

STADT WAREN (MÜRITZ) HEILBAD



Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2016



Impressum

Stadt Waren (Müritz)
Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung
Berichtsjahr 2016

■ 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 Oktober 2017



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	12
2.3	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	20
2.4	Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung	25
2.4.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	25
2.4.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)	27
2.4.3	SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen	30
2.4.4	Kaufkraft und Einkommensteueranteil	36
2.4.5	Bedarfsgemeinschaften	40
2.5	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung.....	42
2.5.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	42
2.5.2	Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte	46
2.5.3	Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände	48
2.6	Infrastrukturelle Ausstattung	49
2.6.1	Kindertagesstätten (Kita).....	49
2.6.2	Schulen.....	51
2.6.3	Ausstattung mit altersgerechten Wohnformen	54
2.7	Tourismus	57
3	Fortschreibung Monitoring städtebauliche Gesamtmaßnahmen – TEIL B	59
3.1	Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (ursprüngliches Sanierungsgebiet mit Erweiterungen)	59
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	59
3.1.2	Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	62
3.1.3	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	62
3.1.4	Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet	71
3.2	Stadtumbaugebiet „Waren West“	74
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung	74
3.2.2	Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	76
3.2.3	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	76
3.2.4	Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet	81
3.3	Beobachtungsgebiet „Papenberg I“	82
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung	82
3.3.2	Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit, Beschäftigung und Bedarfsgemeinschaften	84
3.3.3	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	84
3.3.4	Handlungsbedarf im Beobachtungsgebiet.....	87
4	Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK.....	87
	Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	88

Anhang

- Tabellen und Abbildungen zur Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen



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 deutschen 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)



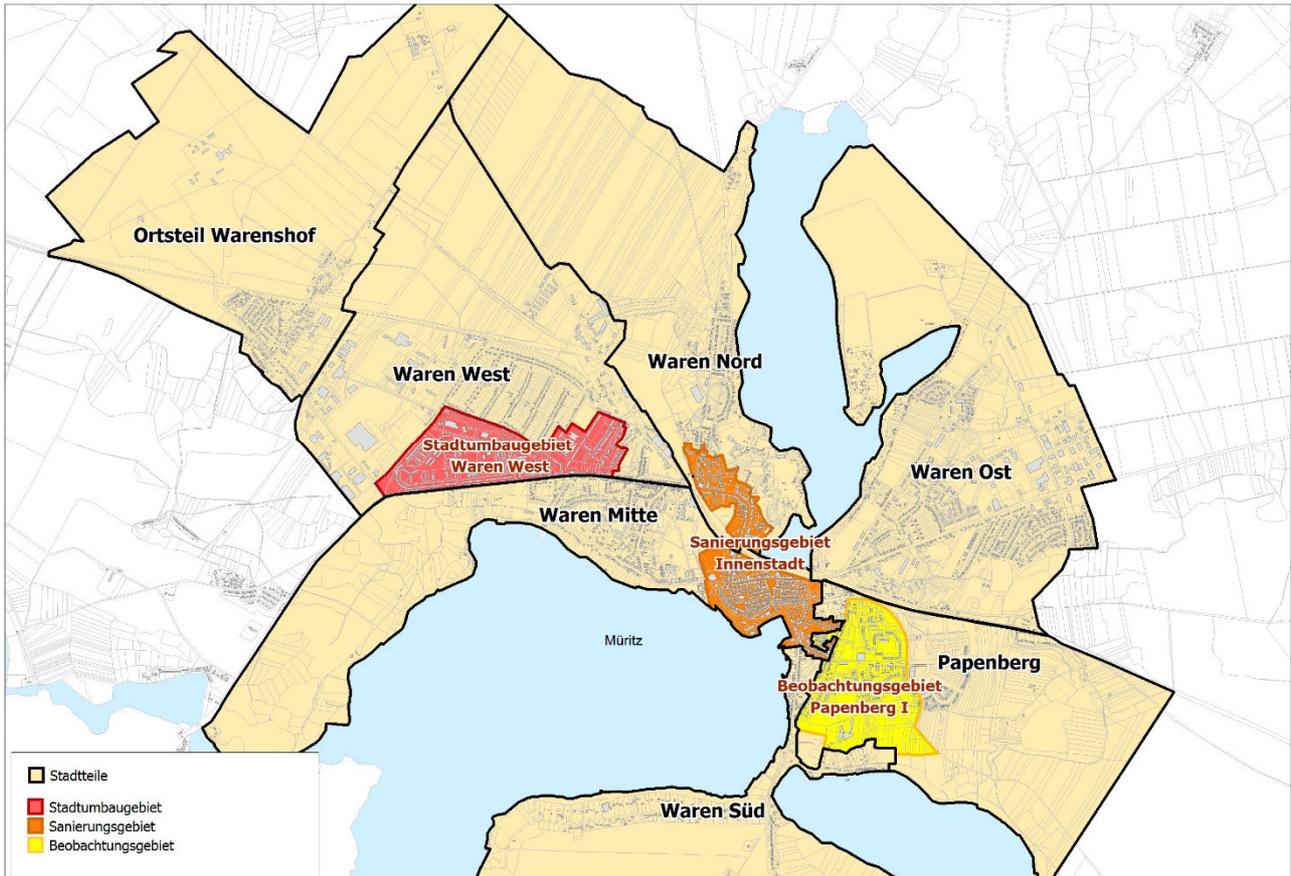
¹ Bis zur Kreisgebietsreform Mecklenburg-Vorpommern zum 4. September 2011 war Waren (Müritz) Kreisstadt des Landkreises Müritz.



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 Monitorings 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 2016 insgesamt 2,2 %, das sind +471 Einwohner. Die zwischenzeitliche Betrachtung verweist dabei eine schwankende Entwicklung. Zum 31.12.2016 lag die Einwohnerzahl in Waren (Müritz) laut Einwohnermeldestelle bei 21.483 Personen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)

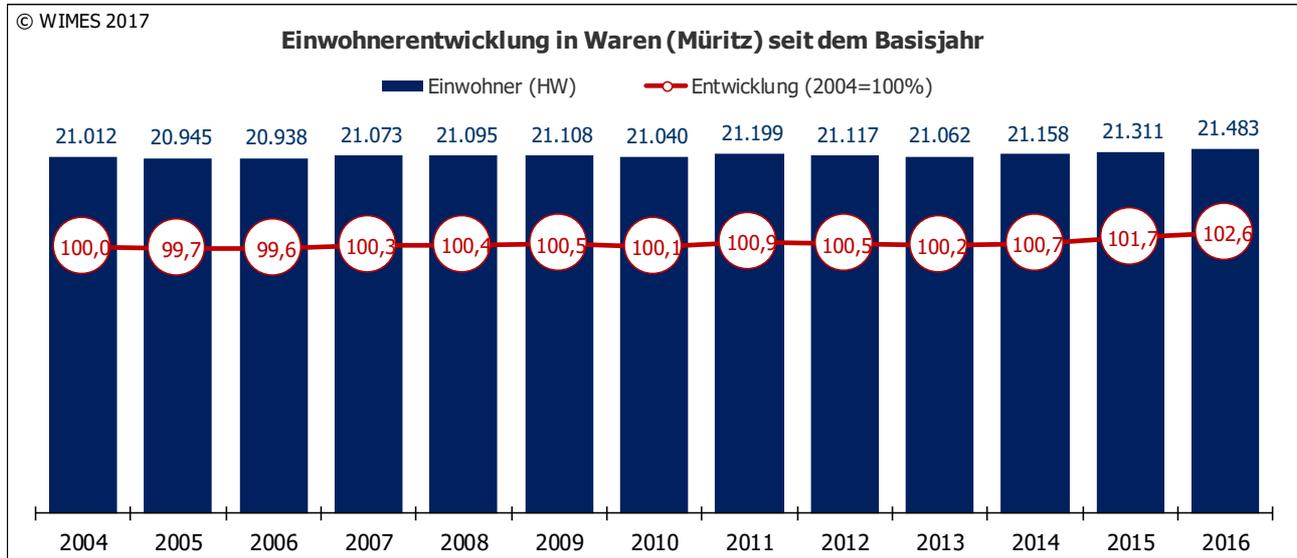


Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz													Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	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	6.524	-554	-7,8
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	3.315	520	18,6
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	1.820	404	28,5
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	4.285	246	6,1
Waren Süd	882	908	893	916	924	923	907	893	893	886	901	907	910	28	3,2
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	2.932	-170	-5,5
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	1.697	13	0,8
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	21.483	471	2,2
Stat. 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	k. A.		

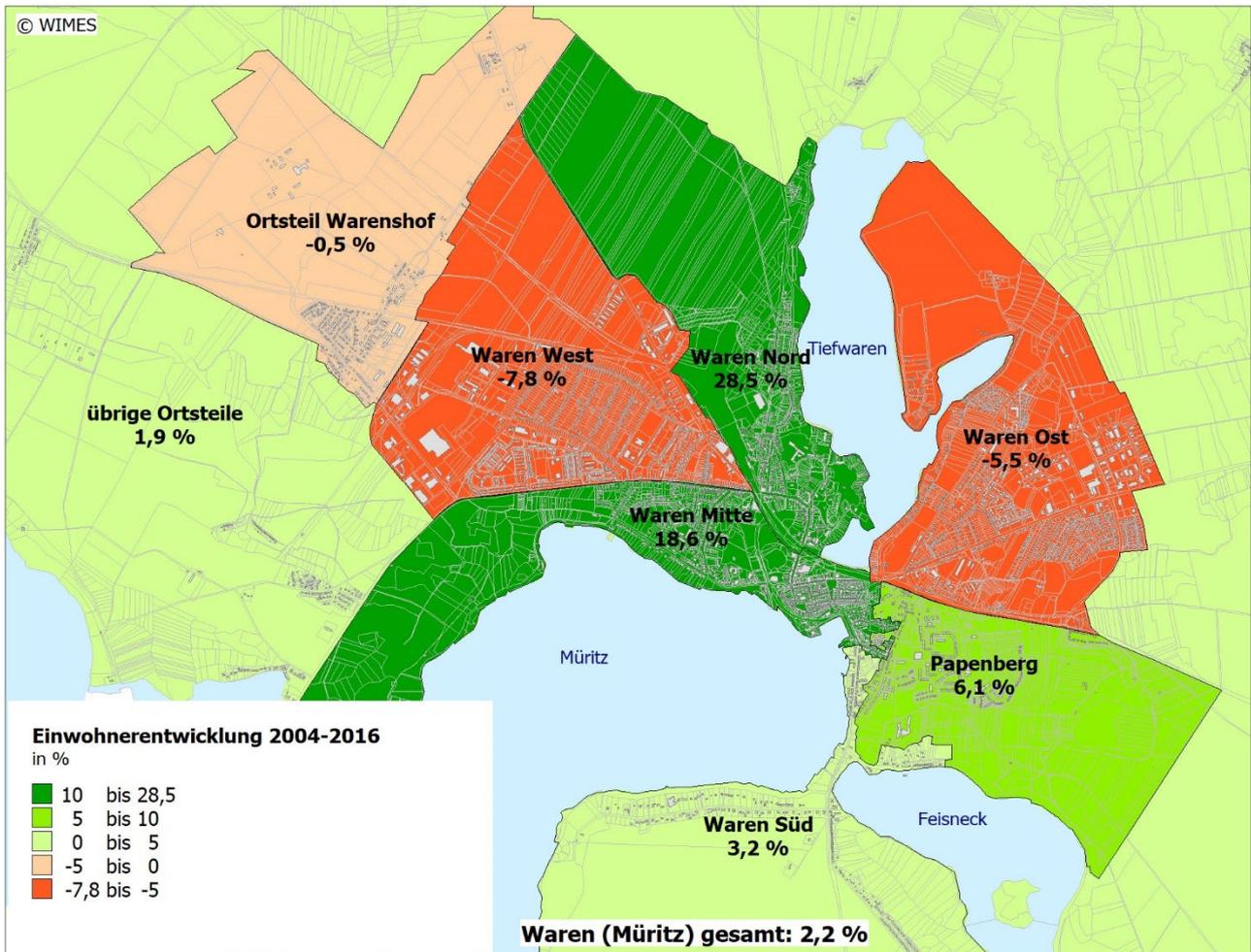
Beim Vergleich mit den Einwohnerdaten des Statistischen Amtes M-V wird deutlich, dass bis 2010 die Zahl der Einwohner des Statistischen Amtes M-V stets über der gemeindeeigenen Einwohnerzahl (lt. Melderegister) lag. Im Ergebnis des Zensus 2011 war es dann umgekehrt, die amtliche Einwohnerzahl des Statistischen Amtes war geringer als die Zahl laut Melderegister der Stadt Waren (Müritz). Die reale Einwohnerzahl der Stadt lag bei 21.199 Personen und das Statistische Amt veröffentlichte nur 21.153 Personen (-46 Personen). In den Folgejahren sind die Abweichungen größer geworden, im Jahr 2015 war die reale Einwohnerzahl bereits um 158 Personen höher als die des Statistischen Amtes M-V. Da diese negative Abweichung der Bevölkerungsdaten des Statistischen Amtes M-V gegenüber den Kommunalstatistiken der Einwohnermeldestellen mittlerweile in vielen Städten der Fall ist, stellt sich die Frage: Wie verlässlich sind die Bevölkerungsdaten des Statistischen Amtes noch?

Aus dem Grund werden für das Monitoring ausschließlich stadteigene Daten verwendet. Zum einen sind sie wesentlich realistischer zum anderen sind sie aktuell verfügbar und lassen sich kleinräumig, z. B. auf Stadtteilebene oder sogar Gebäudeebene, herunterbrechen. Daten des Statistischen Amtes sind nur für die Gesamtstadt und mit sehr hohem Zeitverzug verfügbar, so liegen derzeit noch keine Bevölkerungsdaten zum Stand 31.12.2016 vor. Diese sind nach Auskunft des Statistischen Amtes M-V frühestens Mitte 2018 zu erwarten.



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 2016 um 404 Personen angestiegen. In Waren Mitte ist die Zahl der Einwohner von 2.795 Personen in 2004 auf 3.315 Personen in 2016 angestiegen (+520 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 2016 waren es nur noch 6.524 Personen (-554 Personen), gegenüber dem Vorjahr ist aber ein leichter Zugewinn eingetreten. In Papenberg erhöhte sich die Einwohnerzahl 2004 zu 2016 um 246 Personen.

Karte 3: Einwohnergewinn bzw. Einwohnerverlust nach Gebieten





Ausländer

Die Zahl der Ausländer in Waren (Müritz) hat sich in den Jahren 2004 bis 2016 um 340 Personen erhöht und lag Ende 2016 bei 704 Personen. Allein von 2014 zu 2015 stieg die Einwohnerzahl der ausländischen Bevölkerung um 198 Personen an, 2015 zu 2016 um weitere 142 Personen. Der Ausländeranteil, gemessen an der Gesamtbevölkerung, lag im Jahr 2016 bei 3,3 % (2004=1,7 %). Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 21 % ist der Ausländeranteil immer noch sehr gering.

Abbildung 2: Ausländische Bevölkerung in der Stadt Waren (Müritz)

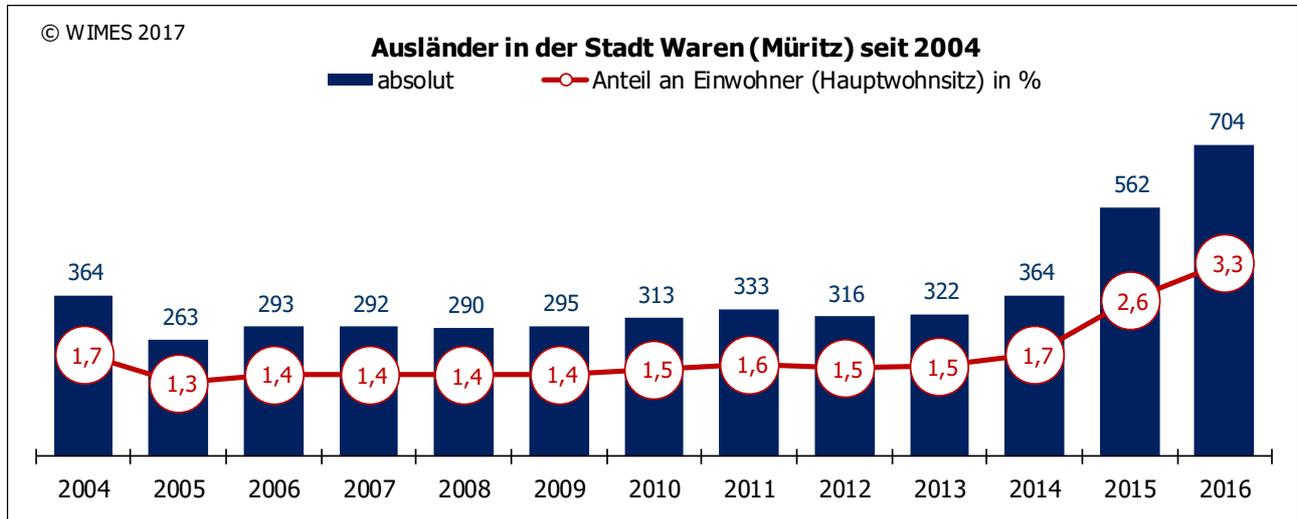


Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Ausländer nach Stadtteilen

Stadtteil	Zahl der Ausländer												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Waren West	223	108	129	129	114	106	113	122	106	98	108	129	223
Waren Mitte	42	43	57	58	70	75	70	84	81	96	127	196	201
Waren Nord	13	19	18	19	16	19	25	27	27	39	36	34	57
Papenberg	65	67	66	64	62	65	76	71	72	60	68	109	148
Waren Süd	6	5	4	4	4	6	6	6	7	8	9	11	10
Waren Ost	13	15	13	14	18	18	17	18	18	13	10	13	28
Ortsteile	2	6	6	4	6	5	6	5	5	8	6	70	37
Waren	364	263	293	292	290	295	313	333	316	322	364	562	704
Stadtteil	Anteil der Ausländer an den Einwohnern mit Hauptwohnsitz												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
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	3,4
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	6,1
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	3,1
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	3,5
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	1,1
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	1,0
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	2,2
Waren	1,7	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,5	1,5	1,7	2,6	3,3

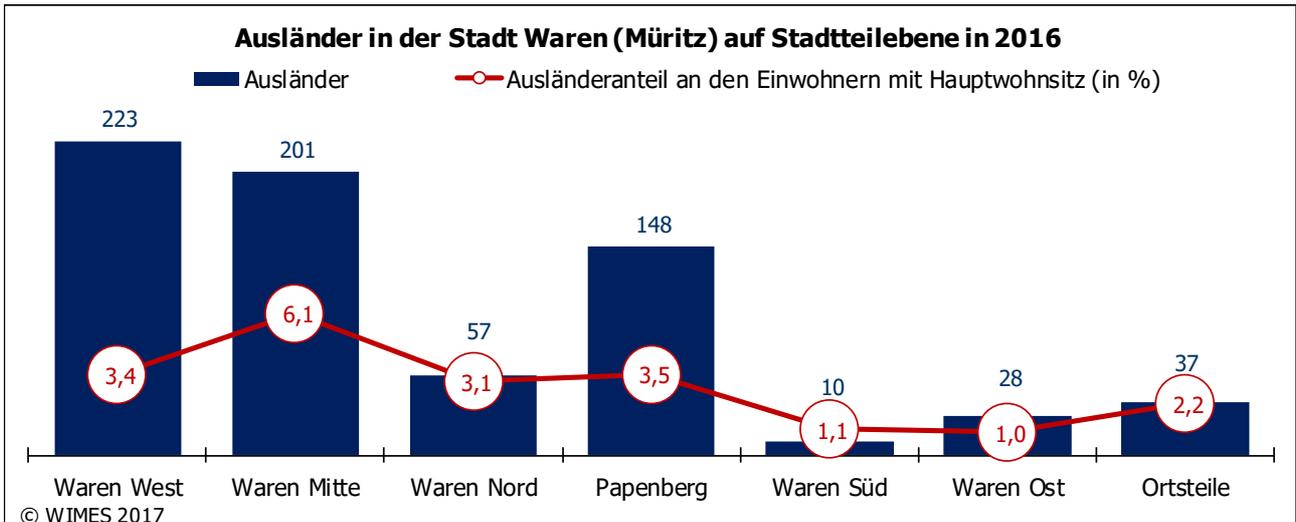
Auf Stadtteilebene betrachtet, lebten die meisten Ausländer Ende 2016 in Waren West. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Ausländer um 94 Personen zu. Mit 223 Ausländern lag der Anteil an allen Einwohnern in Waren West bei 3,4 % und fiel damit ähnlich aus wie der städtische Durchschnitt. Der höchste Ausländeranteil war Ende 2016 in Waren Mitte mit 6,1 % zu verzeichnen, gefolgt von Papenberg mit 3,5 %.

Auffällig ist die Entwicklung in den Ortsteilen, bewegte sich die Zahl der Ausländer bis 2014 auf sehr geringem Niveau, stieg sie zu 2015 an auf 70 Personen. Dies war darauf zurückzuführen, dass in 2015 im Ortsteil Eldenholz 65 Asylsuchende in der Europäischen Akademie untergebracht wurden. Zu 2016 wurde diese Notunterkunft wieder aufgelöst. Von den insgesamt 37 Ausländern in den



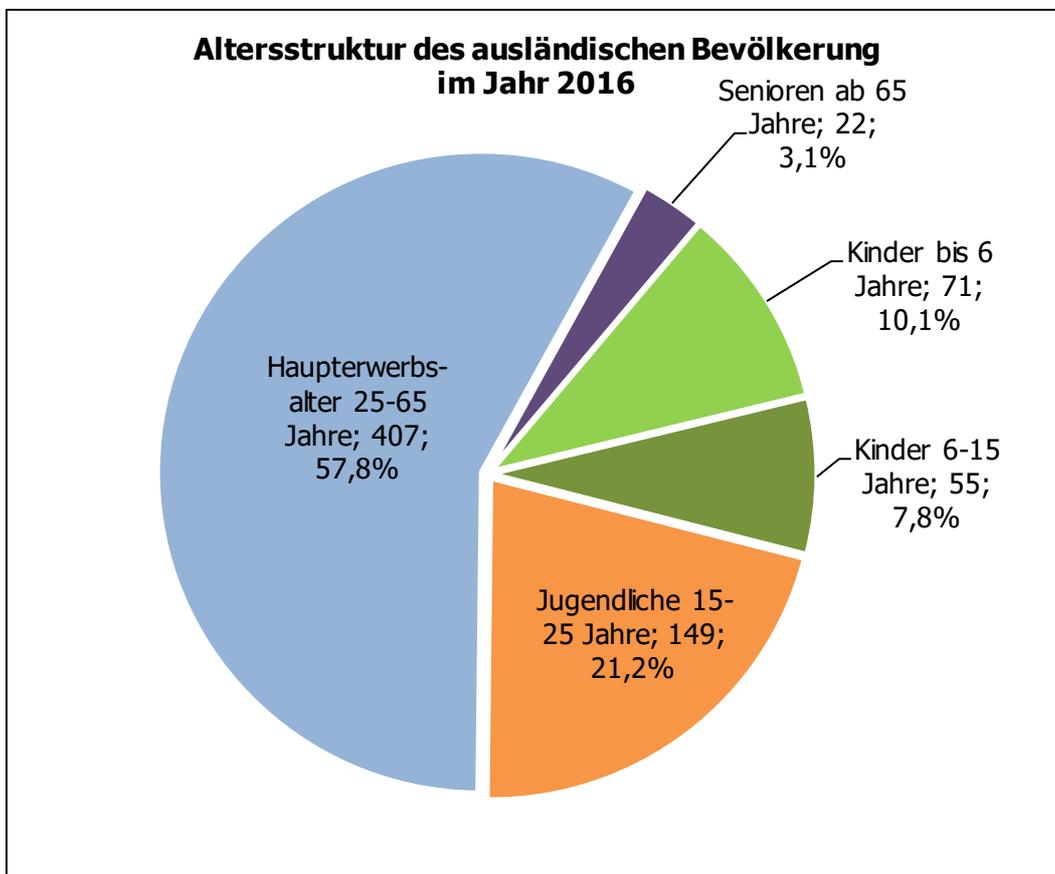
Ortsteilen Ende 2016, waren dann allein 27 Personen rumänischer Herkunft im Ortsteil Warenschhof untergebracht (Unterbringung ausländischer Arbeitskräfte in Hotel).

Abbildung 3: Ausländer nach Stadtteilen



Nach Altersgruppen betrachtet, waren 57,8 % der ausländischen Bevölkerung in Waren (Müritz) im Jahr 2016 im Haupterwerbsalter zwischen 25 und 65 Jahren. Dieser Wert lag um fünf Prozentpunkte über dem Anteil der Gesamtbevölkerung der Stadt Waren (Müritz). Im Gegensatz dazu zeigt sich für die Ausländer im Jahr 2016 mit nur 3,1 % ein sehr geringer Anteil der Einwohner ab 65 Jahre (Gesamtbevölkerung=27,5 %). Deutlich überdurchschnittlich war dagegen der Anteil der Jugendlichen mit 21,2 %, dieser lag um 14,4 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt der Gesamtbevölkerung von 6,8 %. Auch die Anteile der Kleinkinder (+4,0 Prozentpunkte) und der Schulkinder (+0,9 Prozentpunkte) lagen über den Anteilen der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 4: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung

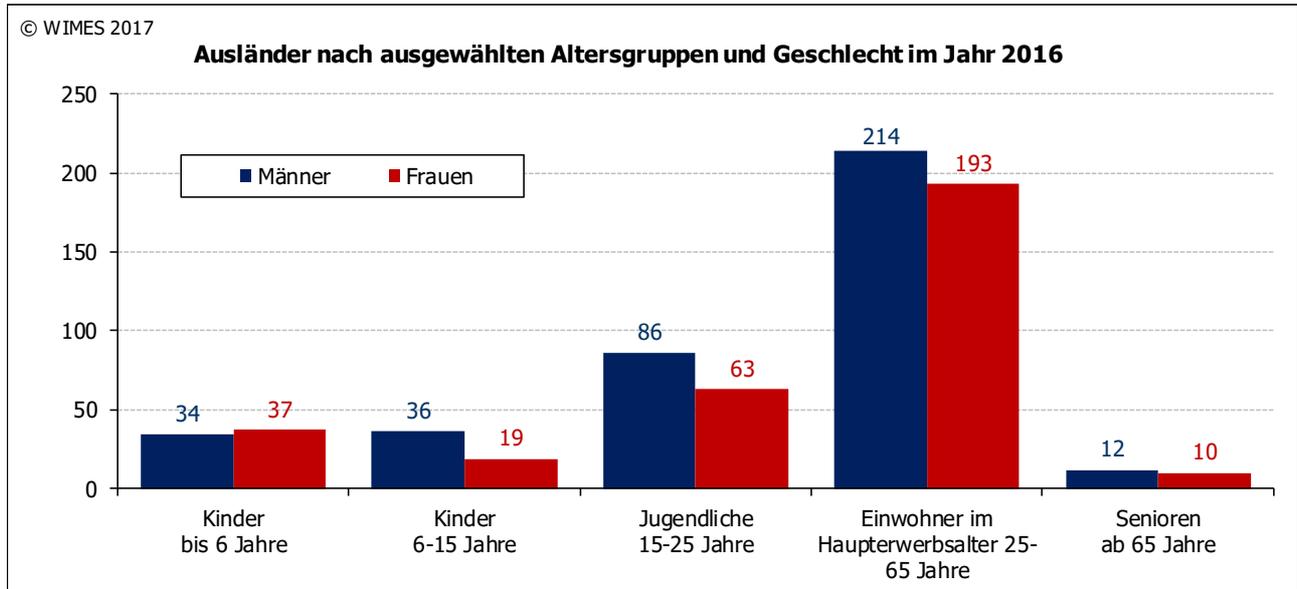




Eine Betrachtung der absoluten Einwohnerzahlen verdeutlicht, dass es im Jahr 2016 in allen Altersgruppen, mit Ausnahme der Kleinkinder, mehr Männer als Frauen gab. Besonders unausgeglichen war das Verhältnis Männer:Frauen bei den Schulkindern und Jugendlichen.

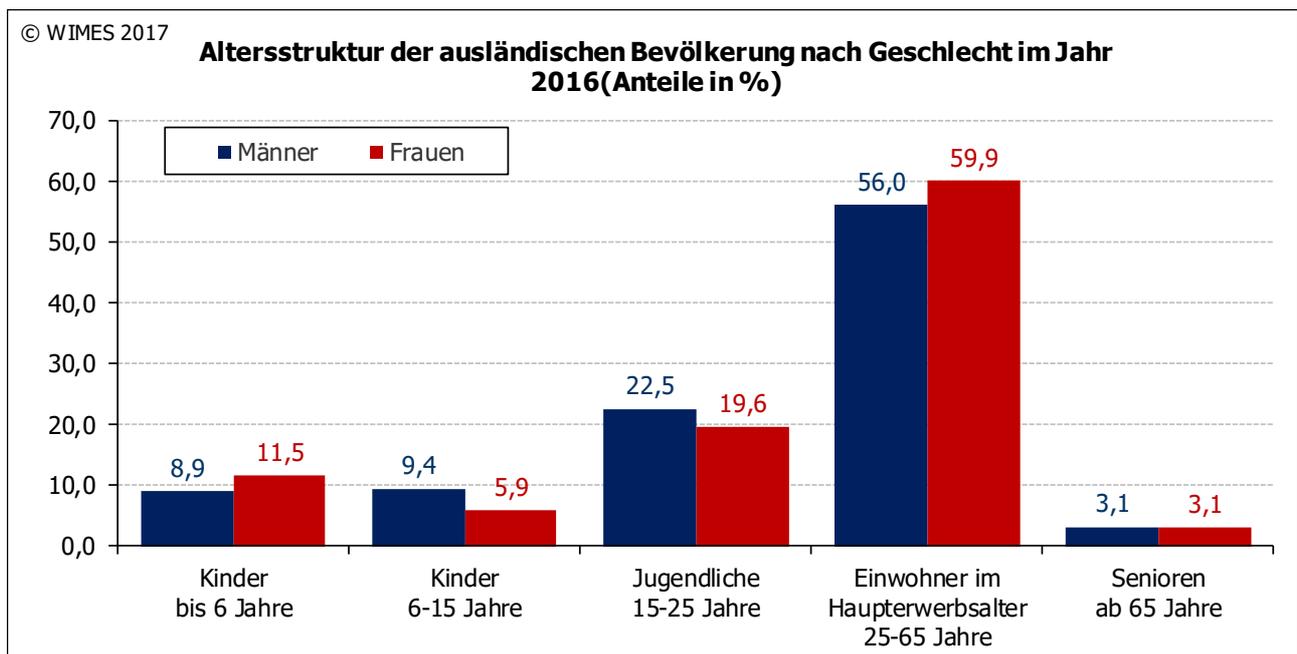
Der Anteil der Frauen an allen Ausländern lag bei 84 Frauen je 100 Männer. In der Altersgruppe der 15- bis 25-Jährigen stellte sich das Verhältnis im Jahr 2016 unausgewogener dar (nur 73 Frauen je 100 Männer). In der Altersgruppe der Personen im Haupterwerbsalter kamen auf 100 Männer 90 Frauen.

Abbildung 5: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung nach Geschlecht



Unterschieden nach Geschlechtern wird gerade bei den männlichen Ausländern ein sehr hoher Anteil der Jugendlichen deutlich. Der Anteil lag bei 22,5 %. Der Bevölkerungsanteil der weiblichen Ausländer im Jugendalter lag um rund drei Prozentpunkte unter dem Wert der Männer in dieser Altersgruppe. Bei den Schulkindern lag der Anteil der Mädchen um 3,5 Prozentpunkte unter dem der Jungen. Bei den Senioren ab 65 Jahre war der Anteil ausgeglichen. In den anderen Altersgruppen waren höhere Anteile der Frauen zu verzeichnen. Bei den Personen im Haupterwerbsalter lag der Bevölkerungsanteil der Frauen um 3,9 Prozentpunkte über dem der Männer.

Abbildung 6: Bevölkerungsanteile der Ausländer nach Altersgruppe und Geschlecht



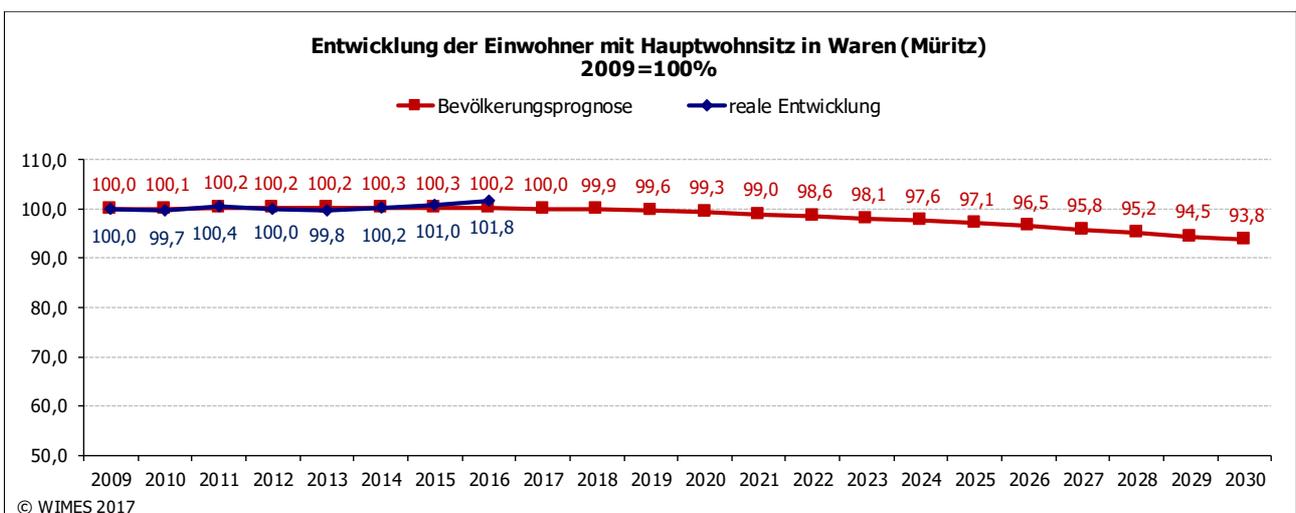
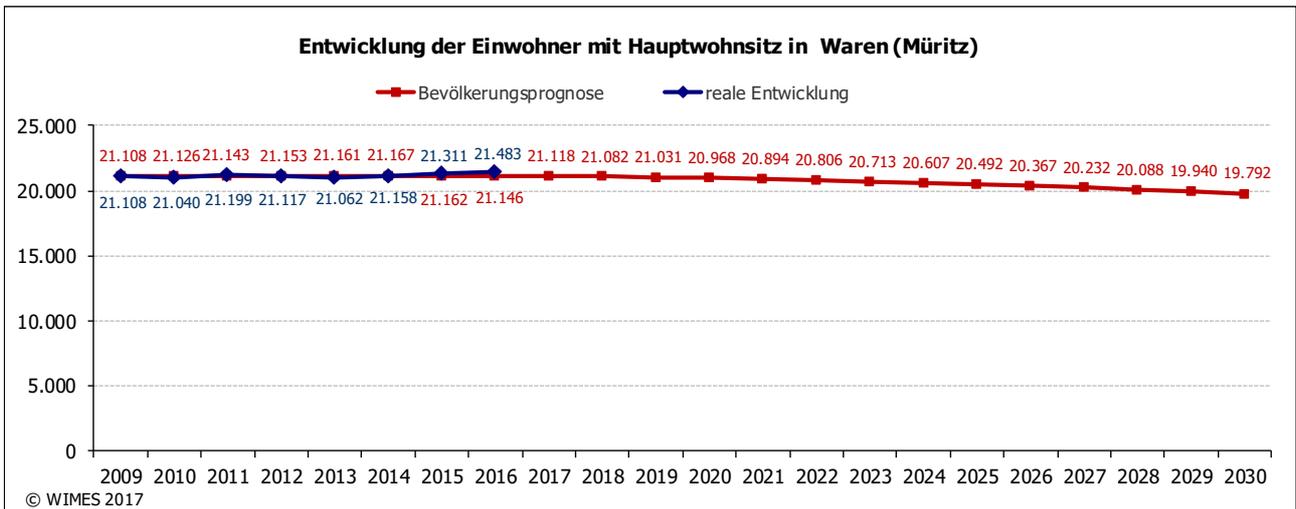


Abgleich mit der Bevölkerungsprognose

Folgende Abbildung stellt der realen Bevölkerungsentwicklung den Verlauf der Bevölkerung laut dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose gegenüber. Dabei ist zu erkennen, dass die Realentwicklung bis zum Jahr 2014 nahezu dem Prognosewerten entsprach, so betrug die Differenz Ende 2014 lediglich -9 Personen. In den letzten zwei Jahren weicht die Realentwicklung zunehmend positiv von der Prognose ab. Ende 2016 lag die reale Einwohnerzahl um 337 Personen über dem Prognosewert. Während im Rahmen der Prognose 2015 und 2016 ein geringer Einwohnerrückgang erwartet wurde, nahm die Bevölkerungszahl von 2014 zu 2016 tatsächlich um 325 Personen zu. Diese Entwicklung ist jedoch im Zusammenhang mit dem Zuzug von Asylsuchenden zu sehen, so nahm die Ausländerzahl 2014 zu 2016 um 340 Personen zu. Diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Prognoseberechnung nicht vorhersehbar und ist auch zukünftig schwer einzuschätzen.

Wie bereits beschrieben, verliefen die Linie der Realentwicklung und der Prognose bis zum Jahr 2014 fast parallel. Dies bestätigte die Gültigkeit der Bevölkerungsprognose der Stadt Waren (Müritz), die mit stadteigenen Daten gerechnet wurde, und bedeutet, die Prognose war als Planungs- und Entscheidungsgrundlage sehr gut geeignet. Sollte nun der positive Trend weiter anhalten, muss eine neue Bevölkerungsprognose erstellt werden, die dann Grundlage für die Folgenprognosen (Wohnungsnachfrage, Infrastrukturausstattung, etc.) ist.

Abbildung 7: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose



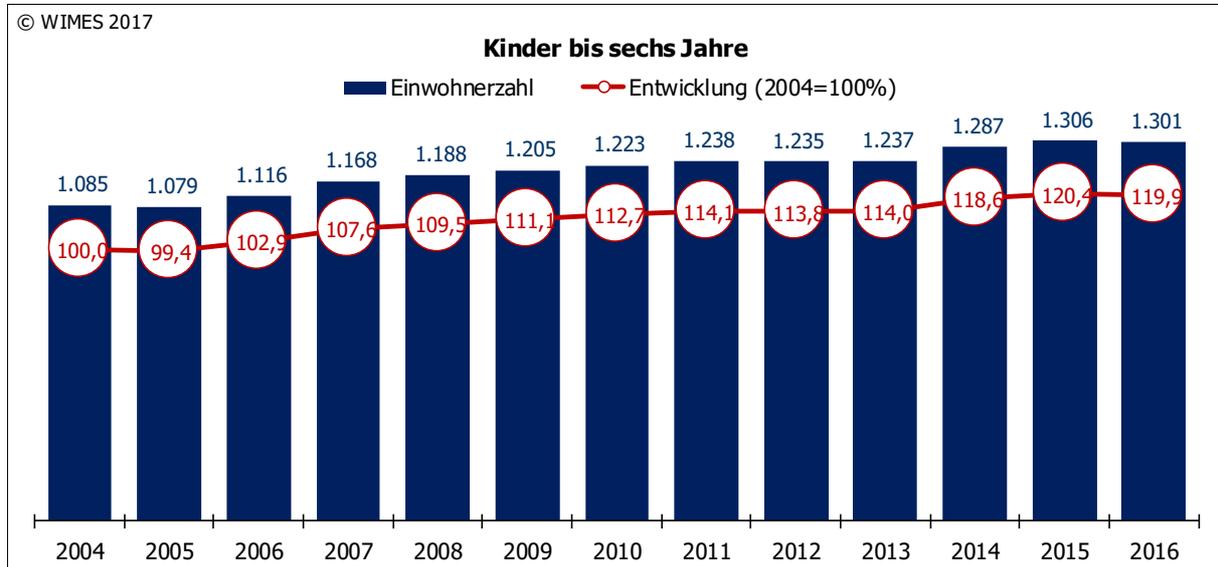


2.2 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

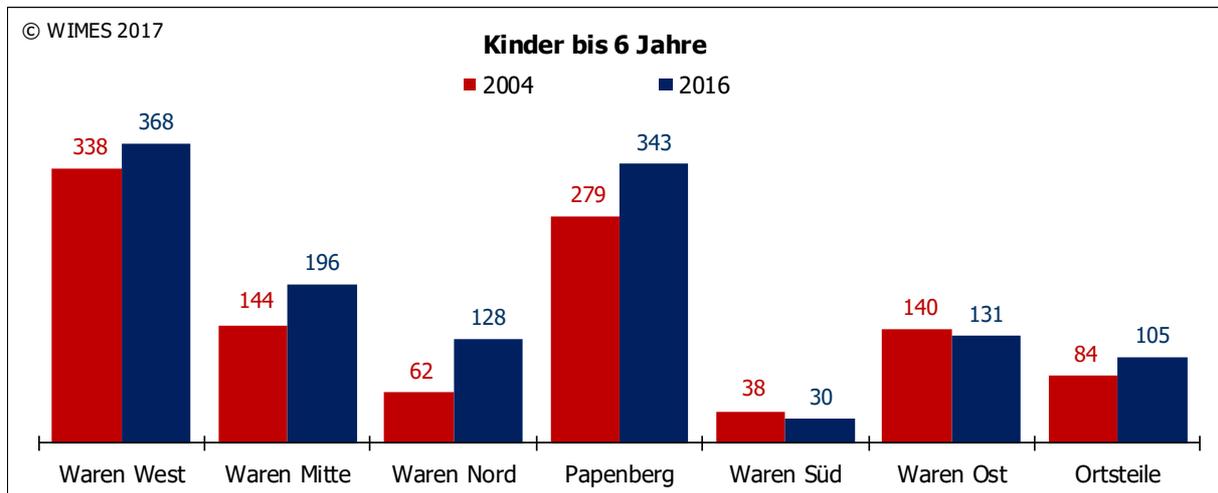
Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich in der Gesamtstadt seit 2004 um 216 Kinder erhöht, und der Anteil an der Bevölkerung stieg um 0,9 Prozentpunkte (von 5,2 % in 2004 auf 6,1 % in 2016).

Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2016. Im Stadtteil Papenberg sind überdurchschnittlich viele Kinder im Zeitraum von 2004 bis 2016 geboren worden. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Bevölkerung lag hier Ende 2016 bei 8,0 % (343 Kinder).

Abbildung 9: Zahl der Kinder bis sechs Jahre im Vergleich

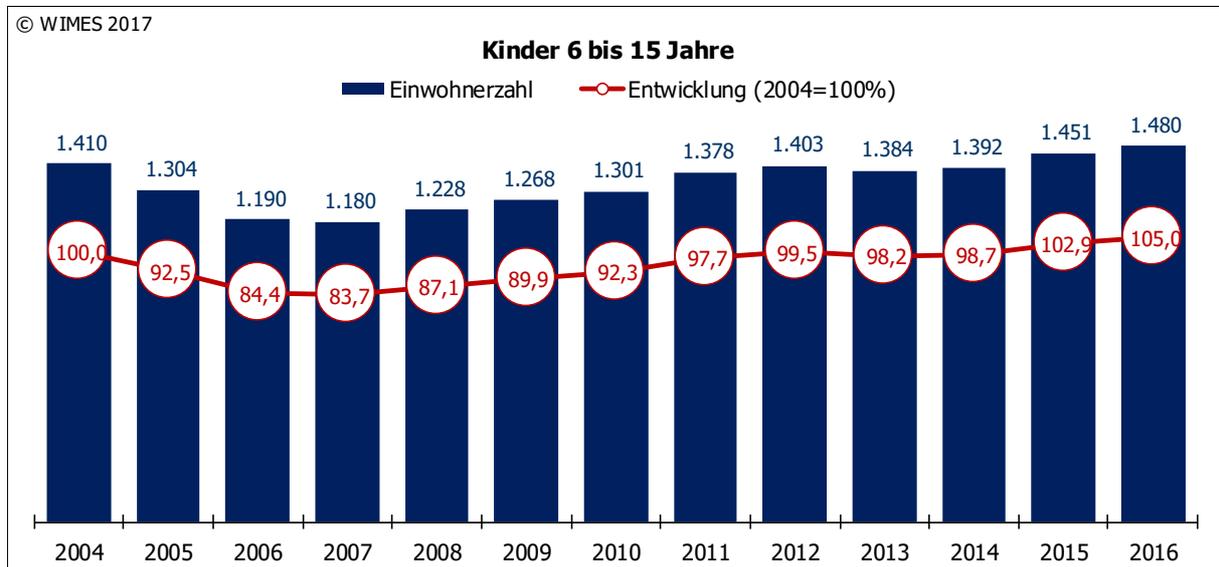




Schulkinder im Alter von über sechs bis 15 Jahren

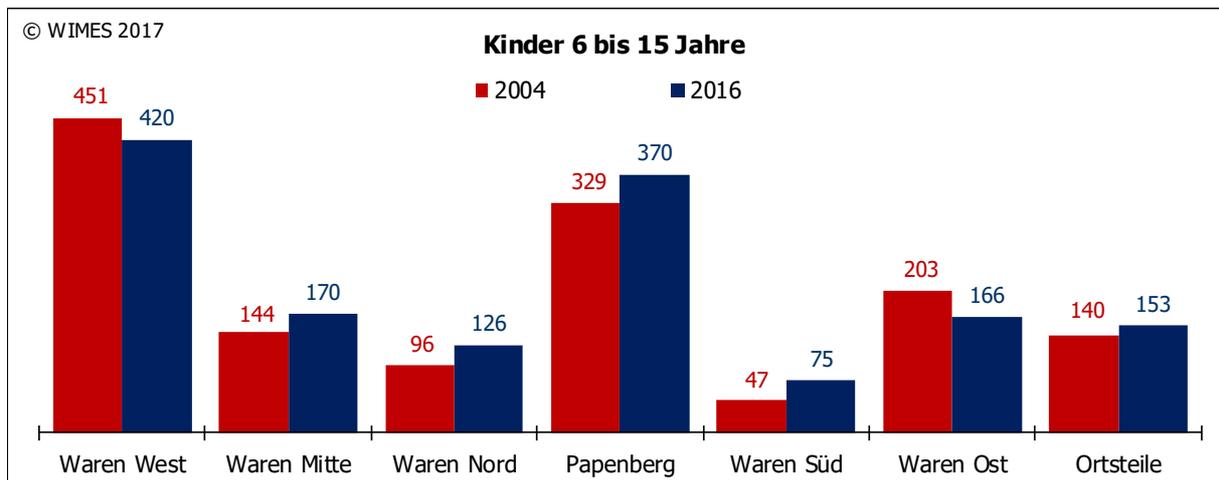
Die Zahl der Schulkinder weist im Zeitraum von 2004 bis 2007 in der Gesamtstadt einen Verlust von 230 Personen auf. Seit 2008 nehmen die Zahl sowie der Anteil an der Gesamtbevölkerung in dieser Altersgruppe aufgrund des Anstiegs der Geburten seit dem Jahr 2000 wieder zu. Der Anteil an der Bevölkerung ist von 5,6 % im Jahr 2007 auf 6,9 % im Jahr 2016 angestiegen.

Abbildung 10: Entwicklung der Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Kinder von 6 bis 15 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2016. 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 2016 bei 8,6 %. Der höchste Anteil war mit 9,0 % in den Ortsteilen zu verzeichnen.

Abbildung 11: Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren im Vergleich



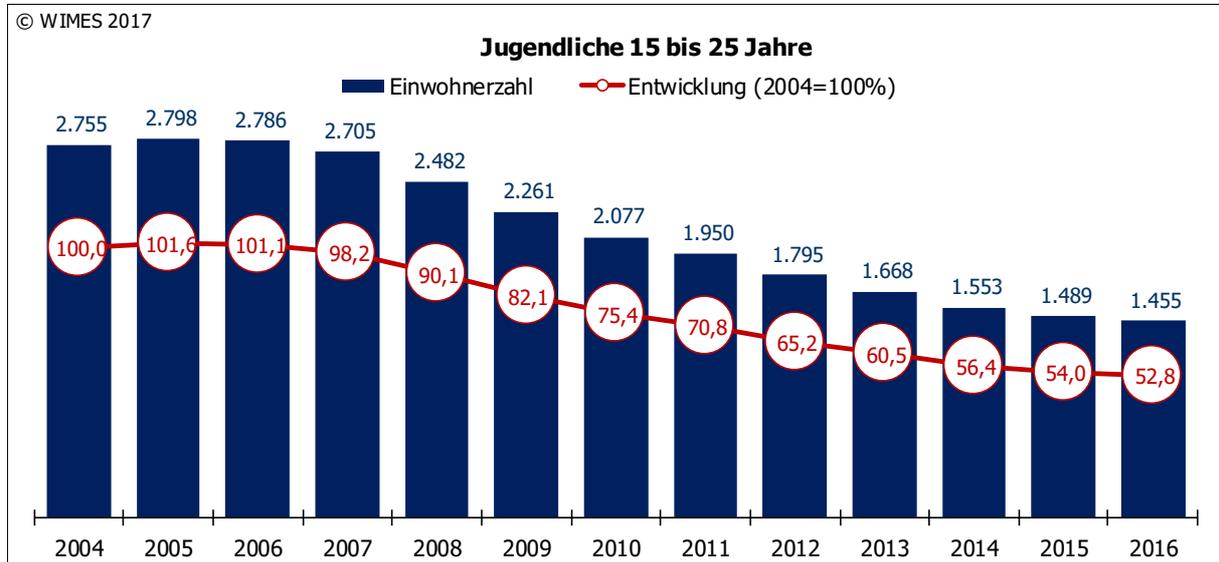


Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren

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.

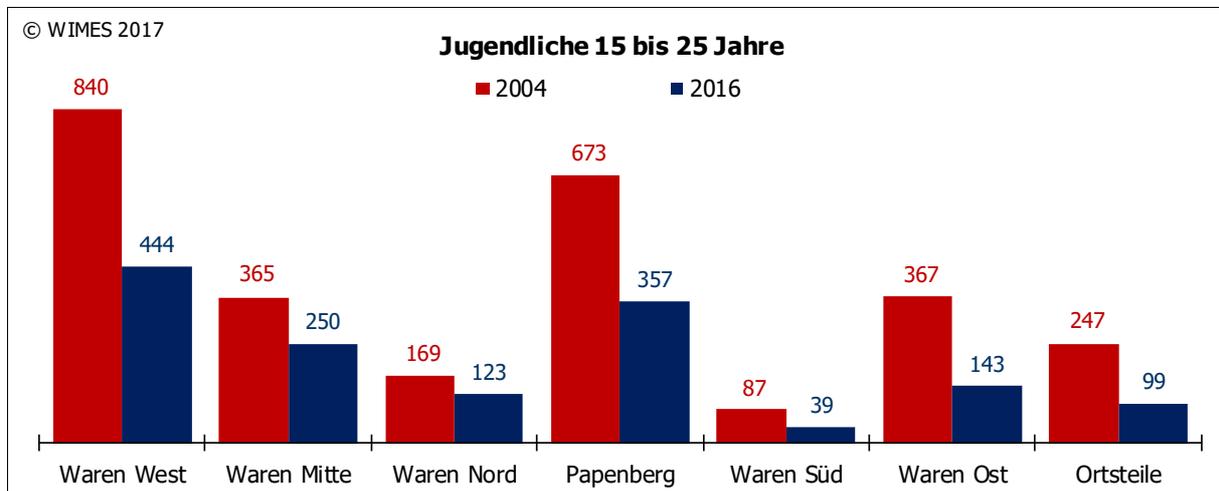
Der Anteil an der Bevölkerung ist von 13,3 % im Jahr 2004 auf 6,8 % im Jahr 2016 gesunken.

Abbildung 12: Entwicklung der Zahl Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren



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

Abbildung 13: Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren im Vergleich

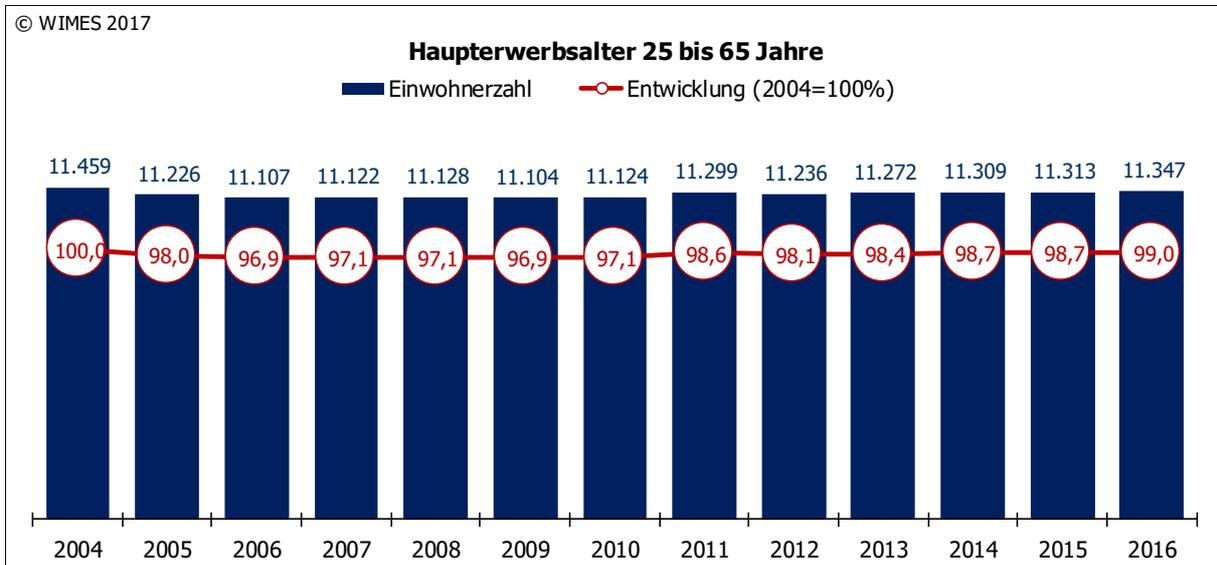




Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren

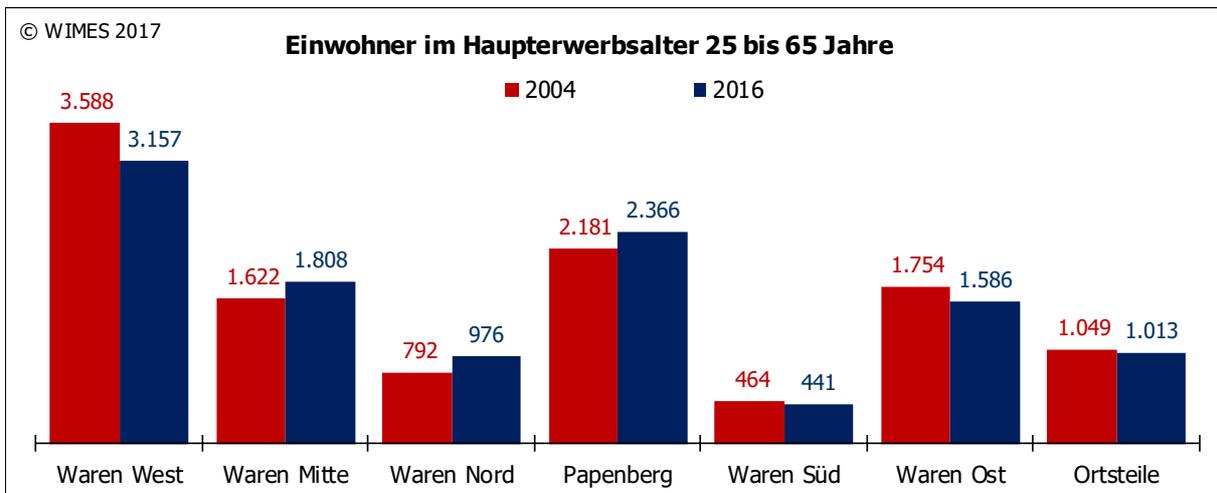
Die Entwicklung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) ist im Betrachtungszeitraum relativ stabil geblieben. Der Anteil an der Bevölkerung lag in 2016 bei 52,8 %.

Abbildung 14: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2016.

Abbildung 15: Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 65 Jahren im Vergleich

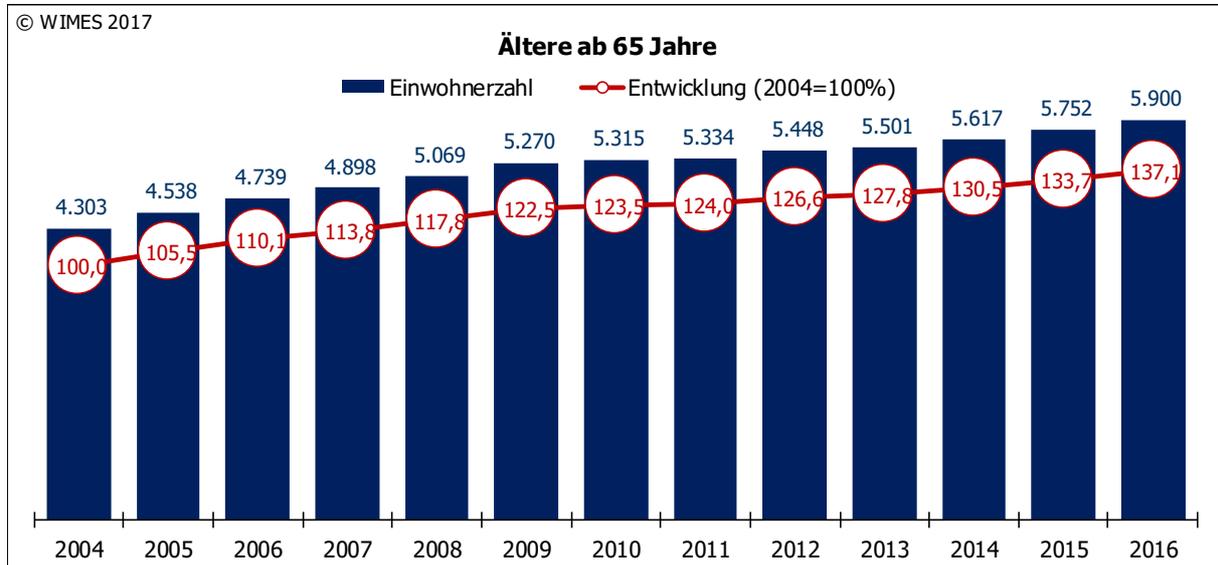




Einwohner im Alter ab 65 Jahre

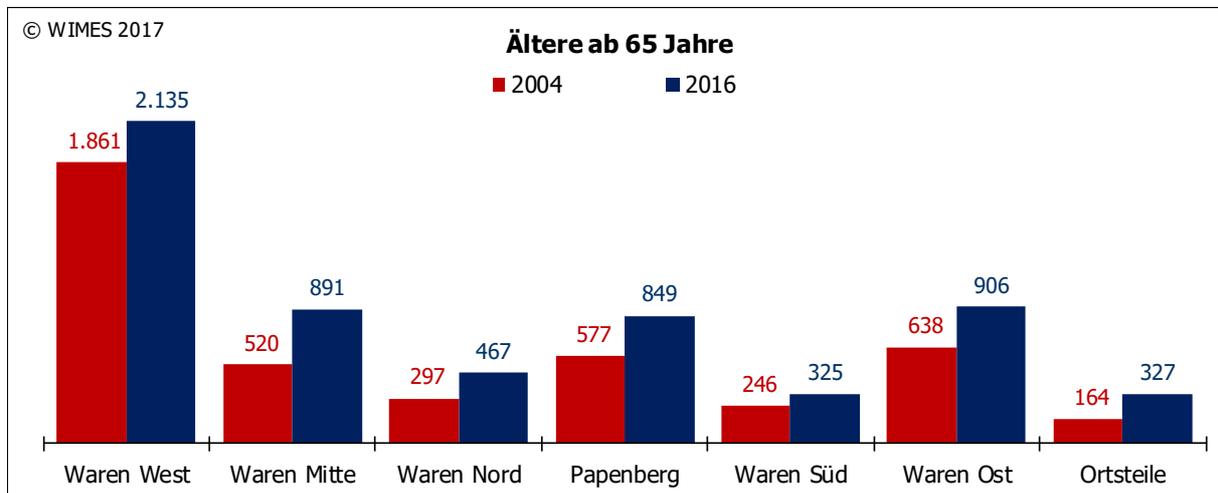
Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm im Zeitraum von 2004 bis 2016 stetig zu. Die Zahl erhöhte sich um 1.597 Personen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich von 21,0 % im Jahr 2004 auf 27,5 % im Jahr 2016.

Abbildung 16: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Älteren ab 65 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2016. In allen Stadtteilen gab es einen Einwohnergewinn in dieser Altersgruppe im Zeitraum 2004 bis 2016.

Abbildung 17: Zahl der Senioren 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 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Auf eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl gegenüber dem Basisjahr können die Altersgruppen der Senioren ab 65 Jahre (+37,1 %), der Kleinkinder (+19,9 %) sowie der Schulkinder (+5,0 %) verweisen. In den anderen Altersgruppen waren Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Der größte Einwohnerverlust trat in der Altersgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen ein (-47,2 %). 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 nur geringfügig um 1,0 % (-112 Personen).

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Einwohnerzahlen Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		65 Jahre und älter	
	2004	2016	2004	2016	2004	2016	2004	2016	2004	2016
Waren West	338	368	451	420	840	444	3.588	3.157	1.861	2.135
Waren Mitte	144	196	144	170	365	250	1.622	1.808	520	891
Waren Nord	62	128	96	126	169	123	792	976	297	467
Papenberg	279	343	329	370	673	357	2.181	2.366	577	849
Waren Süd	38	30	47	75	87	39	464	441	246	325
Waren Ost	140	131	203	166	367	143	1.754	1.586	638	906
Ortsteile	84	105	140	153	247	99	1.049	1.013	164	327
Waren gesamt	1.085	1.301	1.410	1.480	2.755	1.455	11.459	11.347	4.303	5.900

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	30	8,9	-31	-6,9	-396	-47,1	-431	-12,0	274	14,7
Waren Mitte	52	36,1	26	18,1	-115	-31,5	186	11,5	371	71,3
Waren Nord	66	106,5	30	31,3	-46	-27,2	184	23,2	170	57,2
Papenberg	64	22,9	41	12,5	-316	-47,0	185	8,5	272	47,1
Waren Süd	-8	-21,1	28	59,6	-48	-55,2	-23	-5,0	79	32,1
Waren Ost	-9	-6,4	-37	-18,2	-224	-61,0	-168	-9,6	268	42,0
Ortsteile	21	25,0	13	9,3	-148	-59,9	-36	-3,4	163	99,4
Waren gesamt	216	19,9	70	5,0	-1.300	-47,2	-112	-1,0	1.597	37,1

Abbildung 18: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen im Vergleich (absolut)

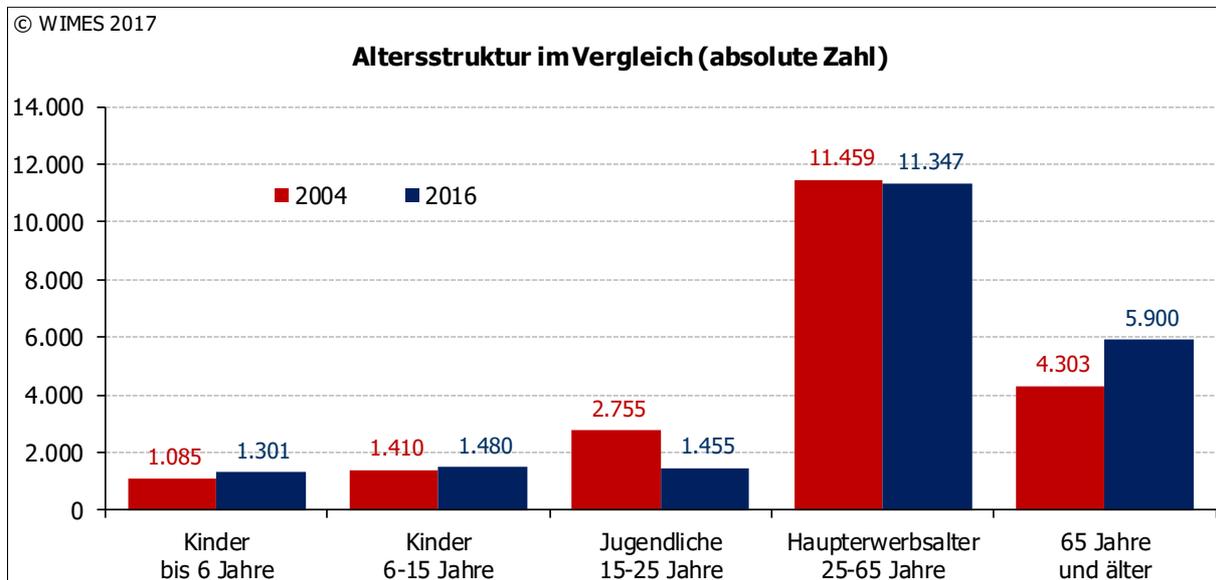
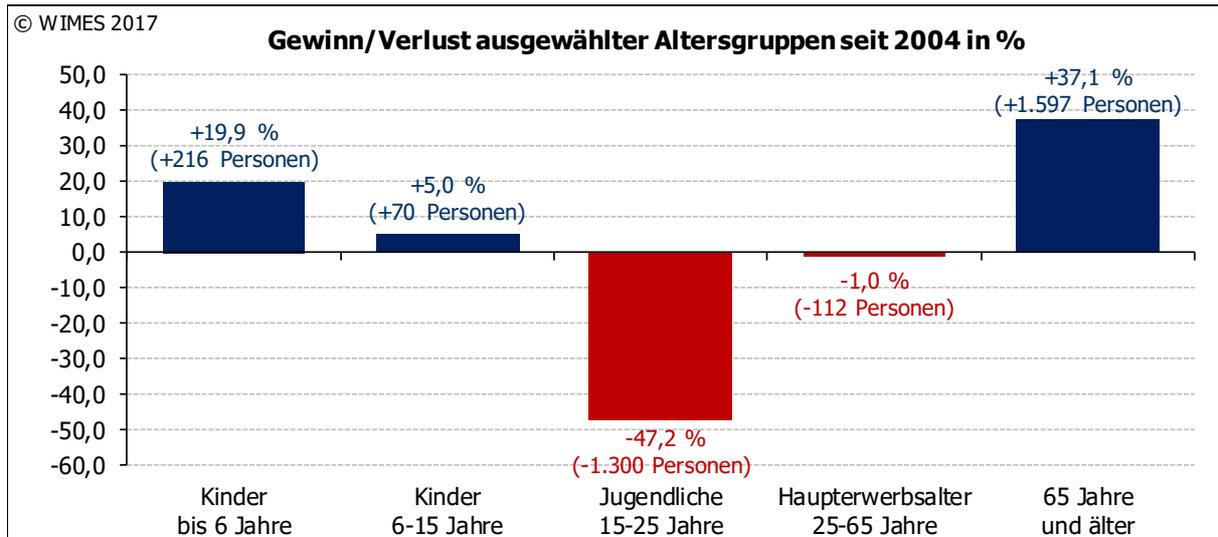


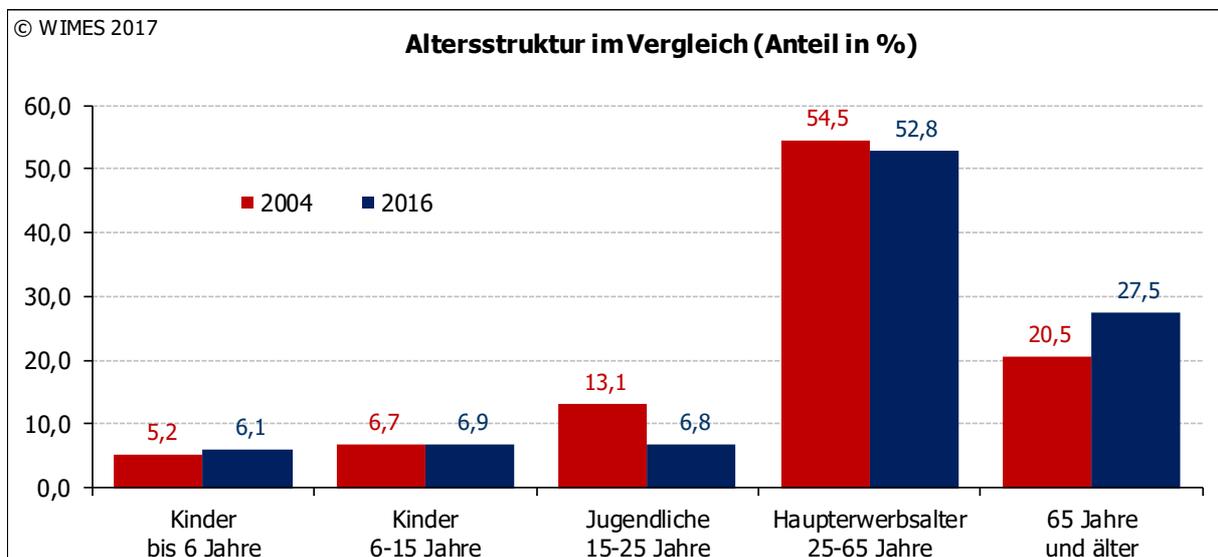


Abbildung 19: Einwohnergewinn/-verlust ausgewählter Altersgruppen absolut und in %



Die Betrachtung der Bevölkerungsanteile zeigt, dass der Anteil der Schulkinder in 2016 nun wieder leicht 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 6,3 Prozentpunkte gegenüber dem Basisjahr und lag in 2016 bei nur noch 6,8 %. Auch der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter ging gegenüber 2004 zurück um 1,7 Prozentpunkte. Der Anteil der Senioren stieg deutlich um sieben Prozentpunkte auf 27,5 %. Auch der Anteil der Kleinkinder erhöhte sich um 0,9 Prozentpunkte auf 6,1 % im Jahr 2016.

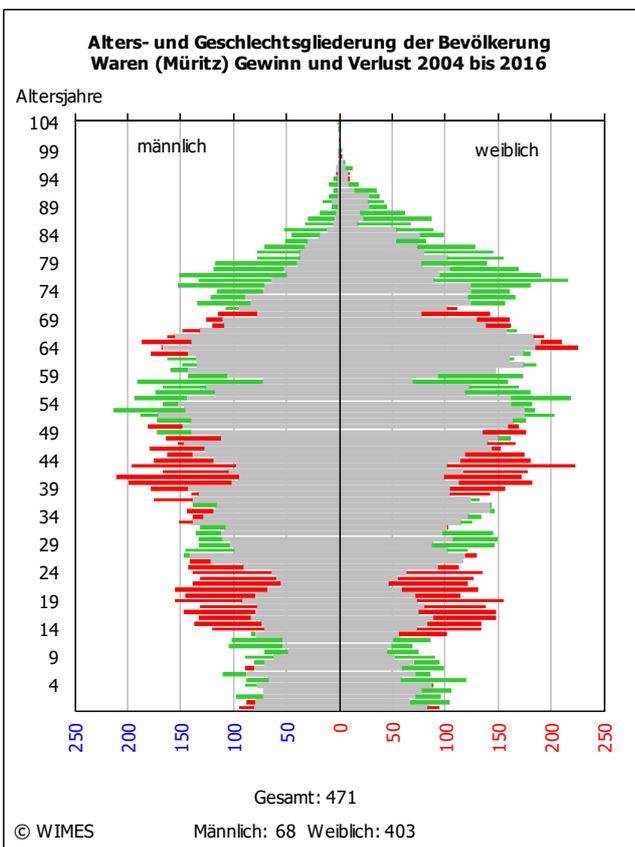
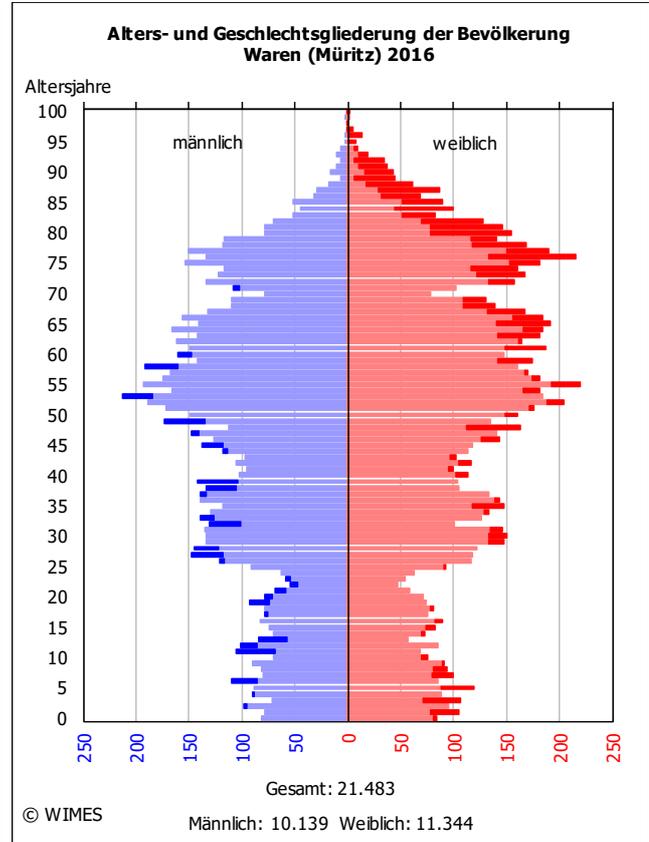
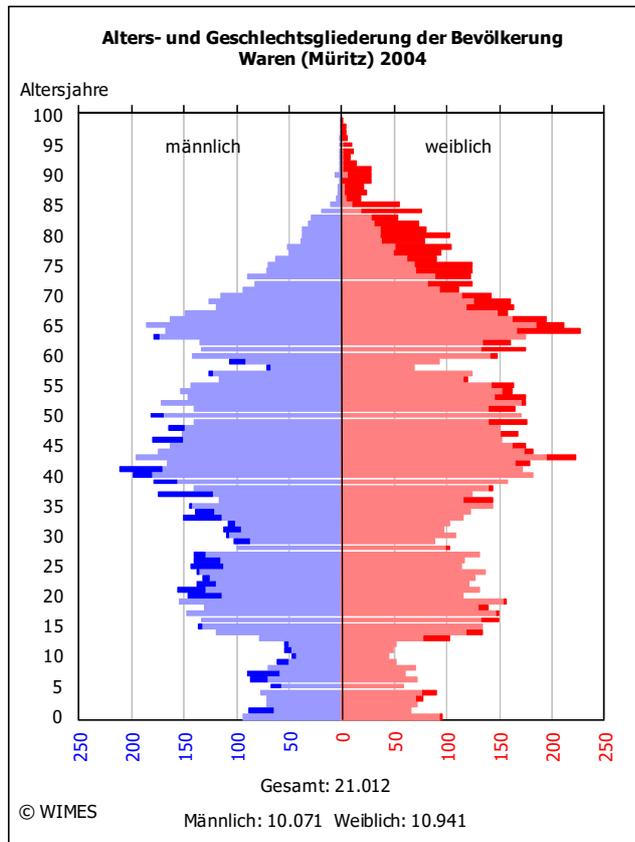
Abbildung 20: Anteile ausgewählter Altersgruppen im Vergleich (in %)





Folgende Alterspyramiden geben einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach ihrer Struktur (Alter und Geschlecht) in den Jahren 2004 und 2016 in Waren (Müritz). Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Abbildung 21: Alters- und Geschlechtsgliederung 2004 und 2016 sowie Gewinn/Verlust



Dabei ist bedeutsam, dass der Männerüberschuss im demographisch aktivsten Alter (18 bis 40 Jahre) im Jahr 2016 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 bis 40 Jahre.

In der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen lag das Verhältnis im Jahr 2016 bei 93 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 171 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.



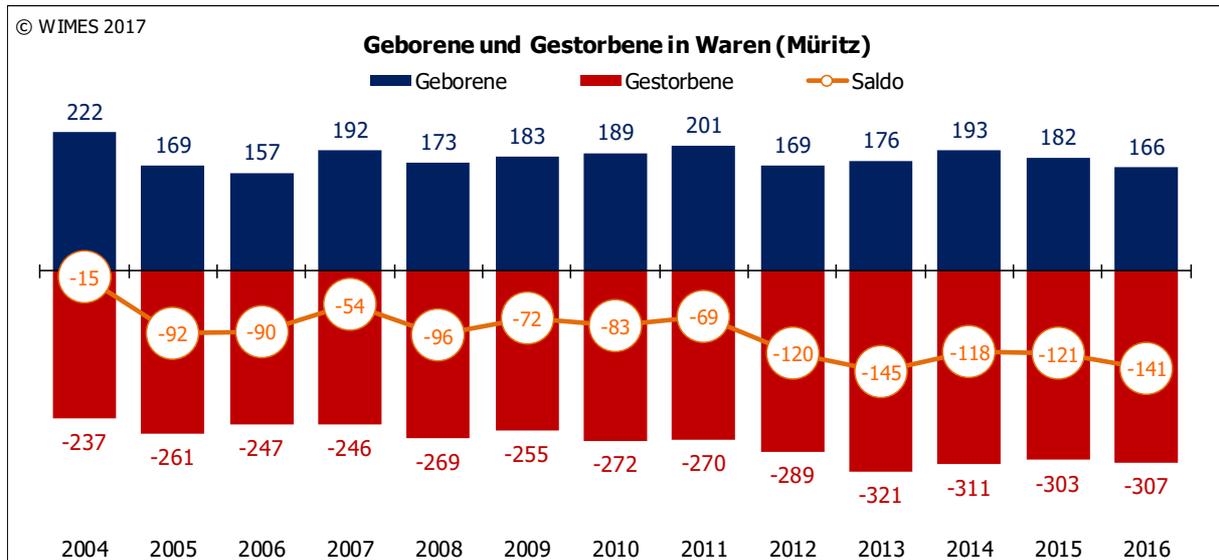
2.3 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung - Geborene und Gestorbene, Wanderungen über die Stadtgrenzen und innerstädtische Umzüge

Die Bevölkerungsentwicklung wird zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum anderen durch die Wanderungsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten. Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung gibt den Saldo aus Zu- und Wegzug wieder.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

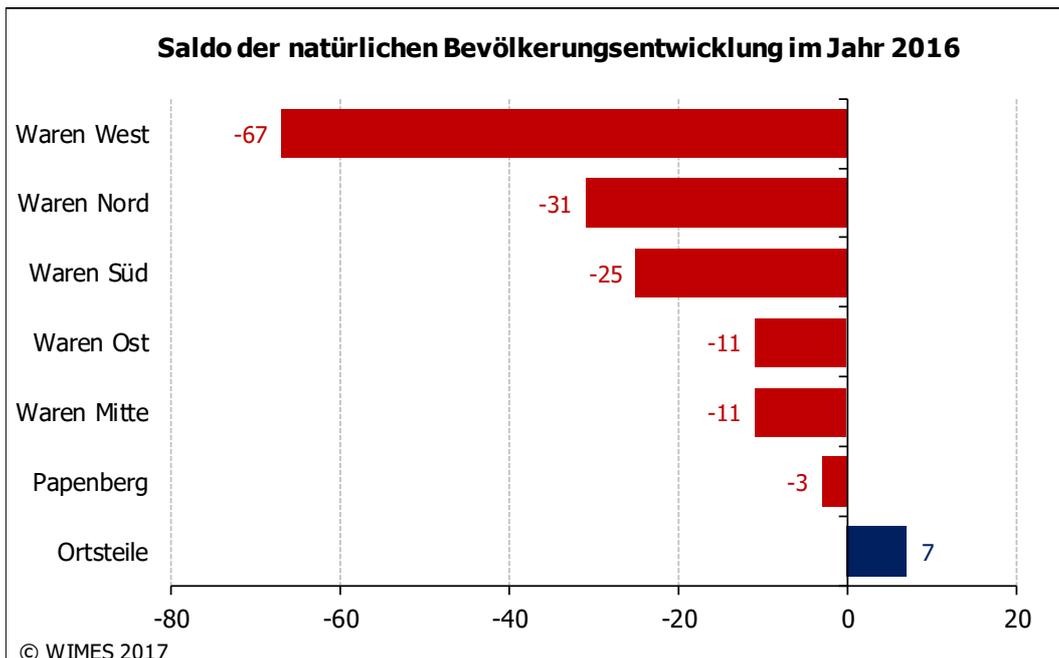
Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Im Jahr 2016 standen 307 Sterbefällen 166 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo von 121 Personen. Künftig wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund des steigenden Anteils der Älteren mehr Einfluss auf den Gesamtsaldo nehmen.

Abbildung 22: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Auf Stadtteilebene konnten im Jahr 2016 nur die Ortsteile einen positiven Saldo erzielen. Der höchste Verlust ergab sich in Waren West mit -67 Personen.

Abbildung 23: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile

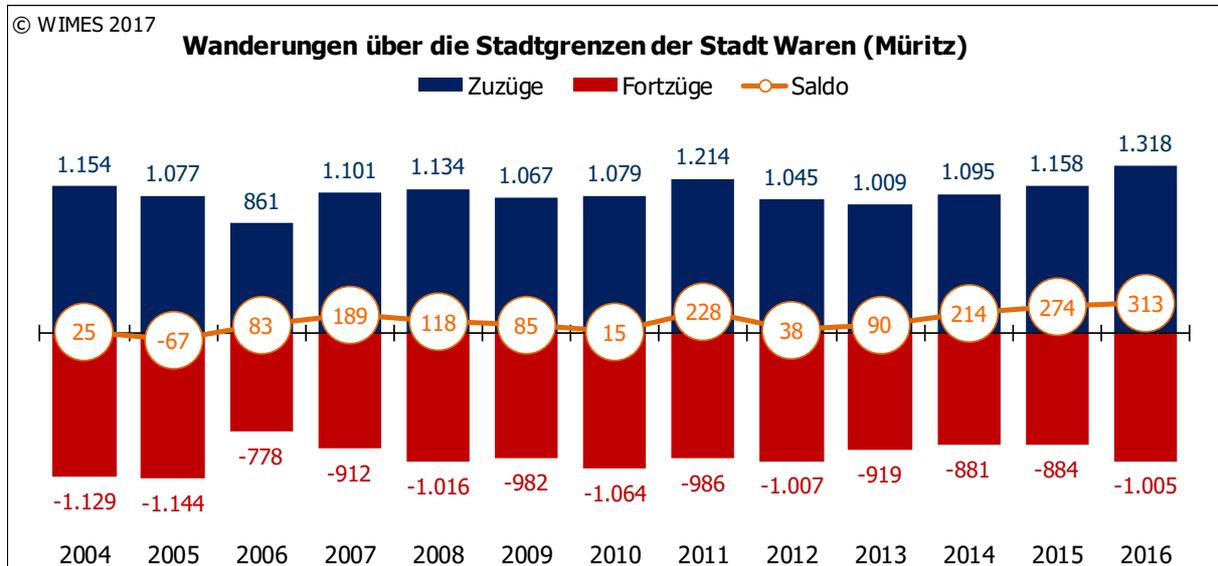




Außenwanderungen

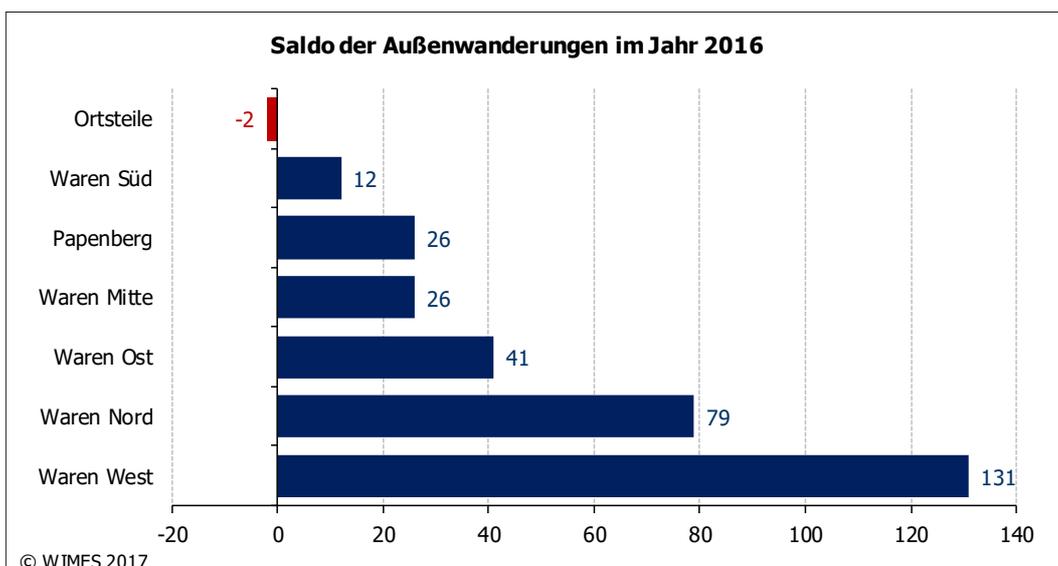
Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass mit Ausnahme des Jahres 2005 im gesamten Betrachtungszeitraum Wanderungsgewinne kennzeichnend waren. Der höchste Gewinn ergab sich im Jahr 2016 mit +313 Personen. Den 1.318 Zuzügen standen 1.005 Fortzüge gegenüber. Es zogen im Jahr insgesamt 391 Ausländer nach Waren (Müritz) und 243 Ausländer zogen aus der Stadt fort.

Abbildung 24: Außenwanderungen in der Gesamtstadt



Auf Ebene der Stadtteile waren im Jahr 2016 bei den Außenwanderungen mit Ausnahme der Ortsteile in allen Stadtteilen positive Salden erzielt worden. Der höchste Zugewinn war in Waren West zu verzeichnen, hierbei ist auch der verstärkte Zuzug von Ausländern zu beachten. Der Wanderungssaldo der Einwohner nichtdeutscher Herkunft lag in Waren West bei +91 Personen (123 Zuzüge/32 Wegzüge).

Abbildung 25: Außenwanderungen auf Stadtteilebene

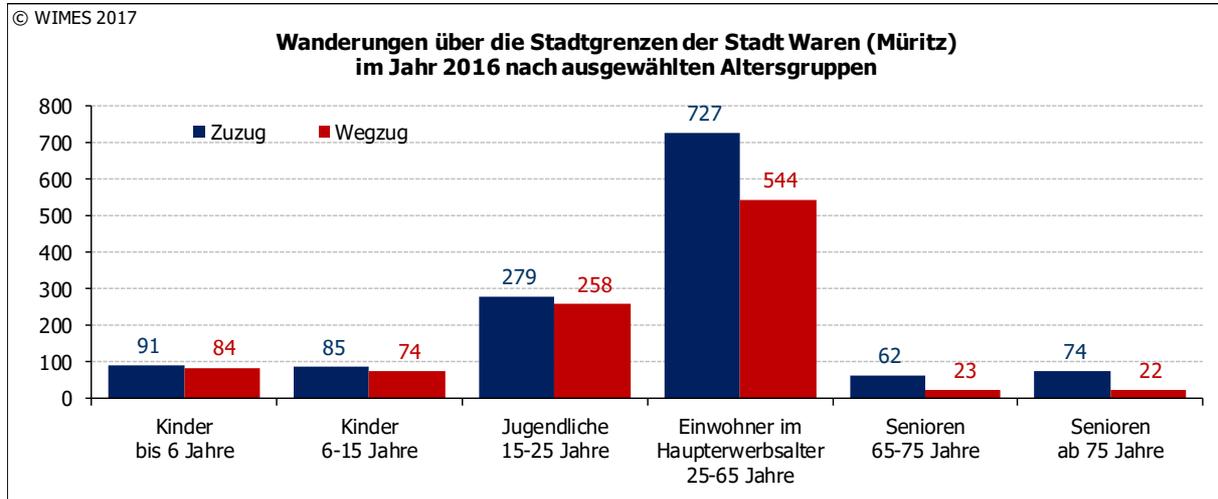


Auf Ebene ausgewählter Altersgruppen zeigt sich im Jahr 2016, dass gut die Hälfte der Zu- und Fortzüge mit jeweils rund 55 % durch die Altersgruppe im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren realisiert wurde. Mehr als jeder fünfte Zuzug und ein Viertel der Fortzüge erfolgte durch Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren, die Wanderungsmotive 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.



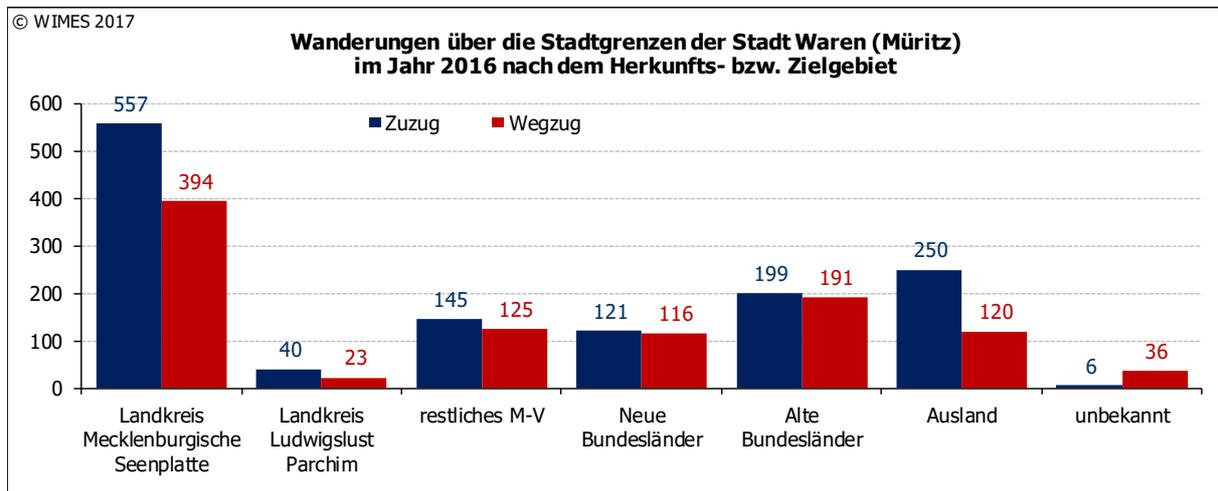
Der Positivsaldo der Außenwanderungen von insgesamt 313 Personen im Jahr 2016 beruhte auf Zugewinnen in allen betrachteten Altersgruppen. Bemerkenswert sind die Wanderungsgewinne bei der älteren Bevölkerung, welche auf die gute Ausstattung der Stadt Waren (Müritz) mit altersgerechten Wohnformen zurückzuführen sind.

Abbildung 26: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Altersgruppen



Nach Herkunft bzw. Ziel betrachtet, ergeben sich Zugewinne vor allem gegenüber dem Umland, d.h. dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Hier lag der Wanderungsgewinn bei 163 Personen. Gegenüber dem Landkreis Ludwigslust-Parchim lag der Positivsaldo bei 17 Personen und fiel damit deutlich geringer aus als noch in 2015 mit 153 Personen. Ursächlich für diesen hohen Zugewinn war im Vorjahr der Zuzug von insgesamt 155 Asylbewerbern/Ausländern, da sich dort die Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes M-V befindet. Dies hat sich zu 2016 etwas gewandelt, die Ausländer kommen nun auch vermehrt aus kleineren Gemeinden, in denen Notunterkünfte wieder aufgelöst wurden.

Abbildung 27: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen 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.

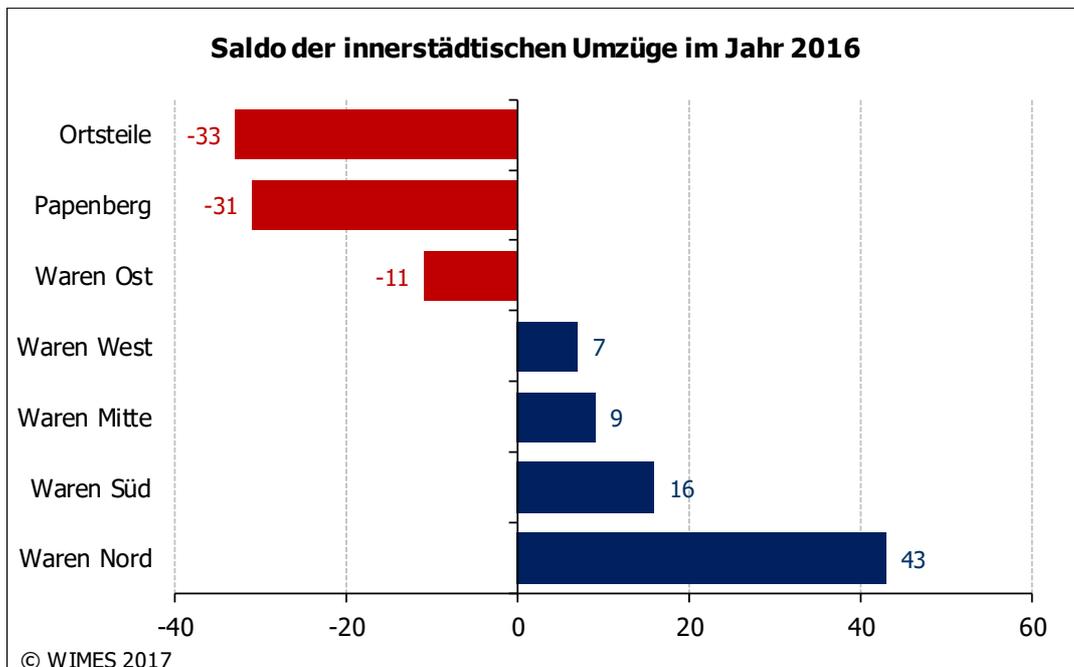
Im Jahr 2016 sind z.B. aus Waren West 159 Personen in andere Stadtteile gezogen und 166 Personen sind aus anderen Stadtteilen nach Waren West gezogen. Das entspricht einem positiven Saldo der innerstädtischen Umzüge von sieben Personen. Beachtenswert ist die hohe Zahl derjenigen, die innerhalb des Stadtteils Waren West umgezogen sind (155 Personen).

Tabelle 4: Innerstädtische Umzüge im Jahr 2016

von Stadtteil	nach Stadtteil							Fortzüge gesamt
	Waren West	Waren Mitte	Waren Nord	Papenberg	Waren Süd	Waren Ost	Ortsteile	
Waren West	155	44	38	37	8	28	4	159
Waren Mitte	58	83	28	34	9	22	18	169
Waren Nord	20	25	24	16		12	12	85
Papenberg	47	37	35	154	6	28	8	161
Waren Süd	2	8		7	4		3	20
Waren Ost	25	25	13	29	10	28	2	104
Ortsteile	14	39	14	7	3	3	10	80
Zuzüge gesamt	166	178	128	130	36	93	47	
=Umzüge innerhalb des Stadtteils								

Die Ortsteile hatten mit -33 Personen den höchsten Negativsaldo bei der Betrachtung der Umzüge zwischen den Stadtteilen zu verzeichnen. Dies ist zurückzuführen auf die Auflösung der Notunterkunft für Flüchtlinge im Ortsteil Eldenholz in der Europäischen Akademie. Ende 2015 waren hier noch 65 Personen untergebracht, diese sind nach Schließung der Unterkunft zum Großteil in andere Stadtteile umgezogen. Auch Papenberg und Waren Ost hatten in 2016 Negativsalde bei den innerstädtischen Umzügen zu verzeichnen. In den anderen Stadtteilen waren hingegen Positivsalde kennzeichnend.

Abbildung 28: Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile

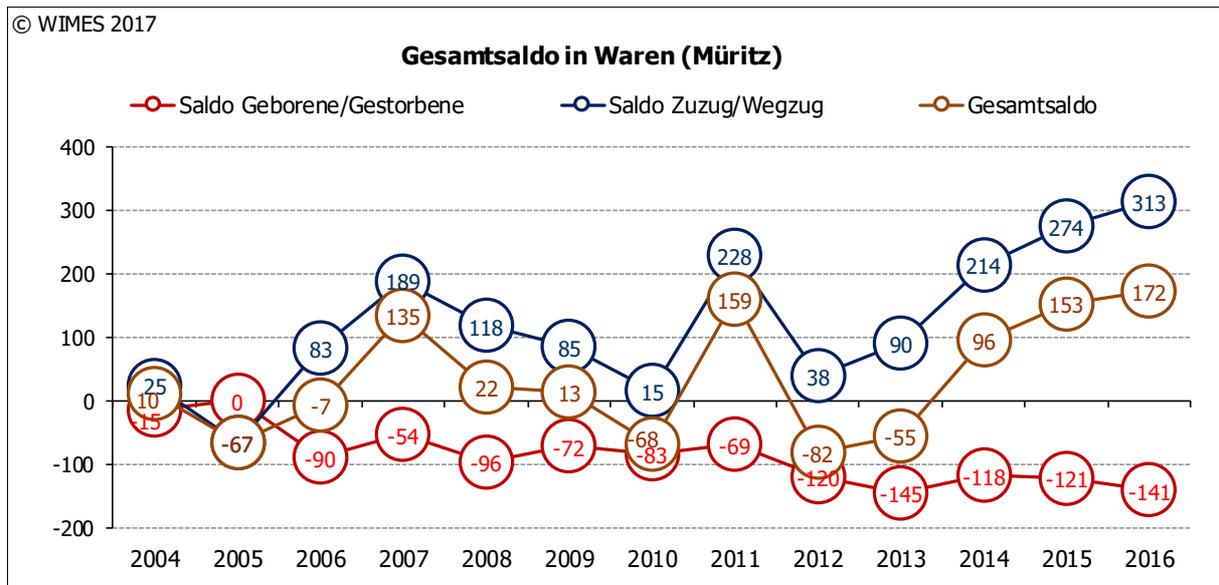




Gesamtsaldo

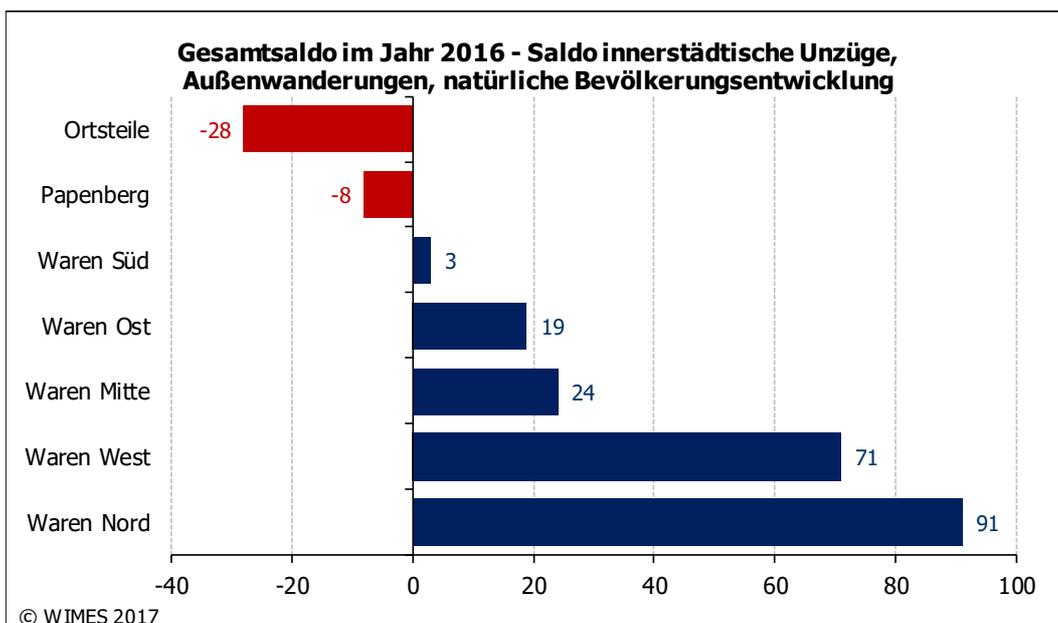
Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene:Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge:Fortzüge). Im Jahr 2004 lag der Gesamtsaldo bei +10 Personen. Der Wanderungsgewinn von 25 Personen wurde damals durch den Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -15 Personen abgeschwächt. Im Jahr 2016 lag der Gesamtsaldo bei +172 Personen. Dieser Gewinn ist einzig auf den positiven Saldo der Wanderungen von +313 Personen zurückzuführen. Der Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 141 Personen schwächte den Einwohnerzuwachs entsprechend ab.

Abbildung 29: Gesamtsaldo



Negative Gesamtsalden gesamt im Jahr 2016 verzeichneten nur die Ortsteile und Papenberg und Ost. Alle anderen Stadtteile erzielten Einwohnergewinne von 2015 zu 2016. Den höchsten Einwohnergewinn verzeichnete Waren Nord mit +91 Personen, gefolgt von Waren West mit +71 Personen.

Abbildung 30: Gesamtsaldo nach Stadtteilen



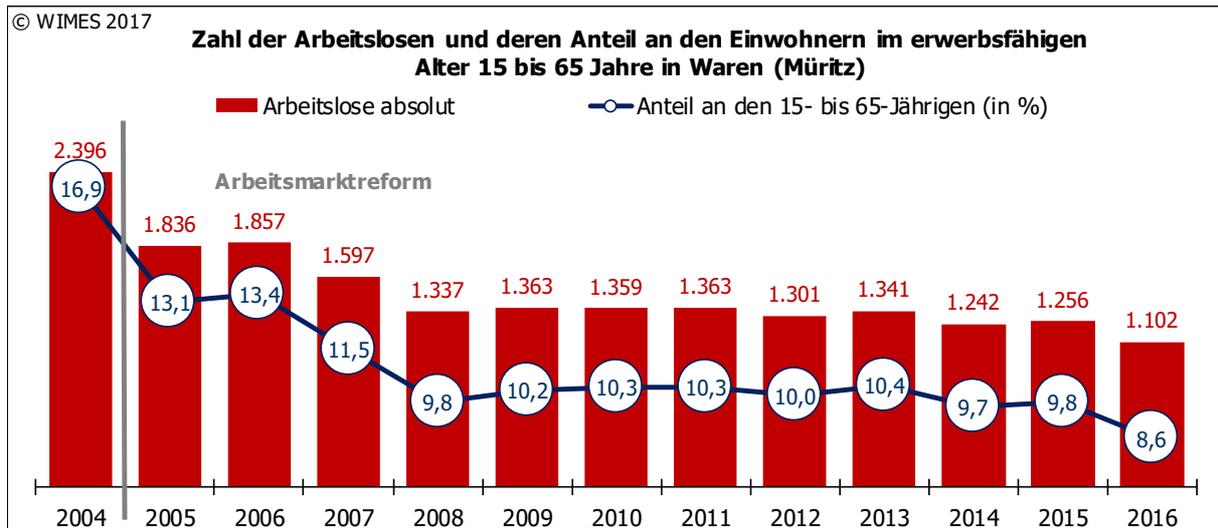


2.4 Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung

2.4.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es zum 31.12.2016 in Waren (Müritz) 1.102 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 8,6 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Die Arbeitsmarktreform Hartz IV führte zu einer Bereinigung der Arbeitslosenzahlen, wodurch in den Folgejahren die Arbeitszahlen zurückgingen. Im Jahr 2016 ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang der Arbeitslosenzahl um 154 Personen eingetreten, der Anteil an den Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) verringerte sich um 1,2 Prozentpunkte.

Abbildung 31: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Die höchste Arbeitslosigkeit im Vergleich der Stadtteile ergab sich über den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2004 in Papenberg. Die Arbeitslosenquote lag hier im Jahr 2016 bei 13,6 %. Überdurchschnittlich hoch war im Jahr 2016 im Vergleich zur Gesamtstadt der Wert auch in Waren West, die Arbeitslosenquote lag hier 11,1 %. Werte unter 4 % ergaben sich in 2016 in den Ortsteilen und in Waren Ost.

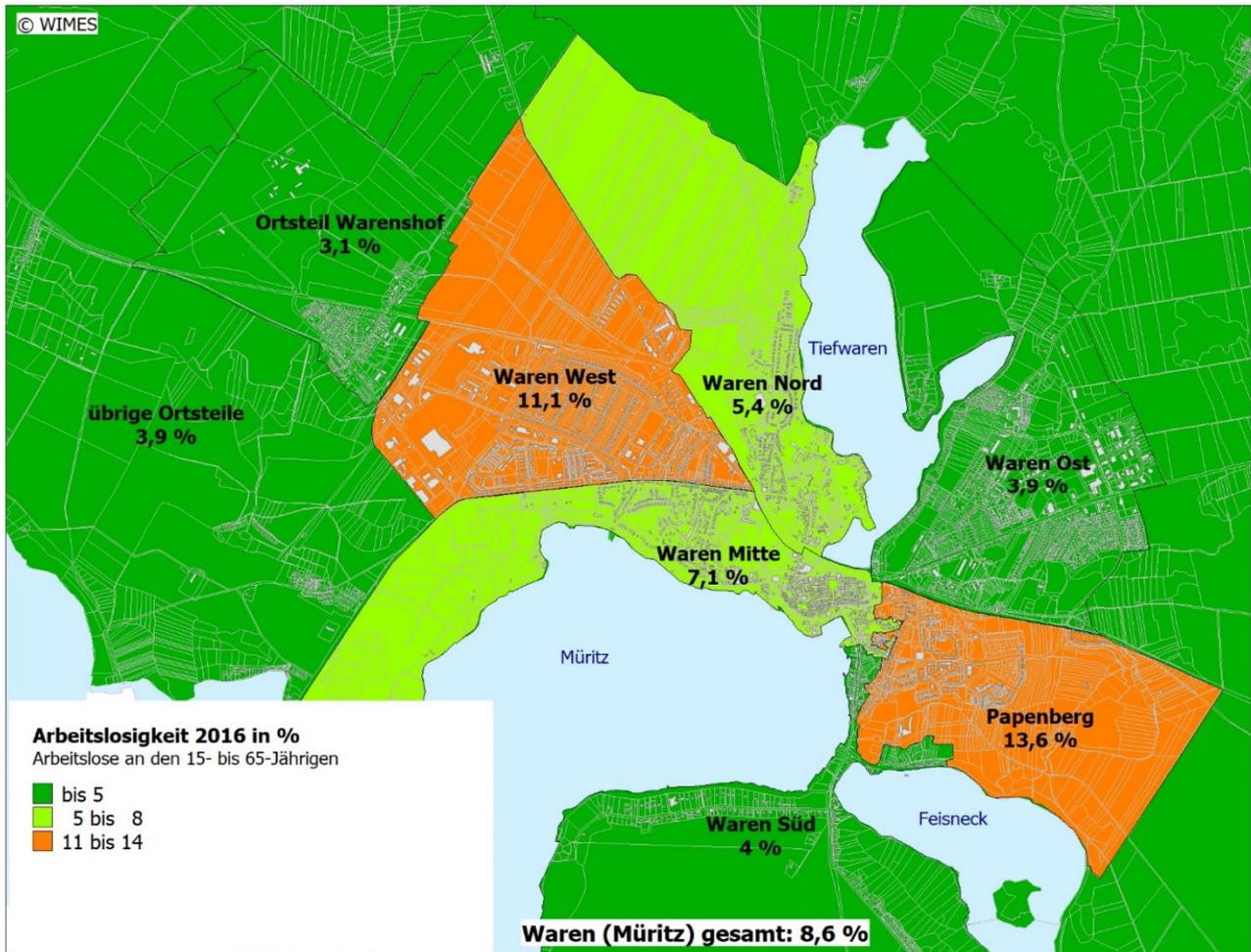
Tabelle 5: Arbeitslose nach Stadtteilen – absolut sowie in %

Stadtteil	Entwicklung der Arbeitslosigkeit - absolut												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Waren West	839	640	630	557	444	436	472	473	462	482	467	435	398
Waren Mitte	275	234	223	172	154	148	163	136	138	147	138	157	146
Waren Nord	135	85	92	80	73	95	90	81	81	84	74	84	59
Papenberg	700	544	582	511	445	448	412	445	425	448	409	422	371
Waren Süd	47	32	35	29	29	28	29	24	29	25	21	20	19
Waren Ost	244	174	187	143	117	122	113	114	102	89	78	81	67
Ortsteile	130	110	95	81	68	68	68	73	54	51	49	49	39
Waren	2.396	1.836	1.857	1.597	1.337	1.363	1.359	1.363	1.301	1.341	1.242	1.256	1.102
ohne Zuordnung	26	17	13	24	7	18	12	17	10	15	6	8	3

Stadtteil	Entwicklung der Arbeitslosigkeit - Anteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Waren West	18,9	15,2	15,3	13,8	11,2	11,4	12,7	12,7	12,6	13,3	13,0	12,3	11,1
Waren Mitte	13,8	11,8	11,3	8,7	7,9	7,6	8,3	6,6	6,8	7,3	6,8	7,6	7,1
Waren Nord	14,0	8,8	9,5	8,1	7,4	9,6	9,1	8,2	8,2	8,4	7,3	8,2	5,4
Papenberg	24,5	18,7	19,9	17,3	15,4	15,7	14,3	15,3	15,0	15,8	14,5	15,1	13,6
Waren Süd	8,5	5,8	6,5	5,3	5,4	5,3	5,7	4,9	5,9	5,2	4,3	4,2	4,0
Waren Ost	11,5	8,3	9,0	7,0	5,8	6,1	5,9	6,0	5,5	4,9	4,3	4,6	3,9
Ortsteile	10,0	8,5	7,4	6,4	5,4	5,6	5,7	6,2	4,7	4,5	4,4	4,2	3,5
Waren	16,9	13,1	13,4	11,5	9,8	10,2	10,3	10,3	10,0	10,4	9,7	9,8	8,6



Karte 4: Anteil der Arbeitslosen gemessen an Einwohnern von 15 bis 65 Jahren nach Stadtteilen



Von allen Arbeitslosen im Jahr 2016 waren 515 Frauen und 587 Männer arbeitslos. Gemessen an der Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen Frauen bzw. Männer lag der Anteil der arbeitslosen Frauen bei 8,0 % und der der Männer bei 9,2 %.

Von den insgesamt 1.102 Arbeitslosen im Jahr 2016 in Waren (Müritz) erhielten 72,0 % 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 %.

Besonders hoch fiel der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II im innerstädtischen Vergleich in Papenberg mit 81,4 % aus.

Tabelle 6: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Jahr 2016

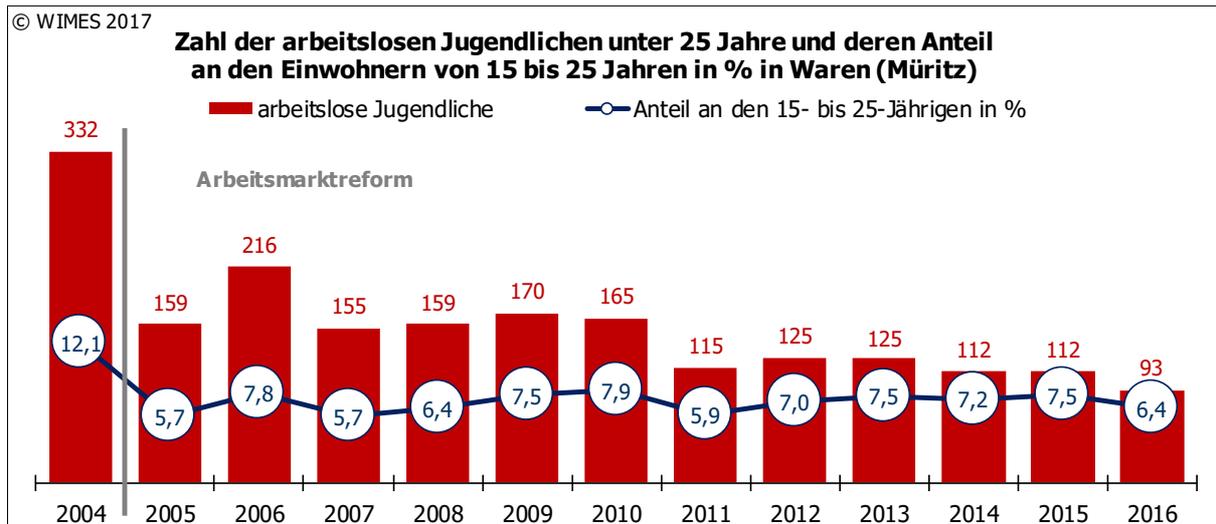
Stadtteil	Arbeitslose gesamt	SGB II		SGB III	
		absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
Waren West	398	305	76,6	93	23,4
Waren Mitte	146	91	62,3	55	37,7
Waren Nord	59	36	61,0	23	39,0
Papenberg	371	302	81,4	69	18,6
Waren Süd	19	10	52,6	9	47,4
Waren Ost	67	34	50,7	33	49,3
Ortsteile	39	12	30,8	27	69,2
Waren gesamt	1.102	793	72,0	309	28,0
ohne Zuordnung	3	3			



Im Jahr 2016 gab es in Waren (Müritz) 93 Arbeitslose unter 25 Jahre, das waren 8,4 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 15 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit in Waren (Müritz) bei 6,4 %. Der deutliche Rückgang der Zahl der jugendlichen Arbeitslosen im Zeitraum seit 2004 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.

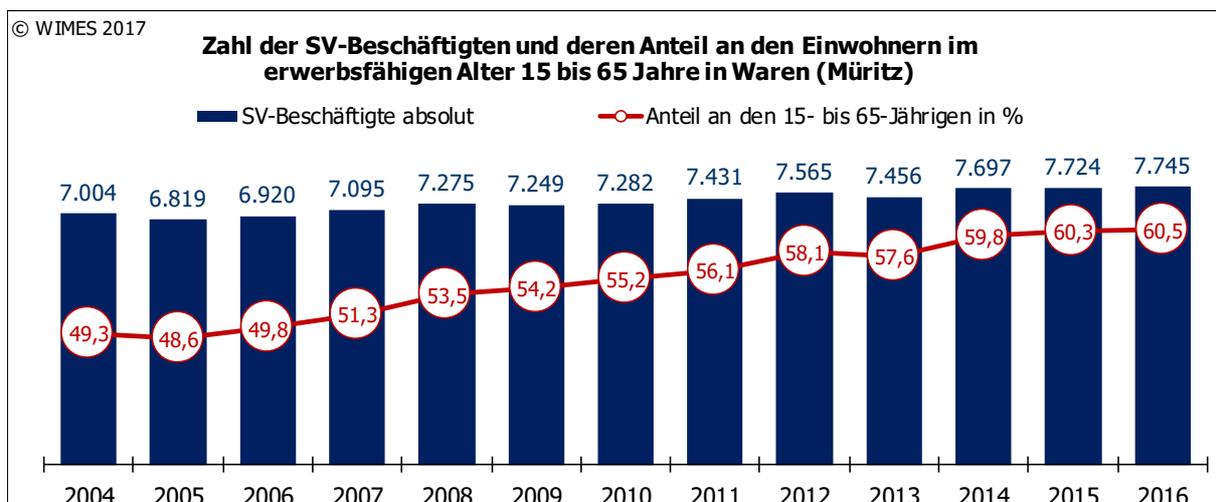
Abbildung 32: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit



2.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)

In 2016 waren insgesamt 7.745 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort Waren (Müritz), das entspricht einem Anteil von 60,5 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Im Basisjahr 2004 lag der Wert bei 49,3 %, ging zu 2005 zurück auf von 48,6 %. Nach 2005 verzeichnete die SV-Beschäftigtenquote aber wieder eine ansteigende Tendenz. Gegenüber dem Basisjahr 2004 ist die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den 15- bis 65-Jährigen, um 11,2 Prozentpunkte gestiegen. Die Zahl der SV-Beschäftigten hat sich 2004 zu 2016 um 741 Personen erhöht.

Abbildung 33: Entwicklung der SV-Beschäftigung

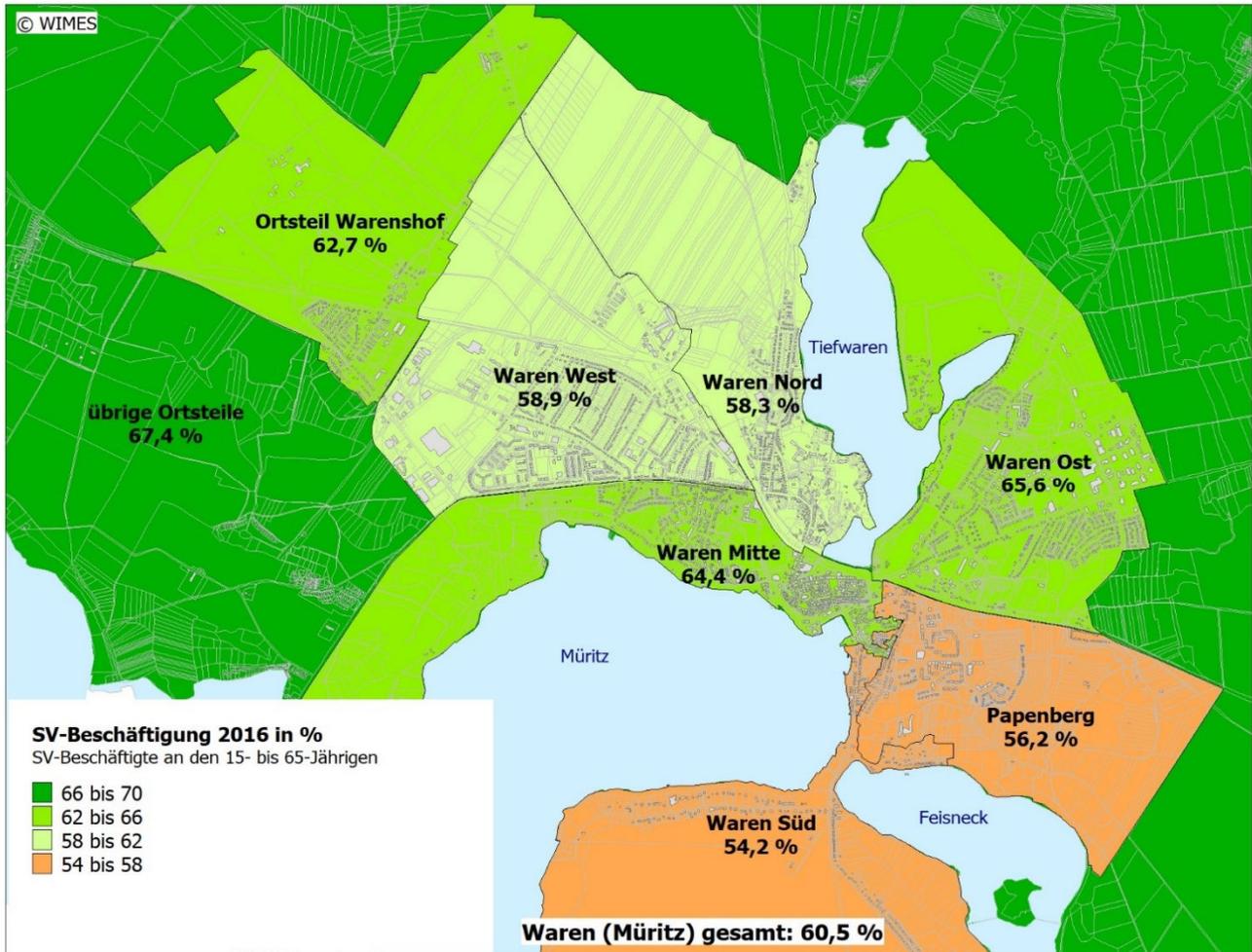


Entsprechend der deutlich überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit fiel die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, mit 53,7 % in Papenberg im innerstädtischen Vergleich am niedrigsten aus. In Papenberg bezieht ein erheblicher Teil der Bevölkerung zur Sicherung



des Lebensunterhaltes soziale Leistungen, dementsprechend ist hier auch eine Nachfrage nach sozialem Wohnraum besonders hoch. In Waren Ost lag der Anteil der SV-Beschäftigten im Jahr 2016 hingegen bei 68,4 %.

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



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2016 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 59,4 % der Männer SV-Beschäftigte und 61,6 % 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.

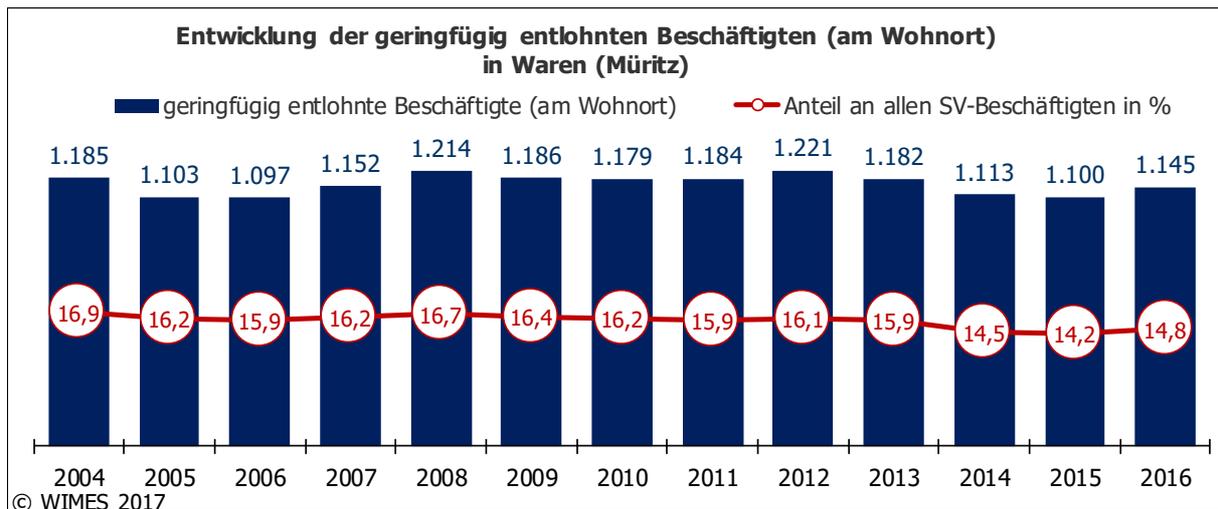
Diese neu hinzugekommenen Personengruppen müssen zur Sicherung des Lebensunterhalts aber zum Teil noch soziale Leistungen beziehen. So unterliegt beispielsweise die Beschäftigung von behinderten Menschen in geschützten Einrichtungen der Versicherungspflicht in der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung 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 2016 gab es in Waren (Müritz) 1.145 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 14,8 %. In der Hansestadt Rostock lag der Wert bei 17,0 % und in der Hansestadt Anklam bei 16,6 %.

Abbildung 34: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)



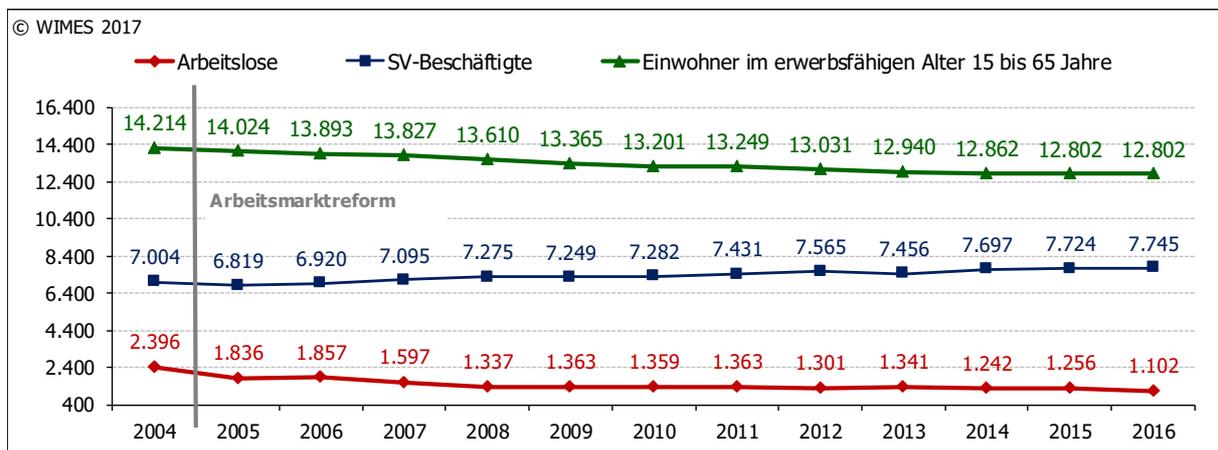
Die Zahl der insgesamt 1.145 geringfügig entlohnten Beschäftigten in 2016 setzte sich zusammen aus 864 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (75,5 %), d. h. als Hauptbeschäftigung und 281 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (24,5 %).

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!

Zusammenfassung Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung (Wohnort)

Die folgende Abbildung zeigt, dass trotz des hohen Rückgangs der Zahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren die Zahl der SV-Beschäftigten seit der Arbeitsmarktreform Hartz IV stetig angestiegen ist und die Arbeitslosenzahlen sind zurückgegangen.

Abbildung 35: SV-Beschäftigte, Arbeitslose und Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter





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

Im Jahr 2016 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Waren (Müritz) insgesamt bei 10.500 Personen. Die Zahl der 10.500 Erwerbstätigen setzte sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren in 2016 insgesamt 7.745 Personen SV-Beschäftigte (73,8 %) und 2.755 Personen waren Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc. (26,2 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag in 2016 bei 82,0 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 60,5 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 21,5 %. Weitere 8,5 % der Einwohner von 15 bis 65 Jahren in Waren (Müritz) waren 2016 arbeitslos. Die verbleibenden 9,4 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Schüler, Hausfrauen, Vorruehändler etc.

Tabelle 7: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren im Jahr 2016

	absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	12.802	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	7.745	60,5
Selbstständige, Beamte etc.	2.755	21,5
Arbeitslose	1.102	8,6
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	1.200	9,4

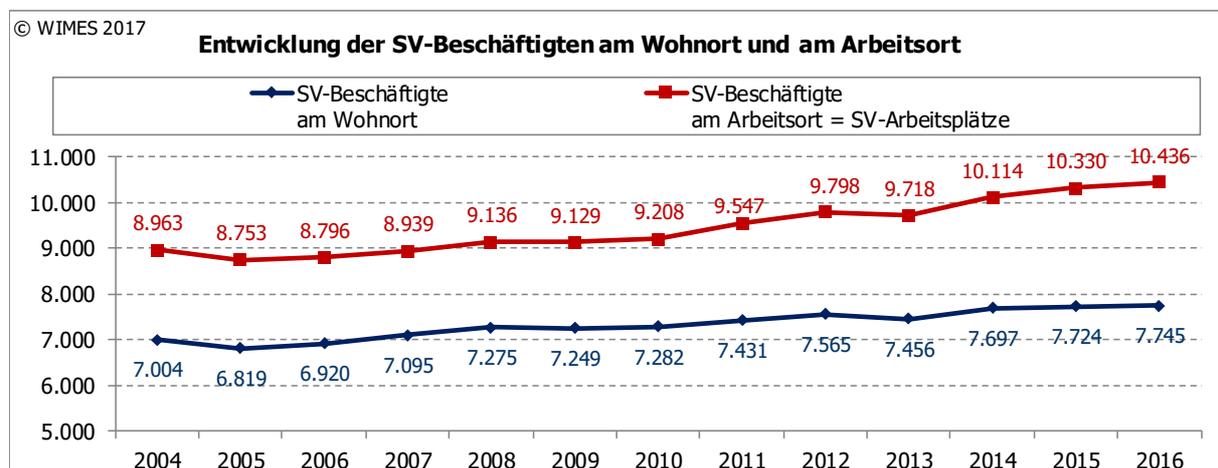
*Schul-/Ausbildungsabbrecher, Hausfrauen, Vorruehändler, Arbeitslose über 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung

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.

Abbildung 36: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort Waren (Müritz)



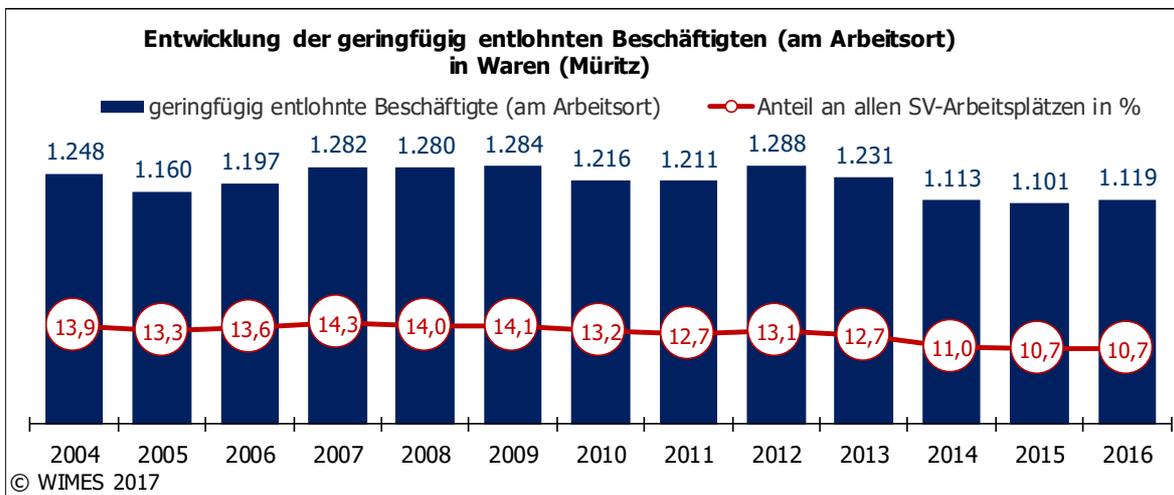


Die Entwicklung der SV-Arbeitsplätze in Waren (Müritz) seit 2004 verlief recht parallel zu den SV-Beschäftigten am Wohnort. Insgesamt nahm die Zahl der SV-Arbeitsplätze 2004 bis 2016 um 16,4 % zu (+1.473 Arbeitsplätze). Zumeist waren dabei jährliche Zugewinne zu verzeichnen.

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 10.436 SV-Arbeitsplätzen in 2016 in der Stadt Waren (Müritz) waren 1.119 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 874 Personen (78,1 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind, und 245 Personen (21,9 %) mit einem Nebenjob. Letztere sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

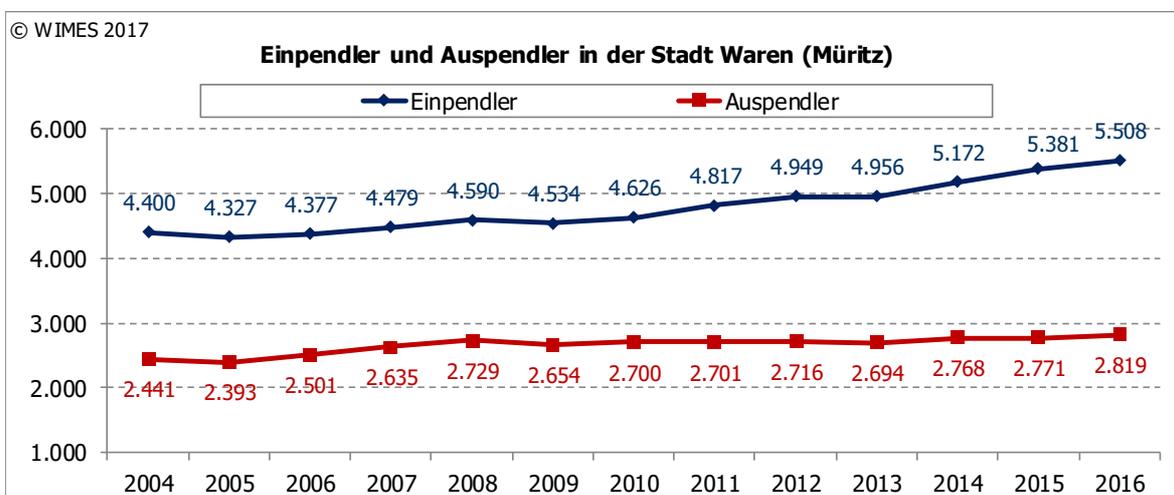
Abbildung 37: Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort Waren (Müritz)



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

Abbildung 38: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Waren (Müritz)



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 2016 bei 5.508 Personen, diesen standen nur 2.819 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag demnach in 2016 bei +2.689 Personen.

Beachte: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, das heißt, zu dieser Pendlergröße sind noch einmal ca. 20 bis 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 5.508 Einpendlern nach Waren (Müritz) im Jahr 2016 stammte der überwiegende Teil zu 78,7 % aus dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Weitere 5,5 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Rostock. Bei den 2.819 Auspendlern hatten 61,3 % als Zielort den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Mit einem Anteil von insgesamt 23,6 % pendelte fast jeder vierte SV-Beschäftigte mit Wohnort Waren (Müritz) zum Arbeiten über die Landesgrenze von Mecklenburg-Vorpommern aus.

Abbildung 39: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Waren (Müritz) im Jahr 2016

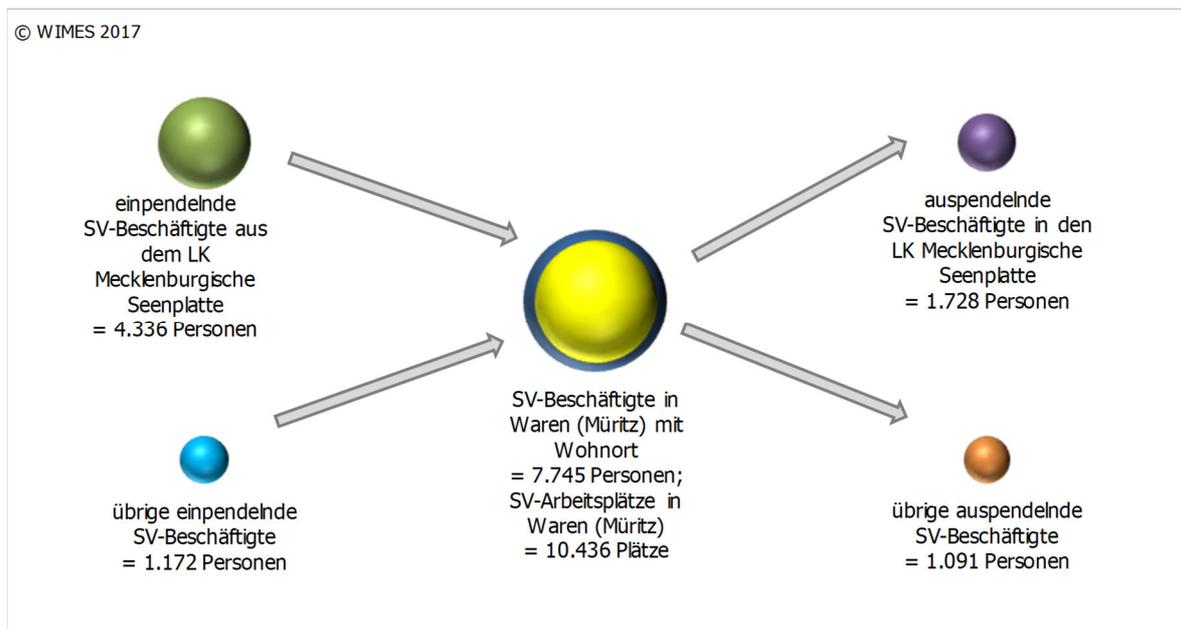


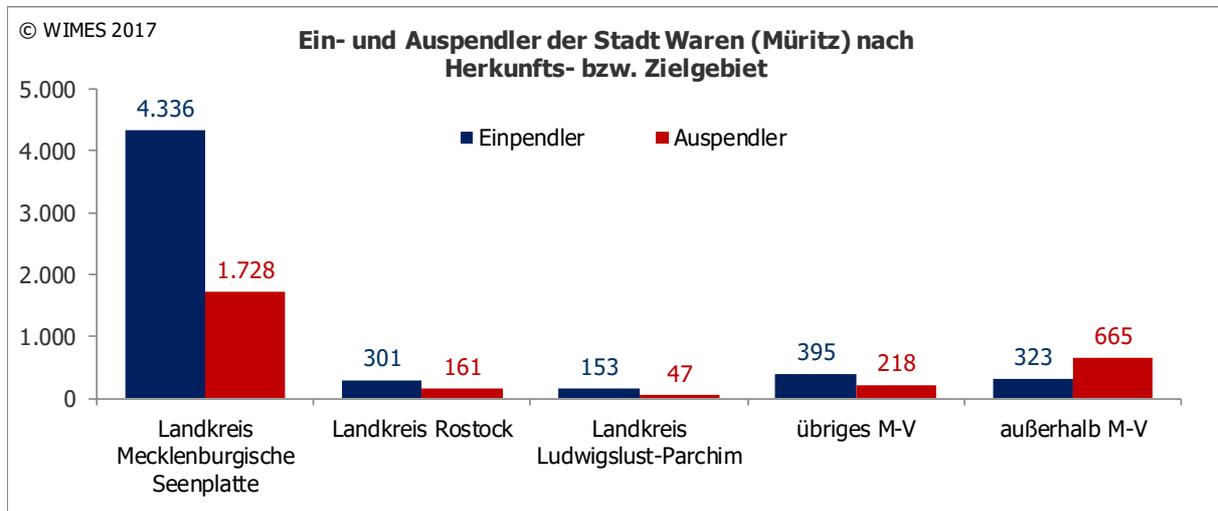
Tabelle 8: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2016

	Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	4.336	78,7	1.728	61,3	2.608
Landkreis Rostock	301	5,5	161	5,7	140
Landkreis Ludwigslust-Parchim	153	2,8	47	1,7	106
Mecklenburg-Vorpommern Landkreis Vorpommern-Greifswald	122	2,2	46	1,6	76
Hansestadt Rostock	103	1,9	78	2,8	25
Landkreis Nordwestmecklenburg	51	0,9	9	0,3	42
Landkreis Vorpommern-Rügen	74	1,3	32	1,1	42
Landeshauptstadt Schwerin	45	0,8	53	1,9	-8
Brandenburg	105	1,9	106	3,8	-1
Berlin	70	1,3	166	5,9	-96
Schleswig-Holstein	26	0,5	67	2,4	-41
Niedersachsen	22	0,4	55	2,0	-33
Hamburg	22	0,4	65	2,3	-43
übrige Bundesländer	78	1,4	206	7,3	-128
Gesamt	5.508	100,0	2.819	100,0	2.689



Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 2.608 Personen. Durch die hohe Zahl der Einpendler wird die besondere wirtschaftliche Position der Stadt für das Umland deutlich.

Abbildung 40: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2016 im Vergleich



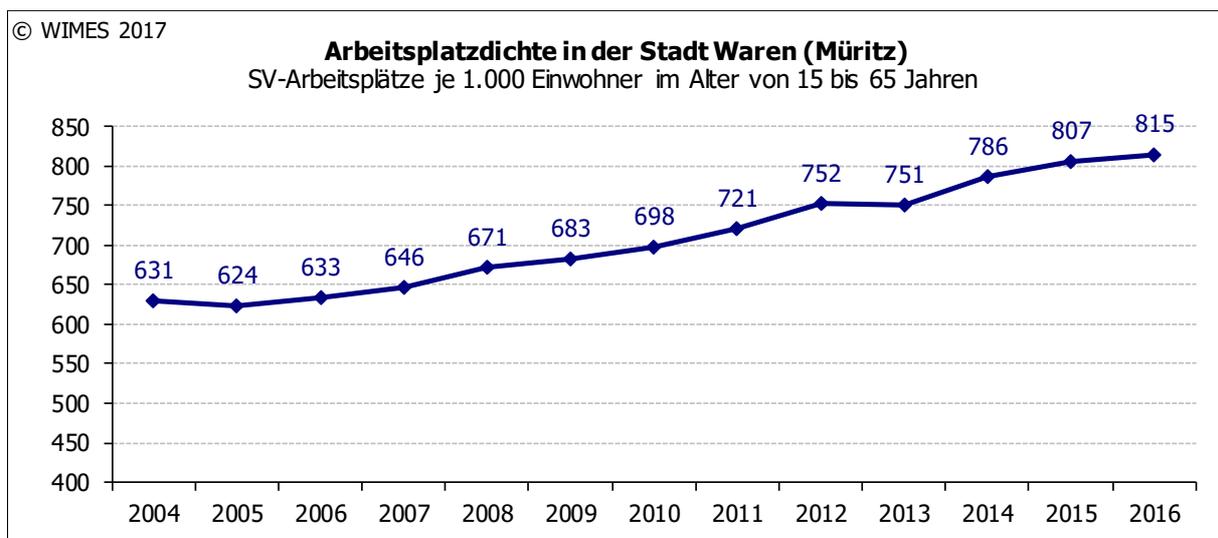
Arbeitsplatzdichte

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 2016 gab es in Waren (Müritz) 10.436 Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entsprach das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 815 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, dies ist ein sehr guter Wert. Der Vergleich zur Hansestadt Rostock zeigt, dass die SV-Arbeitsplatzdichte hier in 2016 bei 648 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren lag.

Der erhebliche Anstieg der Arbeitsplatzdichte in der Stadt Waren (Müritz) im Betrachtungszeitraum seit 2004 verweist auch auf die zunehmende Bedeutung der Stadt als Arbeitsort für das Umland.

Abbildung 41: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte



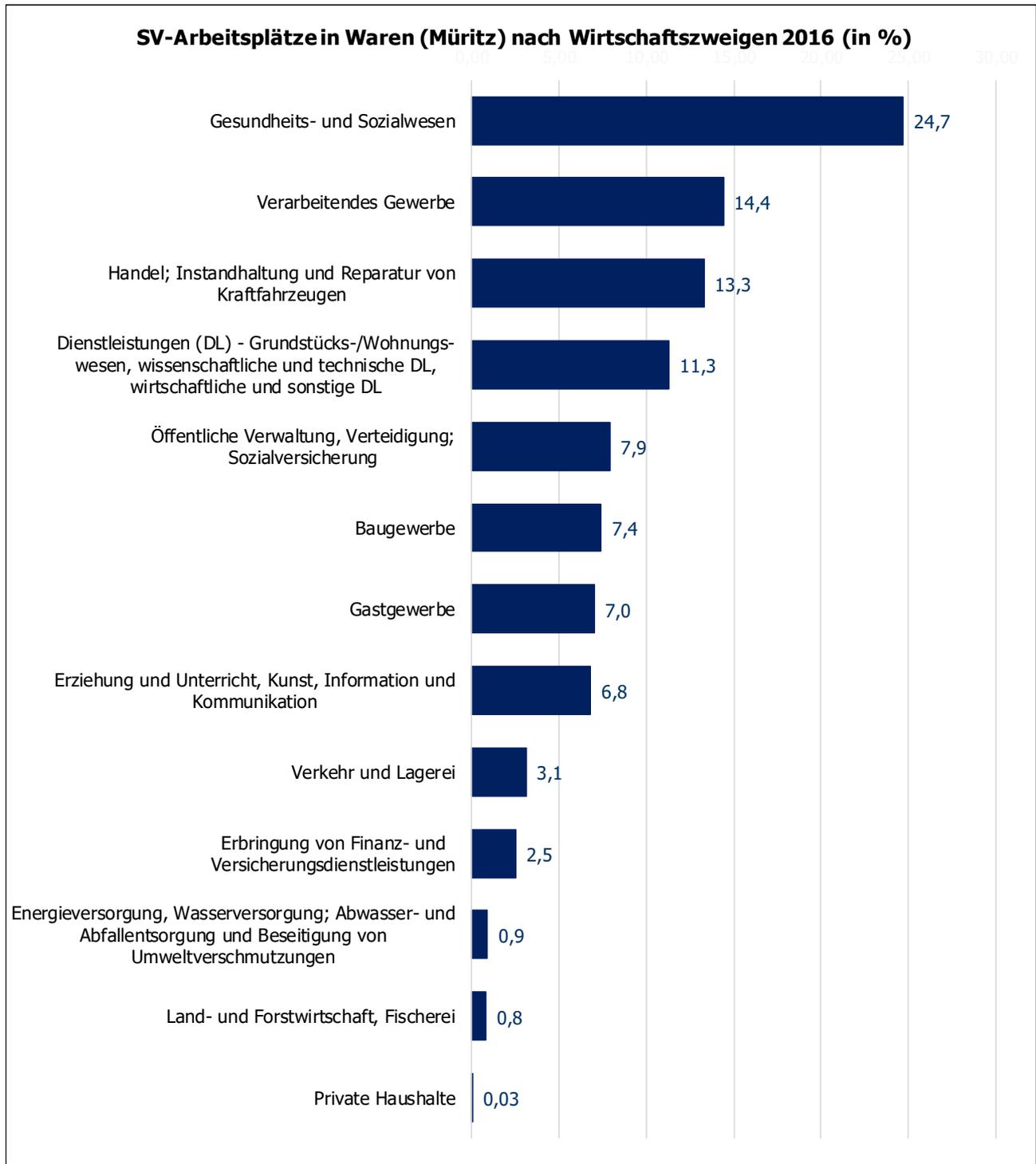


Wirtschaftsstruktur in der Stadt Waren (Müritz)

Die meisten SV-Arbeitsplätze in Waren (Müritz) entfielen im Jahr 2016 mit einem Anteil von 24,7 % auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen (2.575 Arbeitsplätze). So befinden sich in Waren (Müritz) das „MediClin Müritz Klinikum“ sowie die Rehaklinik „AHG Klinik Waren. Zu berücksichtigen sind hierbei auch Arbeitsplätze in den diversen Pflege- und Betreuungseinrichtungen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz), Kindertagesstätten, Arzt- und Zahnarztpraxen etc.

Der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Waren (Müritz) ist das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 14,4 %, gefolgt von Handel bzw. die Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 13,3 %.

Abbildung 42: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen





Wie folgende Tabelle zeigt, ist von 2014 zu 2016 insgesamt eine Zunahme der Zahl der SV-Arbeitsplätze in der Stadt Waren (Müritz) um 3,2 % (+322 Arbeitsplätze) zu verzeichnen.

Den höchsten Zugewinn hatte der Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen mit +137 Arbeitsplätzen, gefolgt von den Dienstleistungen mit +89 Arbeitsplätzen.

Tabelle 9: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

	SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen						Gewinn/Verlust 2014 zu 2016	
	2014		2015		2016		SV-Arbeitsplätze absolut	SV-Arbeitsplätze in %
	SV-Arbeitsplätze	Anteil an gesamt in %	SV-Arbeitsplätze	Anteil an gesamt in %	SV-Arbeitsplätze	Anteil an gesamt in %		
Gesundheits- und Sozialwesen	2.438	24,1	2.459	23,8	2.575	24,7	137	5,6
Verarbeitendes Gewerbe	1.455	14,4	1.445	14,0	1.503	14,4	48	3,3
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	1.360	13,4	1.453	14,1	1.388	13,3	28	2,1
Erziehung und Unterricht, Kunst, Information und Kommunikation	725	7,2	714	6,9	705	6,8	- 20	-2,8
Baugewerbe	806	8,0	788	7,6	774	7,4	- 32	-4,0
Dienstleistungen (DL) - Grundstücks-/Wohnungswesen, wissenschaftliche und technische DL, wirtschaftliche und sonstige DL	1.092	10,8	1.139	11,0	1.181	11,3	89	8,2
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	799	7,9	875	8,5	824	7,9	25	3,1
Gastgewerbe	681	6,7	694	6,7	726	7,0	45	6,6
Verkehr und Lagerei	308	3,0	315	3,0	321	3,1	13	4,2
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	270	2,7	265	2,6	259	2,5	- 11	-4,1
Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	67	0,7	96	0,9	89	0,9	22	32,8
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	110	1,1	84	0,8	88	0,8	- 22	-20,0
Private Haushalte	3	0,03	3	0,03	3	0,03	-	0,00
Insgesamt	10.114	100,0	10.330	100,0	10.436	100,0	322	3,2

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.

Gewerbsteuerhebesatz (für das Jahr 2016 liegen noch keine Angaben vor)

Die Gewerbesteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmen der Städte und Gemeinden. Sie ist neben der Grundsteuer die einzige Steuer, die von den Gemeinden direkt eingezogen wird. Daher haben die Gemeinden das Recht, die Höhe der Abgaben für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet selbst festzulegen. Dies geschieht über die Festsetzung des Gewerbesteuerhebesatz, der von den Gemeinden individuell festgelegt werden kann. Der Gewerbesteuerhebesatz wird in % gemessen.



Der Gewerbesteuerhebesatz ist eines von vielen Entscheidungskriterien bei der Ansiedlung von Unternehmen. Ein niedriger Hebesatz dient zwar oftmals als Anreiz zur Ansiedlung, ist aber für die Gemeinde mit niedrigeren Steuereinnahmen verbunden. Zumeist ist der Hebesatz in Städten auch aufgrund der besseren verkehrlichen Infrastruktur und Anbindung höher als im Umland.

Der Gewerbesteuerhebesatz lag in der Stadt Waren (Müritz) im Jahr 2015 bei 300 %. Dies ist im Vergleich zu umliegenden Gemeinden und weiteren Städten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ein recht niedriger Wert. So lag auch der Durchschnitt des Landkreises bei 353 % und damit merklich über dem Hebesatz in Waren (Müritz). Deutlich wird der niedrige Hebesatz auch gegenüber den größeren Städten im Bundesland wie Rostock, Wismar und Stralsund.

Die Stadt Waren (Müritz) kann als Wirtschaftsstandort gute Bedingungen vorweisen. Die Einheit von Gewerbeansiedlung auf der grünen Wiese, Strukturwandlung und Revitalisierung der alten Industrie- und Gewerbegebiete, Sanierung der Innenstadt und Entwicklung des Fremdenverkehrs sind das Rückgrat der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. Regionale und überregionale Bildungs- und Berufsausbildungsmöglichkeiten runden die Standortqualität ab. Aufgrund der guten Standortfaktoren sollte der Gewerbesteuerhebesatz in Waren (Müritz) angehoben werden.

Tabelle 10: Gewerbesteuerhebesatz im Vergleich

Gewerbesteuerhebesatz in % 2015	
Waren (Müritz)	300
Röbel/Müritz	300
Jabel	319
Klink	350
Göhren-Lebbin	400
Malchow	400
Neubrandenburg	440
Durchschnitt Landkreis	353
Rostock	465
Wismar	430
Stralsund	420
Durchschnitt M-V	365

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.

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



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 11: Entwicklung der Kaufkraft

	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

Abbildung 43: Entwicklung der Kaufkraft

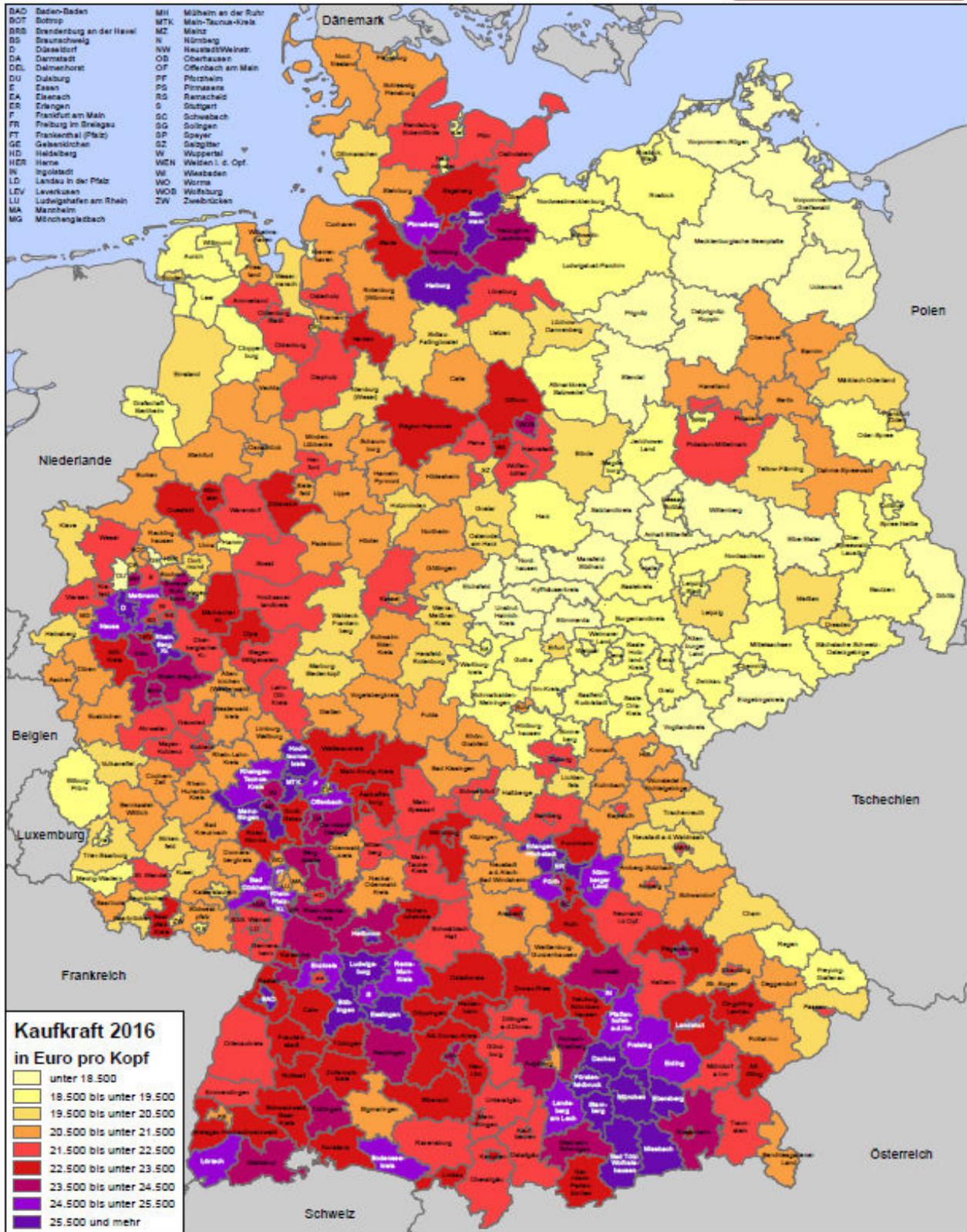


Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg



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

Kaufkraft 2016 in Deutschland



© 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg



Einkommensteueranteile (für 2016 liegen noch keine Angaben vor)

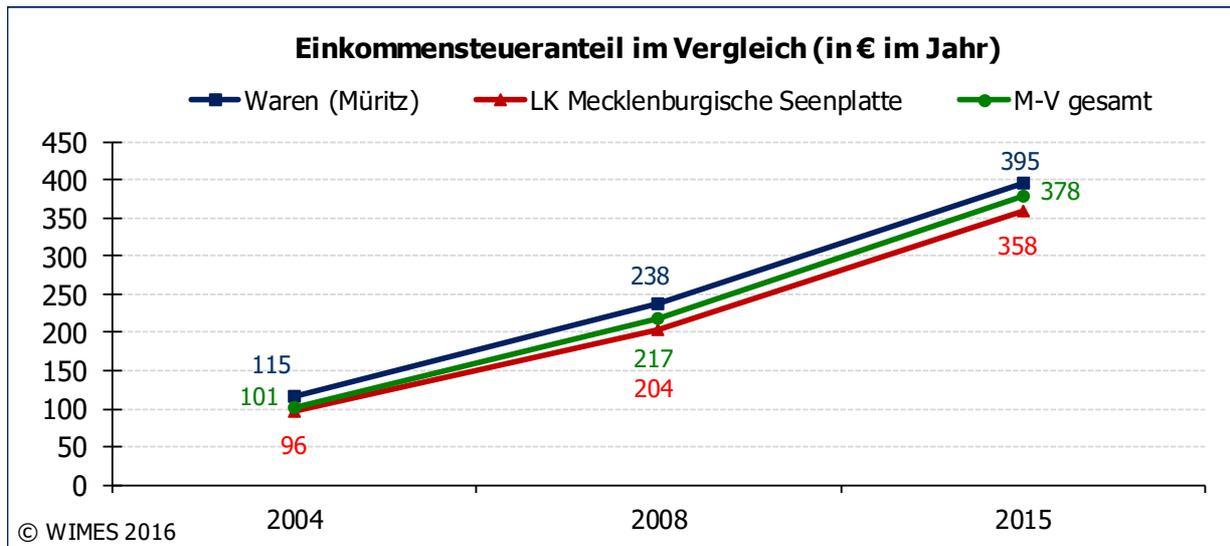
Der Einkommensteueranteil stellt eine der wichtigsten Einnahmen der Städte und Gemeinden dar. Je höher die durchschnittlichen Einkommen in einer Gemeinde sind, desto höher sind auch die Einkommensteueranteile und demzufolge ist auch eine höhere Kaufkraft vorhanden. Vom Aufkommen der Lohnsteuer sowie 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 44: Einkommensteueranteile im Vergleich zum LK Mecklenburgische Seenplatte und M-V





2.4.5 Bedarfsgemeinschaften

Als Bedarfsgemeinschaft (BG) wird eine Konstellation von Personen bezeichnet, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. Eine Bedarfsgemeinschaft hat mindestens einen erwerbsfähigen Leistungsberechtigten. Als erwerbsfähig gelten Personen im Alter zwischen 15 und 65 bis 67 Jahren (je nach Geburtsjahrgang/Renteneintrittsalter).

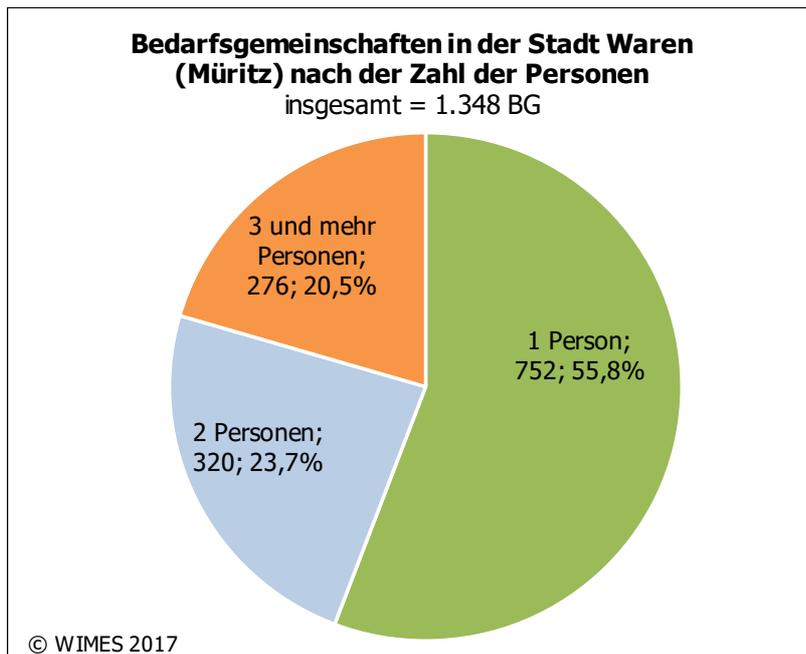
Wer Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) bezieht, stellt automatisch eine Bedarfsgemeinschaft dar. Auch ein einzelner alleinlebender erwerbsfähiger Leistungsbezieher stellt eine Bedarfsgemeinschaft dar.

Den Ausgangspunkt für den Bezug von Leistungen im SGB II stellt die Hilfebedürftigkeit einer Bedarfsgemeinschaft und ihrer Mitglieder dar. Hilfebedürftig ist, wer seinen eigenen Lebensunterhalt sowie den seiner Bedarfsgemeinschaft nicht oder nicht ausreichend durch Einkommen oder Vermögen sichern kann.

Der Gesamtbedarf eines Leistungsberechtigten besteht aus einem Grundbedarf für Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat usw., der als pauschalierter Regelbedarf abgedeckt wird. Individuell abhängig kann sich der Bedarf um Mehrbedarfe z. B. in der Schwangerschaft, für Alleinerziehende, für Behinderte etc. erhöhen. Weiterhin zählt eine angemessene Unterkunft mit Heizung zum Bedarf eines Leistungsberechtigten. Für nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte in der Bedarfsgemeinschaft (wie Kinder bis 14 Jahre) wird als Leistung zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II Sozialgeld gezahlt.

Quelle: teilweise entnommen aus „Gesamtglossar der Fachstatistiken der Bundesagentur für Arbeit (BA)“

Abbildung 45: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II nach Zahl der Personen



Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften lag im September 2016 in der Stadt Waren Müritz bei 1.348 Bedarfsgemeinschaften. Davon waren zum überwiegenden Teil zu rund 56 % Bedarfsgemeinschaften mit nur einer Person, d.h. Single-Haushalte.

In der Stadt Waren (Müritz) gab es insgesamt 2.431 Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II erhielten (Zahl der Leistungsempfänger).

Wie die folgende Tabelle verdeutlicht, beziehen die Bedarfsgemeinschaften zum überwiegenden Teil mehrere Leistungen, also sowohl Leistungen für Unterkunft sowie auch Leistungen zum Lebensunterhalt, zudem wurde in 166 Fällen Sozialgeld gewährt.

Tabelle 12: Leistungsbezug in den Bedarfsgemeinschaften

Bedarfsgemeinschaften mit SGB II mit Bezug von:		Anteil in %
Leistungen zum Lebensunterhalt	1.121	83,2
Leistungen für Unterkunft	1.302	96,6
Sozialgeld	166	12,3



Gemessen an allen Haushalten lag der Anteil der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Waren (Müritz) bei 11,6 %. Damit bezog etwa jeder zehnte Haushalt in Waren (Müritz) Leistungen nach den Regelungen des SGB II.

Unterschieden nach den Stadtteilen gab es die meisten Bedarfsgemeinschaften im einwohnerstärksten Stadtteil Waren West (511 BG), der Anteil an allen Haushalten lag hier bei 13,6 %. Durch einen besonders hohen Leistungsbezug war der Stadtteil Papenberg gekennzeichnet mit einem Anteil an den Haushalten von 21,5 %. Damit bezog hier rund jeder fünfte Haushalt zur Sicherung des Lebensunterhalts Leistungen nach den Regelungen des SGB II. In diesen „Durchschnittswert“ sind auch die durch einen geringen Leistungsbezug gekennzeichneten Eigenheimgebiete im Stadtteil Papenberg einbezogen. Für den Bereich des industriellen Bestandes in Papenberg I (siehe kleinräumiges Monitoring für das Beobachtungsgebiet). Dementsprechend gering fallen die Werte in den Stadtteilen Waren Süd und Waren Ost aus, in denen Eigenheimbebauung dominiert.

Auch bei der Betrachtung der Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II beziehen, bezogen je 1.000 Einwohner als Indikator für die Hilfebedürftigkeit, zeigt sich, dass der Stadtteil Papenberg mit 216 Leistungsempfängern je 1.000 Einwohner mit Abstand auf den Höchstwert verweist. Dies ist fast doppelt so hoch wie der Wert der Gesamtstadt von 113 Leistungsempfängern je 1.000 Einwohner.

Tabelle 13: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Leistungsempfänger nach Stadtteilen

	Bedarfsgemeinschaften		Leistungsempfänger	
	absolut	Anteil an allen Haushalten in %	absolut	je 1.000 Einwohner
Waren West	511	13,6	956	147
Waren Mitte	149	7,6	235	71
Waren Nord	76	8,7	126	69
Papenberg	499	21,5	925	216
Waren Süd	12	2,7	20	22
Waren Ost	70	4,7	113	39
Ortsteile	24	3,4	48	28
Waren gesamt	1.348	11,6	2.431	113
nicht zuzuordnen	7		8	

Hinweis: Leistungsempfänger = Personen in Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach SGB II



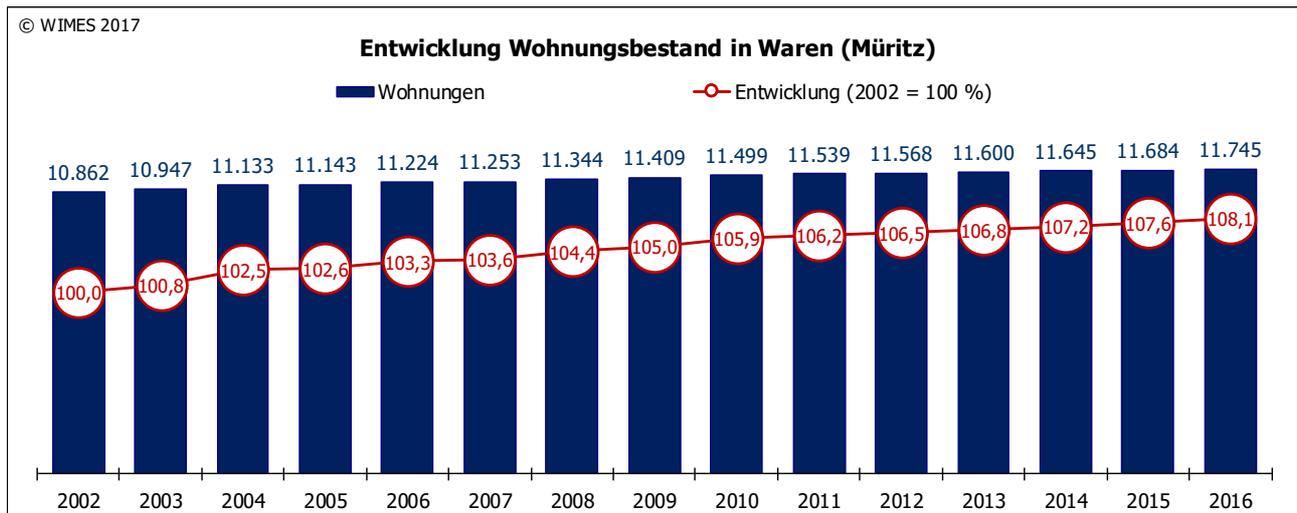
2.5 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

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 883 Wohneinheiten (WE) erhöht, damit gab es Ende 2016 in Waren (Müritz) 11.745 WE.

Abbildung 46: Wohnungsbestandsentwicklung in Waren (Müritz)



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 2016 wurden in Waren (Müritz) 353 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Dem Rückbau steht in der Stadt Waren (Müritz) ein Wohnungsneubau von 980 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 14: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand

Wohnungsbestand 31.12.2002	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Stadt Waren (Müritz)															Wohnungsbestand 31.12.2016	Entwicklung	
	2003	2004*	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	absolut		in %	
10.862	130	180	49	81	39	102	51	72	51	46	34	45	38	62	11.745	883	8,1	
	-129	-105	-39	0	-10	-11	-4	0	-28	-15	-2	-7	-2	-1				
	84	111	0	0	0	0	18	18	17	-2	0	7	3	0				
	980	Neubau																
	-353	Rückbau																
	256	Saldo Veränderungen im Bestand																

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

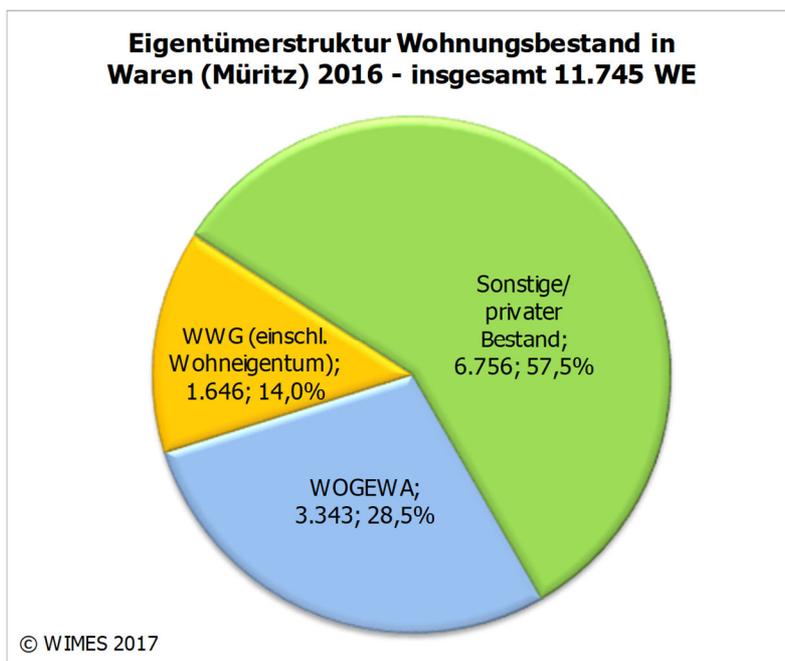


Von den im Zeitraum 2003 bis 2016 insgesamt 980 neugebauten WE entfallen 378 WE bzw. 38,6 % auf Wohngebäude mit nur einer WE. Dies verweist auf ein hohes Bauvolumen vor allem im Bereich der Einfamilienhausbebauung. Es ist nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Waren (Müritz) 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 15: Wohnungsneubau seit 31.12.2002

	Wohnungsneubau				
	gesamt	davon in			Nichtwohngebäuden
		Wohngebäuden mit			
		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
2016	62	19	4	39	0
Summe	980	378	88	479	35
Anteil an gesamt in %		38,6	9,0	48,9	3,6

Abbildung 47: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer



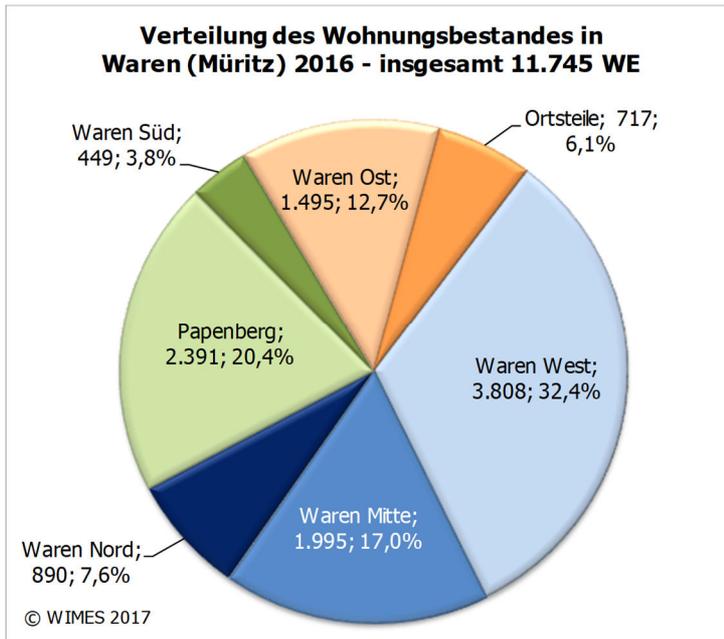
28,5 % der Wohnungen in Waren (Müritz) gehören der Wohnungsbau-gesellschaft Waren mbH (WOGEWA) das sind 3.335 WE.

14,0 % (1.646 WE) aller Wohnungen werden durch die Warener Wohnungsgenossenschaft (WWG) verwaltet und vermietet, darunter auch Wohnungseigentumsgemeinschaften und der Grundbesitz Dritter.

Die meisten Wohnungen (57,5 %) entfallen auf den privaten Bestand (selbst genutzt oder vermietet) bzw. sonstige Unternehmen.



Abbildung 48: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach Stadtteilen



Rund jede dritte Wohnung der Stadt Waren (Müritz) entfällt auf den Stadtteil Waren West (32,4 %). 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 166 leeren WE lag die Leerstandsquote, gemessen am Wohnungsbestand gesamt, bei nur 1,4 %. Gegenüber dem Jahr 2002, dem Basisjahr des Monitorings, sank die Wohnungsl Leerstandsquote in Waren (Müritz) bis 2016 insgesamt um 4,4 Prozentpunkte. Die Zahl leerstehender Wohnungen ging um 464 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 31.12.2016, strukturelle Wohnungsl Leerstände im bewohnbaren Bestand sind nicht vorhanden. Das bedeutet, dass in Waren (Müritz) kaum freier Wohnraum zur Verfügung steht.

Abbildung 49: Wohnungsl Leerstand in Waren (Müritz)



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.

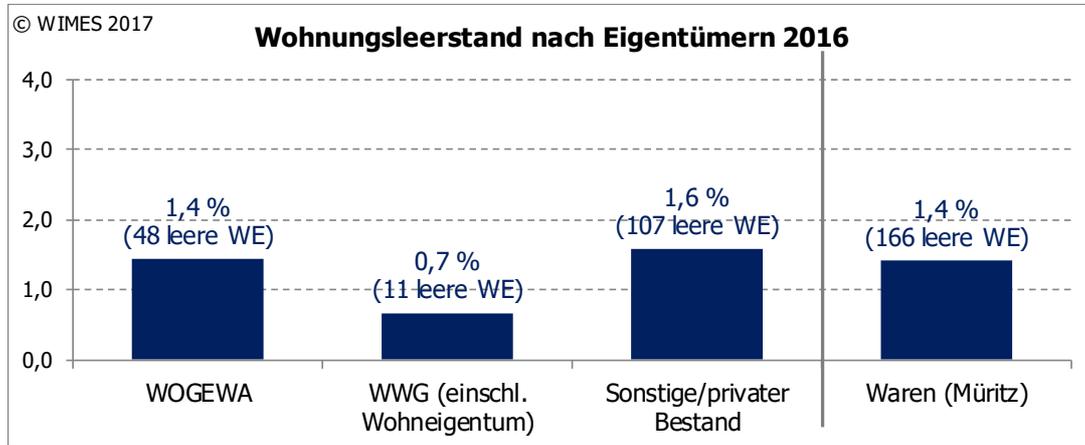
Tabelle 16: Entwicklung des Wohnungsl Leerstands

Leerstand 2002		WE-Bestandsveränderung durch Rück- und Neubau, Veränderungen im Bestand	Leerstand 2016		Entwicklung	
absolut	Leerstandsquote in %		absolut	Leerstandsquote in %	leere WE absolut	Leerstandsquote in %-Punkten
630	5,8	883	166	1,4	-464	-4,4



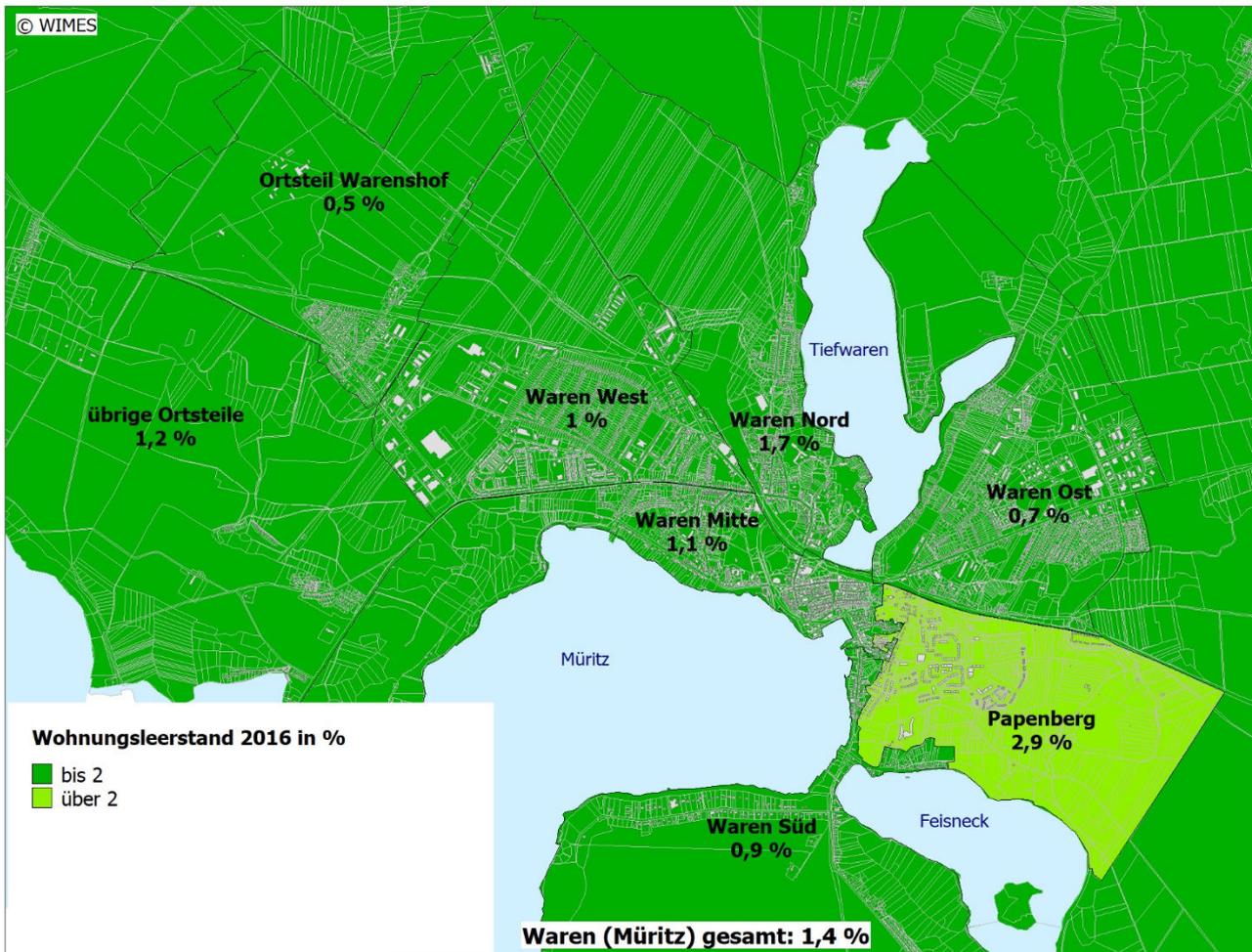
Mit 48 leeren WE lag bei der WOGEWA die Leerstandsquote in 2016 bei nur 1,4 %. Von den leeren WE entfielen allerdings 8 WE auf ein Gebäude, das aufgrund von Sanierung leerstand und 5 WE auf einen Neubau, der Ende 2016 fertiggestellt aber noch nicht bezogen wurde. In 2013 lag der Leerstand bei der WOGEWA mit 94 unbewohnten WE noch bei 2,8 %, davon entfielen 17 leere WE auf ein Gebäude, dessen Sanierung in 2013 erfolgte (Umbau Hans-Beimler-Straße 39 - 41 zum Laubenganghaus). Bei der WWG standen Ende 2016 11 WE leer, das ist eine Leerstandsquote von nur 0,7 %.

Abbildung 50: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer



Im Vergleich der Stadtteile hatte Papenberg 2016 mit einer Leerstandsquote von 2,9 % den höchsten Wert zu verzeichnen. Damit liegen in allen Stadt- bzw. Ortsteilen die Werte unter 3 % und damit unterhalb der sog. Mobilitätsreserve. Die Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende) im Mieterteilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ sollte rund 3 % betragen.

Karte 6: Wohnungsleerstand im Vergleich der Stadtteile





2.5.2 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Der Wohnungsbestand in Waren (Müritz) lag in 2016 bei 11.745 WE, davon standen 166 WE leer (1,4 %). In der Gesamtstadt lag die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 11.519 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 31.12.2016 waren in der Stadt Waren (Müritz) 21.483 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 436 Einwohner in Heimen, einschließlich der Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften, und es gab 389 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 21.872 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 2016 um 0,6 % zurück (-136 Personen). Demgegenüber stieg die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte stetig. Insgesamt ist von 2004 zu 2016 ein Zugewinn um 9,2 % zu verzeichnen (+971 Haushalte). Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese in 2004 noch bei 2,05 Personen je Haushalt, ist für 2016 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 51: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich

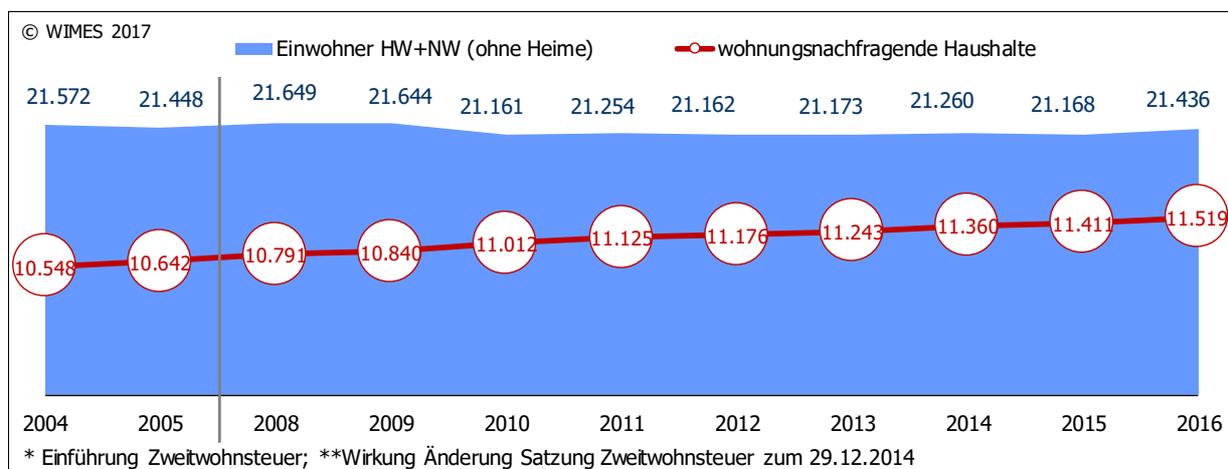


Tabelle 17: Haushaltsgröße in Waren (Müritz)

	2004	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,05	2,02	2,01	2,00	1,92	1,91	1,89	1,88	1,87	1,86	1,86



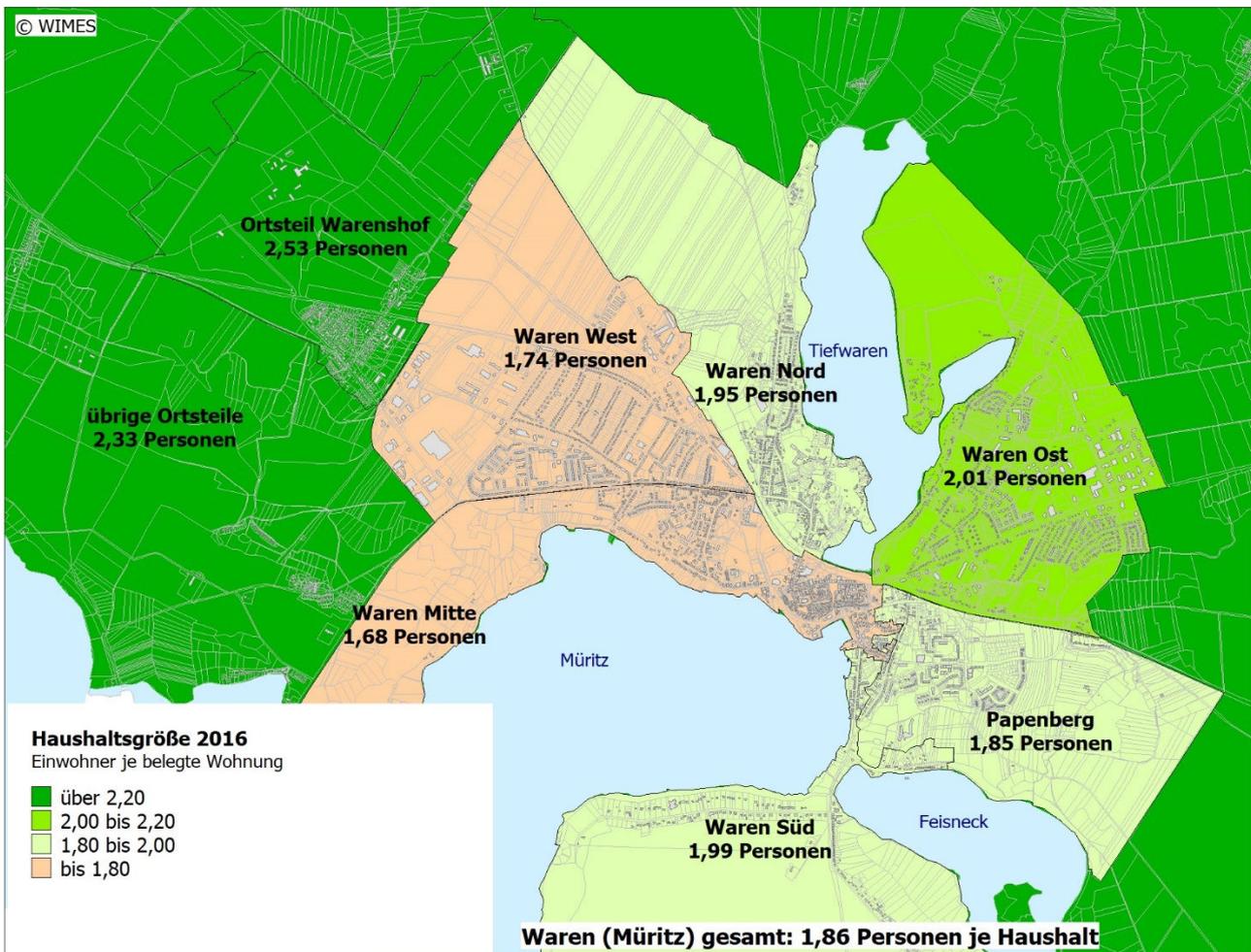
Die Haushaltsgröße in den einzelnen Stadtteilen ist unterschiedlich. Die Stadtteile mit einem hohen Anteil an Wohneigentum haben auch eine höhere Haushaltsgröße. In den Ortsteilen ist der Anteil der Haushalte überdurchschnittlich hoch. In Waren West und Waren Mitte liegt dieser Wert deutlich unter 2 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 Wiesengrund“.

Tabelle 18: Haushaltsgröße kleinräumig im Vergleich

durchschnittliche Haushaltsgröße	2011	2016
Waren West	1,81	1,74
Waren Mitte	1,75	1,68
Waren Nord	1,90	1,95
Papenberg	1,88	1,85
Waren Süd	2,03	1,99
Waren Ost	2,13	2,01
Ortsteil Warenhof	2,62	2,53
übrige Ortsteile	2,35	2,33
Waren (Müritz)	1,91	1,86

Karte 7: Haushaltsgröße im Vergleich der Stadtteile





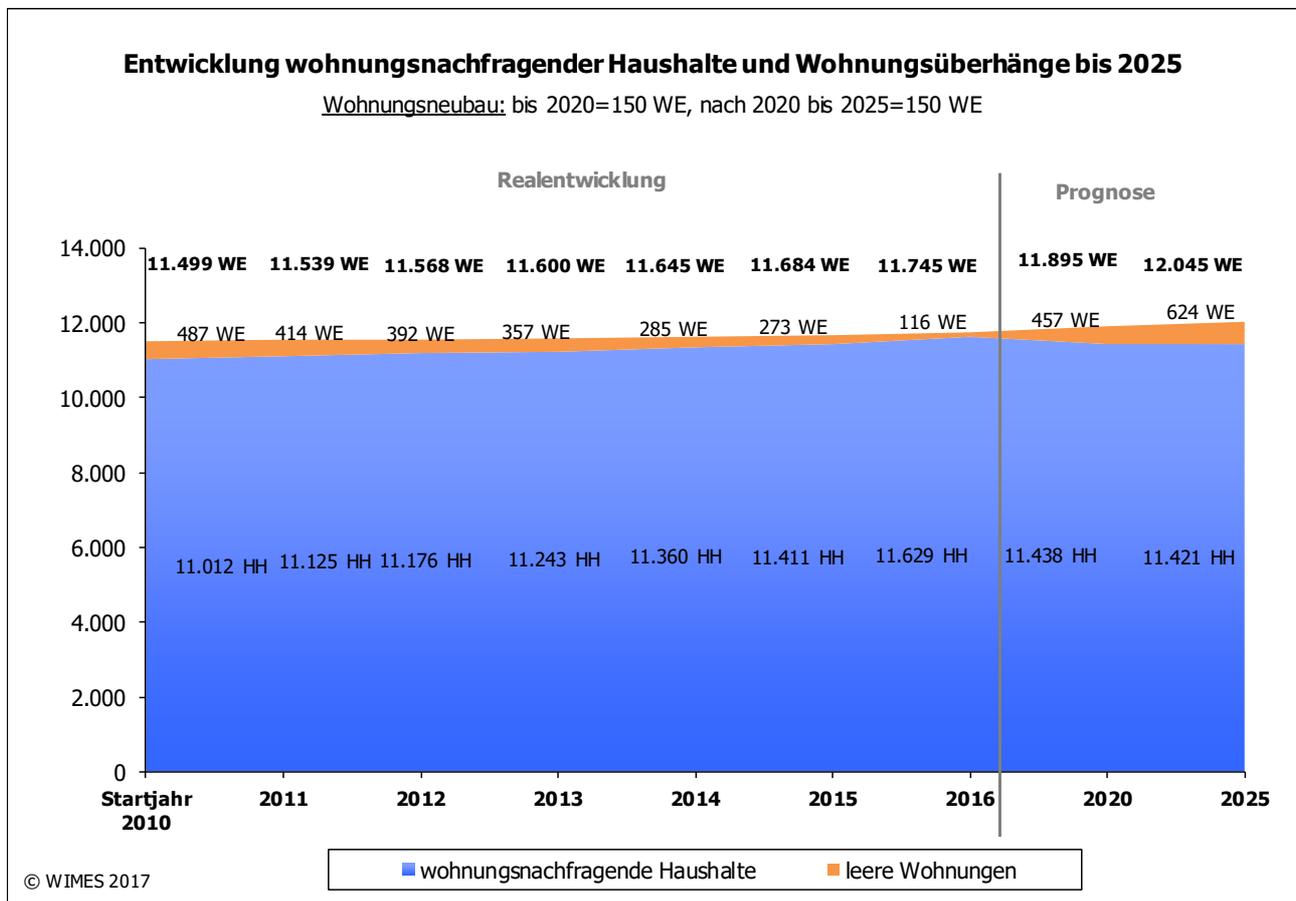
2.5.3 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände

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 300 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.

Abbildung 52: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Wohnungsüberhänge



Die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte wurde auf Grundlage der Bevölkerungsprognose gerechnet. Wie bereits beschrieben, liegt die Realentwicklung der Einwohner in Waren (Müritz) merklich über den Prognosewerten. Zudem wurde im Rahmen der Haushaltsprognose unterstellt, dass sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nicht verändern. 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 nicht eintreffen. Es ist zu 2020 von einem erhöhten Zuwachs der Haushalte auszugehen und damit werden auch nicht die prognostizierten Leerstände eintreten. Gegebenenfalls muss die Prognose der Wohnungsnachfrage unter Berücksichtigung der Zahl der Zuzüge durch Asylbewerber aktualisiert werden.



2.6 Infrastrukturelle Ausstattung

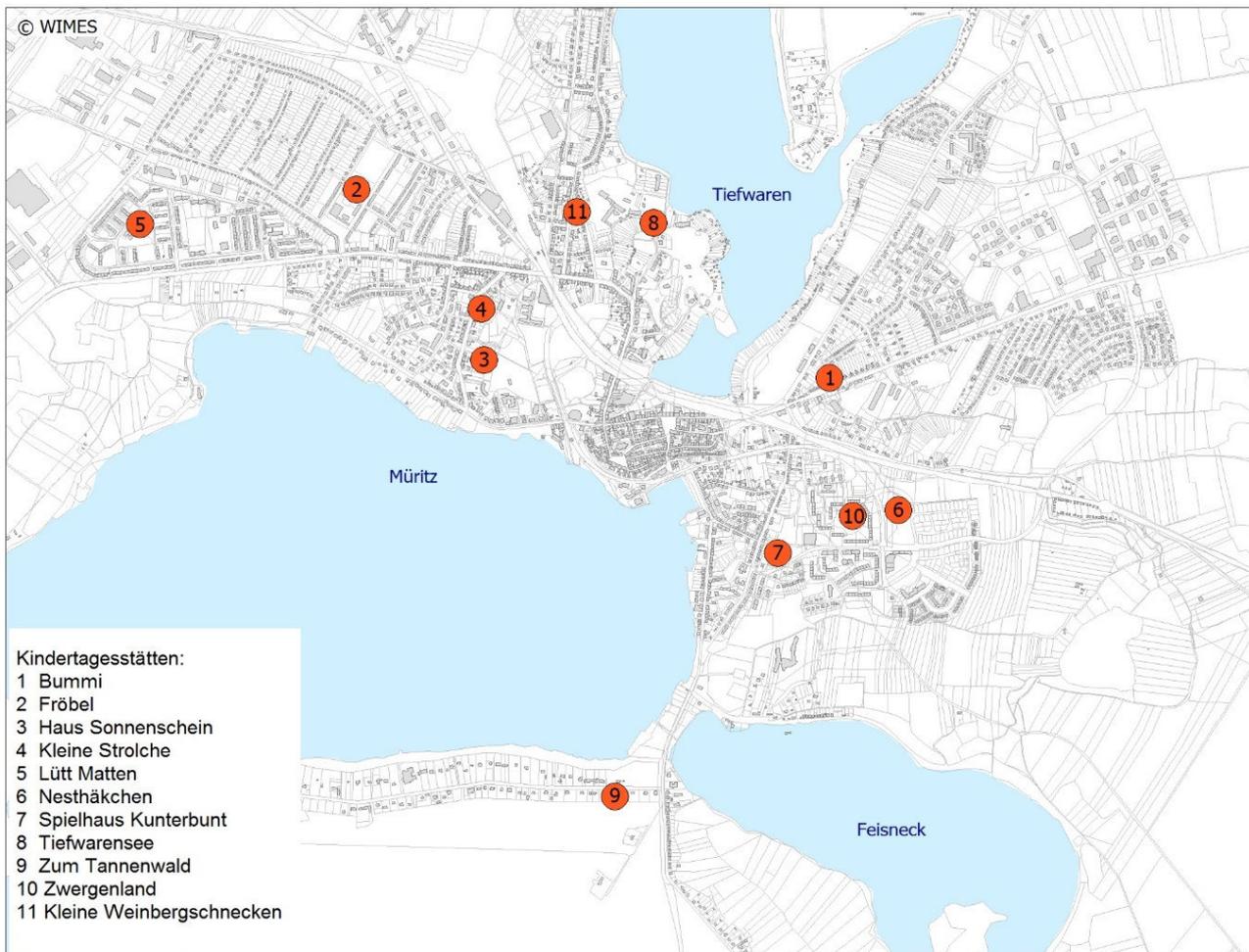
2.6.1 Kindertagesstätten (Kita)

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

Tabelle 19: 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 8: Standorte der Kindertagesstätten





Für die Versorgung der insgesamt 1.038 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 116 Plätzen je 100 Kinder erreicht. Im Krippenbereich, einschließlich Tagesmütter, liegt der Versorgungsgrad, gemessen an den 378 Kindern im Alter von 1 bis unter 3 Jahren, bei 113 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.

Der Versorgungsgrad erreicht in beiden Bereichen somit sehr gute Werte. Zu beachten ist zum einen, dass Waren (Müritz) eine Versorgungsfunktion für das Umland zu erfüllen hat. Zum anderen, dass aufgrund von Brandschutzauflagen im März 2017 der Leerzug der Kita „Bummi“ erfolgt (Kapazitäten sind in den Betrachtungen noch enthalten).

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 %.

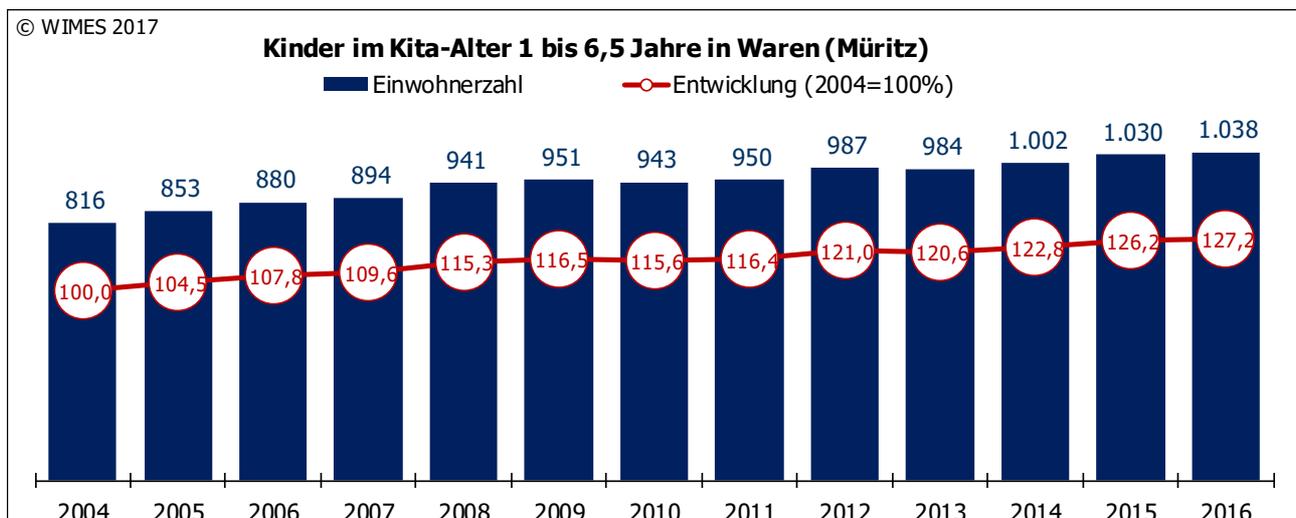
Tabelle 20: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Waren (Müritz)

Kita-Versorgung			
	Krippe/Tagesmütter	Kindergarten	Kita gesamt
Kinder im entsprechenden Alter	378	660	1.038
	1 bis unter 3 Jahre	3 bis 6,5 Jahre	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	113	118	116

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 2016 nahezu stetig erhöht. Insgesamt ist ein Zuwachs um 27,2 % (+222 Kinder) zu verzeichnen.

Abbildung 53: Entwicklung der Kinder im Kita-Alter



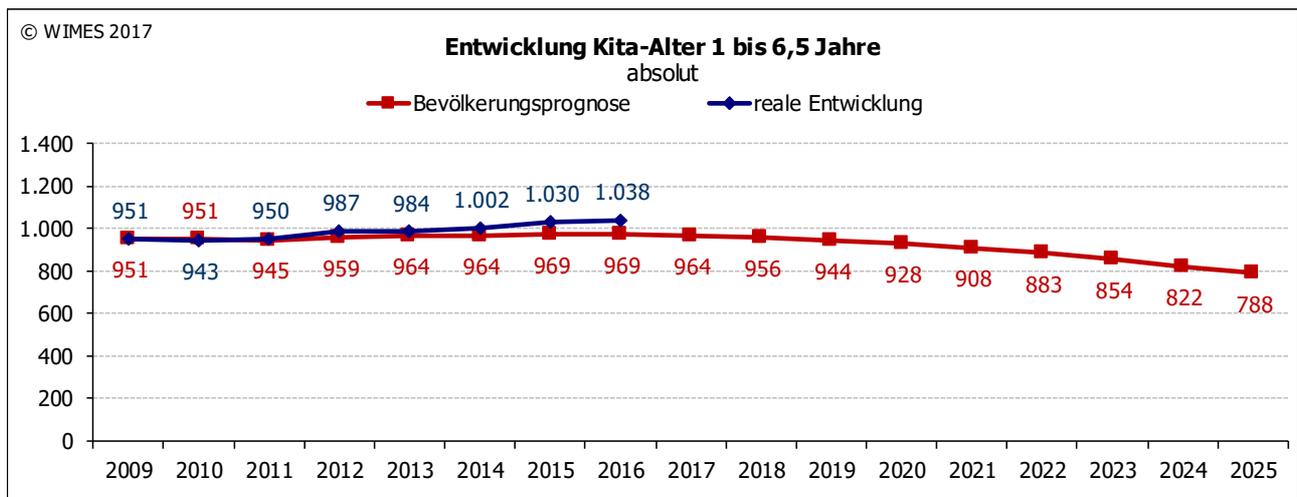
³ Es ist anzunehmen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege. Somit finden die Kinder im Alter von 0 bis unter 1 Jahr in den Betrachtungen zur Kita-Versorgung keine Beachtung.



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 drei Jahren weicht die reale Entwicklung zunehmend positiv von der Prognose ab. Im Jahr 2016 lag der Realwert um 69 Personen über dem Prognosewert. Bei den Kindern im Krippenalter von 1 bis 3 Jahren lag dabei der Realwert um 24 Personen über dem Prognosewert, beim Kindergartenalter betrug die Differenz dementsprechend +45 Personen.

Es wurde im Rahmen der Prognose davon ausgegangen, dass längerfristig gerade nach 2020 die Zahl der Kinder im Kita-Alter wieder abnimmt aufgrund des Rückgangs der Zahl potenzieller Mütter (Zahl der Frauen im demographisch aktiven Alter sinkt). Sollte es dadurch langfristig zu leichten Überkapazitäten kommen, 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 54: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Kita-Alter



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 21: Übersicht der vorhandenen Schulen in Waren (Müritz)

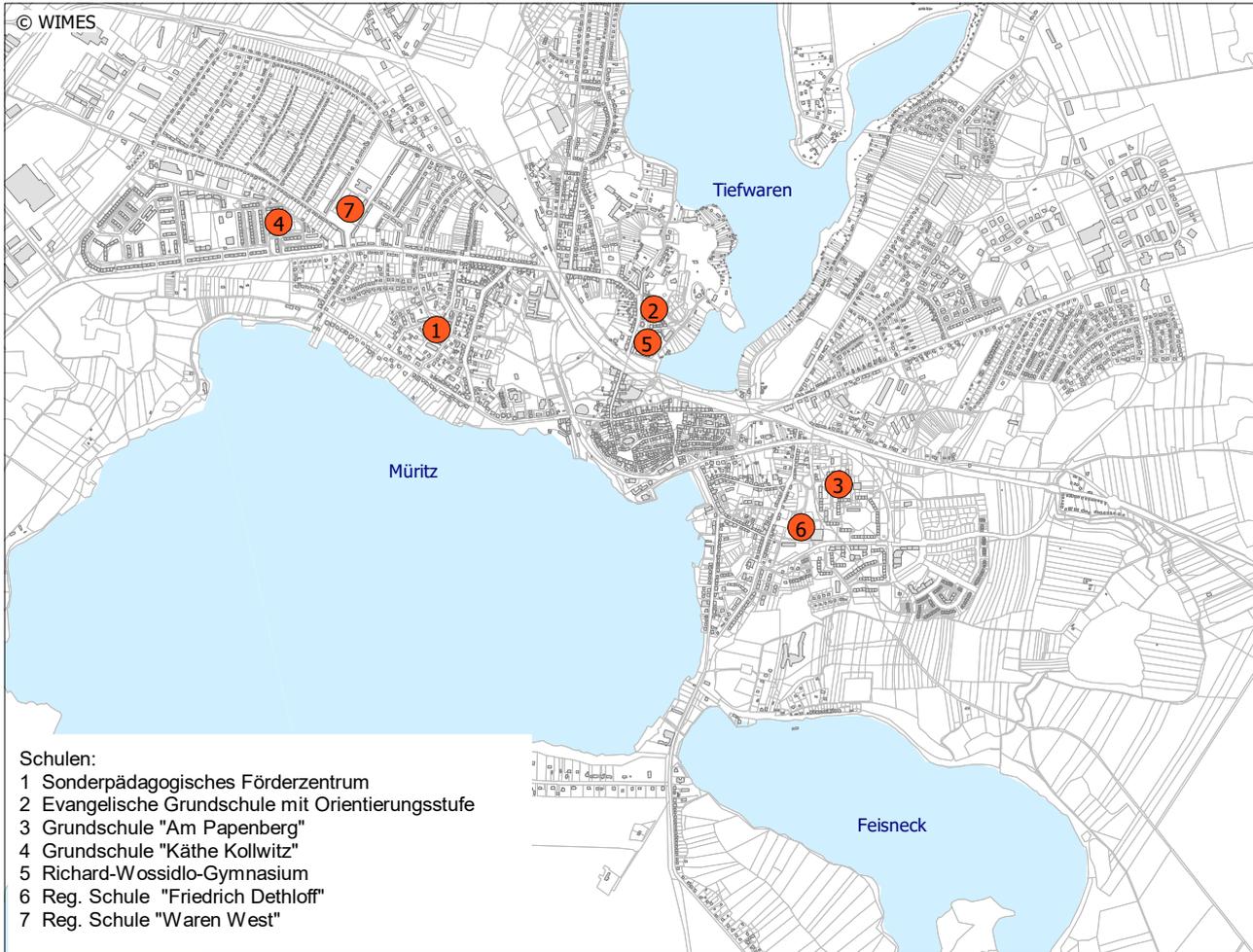
Schule	Stadtteil	Schüler	Klassen	Sanierungsstand
Sonderpädagogisches Förderzentrum	Waren Mitte	160	14	Saniert
Evangelische Grundschule mit Orientierungsstufe	Waren Nord	106	6	Saniert / Neubau
Grundschule "Am Papenberg"	Papenberg	334	17	Saniert
Grundschule "Käthe Kollwitz"	Waren West	397	19	Saniert
Richard-Wossidlo-Gymnasium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

Angaben Schülerzahlen/Klassen im Schuljahr 2015/2016

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 9: 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. Von 2015 zu 2016 ergab sich ein Zuwachs um 33 Kinder.

Abbildung 55: Entwicklung der Kinder im Grundschulalter

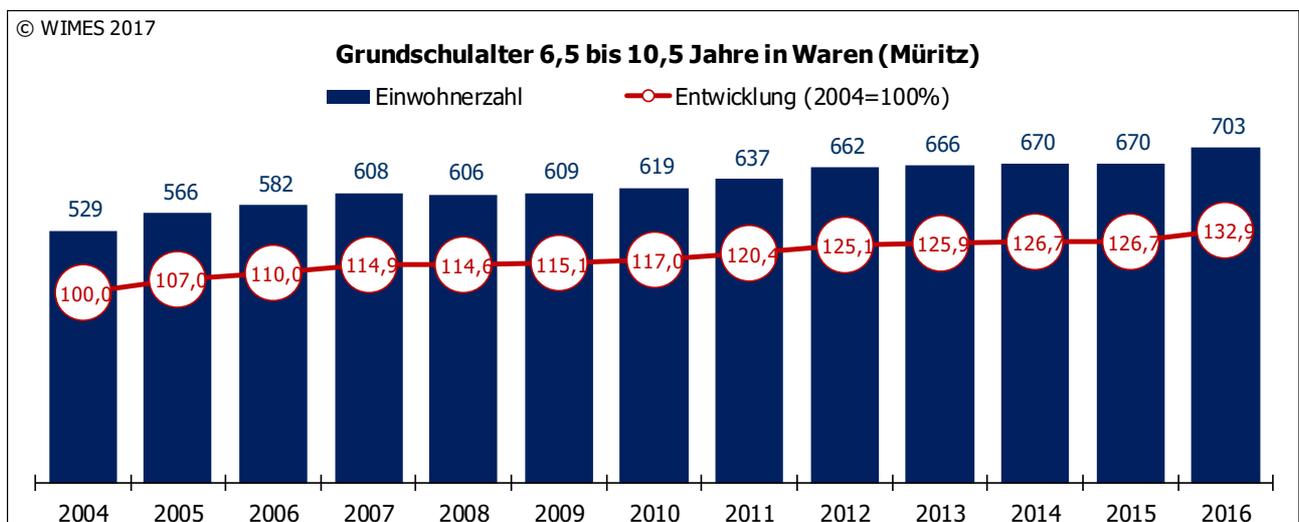




Tabelle 22: Hortversorgung in Waren (Müritz)

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

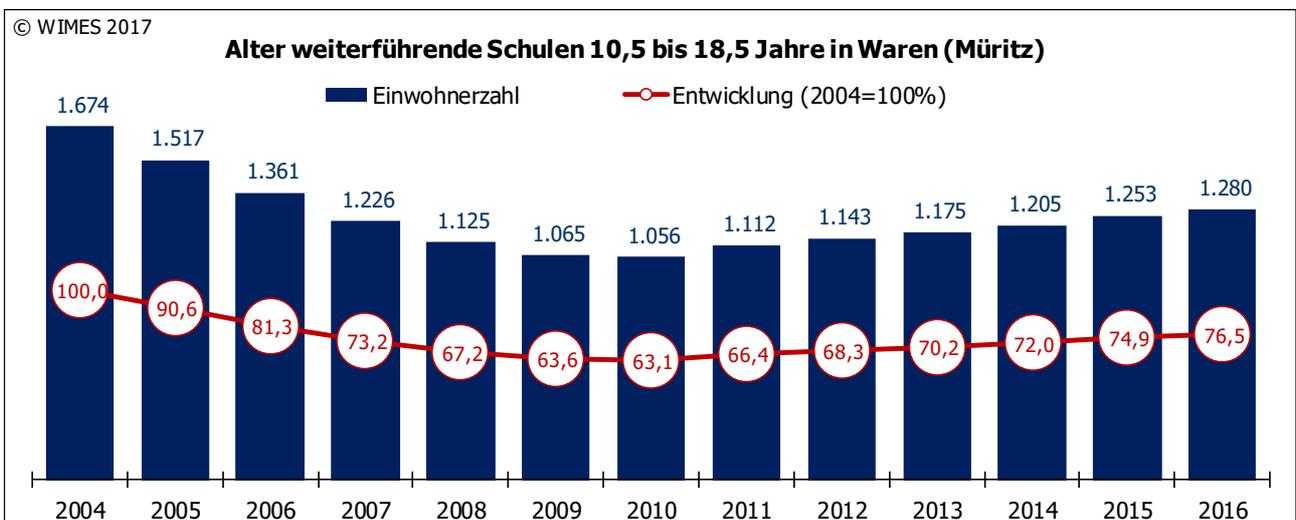
Für die Betreuung der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren gab es in Waren (Müritz) in fünf Einrichtungen insgesamt 769 Hortplätze. Die Auslastung lag bei 83,0 % (638 Plätze), davon 359 Plätze mit Ganztagsförderung und 279 mit Teilzeitförderung.

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 zu betreuenden Hortkinder, die gleichzeitig auch Schüler in den Grundschulen sind, werden

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.

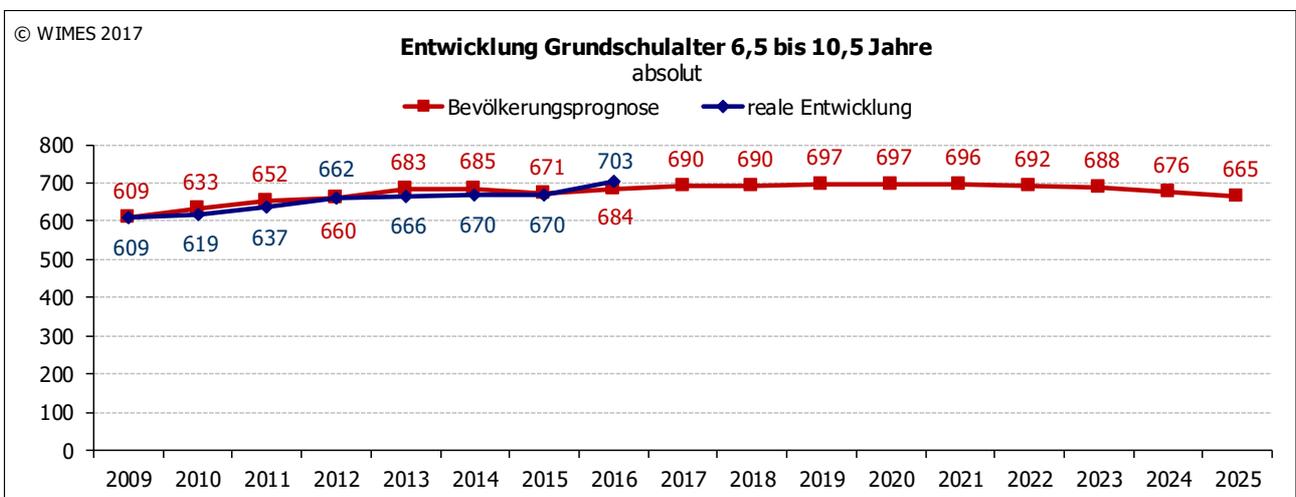
Abbildung 56: Entwicklung der Kinder im Alter weiterführende Schulen



Abgleich Realentwicklung und Prognose nach Schulaltern

Im Jahr 2016 lag die reale Zahl der Kinder im Grundschulalter um 19 Personen über dem Prognosewert. Erst zum Ende des Prognosezeitraumes ist von geringfügigen Verlusten auszugehen.

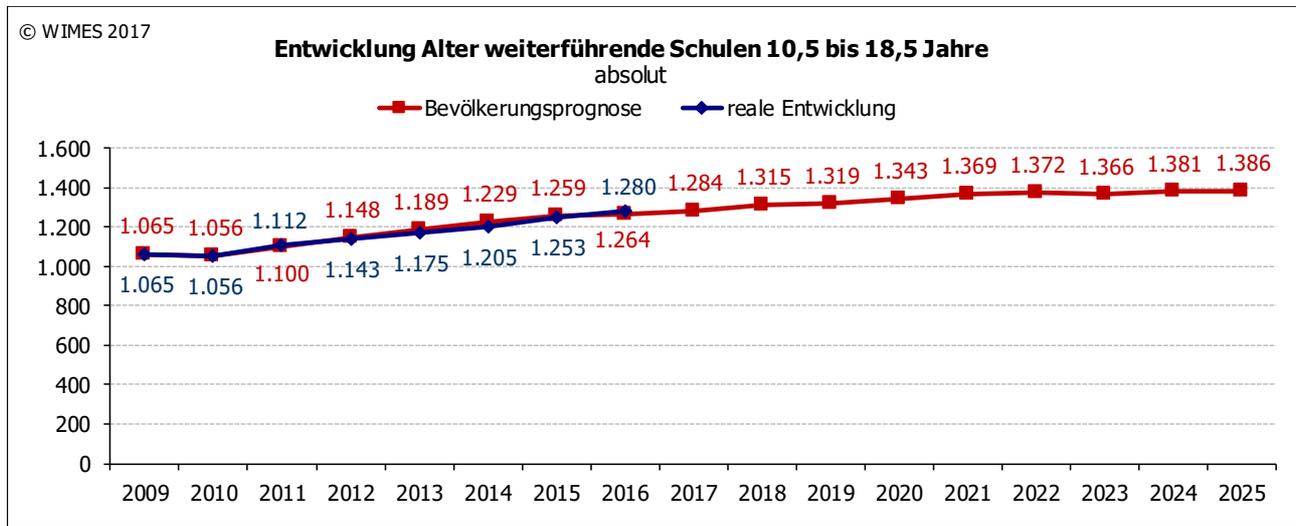
Abbildung 57: Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten im Grundschulalter





Im Alter weiterführender Schulen (5.-12. Klasse) lag die reale Zahl in 2016 um 16 Personen über dem Prognosewert. Für die Einwohnerzahlen im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, ist bis zum Ende des Prognosezeitraumes mit Zuwächsen zu rechnen.

Abbildung 58: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Schulalter



Da die Realentwicklung bereits das sechste 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 vorgehalten, aber auch an Mieter anderer Altersgruppen vergeben.

Tabelle 23: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz)

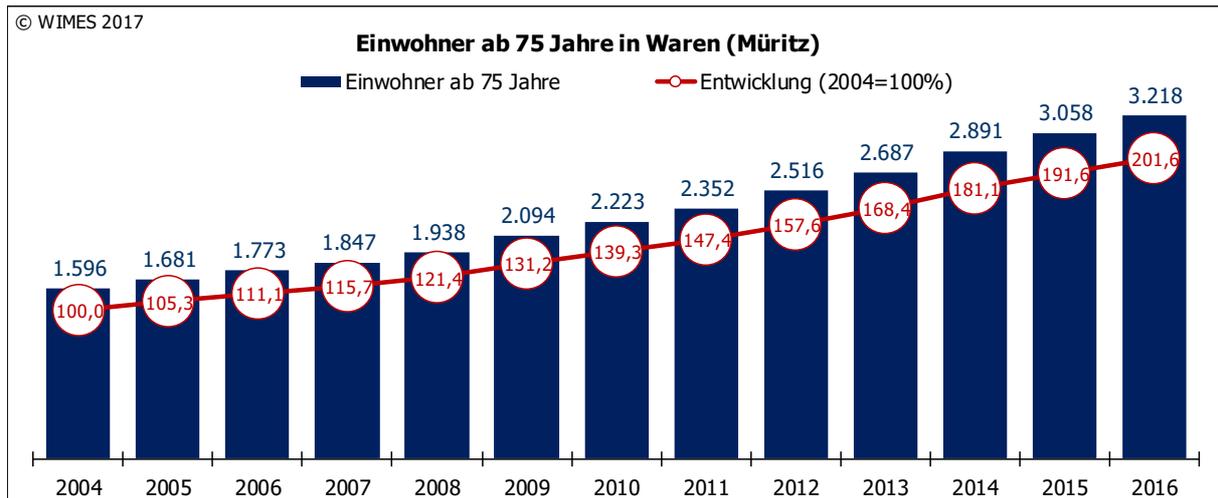
	vorhandene Kapazitäten	Auslastung in %
Alten- und Pflegeheime	373 Plätze	100,0
Tagespflegestätten	74 Plätze	98,6
Betreute Wohnanlagen für Senioren*	192 Wohnungen	91,1
Altersgerechte Wohnanlagen mit optionalem Betreuungsangebot	126 Wohnungen	
Altersgerechte Wohnanlagen ohne Betreuungsangebot	417 Wohnungen	

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



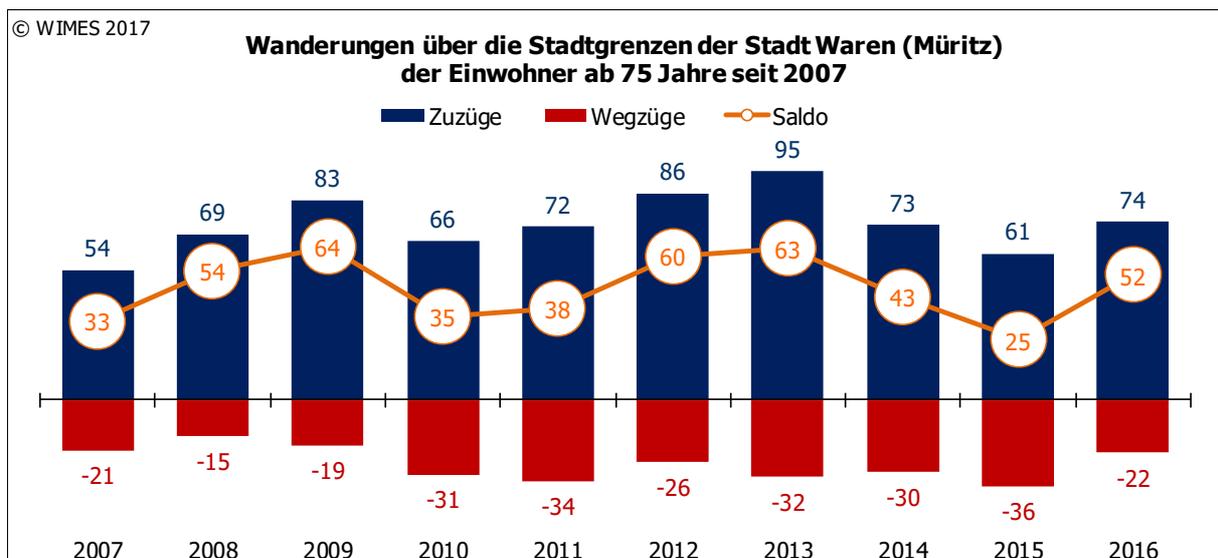
Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich damit, gemessen an der Zahl der 3.058 Einwohner ab 75 Jahre in Waren (Müritz) in 2016, ein Bedarf von rund 640 Plätzen. Das Angebot lag bei 939 Plätzen, 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 59: Einwohner ab 75 Jahre



Seit 2004 ist eine Zunahme der Einwohnerzahl ab 75 Jahre um 1.622 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 467 Personen ab 75 Jahre eingetreten. (Angaben zu den Außenwanderungen nach Einzelalter liegen erst ab dem Jahr 2007 vor).

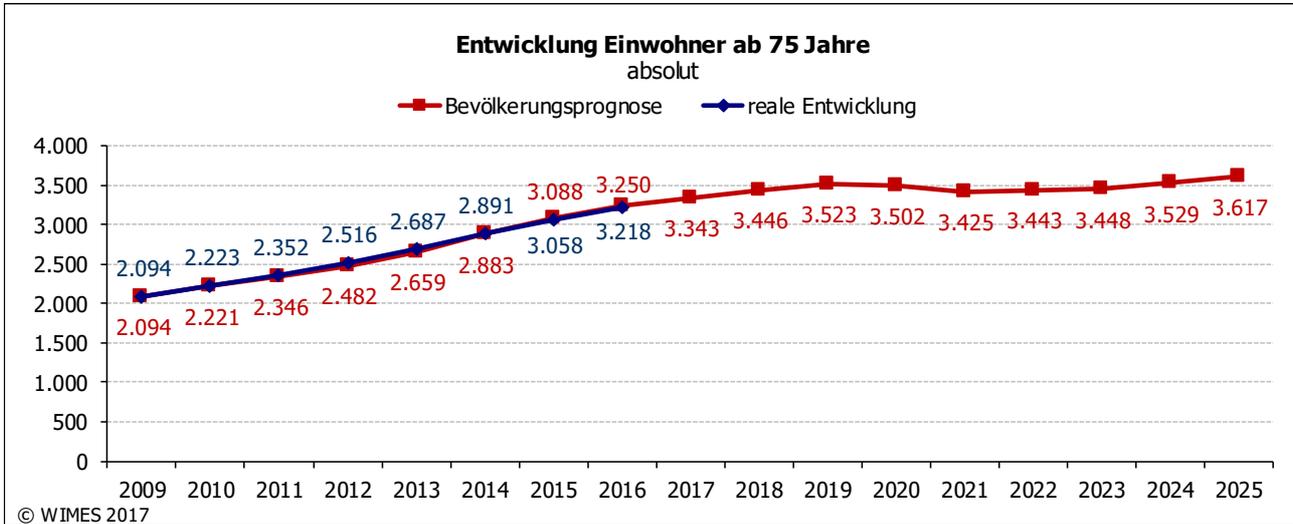
Abbildung 60: Wanderungen der Einwohner ab 75 Jahre





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 61: Entwicklung der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre



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 2015/2016 in Durchführung befindliche Sanierung und der Umbau des Gebäudes Bahnhofstraße 20 („Alte Jugendmode“) zum betreuten Wohnen und zu einer Tagespflegestätte. Hier entstehen 18 WE sowie 17 Tagespflegeplätze (Eröffnung 2017).



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 Tourismusedwicklung 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 Tourismusedwicklung:

Abbildung 62: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) seit 1996 (absolut)

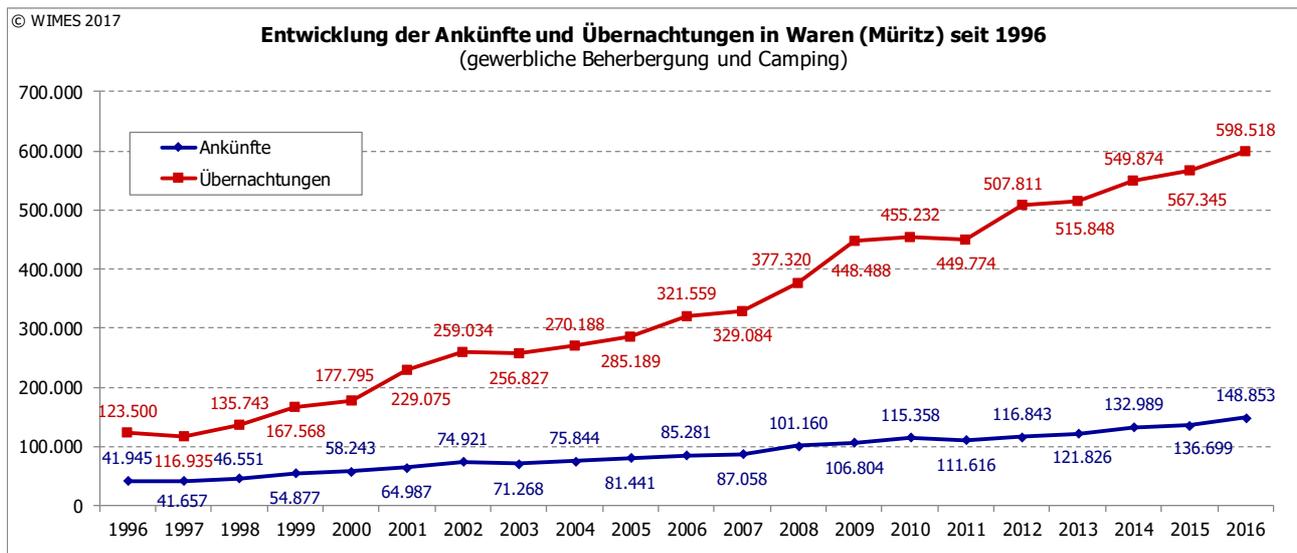
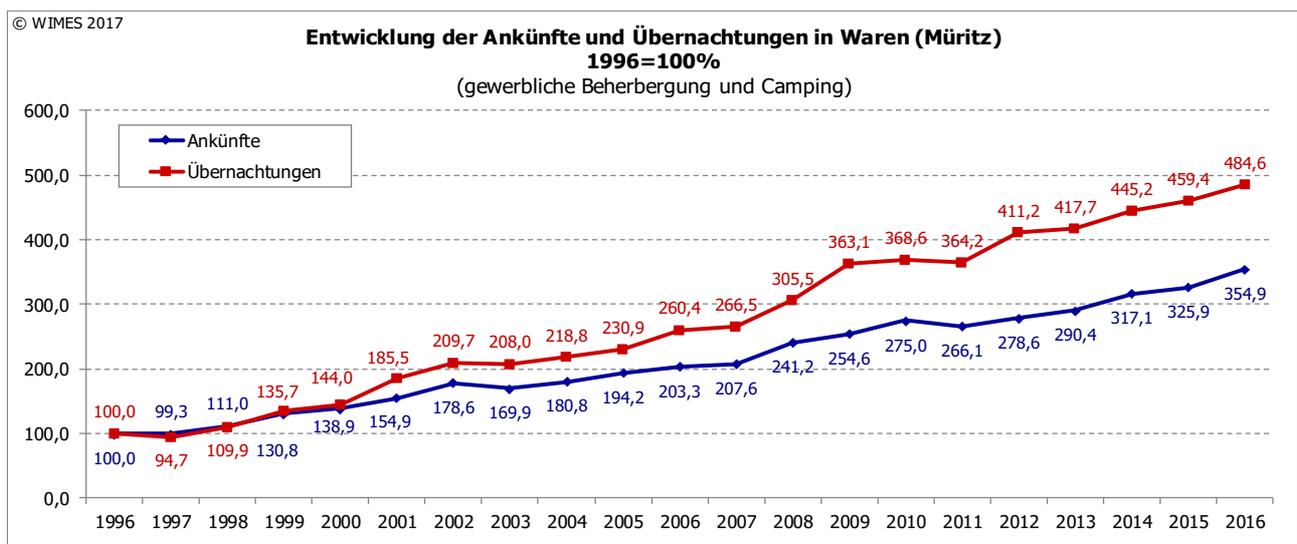


Abbildung 63: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz)



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.



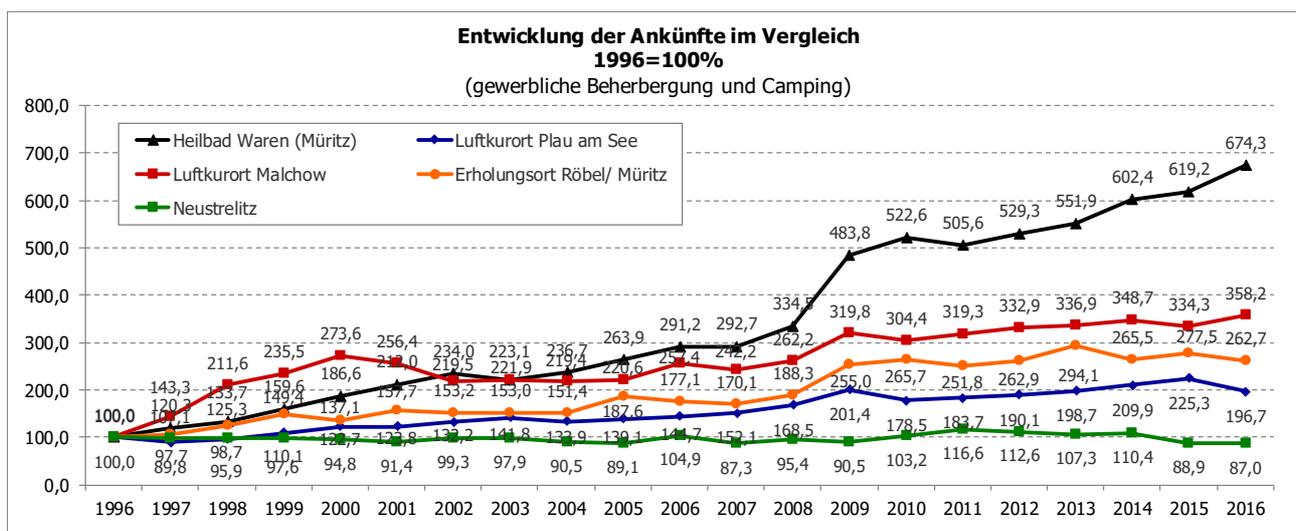
Im Bereich gewerbliche Beherbergung stieg die Zahl der Übernachtungen in Waren (Müritz) seit dem Jahr 1996 bis 2016 insgesamt um 384,6 % an. Die Ankünfte verbuchten im gleichen Zeitraum einen Anstieg um 254,9 %. Diese Entwicklung ist in dem zunehmenden Bekanntheitsgrad des Tourismus- und Gesundheitsstandortes 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 2016 bei 4,0 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 2016 waren es insgesamt 62 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



Die Gegenüberstellung zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte zeigt, dass im Jahr 2016 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 24: Kenndaten Tourismus im Vergleich zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte⁴

2016 gewerbliche Beherbergung/Camping	Waren (Müritz)	Landkreis Mecklenburgische- Seenplatte	Anteil an Landkreis in %
Ankünfte	148.853	982.767	15,1
Übernachtungen	598.518	3.488.107	17,2
durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	4,0	3,5	

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



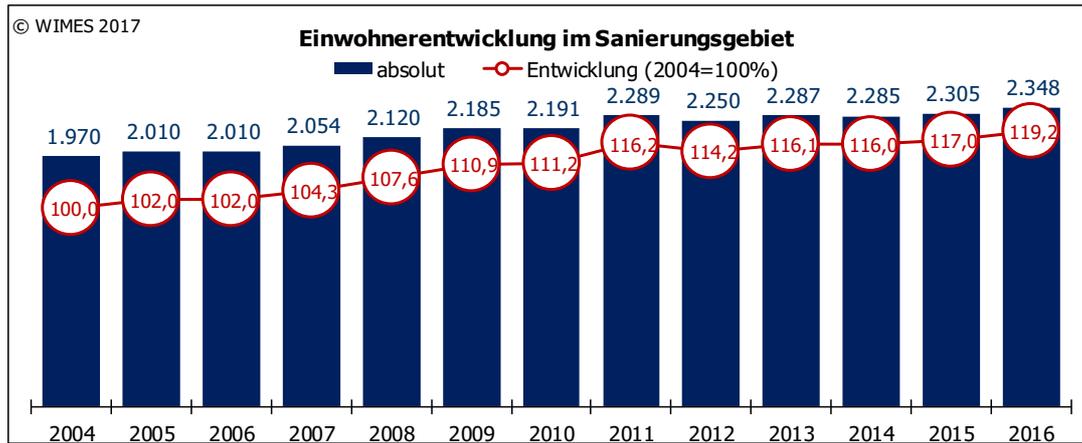
3 Fortschreibung Monitoring städtebauliche Gesamtmaßnahmen – TEIL B

3.1 Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (ursprüngliches Sanierungsgebiet mit Erweiterungen)

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ lag im Jahr 2016 bei 2.348 Personen. Damit ergab sich ein Anteil von 10,9 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt Waren (Müritz). Im Zeitraum 2004 bis 2016 erhöhte sich die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet um 19,2 % (+378 Personen). Zu beachten ist bei der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zwei Jahre auch der Anstieg der Ausländerzahl infolge der Flüchtlingswanderungen. Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ stieg die Zahl der Ausländer von 2014 zu 2015 um 16 Personen und von 2015 zu 2016 um 31 Personen ab.

Abbildung 64: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet „Innenstadt“



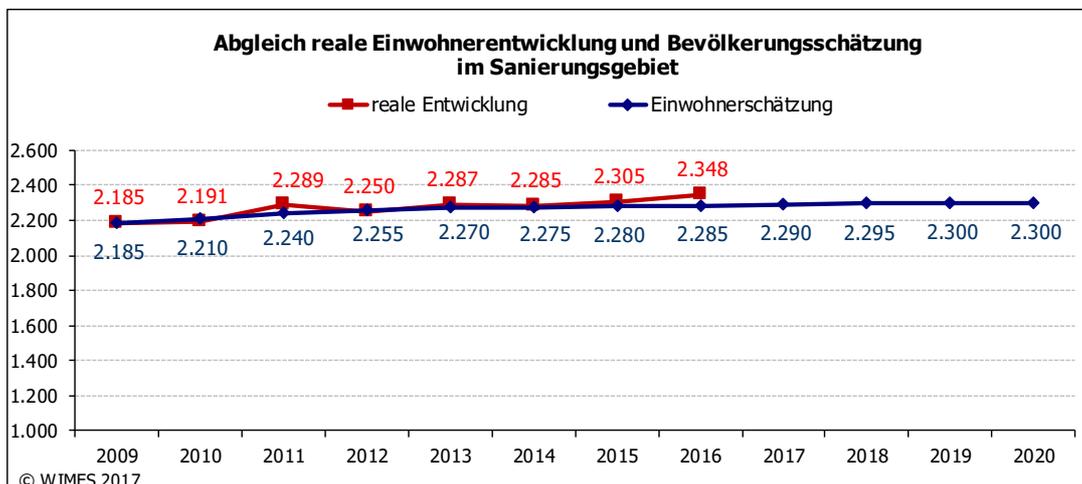
Einwohnerschätzung

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 Bevölkerungsentwicklung anhält, insbesondere unter Beachtung von Neubau in noch vorhandenen Baulücken und der Aktivierung zurzeit komplett leerstehender Gebäuden durch Sanierung. Im Jahr 2020 wurde 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. In 2016 lag die tatsächliche Einwohnerzahl um 63 Personen über dem Prognosewert. Prognostiziert wurde 2016 gegenüber dem Vorjahr ein Zugewinn um fünf Personen. Real stieg die Einwohnerzahl um 43 Personen (davon 31 Ausländer) an.

Abbildung 65: Abgleich der Realentwicklung mit der Einwohnerschätzung im Sanierungsgebiet





Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ waren, mit Ausnahme der Jugendlichen, bei allen Altersgruppen Zugewinne im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2016 eingetreten. Die Zahl der Jugendlichen verringerte sich hingegen um rund 31 %. Die Zahl der Senioren erhöhte sich um rund 65 %.

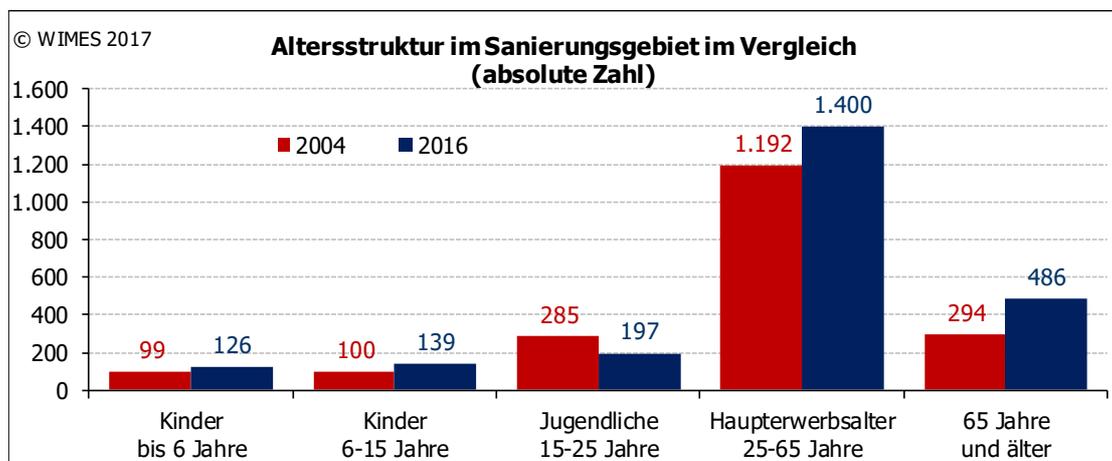
Bei den Bevölkerungsanteilen ergaben sich bei den Kindern und bei den Senioren im Jahr 2016 höhere Werte als im Jahr 2004. Der Anteil der Senioren erhöhte sich um 6,5 Prozentpunkte auf 20,7 % in 2016. Der Wert lag aber noch immer um fast sieben Prozentpunkte unter dem gesamtstädtischen Wert von 27,5 %. Bei den Kindern bis sechs Jahre und den Schulkindern erhöhten sich die Bevölkerungsanteile im Betrachtungszeitraum um 0,9 bzw. 1,0 Prozentpunkte. Im Vergleich zur Gesamtstadt waren die Anteile der Kinder im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ im Jahr 2016 unterdurchschnittlich. Entsprechend der absoluten Verluste verringert sich der Bevölkerungsanteil der Jugendlichen von 14,5 % in 2004 auf 8,4 % in 2016. Der gesamtstädtische Anteil der Jugendlichen lag bei 6,8 % und damit unter dem Wert des Sanierungsgebietes „Innenstadt“. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter lag im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ im Jahr 2016 deutlich um 6,8 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt. Im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2016 verringerte sich der Anteil der Haupterwerbsbevölkerung im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ um 1,9 Prozentpunkte. Die absolute Zahl der 25- bis 65-Jährigen erhöhte sich zwar, jedoch fielen die Einwohnerzuwächse bei den Kindern und Senioren deutlich höher aus, so dass der Bevölkerungsanteil der Personen im Haupterwerbsalter leicht abnahm.

Tabelle 25: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Sanierungsgebiet

	Einwohner nach Altersgruppen								Entwicklung	
	2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	99	129	136	133	142	138	136	126	27	27,3
Kinder 6-15 Jahre	100	105	122	125	123	124	141	139	39	39,0
Jugendliche 15-25 Jahre	285	268	299	267	269	230	208	197	-88	-30,9
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	1.192	1.285	1.319	1.294	1.321	1.339	1.352	1.400	208	17,4
65 Jahre und älter	294	404	413	431	432	454	468	486	192	65,3
gesamt	1.970	2.191	2.289	2.250	2.287	2.285	2.305	2.348	378	19,2

	Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung in %								Entwicklung	
	2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Anteil in %-Pkt.	
Kinder bis 6 Jahre	5,0	5,9	5,9	5,9	6,2	6,0	5,9	5,4	0,9	
Kinder 6-15 Jahre	5,1	4,8	5,3	5,6	5,4	5,4	6,1	5,9	1,0	
Jugendliche 15-25 Jahre	14,5	12,2	13,1	11,9	11,8	10,1	9,0	8,4	-5,4	
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	60,5	58,6	57,6	57,5	57,8	58,6	58,7	59,6	-1,9	
65 Jahre und älter	14,9	18,4	18,0	19,2	18,9	19,9	20,3	20,7	5,4	

Abbildung 66: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet



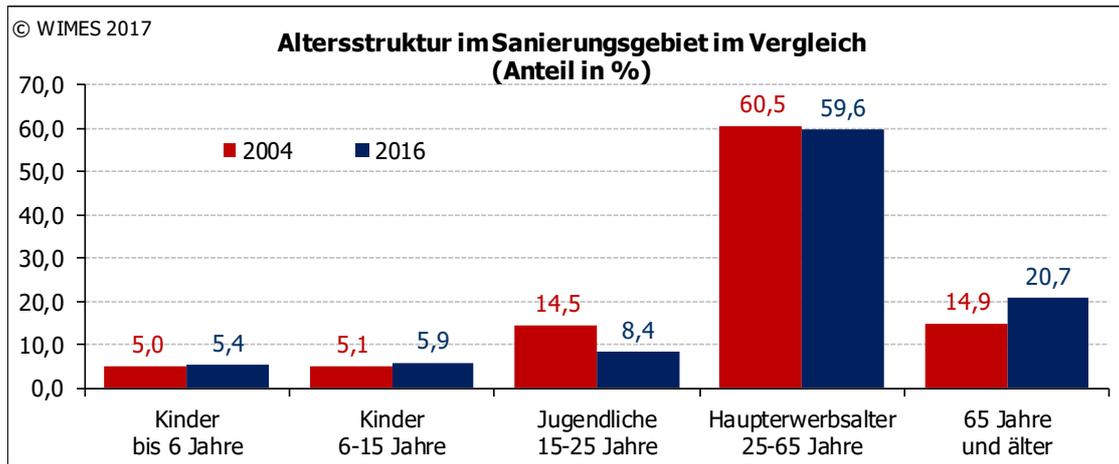
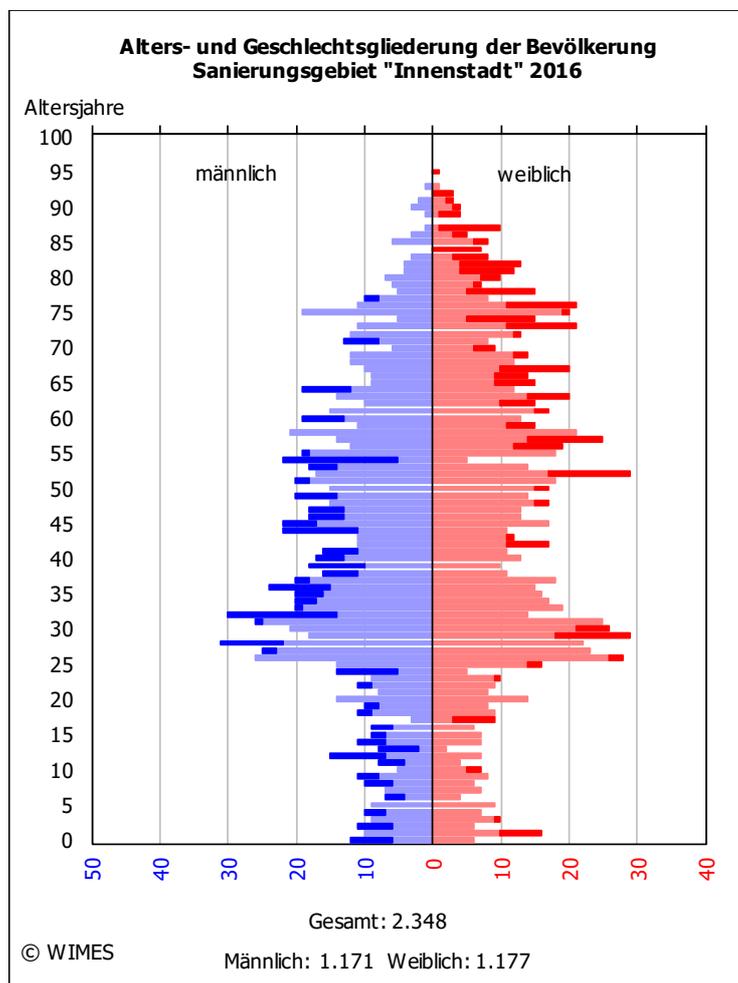


Abbildung 67: Alters- und Geschlechtsstruktur im Sanierungsgebiet



Nebenstehende Alterspyramide zeigt einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach ihrer Struktur (Alter und Geschlecht) im Jahr 2016 im Sanierungsgebiet. 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 das Geschlechterverhältnis im Jahr 2016 ausgeglichen bei 86 Frauen zu 100 Männern, in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen lag das Verhältnis bei 87 Frauen zu 100 Männern.



3.1.2 Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Zum 31.12.2016 lag die Zahl der Arbeitslosen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ bei 118 Personen. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, erreichte 7,4 %. In der Gesamtstadt lag die Arbeitslosenquote bei 9,8 %.

Es gab im Jahr 2016 im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 1.038 SBV-Beschäftigte. Die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den 15- bis 65-Jährigen, lag bei 65,0 % und damit um 4,5 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 60,5 %.

Tabelle 26: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Sanierungsgebiet

2016	absolut	Anteil an EW im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre in %
Arbeitslose	118	7,4
SV-Beschäftigte	1.038	65,0

Von den insgesamt 118 Arbeitslosen im Sanierungsgebiet bezogen 56,8 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Im Durchschnitt der Gesamtstadt erhielten 72,0 % aller Arbeitslosen Leistungen nach dem SGB II.

Tabelle 27: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Sanierungsgebiet

Arbeitslose 2016 gesamt	SGB II (Hartz IV)		SGB III	
	absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
118	67	56,8	51	43,2

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 552 Gebäude mit 1.388 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 28: Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 2016

Sanierungsgebiet "Innenstadt"	Gebäude	Wohnungen
"Südliche Innenstadt"	440	986
"Nördliche Innenstadt"	112	402
Sanierungsgebiet gesamt	552	1.388

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.

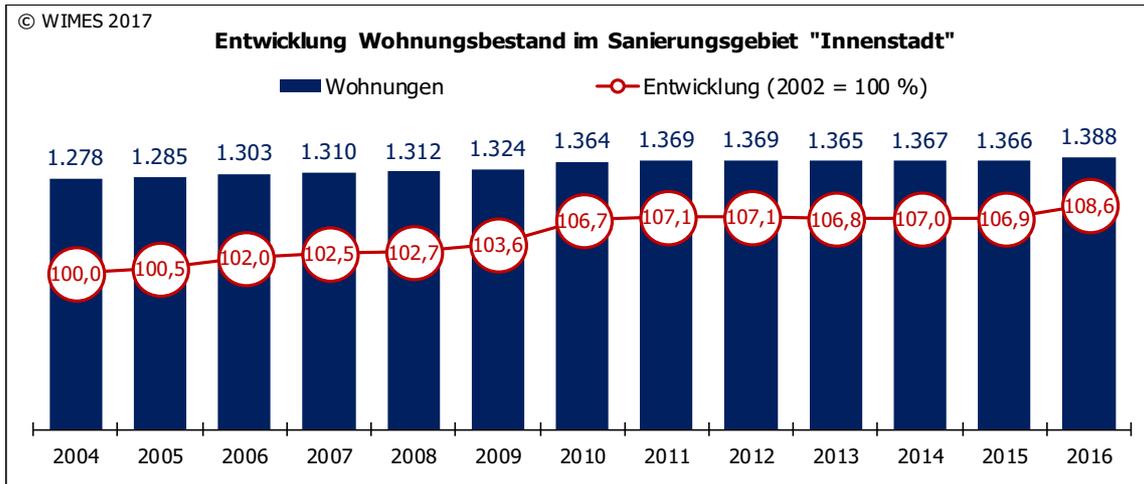
Tabelle 29: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet

Wohnungsbestand 31.12.2004	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet												Wohnungsbestand 31.12.2016	Entwicklung		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		absolut	in %	
1.278	2	19	8	9	12	40	1	2	0	3	1	23	1.388	110	8,6	
	-9	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-2	-1				
	14	-1	-1	-7	0	0	4	-2	-2	-1	0	0				
	120	Neubau														
	-14	Rückbau														
	4	Saldo Veränderungen im Bestand														



Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich die Wohnungszahl im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ um 110 WE erhöht. Dieser Zuwachs ist auf Wohnungsneubau zurückzuführen, so wurden seit 2004 im Sanierungsgebiet 120 WE neugebaut. Durch Veränderungen im Bestand ergab sich im Saldo ein Zugewinn um vier WE. Dem steht ein Rückbau im Zeitraum seit 2004 um 14 WE gegenüber. Im Jahr 2016 wurden im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ drei Gebäude mit insgesamt 23 WE neu gebaut. In der „Südlichen Innenstadt“ wurde ein Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus mit 18 WE neu errichtet und in der „Nördlichen Innenstadt“ ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen. Abgerissen wurde im Jahr 2016 ein Einfamilienhaus mit Brandschaden in der Bahnhofstraße 2a. Somit erhöhte sich die Wohnungszahl im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ von 2015 zu 2016 um 22 WE.

Abbildung 68: Entwicklung des WE-Bestands im Sanierungsgebiet „Innenstadt“



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 2016 erhöhte sich der Gebäudebestand um insgesamt acht Gebäude, zurückzuführen auf den Neubau von 13 Gebäuden und den Rückbau von fünf Gebäuden in schlechtem baulichen Zustand (vier Wohn- und ein Nichtwohngebäude). Neben diesen Faktoren führten auch Sanierungen zur Veränderung der Verteilung des Gebäudebestandes nach dem Bauzustand von 2008 zu 2016. Die Zunahme der Gebäude mit erheblichen Schäden 2015 gegenüber dem Vorjahr um ein Gebäude ist zurückzuführen auf den Brandschaden Bahnhofstraße 2a. Im Jahr 2016 wurde das Gebäude abgerissen.

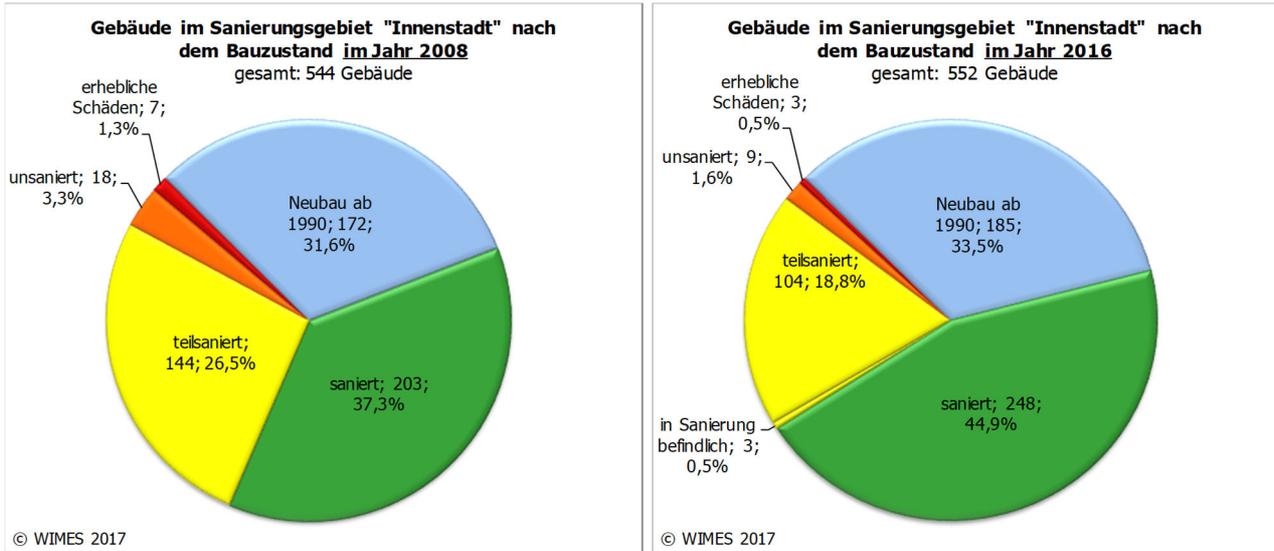
Tabelle 30: Gebäude nach dem Bauzustand im Sanierungsgebiet „Innenstadt“

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Entwicklung absolut
Neubau ab 1990	172	174	177	177	178	179	180	182	185	13
saniert	203	204	212	213	216	228	231	240	248	45
in Sanierung befindlich	0	2	1	1	0	1	1	2	3	3
teilsaniert	144	141	136	136	134	125	122	111	104	-40
unsaniert	18	17	15	15	15	11	12	10	9	-9
erhebliche Schäden	7	7	6	6	6	4	3	4	3	-4
gesamt	544	545	547	548	549	548	549	549	552	8

Im Jahr 2008 gab es 18 unsanierte Gebäude und sieben Gebäude mit erhebliche Schäden Im Jahr 2016 waren noch neun Gebäude unsaniert und drei Gebäude wiesen erhebliche Schäden auf. Neben dem Sanierungsfortschritt seit 2008 ist zu beachten, dass zwischenzeitlich fünf 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.



Abbildung 69: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Bauzustand



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

Tabelle 31: Gebäude im Sanierungsgebiet nach dem Bauzustand sowie Wohnungen 2016

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	169	38,4	16	14,3	185	33,5
saniert	185	42,0	63	56,3	248	44,9
in Sanierung befindlich	1	0,2	2	1,8	3	0,5
teilsaniert	76	17,3	28	25,0	104	18,8
unsaniert	6	1,4	3	2,7	9	1,6
erhebliche Schäden	3	0,7	0,0	0,0	3	0,5
gesamt	440		112		552	

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	435	44,1	97	24,1	532	38,3
saniert	412	41,8	201	50,0	613	44,2
in Sanierung befindlich	1	0,1	3	0,7	4	0,3
teilsaniert	125	12,7	97	24,1	222	16,0
unsaniert	7	0,7	4	1,0	11	0,8
erhebliche Schäden	6	0,6	0,0	0,0	6	0,4
gesamt	986		402		1.388	



Strandstraße 17/18
(Neubau ab 1990)



Hafenstraße 13
(saniert)



Große Burgstraße 9
(erhebliche Schäden)



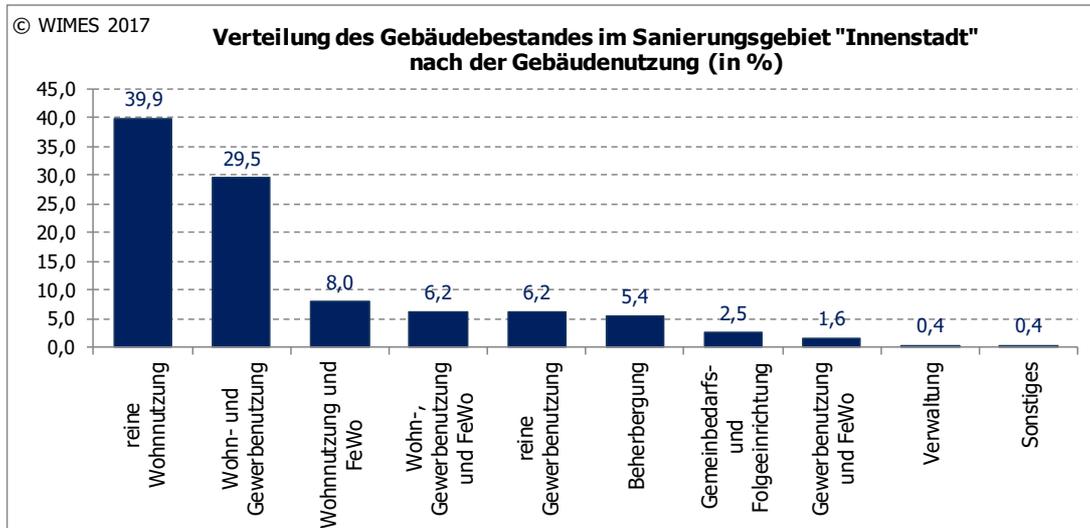
Rund 40 % der Gebäude im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude, in der „Nördlichen Innenstadt“ liegt der Anteil bei 45,5 %. Zur Kategorie „Beherbergung“ zählen 5,4 % der Gebäude im Sanierungsgebiet, wobei weitere 15,8 % des Gebäudebestandes über Ferienwohnungen/Appartements in gleichzeitiger Nutzung mit Wohnen und/oder Gewerbe verfügen. Bei den 14 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE) handelt es sich um Einrichtungen, die sozialen und/oder kulturellen Zwecken dienen, wie Schulen, Kitas, Museen etc.

Tabelle 32: 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	169	38,4	51	45,5	220	39,9
Wohn- und Gewerbenutzung	129	29,3	34	30,4	163	29,5
reine Gewerbenutzung	25	5,7	9	8,0	34	6,2
Wohnnutzung und FeWo	39	8,9	5	4,5	44	8,0
Gewerbenutzung und FeWo	9	2,0		0,0	9	1,6
Wohn-, Gewerbenutzung und FeWo	31	7,0	3	2,7	34	6,2
Beherbergung	26	5,9	4	3,6	30	5,4
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	8	1,8	6	5,4	14	2,5
Verwaltung	2	0,5		0,0	2	0,4
Sonstiges	2	0,5		0,0	2	0,4
gesamt	440		112		552	

* 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.

Abbildung 70: Gebäude im Sanierungsgebiet nach der Gebäudenutzung 2016



Güstrower Str. 11
(GFE – Schule)



Große Burgstr. 25
(Beherbergung – Hotel)

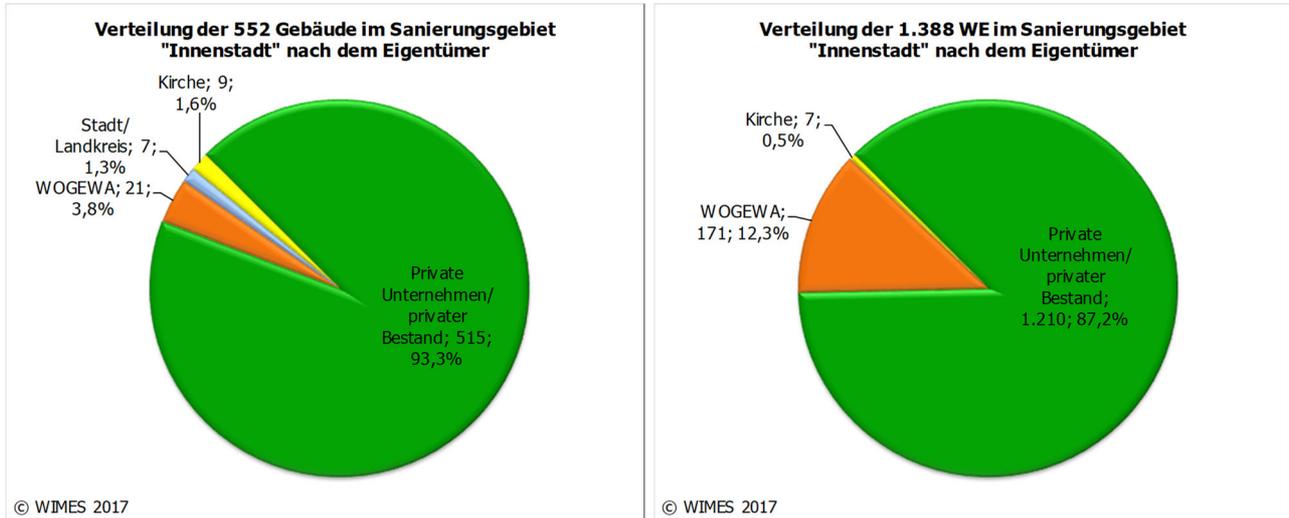


Neuer Markt 1
(Verwaltung – Rathaus)



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 1.388 WE (12,3 %). Städtisches Eigentum sind sieben Gebäude im Sanierungsgebiet.

Abbildung 71: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Eigentümern sowie Wohnungen 2016



Im Sanierungsgebiet gibt es 70 denkmalgeschützte Gebäude, d.h. 12,7 % des Gesamtgebäudebestandes. Im denkmalgeschützten Bestand gibt es 153 Wohnungen. Von den 70 denkmalgeschützten Gebäuden im Sanierungsgebiet sind bereits 56 Gebäude (80,0 %) vollsanziert. Ein denkmalgeschütztes Gebäude ist noch unsaniert und ein Gebäude weist erhebliche Schäden auf.

Tabelle 33: 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 %
saniert	56	80,0	136	88,9
in Sanierung	2	2,9	3	2,0
teilsaniert	10	14,3	14	9,2
unsaniert	1	1,4		0,0
erhebliche Schäden	1	1,4		0,0
gesamt	70		153	



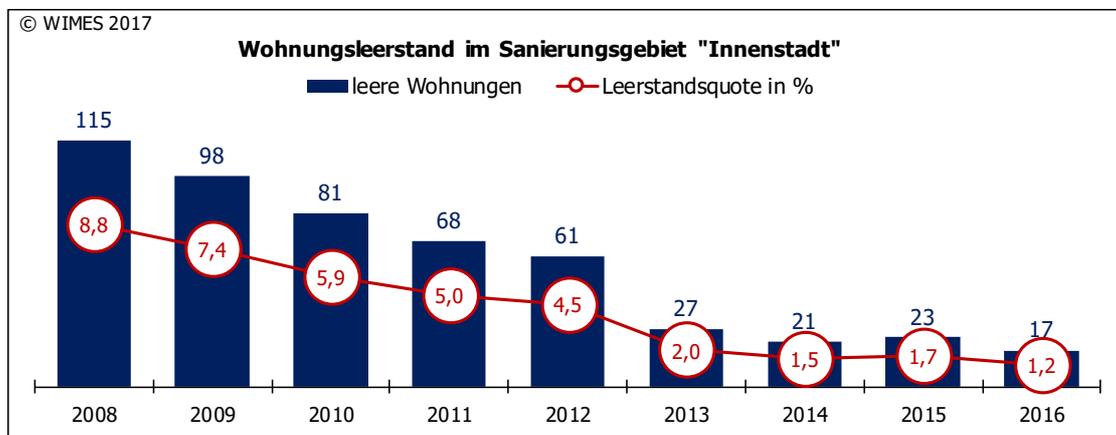
Gebäude- und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2016 gab es im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 17 leere Wohnungen. Die Leerstandsquote lag bei 1,2 %, dem niedrigsten Wert seit dem Jahr 2008. 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. In der „Nördlichen Innenstadt“ verringerte sich die Zahl der leeren Wohnungen von 2015 zu 2016 um fünf Wohnungen (Leerstandsquote 2015=3,0 %). In der „Südlichen Innenstadt“ gab es 2016 eine leere Wohnung weniger als 2015.

Tabelle 34: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Ende 2016

Sanierungsgebiet "Innenstadt"	Gebäude	Wohnungen	leere Wohnungen	Wohnungsleerstandsquote in %
"Südliche Innenstadt"	440	986	10	1,0
"Nördliche Innenstadt"	112	402	7	1,7
Sanierungsgebiet gesamt	552	1.388	17	1,2

Abbildung 72: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet



Von den 17 leeren Wohnungen befanden sich neun Wohnungen in unsanierte Gebäuden bzw. Gebäuden mit erheblichen Schäden. Gemessen an allen WE in diesem Bereich lag die Leerstandsquote bei 52,9 % (insgesamt nur 17 WE). Drei Wohnungen standen aufgrund laufender Sanierungsarbeiten leer.

Im Bereich denkmalgeschützter Gebäude standen im Sanierungsgebiet fünf WE leer, das sind 3,3 % aller Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden.

Von den 387 vorhandenen Gewerbeeinheiten (GE) standen 12 Einheiten in 2016 leer, das entspricht einer Gewerbeleerstandsquote von 3,1 %. Eine Gewerbeeinheit stand aufgrund von Sanierung leer. Im Jahr 2008 lag die Gewerbeleerstandsquote noch bei rund 7 % (etwa 30 leere Gewerbeeinheiten).

Ende 2016 standen im Sanierungsgebiet sieben Gebäude komplett leer. Das waren 1,3 % aller Gebäude im Sanierungsgebiet. Von den komplett leeren Gebäuden ist ein Gebäude denkmalgeschützt. Ein weiteres komplett leeres denkmalgeschütztes Gebäude (Bahnhofstraße 2a mit Brandschaden) wurde im Jahr 2016 abgerissen. Der überwiegende Teil der komplett leerstehenden Gebäude stand aufgrund der schlechten Bauzustände leer, sie waren zum Teil unbewohnbar.

Tabelle 35: 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	33,3	3	75,0	100,0
teilsaniert	1	1,0	1	0,5	50,0
unsaniert	2	22,2	3	27,3	100,0
erhebliche Schäden	3	100,0	6	100,0	100,0
gesamt	7	1,3	13	0,9	76,5



Von den insgesamt 17 leeren Wohnungen im Sanierungsgebiet befanden sich 13 leere Wohnungen in komplett leerstehenden Gebäuden. Davon befanden sich neun Wohnungen 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 (Fertigstellung Frühjahr 2017). 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. Im Jahr 2015 wurde mit der Bebauung der Rosenthalstraße 25a/b/c begonnen. Im Jahr 2016 wurden die Arbeiten abgeschlossen, es entstanden 18 Eigentumswohnungen.



Richterstraße 3



Neubebauung Rosenthalstraße



Große Wasserstraße 16





Hafenresidenz

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

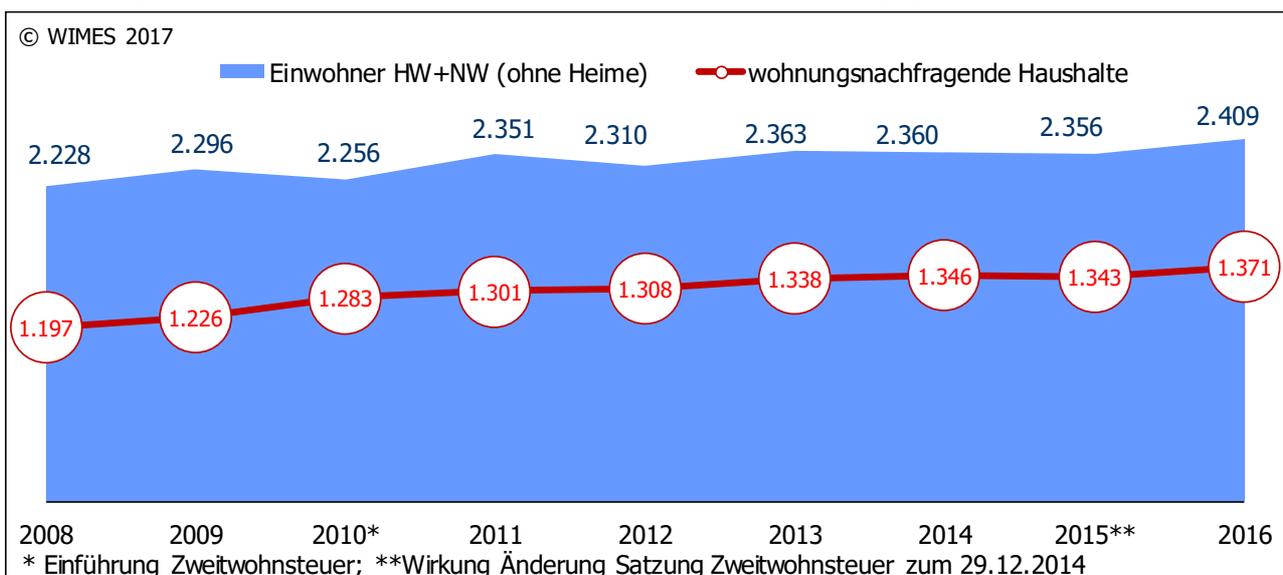
Insgesamt fragten im Sanierungsgebiet 2.409 Personen im Jahr 2016 Wohnraum nach. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz abzüglich der Einwohner in Heimen. Die folgende Tabelle zeigt deutlich die Auswirkungen der Einführung der Zweitwohnsteuer im Jahr 2010 sowie der Satzungsänderung Ende 2014, in beiden Fällen sank die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz merklich.

Tabelle 36: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Sanierungsgebiet

	2008	2009	2010*	2011	2012	2013	2014	2015**	2016
Einwohner Hauptwohnsitz	2.120	2.185	2.191	2.289	2.250	2.287	2.285	2.305	2.348
Einwohner Nebenwohnsitz	108	111	65	62	60	76	75	51	61
Einwohner Heime	0	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	2.409
Wohnungen gesamt	1.312	1.324	1.364	1.369	1.369	1.365	1.367	1.366	1.388
leere Wohnungen	115	98	81	68	61	27	21	23	17
wohnungsnachfragende Haushalte	1.197	1.226	1.283	1.301	1.308	1.338	1.346	1.343	1.371
Haushaltsgröße	1,86	1,87	1,76	1,81	1,77	1,77	1,75	1,75	1,76

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

Abbildung 73: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Sanierungsgebiet im Vergleich



Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ lag Ende 2016 bei 1.388 WE, davon standen 17 WE leer. Wohnungsbestand abzüglich leerstehender Wohnungen ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, welche damit bei 1.371 Haushalten lag. Wird die Einwohnerzahl gesamt



(ohne Heimbewohner) zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich für das Sanierungsgebiet eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,76 Personen je Haushalt in 2016. Dies liegt unter dem Wert der Gesamtstadt von 1,86 Personen je Haushalt.

Von 2008 zu 2016 ist die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ um 14,5 % (174 Haushalte) angestiegen. Die Einwohnerzahl erhöhte sich bei leicht schwankender Entwicklung um 8,1 % (+181 Personen). Zu beachten ist hierbei die Einführung der Zweitwohnsteuer in 2010 sowie die Auswirkung der Satzungsänderung Ende 2014.

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 Bevölkerungsentwicklung 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 116 Gebäude im Sanierungsgebiet Sanierungsbedarf, dabei verweisen 12 Gebäude auf hohen Handlungsbedarf. Gerade auf den sanierungsbedürftigen Bestand konzentrieren sich auch die Leerstände, Ende 2016 standen in der Innenstadt sieben 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 sieben komplett leeren Gebäuden befinden sich 13 WE der insgesamt 17 leeren WE Ende 2016. Es handelt sich um:

- Fünf komplett leerstehende unsanierte/ruinöse Gebäude mit neun 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 37: 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 20/ Malchiner Straße 24	3	1	in Sanierung	Wohn- und Gewerbenutzung	denkmalgeschützt, seit 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 Grünnetzungen 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.

Fertig gestellt wurden im Jahr 2016 der Um- und Ausbau des Stadthafens (Baubeginn Oktober 2014, Einweihung 2. September 2016) sowie der Um- und Ausbau der Kietzstraße (Baubeginn September 2014). In Durchführung befanden sich Ende 2016 der Neubau der Hafenresidenz sowie die Sanierung des Bahnhofsgebäudes einschließlich Umfeld. Erst im Februar 2016 wurde die Änderungssatzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Bahnhofsgebäude und Umfeld beschlossen.



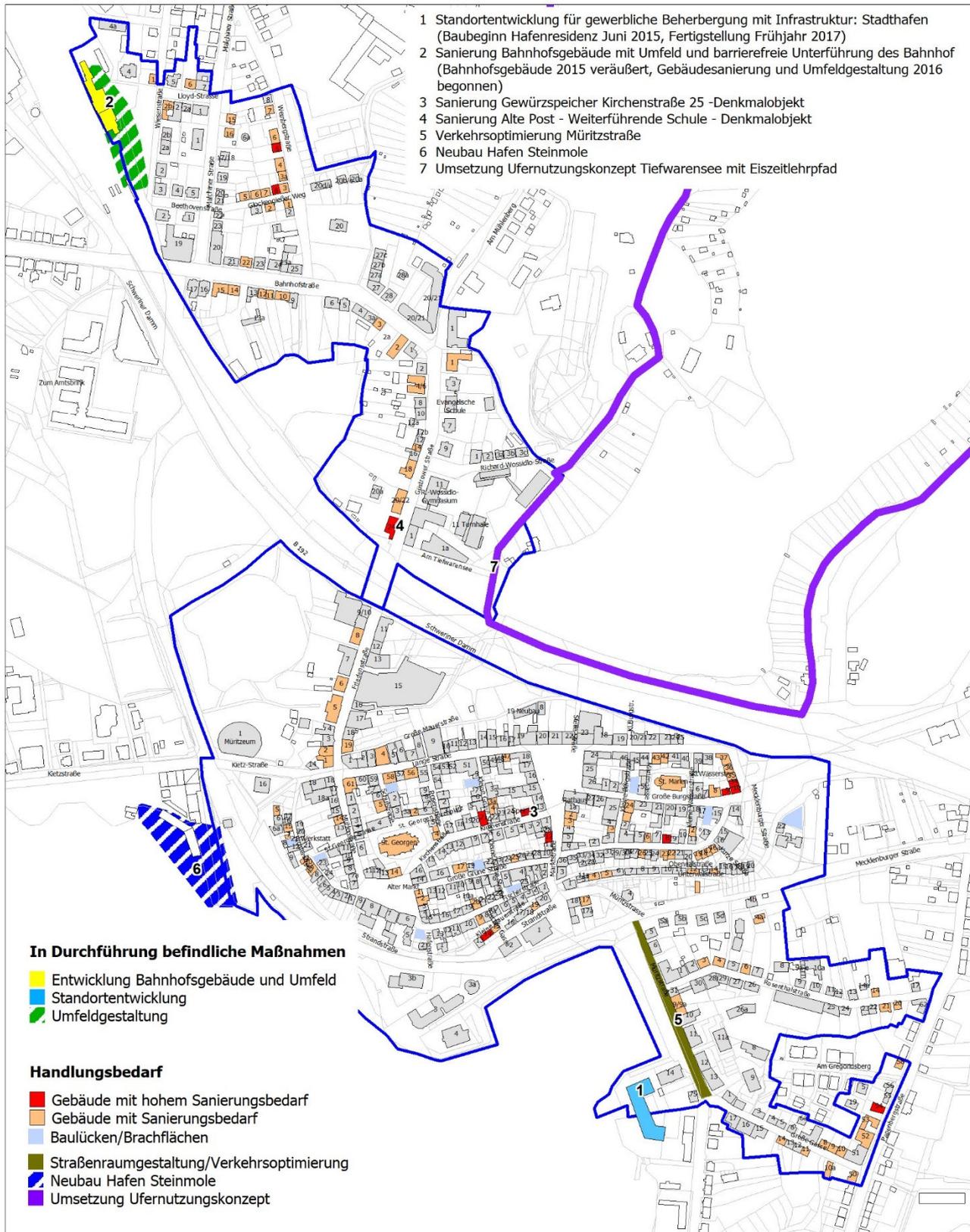
Stadthafen



Bahnhofsgebäude



Karte 11: Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet „Innenstadt“





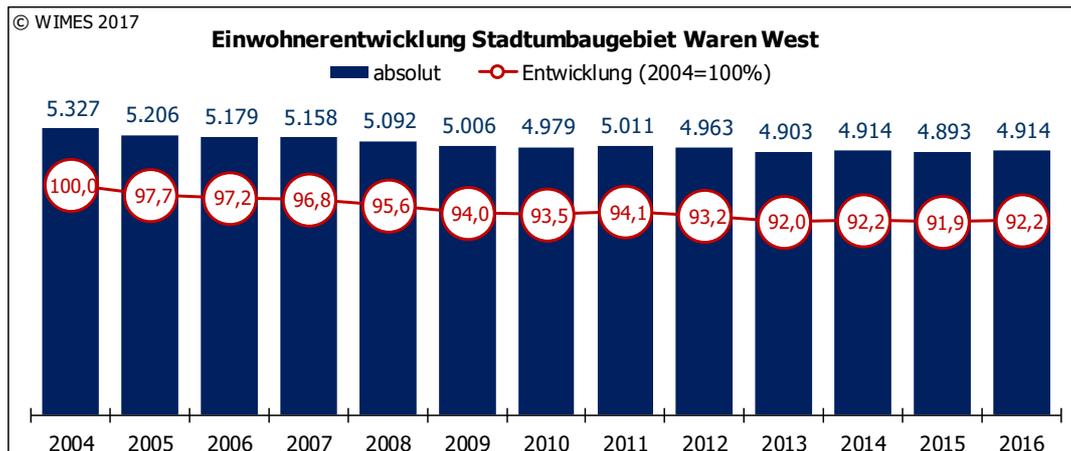
3.2 Stadtumbaugebiet „Waren West“

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet „Waren West“ lag Ende 2016 4.914 Personen. Das waren rund 23 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Waren (Müritz). Gegenüber dem Jahr 2004 verringerte sich die Einwohnerzahl um 7,8 % (-413 Personen). Mit Ausnahme der Jahre 2011, 2014 und 2016 waren jährliche Einwohnerverluste kennzeichnend.

Ursächlich für den Einwohnerzuwachs gegenüber dem Vorjahr ist ausschließlich der Zuzug von Ausländern. Die Zahl der Ausländer hat sich im Stadtumbaugebiet „Waren West“ von 2014 bis 2016 um 87 Personen erhöht, allein von 2015 zu 2016 stieg die Ausländerzahl um 70 Personen an.

Abbildung 74: Bevölkerungsentwicklung Stadtumbaugebiet „Waren West“



Einwohnerzuwächse ergaben sich 2016 gegenüber 2004 bei den Kindern bis sechs Jahre (+18,5 %) und bei den Senioren ab 65 Jahren (+11,2 %). Die Verluste bei den Schulkindern und den Personen im Haupterwerbsalter lagen hingegen bei -10,1 % bzw. -11,1 %. Fast halbiert hat sich die Zahl der Jugendlichen (-46,9 %). Der Anstieg der Zahl der Jugendlichen 2016 gegenüber 2015 ist auf den Zuzug von Ausländern zurückzuführen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist das Stadtumbaugebiet „Waren West“ durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Senioren 65 Jahre gekennzeichnet. In 2016 waren 33,7 % der Bewohner im Stadtumbaugebiet dieser Altersgruppe zuzurechnen. Dies ist auch dadurch bedingt, dass das Stadtumbaugebiet ein hohes Maß altersgerecht gestalteter Wohnungen hat. In der Gesamtstadt lag der Anteil der Älteren bei 27,5 %.

Die Anteile der Kinder und der Haupterwerbsbevölkerung lagen im Jahr 2016 unter den gesamtstädtischen Werten. Der Bevölkerungsanteil der Jugendlichen lag geringfügig über dem Anteil der Gesamtstadt von 6,8 %.

Tabelle 38: Einwohner ausgewählter Altersgruppen Stadtumbaugebiet

	Einwohner nach Altersgruppen								Entwicklung	
	2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	248	269	271	268	263	282	291	294	46	18,5
Kinder 6-15 Jahre	348	270	293	299	303	307	313	313	-35	-10,1
Jugendliche 15-25 Jahre	644	488	449	428	366	337	326	342	-302	-46,9
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	2.597	2.266	2.317	2.288	2.294	2.309	2.288	2.308	-289	-11,1
65 Jahre und älter	1.490	1.686	1.681	1.680	1.677	1.679	1.675	1.657	167	11,2
gesamt	5.327	4.979	5.011	4.963	4.903	4.914	4.893	4.914	-413	-7,8

	Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung in %								Entwicklung	
	2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Anteil in %-Pkt.	
Kinder bis 6 Jahre	4,7	5,4	5,4	5,4	5,4	5,7	5,9	6,0		1,3
Kinder 6-15 Jahre	6,5	5,4	5,8	6,0	6,2	6,2	6,4	6,4		-0,2
Jugendliche 15-25 Jahre	12,1	9,8	9,0	8,6	7,5	6,9	6,7	7,0		-5,1
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	48,8	45,5	46,2	46,1	46,8	47,0	46,8	47,0		-1,8
65 Jahre und älter	28,0	33,9	33,5	33,9	34,2	34,2	34,2	33,7		5,7



Abbildung 75: Einwohner nach Altersgruppen im Stadtumbaugebiet

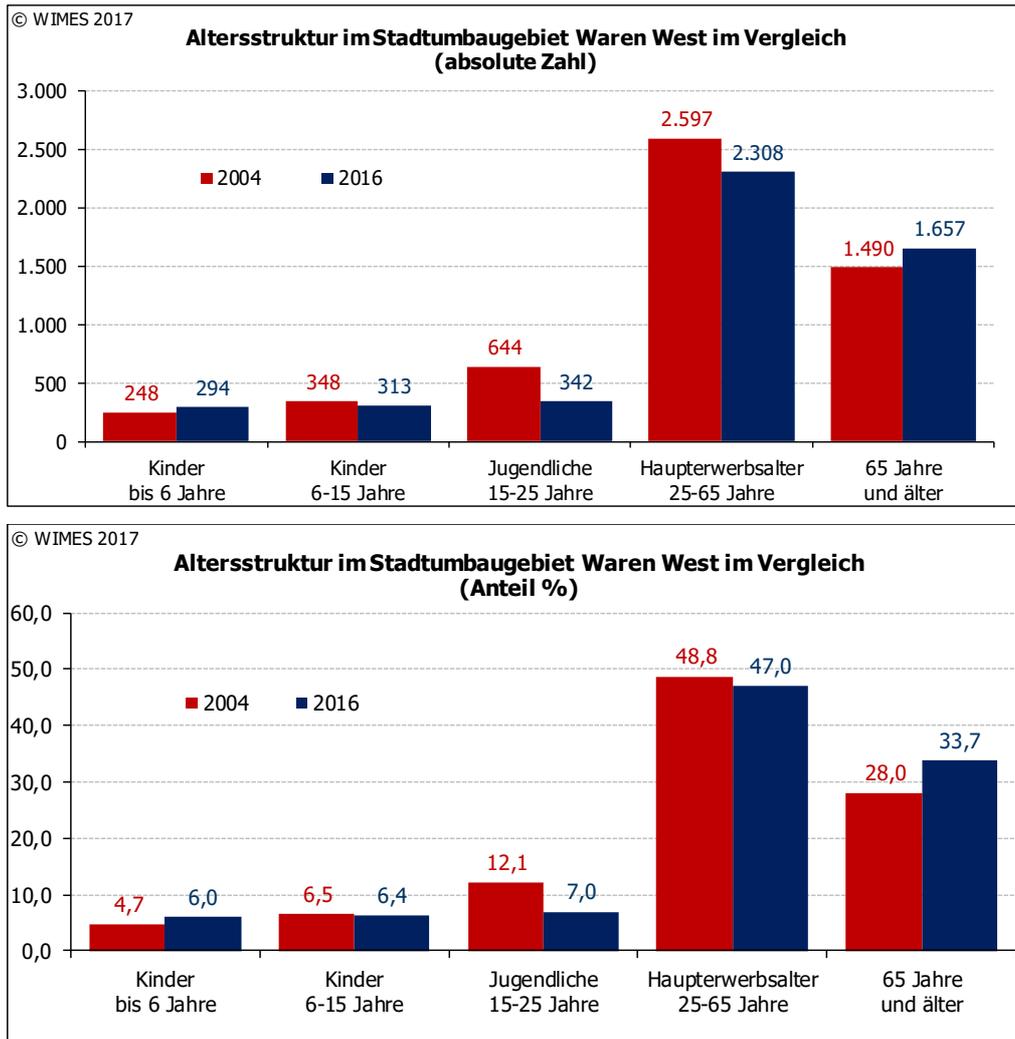
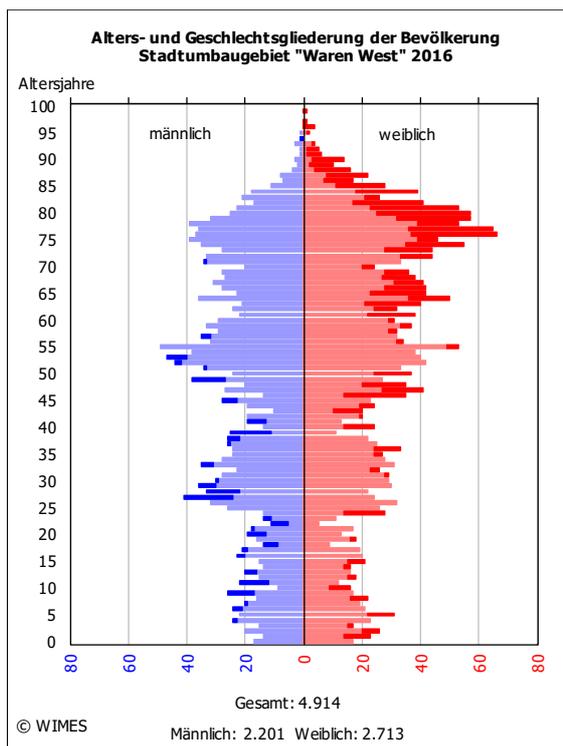


Abbildung 76: Alters- und Geschlechtsstruktur im Stadtumbaugebiet



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 2016 ein Männerüberschuss von 7 % (auf 100 Männer entfielen 93 Frauen). Bei den 18- bis 25-Jährigen lag das Verhältnis bei 96 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 192 Frauen nur 100 Männern gegenüber.



3.2.2 Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Zum 31.12.2016 gab es im Stadtumbaugebiet „Waren West“ 413 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 15,6 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, und lag deutlich über dem Wert der Gesamtstadt von 8,6 %. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Arbeitslosenzahl um 43 Personen an und der die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 1,4 Prozentpunkte.

Im Jahr 2016 gab es 1.542 SV-Beschäftigte (Wohnort). Die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den 15- bis 65-Jährigen, lag bei 58,2 % und damit unter dem städtischen Durchschnitt von 60,5 %.

Tabelle 39: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Stadtumbaugebiet

2016	absolut	Anteil an EW im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre in %
Arbeitslose	413	15,6
SV-Beschäftigte	1.542	58,2

Im Stadtumbaugebiet „Waren West“ im Jahr 2016 erhielten 62,5 % der Arbeitslosen Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen 37,5 % der Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III).

Tabelle 40: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Stadtumbaugebiet

Arbeitslose 2016 gesamt	SGB II (Hartz IV)		SGB III	
	absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
413	258	62,5	155	37,5

3.2.3 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Gebäude und Wohnungen

Im Stadtumbaugebiet „Waren West“ gab es Ende 2016 insgesamt 187 Gebäude und 2.980 Wohnungen. Dies sind 25,5 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt Waren (Müritz).

Der Wohnungsbestand hat sich im Stadtumbaugebiet „Waren West“ 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. Im Jahr 2016 wurde ein Reihenhaus mit 5 WE in der Heinrich-Heine-Straße neu errichtet.

Tabelle 41: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand

Wohnungsbestand 31.12.2004	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet "Waren West"												Wohnungsbestand 31.12.2016	Entwicklung		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		absolut	in %	
3.004	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	2.980	-24	-0,8
	0	0	0	0	0	0	-28	-15	0	0	0	0	0			
	0	-1	0	0	-1	15	0	0	0	0	0	0	0			
	6	Neubau														
	-43	Rückbau														
	13	Sakto Veränderungen im Bestand														

Dominierend im Stadtumbaugebiet „Waren West“ ist die Wohnnutzung, 87,2 % aller Gebäude sind reine Wohngebäude. In diesen 163 Gebäuden befinden sich 93,5 % aller Wohnungen in Waren West. Sieben Gebäude sind Wohn- und Geschäftshäuser. Weitere sieben Gebäude sind reine Geschäftshäuser und 10 Gebäude sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

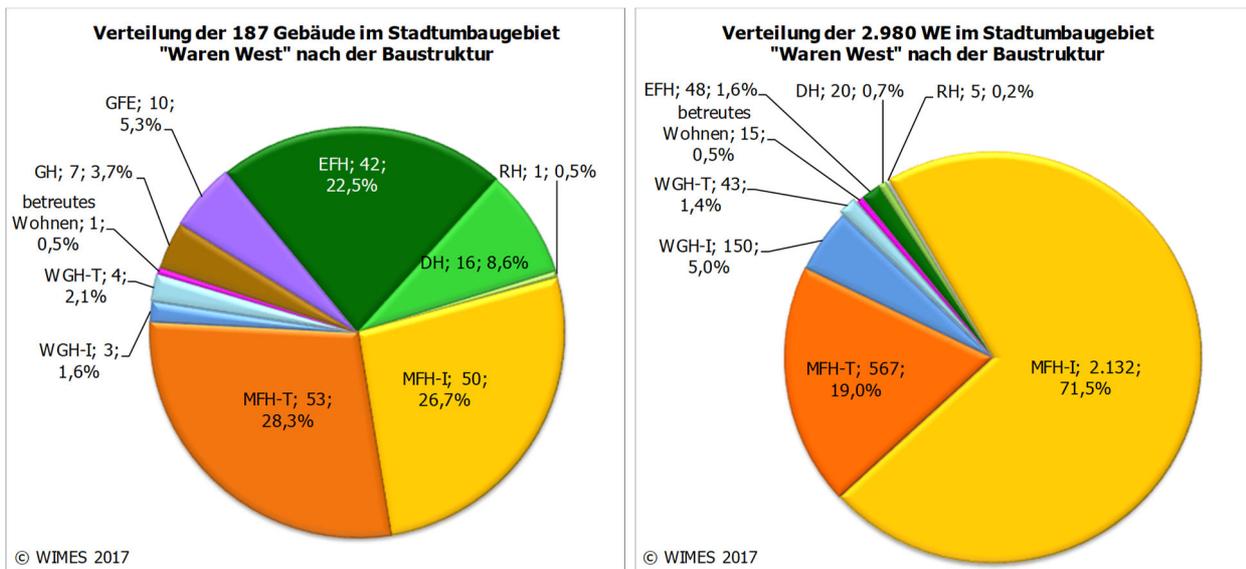


Zu den 10 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE), d. h. Einrichtungen, die sozialen und kulturellen Zwecken dienen, zählen beispielsweise die Grundschule, die Regionale Schule, die zwei Kitas sowie der in 2012 fertiggestellte Nachbarschaftstreff „Schmetterlingshaus“.

Rund 27 % der Gebäude im Stadtumbaugebiet „Waren West“ 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 77: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach der Baustruktur und darin befindliche WE



Legende:

- H 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

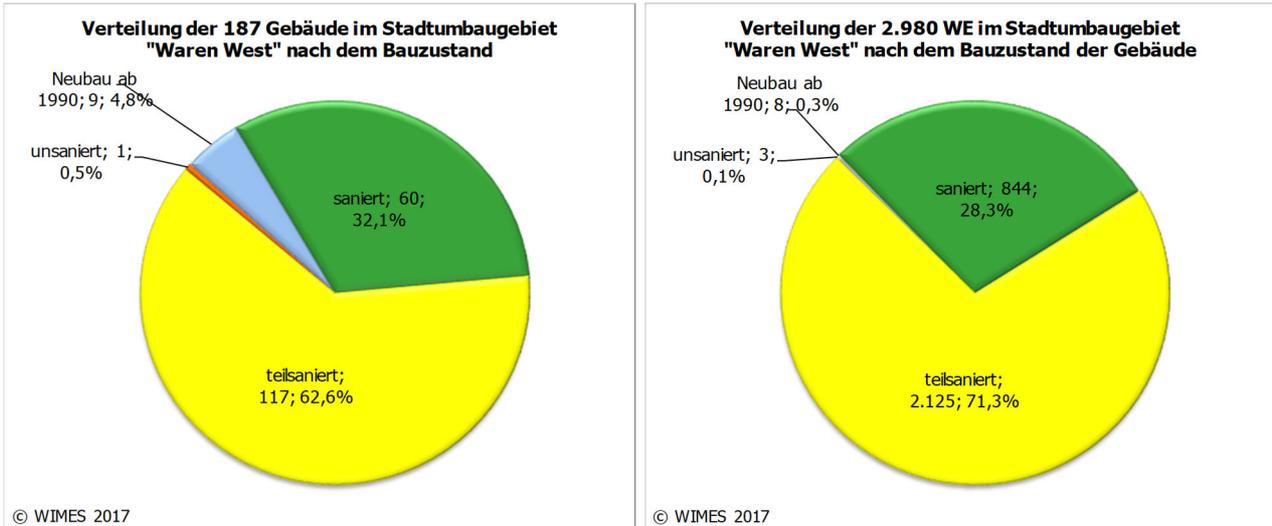
Tabelle 42: Gebäudebestand im Stadtumbaugebiet nach der Nutzung 2016 sowie WE

Bauzustand der Gebäude	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Neubau ab 1990	9	4,8	8	0,3
saniert	60	32,1	844	28,3
teilsaniert	117	62,6	2.125	71,3
unsaniert	1	0,5	3	0,1
gesamt	187		2.980	

Ende 2016 war der Gebäudebestand im Stadtumbaugebiet „Waren West“ zu 32,1 % vollsaniert. In diesen Gebäuden befinden sich 28,3 % des Wohnungsbestandes (844 WE). Neun Gebäude im Stadtumbaugebiet wurden nach 1990 neu gebaut. 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. Teilsaniert waren 117 der 187 Gebäude im Stadtumbaugebiet „Waren West“ (62,6 % der Gebäude). Nur ein Gebäude mit drei Wohnungen war noch unsaniert.

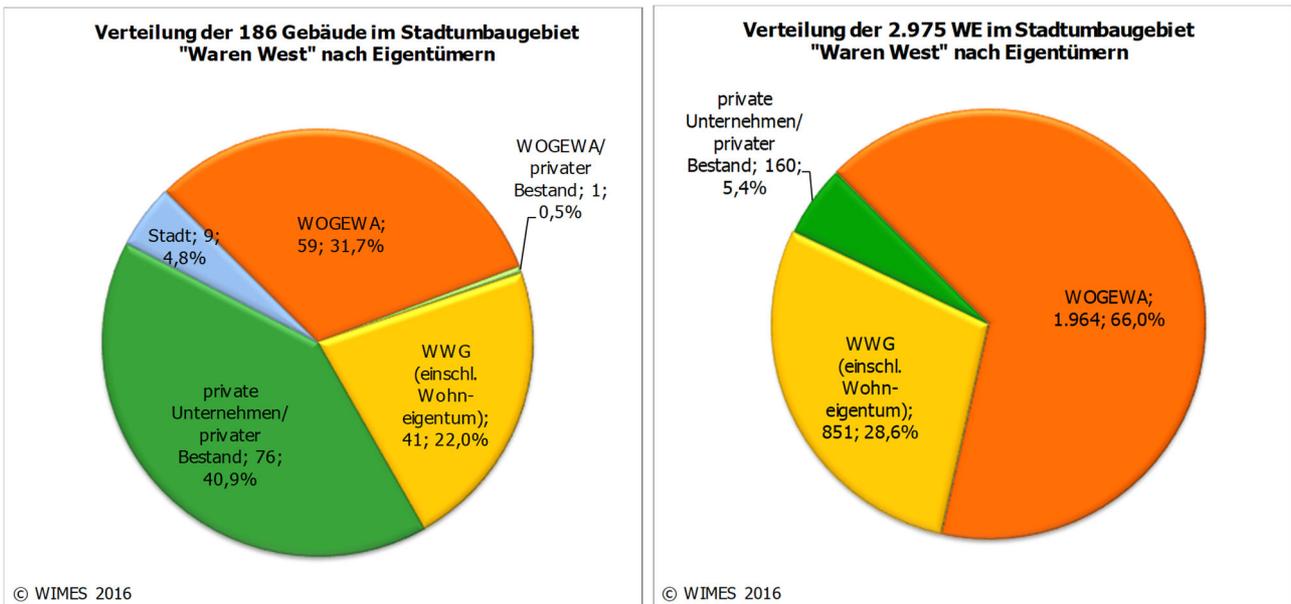


Abbildung 78: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach dem Bauzustand und darin befindliche WE



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

Abbildung 79: Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet nach dem Eigentümer

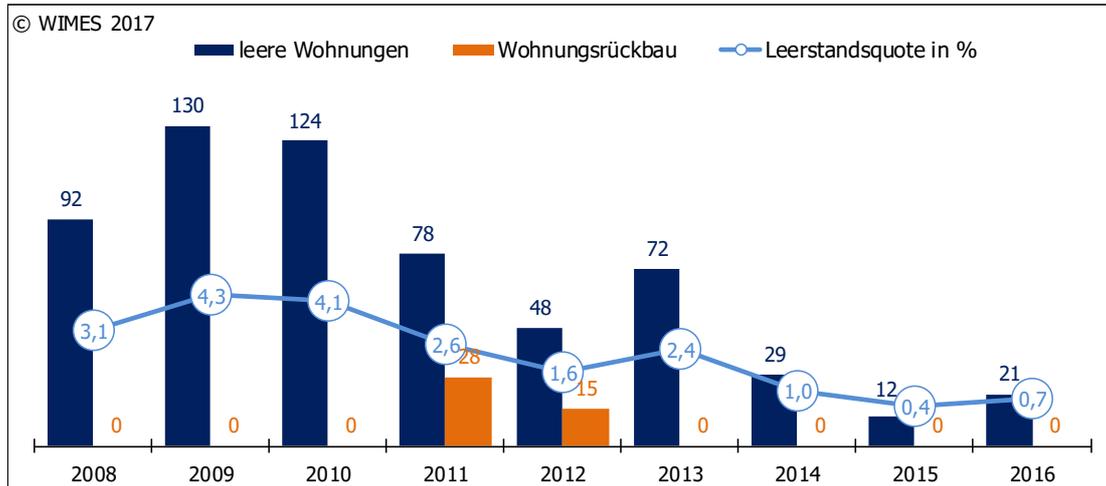




Wohnungsleerstand

Ende 2016 gab es im Stadtumbaugebiet „Waren West“ 21 leere Wohnungen. Die Wohnungsleerstandsquote lag bei 0,7 %. Dies ist ein niedriger Wert und liegt deutlich unter der sog. Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende). Diese sollte im Mieterteilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ rund 3% betragen. Der Neubau der WOGEWA in der Heinrich-Heine-Straße (Reihenhaus mit fünf Wohnungen) war zum Jahresende 2016 noch nicht bezogen und somit dem Leerstand zuzurechnen.

Abbildung 80: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet



Die Abbildung verdeutlicht 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 Bevölkerungsentwicklung 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).

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 12 leeren WE lag die Leerstandsquote in diesem Teilmarkt bei nur 0,6 %. Wie eingangs beschrieben, war das neu errichtete Reihenhaus mit 5 WE Ende 2016 noch unbewohnt.

Tabelle 43: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet nach der Baustruktur 2016

Baustruktur	leere Wohnungen	
	absolut	Leerstandsquote in %
Einfamilienhaus	0	0,0
Doppelhaus	0	0,0
Reihenhaus	5	100,0
Mehrfamilienhaus industriell	12	0,6
Mehrfamilienhaus traditionell	3	0,5
Wohn- und Geschäftshaus industriell	0	0,0
Wohn- und Geschäftshaus traditionell	1	2,3
betreutes Wohnen	0	0,0
gesamt	21	0,7



Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Im Stadtumbaugebiet „Waren West“ fragten im Jahr 2016 insgesamt 4.970 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 44: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Stadtumbaugebiet „Waren West“

	2008	2009	2010*	2011	2012	2013	2014	2015**	2016
Einwohner Hauptwohnsitz	5.092	5.006	4.979	5.011	4.963	4.903	4.914	4.893	4.914
Einwohner Nebenwohnsitz	190	197	107	75	73	86	83	46	56
Einwohner Heime	0	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	4.970
Wohnungen gesamt	3.004	3.003	3.018	2.990	2.975	2.975	2.975	2.975	2.980
leere Wohnungen	92	130	124	78	48	72	29	12	21
wohnungsnachfragende Haushalte	2.912	2.873	2.894	2.912	2.927	2.903	2.946	2.963	2.959
Haushaltsgröße	1,81	1,81	1,76	1,75	1,72	1,72	1,70	1,67	1,68

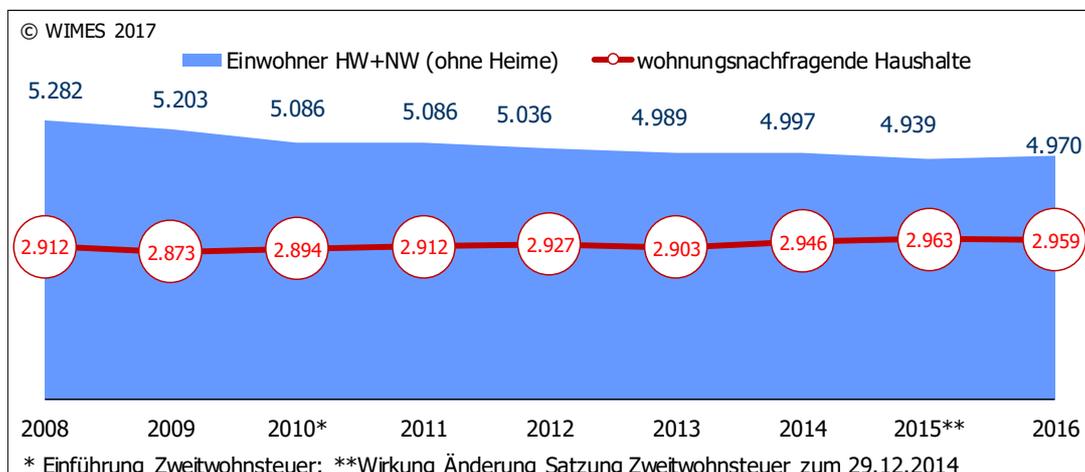
* 2010 Einführung Zweitwohnsteuer ** Wirkung Änderung Satzung Zweitwohnsteuer zum 29.12.2014

Der Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet „Waren West“ lag Ende 2016 bei 2.980 WE, davon standen 21 WE leer. Wohnungsbestand abzüglich leerstehender Wohnungen ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, welche damit bei 2.959 Haushalten lag. Wird die Einwohnerzahl gesamt (ohne Heime) zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von nur 1,68 Personen je Haushalt.

Im Betrachtungszeitraum seit 2008 zeigt sich im Stadtumbaugebiet „Waren West“ eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung (-5,9 %), der Verlust lag bei 312 Personen. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nahm dagegen um 47 Haushalte zu (+1,6 %). Zurückzuführen ist dies auf die Abnahme der Haushaltsgröße. Im Jahr 2008 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 1,81 Personen je Haushalt, in 2015 waren es 1,68 Personen je Haushalt. Dies lag 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. Gleichermäßen 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 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 81: 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 und an der Turnhalle in der Hans-Beimler-Straße zu attraktiven Grünanlagen, für die bereits die Planungen und Vorbereitungen laufen.

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. Fertiggestellt wurde in 2016 die Sanierung des Spielplatzes an der Käthe-Kollwitz-Schule (feierliche Einweihung 4. Juli 2016). In diesem Gebiet wohnen viele Kinder. Die Sanierung des Spielplatzes erhöht den Spielwert für die Kinder, 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 Röbeler Chaussee zur Minderung der Lärmbelastung Mozartstraße.

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



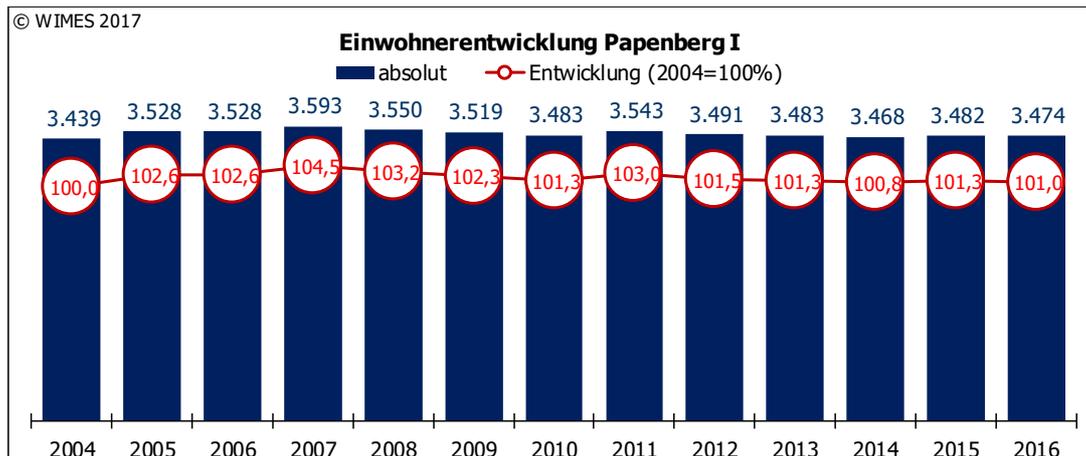
3.3 Beobachtungsgebiet „Papenberg I“

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ erhöhte sich die Einwohnerzahl 2016 gegenüber 2004 nur leicht um 35 Personen (1,0 %). Ende 2016 lag die Einwohnerzahl bei 3.474 Personen.

Auch im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ ist bei der Bevölkerungsentwicklung der Zuzug von Ausländern infolge der Flüchtlingswanderungen zu beachten. Von 2014 zu 2016 erhöhte sich die Ausländerzahl um 76 Personen, davon von 2014 zu 2015 um 37 Personen und von 2015 zu 2016 um 39 Personen.

Abbildung 82: Bevölkerungsentwicklung Beobachtungsgebiet „Papenberg I“



Im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ ergab sich einzig bei den Jugendlichen ein deutlicher Einwohnerverlust um 48,5 %. Alle anderen Altersgruppen verzeichneten von 2004 bis 2016 Einwohnergewinne. Den höchsten Zugewinn erzielte die Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre, deren Zahl um 45,5 % anstieg. Dementsprechend stieg auch der Bevölkerungsanteil der Älteren um 5,6 Prozentpunkte an. Hingegen verringerte sich der Anteil der Jugendlichen um 8,6 Prozentpunkte.

Kennzeichnend für „Papenberg I“ sind im Vergleich zur Gesamtstadt jedoch immer noch überdurchschnittliche hohe Anteile im Kindes- und Jugendalter sowie im Haupterwerbsalter, denen ein geringer Wert bei den Einwohnern ab 65 Jahren gegenübersteht. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahre lag im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ um 9,3 Prozentpunkte unter dem gesamtstädtischen Wert.

Tabelle 45: Einwohner ausgewählter Altersgruppen in „Papenberg I“

	Einwohner nach Altersgruppen								Entwicklung	
	2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	245	299	311	311	303	301	297	289	44	18,0
Kinder 6-15 Jahre	287	267	283	285	287	278	290	299	12	4,2
Jugendliche 15-25 Jahre	606	499	473	424	379	357	330	312	-294	-48,5
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	1.866	1.908	1.964	1.958	1.976	1.980	1.980	1.941	75	4,0
65 Jahre und älter	435	510	512	513	538	552	585	633	198	45,5
gesamt	3.439	3.483	3.543	3.491	3.483	3.468	3.482	3.474	35	1,0

	Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung in %								Entwicklung	
	2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Anteil in %-Pkt.	
Kinder bis 6 Jahre	7,1	8,6	8,8	8,9	8,7	8,7	8,5	8,3	1,2	
Kinder 6-15 Jahre	8,3	7,7	8,0	8,2	8,2	8,0	8,3	8,6	0,3	
Jugendliche 15-25 Jahre	17,6	14,3	13,4	12,1	10,9	10,3	9,5	9,0	-8,6	
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	54,3	54,8	55,4	56,1	56,7	57,1	56,9	55,9	1,6	
65 Jahre und älter	12,6	14,6	14,5	14,7	15,4	15,9	16,8	18,2	5,6	



Abbildung 83: Einwohner nach Altersgruppen in „Papenberg I“

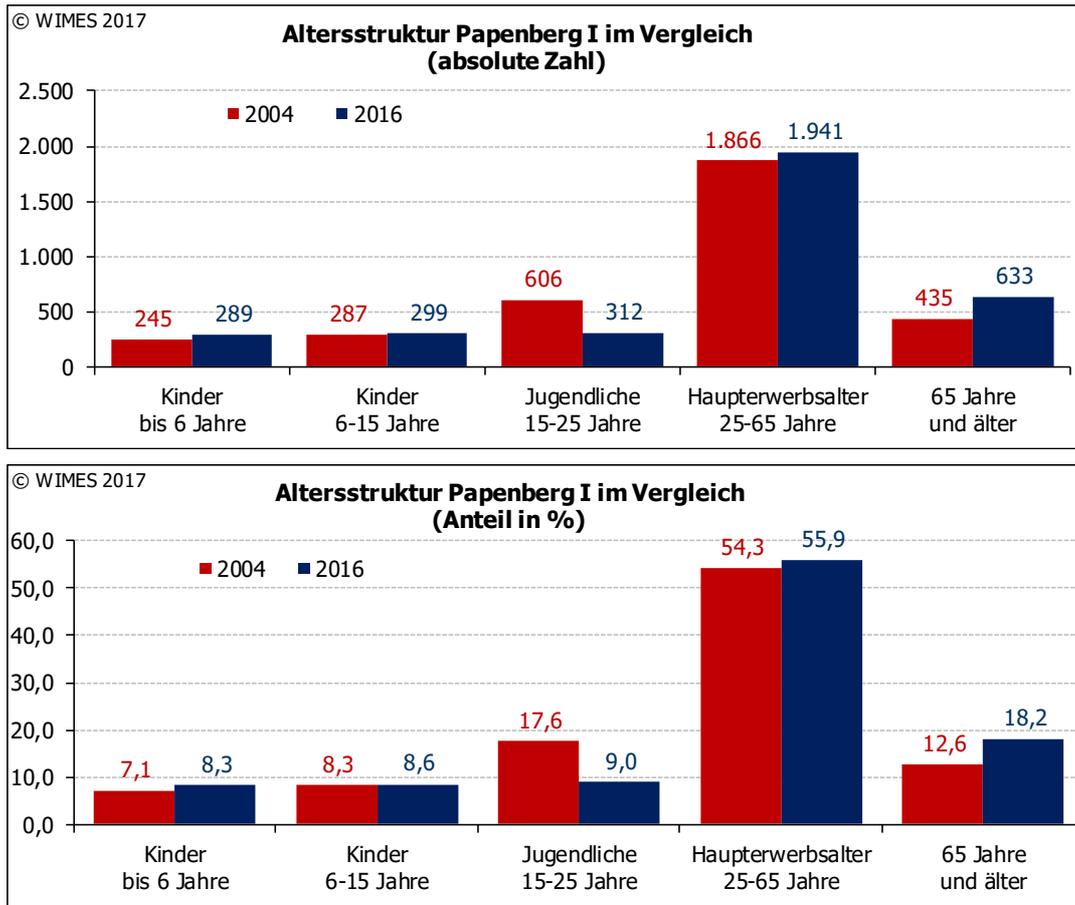
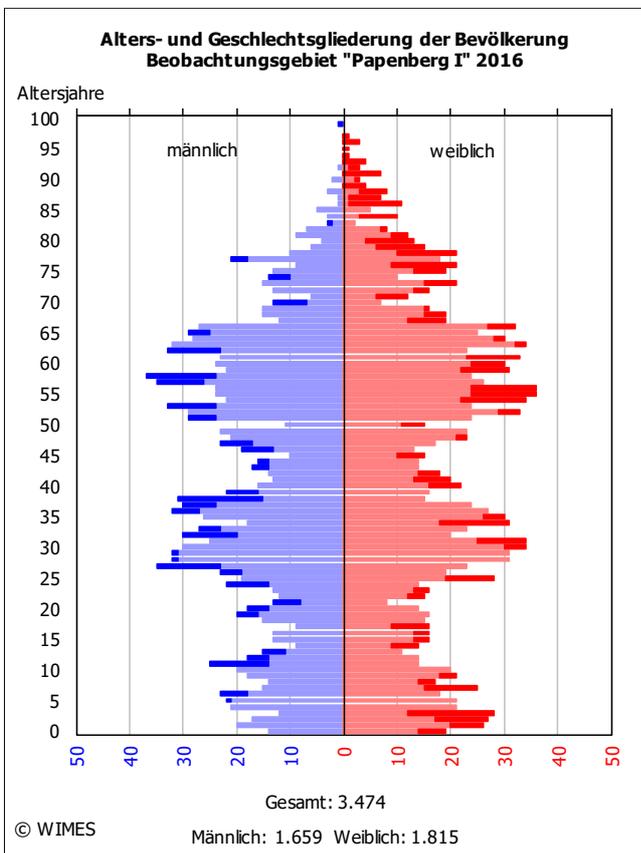


Abbildung 84: Alters- und Geschlechtsstruktur „Papenberg I“



Nebenstehende Alterspyramide zeigt einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach ihrer Struktur (Alter und Geschlecht) im Jahr 2016 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 2016 das Geschlechterverhältnis bei 94 Frauen je 100 Männer. In der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen lag der Frauenüberschuss bei 95 Frauen je 100 Männer.



3.3.2 Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit, Beschäftigung und Bedarfsgemeinschaften

Zum 31.12.2016 gab es im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ 319 Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag bei 14,2 % und damit um 5,9 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt. Die Zahl der SV-Beschäftigten (Wohnort) lag bei 1.231 Personen, die SV-Beschäftigtenquote bei 54,6 % und damit in Korrelation zur hohen Arbeitslosigkeit deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 60,5 %.

Tabelle 46: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung in „Papenberg I“

2016	absolut	Anteil an EW im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre in %
Arbeitslose	319	14,2
SV-Beschäftigte	1.231	54,6

Der Großteil der insgesamt 319 Arbeitslosen in „Papenberg I“ im Jahr 2016 erhielt zu 82,1 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen nur 17,9 % der Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). In der Gesamtstadt lag der Anteil der Bezieher von SGB II an allen Arbeitslosen bei 72,0 %.

Tabelle 47: Arbeitslose nach SGB II und SGB III in „Papenberg I“

Arbeitslose 2016 gesamt	SGB II (Hartz IV)		SGB III	
	absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
319	262	82,1	57	17,9

In „Papenberg I“ gab es im September 2016 485 Bedarfsgemeinschaften. Gemessen an allen Haushalten lag der Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei 24,1 %. Damit bezog hier rund ein Viertel der Haushalte Leistungen nach den Regelungen des SGB II (Gesamtstadt=11,6 %). Insgesamt gab es 898 Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II erhielten (Zahl der Leistungsempfänger). Auch bei der Betrachtung der Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften bezogen je 1.000 Einwohner als Indikator für die Hilfebedürftigkeit, zeigt sich, dass „Papenberg I“ mit 258 Leistungsempfängern je 1.000 Einwohner einen deutlich überdurchschnittlichen Wert verzeichnete (Gesamtstadt= 113).

Tabelle 48: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Leistungsempfänger

Bedarfsgemeinschaften		Leistungsempfänger	
absolut	Anteil an allen Haushalten in %	absolut	je 1.000 Einwohner
485	24,1	898	258

3.3.3 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

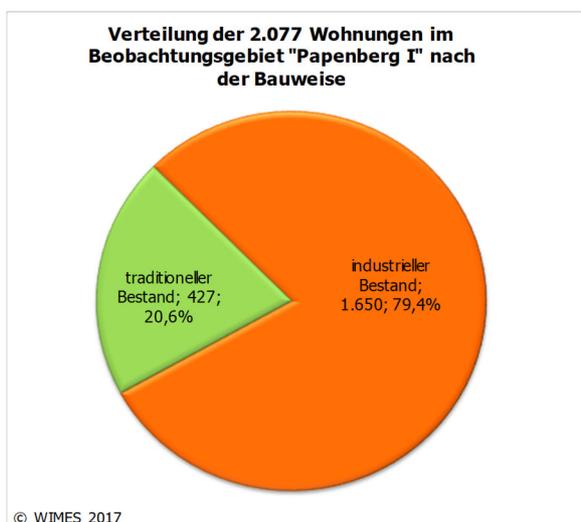
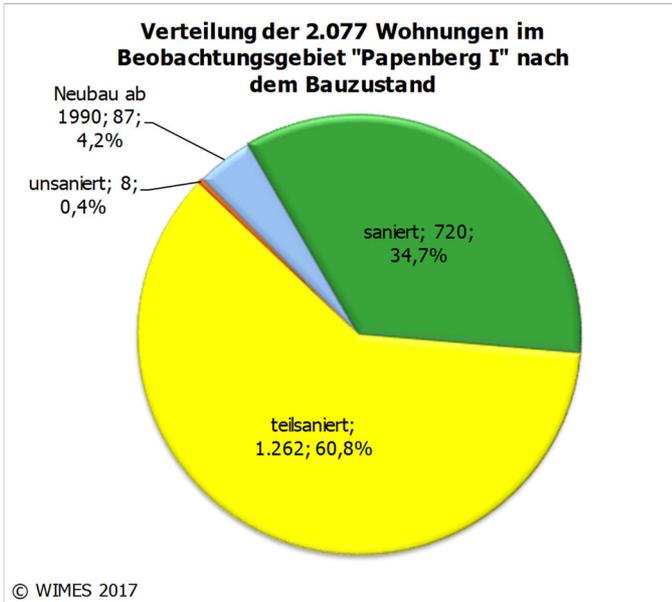


Abbildung 85: Wohnungsbestand „Papenberg I“ nach der Bauweise 2016

Im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ gab es Ende 2016 insgesamt 2.077 WE. Der überwiegende Teil der Wohnungen entfiel zu rund 80 % auf den industriell errichteten Wohnungsteilmarkt.



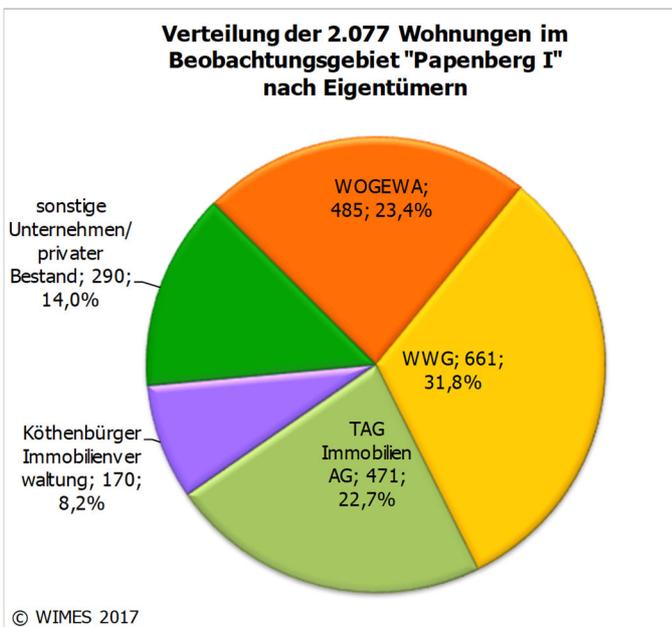
Abbildung 86: Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ nach Bauzustand 2016



34,7 % der Wohnungen im Beobachtungsgebiet befindet sich in vollsanierten Gebäuden. Etwa 4 % sind Neubau ab 1990, dies umfasst 87 WE. Nur acht WE zählen noch zum unsanierten Bestand.

60,8 % der Wohnungen befinden sich in teilsanierten Wohngebäuden. 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 87: Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ nach Eigentümern 2016



31,8 % des Wohnungsbestandes im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ zählt zum Eigentum der WWG, 22,7 % gehört der TAG Immobilien AG (ehemals Bestand der TLG) und 23,4 % der WOGEWA.

Die Wohnungsleerstandsquote in „Papenberg I“ lag im Jahr 2016 bei 3,0 %, das waren 62 leere WE. Der städtische Durchschnitt lag bei nur 1,4 %. Entsprechend der Verteilung des Wohnungsbestandes gesamt nach der Baustruktur entfielen auch die meisten leeren WE auf den industriellen Bestand. Mit 57 leeren WE lag die Leerstandsquote im industriellen Wohnungsteilmarkt bei 3,5 %.

Tabelle 49: Wohnungsleerstand in „Papenberg I“ gesamt und davon im industriellen Bestand

Wohnungsbestand gesamt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungen gesamt	2.045	2.046	2.051	2.068	2.072	2.075	2.077
leere Wohnungen	39	29	52	24	45	56	62
Leerstandsquote in %	1,9	1,4	2,5	1,2	2,2	2,7	3,0
industrieller Bestand	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungen gesamt	1.648	1.648	1.648	1.648	1.648	1.650	1.650
leere Wohnungen	23	18	38	19	36	52	57
Leerstandsquote in %	1,4	1,1	2,3	1,2	2,2	3,2	3,5



Entsprechend der Verteilung des gesamten Wohnungsbestandes konzentrieren sich die leeren WE im Beobachtungsgebiet auf teilsanierte Gebäude. Von den 62 leeren WE befanden sich 56 leere WE in teilsanierten Gebäuden, die Leerstandsquote in diesem Teilmarkt lag bei 4,4 %. Weitere sechs leere WE entfielen auf den vollsanierten Bestand (Leerstandsquote=0,8 %).

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 2,7 % und bei der WWG bei 1,2 %.

Tabelle 50: Wohnungsleerstand in „Papenberg I“ nach Eigentümern 2016

Eigentümerstruktur	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstands- quote in %
WOGewa	485	13	2,7
WWG	661	8	1,2
TAG Immobilien AG	471	37	7,9
Köthenbürger Immobilienverwaltung	170	1	0,6
sonstige Unternehmen/privater Bestand	290	3	1,0
gesamt	2.077	62	3,0

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ fragten im Jahr 2016 insgesamt 3.532 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 2016 in „Papenberg I“ bei 2.015 Haushalten lag. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 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. Gleichmaßen erhöht sich die finanzielle Belastung der Kommune.

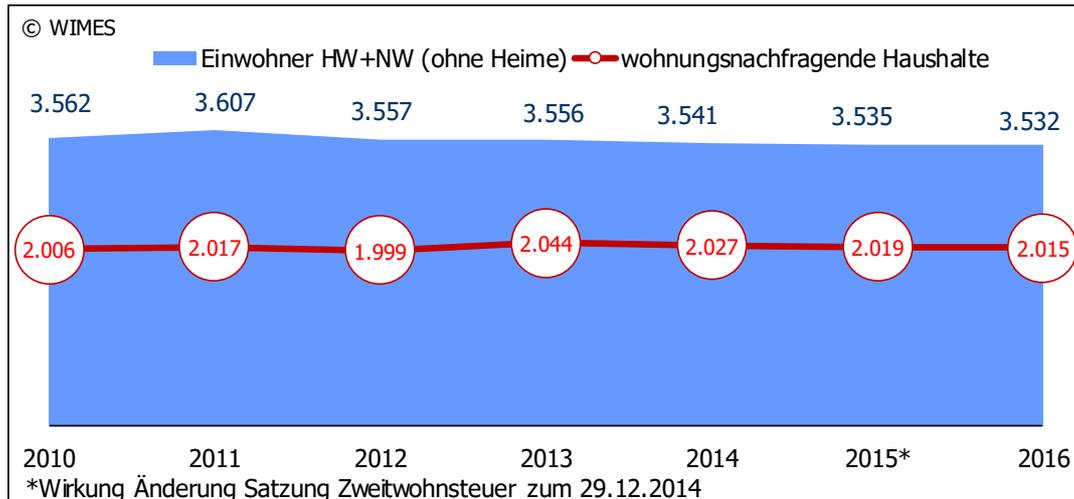
Die Situation stellt sich bei den Erwerbstätigen, insbesondere bei denen, die trotz Vollbeschäftigung nur geringfügig entlohnt werden, anders dar. Vergünstigungen, wenn ein Kind geboren wird, erhalten sie nicht. Darum ist die durchschnittliche Kinderzahl bei den Erwerbstätigen auch deutlich geringer.

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, Multimediale Geräte, 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 51: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Beobachtungsgebiet

	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	2016
Einwohner Hauptwohnsitz	3.483	3.543	3.491	3.483	3.468	3.482	3.474
Einwohner Nebenwohnsitz	79	64	66	73	73	53	58
Einwohner Heime	0	0	0	0	0	0	0
Einwohner HW+NW (ohne Heime)	3.562	3.607	3.557	3.556	3.541	3.535	3.532
Wohnungen gesamt	2.045	2.046	2.051	2.068	2.072	2.075	2.077
leere Wohnungen	39	29	52	24	45	56	62
wohnungsnachfragende Haushalte	2.006	2.017	1.999	2.044	2.027	2.019	2.015
Haushaltsgröße	1,78	1,79	1,78	1,74	1,75	1,75	1,75

* Wirkung Änderung Satzung Zweitwohnsteuer zum 29.12.2014

**Abbildung 88:** 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 2016 hier bei 8,3 %. 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. Der Hortneubau ist im März 2017 fertiggestellt. Die Erweiterung der Grundschule mit der Neugestaltung des Schulhofes befinden sich in Durchführung. In Durchführung 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. In unmittelbarer Nähe des neuen Hortzentrums wurde der Neubau des Jugendtreffs im März 2017 eingeweiht).

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.

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 von 15 bis 65 Jahren nach Stadtteilen.....	26
Karte 5: Anteil der SV-Beschäftigten im Vergleich der Stadtteile	28
Karte 6: Wohnungsleerstand im Vergleich der Stadtteile	45
Karte 7: Haushaltsgröße im Vergleich der Stadtteile.....	47
Karte 8: Standorte der Kindertagesstätten	49
Karte 9: Standorte der Schulen.....	52
Karte 10: Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 2016	65
Karte 11: Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet „Innenstadt“	73

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Ausländer nach Stadtteilen	8
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen.....	17
Tabelle 4: Innerstädtische Umzüge im Jahr 2016.....	23
Tabelle 5: Arbeitslose nach Stadtteilen – absolut sowie in %	25
Tabelle 6: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Jahr 2016	26
Tabelle 7: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren im Jahr 2016.....	30
Tabelle 8: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2016.....	32
Tabelle 9: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	35
Tabelle 10: Gewerbesteuerhebesatz im Vergleich	36
Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft	37
Tabelle 12: Leistungsbezug in den Bedarfsgemeinschaften.....	40
Tabelle 13: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Leistungsempfänger nach Stadtteilen	41
Tabelle 14: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand	42
Tabelle 15: Wohnungsneubau seit 31.12.2002	43
Tabelle 16: Entwicklung des Wohnungsleerstandes	44
Tabelle 17: Haushaltsgröße in Waren (Müritz).....	46
Tabelle 18: Haushaltsgröße kleinräumig im Vergleich.....	47
Tabelle 19: Kindertagesstätten	49
Tabelle 20: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Waren (Müritz).....	50
Tabelle 21: Übersicht der vorhandenen Schulen in Waren (Müritz).....	51
Tabelle 22: Hortversorgung in Waren (Müritz).....	53
Tabelle 23: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz).....	54
Tabelle 24: Kenndaten Tourismus im Vergleich zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte.....	58
Tabelle 25: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Sanierungsgebiet.....	60
Tabelle 26: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Sanierungsgebiet	62
Tabelle 27: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Sanierungsgebiet	62
Tabelle 28: Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 2016	62
Tabelle 29: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet	62
Tabelle 30: Gebäude nach dem Bauzustand im Sanierungsgebiet „Innenstadt“	63
Tabelle 31: Gebäude im Sanierungsgebiet nach dem Bauzustand sowie Wohnungen 2016.....	64
Tabelle 32: Gebäude nach der Gebäudenutzung.....	66
Tabelle 33: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Bauzustand und WE in diesen Gebäuden.....	67
Tabelle 34: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Ende 2016	68
Tabelle 35: Komplett leerstehende Gebäude nach dem Bauzustand	68
Tabelle 36: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Sanierungsgebiet	70
Tabelle 37: Liste komplett leerstehender Gebäude im Sanierungsgebiet	71
Tabelle 38: Einwohner ausgewählter Altersgruppen Stadtumbaugebiet.....	74



Tabelle 39: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Stadtumbaugebiet	76
Tabelle 40: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Stadtumbaugebiet.....	76
Tabelle 41: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand	76
Tabelle 42: Gebäudebestand im Stadtumbaugebiet nach der Nutzung 2016 sowie WE.....	77
Tabelle 43: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet nach der Baustruktur 2016	79
Tabelle 44: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Stadtumbaugebiet „Waren West“	80
Tabelle 45: Einwohner ausgewählter Altersgruppen in „Papenberg I“	82
Tabelle 46: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung in „Papenberg I“	84
Tabelle 47: Arbeitslose nach SGB II und SGB III in „Papenberg I“.....	84
Tabelle 48: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Leistungsempfänger.....	84
Tabelle 49: Wohnungsleerstand in „Papenberg I“ gesamt und davon im industriellen Bestand.....	85
Tabelle 50: Wohnungsleerstand in „Papenberg I“ nach Eigentümern 2016.....	86
Tabelle 51: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Beobachtungsgebiet.....	86

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)	6
Abbildung 2: Ausländische Bevölkerung in der Stadt Waren (Müritz)	8
Abbildung 3: Ausländer nach Stadtteilen.....	9
Abbildung 4: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung	9
Abbildung 5: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung nach Geschlecht.....	10
Abbildung 6: Bevölkerungsanteile der Ausländer nach Altersgruppe und Geschlecht	10
Abbildung 7: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose.....	11
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs	12
Abbildung 9: Zahl der Kinder bis sechs Jahre im Vergleich.....	12
Abbildung 10: Entwicklung der Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren.....	13
Abbildung 11: Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren im Vergleich.....	13
Abbildung 12: Entwicklung der Zahl Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren	14
Abbildung 13: Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren im Vergleich	14
Abbildung 14: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter	15
Abbildung 15: Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 65 Jahren im Vergleich	15
Abbildung 16: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter	16
Abbildung 17: Zahl der Senioren im Vergleich	16
Abbildung 18: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen im Vergleich (absolut).....	17
Abbildung 19: Einwohnergewinn/-verlust ausgewählter Altersgruppen absolut und in %.....	18
Abbildung 20: Anteile ausgewählter Altersgruppen im Vergleich (in %)	18
Abbildung 21: Alters- und Geschlechtsgliederung 2004 und 2016 sowie Gewinn/Verlust	19
Abbildung 22: Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	20
Abbildung 23: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile.....	20
Abbildung 24: Außenwanderungen in der Gesamtstadt	21
Abbildung 25: Außenwanderungen auf Stadtteilebene	21
Abbildung 26: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Altersgruppen.....	22
Abbildung 27: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Herkunfts-/Zielort	22
Abbildung 28: Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile	23
Abbildung 29: Gesamtsaldo	24
Abbildung 30: Gesamtsaldo nach Stadtteilen.....	24
Abbildung 31: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	25
Abbildung 32: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit.....	27
Abbildung 33: Entwicklung der SV-Beschäftigung	27
Abbildung 34: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort).....	29
Abbildung 35: SV-Beschäftigte, Arbeitslose und Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter	29
Abbildung 36: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort Waren (Müritz).....	30
Abbildung 37: Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort Waren (Müritz)	31
Abbildung 38: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Waren (Müritz).....	31
Abbildung 39: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Waren (Müritz) im Jahr 2016	32



Abbildung 40: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2016 im Vergleich ...	33
Abbildung 41: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte	33
Abbildung 42: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	34
Abbildung 43: Entwicklung der Kaufkraft	37
Abbildung 44: Einkommensteueranteile im Vergleich zum LK Mecklenburgische Seenplatte und M-V .	39
Abbildung 45: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II nach Zahl der Personen	40
Abbildung 46: Wohnungsbestandsentwicklung in Waren (Müritz).....	42
Abbildung 47: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer.....	43
Abbildung 48: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach Stadtteilen	44
Abbildung 49: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz).....	44
Abbildung 50: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer.....	45
Abbildung 51: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich	46
Abbildung 52: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Wohnungsüberhänge.....	48
Abbildung 53: Entwicklung der Kinder im Kita-Alter	50
Abbildung 54: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Kita-Alter.....	51
Abbildung 55: Entwicklung der Kinder im Grundschulalter	52
Abbildung 56: Entwicklung der Kinder im Alter weiterführende Schulen.....	53
Abbildung 57: Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten im Grundschulalter.....	53
Abbildung 58: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Schulalter	54
Abbildung 59: Einwohner ab 75 Jahre	55
Abbildung 60: Wanderungen der Einwohner ab 75 Jahre	55
Abbildung 61: Entwicklung der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre	56
Abbildung 62: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) seit 1996 (absolut).....	57
Abbildung 63: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz).....	57
Abbildung 64: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet „Innenstadt“.....	59
Abbildung 65: Abgleich der Realentwicklung mit der Einwohnerschätzung im Sanierungsgebiet ...	59
Abbildung 66: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet	60
Abbildung 67: Alters- und Geschlechtsstruktur im Sanierungsgebiet.....	61
Abbildung 68: Entwicklung des WE-Bestands im Sanierungsgebiet „Innenstadt“.....	63
Abbildung 69: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Bauzustand.....	64
Abbildung 70: Gebäude im Sanierungsgebiet nach der Gebäudenutzung 2016	66
Abbildung 71: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Eigentümern sowie Wohnungen 2016	67
Abbildung 72: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet.....	68
Abbildung 73: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Sanierungsgebiet im Vergleich	70
Abbildung 74: Bevölkerungsentwicklung Stadtumbaugebiet „Waren West“	74
Abbildung 75: Einwohner nach Altersgruppen im Stadtumbaugebiet.....	75
Abbildung 76: Alters- und Geschlechtsstruktur im Stadtumbaugebiet	75
Abbildung 77: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach der Baustruktur und darin befindliche WE	77
Abbildung 78: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach dem Bauzustand und darin befindliche WE... 78	78
Abbildung 79: Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet nach dem Eigentümer	78
Abbildung 80: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet.....	79
Abbildung 81: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Stadtumbaugebiet im Vergleich.....	80
Abbildung 82: Bevölkerungsentwicklung Beobachtungsgebiet „Papenberg I“	82
Abbildung 83: Einwohner nach Altersgruppen in „Papenberg I“	83
Abbildung 84: Alters- und Geschlechtsstruktur „Papenberg I“	83
Abbildung 85: Wohnungsbestand „Papenberg I“ nach der Bauweise 2016	84
Abbildung 86: Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ nach Bauzustand 2016. 85	85
Abbildung 87: Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ nach Eigentümern 201685	85
Abbildung 88: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Beobachtungsgebiet im Vergleich.....	87



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

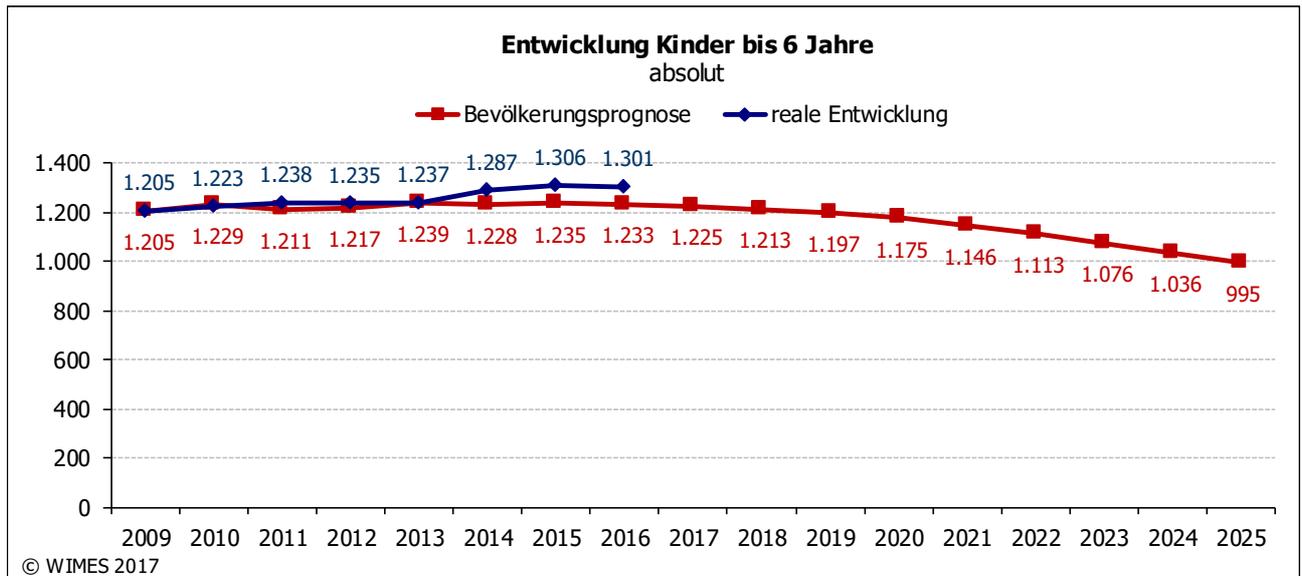
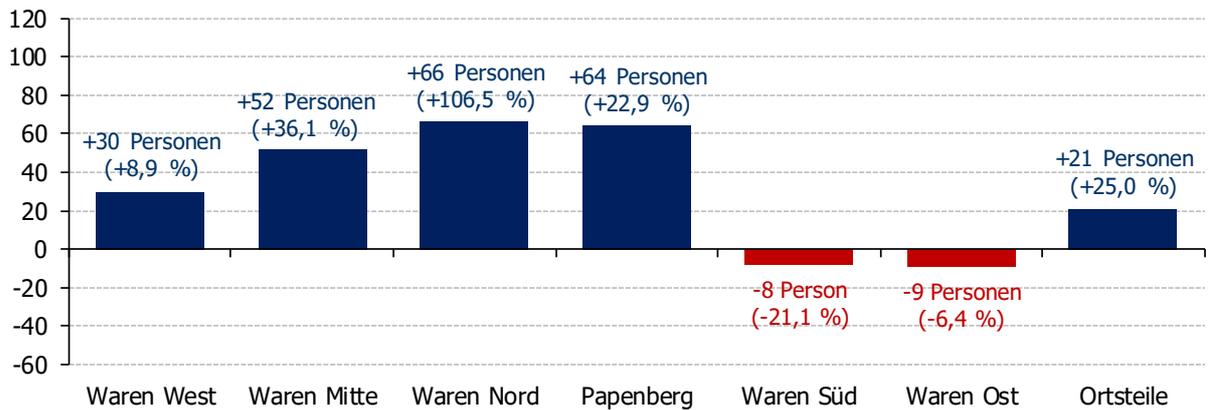
Kinder bis sechs Jahre

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Kinder bis sechs Jahre - absolut													Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	absolut	in %
Waren West	338	307	308	327	326	329	346	333	336	341	365	367	368	30	8,9
Waren Mitte	144	157	155	140	154	159	161	168	166	186	196	201	196	52	36,1
Waren Nord	62	57	68	79	94	84	95	96	103	103	110	120	128	66	106,5
Papenberg	279	300	320	341	336	342	358	372	371	357	357	351	343	64	22,9
Waren Süd	38	45	45	50	46	42	37	42	33	34	37	36	30	-8	-21,1
Waren Ost	140	131	130	143	135	147	132	129	126	118	109	117	131	-9	-6,4
Ortsteile	84	82	90	88	97	102	94	98	100	98	113	114	105	21	25,0
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	1.301	216	19,9

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Kinder bis sechs Jahre - Anteil in %													Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	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	5,6	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	5,9	0,8	
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	7,0	2,7	
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	8,0	1,1	
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	3,3	-1,0	
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	4,5	0,0	
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	6,2	1,2	
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	6,1	0,9	

© WIMES 2017

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



© WIMES 2017



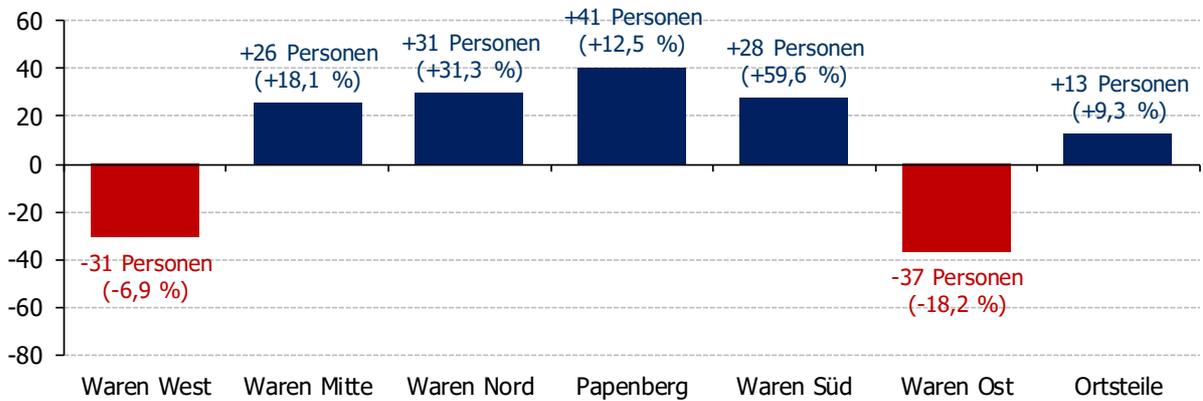
Kinder 6 bis 15 Jahre

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Kinder 6 bis 15 Jahre - absolut														Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	absolut	in %	
Waren West	451	392	359	333	330	342	377	397	408	401	409	413	420	-31	-6,9	
Waren Mitte	144	145	137	144	152	160	157	172	177	168	155	171	170	26	18,1	
Waren Nord	96	93	84	89	87	94	93	103	103	109	116	126	126	30	31,3	
Papenberg	329	301	273	296	318	327	334	350	353	354	347	358	370	41	12,5	
Waren Süd	47	43	35	35	48	53	56	61	68	65	70	73	75	28	59,6	
Waren Ost	203	195	191	178	184	177	165	173	167	160	171	163	166	-37	-18,2	
Ortsteile	140	135	111	105	109	115	119	122	127	127	124	147	153	13	9,3	
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	1.480	70	5,0	

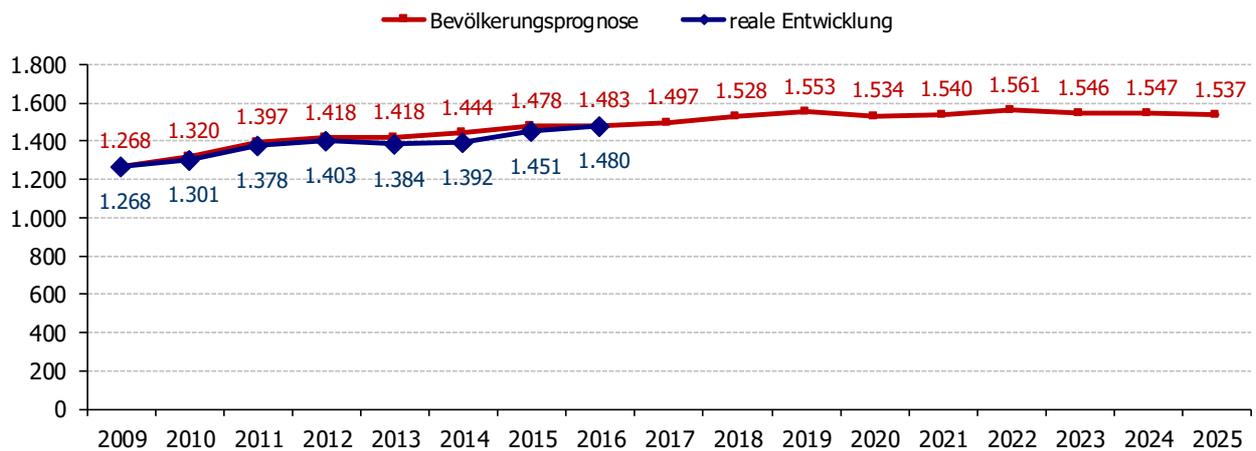
Stadtteil	Einwohnerentwicklung Kinder 6 bis 15 Jahre - Anteil in %														Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	in %-Punkten		
Waren West	6,4	5,7	5,3	4,9	4,9	5,2	5,7	6,1	6,2	6,2	6,3	6,4	6,4	0,1		
Waren Mitte	5,2	5,1	4,8	4,9	5,2	5,3	5,2	5,4	5,6	5,3	4,8	5,2	5,1	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	6,9	0,1		
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	8,6	0,5		
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	8,2	2,9		
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	5,7	-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	9,0	0,7		
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	6,9	0,2		

© WIMES 2017

Gewinn/Verlust - Kinder 6 bis 15 Jahre seit 2004 in %



Entwicklung Kinder 6 bis 15 Jahre absolut



© WIMES 2017



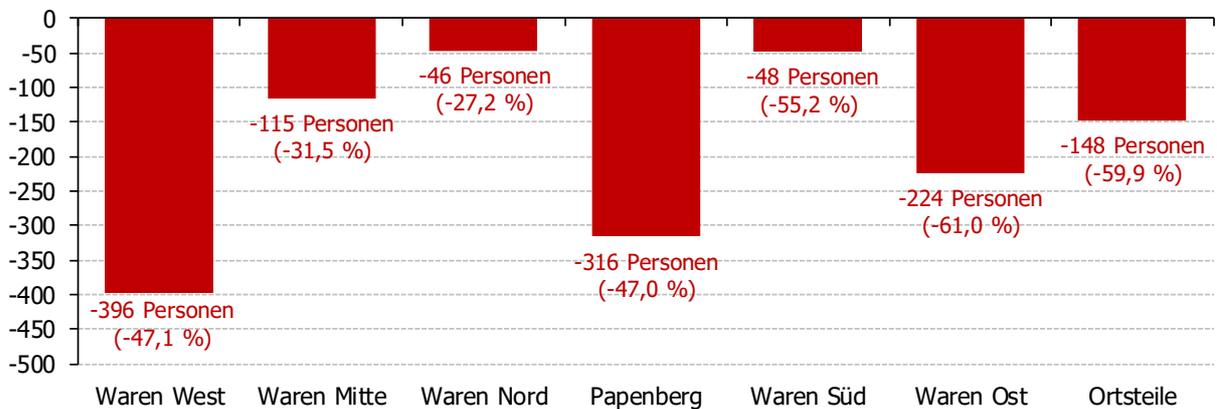
Jugendliche 15 bis 25 Jahre

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Jugendliche 15 bis 25 Jahre - absolut														Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	absolut	in %	
Waren West	840	822	834	820	747	648	596	555	530	463	432	421	444	-396	-47,1	
Waren Mitte	365	374	370	344	323	306	309	335	311	292	266	262	250	-115	-31,5	
Waren Nord	169	186	186	184	178	162	146	145	142	144	128	111	123	-46	-27,2	
Papenberg	673	723	720	713	640	590	556	521	463	432	404	378	357	-316	-47,0	
Waren Süd	87	91	92	100	88	72	59	46	46	44	42	41	39	-48	-55,2	
Waren Ost	367	364	352	331	308	293	249	211	188	176	166	149	143	-224	-61,0	
Ortsteile	247	235	229	209	195	189	162	137	115	117	115	127	99	-148	-59,9	
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	1.455	-1.300	-47,2	
ohne Zuordnung	7	3	3	4	3	1										

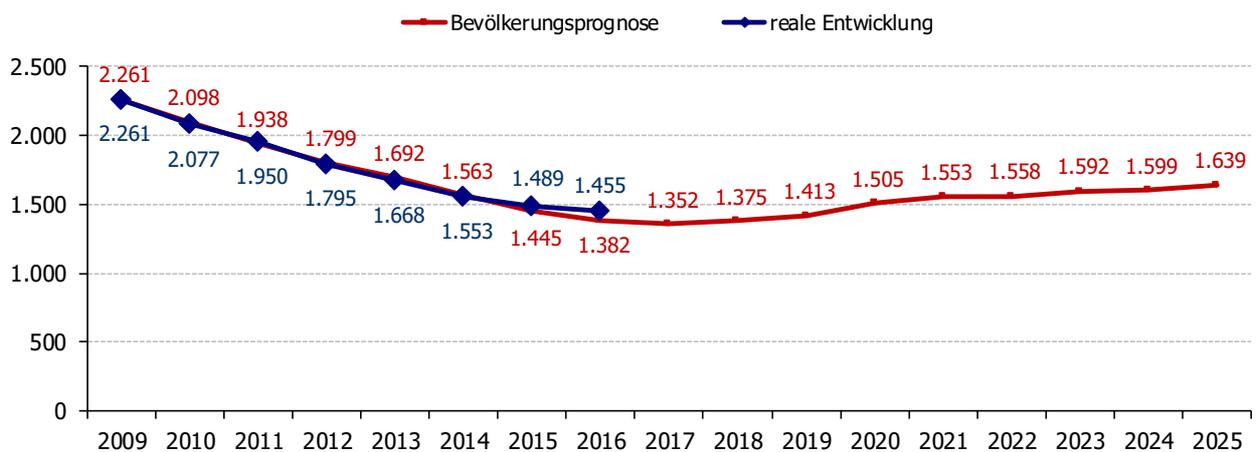
Stadtteil	Einwohnerentwicklung Jugendliche 15 bis 25 Jahre - Anteil in %														Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	in %-Punkten		
Waren West	11,9	12,0	12,3	12,2	11,2	9,8	9,1	8,5	8,1	7,1	6,6	6,5	6,8	-5,1		
Waren Mitte	13,1	13,1	12,9	11,8	11,0	10,2	10,2	10,6	9,8	9,2	8,3	8,0	7,5	-5,5		
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	6,8	-5,2		
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	8,3	-8,3		
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	4,3	-5,6		
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	4,9	-7,0		
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	5,8	-8,8		
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	6,8	-6,3		

© WIMES 2017

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



Entwicklung Jugendliche 15 bis 25 Jahre absolut



© WIMES 2017



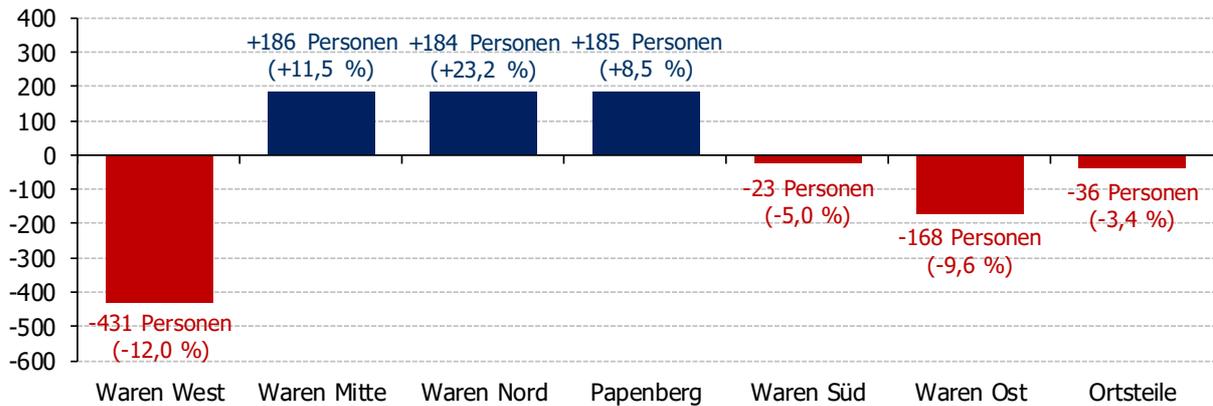
Haupterwerbsbevölkerung 25 bis 65 Jahre

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Haupterwerbsbevölkerung 25 bis 65 Jahre - absolut													Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	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	3.157	-431	-12,0
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	1.808	186	11,5
Waren Nord	792	785	778	805	808	827	846	846	848	857	885	911	976	184	23,2
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	2.366	185	8,5
Waren Süd	464	457	444	444	447	453	451	446	442	437	445	434	441	-23	-5,0
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	1.586	-168	-9,6
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	1.013	-36	-3,4
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	11.347	-112	-1,0
ohne Zuordnung	9	8	7	9	6	6									

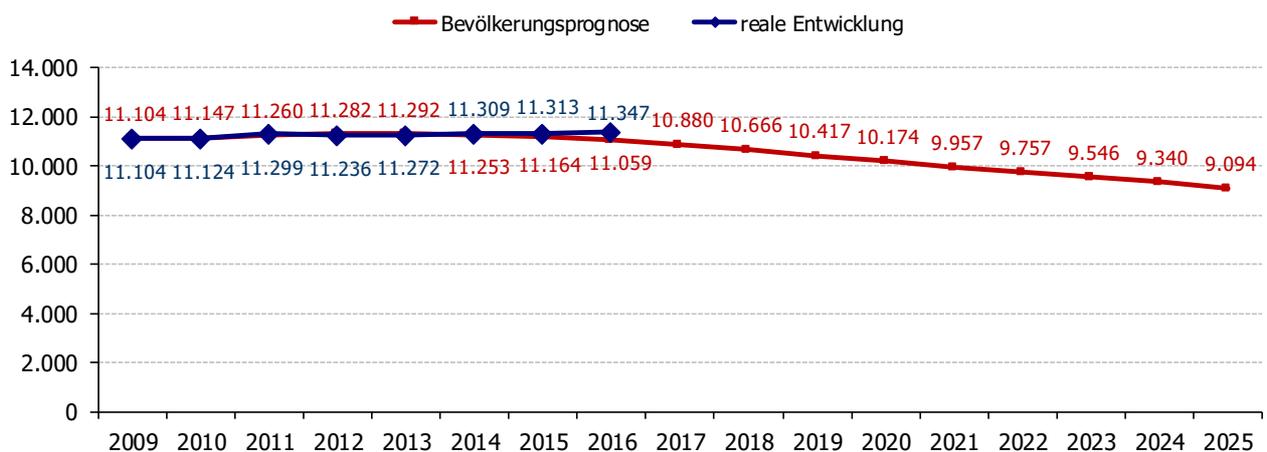
Stadtteil	Einwohnerentwicklung Haupterwerbsbevölkerung 25-65 Jahre - Anteil in %													Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	in %-Punkten	
Waren West	50,7	49,4	48,5	47,9	48,1	48,1	47,8	48,6	48,1	48,9	48,6	48,3	48,4	-2,3	
Waren Mitte	58,0	56,4	55,9	56,0	55,6	55,1	54,9	54,4	54,3	54,9	55,0	54,7	54,5	-3,5	
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	53,6	-2,3	
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	55,2	1,2	
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	48,5	-4,1	
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	54,1	-2,5	
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	59,7	-2,6	
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	52,8	-1,7	

© WIMES 2017

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



Entwicklung Einwohner im Haupterwerbsalter 25 bis 65 Jahre absolut



© WIMES 2017



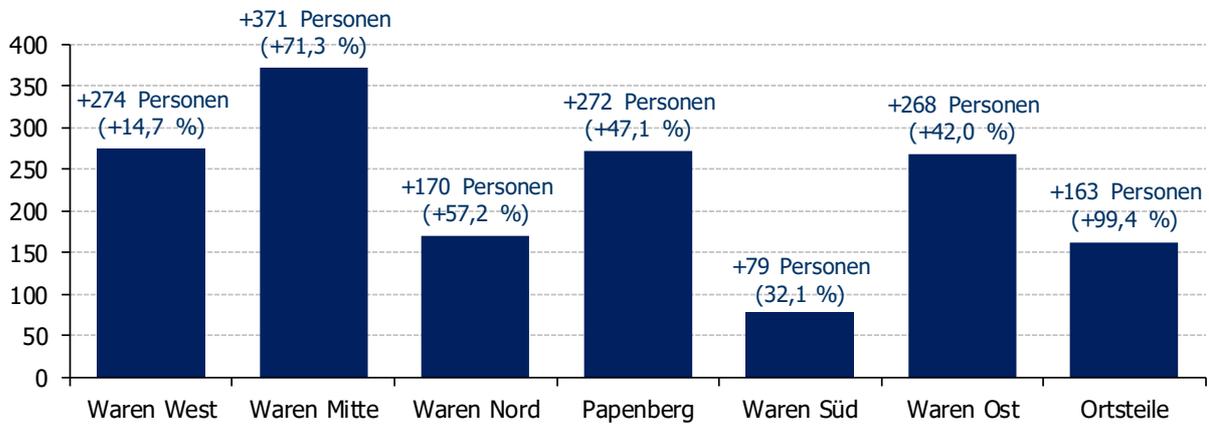
Ältere ab 65 Jahre

Stadtteil	Einwohnerentwicklung Ältere ab 65 Jahre - absolut													Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	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	2.135	274	14,7
Waren Mitte	520	566	605	654	674	719	736	765	796	780	831	856	891	371	71,3
Waren Nord	297	309	334	361	402	432	439	451	462	466	460	461	467	170	57,2
Papenberg	577	608	622	633	661	674	677	680	693	734	749	788	849	272	47,1
Waren Süd	246	272	277	287	295	303	304	298	304	306	307	323	325	79	32,1
Waren Ost	638	662	712	728	762	804	802	804	820	835	846	884	906	268	42,0
Ortsteile	164	181	195	205	217	238	253	251	259	264	288	305	327	163	99,4
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	5.900	1.597	37,1

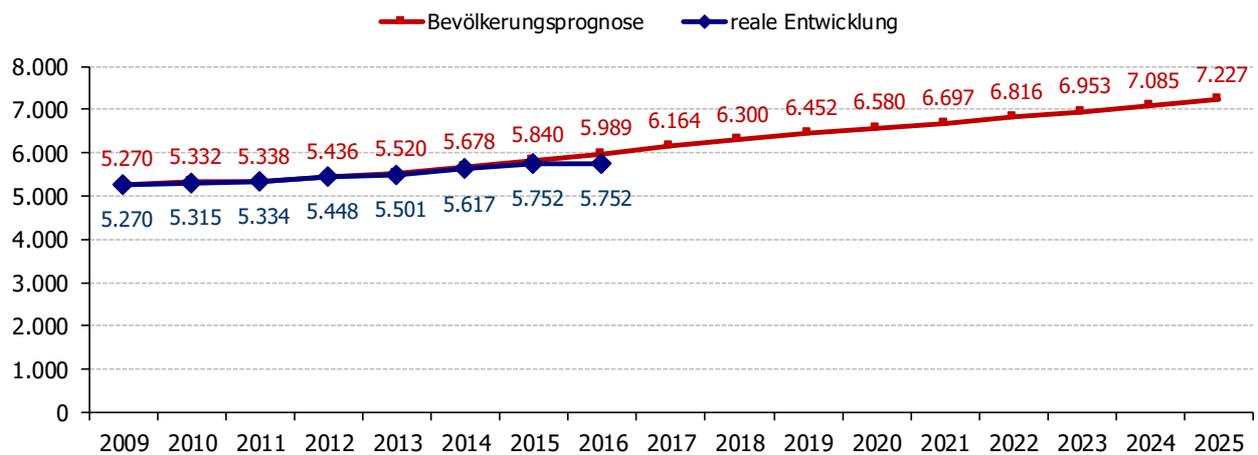
Stadtteil	Einwohnerentwicklung Ältere ab 65 Jahre - Anteil in %													Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	in %-Punkten	
Waren West	26,3	28,3	29,4	30,1	30,8	31,9	32,1	31,8	32,4	32,6	32,8	33,1	32,7	6,4	
Waren Mitte	18,6	19,9	21,0	22,5	22,9	24,0	24,4	24,2	25,1	24,7	25,8	26,0	26,9	8,3	
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	25,7	4,7	
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	19,8	5,5	
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	35,7	7,8	
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	30,9	10,3	
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	19,3	9,5	
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	27,5	7,0	

© WIMES 2017

Gewinn/Verlust - Ältere ab 65 Jahre seit 2004 in %



Entwicklung Senioren ab 65 Jahre absolut



© WIMES 2017