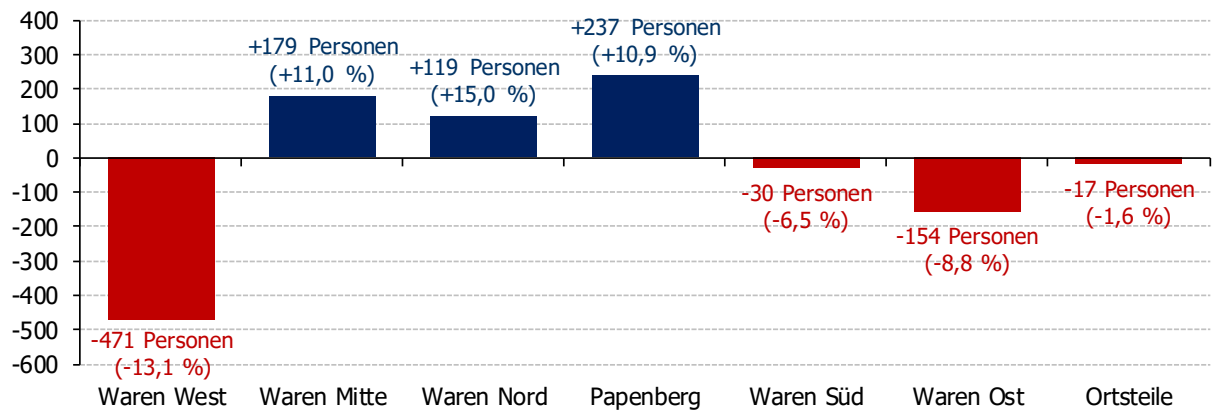
Haupterwerbsbevölkerung 25 bis 65 Jahre

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Haupterwerbsbevölkerung 25 bis 65 Jahre - absolut												Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Waren West	3.588	3.385	3.296	3.229	3.212	3.170	3.135	3.181	3.142	3.172	3.161	3.117	-471	-13,1
Waren Mitte	1.622	1.608	1.608	1.630	1.634	1.649	1.658	1.716	1.720	1.735	1.771	1.801	179	11,0
Waren Nord	792	785	778	805	808	827	846	846	848	857	885	911	119	15,0
Papenberg	2.181	2.184	2.198	2.240	2.254	2.272	2.331	2.388	2.378	2.404	2.409	2.418	237	10,9
Waren Süd	464	457	444	444	447	453	451	446	442	437	445	434	-30	-6,5
Waren Ost	1.754	1.745	1.727	1.706	1.699	1.691	1.673	1.685	1.672	1.656	1.638	1.600	-154	-8,8
Ortsteile	1.049	1.054	1.049	1.059	1.068	1.036	1.030	1.037	1.034	1.011	1.000	1.032	-17	-1,6
Waren gesamt	11.459	11.226	11.107	11.122	11.128	11.104	11.124	11.299	11.236	11.272	11.309	11.313	-146	-1,3
ohne Zuordnung	9	8	7	9	6	6								

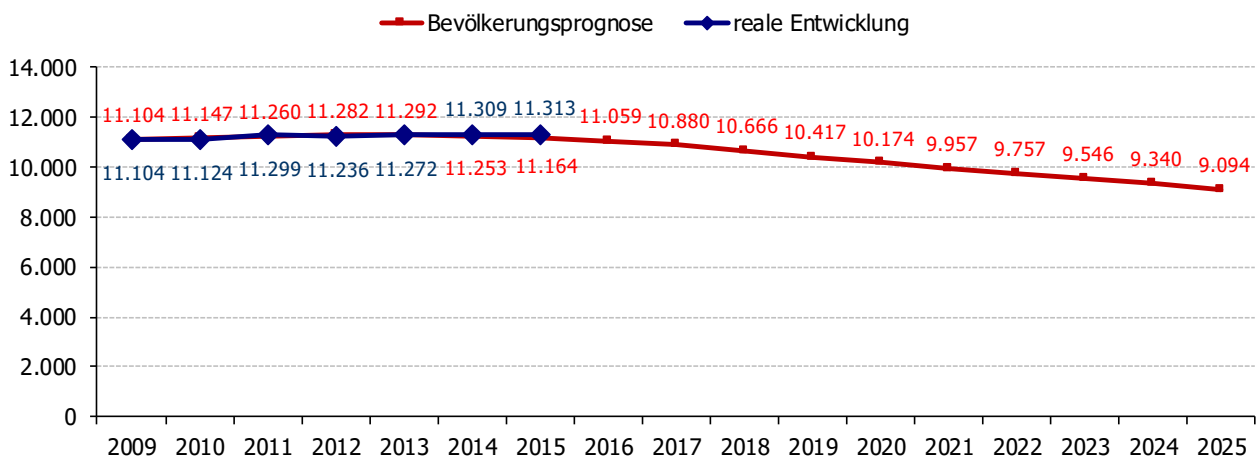
Stadtteil	Einwohnerentwicklung Haupterwerbsbevölkerung 25-65 Jahre - Anteil in %												Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	in %-Punkten	
Waren West	50,7	49,4	48,5	47,9	48,1	48,1	47,8	48,6	48,1	48,9	48,6	48,3	-2,4	
Waren Mitte	58,0	56,4	55,9	56,0	55,6	55,1	54,9	54,4	54,3	54,9	55,0	54,7	-3,3	
Waren Nord	55,9	54,9	53,7	53,0	51,5	51,7	52,3	51,6	51,1	51,0	52,1	52,7	-3,2	
Papenberg	54,0	53,1	53,2	53,0	53,6	54,0	54,8	55,4	55,8	56,2	56,5	56,3	2,3	
Waren Süd	52,6	50,3	49,7	48,5	48,4	49,1	49,7	49,9	49,5	49,3	49,4	47,9	-4,8	
Waren Ost	56,5	56,3	55,5	55,3	55,0	54,3	55,4	56,1	56,2	56,2	55,9	54,9	-1,6	
Ortsteile	62,3	62,5	62,7	63,6	63,3	61,7	62,1	63,0	63,2	62,5	61,0	59,8	-2,5	
Waren gesamt	54,5	53,6	53,0	52,8	52,8	52,6	52,9	53,3	53,2	53,5	53,5	53,1	-1,5	

© WIMES 2016

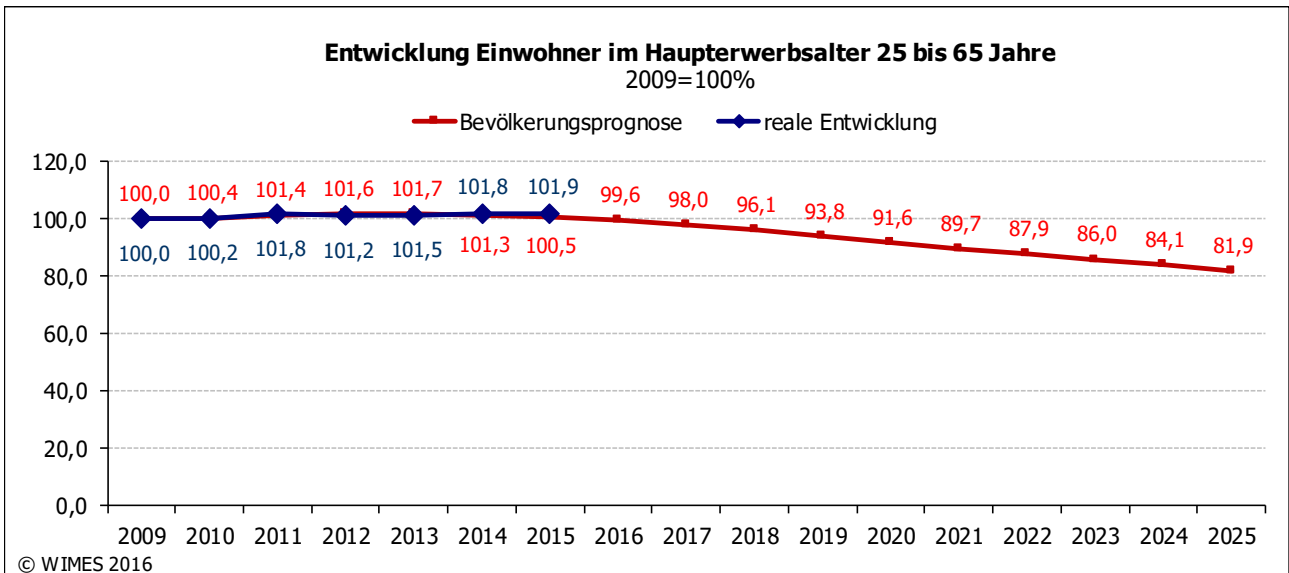
Gewinn/Verlust Kinder - Haupterwerbsbevölkerung 25 bis 65 Jahre seit 2004 in %



Entwicklung Einwohner im Haupterwerbsalter 25 bis 65 Jahre absolut



© WIMES 2016



Ältere ab 65 Jahre

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Ältere ab 65 Jahre - absolut												Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Waren West	1.861	1.940	1.994	2.030	2.058	2.100	2.104	2.085	2.114	2.116	2.136	2.135	274	14,7
Waren Mitte	520	566	605	654	674	719	736	765	796	780	831	856	336	64,6
Waren Nord	297	309	334	361	402	432	439	451	462	466	460	461	164	55,2
Papenberg	577	608	622	633	661	674	677	680	693	734	749	788	211	36,6
Waren Süd	246	272	277	287	295	303	304	298	304	306	307	323	77	31,3
Waren Ost	638	662	712	728	762	804	802	804	820	835	846	884	246	38,6
Ortsteile	164	181	195	205	217	238	253	251	259	264	288	305	141	86,0
Waren gesamt	4.303	4.538	4.739	4.898	5.069	5.270	5.315	5.334	5.448	5.501	5.617	5.752	1.449	33,7

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Ältere ab 65 Jahre - Anteil in %												Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	in %-Punkten	
Waren West	26,3	28,3	29,4	30,1	30,8	31,9	32,1	31,8	32,4	32,6	32,8	33,1	6,8	
Waren Mitte	18,6	19,9	21,0	22,5	22,9	24,0	24,4	24,2	25,1	24,7	25,8	26,0	7,4	
Waren Nord	21,0	21,6	23,0	23,8	25,6	27,0	27,1	27,5	27,9	27,8	27,1	26,7	5,7	
Papenberg	14,3	14,8	15,0	15,0	15,7	16,0	15,9	15,8	16,3	17,1	17,6	18,4	4,1	
Waren Süd	27,9	30,0	31,0	31,3	31,9	32,8	33,5	33,4	34,0	34,5	34,1	35,6	7,7	
Waren Ost	20,6	21,4	22,9	23,6	24,7	25,8	26,5	26,8	27,6	28,4	28,9	30,3	9,8	
Ortsteile	9,7	10,7	11,6	12,3	12,9	14,2	15,3	15,3	15,8	16,3	17,6	17,7	7,9	
Waren gesamt	20,5	21,7	22,6	23,2	24,0	25,0	25,3	25,2	25,8	26,1	26,5	27,0	6,5	

